

◆特集◆

リノベーションまちづくりの展望と課題 ―北九州、岡崎他の事例をもとに―

名古屋を考える―

(株)アフタヌーンソーサエティ代表取締役 清水 義次

名古屋のリノベまちづくりの 展望と課題

皆さんこんにちは。土曜日の午後の貴重な時間を少しだけ頂いてお話させていただきます。東京からやってきました清水と申します。

名古屋とは幾つかのプロジェクト



の建築系のプロデュースすることをやりました。大通の松坂屋さん向かい側通りのAppleストアが入っているビルプロジェクトもやらせていただいたり、高岳で賃貸マンション、一家で住んでいる所のもやったりとか、幾つかのご縁がありまして、そのうちの高岳の賃貸マンションを、なぜか知りませんが、僕にプロデュースしろと頼んできた方が実は、皆さんはあまりご存じないと思いますが、今日する話の一部に加わっています。

実は今、建築と不動産が融合した時代を迎えています。建物のストックがものすごく増えた中で、建物イコール不動産であるということになっていきます。しかし、今まで大学の建築学科等が建物と不動産(土地)を分離して考える癖をつけてしまっていました。そこで、もう時代が変わったのだから、これからは建

築と不動産を融合して考えていったらどうだろうかということになり、東京大学大学院建築学科の松村秀一さん、大変先見性のある立派な学者だと僕は思いますが、その方を神興に担いだH E A D研究会を立ち上げました。この研究会は、今全体で会員数二五〇名ぐらいの法人・個人会員の方がいて、大変ユニークな活動をしています。タスクフォースは一つ、複線で走っています。あまりにも活動をやりすぎるために、僕もほとんど全体を把握していないという状態です。そのリノベーションのタスクフォースの人たちがいたために今日お話しするような「リノベーションまちづくり」というのができるようになったのです。そしてこれらの活動の出発点は、名古屋の高岳の駅前の賃貸マンション七〇戸、「IZUMIAアパートメント」のリノベーションでした。その点で私は名古屋には大変ご縁を感じております。

さて、限られた時間ですので、「リノベーションまちづくりの展望と課題」ということでお話しします。この一枚のスライドが今日お話ししたい内容です。これはざっくり言うとな、名古屋市の都心部にも駅東側の再開発エリアがあるので、皆さんはこれから名古屋全体が発展してい

名古屋のリノベまちづくりの展望と課題

- ・名古屋市の都心部にも衰退エリアがボコボコ出てきます
公も民もともに変わらなければまちを維持していくことが
やがて困難になります
- ・民間主導・公民連携の都市再生が必要です
- ・家守会社とPPPエージェントを育てましょう
- ・民間側はパブリックマインドと高い企画力、経営力が、
公共側は民間なみのスピード感、フレキシビリティ、
マネジメント力が必要になります
- ・先見性・事業性・イノベーション(発明)を重んじた
リノベーションまちづくり事業を公民が連携し実行して
より豊かで楽しい名古屋のまちをつくりましょう！

くように誤解をされているのではないだろうかと思います。実際には、衰退エリアがボコボコ出てくるのです。

実はこれは名古屋だけではなく東京でも同じです。「大丸有」という東京駅前だとか銀座だとか活性化している場所があります。正直に言うところまらないまちですけれど。ただ他方で、陥没している衰退エリアが東京駅周辺でも山のように出ていくというのが実態です。

恐らくこのあと、名古屋にも衰退エリアが都心部にもボコボコ誕生してきます。衰退エリアが誕生せずいまちが続いている所と衰退している所の違いは何か？ それぞれの工

リアの民間側の人の力が十分に発揮されるエリアはいいエリアとしてずっと継続するはずですが、ところどころではなく、行政にもたれかかって民間側がやる気がないエリアは陥没していくという、ありていに言うとしたそれだけのことです。

そのようなことが名古屋の都心部においても起こりますという話です。何をするかというのが今日の課題です。その時に民間主導・公民連携のまちづくり、あるいは都市再生というやり方が多分これから何十年間はベースになるのではないのかと思います。おいおいこの話をします。

従来はどうだったのかというと、行政主導・市民参加のまちづくり、これを掲げる自治体がほとんどです。名古屋も恐らくポジションは同じではないかと思っています。これは早く切り替えた方がいいです。頭の身を民間主導の行政支援のまちづくりに切り替える、と言い換えてもいいかもしれません。

