

事例番号 047 家守方式による中小ビル街の再生(東京都千代田区秋葉原・神田等)

1. 背景

東京都千代田区にはわが国有数の業務地、商業地が集まっている。永田町、霞ヶ関、有楽町、丸の内、大手町などが皇居の周りに位置し、それぞれが個性的な都市拠点となっている。特にオフィス街は大規模な高層ビルが林立し、世界的企業が多数入居するわが国経済の中心地である。

一方、そのような地区少し離れた、江戸の下町に立地する秋葉原、神田等の地区は、1980(昭和 55)年頃までは、古くからの住民が生活する、小規模敷地上の低層住宅や店舗が密集する用途混在地区であった。

そのような地区の様相が大きく変わったのは 1980 年代後半のバブル経済以後の時代である。秋葉原・神田等の地区でもオフィス床の需要が高まるとともに地価が高騰し、多くの地権者が住宅や商店をビル化(7~8 階建て、1階店舗・最上階住宅)したため、同地区は中小ビルが密集するエリアとなった。そしてバブル経済崩壊後は、地上げされたもののビルが建たなかった敷地などを中心に空地や暫定利用駐車場が目立つようになり、また、競争力の弱い中小ビルの空室率が著しく高まった。

このような状況に対し、千代田区は 1998(平成 10)年頃から秋葉原・神田周辺地区等において空地・空室対策の検討を開始した。千代田区は、単に住宅を供給して夜間人口を増加させるだけでなく、空室が目立つ中小ビルを有効活用するためにコンバージョン(ハード)と SOHO(ソフト)の仕組みを取り入れ、さらに現代の「家守(やもり)方式」によって地区の活性化を図ることとした。

(注) 家守 江戸における長屋の大家の呼称であり、単なる借家管理や家賃徴収のみならず、借家人の生活面の面倒や地区マネージャーのような雑事に至るまで全般的な仕事をこなしていた。

2. 目標

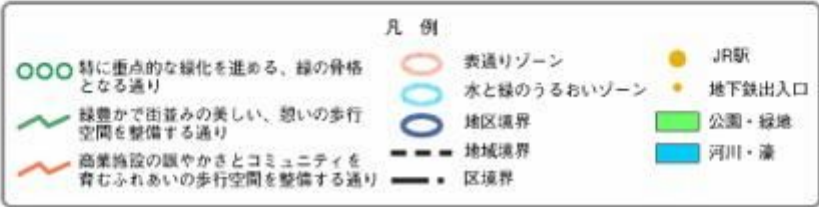
神田をはじめとして、空室が目立つ中小規模のビル街における空洞化防止とコミュニティ活性化が目標となっている。既存ビルのコンバージョンによる機能変換と、SOHO の仕組みに対応したオフィス床の賃貸事業を組み合わせ、地区内の遊休不動産の有機的ネットワークを形成するとともに、IT 関連やデザインなど地域にとっての新産業の集積を図ることにより、若者が集うまちの再生を目指している。

3. 取り組みの体制

家守プロジェクトの事業は、千代田区の外郭団体である「財団法人まちみらい千代田」(当時は「千代田区まちづくり推進公社」)が日本政策投資銀行などと協働で検討し、2003(平成 15)年の「SOHO まちづくり構想」で提案したものである。また、実際の事業化段階においては、当初は行政(区、公社)が中心となりながら、専門性(テナント誘致、インキュベート機能、プロパティマネジメント等)を持った民間事業者が中心となって事業が推進された。今後も、遊休化したビル空間の有効活用は、ビルオーナーの理解の下、ノウハウを蓄えた民間の家守事業者が推進する形態が一般的になると思われる(区は検討会組織を通じた間接的な支援)。

和泉橋地域(秋葉原、神田周辺等)の将来像

「地域にねざした新たな産業を育む、活気と人情豊かなまち」
 和泉橋地域は、都心の利便性を活かし、新たな産業構造の転換を進め、都心居住が促進された活気と人情豊かなまちを目指します。また、親水性を高めた神田川の水の軸や道路空間などを活かして人々が気軽にふれあうような、人情あふれる空間づくりを進めます。



(資料:『千代田区都市計画マスタープラン』、千代田区総合ホームページ)

4. 具体策

(1) 「リナックスカフェ」プロジェクト

2001(平成 13)年、秋葉原の中心に位置する民間所有のビル(「下島ビル」)が、普通財産として区に遺贈された。区では、秋葉原という立地を活かし、「地域が SOHO を育てていく場」を作ることテーマとして事業化に取り組んだ。当初、産業支援センター機能の整備を検討したが、銀行の選定基準(企業の財務・収益評価)では、地域コミュニティの構成員となって新たな産業を起こすテナントの誘致ができないことから、事業に相応しいテナント誘致の選定眼とインキュベート機能を持った専門組織を公募することになった。その結果、民間事業者「(株)リナックスカフェ」が選定され、2002(平成 14)年に「下島ビル」はビル全体がリナックスをはじめとするソフトウェアに関わるベンチャー企業やネットカフェなどのテナントが入居する「リナックスカフェ」としてオープンした。

