

智頭街道商店街の挑戦 —五臓圓ビル再生プロジェクト—

研究員 倉持 裕彌

1. はじめに

本稿は、鳥取市智頭街道商店街が現在取り組んでいる商店街活性化とその柱となる五臓圓ビル再生プロジェクトについての報告である。

智頭街道商店街が現在の活性化プロジェクトを進める背景については、TORCレポート32号をご覧ください。今年度の智頭街道商店街の活性化は、経済産業省中心市街地活性化戦略補助金に向けた計画策定、五臓圓ビルを保存活用する会の立ち上げ、まちづくり株式会社いちろくの設立など、より具体的な事業取り組みとなっている。

中でも五臓圓ビルの再生には、多額の費用を要し、国、県、市から事業への補助金獲得が不可欠な条件となっている。しかし補助を受けるためには、多くの関門が控えており、実に煩雑である。商店街がこの補助に向かうのは、まさに挑戦といえる。

2010年2月末現在は、戦略補助金への申請を完了し、県・市への補助金の要望を行っている最中であり、五臓圓ビルが国登録有形文化財の指定を受けた状況にある。

(財)とっとり地域連携・総合研究センターは、当プロジェクトに引き続き関与している。具体的には任意団体「五臓圓ビルを保存活用する会」活用委員会において研究員が委員長に就任し、活用に関する検討を行っている。また、智頭町を調査研究している他の研究員

との共同企画として、智頭町で採れる農産物を軽トラックで運搬し、そのまま智頭街道商店街で販売する「ちず☆ちづ夕市」を実施した。これは、智頭町にとっては農家の販路拡大を目的とし、智頭街道商店街にとっては五臓圓ビルの認知度を高める目的で実施したイベントで、大きな効果が得られた(76頁参照)。

当プロジェクトは現在進行中であるため、総括的な検証等は、少なくともビルの改修が終わり、利活用が本格化してから行うことにしたい。本稿は活動初期段階の報告と位置づけ、この段階で重要となった「補助金の活用とまちづくり会社の設立」と「五臓圓ビル再生プロジェクトの特徴」について、報告する。

2. 待望の事業

智頭街道商店街の取り組みは、鳥取市中心市街地活性化の観点から見れば、待望の民間主体の大型活性化事業である。常に行政主導で活性化を進めてきた鳥取市にとって、景気の悪化や高齢化といった中心市街地を取り巻く環境を踏まえれば、民間主導の活性化事業は夢のような話と言えた。まして智頭街道商店街は、出店候補地として「嫌がられる」商店街である¹。鳥取市中心市街地活性化協議会事務局長も「まさか智頭街道商店街からこれほどの事業が出てくるとは思わなかった」と述べている。このように、智頭街道商店街に活性化事業の見込みがあることだけでも、

1 智頭街道商店街振興組合理事長。筆者も市内事業者から同じ意見を聞いた。出店を拒否する理由は「暗いから」であった。

鳥取市にとっては貴重なのである。

3. 考慮されない地域性

ところが、いざ補助に向かうとなると地域にとって類例のない重要な事業であっても、事業の持つリスクやスキームを強調して見られてしまう傾向がある。つまり、補助を出すための要綱や要件にプロジェクトの仔細まで含めて合致するかどうか。このことにあらゆるものが集約されていく。要綱や要件は全国で使われても問題の無いように汎用性のある一平均的な内容になっているため、商店街固有の事情や地域性はまったく考慮されない。例えば、申請書に記述しなければならない事業の「モデル性」や「先進性」は、県内の他の商店街との相対的な評価ではなく、全国の商店街との絶対的な評価を求められる。審査が国（霞ヶ関）で行われるからである。そしてこのプロセスには交渉の余地がない。補助要綱、あるいは前例が絶対的な存在なのである。

商店街の理事長、地主らは、自らの思いや考え方が通用しない場面に何度となく遭遇している。後述するように、当プロジェクトにおいて想いや熱意は極めて重要な意味があるので、その点を考慮されないことは、大きなダメージとなる。そしてこの経験が、まちづくり株式会社いちろくの設立につながっていく。

4. 「士気」とまちづくり会社

五臓圓ビル再生プロジェクトは、テナントが集まらないなどのリスクを抱えており、スピードも要求されるため、智頭街道商店街振興組合で担える事業ではない。そこで、具体

的な事業主体として何らかの組織を立ち上げる必要があった。選択肢には、協同組合、株式会社、NPO、LLC、LLP²など耳慣れない組織も含まれていた。当初は、拘ることなく補助金を獲得しやすい組織形態を検討していた。しかし、協同組合やLLCなどは申請～登録（登記）までの期間が長く、補助金申請のスケジュールに合わないこと、組織形態別のメリット³が事業に直接与える影響が少ないことから、株式会社を有力候補とした。

株式会社は、自らも本業で代表取締役などを務める事業主にとって、もっとも親しみがあり、法的にいつ何を必要とされるのか明確に理解している形態である。よく理解していない組織を立ち上げて、情報・経験不足のままでは補助申請に向かつては、また通用しない場面が出てくる可能性がある。それは士気に影響する。多忙な事業主がまちづくりに立ち向かう上で、「士気」は重要である。士気が落ちるたびにプロジェクトは存亡の危機を迎える。このような事態を少しでも避けたかったのである。