その次に、そういう時に大事になってくるのは家守会社というものです。「やもり」といっても、家の壁にベタッと張り付いているヤモリではありません。江戸時代に江戸のまちを町民のお金で維持・管理していた町役人と呼ばれる人たちがいたそうです。下町町民人口約六〇万

都市、それに武家と寺社の人々を加えて一〇〇万都市だそうですが、数えた人がいまして、そのうちの六〇万の方に「家守」と呼ばれる人々が、天保年間に二万一千五百七名いたそうです。なんと三〇人に一人が家守をやっていたというぐらいポピュラーな職業です。何で生計を立てていたかというと、不在地主の持っている土地や建物を管理することから家賃が入ったり地代が入ったりする。その一部が主な収入になる。あとは、当時の江戸は環境・循環型の都市だったそうですから、糞尿が有機飼料として近在の農家に売れて、その糞代で年間三五、四〇両の収入を得ていたと言われております。

この江戸時代の「家守」会社を現代に翻案して、現代版家守会社なる民間自立型のまちづくり会社が私のいう「家守会社」です。まちづくりの事業を行って適正な収益をちゃんと継続的に上げ、そして、収益が積み上がったらまちに再投資する、そのような会社です。ただそれだけです。はつきり言って、稼げないNPOは駄目です。それで維持できるはずがないからです。

それからPPPエージェント。これまで日本の場合には、特に公共資産を活用するときなどに、なぜか行政の方が直接民間と取引してしまう

やり方が執られてきました。「これ、やばいからやめた方がいいよ」と僕はいつも言っています。そうではなくて、行政の代理人としてパブリックマインドを持って最適解を出す役割を演じるのがPPP（公民連携）、「Public・Private・Partnership」ですね。行政と民間との間に立って、適正に公共性を担保しながら、維持・管理費を低減するような最適解を打ち出していく役割を果たすのがPPPエージェントと言われます。

こういう新しい組織形態、あるいは新しい精神を持った民間グループをどういうふうに作り上げていくかということが大変大事になります。

次は、いずれにしても民間側は行政にもたれかからずに、民間がまちを維持していくんだという意識を持つてほしいということです。良いまちをずっと継続的に維持していきたければ自分たち自身が頑張っちゃんとしたまちをつくったり管理していく必要がある。もし状態が悪かったら、エリアのマネジメントというよりはエリアプロデュースを行って変化をもたらすマネジメントをしていくという形が要求されるということです。

実に多くの都市・地域経営課題が山積している

<input type="checkbox"/>	自治体の財政難(税収・地方交付税減少 X 支出増)
<input type="checkbox"/>	産業(特に地場産業)の疲弊
<input type="checkbox"/>	人口(特に生産年齢人口、若い女子の人口)の減少
<input type="checkbox"/>	医療・介護費、生活保護費の増大
<input type="checkbox"/>	中心市街地の業務・商業の衰退
<input type="checkbox"/>	住宅地の空き家の増加
<input type="checkbox"/>	遊休ストックの増大(空きビル、道路、公園、公共施設)
<input type="checkbox"/>	雇用の喪失
<input type="checkbox"/>	安心・安全、大災害の危険性
<input type="checkbox"/>	コミュニティの崩壊
<input type="checkbox"/>	民間(市民・企業)自立心の欠如
<input type="checkbox"/>	社会変化への対応力(マネジメント)の欠落

フレキシビリティ、マネジメント力が求められます。つまり、公も民も新しい方向に向かって変わっていくべき、名古屋にいいまちが出来上がるし、両方とも体たらくなら、体たらくなまちのままになるという話です。それは当たり前の話です。そして、先見性・事業性、発明を重んじたりノーベションまちづくり事業を公と民が連携して実行してより豊かで楽しい名古屋のまちをつくらせていったらどうでしょうか。

さて、この表は、年間で一五〇、二〇〇日ぐらい旅暮らしをしております私が、各地を訪れて感じ取った諸課題の表であります。各地の自治体へ行ってみて感じるのは実に多く

の都市・地域経営課題があるということです。名古屋のまちもこの後の一五年ぐらいの間に高齢者が激増するまちの一つだと思います。ほぼ確実だと僕は思います。様相が一気に一五年ぐらいで変わるでしょう。元気な老人が多いとは思いますが、元々も、高齢化はやむを得ないです。私は今六七歳、前期高齢者です。一五年たつて後期高齢者になって元気でいられるかどうか、遊び歩いていられるかどうか、飲み歩いていられるであろうか、そういう感じですよ。そして、社会が急激に変化する中でものすごく多くの都市・地域経営課題をいずれのまちも抱えているということです。民が自立して、行政も新しい行政に変わって、一緒になつてこれをどう解決していくのかというときにリノベーションまちづくりというやり方を今とっているということです。

