

地方都市におけるリノベーションまちづくりの展開

—長野市善光寺門前を事例にして—

A Study on Renovation Machizukuri in a Local City: A Case Study on Zenkoji Temple Town Area, Nagano City

築山秀夫*¹、矢部拓也*²

Hideo TSUKIYAMA, and Takuya YABE

1. はじめに ふたつのリノベーション事業の潮流 北九州と長野

これまで地方のまちづくりの主要な担い手は、行政主導であるか、民間主導であるかの違いはあるものの、中心市街地活性化法にもとづいたまちづくり会社によるコンパクトシティ政策が主に実施されてきたため、市役所や商工会議所による第三セクターと、地方名望家層や地元の有力事業者などが中心であった。そのため、中心市街地活性化の成功事例として取り上げられてきたものは、青森市のアウガⁱや、香川県高松市の丸亀町商店街などの大規模な再開発事業であった。そして、数多くの失敗事例もまた同様であったⁱⁱ。一方で、近年、これらとは異なった、民間主導の小資本のリノベーションといわれるまちづくりが注目されている(矢部 2012、清水 2014、嶋田 2015)。

そのようなまちづくりのなかで、注目されている事例として、北九州家守舎によるリノベーションまちづくりが挙げられる(矢部 2012、清水 2014、嶋田 2015)。東京都神田で現代版「家守(やもり)事業」ⁱⁱⁱを行ってきた清水氏が北九州市のまちづくり構想にアドバイザーとして入り、江戸時代の長屋の大家の仕事にたとえた家守の仕組みを活用した不動産リノベーションを推進する「小倉家守構想」を2011年2月に策定し、同時に構想を実現するための「5ヶ年計画」を作成、リノベーションによるまちづくりを展開してきた。計画の2年度には、空き店舗だった建物を、10店舗のインキュベーション施設にリノベーションした「メルカート三番街」が、2011年6月にオープンした。単なる行政の事業ではなく、その中核を、株式会社北九州家守舎という民間まちづくり会社が支えている(清水 2014: 94-114)。また、北九州家守舎は、全国で、リノベーション型まちづくりのきっかけを産み出す「リノベーションスクール」(嶋田 2015: 129-149)や、「トレジャーハンティング」というイベントを主催、共催し、リノベーション型まちづくりの水平展開を仕掛けている^{iv}。リノベーションスクールとは、不動産オーナーから実際の空き物件を題材として提供してもらい、それをリノベーションする提案を、合宿しながら検討する学校のことである。これら一連の活動は、全国の著名なリノベーションを行っている企業や組織とネットワークを組み、多くの起業を産み出している。そして、この流れは、リノベーションスクールの開催を核とした都市・エリア再生事業を全国展開する「リノベリング」事業へと広がり、株式会社リノベリングを産み出した。これまでリノベーションスクールに関わっていった日本全国の関係者によって起業され、補助事業を組み入れながら、全国にリノベーション型まちづくりを知らしめ、大きなインパクトを与えている。さらに、2015年11月には、そのようなリノベーションによるまちづくりについて議論するリノベーションまちづくり学会の大会が大阪で実施された。

このように、事業展開を構想するリーダーや中心的組織が存在し、ある程度の資金力と人材を投入しながら、計画的・連鎖的に地域にインパクトを与え展開してゆく北九州家守舎やリノベリングによるリノベーション事業がある一方、全国的にみると、そのように組織化はされていないが、小さな資本で、リノベーションが特徴的に産み出されているホット・スポットも出てきている。そのような事例の一つが、本稿で扱う、長野市善光寺門前のリノベーションである。これらは、必ずしも北九州で起きたような組織化や全国とのネットワークに向かうのではなく、ある程度ローカルに閉じた形で展開しているように見え、北九州とは異なったダイナミズムのリノベーションまちづくりが動いているように見える。

*1 長野県短期大学多文化コミュニケーション学科国際地域文化専攻

*2 徳島大学大学院ソシオ・アーツ・アンド・サイエンス研究部

2. 従来の再開発型の長野のまちづくりと新しいリノベーションの潮流

本調査地である長野市は、中心市街地活性化研究で言えば、先述のような中心市街地活性化法にもとづく、タウンマネージャー主導型のまちづくり会社による活性化での成功事例として取り上げられる都市である。2002年から5年間、「まちづくり長野」(TMO)のタウンマネージャーを務めたH氏は、その功績が認められ、2009年4月に中小企業庁、全振連の要請を受け(株)全国商店街支援センターの設立に従事し、取締役センター長に就任している。2004年に、まちの中心地にあるダイエーの跡地を、スーパーや子育て支援・市民交流の施設を整備した「もんぜんぼら座」として再生させ、2005年には、大門町に残る古い土蔵、空き店舗、空き家を、「ばていお大門」とよばれる伝統的な建物を活かした商業施設に再生した。2006年には放送局、物販飲食店舗、広場などを整備した市街地再開発事業(銀座A-1地区・トイゴ)を実施、さらにまちなか居住推進のための住宅開発など、新まちづくり三法時代のコンパクトシティ政策の成功事例と呼ばれる富山市にも匹敵する官民一体による中心市街地活性化事業が展開されてきた。富山市や全国の事例同様、市内の住宅再開発事業により、中心市街地の居住人口を増やすことには成功しているが、商業地区の再生には思うような結果が出ず、中心市街地活性化基本計画においても、「中心市街地における商業業務機能の衰退は進み、商店数、年間商品販売額、売り場面積の減少に歯止めがかからない状況である」(長野市2012:111)と現状が分析されている。

善光寺門前のリノベーションの動きが興味深いのは、このような「まちづくり長野」による、官民協働の計画的な中心市街地活性化の流れとは全く異なった出自を持っているという点である。これまで実施されてきた長野市の中心市街地活性化基本計画(第一期、第二期)は、再開発事業や街路整備事業が中心であり、本稿で扱う新しいまちづくりの潮流であるリノベーション事業はこれまでの段階の計画には位置づけられてはこなかった。但し、全国的にみれば中心市街地活性化事業においてリノベーション事業が位置づけられている例がないわけではなく、例えば、別府市(2008)の中心市街地活性化基本計画には、「住宅供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境向上のための事業」に「中心市街地リノベーション:NPO法人 BEPPU PUROJECT、別府市(実施主体)」という事業が位置づけられ、一定の成果を上げている。

長野市は、中心市街地活性化基本計画の取り組み状況を的確に把握し、円滑かつ効率的な推進に関する事業効果を検証していくために、民間諸団体の代表および学識経験者により構成された「長野市中心市街地活性化基本計画評価専門委員会」を設置している。2008年1月に、第1回評価専門委員会を開催して以降、計画の評価や変更の許可などを行ってきている。リノベーション関連の議論は、2015年2月の第16回評価専門委員会において、初めて取り上げられた。第16回評価専門委員会では、第二期長野市中心市街地活性化基本計画の第3回変更が議論され、そこにおいて、新たに中心市街地の賑わい創出に資する事業として、「市道長野西155号線整備事業」、「中心市街地遊休不動産活用事業」、「善光寺門前オープンカフェ運営事業」の3つの新規事業が認められた。リノベーションに関連するのは「中心市街地遊休不動産活用事業」である。その内容は、「中心市街地内の遊休不動産(空き店舗、空き事務所、空き家、空き地等)の利活用についての多様な主体による研究、研修等を積み重ね、リノベーションの担い手育成及び遊休不動産の利活用の推進を図る」ものであり、具体的には、まちあるき、物件めぐり、意見交換会及び相談会、シンポジウムなどが事業として設定されている。実施予定区域は、中心市街地の区域200haであり、実施時期は、2015年度～2017年度である。目標達成のための位置づけ及び必要性として、「中心市街地に散在する遊休不動産(空き店舗、空き事務所、空き家、空き地等の既存ストック)の所有者、利用希望者、及び長野市、まちづくり会社、商店会、不動産事業者関係者、建築・建設業関係者、地元地区等の官民連携で、遊休不動産の有効活用の具体策を企画、及び検討し、その利活用(リノベーションによる新規店舗開設、又は居住空間の提供等)を推進することにより、交流人口の増加及び定住人口の増加を目指す。」(長野市2015:8)ものとされている。

