



沖縄市

空き店舗を活用した まちづくり

～化学反応が起きるまちコザ～

沖縄市 経済文化部 企業誘致課 主事

木下 翔矢

① 沖縄市コザ

異国情緒漂う街並み、英語と日本語が交わるコザの夜はディープな雰囲気にも包まれています。那覇空港から車で約30分のここ沖縄市は、人口14万3千人、沖縄本島の中心から少し南に位置しており、沖縄最大級の夏祭「沖縄全島エイサーまつり」の開催地でもあります。音楽やエイサーが盛んな地域です。米軍嘉手納基地の門前町であり、かつては軍人相手の商売で財を成した商店街で賑わった土地でもあります。沖縄随一の繁華街として栄えた沖縄市コザは、1990年代に差し掛かると衰退を見せ、いわゆるシャッター街となっていました。そんなコザの街も、1970年代の活気が戻りつつあります。その中心にあるのが、商店街の中にある沖縄市創業支援拠点「StartupLab Lagoon（スタートアップラボ ラグーン、以下Lagoon）」です。



ネオンが煌めく夜のコザ

② 中心市街地の変貌、設立の経緯

これまでの沖縄市は、中心市街地に空き店舗が増加しており、県内でも高い失業率、低所得といった課題が山積していました。また、市内に高等教育機関が少なく、人材育成機会が不足しているという現状もありました。

そこで、(1) ワンストップ相談窓口、(2) 先端ICT人材育成、(3) ニアショア拠点形成などの事業を柱に、新たな地域活力を創出する手段として、起業家の支援に積極的に取り組むため、商店街の空き店舗を活用し「スタートアップカフェコザ」を発足しました。2016年8月に始動した同施設が求心力となり、ここ数年中心市街地への来街者も若者を中心に増え、まちの新陳代謝が活発化している要因となっています。

これまでに施設を訪れた人は延べ8万人を超え、周辺には60もの店舗が新たに開店しました。

3、4年前はオーナーが貸す意向を持つ空き店舗が全体の15%程度でしたが、飲食店を中心に出店が相次ぎ、現在ではほとんど空き店舗は見当たりません。今後店舗として利用可能な閉鎖テナントをどう掘り起こすかが課題となっています。



商店街内にあるLagoon

③ Lagoonの役割

「スタートアップカフェコザ」の思いを引き継ぎ、更なる事業促進のため2019年5月にLagoonとしてリニューアルいたしました。

これまで同様コワーキングスペースの運営や創業・起業相談、プログラミングスクール等のICT人材育成、3Dプリンターやレーザーカッター等を活用したもののづくり支援を軸に、新たにシェアキッチンプログラムを始めました。これは飲食業の創業相談者も多く、その支援策として始めたもので、元々Lagoonに備え付けてあったキッチンを活用し、それぞれ割り当てられた時間に依りてキッチンが利用できるというものです。初期投資を抑えることができ、実店舗を持っていなくても気軽に飲食業に参入できると地域からも好評でした。

その他にも、昨年度はイベント開催113回、延べ4,500名の参加実績があり、多くの方にLagoonの取組を知っていただきました。今年度は新型コロナウイルスの影響により、イベントのあり方も変わってきており、これまではスケジュールが合わず参加できなかったという方も多くいましたが、オンラインイベントになると場所を選ばず時間を調整することで参加でき、開催回数は減少しましたが、合計参加者数はむしろ増加しています。

また、国内にとどまらず国外にも活動の幅を広げており、台湾や香港を始め、アジアのスタートアップ業界と連携を図るなど、当初の見込み以上の成果を上げています。



イベントの様子

④ 今後の展望

マイクロソフトやフリーランスコミュニティとも連携を図ることで、これまでよりも多くの属性の人々がLagoonを訪れ、コミュニティの輪がさらに広がっています。今後も様々なイベント開催を通して関係人口を増やしていくと同時に、何かやりたいという熱意を持つ人がさらに集まる場所になるよう、起業家の思いに寄り添い、失敗にも成功にも伴走する存在であり続けられるよう、Lagoonが本市の中心となってまちづくりの生態系を広げていきたいと考えています。