市街地は、極端に言うと地方都市に行けば行くだけイラストに描いてあるような感じになっています。増えているのが空間資源、使われない空間資源が年々歳歳どんどん膨れ上がっているという実態です。市街地はこういう様子ですが、実は市街地を取り巻く農地、さらにその外側の森林も遊休資産化しているのが実態です。



これらは本当は有用な社会の資産ですから、ちよつとした面白い使い方ができればそれぞれの空間資源は活用できる。それらの空間資源を活用しながら都市・地域経営課題の解決をしよう、しかも一つの小さなプロジェクトを起こすときにも同時に五つぐらいの課題を一気に解決しようという、大変欲深なことをやろうとしています。

原因：行政主導、補助金頼み

「こんな状態が出た原因は何なのか」とよく聞かれます。本当に簡単に言う、時代が変わったにもかかわらず、全く変わらずに前時代的な、つまり二〇世紀型のやり方を引き

ずったことが僕は失敗の大元ではないかと思っています。新しい時代に適合したやり方をするには、本当はこの二〇年ぐらいの間が勝負だったのですが。

バブル崩壊というデフレに世の中が変化する大変化期が一回ありました。一九九一年の秋です。二回目は二〇〇〇年を超えたあたりから人口減少という大きな波が覆ってきました。この二つの大きな変化に対して適合したやり方を探ってこなかった付けが今現在出てきているのではないかと思っています。

まず大事なことは、二〇世紀型の成長を前提としたやり方を一回全部捨てた方がいいということです。意識を切り替えることがものすごく求められています。でも名古屋はまだポテンシャルがあるので再開発をやっても事業の元が取れる可能性も少しだけあります。多くはありません。現在行われているような再開発のやり方、つまり容積率目いっぱいを使って大きな建物を建てて土地代を薄めるというやり方はあまりにもクラシックで破たんしている、と僕は多くのまちで言っています。名古屋でもロケーションを間違えと単価安を引き起こし、後で市民にすごい会場の中にもしそういう再開発に関

係される方がいたら、再開発のやり方を、新しい再開発のやり方、持続性のあるやり方に切り替えていただきたいと切に思います。

多くのまちでは再開発をやっても名古屋ほどのポテンシャルがなければ、だいたい二分の一ぐらい補助金（税金）が投入されてほぼ公共事業になっているのですが、この金があぶくのように消えます。さらに、大抵の場合は床が上がりやすから、ここではその床を「行政さん、これ何とか面倒見てくださいよ」と言っている。結局は行政に全部持たせることになり市民の税金がそこに使われることになります。ただそれだけです。

コンパクトシティをうたった青森市の「アウガ」。最初にできた時に見て、これは駄目だなと、僕らが見ても分かりました。でもそれが、なぜか知りませんがコンパクトシティという言葉にだまされて、実態としては全然コンパクトシティでも何でもないものが青森の中心街にできあがってしまったのです。名前や言葉にだまされやすいというのはそろそろ直した方がいいです。それから、店舗の家賃に補助金を付けると三年たったところではほとんど退店が続きます。空き店舗補助あるいはイベント補助といったものからは、疲れるだけですからばちばち足を洗った方

がいいのではないかと思います。

つまり、補助金獲得がかつてのよう
に勲章だった時代がほぼ終わった
ということ。行政の方は特に
しつかり聞いてほしいですが、補助
金獲得は何の勲章でもありません。
初期投資に対するお金よりも、建物
側で言うところランニングコストやメン
テナンスのお金の方が三、四倍はか
かるというのが実態です。初期投資
のところだけ補助が出れば、うまく
いったのは成長時代の伝説のような
ものです。「やめた方がいい」とい
うのはそういう意味です。

都市の再生のためには、経済合理
的な事業を計画して短期間に初期投
資を回収すること、そして、持続性
がある事業をつくりだすことが最も
必要とされています。これが一番の
大元であって、これをしっかりとやり
続けられればいいに決まっているので
すが、なかなかこの頭の切り替えが進
んでいないのが実態です。そして補
助金はやめて、できるだけ事業を精
査してファイナンスの支援に切り替
えるべきであるというのが、私たち
が今言っていることです。