但し、同委員会においては、権堂地区市民交流施設整備事業(権堂イーストプラザ)など大型再開発事業についても説明されており、官民協働の大型再開発を核としたまちづくりの方針に変わりはない。しかしながら、ここにおいて重要なのは、官民協働の大型再開発を核としてきた長野市においても、リノベーション型のまちづくりをもう一方で議論せざるを得ないという現状があるという点である。タウンマネージャー主

導型の成功事例である長野市においても、これまでの大規模な再開発手法に、ある種の限界が感じられてきているという証左であろう。従来の再開発事業を率いつつ、この中心市街地遊休不動産事業を新規事業として立ち上げた「まちづくり長野」の常務取締役・タウンマネージャーのK氏は、本事業の意図を以下のように語っている。「商工会議所としては、このリノベーションの動きをオーソライズしたい。善光寺門前のリノベーションは小資本の若者が古い木造建築の建物を自分たちで改修しながら進めているが、商工会議所の多くの会員には理解されず、リノベーションの価値を見い出してもらうことはできていない。経済規模としては小さいが、私は価値があるものだと考えている。権堂商店街で空き店舗を埋める仕事をしているが、権堂商店街では、空き店舗に入っても直ぐに出してしまう店が多い。一方で、リノベーションの人達は、ほとんど出て行かない。これまでの損益計算などの論理とは異なった論理で、リノベーションの人達は仕事をしているように思われる。この差は何だろうか。これまでのやり方では空き店舗は埋まらないので、リノベーションの手法を取り入れ、その動きを面的に拡大したいと考えている。」(2016年2月28日、長野商工会議所でのヒヤリングより)

これまでの再開発型まちづくりを率いてきたK氏だが、新しいリノベーション型まちづくりを積極的に評価し、そこに従来とは違う可能性を見いだしている。従来型の再開発型とは異なったまちづくりの論理がリノベーションにはあるのではないか。そして、それがこれまでの再開発型まちづくりとパラレルにまちをつくり、まちづくりの両輪となっていくのではないか。そのような期待を持って、この動きを捉えていると思われる。そして、従来、水と油程の違いがあると思われる若者たちと行政を連結される役割を演じているのである。

そして、K氏は、中心市街地活性化協議会（以下、中活協議会）などの従前の長野市のまちづくりとは異なる潮流でリノベーション型まちづくりを推進してきたアクターであるところのナノグラフィカや（株）MY ROOMなどを含めた「遊休不動産活用プロジェクトチーム」を作り、2015年度事業として、「まち歩き」5回（6-12月）、遊休不動産見学会10回（6-2月）、意見交換会15回（6-2月）を計画、実施している。これらは、遊休不動産活用事業といいながら、直接的に遊休不動産を活用するストレートな事業ではなく、リノベーション型まちづくりのアクターたちが、これまで自然に産み出してきた手法、それは必ずしもその事業に資するとは思えないものであるが、に沿いながら、そこに助成金を付けるという従来の行政の手法からは逸脱しているとも言えるものである。

まちづくり会社を中心となる中活協議会が、これまでと違う事業展開をすることで、このリノベーションまちづくりは次のステージに来ていると思われる。これらの事業は、K氏が思い描いているように、行政と協働することにより、長野市中心市街地全体に普及して行くことになるのだろうか。新しいまちづくりの潮流である善光寺門前のリノベーションまちづくりの行方を考えるために、まず、この地域がホット・スポットたる所以について紹介し、次に、これらのまちづくりの流れがどのように生まれ、展開し、現在に至ったのかを捉え、さらに、善光寺門前のリノベーションの構造と機能の特性を捉える。

3. 善光寺門前のリノベーションまちづくりのダイナミズム

3-1. ホット・スポットとしての善光寺門前エリア

長野市善光寺門前エリアは、前述したように、リノベーションのまちづくりにおいて、現在、ホットスポットになっている。この地域のリノベーションのまちづくりは官民どちらのセクターからも、注目されている。幾つかの事例を挙げてみよう。ナショナルなレベルでこの地域が評価されたのは、2012年8月、民主党政権時代に、中心市街地の活性化支援策を再検討するために、政務三役らが全国各地を訪れる「中心市街地の商店街キャラバン」第1弾として、長野地域が選ばれ、そのなかで、善光寺周辺で古い建物を再生した商業・交流施設を訪れたというのが最初である。当時の枝野幸男経済産業相がLLP（有限責任事業組合）ボンクラによってリノベーションされた「カネマツ」などを訪れ、その後「ばていお大門」において懇談がもたれた。

日本の省庁は、先進事例をいち早く発見する能力に長けている^v。善光寺門前のリノベーションまちづくりは、既に幾つかの調査でその先進事例として報告がなされている。例えば、国土交通省都市局が出した二つの調査報告書、『不動産業者等が連携した中心市街地の低未利用地の有効活用推進調査報告書』（2014年1

月)、『都市空間の魅力増進の推進体制に係る基礎的調査報告書』(2015年2月)において、この長野市善光寺門前地域が調査対象地域になり、成功事例として紹介されている。例えば、前書では、「長野市門前エリア等でリノベーションされた物件はすでに60件以上(うち、店舗は30件以上)にのぼる。案件が実現するまでのスピード感も本事例の大きな特徴であるとともに、点の成功が面に広がりを見せている先進事例と言える」(国土交通省都市局まちづくり推進課2014:2-1-12)と述べられ、後書では、持続性・継続性の確保、「つくる時代」から「つかう時代」へ、コラボレーションによる推進主体の強化、境界を越えた活動の展開という4つの視点を踏まえた推進事例を調査対象とすると述べた上で、北九州市小倉家守プロジェクトや岩手県紫波町のオガールプロジェクトなど11の事例(国内8箇所、米国3箇所)とともに取り上げられている。国土交通省において、この地域に注目しているのは、都市局だけではない。国土交通省土地・建設産業局は、都市局とほぼ同じ時期(メールによる調査期間は、2013年9月27日~10月11日)に、『地方都市における遊休不動産の利活用促進に関する調査』(2014年3月)を実施している。この調査においても、全国の先進事例11の中に入り、ヒアリング調査がなされている。

一方、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会は2015年度の研究事業として「災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取組等に関する調査研究」(2015)を実施し、そのなかの不動産会社の取組事例として、対象を次の三つのカテゴリーに分け、調査を実施している。第一は、地域の安全性を確保する。第二は、地域を守り、地域の価値を高める。第三は、新たな管理業を拓くである。その第二の調査対象として、長野市善光寺門前で多くのリノベーションを手がけている(株)MYROOMが選ばれている。他にも、『日経アーキテクチャー』(2015年9月)に「長野・門前町のリノベーションのまちづくり、新展開に」という特集が生まれ、詳細な報告がされたり、一般財団法人日本不動産研究所の地方創生活動報告「長野・善光寺 空き家リノベーションビジネスの創生 職能連携で付加価値創造」(2015年12月)で取り上げられるなど、民間からも全国区レベルのホットスポットとして注目を集めているのである。

そして、2015年5月、この地域のリノベーションによるまちづくりが評価され、善光寺門前でリノベーション事業を展開している(株)MYROOMが第4回まちづくり法人の国土交通大臣表彰の「まちの活性化・魅力創出部門」で特別賞を授与されている。受賞選定の理由は、「全国的に空き家の問題が深刻化している中、地域に拠点を置き自立した事業経営を行いながら、リノベーションによる空き店舗や空き家等の活用を通じて、中心市街地のにぎわいを創出、居住人口の増加等に貢献している取り組みが評価された。」であり、国家による表彰を受けるまでに至っている。