人が人を呼び連鎖することで強い化学反応が起きるまちコザ。あなたも「コザに来ざるを得ない」！皆様も是非沖縄市コザへお越しください。



シェアキッチンプログラムにおける品評会の様子

地域の持続可能性向上に貢献する「Lagoon」

財務広報相談専門官

沖縄総合事務局財務部財務課 川満 克己

「Startup Lab Lagoon」の運営スタッフは、テック企業経営者、エンジニア、都市計画、観光など多様な経歴のメンバーで構成。シャッター通りと呼ばれたコザの街を活性化し、Diversity（多様性）・Co-Creating（共創）・Challenging（挑戦）を大切に、起業家の想いに「寄り添い」、失敗にも成功にも「伴走」し、地域の持続可能性、価値向上に大きく貢献している。

足許、コロナ禍で対応を余儀なくされている観光産業の支援にも積極的に取り組んでおり、こうした取組みを沖縄市とも連携し支援していきたい。

東京都

合同宿舎駒場住宅跡地の活用

関東財務局東京財務事務所 第8統括国有財産管理官
国有財産管理官
藤原 人詩

① はじめに

合同宿舎駒場住宅跡地は、京王井の頭線渋谷駅から二駅、駒場東大前駅の目の前に位置する10,071.61m²の大規模な財産で、周囲は閑静な住宅街となっており、近くには地元の商店街や東京大学駒場地区キャンパス他多くの学校が点在する非常に落ち着いた街の中に所在しています。

戦前、樹林や畑が広がっていたこの一帯を、昭和14年に旧陸軍省が買収し、指揮小隊の訓練や中隊教練が行われていた駒場練兵場の一部で、戦後、大蔵省へ所管換され、昭和29年に戸建の国家公務員宿舎30棟が整備されました。その後、昭和44年から45年にかけて、RC構造3階の建物6棟からなる宿舎の整備がなされ、多くの職員とその家族の暮らす合同宿舎駒場住宅が存在しておりました。

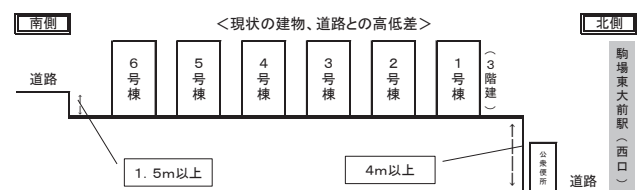
② 留保財産として

しかし、この宿舎も、宿舎削減計画に基づいて廃止されることとなり、平成26年5月に国家公務員宿舎としての役目を終えることとなります。駒場の街の賑わいや活力を形成する一つの拠点でもあった宿舎がなくなり、今後、本財産を国がどう活用あるいは処分していくかについては、住民の関心も非常に高く、目黒区としても、街の発展や様々な行政課題に対応できる可能性を持った貴重な財産であるとして、平成29年5月、目黒区から東京財務事務所に対して、本財産の活用の検討に向けた要望書の提出がなされました。これら地域からの声を踏まえ、東京財務事務所としても、本財産が有効に活用されることが地域への貢献に繋がるとして、平成30年7月、目黒区と東京財務事

務所において「国公有財産の情報連絡会」を設置し、本財産の今後の利活用の可能性について検討を始めました。こういった動きに並行して、国有財産行政にも大きな動きがあり、令和元年6月の財政制度等審議会の答申を受けて、未利用国有地等の管理処分方針の通達が改正され、「有用性が高く希少な国有地については、将来世代における地域・社会のニーズに対応する観点から、国が所有権を留保し、活用を図ること」とされました。本財産はまさに、これに合致する財産として、令和元年12月の国有財産関東地方審議会に諮問した上で、いわゆる「留保財産」として選定が行われ、国が所有権を留保しつつ、定期借地権による貸付けを前提として、本財産の最適利用を図るための利用方針を策定していくこととなりました。



本財産俯瞰図



本財産側面図

③ 利用方針の検討

本財産が留保財産に選定された時点で、既に目黒区において地域住民の意見やマーケットサウンディング（市場調査）が行われており、東京財務事務所との間でも活用方針について具体的な検討が進められていたことから、本財産の利用方針の策定にあたっては、目黒区からの活用方針案を踏まえて検討していくこととしました。