「リノベーションまちづくり」…
縮退・成熟化時代にマッチした都市
再生手法Ⅱ現代版家守によるリノ
ベーションと公共資産活用

さて、今日は、縮退・成熟化時代
にマッチした都市再生の手法の一つ
と言われ始めておりますリノベー
ションまちづくり、あるいは現代版
家守によるリノベーションと公共資
産活用の話をさせてもらいたいと思
います。

縮退・成熟化という言葉を使うと
き、縮退社会をある意味では歓迎し
ています。これから先私たちは先人
が作ってくれたものをもとに、これ
を上手にやる気を持って使い倒すこ
とができれば今よりもいい暮らし方
ができる。今よりも楽しい暮らし方
ができる。実質的に成熟化したまち
ができてくるのではないかと思っ
て僕は活動しているのです。

現代版家守とは、先ほどもちよっ
とお話ししました江戸のまちの家守
に似たものです。「財政悪化の中で
民間が自立してまちを支えていけば
いいじゃないか」と、「行政側のお金
が無くなったから民間側が支えられ
いいじゃない」という割合気楽な動
きをするグループでございます。落
語に出てくる大家さんというのも実
は家守のことを指しているそつです。

リノベーションまちづくりの特徴
リノベーションまちづくりの特徴
を簡単にお話しします。

1. リノベーションまちづくりとは

今あるものを生かして新しい使い
方をしてまちを変え、都市・地域経
営課題を解決することです。なにか
リノベーションというと建築の工事
をやったり設備を入れ替えたりしな
いと駄目みたいに思われている方も
いますが、これは必要があればやれ
ばいいという行為です。建築の工事
が前提では全くありません。むしろ、
使い方を変える。そのためには使う
人が変われば一番いいだけです。そ
ちらのほうが本質です。そして解体
撤去新築型・再開発型に比べてス
ピードが速く収益力が高いのが特徴
です。経済合理性のあるプロジェクト
をやりましょうということを言っ
ているだけです。衰退エリアでやる
ときには圧倒的に進んだ方法だと僕
は思います。

2. 民間主導の公民連携

そして民間主導の公民連携。官と
民とはともに不動産所有者です。今
日のテーマになっている名古屋駅周
辺も実は名古屋市さんが最大の地主
だと思えます。それは道路や公園や
公共施設を保有しているからです。
名古屋駅周辺の道路保有率はどうな
のでしょうか。僕の見聞で言うと
三割は超えているのではないでしょ
うか。だから名古屋市は最大の不動
産オーナーなのです。

市長さんはそういう自覚あるで

しようかね。僕は、全国の百何十人かの市長さんに直接会って「不動産オーナーという自覚はありますか」と市長さんにいつも質問します。今まで会った人で不動産オーナーであるという自覚を持った人は一人も現れていません。不動産オーナーとしての名古屋市の賢い不動産オーナーに変われるかどうかということが名古屋駅周辺のことを考える上で実はすごく重要になります。

こういう市民の不動産所有者の協力の下、家守と呼ばれる民間事業者が不動産を活用して自立経営して地域を再生し、持続発展を目指すという、この民間主導の公民連携がリノベまちづくりの形です。そしてこの形、同じ仕組みがジャンルが違っていても実は適用できます。福祉でもできるし、教育でもできるし、あらゆるジャンルに適応可能な概念が「リノベまちづくり」だということが最近だんだん分かるようになりました。行政はこの民間主導の動きを支援する役割に徹するべきで、民間主導の公民連携が基本です。

3. 潜在資源を活用して都市・地域経営課題を同時・複合的に解決する

三番目のやり方。これはまさにESDそのものです。これは名古屋

の真ん中だけで物を考えない。本当は川の流域が地域の元です。広い都市圏で物考えることがベース、その中で海から川からさらに奥には森まであるわけです。これをひとつながりで考える。その間に農地も当然あります。これらに含まれる潜在資源、もちろん女性で能力の高い方々が家庭内に多く眠っています。これをまちなかに引きずり出して、これも潜在資源の活用の一つです。こういうあらゆる潜在資源を発見

して、それをまちなかの遊休化した空間資源と掛け合わせて利用するという概念です。これが最も大事なことです。だから「真ん中のことは真ん中のことだけで考えればいい」という思想は、レベルが非常に低いからやめた方がいいです。この地域の中心たる名古屋駅周辺、あるいは栄あたりまでの一番の中心の所は実は周囲の潜在資源を表現する場と思っ