新しい長野のリノベーションまちづくりの潮流ではあるが、短期間で数多くのリノベーションが産み出されたその背景には、一事業者の貢献というより、多様なアクターが重層的に関わりながら自然発生的に形成されてきたネットワークや、そこから産み出された力学が大きく影響していると言える。本研究では、この重層的にネットワークを広げてゆくリノベーションのまちづくりのダイナミズムをとらえたい。

3-2. リノベーションまちづくりの原点としての二つの編集組織—ナノグラフィカとまちなみカントリープレス—

現在の善光寺門前のリノベーションまちづくりの黎明期から、この運動を牽引するエンジンとして、二つの編集組織の存在を挙げられる。一つは、2003年4月に善光寺門前の西之門町に、以前は針灸院として使用され、空き家となっていた建物をリノベーション^{vi}して誕生したナノグラフィカである。もう一方は、2001年11月に『KURA』を創刊し、創刊とともに、同時に「街角活性化企画」プロジェクトを進め、2005年11月に、善光寺門前の東町に、問屋街の倉庫として利用されていた建物をリノベーションし、社屋を門前に移転した(株)まちなみカントリープレス(以下、まちカンと略)である。

ナノグラフィカ^{vii}は、長野市内では、リノベーションの先駆的存在であるとともに、長野市門前のまちづくりを牽引している第一人者であると言われている。カフェ・ギャラリー・企画編集室・雑貨販売とさまざまな活動を展開している。「門前暮らしのすすめ」プロジェクトでは、「門前町にある空き家に人を呼び込み、まちを元気にしたい」という想いから、空き家見学・相談会を主催している。「暮らしながら発想する」というコンセプトのもと、イベント企画・新聞や冊子の発行などによって、まちの活性化に貢献している。発足当時のメンバーは、ライブハウスネオンホールのマネジメント・スタッフである、地元信州大学教育学部

卒の4名で、「文化はテキストが創るもの」という考えや、日本初のタウン情報誌『ながの情報』（創刊1973年1月29日）や『NaO』（まちカン、創刊1994年10月）などの影響をうけ、事業がスタートした。

ナノグラフィカの前史にはネオンホールがある。バブル崩壊後の1992年にネオンホールが始動する。それは、長野のユース・カルチャー創出の先駆けといってもよい。80年代の新宿ツバキハウスへの憧れなどがあり、ライブハウスは創設された。ネオンホールの建物の前身は、アナーキーやスターリンもライブをしたという長野の伝説的ライブハウス「仏陀」^{vi}であるが、ネオンホールのこけら落としをする7・8年前からは空き店舗となっており、簡単なセルフビルドでライブハウスは継承された。

現在のネオンホールは、ロックバンドやアコースティックミュージシャンのライブプログラムやイベント中心だが、音楽というジャンルにこだわらず、演劇、舞踏、パフォーマンス、映画上映、朗読会、お笑い、展覧会、クラブイベント、レクチャー、各種ワークショップ、フリーマーケットなど多様なジャンルを許容するマルチスペースとなっている。当初のネオンホールは、自由気まま、利益は悪、儲けないでどうやってやるかを考えており、経済活動というより表現活動であり、それは、現在のナノグラフィカの根底にも流れている。まちづくりというより地域の文化創造なのである。

まちカンは、東京都新宿区出身のA氏が1991年に設立し、1994年に長野県のタウン情報誌『NaO』を創刊、2001年に信州を愛する大人の情報誌『KURA』を創刊、2003年にNaO別冊として、『日和』を創刊、『日和』はその後フリーペーパーとして月刊化している。さらに、2010年に飛騨と美濃を愛する大人の情報誌『hitomi』（季刊誌）を創刊、2012年には、信州・長野県観光協会とともに、県内の銘品を集めたセレクトショップ「信州プレミアム」を立ち上げている。さらに、2016年には、2015年の北陸新幹線の開通により、一体化した、新潟・長野・富山・石川・福井の北信越各県において、長年にわたり地域情報を発信してきた5つのタウン誌と協力して、北信越をひとつの文化圏ととらえた広域情報誌「Rural（ルーラル）」を創刊した。

A氏のパートナーであるI氏は、長野県伊那市出身、岡谷市育ちのデザイナーで、セイコーエプソンのプロダクトデザイナー、ミックブレインセンターのパッケージデザイナーを経て、デザインプロダクション「トランプ」設立、1995年には、『NaO』の二代目編集長となり、2001年の『KURA』では初代編集長に就任している（2008年に48歳で逝去）。前述のように、『KURA』は創刊からコミュニティに根ざした展開がなされた。創刊号は、小布施町特集であった。当時の善光寺表参道は、2000年7月に、長野そごうが倒産、12月にはダイエー長野店が閉店し、地方都市の中でも中心市街地が空洞化している典型的な都市として捉えられるようになっていた。そのようななかで、歴史のある建物で空き家となっている店舗に、KURA直営のショップを出店し、地域活性化を担おうとする「街角活性化企画」が創刊当時からの特集記事として立ち上げられた。都会と違って、地方では、雑誌に掲載できるような新しいものが自然発生的に出てくることは期待できないので、雑誌社自らが、新しいモノやコトを創りながら、記事を掲載していった。「街角活性化企画」の第一弾はKURAショップ門前農館であり、15年後の現在も観光客で賑わっている。2003年の善光寺御開帳時に「ばていお大門」がまだ誕生する前の老朽化した蔵群で、「おやき博物館」を仮設し、おやき販売を実施して、大成功を収めた。さらに、2004年には、中心市街地中心部の5階建ての空きビルを再生する企画を立ち上げ、建築家や地元大学生たちを巻き込んでワークショップを実施、それ自体を雑誌で連載し、ビルは「リプロ表参道」としてリノベーションされ、現在、リノベーションの象徴的な存在となっている。この10年間全館空きはなく、4階・5階の共同住宅の家賃は当初より上昇している。一方で、「ばていお大門」のテナントリーシングにも加わり、2005年11月に、「ばていお大門」オープン一日前に、その隣にあった倉庫をリノベーションして社屋移転し、同時に一階にカフェを開店した。本社を移転することで「ばていお大門」に賑わいを創出することをねらった。

長野市門前は、オリンピックイヤーの如く、他の地域とは違う一つのサイクルを持って展開している。それは、善光寺の御開帳のサイクルである。善光寺では、数え年で七年に一度、秘仏である御本尊の御身代わり「前立本尊」（鎌倉時代・重要文化財）を本堂にお迎えして行う「善光寺前立本尊御開帳」が行われる。御開帳の時だけ、特別に前立本尊のお姿を拝むことが叶うということで、全国からの参拝客も多く、それゆえ、門前町への経済効果も大きく、そのサイクルが善光寺門前に他の地域とは違う独特のサイクルを作り出していると言われている。リノベーションのまちづくりでも同様のことが言える。ナノグラフィカが門前に登場し、まちカンが「おやき博物館」を作ったのが2003年の御開帳年、そして、門前のリノベーション元

年と言われている 2009 年、そして、リノベーションが国土交通省などの調査対象になり、国土交通大臣表彰を受け、長野市の中心市街地活性化計画の事業に位置づけられるようになった 2015 年もまた、御開帳年なのである。

