



ジェラート店  
「LA PALETTE」  
休日になると多くの  
客で行列ができる



株式会社C S A不動産 小島孝仁社長



一棟貸しの宿「日本色 NIHON IRO」地元のお母さんによる朝食付きプランが人気



レトロな雰囲気で漂うリノベーション前の店舗

掲載写真はLIFULL HOME'S HPより転載

## 地方創生にかかわる中小企業の役割

# 地域の課題を解決して「まちづくり」に挑む 空き家を活用して まちの魅力を発信



Human Delight株式会社 代表取締役社長

## 野田 万起子 のだまきこ

静岡県出身。東京国際大学経済学部国際学科卒業。米国オレゴン州TIUアメリカ校卒業。1993年株式会社ベンチャー・リンク入社。2010年同社取締役就任。11年同グループのMBOにより独立。インクグロー株式会社代表取締役社長を務めたのち、15年より現職。地方自治体の地方創生プロモーションの支援に従事する一方、経済産業省「女性起業家等支援ネットワーク構築事業」の静岡県主宰としても活躍している。

総務省統計局が5年ごとに発表している住宅・土地の統計調査で「空き家」率は増加の一途と公表されています。平成25年においては空き家数が820万戸、空き家率が13・5%となり5年前に比べると、空き家数は63万戸の上昇、空き家率は0・4%も上昇しました。空き家になっても解体されない、いわゆる減失戸数が増えない理由は様々にありますが、特に個人所有であることに顕著に現れます。

今後ますます高齢者の単身世帯が多くなる中、平成28年の人口移動調査（国立社会保障・人口問題研究所）によると、出生県から移動し、出生県に戻っているUターン率は約20%で推移としては上昇傾向にありますが、1/5しか戻っていません。よくある事例では、子供が県外に移動したまま結婚して戻らない場合、親を呼び寄せる・親が亡くなることで実家が空き家になる割合は高いと推測されます。故に、地方創生に係る、地方の人口減少が抱える課題と空き家問題は直結しているでしょう。

**空き家・建物活用でダイナミックに変わる用宗。本業のリノベーションを駆使して「まちの魅力」を引き出す不動産会社の活躍**

昨今、深刻になる空き家問題の解決に、自治体と民間企業が協力して取り組んでいる事例は多くみられます。上手く進められる案件とそうでない案件の検証は進められていますが、今回は現在、ダイナミックに変化している用宗（もちむね）をご紹介します。用宗というまちは、おそらく県内でも知らない人が多いまちでしょう。

静岡駅からJR東海道線で南に2駅に位置する用宗は、近隣の焼津漁港と共に古くは近海漁業で発展した「漁師町」です。私が幼いころは、大きな木箱を背負った行商のおばさんが、静岡の街中までシラスや黒はんぺんを売りに来ていました。もはや高齢化が進み、空き家が増え、まちは漁港と数件の水産加工所が残る本場に「さびれたまち」だったのです。

ところがこの用宗で、休日には行列ができる海沿いのジェラート店、外国人も訪れる路地裏にある1棟貸しの古民家宿、予約がなかなかとれないイタリアンのお店などが誕生し、漁師町が注目を浴びるエリアが変わってきているのです。

その仕掛け人が、静岡市内で不動産業を展開する株式会社C S A不動産 小島孝仁社長です。小島氏は地元の大手鉄道会社の不動産部門にお勤めの後、2009年に現在の会社を起業されます。今年で10期を迎える中、豊かな創造性と行動力とリーダーシップで今や地方創生には欠かせない経営者として注目されています。

### リノベーションの難しさは、馴染ませるか目立たせるかの微妙なバランス

小島社長は長らく静岡市で不動産の店舗企画をしていたことから、まちをよく見ていらつしやいました。そこで、地域にも愛される場所でありながら、観光客も呼べる「地域の良さを活かした、人を呼び込むまちづくり」を目指して、静かな漁港があり、景色やアクセスも申し分ない用宗の魅力に注目したのです。このような発想や見方は地元ではできません。そして、まちの良さを今以上

に引き出すには、古いものをそのまま工夫もなく活用するのも駄目だし、いきなりどこからか借りてきて目立つようにポンとそこにおくだけでも駄目だと感じ、馴染ませながら目を引き、目立たせながら土地になじむような微妙なバランスを支えるのまちづくりを目指しました。私は、この考え方に大いに賛同しますし、地元の人々の想い、そしてまちを活性化させるためのインバウンドの実現をかなえるものと称賛します。そこに空き家があるから、何とか活用できないか、という発想では「まちを再生する」には至りません。まちを活性化させるデザインができてからこそその空き家・建物の活用となるのではないのでしょうか。

### どのまちにもそこにはない魅力を発見して発信することこそが地域創生

前述したように、奇をてらうような一過性のものではまちづくりはできません。地域の魅力を活かし、且つ、魅力的なまちに再生することが重要です。今後、10年20年と繁栄させる為、もつと言え、廃れた地元が魅力的なまちになれば、そこで生まれ育って離れて行った子供たちは必ず戻ってきます。

用宗のまちの再生はまだまだ終わっていません。なんと、昨年末には温泉を掘りだし、施設をオープンしました。実は、静岡に温泉というイメージは熱海や伊豆半島にあるもので、静岡中部に天然温泉は、ほとんどありませんでした。まちの魅力をどう活かすか、という発想から生まれた取り組みが、地域活性化に繋がることは間違いありません。

先