4. 補助金に出来るだけ頼らない

四番目は、補助金にはできる限り頼らない。補助金を使つてはいけな

いと言っているわけではありません。だけど、多くの補助金が入ったプロジェクトを見ると、補助金を前提にプロジェクトが組み立てられている。これは最悪です。自立しないプロジェクトを生みだすものが補助金であるということになっているのです。人間というのは本当に弱い動物です。お金を与えられると人間が甘くなります。やることもものすごく甘くなります。よく名家のぼんぼんが「ああ、これはぼんぼんだな」という顔をして暮らしていますよね。皆さんも身の回りで経験ありませんか。あれと一緒になのです。

そうではなくて、自立するプロジェクトを組んで、そこに補助金が入ってから入ってくるのであったら、これは初期投資の回収が早まるだけです。あとは利益が上がって税金を納めることで返せばいいということです。われわれ仲間内では補助金をもらったら少なくともその後長きにわたって税金で一〇倍返しをするのが補助金の正しい使い方だ、これがこれからの社会ですということを大真面目に言っています。そのぐらいいでないと多分支えられないです。このような覚悟をもって、補助金にはできるだけ頼らない。民間が稼いで税金を払う。この税金で行政が経営する公共サービスが提供されてい

るのです。だから、すごく普通のことを、「小学生でも分かるようにしろよ」というのが僕らの合言葉です。

そして大事なものは、公共も民間も意識を切り替えることです。単目的、二項対立、○か×か、白か黒か、この単細胞型の思考方法はやめた方がいいですよ。特に行政側の方にはものすごく強く言います。単独部署で単目的のことをうんとやりたがる癖があるのです。これはやばいのです。そうではなくて、これから求められるのは多目的同時解決、創造志向、これがものすごく求められるのです。一見相矛盾する要素をぶつけて突き合わせた先にこれからの社会に対する有用な答えが出てくるのだという考え方です。ここのところはものすごく重要です。

このような能力を持った人材育成にあまり適さない学校教育が長らく行われてきました。これまでも合理的な人間に育てようとしていましたし、それはいいのですけれども、もっとそれを上回る能力をこれからはつくりだすこと、自活力・自営力をもっと付けることが大変大事になってくると思います。

民間は、特に商業地区であったりしたときには、商店主体の意識から不動産オーナーであるという意識に意識の切り替えを図ってください。

これをいつもお願いします。そして、本来まちの中心で商売をやって稼げる人たちが行政頼み、補助金頼みをやっている今の姿はあまりにもぶざまだからやめましょうよという話をしていきます。

そして行政は民間主導の行政参加に頭を切り替えましょう。今までの自分たちの自主財源の税金と国からくるお金を合わせて、行政がまちなかにドカンと投資するとまちが良くなるという時代はほぼ過ぎ去ったのではないかと僕は思います。ですから、行政は一步退き、民間の活動を支援する。民間できちんと活動しているグループを見つけて後方支援する役割を一生懸命やってほしいと思っています。民間の自主性を発揮させ、伸び伸びと活躍できる舞台を用意する。その結果民間の自立力が存分に発揮されて街が復活していくということをリノベまちづくりではやっています。

公民共に新築からまずはリノベへという意識へ切り替えてほしいです。古い建物の解体撤去・新築ではなく、今ある古びた建物をリノベーションへ、そのほうが、スピードが速く、安くて高い利回りが得られる経済合理性のあるプロジェクトを組めるからです。

そして、行政は、先ほど言いまし

たように、まち最大の不動産オーナーという意識を持って公共資産を民間のきちんとしたパートナーの人たちと一緒に活用していただきたい。大企業が必ずしも良きパートナーではありません。従来型の何々組合、名古屋はよく知りませんが、大抵はどのまちでも全く機能しない人たちです。この人たちを一回排除する必要性が実はあります。かれらは政治勢力でもありますから、これはすごく大変ですけども。だけどこれをやるかどうかということが、いいまちをつくる上では大変大事です。

リノベーションまちづくりの構図

リノベーションまちづくりの構図を先に話します。リノベーションまちづくりは、不動産所有者、起業家・事業オーナー、家守会社とPPPエージェントという三つのプレイヤーから成り立っています。不動産所有者が志を持つ不動産所有者であればまちづくりは簡単にできます。「俺の空いているこの不動産をリーズナブルな賃料あるいは地代で使っていいよ」と言ってくれない限り、リノベまちづくりはできません。そして、そこに今求められているのはテナントなのですが、名古屋駅周辺のテナント、正直に言ってつま