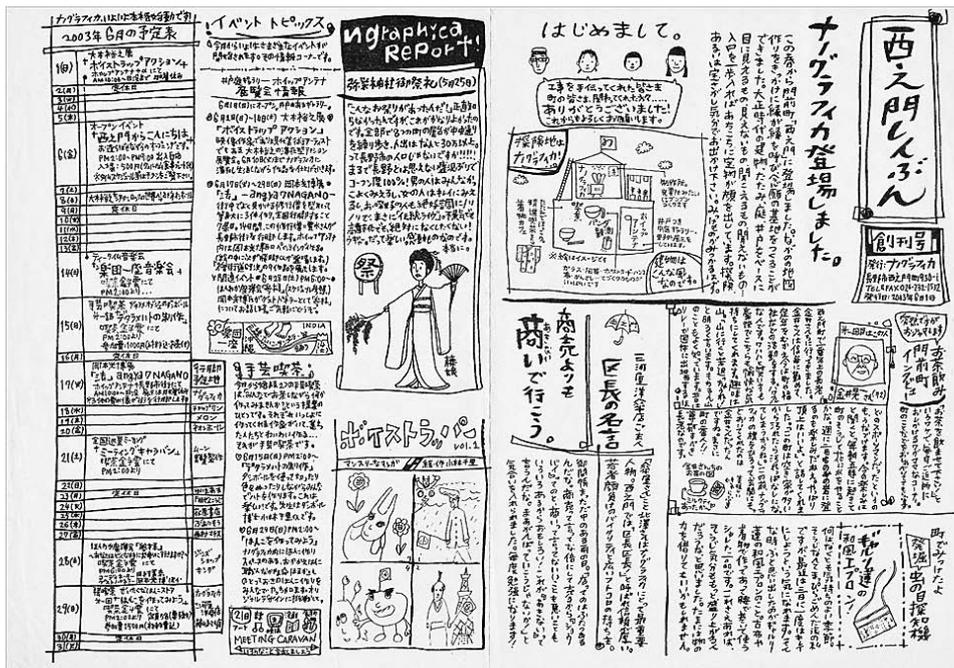
3-3. ナノグラフィカとまちなみカントリープレスのリノベ土壌の形成

自らリノベーションをして範を見せるというだけが、ナノグラフィカとまちカンのリノベーションへの貢献ではない。ナノグラフィカとまちカンは、リノベーションを目的にしている訳ではないだろう。結果として、リノベーションに関わっているだけなのである。リノベリングやリノベーション学会が「リノベーションありき」であるのとの違いがそこにある。

まず、ナノグラフィカであるが、ナノグラフィカの貢献は、リノベーションのみならず、新しく、この門前で住もうとする、活動をしようとする人々を門前の住民が受け入れるための土壌づくりにある。ナノグラフィカの活動がなければ、これほど短期的に、歴史のある善光寺門前に多くが進出することは難しかったであろう。

空き家の利活用における課題の一つに、地域社会の理解が挙げられる。なぜ、空家はたくさんあるのに、市場化しないのか、その一つにオーナーの不安がある。オーナーは地域外からの転入者・移住者を受け入れる際に、地域住民に配慮し、積極的に貸出しにくい。移住者の身元の確かさや生活習慣の違いによる（コミュニティへの参加意向など）トラブルを懸念する場合もある。また、入居希望者の人柄や、生活習慣に対する不安もある（日本住宅総合センター2009：15）。

ナノグラフィカが 2003 年に善光寺門前にオープンした頃は、現在のように善光寺門前にスムーズに空き家を借りられたわけではない。当初、鍼灸院が入っていた現地の民家が空きそうだとすることで家主に打診するも、住める状態ではないので、駐車場にするつもりだと断れる。家主との間に、町会費を滞納しないこと、イベントは午後 10 時までなどを条件に、西之門町の K 区長（区長歴当時 29 年、第一地区住民自治協議会長）に仲介役になって頂き、家主は、ナノグラフィカに貸すのではなく「区長に貸すつもりで貸す」ということでようやく古民家を借りることができるようになる。周辺からは「訳のわからない若者を入れて問題が起きたらどうする」と言われたが、地域に根ざした活動を目指すというナノグラフィカの言葉に耳を傾けた K 区長は、「初めから疑っていたら何も進まない」とナノグラフィカを受け入れたのである（向井 2009）。ナノグラフィカは、その K 区長の期待を上回る活動を展開してきたことで、地域に受け入れられ、そして信頼される存在になった。地域に開かれた活動は現在も活発になされており、例えば、2016 年 4 月



資料1 西之門しんぶん創刊号（2003年6月）

のナノグラフィカ喫茶室でのイベントを「暦」というチラシで確認してみると次のとおりである。

1日：日本酒の会（おすすめの持ち寄り酒を皆で飲む）、6～25日：ARTMARU氏の新作絵画展、8日：アコーディオンミニミニコンサート、9日：哲学カフェ、10日：ピアノ×歌ライブ、17日：野外活動もんぜん山カフェ（手軽な山に登ってコーヒーを飲む）、21日：俳句の会 hai-hi 昼の部、21日：戯曲を読む会（自作の戯曲を持ち寄り朗読する）、22日：満月のプチ音ヨガ、24日：太陽のプチ音ヨガ、25日：ナイトサロン（岡本綺堂『半七捕物帳』を聞く）、28日：空き家見学会・相談会（賃貸可能な空き家を見て回る）、29日：郵便企画⑦母の日ポップアップカードづくり（飛び出すメッセージカードをつくる）、そして、未定として、和歌の会（百人一首の若に親しむ）とK区長（現在は区長職は退任）による北信流講座（小謡と盃事とうんちく）が掲載されている。その上、日曜軒下みせとして、日曜日には軒下での出店があり、平日にはランチタイム、そして、カフェと週のうち半分は何らかのイベントを開催しており、町に人の流れができ、賑わいが創出されている。

上記のようなイベント以外にナノグラフィカが、地域に受け入れられるために展開した活動の一つが、編集室としての、彼らの特性を用いた情報発信である。その一つに、ナノグラフィカが位置する西之門町という極小のローカル新聞である西之門しんぶん^{ix}（2003年6月創刊）の発行がある。一般の新聞紙とは違い、手描きの文字や手書きのイラストを多数掲載した新聞は、まちの人に、ナノグラフィカのこだわりとその哲学を伝えることになる。また、スポンサーもなく、一般読者などに気を使うのではなく、記事を自由に選択できたのはナノグラフィカが独立した編集集団であったからである。門前町の第1地区・第2地区の住民を調査対象にしたアンケート^xのなかでは、「問. 自分の町に転入者を受け入れる時、気になることはありますか。あるとすればそれはどんなことですか。」に対して、「身元がはっきりしているかどうか」（27.51%）、「町のしきたりを守るか、または町のならわしを理解しようとする努力があるか」（33.02%）という回答がある。この新聞の発刊の狙いは、ナノグラフィカと街の人々を繋ぐコミュニケーション・メディアであった。創刊号～第24号までに載せられていた記事のなかでコミュニティとの関わりが強い記事をみてみよう。「お茶飲みインタビュー^{xi}」（創刊号～第13号）では地域の人々の声を拾い、「虫の目探知機」（創刊号～第12号）、「虫の目探知図」（第13号～第31号）では地域の素敵なところ・ものを紹介し、「区長の名言」（創刊号～第68号）では、実にK区長の名言を68回に渡って取り上げている。地元で信頼のあるK区長の名言集はたいへんな評判を呼んだ。他にも、「西之門町の月間ニュースと知らせ」（創刊号～第68号）、「生活バンチャーみどりさん」（第13号～第68号）など、これでもかと地元密着の情報を発信し続けたのである。

これらの地道な活動により、ナノグラフィカは地域社会に溶け込み、地域社会になくはならない存在となった。地域にとってよそ者であったナノグラフィカが見事に善光寺門前に受容されていったことで、そして、現在でも、不断に地域に開かれた活動を展開する中で、地域の人々がよそ者や若者を受け入れる土壌が確実に形成されてきたと言える。

