

アーバンデザインを基に広がる 前橋版リノベーションまちづくり

前橋市都市計画部市街地整備課 主任 田中 隆太

1. はじめに

本市は人口約33万人、東京から約100km北に位置する中核市であり、群馬県の県庁所在地です。

本市の顔である中心市街地は、人口減少や社会経済情勢の変化等による長い低迷により、これまでの行政主体のまちづくりに限界が見え始めていました。こうした背景のもと、本市はいち早く「官民共創」に着目し、平成28年に前橋ビジョン「めぶく。」を打ち出し、令和元年9月には、まちの将来像を共有し民間のアクションに繋げる「前橋市アーバンデザイン」を策定し、民間主体のまちづくりを推進しています。

ここではアーバンデザイン策定を基に取り組みが広がっている、「前橋版リノベーションまちづくり」について紹介します。

2. 前橋市アーバンデザイン

前橋市アーバンデザインは、まちづくりの方向性やまちの将来像等を示すビジョン・プラン編と、デザインガイドラインやモデルプロジェクト等によるアクション・プラン編で構成されています。また、市民や民間のステークホルダーを巻き込み、モデルプロジェクトの効果を検証しながら次のアクションに繋げるという、従来のマスタープラン的手法とは異なる、新たな考え方を基に作られています。（新都市令和3年8月号42ページに詳しく掲載）

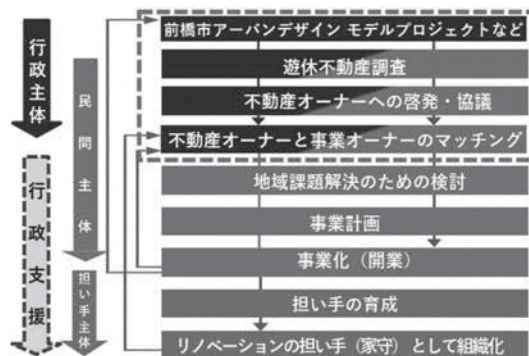
リノベーションまちづくりは、アーバンデザインの実現に向けた取り組みに位置づけており、官民それぞれの立場や長所を活かしながら進めています。



前橋市アーバンデザイン

3. 前橋版リノベーションまちづくり

リノベーションまちづくりは今や全国的に広がっている遊休不動産利活用によるまちづくり手法であり、多くの自治体が行っています。本市も基本的な考え方を参考にしながら、アーバンデザインに示す独自のプロセスにより取り組んでいます。



リノベーションまちづくりのプロセス

まず、はじめに活用可能な遊休不動産の状況把

握をしました。アーバンデザインの基礎調査でエリア全体の調査をしました。モデルプロジェクトの一つである広瀬川周辺をスモールエリアとし、改めて現地調査を行いました。そして空き家候補について、探偵しながら地元自治会長や組長などへ聞き込み調査をし、直接アポイントを取り、所有者のもとへ訪問しました。そこで、アーバンデザインが示すこれからのまちづくりに関する話や、所有する空き家の今後の活用意向等について、所有者と意見交換をしました。中には、私が市職員ということで、初対面の人には話さないようなことまで話してくださる方もいました。気づけば遊休不動産調査は80件を超え、活用可能な物件は十数件になっていました。

一方、まちなかへの出店意欲がある事業者等についてもヒアリングを実施し、アーバンデザイン策定時のワークショップ参加者をはじめ、こちらも80名を超える地元事業者にアーバンデザインの説明と出店に関するヒアリングをしました。遊休不動産調査の結果と事業者の意向、アーバンデザインの観点などを考慮し、広瀬川周辺で6物件がマッチングし、事業が動き出しました。

また、このような取り組みをしていると、自然とまちなかの物件情報や出店希望事業者からの問い合わせが集まるようになり、まちなか全体では計画含め15件の事業が動き出しました。これらの取り組みに加え、隣接する公共空間や低未利用地へのキッチンカー出店、プレイス機能の設置等により、スモールエリアでの複数事業によるエリアマネジメントを含め、「前橋版リノベーションま