リノベーションまちづくりの構図



らないですね。もう最低最悪かもしれないというのが実態です。「ナショナルテナント、何がそんなにうれし
いんですか」と名古屋の人に僕は聞きたい。後で詳しく話しますが、人口三万三三〇〇人の岩手県紫波町、農業の町。ここで「オガールプロジェクト」というのをやっているのですが、オガールのテナント構成を見てください。それと比較してみてください。都市の規模が一〇〇倍違うまちのテナント構成。田舎ですよ。そこ名古屋駅周辺のテナントではどっちが面白いかに比べてほしいということです。今はそういう時代です。ですから、やっぱりローカルで事業を起こす事業オーナー、これをも

う雲霞(うんか)のごとく育てましよう。今でもたくさんいらっしゃると思いますが、そのような事業オーナーが名古屋のまちをさらに面白くする大元だと僕は思います。少しやんちゃな人たちがいいですね。ここにも一人二人とおられますけれども、多分相当まちなかでお金を使っていますよね。そのような感じがします。匂いがします。

そして不動産所有者と事業オーナーとを結びつけるもの、つまり不動産活用の新しいやり方やノウハウをもつ家守会社(それは幾つあっても足りません)、それからPPPエージェントを育て上げましょう。「じゃあ行政は何やったらいいんだ」となりますが、行政はまず都市を再生する新しい都市政策を作り上げる。これこそ行政の行政たる最も大事な仕事、でもほとんどやっていない。「都市マスタープラン」こんなものはクソです。名古屋は知りません、見たことないので。だけど他のまちで見ていると、あんな絵に描いた餅を誰が信じるのでしょうかね。よほど暇ですよ。

そういうことはやってはいけません。そうではなくて、都市を再生する実行可能な新しいこれからの時代に適合した都市政策を作り上げることです。これはもちろん行政だけで

作るわけではなくて、責任ある特に事業者市民と呼ばれる家守会社、PPPエージェントのような人たちと一緒に家守構想的な、あるいはリノベーションまちづくり計画的な新しい都市政策を作り上げること、それと具体的な戦略を組むこと、これは行政の最も励まなければいけないことです。補助金獲得ではありません。そうではなくてもっとやるべきことがあります。

そして、実際の空き物件のリノベーション事業提案を行うリノベーションスクールをやられた方がいいと思います。これは何がいかという、不動産オーナーや行政の方々、家守会社、大学の方々が集まるネイチャーフラットな、しかも温度が高い話、精神的な温度、熱気がものすごく集まる場です。本当にフラットです。名刺は全然関係ないという場を持つこと、これを行政が例えばリノベスクールのような形でやるというのが非常に重要な行政の役割だと僕は思います。行政というのは一番信頼できる胴元だからです。そして家守会社、先ほど来お話ししたとおりです。

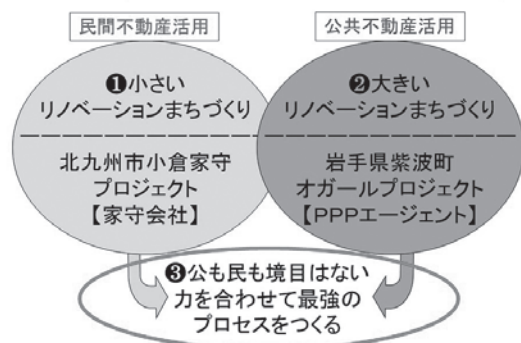
PPPエージェントは公共資産活用のキー

PPPとは公民連携(Public

Private Partnership) のこと。PPPエージェントは、都市再生遊休不動産活用の推進をエリアに伝えてまちづくりの目標を決め、不動産の最適化を考え、ファシリティマネジメントを総合的にやるチームのことです。民間自立、補助金に頼らないがモットー。PPPエージェントは、特に公共資産を活用するときには行政の代理人の機能を果たし、最適化への答えをまずきちんと組み立てられるかどうか。最適化のところにはテナントも含む民間のコーディネートション、ベストなコーディネートションができるかどうかというすぐくレベルの高い答えを出せるものではないといけません。これは大変なのですけれども、PPPエージェントを絡ませて公共空間活用を行うというやり方、アメリカでは一般的にやることなので、これは真似をした方がいいです。