一方で、雑誌社であるまちなみカントリープレスは、一部では門前の専門学校と言われているように、門前で現在活躍しているアクターを再生産するインキュベーション機能を持つと言える。まちカンは、好感度なUターン・Iターン者を雇用し、仕事を通して、長野地域の多様で豊かな魅力を学び、情報発信のスキルを持つ個性豊かな人材を養成している。彼らは、まちカンを卒業（退社）するが、この地域から離れることなく、この地域に違った形で、ある意味でよりディープに関わりながら、さらなる情報発信をするアクターとして活躍している。地域の素晴らしさを発見し、あるいは自ら創造する。企画を通して、街角を一つずつ再生していく。このようなまちカンのミッションに共鳴し、まちカンで育った人々は、卒業後、リノベーション物件を利用し、そこから情報発信をすることになる。後述する長野リノベ元年に設立したLLPボンクラのY氏（編集室いとぐち代表、2007年～2008年KURA編集長）はその代表的存在である。同じく「いとぐち」のT氏、LLP・OPENのメンバーであるK氏（Lantana代表）、2011年にリノベで誕生した「ch.books（チャンネルブックス）」のグラフィックデザイナーのA氏、編集・ライターのS氏、映像・WEB制作に特化したシェアオフィス「ツタハウス」のgoat代表Y氏など多数がまちカン卒業組なのである。まちカンが、雑誌社として、地域の素晴らしさを発信するだけでなく、高感度の発信力のある人材をこの地域にリクルートし、卒業した彼らがこの地域で活動することで、地域の更なる魅力を創造し、そして、古くて素晴らしい建物たちをリノベーションすることへと導いていったのである。

3-4. 善光寺門前リノベーション元年としての2009年

2009年、長野市善光寺門前では、同時多発的に、誰の目にも見える形でリノベーションが実施される。その最も大きなインパクトは、一級建築士やデザイナー、ライター等7名のLLPボンクラによるKANEMATSUプロジェクトである。1910年に、問屋街であった東町に建てられた建物で、それ以降増築され現在の建物は、明治、大正、昭和の建物複合体である。1971年から2008年の末まで、旧金松商事のビニル工場・倉庫であったが、会社の再編で使用されなくなり、1年ほど空き家となっていた。それを借り受け、自分たちで改修を続けながら、オフィスとして使用している。ハードの改修よりソフトによる新しい価値を創造することによる再生を目指している。この物件を契約する際に、所有者から、地域の行事を積極的に行って地域貢献をしてほしいという話があったこともあり、ナノグラフィカ同様、LLPボンクラも、設立当初から、地域に開いた多くのイベントを実施した。世界のビール祭りやクリスマスパーティー、ボンクラ感謝祭、門前市、長野市民会館バックヤードツアー、音楽ライブ、映画上映、古本市などの多くのイベントを開催した。地元の方々と協働で、地元の神社である武井神社御柱祭の様子を絵馬に残す活動も実施した。当時のブログに掲載された彼らの言葉を拾おう。「この組織は平成50年まで解散予定はありません。これが

表1 善光寺門前の年度別リノベーションの状況

| 年 | リノベ主体 | no |
|------|--|----|
| 1992 | ネオンホール | 1 |
| 2003 | ナノグラフィカ | 1 |
| 2004 | OSTERIA La Tosca、リプロ表参道 | 2 |
| 2005 | na-na 分室、まちなみカントリープレス & hiyori CAFÉ | 2 |
| 2008 | Flowers/Plants つぼみ | 1 |
| 2009 | パスタと自然派ワインこまつや、café MAZEKOZE、KANEMATSU、豆蔵、花蔵、D&DEPARTMENT 長野店、銀猫 | 7 |
| 2010 | ARTSPACE FLATFILE、café toque toque、ゲストハウス 1166backpackers、糸や十糸（といと）、鳥蔵別館東屋 | 5 |
| 2011 | こども服・コトリ、古書・遊歴書房、ブックカフェひふみよ、ch.books、カフェ日々、オリカフェ、gallery & factory 原風舎、しふおん&ケーキ菓恋、Hand-made House 野の花、café barbara、シンカイ、門前町屋ぎゃらりー一十二天 | 12 |
| 2012 | 薪窯焼 PIZZA—TIKU—ギャラリーショップ花蔵、オープンアトリエ風の公園、権堂パブリックスペース OPEN、漢方とハーブの店なつめや、雑貨セレクトショップ Roger、cafe 風和、珠露、シェアハウス・アンハウス、古書店団地堂2号店 | 10 |
| 2013 | Cake & 喫茶春陽（はるひ）、オーガニック雑貨・まほう堂、カフェmaruya、和菓子豆暦、藤田九衛門商店、アソビズム、カフェ粉門屋仔猫、はなちょうちん、リリー・フォレスト、flatbar、Co art house、菓子と珈琲ラランスルール、パティスリーオー・スガ | 13 |
| 2014 | SHINKOJI 北棟：新小路カフェ・SHINKOJI ホール（貸しホール）・「SPACE06」（シェアオフィス）・SHINKOJI ハウス（シェアハウス）、CREEKS、ROBIN8、SHINKOJI 西棟：SHINKOJI アトリエ、ハーブ&よもぎ蒸しの隠れ家パルムレ、ツタハウス、喫茶ヤマとカワ、THE BIRD、Farmers kitchen GONDO、OND WORK SHOP、IVY PRODUCTS、Stripe、NATURAL ANCHORS、オールド8、Flower Deco Hare Bana（晴花）、SHINKOJI 南棟：東町ベース・manz-desgin・MYROOM・シーンデザイン | 15 |
| 2015 | HAT & CORSAGE・Atelier Anielica、シェアショップ・アトリエ wanderlust、ケータリングロジェ・ア・テーブル、雑貨&ハンドメイド&とんぼ玉の ROBIN 8 | 4 |

出典：オープンアトリエ・風の公園 2015『古き良き未来地図 改訂版』をベースに加筆

ら我々の事務所となる【KANEMATSU】は5年間のプロジェクトです。このメンバーだけで何かをしようとは思っておりません。もっと自由に柔軟に自分達が楽しい事、みんなが楽しい事をみんなで作っていきます。皆様、温か目で見守って下さるのも嬉しいですが、どんどんみんなで楽しい事、大切な事、忘れちゃいけない事などぶつけ合ひましょう。ハイ！ボンクラ走り出します！」(ボンクラの日記 2009年10月29日)

2009年は、それ以外にも、芸術家でUターンされた「マゼコゼ」、地元の信州大学工学部の学生たちによりリノベされた「豆蔵」・「花蔵」など蔵や長屋をリノベして情報発信する拠点がいくつも誕生した。彼らの特徴は、積極的にコミュニティに自分たちを開いていったことにある。2009年を善光寺門前のリノベーション元年とする根拠として、その質だけではなく、量がある。表1は、善光寺門前のリノベーションを数で捉えたものであるが、2009年は一年でそれ以前と同じ量が出現していることがわかる。

ナノグラフィカは、2009年に長野県のふるさと雇用再生特別基金事業を長野市立城山公民館から受託し、「長野・門前暮らしのすすめ」を展開する(「長野・門前暮らしのすすめ」企画編集室・ナノグラフィカ 2010)。ナノグラフィカのHPによれば、「『長野・門前暮らしのすすめ』は、様々なイベントやワークショップ、そして空き家の調査や見学などによって、門前で暮らす人や訪れる人と一緒に門前町を楽しもう…というプロジェクトです。まちあるき、門前歳時記、門前暮らし相談所、門前で行う演劇、冊子・新聞の発行を中心に、門前町に暮らしながら、住民の目線で活動していきます。」とある。ここで、空き家見学会がスタートし、現在のリノベーションに繋がっていくのである。

そして、このような動きを地元の新聞社が丹念に取材し、地域社会に情報発信し続けた。イベントがあると必ず紹介し、その動きを連載企画でわかりやすくまとめたのである(向井 2009)。地元紙が、門前のリノベーションのエンパワーメントに大きく貢献したと言える。翌2010年には、当新聞社が「古い町並みをげんきにするには」という企画で、シンポジウムを開催、それをさらに新聞で大きく取り上げることになった(築山 2010)。そして、3.11直後も門前の動きに注目し、地元ローカル紙がこの動きを紹介し続けた(築山 2011)。