ちづくり」とし、積極的に取り組んでいます。

1) 2つの家守会社の設立

複数のリノベーション事業が動く中、令和2年7月には「ぐんま家守合同会社」、令和3年2月には「合同会社ドーナツ」などの家守会社が設立しました。

物件単独でなく、周辺民地や公共空間を巻き込んだイベント実施や、学生と共にDIYによる改修を通したコミュニティ作りなど、家守会社それぞれの特長を活かしながら積極的に事業を進めており、これからのまちづくりの担い手として期待しています。

2) 前橋まちなかまちづくりファンド

リノベーションまちづくりに関する積極的な官民連携による取り組みは、地元の金融機関からも注目され、令和3年3月には「前橋まちなかまちづくりファンド」が設立されました。

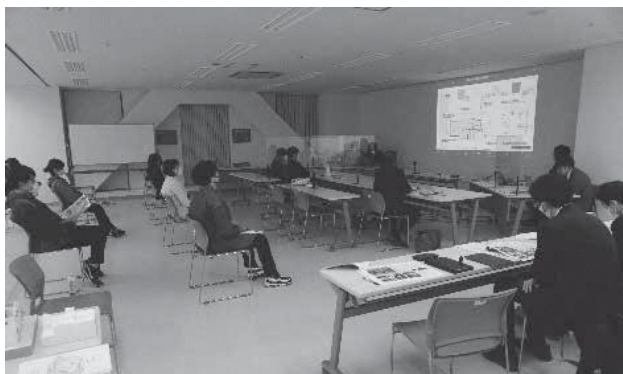
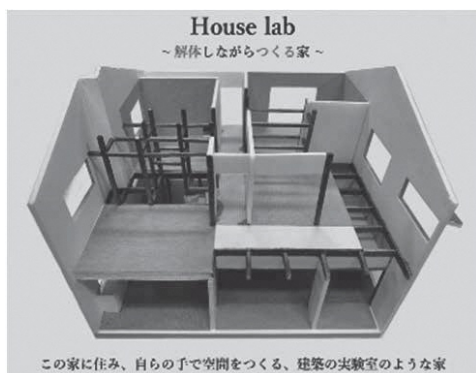
これにより、リノベーションまちづくり事業に対して資金面による支援が可能となり、今まで以上にまちなかでチャレンジがしやすくなりました。

3) リノベマッチングファンデーション

市が情報収集した空き家所有者の中には、活用に消極的な方も勿論います。そういった方の意識啓発を目的として、前橋工科大学建築学科と連携し、空き家利活用の事業提案を行なう「リノベマッチングファンデーション」を令和3年3月に開催しました。



複数進むリノベーション事業



学生による事業提案と会場の様子

きっかけは、大学との連携で空き家の写真を基に現状図面の作成をしていたところ、とある学生が担当する空き家に愛着を持ち、提案したいという発言からでした。当初は出店希望者による事業提案の場を作る予定でしたが、物件所有者の立場で考えるといわゆるガチ事業提案では荷が重く、学生提案という良い意味で「ゆるさ」のある提案を基に関係者でディスカッションをするほうが、啓発の場になるのではと考え、5つの物件に対する学生グループの提案を現地とオンラインのハイブリットで実施しました。そして、これをきっかけに一つのプロジェクトが生まれました。

4. 個別リノベーション事業の動き

ここで、本市のまちなかで動き出している事業について、いくつか紹介します。

1) CHOCOLATE

まちづくり会社としてまちなかのイベントやデザイン業務を行ってきた(一社)前橋まちなかエージェンシーが、遊休不動産のリノベーションに特化した「合同会社ドーナツ」を設立。昨年キッチンカーで創業し、老若男女にファンの多い laugh coffee の出店をはじめ、印刷ショップ、シェアオフィスなどが入る複合ビルにリノベーション。社名にちなみ、携わった物件はドーナツの種類のネーミングとしており、ここは既存建物の色からチョコレートと命名。前橋まちなかまちづくりファンドの第1号案件であり、令和3年8月にオープンした。

2) 広瀬川コート

先述したリノベマッチングファンデーションを



CHOCOLATE

きっかけに動き出した、学生提案の実現プロジェクト。建築学生が住みながら自分たちの手で作り上げていく5戸のシェアハウス計画であり、1階はテナントを併設予定。運営する建築家の石黒由紀氏は、老朽物件における補強や仕上げ方法を模索しながら最低限の改修を行ない、住民となる学生は各居室の内装を自身でデザインしDIYすることで身を持って空間作りを体験できる仕組みとする。若者のまちなか居住促進として、おもしろい取り組みである。