停滞したまちに新しい道を切り開いていく役割を家守会社とPPPエージェントが結構いい形で果たしていますよということです。こういうPPPエージェントや家守会社のような事業者市民と言われるような人やチームをたくさん名古屋の中に育てられるかどうか今日のテーマの答えの一つではないかと僕は思います。そして、これらの事業者市民

事例を参考にして考えてみましょう



を行政や不動産オーナー、金融機関、大学がサポートしながらまちを変えていくことをやったらどうでしょうかと、こういうことです。

事例を参考にして考えてみましょう
今日は事例を三つほど紹介します。一つは民間の不動産を活用した比較的小さい規模の小さいリノベーションまちづくりと言っている民間不動産活用型、もう一つは大きな公共不動産を活用した大きいリノベーションまちづくり、そして、この小と大を組み合わせて公民境目なしというやり方がなぜか愛知県の岡崎市で偶発的に始まったという話を致します。

事例1 小さいリノベまちづくり…小倉魚町

まず、最初に小さなリノベーションまちづくりの実例。これは二〇一〇年度から北九州市小倉・魚町三丁目界隈でやっているものですが、非常に順調に進んだ事例なので、これをお話し致します。北九州市は政令市です。一〇七万人が一番ピークの人口、これが現在人口減少し続けて九六万人、小倉というまちは、そのうちの都市合併の中心地なのですが、人口規模でいうと約三六万都市、豊田や岡崎ぐらいの規模感のまちです。名古屋よりだいぶ小さいまちです。

ここでやったことは、まず二〇一〇年度の「小倉家守構想」というエリアを変えるビジョン、これは新しい都市政策です。小さくこれを作りました。そして、リノベーションスクールは半年に一回のペースで今まで一回行ってきました。リノベーションスクールがエンジンとなります。「ビジョン+エンジン」でビジョンを絵に描いた餅には一切しませんというやり方です。そして、その中から家守会社、リノベーション事業者が数を数えられないぐらい誕生しまして、この人たちをつくりだせたのでプロジェクトが簡単にできたという、ただそれだけです。そ

事例 1

小倉魚町でのリノベーションまちづくり
2010年度以降の6年間でやったこと

- ・「小倉家守構想」(エリアを変えるビジョン)策定
- ・「リノベーションスクール」開催(11回)
- ・家守会社・リノベーション事業者が次々に誕生
- ・高利回りプロジェクト実現している
- ・都市型産業が集積し雇用が創出されている
- ・歩行者通行量増加(魚町銀天街で約4割増)
- ・賃料が上昇して、新築も建てられるようになってきた

民間プロジェクトに補助金は一切付けていません！

ういう人たちがいないとプロジェクト化はなかなかしません。そういうことです。

高利回りプロジェクト。これは初期投資回収最長五年というハードルを設けています。だいたい三年から三年半返しぐらいが多いです。暫定利用です、簡単に言う。一暫定の後、どうすんの」と聞かれるんですが、「それは続けたければ続けられればいいに決まっているだろう」と、そういう話です。みんな教科書みたいに考えてしまうのです。不思議ですね。

今現在スクール直接案件だけで二一件のプロジェクトが小倉・魚町三丁目界限に集積して、その他に、

間接プロジェクトというか、スクー
ルに関係しないプロジェクトもた
くさん動いています。「そういう動き
があるんだつたら俺はここで店出
したい」とか、「ここでSOHO事務
所みたいなのを、違うオフィス
をやってみよう」とか、いろいろな
が乗り込んでくるのです。間接プロ
ジェクトは少なくとも直接プロジェ
クトの倍以上増えている。だからま
ちが活性化するということです。

以前、中心市街地活性化基本計画
を作ってから、五年間小倉・魚町銀
天街というメインストリートの通行
量を測ってきましたが、五年間とも
下落に次ぐ下落、五年ずっと続きま
した。ところがその時は補助金が
ジャブジャブに入っていました。だ
けどまちは全然活性化しない、五年
間連続して。一年空いて翌年から始
まったリノベーションまちづくりに
切り替えたところから歩行者通行量
が増加し始めて、魚町の銀天街
というアーケードの所、メインスト
リートでは四年で四割増加、その裏
通りは倍率が計測できないぐらいで
す。人通りが一日数十人ぐらいいし
いかなかった所に人混みができるぐ
らになるわけです。