4. 善光寺門前リノベーションの構造と機能

4-1. 社会的企業としての MYROOM の登場

表1をみると、2011年以降は、まさに右肩上がりの爆発的な展開をするようになっていく。2011年は東日本大震災が起きた年であり、これが何らかの促進をしなかったということではできないだろう。しかしながら、それ以上に、これだけの量的な拡大をした背景には、善光寺門前のリノベーションにある革新が起きたことが理由である。それは、前述のLLPボンクラが運営するカネマツに不動産業を営む(株)MYROOMが店子として入ったことである。(株)MYROOMは、一般的な不動産を扱うのではなく、空き家・空き店舗を仲介するという不動産屋であり、その上、工務店も兼ねており、リノベーションも同時に引き受けるといったものであった。さらに、このMYROOMは他の不動産業者とは違い、地域の古民家や古い住宅への強い愛情を持ち、地域に寄り添い、半ば社会的企業と言えるような特徴を持っていたのである。古民家のオーナーの多くは、それを単に古くて、住むことのできない廃屋であると理解している。実際、リノベされている物件の多くが戦前に建てられたもので、接道条件、設備、耐震など、現行の建築基準法上では、多様な問題を抱えた建物で、日本の平均的な住宅のライフサイクルで考えれば、すでに廃屋であると認定されざるを得ないものも多い。そのような物件について、一般的な不動産業者は、オーナーから相談を受けたとしても、壊して建て替えるか、駐車場に用途変更するなどの提案しかしないことが常である。そのようななかで、この業者は、一業者で、廃屋に近い空き家を探しては、オーナーを口説き、そこに、門前で暮らしたい人たちをマッチングしていったのである。それは従来の不動産業者は、誰もやりたがらないボランティアのような活動である。まさに、利潤を最大にするのではなく、社会的課題の解決を目的とするソーシャル・エンタープライズと言える動きなのである。それは、中心市街地の商店街のLLP・OPENの仲介に如実に現れた。複数の蔵によって作られたスペースが空き家となり、それらを全て解体し、駐車場か福祉施設になるという寸前で、MYROOMが現地見学会を実施し、編集者やデザイナー等11事業者が共同で借り手となることでこの地域社会の記憶の蓄積した複数の土蔵群を救済したのである。

空き家の利活用にかかる課題の一つに、オーナーが物件を市場化しないということがある。それゆえ、空き家はたくさんあるように思えるのに、借りる物件は少ないのである。その理由は、以下のようなものである。①貸借をしても、所有者の収入は、月2~3万円程度であるので、手間に対して、収入面でのメリットが少ない。②自分自身で利用していなかったとしても、貸そうとする人はほとんどいない。その理由として、仏壇があるとか、倉庫や物置として時々利用している。将来的に息子たちが帰ってくる可能性がある。③貸出後に、地震災害などの責任を懸念し、改修・費用をかけてまで貸出をする気がない。④入居者の人柄や生活習慣に対する不安がある。⑤オーナーとしては、貸すほどの家屋ではない、貸すのは失礼ではないかなどの思いがある（日本住宅総合センター2009：15）。MYROOMは、門前内の空き家物件を市場に載せるために、このようなオーナーの不安を一つずつ消していき、オーナーが納得するまで細かな対応をしている。本来、不動産業者は、借家の仲介手数料が上限一ヶ月であるということから、経費に対して収益が確保しにくい構造があるが、そこをリノベーションを引き受けることで可能にしている。

4-2. 善光寺門前リノベーションの構造と機能

(1) 新規流入者によるリノベーションの動機

新規流入者が門前に来る動機は、この場所の魅力である。善光寺ブランドという文化と歴史が集積した場所であり、その上、2009年までに、ナノグラフィカやまちカン、ボンクラ、マゼコゼなどがこの街に新しい文化や価値を創造しており、輝く場所としてドラスティックな変容を見せている。既に新規流入者のモデルが複数いることで、リスクヘッジができるなどの条件がある。既に、門前に集まってきた多様な人々、いわば第一世代が自分たちの楽しい空間を拡大するために、まちを日々つくっている。そして、空き家をリノベーションして新規流入してきた住民に対して、不動産を仲介したMYROOMだけでなく、門前で暮らすリノベーションまちづくりの先輩たちが、コミュニティ内で上手く生活できるように、門前研究会や東町ベースでの懇親会、西之門市、祭りへの勧誘、近所の住人を誘ってイベントを実施することで、新旧住民、多様な住民と繋ぐような機能を担っている。門前住人全員がまちづくりコーディネーター的な役割を担っているのだ。

総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、1970年以前（45年前）の住宅ストックは、戸建・共同含めて585.9万件（約11.2%）しかない。1950年以前の住宅は、163.9万件（約3.1%）である。善光寺門前でリノベーションされている物件は、更に古い物件で、非常に稀少性の高いものとなっている。そこに20代後半から30代40代という世代が、自分が生まれるずっと前に建てられた物件をリノベーションし、そこで生業や生活をするを選ぶ。リノベーションされている物件は、重要伝統的建造物群保存地区のようなヘリテージとまではいわないが、それがあつた時代の記憶の沈殿装置として機能しているもので、文化財としては扱われないが、二級や三級の文化資源と言え、観光資源でもある。一級の文化財でないからこそ、忘れ去られ、既存の建築システムの中でスクラップにされていき、今や稀少なものである。そこをリノベーションして利用することで、価値を創造している。古い建物に住みたいという人たちは、日本国内に一定程度おり、その割合は増加傾向にある。また、家賃が一定程度以下であれば、起業したいと考えている人々も多い。

様々な条件はあるが、それらの動機の中で最も大きな現実的なインセンティブの一つは、リノベーションによるコスト削減である。いくら気に入った物件であっても、コストが高すぎれば、対象にはならない。その上に、自分の思いを反映した店舗や住宅にすることができること、これはリノベーションの大切な動機である。

その人たちを全国から集める機能を持っているのが、ナノグラフィカが始めた「空き家見学会」である。現在、毎月開催されている。参加賞は無料、善光寺門前の空き家をMYROOMのK氏の案内で数件巡り、すでにリノベーションした物件の案内もする。空き家バンクなどはあつても、毎月空き家見学会を実施している事例は長野市において他にないと思われる。

(2) 善光寺門前のリノベーションの構造

善光寺門前のリノベーションにおいては、幾つかの例外を除いて、そのほとんどが土地・建物を賃貸するというものである。そして、賃貸物件の改修工事に関する大家との契約関係では、そのほとんどの物件で、店子が自由に改修でき、しかも、改修による現状復帰を求めない条件となっている。物件の大家の多くは、

高齢者であり、賃貸のために大規模改修をするためのコストを負担する余力は残っていない。それゆえ、これまでは市場には乗らなかった。しかしながら、大家が改修コストを負担しない、つまり、店子が改修コストを負担することを条件に、家賃をできる限り安く下げてもらうことができる。大家は、放置したままだと、治安も悪く、近隣にも迷惑をかけることになる。さらに、使用していなくても、固定資産税や都市計画税の支払い義務を免れることはできない。そうであれば、例えば安い家賃であっても、税金程度が回収できればよいし、近年の善光寺門前のリノベーションにより、街が賑わいを取り戻していることを肌で感じている大家たちは、地域のために空き家を賃貸するという選択をするようになってきているのである。

新築物件あるいは不動産市場に乗っている物件は、不特定多数を相手にしたものであり、デザインも凡庸であり、リノベ主体には魅力に乏しく、そこで起業したいというインセンティブに欠ける。店子たちは、新しい建築物には絶対に真似できない固有性、文化、地域の記憶の沈殿した築年数の長い建物を保存しながら、自分の思いに近い創造的リノベーションを実施している。