3) 旧望月書店

まちなかを拠点に活動する若手建築家と私で広瀬川周辺の遊休不動産を見て歩いたことをきっかけに動き始めた案件。元貸し本屋と隣り合う民家



先生と学生、卒業生による現場調査

2棟を同時にリノベーションする計画として、パン屋とコーヒー屋の出店、オフィスといった複合的な活用が予定されている。前橋工科大学院の授業として取り上げられ、院生の提案プレゼンや模型を改修前の現地において、「空家展」と題して地域の方にお披露目した。来春オープンの予定。



旧望月書店にて「空家展」を開催

4) ひの芽

家に眠る思い出の品々がもう一度日の目を見て、新しい土地で芽吹くように。と、名付けられた「ひの芽」は、オンライン販売とイベント出店を軸に開業した古材古道具店。スケルトンの4階建て空きビルをマッチングし、建物の維持管理を



ひの芽に並ぶレスキューされた古道具

しながら古材古道具の保管や撮影スタジオとして活用している。まちなかで複数動くリノベーション事業とも連携しており、各物件における捨てられる予定だった残置物にも日の目を当て、思い出や価値を引継ぎ、再循環させている。

5. ミズベリング前橋 (広瀬川 night テラス)

アーバンデザインのモデルプロジェクトに位置付けている広瀬川では、河畔緑地の高質化整備を進めており、去年は整備予定エリアにおけるキッチンカー出店による民間イベント「広瀬川 night テラス」に合わせ、公共空間利活用の社会実験（ミズベリング前橋）を行いました。

コロナ禍に対応した会場の分散配置や、河畔で過ごすためのストリートファニチャーの設置に加え、隣接する空き家の片付けを行い、アーバンデザインや前橋版リノベーションまちづくりの紹介ブースとして市民に開放しました。この空き家は所有者の「まちづくりに資する活用を」という希望から、イベント主催者でもあるぐんま家守合同会社が購入し、来冬にはダイニングバーの出店が予定されています。令和4年度末の河畔整備完了後には、日常的にキッチンカーが出店出来るようになり、沿道店舗と連携したエリアマネジメントの体制が整います。

6. STREET FURNITURE EXHIBITION

前橋版リノベーションまちづくりとして紹介した事業や取り組みは、学生から30代前後の若者



広瀬川 night テラスと隣接物件における空き家開放



instagram

@street_furniture_exhibition



STREET FURNITURE EXHIBITION

を中心に機運が高まっており、それぞれ率先してアクションを起こしています。そんなまちに関わるプレイヤーの共通点である「自分で作る」をヒントに、まちなかに関わるプレイヤーを市民に紹介する場として、自作の椅子やベンチ、テーブル等を持ち寄る企画「STREET FURNITURE EXHIBITION」を、秋の広瀬川のイベント「広瀬川文化交流」に合わせて開催しました。本市にゆかりのある市内外のプロ、アマチュア、学生等のクリエイターやデザイナー計20組による個性豊かな23作品が、広瀬川河畔や立体駐車場の屋上等、5つのエリアに置かれ、利用する人、写真を撮る人、作者や利用者同士のコミュニケーション等、様々なシーンが生まれました。

7. おわりに

本稿では一連の取り組みを「前橋版リノベーションまちづくり」と題し、紹介しました。しかし、この呼び方は暫定的に使っているものである

ことから、現在、納得のいく新たなネーミングを関係事業者と共に検討しており、年度末までに発信できればと考えております。

どんなまちにも、市民の小さなアクションの種は存在します。それを行政の立場である私達が見つけ、つなぎ、寄り添っていくことで実現可能性は大きく広がるということを、身を持って実感しました。更に、本市はアーバンデザインの存在が、とても強い実効力になりました。

現在の本市のまちなかは、アーバンデザインに共感する地元の若者を中心に、ローカルファーストに根差した個性あるアクションが実現しはじめています。しかも、各事業者同士がゆるくつながっていることで、新たなコミュニティが生まれています。そして、今後もリノベーションによる複数のアクションが予定されており、更なるまちの進化に、誰よりも私がワクワクしています。これから行政の立場として出来ることを考え、様々な形による協力を続けていきたいです。

(たなか りゅうた)