ちなみに目黒区からは概ね以下のような活用方針案が示されております。

《導入すべき施設》

- ・防災備蓄倉庫 ・コミュニティ拠点
- ・スーパーマーケット ・特別養護老人ホーム
- ・歩行空間・広場

《導入が望ましい施設》

- ・利用者がくつろげるカフェ空間、ワークテラス
- ・クリニックや飲食店等

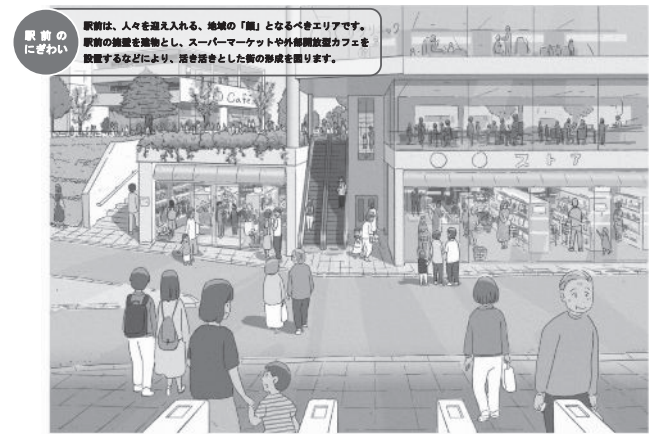
上記以外に、その他活用に応じた諸条件等が示されてきています。

④ 建物解体撤去工事

また、本財産の活用にあたっては、定期借地権による貸付けが前提となりますので、今年度、建物解体撤去工事を実施しております。工事期間中は、騒音や粉塵も発生しますし、住宅街を大型車両が通ることにもなりますので、住民への事前説明は丁寧に行う必要があると判断し、目黒区の協力をいただき、近隣の小学校体育館において住民説明会を実施しました。コロナ禍にあつて、出席者の検温、アルコール消毒等、実施後は使用した机と椅子をアルコール消毒液で拭き取るなど、十分な対策を行い実施しました。コロナ禍で出席を躊躇する住民が多いのではとの危惧もありましたが、2mのソーシャルディスタンスをとった100席がほぼ埋まるほどの出席があり、改めて本財産に関する地元の関心の高さを感じたところです。

⑤ 今後について

現状、足もとまでのご紹介をいたしましたが、この記事が掲載される12月には、目黒区から活用方針が提出される予定であり、国としても、令和3年2月ないし3月に開催予定の国有財産関東地方審議会へ活用方針について諮問を行った上で、正式に本財産の処理方針が決定することとなります。その後、活用方針に基づいて、目黒区と開発条件等の調整を行うなど準備を進め、早ければ令和3年度中に二段階一般競争入札（企画提案、価格競争）を実施し、落札した事業者と定期借地契約を締結して、開発が進んでいくこととなります。



整備イメージ図（例）

⑥ 終わりに

本財産は、予定どおり処理が進めば、留保財産として活用方針を決定する、全財務局内における第1号事案になるかと思えます。目黒区や地元住民とも良好な関係を築き、区と連携しながら策定を進めてきた活用方針がどう実現するのか、今から期待しながら、50年後の将来世代において、本地がどのように活用されていくことになるのか、50年後は確実に定年退職している身でありながら、少し思いを馳せているところです。



坂町

国有地を活用した 「平成30年7月豪雨」 災害からの復興

中国財務局管財部上席国有財産管理官
諸田 和洋

① はじめに

平成30年7月の西日本を中心とした記録的な大雨（「平成30年7月豪雨」）では、同時多発的な河川の氾濫、土砂流出などにより、広域かつ甚大な被害が発生し、多くの尊い命と財産が失われました。

災害発生後、中国財務局では被災公共団体に対し活用可能な国有財産の情報提供を行い、利用要請のあった公共団体に「被災者の方々の応急住まい」や「土砂の仮置場」等として公務員宿舎や未利用地等の無償提供を行いました。

本欄では、広島県安芸郡坂町に提供した未利用国有地が、「平成30年7月豪雨」災害からの復旧・復興に活用されている事例をご紹介します。

② 坂町の概要

坂町は広島県の南西部にあり、人口約1万3千人、面積約15.67km²の町です。県庁所在地の広島市及び呉市に隣接し、JR呉線、広島呉高速道路、海田大橋（ひろしまベイブリッジ）、国道31号により、両市の中心市街地へ約20分でアクセスできる交通利便性の高い町です。また、広島湾に面する西日本最大級の人工海浜地（ベイサイドビーチ坂）や湾内を一望できる山など豊かな自然環境に恵まれています。

③ 被害の状況

平成30年7月6日、坂町では、これまで経験のない記録的な豪雨に襲われ、町内全域において、土石流や土砂崩れが発生しました。加えて、大量の土砂や流木が橋梁に留まったことにより、河川の水が市街地に