一般的に、建築家は、クライアントが土地を取得したあとに参加するが、MYROOM を中心としたリノベーションの場合は、MYROOM の K 氏が不動産業者であり、建築士でもあるために、空き家選びを始める前から関わり、クライアントの趣向や懐具合、価値観を知って、空き家そのものを探して、コンサルティングもしていくことで、クライアントの利益を創造することが可能となっている。クライアントの趣向・ビジョン、経済状況（ファイナンス）、不動産調査・賃貸契約・仲介・用途確認変更、設計デザイン、施工、それ以降のマネジメントなどをワンストップで一貫して行うことで、クライアントの希望を最大にし、コストを最小にすることで、これまでは参入できなかった若年層＝BOP 層を新規参入させるチャンスを格段に拡大させている。

従来、建築家（ものづくり：理系・建築士：建築基準法・建築士法）と不動産業者（土地の仲介・営業・取引：文系・宅地建物取引士：宅地建物取引業・民法、相続法、不動産登記法）といういわば水と油という業界の縦割りの壁（特に小規模事業主に多い）（高橋 2015：48-60）を乗り越えることでコストを最小にすることに成功しているのである。大手デベロッパーはその壁を越えているが、広告や展示場・人件費などの固定費が高くて、量をこなす必要があり、個別ニーズにはなかなか関われない。小規模な事業主では、建築と不動産取引を止揚することはかなり困難で、それを何とか乗り越えようとしているところに MYROOM の特徴がある。

しかしながら、個人で全てをこなすために、一つずつは脆弱にならざるを得ない。そこで、店子の不満や不平が出ている現状もある。しかしながら、その部分を門前の多様なアクターが K 氏をサポートしている構造があり、むしろそのことが MYROOM のリノベーションを可能にしている構造なのだと思う。前述のとおり、MYROOM は、LLP ボンクラのカネマツに事務所を借りた時代から、一般の不動産業者のように利潤追求に走らず、門前の住民たちとのネットワークを強化してきた。それゆえ、MYROOM だからサポートしたいという多くの門前の住民の多層ネットワークを有している。K 氏を取り巻く多層のネットワーク、それは善光寺門前の自由で文化的な空間を創造してきたものだが、そこにこそ、善光寺門前地域のリノベーションが、北九州などのスクール化されたフレームに乗ったリノベーションとの最大の差異があるのである。MYROOM 以外の不動産業者は善光寺門前のリノベーションに参入してこない。それは、不動産業者が MYROOM のように、善光寺門前の多層なネットワークの中におらず、そのネットワークを構成している人たちのエートスとは水と油の関係にあるからにほかならない。

(3) 善光寺門前のリノベーションの機能の特性

善光寺門前リノベーションにより創造的な空間が形成されてきている。リノベ物件の利活用によって起きてきた機能についてみてみよう。それは大まかに次の 8 つに分類できるだろう。①コミュニティ・カフェの機能：サロン・交流を目的とした機能、出会いの場の提供がなされている。②音楽・演劇・映画などの文化体験機能：生の音楽・演劇ライブ、ミニシアターの映画の体験などが集積してきている。③ライブラリー機能：街のいたるところに、ミニ図書館のように刺激的な本があり、読書が可能である。EX. ナノグラフィカ、マゼコゼ、ボンクラ、チャンネルブックス、CREEKS など。④ギャラリー機能：作家性のある創作作品や商品を展示、鑑賞ができる。⑤イベント開催：多様なイベントを開催、⑥創作体験機能：織物、絵画、写真、演奏などのワークショップを開催、体験できる。⑦情報発信機能：フリーペーパー、雑誌、写真集、チラシ、フライヤーを作成、他地域の情報資料も入手可能 EX. ナノグラフィカの街並み。⑧教育機能：学習会や研

研究会などを開催し、学びの場を提供している。

リチャード・フロリダは、創造性を有した都市の開発は、都市において創造的事業が展開しやすいフレームを提供し、地域の魅力を創造し、交流人口の拡大を目指し、そこに、新たに創造的な人々を誘引し、その地域の文化の更なる拡充を目指していくような正の循環を内包したものであるとする。そして、創造的な人々（創造的階級）を引き付けるのは、多様な価値観に寛容な土壌と弱連結に基づいた出会いを提供する場の存在、さらには、創造的階級のニーズ、つまり、芸術とエンターテイメントなどの創造性に出会うことのできる文化施設、具体的には、カフェやギャラリー、劇場や博物館、クラブやラウンジ、ミニシアターなどの存在なのであるとする（フロリダ 2008）。門前リノベは門前に多様性を再生させ、創造的階級の誘引に成功してきている。

黒川紀章は、現代社会は、共同体が解体し、二次的、手段的關係が卓越しており、「喪失したコミュニケーションを取り戻すためには、学校や家庭そして共有空間が重要で、従来の都市の公共広場などにはその力はない。個と全体を結びつけ、人と人とのコミュニケーションを復活させる中間領域、共有空間が無数に必要である。巨大な老人養護施設ではなく、さまざまな世代が交流しコミュニケーションすることが可能なグループホームを。巨大な統合中学・小学校ではなく、小さな、多くの学校や塾を。そして、巨大病院ではなく、多くの質の高い、町の医院を。巨大な図書館や公民館ではなく、住んでいる人もそうでない人も訪れることのできる小さな図書館や劇場やサロンを。」（黒川 2006：98）と指摘する。大規模な開発によらない、門前の小さなカフェやミニ図書館、小さなギャラリーは、そのサイズが人々のコミュニケーションを拡大する役割をしているのである。

5. おわりに

これまでは、ある意味で自然発生的に拡大してきた新しい潮流であるリノベーションまちづくりであるが、前述のように、既存まちづくりの推進役であるまちづくり長野との連携が進みつつある。これまで、店子たちは個々のネットワークを持っていながらも、相互の連携はそれほど大きな展開を見せてはいない。現在は、どのような方向が今後の長野にとって適合的な形であるのか、手探りで進んでいる状態である。ここ数年を経て、量的・質的拡大のなかで、今までとは異なった形でリノベーションまちづくりが展開されることになるだろう。かく言う、我々も調査研究、まち歩き等を通してその当事者の一角をなしている。今後は、より政策的に善光寺門前リノベーションまちづくりを構築するフェーズに入ると思われるので、現在進行形の問題として、まずは現状を詳細に捉える記述的研究を続けながら、今後の新しいまちづくりの構想をも含めた研究を行って行きたいと考えている。

注

ⁱ 青森市が、駅前整備や空洞化した「新町商店街」再生のために、再開発の一環として建築し、2001年1月に開業した施設である。路面電車を活用している富山市とともに、コンパクトシティの成功事例と言われ、開店当初は、全国から視察が相次いだ。例えば、『中心市街地の成功方程式』（細野、2007年）では、「旧自治会館跡地に2006年9月にオープンしたアウガという集客施設は一階から四階までを『渋谷に行きたい』若者たちにも満足してもらえるような流行を感じられるショップ群でまとめ、地下一階には80を超える店舗で構成される『生鮮市場』を再現し、五階以上を生涯学習、市民の使えるインターネットルームなどのコミュニティスペースにして週末も市民で賑わう。ここは一見の価値がある。」と述べている。しかしながら、現状は、当初から売上高が目標の半分程度しかなく、慢性的な赤字体質を抜けることはできず、2015年には、全館公共化が決定せざるをえなくなった。

ⁱⁱ 成功事例と違って、まちづくりの失敗事例について語られることは少ない。実は、過去の成功事例と言われたもののなかには、その数年後には失敗事例と言われているものも散見され、大規模開発での成功例を探すのは厳しい状況である。一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンスでは、まちづくりの失敗事例を学ぶ、次に生かすために「あのまち、このまち、失敗事例 墓標シリーズ」を編み、青森県三沢市のスカイプラザ三沢、山梨県甲府市のココリ、兵庫県宝塚市のアピア逆瀬川、千葉県木更津市のアクア木更津、福岡県北九州のコムシティ、岡山県津山市のアルネ津山とともに、青森市のアウガについての分析もなされている。