それに至る具体的な手順は、①区がビルを財団法人千代田区街づくり推進公社に無償貸与し、②公社が主体となって民間事業者(SOHO 事業運営者)を公募し、③選定された事業者がビルのコンバージョン工事～維持管理～事業運営(IT ベンチャー関連の入居企業の募集、育成・支援)を実施する、というものであった。この事業公募は大きな反響を呼び、その後の家守事業の先駆的事例となった。

(2) 千代田 SOHO まちづくり検討委員会による「家守方式」の提案

リナックスカフェの成功を踏まえ、区は「千代田区 SOHO まちづくり推進検討会」を組織した。2003(平成 15)年 3 月、検討会の報告として『中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生～遊休施設オーナーのネットワーク化と家守による SOHO まちづくり施策の展開～』がとりまとめられたが、その中で事業モデルとして提案されたのが「家守方式」である。

家守方式とは、空室が目立つ中小ビルの街区において、SOHO の共用機能を備えた「コアビル」を、周辺に散在する空室(「サテライト」)と連携する形でコンバージョンにより整備するという考え方であり、現代版の長屋方式として、コアビルの持つ支援・マネジメント機能を、江戸時代の長屋の大家さんの仕事＝「家守」にたとえた事業の総称である。

(3) REN-BASE UK01 プロジェクト

JR 神田駅近くの民間施設「大蓄ビル」では、民間主導の家守事業のモデルとも言うべき「REN-BASE UK01 プロジェクト」が始動している。

日本政策投資銀行の紹介により「千代田 SOHO まちづくり構想」に参画した「株式会社アフタヌーンソサエティ」が、老朽化して空室になっていた「大蓄ビル」(ワンフロア約 100 坪)をコンバートして 2003(平成 15)年 9 月に民間による家守事業「REN-BASE UK01」を立ち上げた。当初 2 フロアを活用する前提で事業計画を策定したが、途中、1 フロアにテナントが入居したため、残り 1 フロアでの事業となった。

事業の特徴としては、クリエイターたちの拠点機能を整備し、入居テナントや地域住民との交流を通じて、地域の再生へと波及させていくことを事業目的としたことがある。既に建築系のクリエイターやデザイン系イベントの事務所として利用されており、地域住民や学生などがイベント等を通じて交流する拠点となり始めている。特に 2003(平成 15)年に行われた「東京デザイナーズブロック

セントラルイースト」や 2004(平成 16)年の「セントラルイースト東京(CET)」では、イベントの舞台となった神田、東日本橋、八丁堀を結ぶ拠点として位置づけられ、マスコミにも紹介された。

(4) ちよだプラットフォームスクウェア

千代田区は、リナックスビルに続く区有財産を活用した第 2 弾の事業に取り組んだ。2004(平成 16)年、旧・中小企業センタービルの稼働率が低下(利用率は 5 割以下)したことに対応し、家守方式に従って千代田区中小企業センタービルを産業振興やまちづくりの拠点として整備する方針を定めた。

区は、ビルの再生を図るため民間から再生事業を公募(RFP(Request For Proposal;事前リスク分担明示型公募民間事業手法))し、「財団法人日本 SOHO 協会」の提案が採用された。現在は同財団により設立された「プラットフォームサービス株式会社」がビル管理からテナントの育成に至るまでを担当し、全館を運営している。

こうして旧・中小企業センタービルは「ちよだプラットフォームスクウェア」として再生された。地上 5 階地下 2 階建ての建物に全室(32 ブース)LANを張り巡らせている。共用事務機スペース、プロジェクトルーム、ミーティングルーム、1Fのウッドテラスのオープンカフェなどが整備され、SOHO 事業者や起業家が使いやすい空間・サービスを提供するだけでなく、周辺のまちの人々との交流も意図されている。また、「プラットフォームサービス株式会社」自体が SOHO 事業のノウハウを吸収し、「家守」として成長していくことが期待されている。

5. 特徴的手法

エリアとしての競争力が低下した中小ビル街の再生手法として、単体の事業者の所有や利用にこだわらず、まちづくりの発想で地域に散在する負の財産を有機的に連携させることで再生を図る家守手法の先駆的な事業である。その後、同様の悩みを抱えていた全国の都市においてこの方式でさまざまな取り組みが開始されており、まさに千代田区の試みがモデル事業となった。また、日本政策投資銀行は 2004(平成 16)年から家守の普及を支援してきたが、この事業はその融資第一号である。

6. 課題

民間の家守事業者の仕組み・育成に理解と協力を示す中小ビルオーナーのネットワークを構築し、更なる事業展開を図ることが課題となっている。

(参考・引用文献)

「実践！地域再生の経営戦略」日本政策投資銀行地域企画チーム

「新都市 Vol.59,No.10」

「既存建築ストックを活用した住まい・まちづくり」財団法人住宅都市高額研究所主催「第 25 回まちづくりフォーラム」資料

日本政策投資銀行ホームページ