

！ ここがポイント

民間事業者が、所有者及び出店者のニーズをマッチングすることで、木造古家の再生・活用を実現。新たな魅力で街を再生。

事業実施の背景

熊本市の中心商店街・上通から東へ約100m離れた「上乃裏通り」は、車1台がやっと通れるような路地裏で、以前は、老朽化した築100年以上の木造建物が多く、商業地としての価値は低い地域であった。また、「防犯地域」「準防犯地域」のために、鉄筋建てが建直しの条件となり、所有者は、新築コストがかかるため、古い建物を放置するか、取り壊して駐車場にして活用していた。

このような中で、1987年、県内から移築してきた「繭蔵」を改装したビアレストラン「壱乃倉庫」がオープン、古い蔵を活用した独特の食空間が評判となった。これを契機に、中心商店街に比べ地価や賃料が安いこともあり、若者を中心に上乃裏通りへの出店ニーズが高まり、この改装を手掛けた工務店経営者は、多くの若者たちから創業の相談を受けるようになった。また、工務店経営者は、古い建物が次々と取り壊され、「古いもの」や「裏通りの魅力」が失われていくことを危惧して、所有者に「建物を捨てるのではなく、再生すること」を働きかけた。所有者からの再活用に関する依頼も増えていった。

事業の概要

工務店の経営者が、所有者及び出店者の双方に利益をもたらすため、それぞれ個別・詳細に打合せを行い、最も適した手法により再生を実現している。

借地で旅館業を営み経営不振から廃業を覚悟した経営者の場合は、資金面の目途をたてるために、段階的に改修することで再生を実現。建物を壊すと収入の道が絶たれたが、旅館跡には、レストランや衣料品店など5店が入居。毎月の賃料収入を生み出す「優良資産」へと再生されている。

所有者は、駐車場よりも多くの家賃収入が見込めるようになり、また、新築よりも建築費が割安なため、比較的安い賃料の設定が可能となる。

また、出店者に対しては、工務店経営者が、出店コスト削減のために、デパートの改装などで発生した廃材・什器等を無償で提供するほか、経営面についても指導・助言を行い、お金は無くともやる気のある若者の出店をサポートしている。

事業の効果

1987年のビアレストランのオープンを契機に、所有者、出店者を巻き込む「面」としての「大きな」波及を実現した。現在は、古い民家や旅館など70の木造建物がお洒落に再生され、自然発生的に、飲食店、古着屋、雑貨店、ブティックなど約100店舗が集積。通り全体として、「古さと新しさが融合した独特の雰囲気」のある空間を形成している。

事業の課題

上乃裏通りでは、古い木造建物を再生することで、中心商店街に比べると比較的安い賃料での入居が可能となり、自然発生的に若者などの個性的な店舗が集まってきた。しかしながら、最近は、通りの価値が高まってきたことから、古い建物を取り壊して新たなテナントビルに建替えるケースも出てきている。今後も、通りの雰囲気を持続し、魅力ある店舗の集積を図るために、建物の保全について、所有者の理解と協力を得るための仕組みづくりが課題となる。



(魅力ある商業集積)

上乃裏通り

所在地	: 熊本市
商店数	: 100商店
商店街の類型	: 地域型商店街
関連URL	: http://www.manyou-kumamoto.jp/



(繭蔵を改装したビアレストラン)



(旅館跡リニューアル)