ⁱⁱⁱ 清水は、『現代版家守』は一言で言うと、都市活動が衰退したエリアで、空きビル・空き家・空き店舗などの遊休化した不

動産を上手に活用してまちの維持管理をしながら、その地域に求められている新しい産業をつくり、雇用を生み出し、まちを変えていこうとする活動を行う職能です。」(清水 2014: 60) と述べている。

- ^{iv} 本稿で取り上げる長野市善光寺門前のリノベーションは、それ自体が独自の展開をしてきたと思われるが、北九州で実施されている「リノベーションスクール@北九州」によって水平展開されたものの一つであるという解釈が半ば強引にされてしまうこともある。例えば、国土交通省都市局による『不動産業者等が連携した中心市街地の低未利用地の有効活用推進調査報告書』によれば、リノベーションスクールの多くの受講生が地元に戻り活動を開始していることの事例として、「一例として、長野市倉石氏は地元で 50 - 60 件のリノベーションを実現 (2013 年現在) と指摘している (国土交通省都市局 2014: 2-1-9)。
- ^v しかしながら、その先進事例の賞味期限がそれほど長いケースばかりではなく、省庁がオーソライズしたことで、補助金がつき、その後表舞台から消えるケースも少なくはない。
- ^{vi} ナノグラフィカの建物はおよそ築 100 年、30 年前までは大家さんが建物の表部分のみを貸していた。その頃は建築事務所や作業場、古着屋などとして使用され、ナノグラフィカが入る直前は、鍼灸院であった。リノベーションは、水道設備以外全てセルフビルドし、設計も自ら行った。「建物の昔の気配に寄り添いながら」行ったといい、その結果、改修前にあった壁や床を剥いたりする作業がメインになった。「産業廃棄物を出さずに、あるものを使うこと」、「材料費をかけないこと」などにこだわることで、建物は全体に落ち着いた雰囲気漂い、誰が来ても懐かしく感じられるような場所となっている。
- ^{vii} 団体名の語源は、基礎単位の 10 億分の 1 のナノ「n」に由来し、極小の意味である。当初は“n. グラフィカ”と表記していた。n は、長野の n でもある。「長野にじっくり関わっていく、長野は宇宙や世界から見れば、極小＝ナノであり、顕微鏡で物を覗くように、身の回りのことを観察するようにじっくりと見て関わっていく。小さいものやことを大事にしている」という想いであり、グラフィカはデザインに関わった仕事をしていきたいという想いから命名された。
- ^{viii} 1970 年代に「仏陀」を運営していた T・A 氏と T・Y 氏は、長野市のライブハウス経営者の先駆的存在である。現在、長野市県町で「Oregano café」を運営し、現在も、ライブや DJ イベントを開催している。
- ^{ix} フォーマットは B4 版のわら半紙一枚の白黒印刷というシンプルなものである。発行部数は 1000 部であり、一枚発行するためのコストは 1 円で 900 円が紙代であり、100 円が印刷代である。取材費用や人件費もかかっているが、それは計上されない。地元の商店の記事等はあるが、広告は一切掲載していないので、新聞による収入はゼロである。配布場所は、西ノ門町の 17 軒のお宅をはじめ、ボランティアで近隣の住宅 300 軒にも配布され、さらに、書店やギャラリー、カフェ、ライブハウスなど約 50ヶ所、珍しいところでは銀行などに置かれ、持ち帰って頂ける工夫がされている。
- ^x 「長野・門前暮らしのすすめ」プロジェクトによって、ナノグラフィカが実施した調査であり、その結果は、「2009 秋―2010 春報告書」(ナノグラフィカ・長野市城山公民館)として、発行されている。
- ^{xi} 西之門町内で十四軒ある家を一軒ずつ訪ねお茶を飲みながらのそこの会話がまとめられているものである。ただ会話の内容を紹介するだけでなく、西之門町の人々を描いた似顔絵も一緒に載せられている。

(平成 28 年 4 月 4 日受付、平成 28 年 5 月 23 日受理)

参考文献

- 別府市 2008 『別府市中心市街地活性化基本計画』
- 河村茂 2015 「長野・善光寺・空き家リノベーションビジネスの創生 職能連携で付加価値創造」日本不動産研究所
- 国土交通省土地・建設産業局 2014 『地方都市における遊休不動産の利活用促進に関する調査報告書』
- 国土交通省都市局 2014 『不動産業者等が連携した中心市街地の低未利用地の有効活用推進調査』
- 国土交通省都市局 2015 『都市空間の魅力増進の推進体制に係る基礎的調査報告書』
- 黒川紀章 2006 『都市革命 公友から共有へ』中央公論新社
- 向井紀文 2009 「若手が動くまちづくり 善光寺門前から 1~5」信濃毎日新聞
- 「長野・門前暮らしのすすめ」企画編集室・ナノグラフィカ 2010 『門前暮らしのすすめ』2010 年春号、長野市城山公民館
- 長野市 2014 『第二期長野市中心市街地活性化基本計画』
- 2015 『第二期中心市街地活性化基本計画 第 3 回変更 (平成 27 年 3 月 27 日) 新旧対照表』
- 日本住宅総合センター 2009 『空き家再生等による地域活性化への取り組みと課題』(調査研究レポート NO.08294) 日本住宅総合センター
- Richard Florida 2002, *The Rise of the Creative Class : And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, Basic Books (2008.) 井口典夫訳『クリエイティブ資本論 新たな経済階級の台頭』ダイヤモンド社
- 島田洋平 2015 『ほしい暮らしは自分でつくる ほくらのリノベーションまちづくり』日経 BP 社
- 清水義次 2014 『リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法』学芸出版社
- 高橋寿太郎 2015 『建築と不動産のあいだ そこにある価値を見つける不動産思考術』学芸出版社

築山秀夫 2010 「古い街並み、げんきにするには？」 信濃毎日新聞 2010年4月10日朝刊

———2011 「地域資源生かす街づくり」 長野市民新聞 2011年3月22日朝刊

矢部拓也 2006 「地域経済とまちおこし」 岩崎他監修『地域社会の政策とガバナンス（地域社会学講座3）』東信堂

———2008 「縮小社会における地方の反乱 ——ポスト55年体制下の地方政治と地域社会、田中康夫知事による長野県政を事例として」『地域社会学会年報』第20集、ハーベスト社

———2011a 「まちづくり会社と中心市街地の活性化 ——長浜・高松・熊本」西山八重子編『分断社会と都市ガバナンス』日本経済評論社

———2011b 「都市再生におけるまちづくり組織の比較研究」西山八重子編『分断社会と都市ガバナンス』日本経済評論社

———2012 「ソーシャルイノベーションとしての地方のまちづくりとコモンズ ——地方都市の地域再生の課題と現状：北九州小倉地区、富山市、愛媛県伊予市双海町を事例として」『徳島大学 社会科学研究』26

———2014 「まちづくり会社による中心市街地活性化再考 ——産業政策・社会保障・新自由主義・都市コモンズ」徳島大学『社会科学研究』28

全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会 2015 『災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取組等に関する調査研究 RENOVIATION 新しい不動産業を目指して』

付記

本稿は、「長野市中心市街地活性化協議会」による「3ヵ年長野・まち暮らしプロジェクト（中心市街地遊休不動産活用事業）」の平成27年度「調査事業（住民意識調査・活用事例調査）（調査事業担当・築山秀夫）」および、科学研究費基盤研究（C）25380675「脱新自由主義としてのソーシャルイノベーション型地域再生過程に関する比較研究」（研究代表：矢部拓也）による研究成果の一部である。調査にご協力いただいた全ての皆様に感謝を申し上げます。