

■ 戦略経営研究会_特別企画「フィールドワーク」メモ

日 時：2019年5月25日(土) 11:00-18:00

場 所：桐生市「まちなかテレビ」、「本町通り商店街」

テーマ：桐生まちなかりノベーション ～空き家・空き店舗活用のフィールドワーク～

発表者：根岸陽さん（ねぎしけんちくスタジオ代表、一級建築士）

久保田裕一さん（桐生市議会議員）

参加者：12人（財務コンサルタント、会社経営、会社員、公務員、NPO法人理事長、税理士、
行政書士、司法書士等）

（以下の文責は戦略研事務局にあります）

目次：

1. フィールドワーク①
2. レクチャー
①根岸さん
②久保田さん
3. ランチ・交流
4. フィールドワーク②
5. ワークショップ
6. まとめ



メモ：

1. フィールドワーク①

JR 桐生駅に集合後、北口方面にある末広町商店街、本町5丁目・6丁目を散策しました。ポイントとなる商店・建物について説明がありました。

2. レクチャー

- ①根岸さん

・桐生市の人口は約11万人でし。人口減少と高齢化が進んでいます。

・本町1丁目・2丁目の重要伝統的建造物群保存地区です。江戸末期から昭和初期の古い建物が残ります。メルクマールとなる「有鄰館」（酒・味噌・醤油を醸造し、保管するために使用されていた江戸時代から昭和時代にかけての11棟の蔵群）はイ



ベントにも使用されています。

・桐生市の空き家率は比較的に高くなっています。5.6%です。桐生市の統計だと4706件です。空き家率の分布ですと、本町通り周辺が15-16%と高くなっています。

・昭和56年の建築基準法改正前の空き家は耐震が旧基準です。倒壊の危険があります。このため、耐震改修工事は高額になります。工事費200-500万円のほかに、診断・構造設計・工事監理費など約150万円がかかります。なお、耐震基準適合証明があればローン減税を受けられる場合もあります。

・桐生市におけるリノベーションの事例は次のとおりです。「purveyors」。元鉄骨工場をアウトドアショップとして活用しています。アウトドア商品を屋内に展示できるスペースがあります。「伊東屋珈琲2号店」。元ネクタイ工場を焙煎珈琲店として活用しています。「398i DIY SHOP」。本町6丁目の元薬局です。DIYによりリノベーションしています。DIYワークショップも月2回行っています。たとえば、天井をはがしたりなどです。

・桐生は良い街です。空き家・空き店舗にて若い人が起業しており、その数は増えてきています。お薦めの街です。

②久保田さん

・空き家の行政対応として、桐生市役所は利活用補助金などを支出しています。オーナーと借り手の双方に支出していますが、なかなか知られていません。空き店舗の場合、空き家対策と商店街対策で担当が分かれてしまっていて、総合的に把握しにくいかもしれません。桐生市は空き家バンクの実績も高いです。とはいえ、売り手と買い手などの直接取引ではなく、不動産業者の仲介を推奨しています。トラブル防止のためです。

・桐生市は多い年には2000人が減少しています。自然減です。桐生市の現在の高齢率は20年後に予測される日本の高齢率と一致します。桐生市で人口減少・高齢社会対策の成功事例を得れば、日本に横展開できると考えています。

3. ランチ・交流

古民家を改装したカフェ・レストラン「PLUS+ アンカー」にてランチ。東京圏からの参加者と桐生市からの参加者との交流を行いました。桐生市からの参加者より、桐生市の江戸から昭和の興隆（絹織物の輸出やパチンコ製造）や周辺市区町村との比較による特性などのお話しもありました。



4. フィールドワーク②

本町6丁目から本町1丁目まで本町通りを北上しました。お茶の矢野園、リノベーション帽子店などに立ち寄り、お店の方からヒアリングを行いました。「のこぎり屋根」（明治・大正時代の絹織物工場の屋根北側に窓を作り、自然光が入るように工夫をしていた）を活用するレン

ガのパン屋などにて買い物を行いました。この後、桐生市内で製作している電気自動バス「まゆバス」に乗車しました。運転手からヒアリングを行いました。



5. ワークショップ

B 級グルメ「じゃがいも入り焼きそば」の「ほりえのやきそば」、老舗カフェの「芭蕉」にて、桐生市の食や文化についても説明がありました。また、各参加者の感想や気付きなどを共有しました。



6. まとめ

- ・2018年10月開催の研究会にて桐生の現状とベンチャーを紹介しました。その関心を、桐生に実際に来て、見て、体感し、交流してもらうことができました。
- ・東京からの参加者にて、早速、「ほりえの焼きそば」のリピーターとなってくれた方がいました。後日、ご家族を連れて行っていただきました。
- ・桐生からの参加者へも、外部視点から自分のフィールドに気付きを得るという良い影響を与えることができました。

以上