5. 五臓圓ビル再生プロジェクトの特徴 —メディア活用—

次に、五臓圓ビル再生プロジェクトが持つ特徴について報告しておきたい。ひとつは積極的なメディア活用である。既に県内主要メディアは何らかの形で五臓圓ビルを取り上げているが、ここで重要となっているのはブログの存在である。メディア関係者が口をそろえて「ブログはチェックしています」というように、ブログによって常に情報発信を行うことで、メディアに取り上げられる機会を創りだせている。

2 LLCは有限責任合同会社、LLPは有限責任事業組合のこと。いずれも2005年の会社法によって定められた新たな組織形態。

3 LLCは設立登記の負担が少なく済む、LLPは構成員課税となっている、など。



五臓圓ビルを保存活用しよう
(<http://keep.gozoen.co.jp>)

このブログによる情報発信は、プロジェクトの中心人物森下氏（五臓圓薬局）によって行われている。森下氏が心がけているのは、五臓圓ビルに関する記事だけではなく、智頭街道商店街、鳥取市中心市街地など、関連すると思われる情報を記事にし、必ず画像を付けて発信していることである。そしてなるべく多くの固有名詞を記事に使っている。これは、インターネットの検索に該当しやすくする工夫である。結果として、平均200~300アクセス（/日）を獲得している。

メディアに多く取り上げられることは、多くの情報を提供してもらう機会につながっていく。かつての五臓圓ビルの2F、3Fを利用したことがある住民が訪ねてこられるとか、イベントの企画を持ち込んでもらうなど、建物の情報やイベント情報が蓄積され、ブログで発信できる。これをまたメディアがキャッチし、取り上げてもらうという好循環がある。

6. 五臓圓ビル再生プロジェクトの特徴 —アート性・歴史性がもたらすもの—

もう一つは五臓圓ビルそのものが持つアート性、歴史性が、プロジェクト全体に影響を

及ぼしていることである。これらは建築、利活用に具体的影響を与えている。

五臓圓ビルは1931年に完成し、鳥取大地震、鳥取大火という2つの災害を乗り越えた建物である。当時としては珍しく人目をひいた鉄筋コンクリート3階建て、贅沢な意匠などは、現代にあっても世代を越えて興味を持たれ、専門家は感嘆の声をあげる。県の担当者によれば、文化財登録に至った流れも極めてスムーズであったとのことである。

建築から見たプロジェクトへの影響は、例えば中途半端な改修が出来ないことである。ビル外壁にスクラッチタイルを使ったことにより、現在生じている雨漏りがどこからきているのか特定が難しい上、タイル落下の危険があることから、大がかりな改修にならざるを得ない。あるいは、3F外壁にある蛇腹状のモチーフ（五臓圓薬局がかつて扱っていた薬「三心五臓圓」をイメージしているとのこと）も、ビルの象徴といえるため復活の声が多く聞かれるが、コストがかかるため、当初断念していた。現在の予算では5本あった蛇腹のうち3本までの復活となっている。

利活用については、今ある雰囲気大切に、ビルに合致したテナントなり利活用を望む声が多い。例えば劇団「鳥の劇場」の中島



会議を重ねる関係者

代表は、「今のデザインの優れた階段が使いにくいからといって壊して新しいものを作るのはナンセンス」と言い切る。またあるアーティストは、「今のままがいいから空き部屋を貸してくれないか」と依頼してきた。このような評価は、ビルが傷んでいるからあちこち使い勝手を良くしないと誰にも使ってもらえない、と考えていた保存活用会のメンバーにとって新鮮だった。その代わりに、ビルの雰囲気合った使い方、という困難な宿題を与えられた。その答えが、2Fをギャラリー・カフェとして活用する案である。

建築と利活用に与えた影響は、予算にも響いた。結果的にビルの改修・利活用として常識的に考えられる予算の範囲を超えるものとなり、テナントも手堅く賃料を払える業種や業態を誘致するわけにはいかなかった。ここからいえるのは、既に人々の記憶に残っており、デザインも貴重な五臓圓ビルに手を加えるからには、人々の想いを受け止める覚悟が必要になる、ということである。

7. まとめ

五臓圓ビル再生プロジェクトに加わり、国への補助申請の実際に関わることで、実に多くのことが見えてきた。本報告ではその一部を紹介したが、もっとも痛感しているのは理想と一般認識と現実の間の溝である。プロジェクトに対する見方は、プロジェクトに関わる人々の想い、補助する側の行政の感覚、募金する住民の感情などによって異なっている。「個人のビルを税金で直そうとしている」「まちづくり会社が儲かるわけない」といった批判は後を絶たない。

そのたびに、プロジェクトに関わる人々は奮起し、エネルギーや知恵を絞り出す。このようなある種の摩擦は、まさに活性化のダイナミズムといえるが、あまりに繰り返される

と耐え切れなくなるのではないかという懸念もある。

五臓圓ビル再生プロジェクトは、いよいよ補助申請、審査に向かう。県や市との支援の交渉も今後本格化する。まちづくり会社も会社経営を開始し、いかにして利益をあげていくか模索しなければならない。そしてプロジェクトの真価が問われるのはビルの改修後である。これらの荒波をプロジェクトに関わる人々はどのように乗り越えていくのか。当事者として今後もフォローしていきたい。