流入し、広い範囲で浸水被害が発生しました。また、山腹の崩壊により広島呉道路が崩落し、JR、国道などの陸上交通網も遮断されるなど、甚大な被害を受けました。



災害直後の町内の状況（提供：坂町・国土交通省）

④ 災害復旧・復興に向けた国有地の提供

災害発生後、坂町から、当局から情報提供した活用可能な国有財産のうち、広島湾沿いにある未利用国有地（以下「本件国有地」という。）の利用要請を受けました。当局は、平成30年7月15日から本件国有地の無償提供を開始し、以下のとおり、坂町の災害復旧・復興事業に順次活用していただいています。

【財産の概要】

広島県安芸郡坂町鯛尾 5,209m²（旧第六管区海上保安本部広島航路標識事務所庁舎及び宿舎跡地）

④-1 災害土砂の仮置場及び海上搬出基地としての活用（無償貸付 平成30年7月～11月）

災害土砂は、坂町内の公園や小学校等の仮置場に持ち込まれる中、約9万m³にも上る膨大な土砂量となり、更なる仮置場の確保や最終処分場（広島港出島地区）への搬出が喫緊の課題となりました。

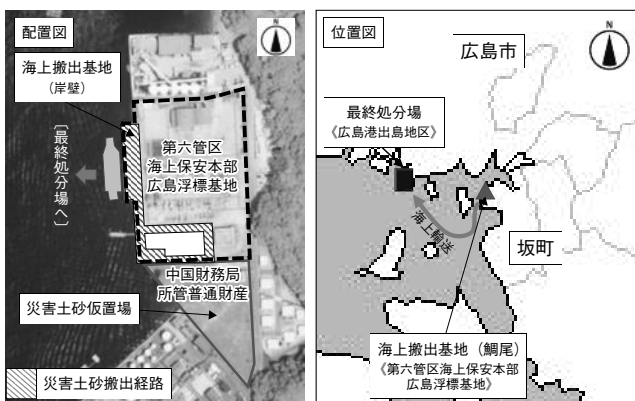
本件国有地は広島湾に面していたため、その立地を活かし、坂町の「災害土砂の仮置場」としての活用（無償貸付）に加え、隣接する第六管区海上保安本部広島浮標基地（※）の岸壁から災害土砂を最終処分場まで船舶輸送する「海上搬出基地」の一つ（鯛尾地区）としても活用されました。

※海上で船舶に航路を知らせる灯浮標を修理保全する基地

これにより、当基地における大量の災害土砂の搬出は、災害発生から僅か5か月で完了しました。



災害土砂仮置場



海上搬出基地（鯛尾地区）（国土地理院地図、航空写真を基に作成）

④-2 資源ごみ受入施設としての活用（無償貸付〈平成30年12月～令和2年12月〉・売払）

【被災施設の臨時代替施設】

「平成30年7月豪雨」災害では、山間部にある坂町の資源ゴミ等の中間処理・保管施設「リサイクルセンター坂」が全壊しました。

このため、災害土砂の搬出が完了した平成30年12月以降、本件国有地には、簡易なコンテナなどが設置され、坂町の「資源ごみ等臨時受入用地」として活用（無償貸付）されています。

【新たなリサイクル拠点施設】

全壊した「リサイクルセンター坂」のあった地域には、二次災害を防止するための砂防堰堤施設が建設されることとなりました。

このため、坂町から新たなリサイクル拠点施設の建設地として本件国有地の一部（1,179m²）を取得したいとの要望があり、令和2年3月に当局から町へ売払処分しました。

新たなリサイクル拠点施設（たいびエコセンター）は、令和2年12月からの稼働に向け建設が進められており、従前の施設に比べ、平地のため、トラック搬送が容易であるなど、作業の効率化が図られることとなります。

なお、新施設の稼働・臨時代替施設の閉鎖に伴い、本件国有地は、約2年半に及ぶ坂町の復旧・復興事業への活用の役目を終える予定です。



旧リサイクルセンター坂
（提供：坂町）



建設中のエコセンター
（令和2年10月撮影）

⑤ おわりに

中国財務局においては、今後も災害時の復旧・復興支援や地域の街づくりなどに関し、公共団体との連携を深め、地域・社会のニーズに対応した国有財産の有効活用を図ることにより地域貢献に寄与していきたいと考えています。