

地域には若い事業者の、“指南役”が必要

[中崎町のまち興しについて山納 洋氏に聞く]



中崎町のメインストリート。レトロモダンな店が立ち並ぶ



山納氏がプロデュースしている「common cafe」

「キタ」の繁華街、大阪梅田からのんびり10分ほど歩くと、昔ながらの町家や長屋が林立する一角に出る。それらを改装した、小洒落たカフェや雑貨店が立ち並び、昼夜を問わず、若者が散策する光景が見られる。今に続くリノベーションによるまち興しブームのパイオニアとして全国に知れ渡ったまち、大阪市北区の「中崎町」だ。

新たな問題が発生

中崎町は、大正末期の区画整理以前に開発が始まったことで、長屋中心の人口密度が高いまちができた。大阪大空襲の被害を免れたことで、細い路地を挟んで長屋が林立するまちなみが、平成の世まで残った。そうした古家の多くは住民が高齢化し、空室が増えていたが、1999年ごろから、若いユーザーが直接オーナーを訪ね歩き、そうした空き家を自分のライフスタイルを実現する場として借り上げ、セルフリノベーションしてカフェなどを経営するようになった。それが2002年頃からメディアで取り上げられ、同じような志を持ったフォロワーが徐々に集まりだし、一大ブームとなり、今のまち並みを作り上げた。今では、そうした个性的な店が、100店舗近く軒を連ねている。

「確かにたくさんのお店ができてはいますが、それが中崎町の地域活性化に本当の意味でなっているかと

いうと微妙なところですよ。個々の店では仲がいいですが、全体的なまともは薄く、地域の町会に入っているところも一部です」と語るのは、中崎町の「common cafe」をプロデュースしている山納 洋氏。同氏は、扇町ミュージアムスクエア、メビック扇町、大阪21世紀協会のプロデューサーを経て、現在は大阪ガス(株)近畿圏部に在籍。地域活性化や社会貢献事業を手掛けている、まち興しの仕掛人。「common cafe」では、複数の店主が一つのカフェを運営する、「カフェ空間のシェア活動」を提案している。

同氏が指摘する中崎町の問題点は、大きく分けて2つ。一つは、若い店舗経営者と、地元住民との間のコミュニティが不在であること。

長屋中心の密集市街地である中崎町は、いわゆる「裏路地」も住まいの一部であり、洗濯物を干したり、井戸端会議をしたりといった地元住民のコミュニティが、住民が減ったとはいえ機能している。

「ただ地元の人にとっては、お店ができ始めた頃は、『地域のことが分からない不特定多数の若者が、自分たちが住んでいるエリアに入ってきた』という思いを持っておられた。洗濯物を干している横で店ができて見知らぬ人が通るのは、必ずしも歓迎されるものではなかった」。

つまり、スタートは地元の人にとってウエルカムではなかったということだ。

「(お店の数が)ここまでの規模になった今では、地域の人たちも共存を図ろうという雰囲気にはなっています。一部の人たちは、町会に入って夜回りをしたり、祭りに参加したりと、地域コミュニティにも溶け込む努力をしている人たちも出てきています。中には、オーナーの依頼を受けて、店を持ちたいというユーザーとのマッチングも手掛けている人もいます。しかし、多くの店舗経営者は、経営者同士で話はしても、地域住民や町会との関わりは希薄です」。

もう一つの問題点は、店舗経営が「素人」の若者に、中崎町での商売を教え込む「指南役」がないこと。中崎町での商売は、見た目ほどは甘くはない。定住人口はさほど多くない上に、マンション住民は独身・共働き世帯が多く、週末と夜しか売り上げが期待できない。住民トラブルにつながるため、夜間営業も難しい。

「自己表現が先に立つ店主が、地域ニーズに無頓着なままカフェばかりをつくるなど、『やりたい』が先行してビジネスが見えていない場合があります」。

宅建業者に伴走者役を期待

同氏は地元で根付いた不動産会社には、若手経営者の指南役になってほしいと提案する。「よちよち歩きの経営者には、“伴走者”が必要です。物件を紹介するだけでなく、『リ

テールサポート』、つまりお店を持つためのアドバイスから、商売の設定やマーケティングに対しての助言まで、トータルで面倒を見てくれる方です。また、若い経営者の通訳として、オーナーと信頼関係の構築にも力を貸してほしい。

一方で、商売に向かない人やロケーション、まちに必要な店舗であれば、はっきりとNOと言える存在です」。

さらにこうした経営者たちを束ね、まちを活性化していくためのタウンマネジメントを委ねる存在としても、地域の不動産会社の役割は大きいと指摘する。

「スモールビジネスの経営者たちは店に張り付いているため、他の経営者や地域の人達と交流する時間が多くありません。そこで、不動産会社が『伝書鳩』となって、オーナーと地域住民とをつないでほしいのです。

伝書鳩の役割は当事者がやると、おせっかいだ、出すぎたまねをして、と言われるますが、地元で根付いた“大人”がやれば、皆から受け入れられやすいかと。こうした存在の人がいて、まちのみんなが仲良くなることで、初めて中崎町は繁栄する。だからこそ、店と地域、店と店をつないでくれる存在が必要です。こういう仕組みができれば、後からまちに入ってくる若い経営者たちも心強いと思いますよ」。



裏通りにまで店が立ち並ぶ



一般の商店とセルフビルトのリノベーション店舗が並ぶ。店主と住民の間のコミュニティはさほど活発ではない



山納氏の著書「common cafe (コモンカフェ) 一人と人が出会う場のつくり方」(西日本出版社)