最初、町のお偉いさんたちをプロ
ジェクトから外したものですから、
飲み屋で見つけられてよく言われま

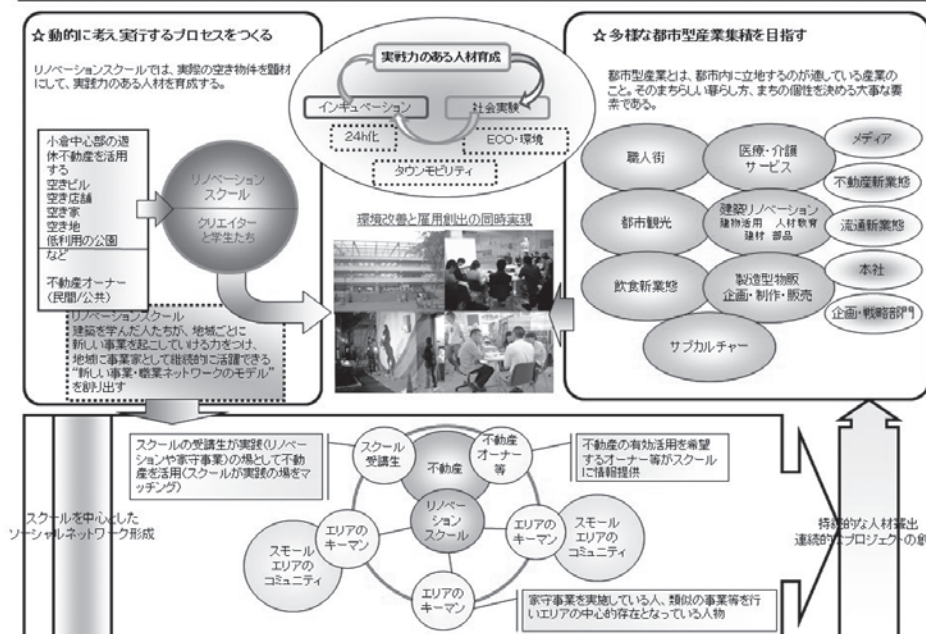
した。「いや、あんたたちがやって
んのは地味だね」と、お酒を飲んで
文句言われるのです。「悪いことや
てないの」「みたいな感じでした、
正直に言う。でも、「まあ、そう
言わずに三年間待ってくださいよ」
という答えをいつもニコニコしなが
ら返すのですけれども、三年も経た
ないうちからまちが変化し始めまし
た。エリアを限定したことが良かつ
たのです。

そして賃料は上昇。これは月
坪五〇〇〇円まで落ちた裏通り
側の賃料が昨年あたりから月坪
一万五〇〇〇円から、今年になった
ら二万五〇〇〇円まで要求できるよ
うになっています。世の中って現金
ですよ、本当に。でも僕にはお礼
の一言もありません。「そろそろ北
九からもう出ちゃおうかな」みたい
な。冗談ですよ。そして、これらの
民間プロジェクトに補助金は一円も
付けていない。不思議ですね。まち
が活性化するというのはすごく不思議
だなと思います。

次のスライドを見てください。こ
れが「小倉家守構想」です。これは
ネットで取れるので関心のある方は
見てください。A三判裏表で印刷す
ればいいだけです。ここにあらゆる
概要が載っています。何のために何
をするか、これが一番重要です。そ

小倉家守構想 2011 概要 ～リノベーションスクールと将来像～

これから、構想を書いてもそれを動かすエンジンがなければ構想は実現しません。そこで構想の中にリノベーションスクールというエンジンをもつて、一個ぶち込んだという構想です。そのようなやり方をしました。



小倉家守構想と実プロジェクト間の関係性はこの図に書いてあるとおります。まず家守構想検討策定を發表すると同時に最初のプロジェクトの仕込みにかかるのです。「そんなことどうやってやるんですか」と聞かれるのです。簡単です。志を持つ不動産オーナーを検討委員会の委員にぶち込めばいいだけの事です。で、その人たちに、まあ、簡単に言うと言教をします。役割は私。説教に次ぐ説教です。

それをやる構想検討委員会が二〇一〇年七月にスタートし、四カ月後の三回目の委員会の際に、一人のオーナーの様子が変わりました。彼は委員会ではずっと発言ゼロでした。それでもその方は、委員会・飲み会、委員会・飲み会、委員会・飲み会と三回目とでもでした。飲み会は大事です。飲み会をやらなないとこれは動きません。それで、三回目の飲み会の際に僕の横で生ビールを三杯ジョッキでググググとおいしそうにありまして、そのあと僕に、「ちよっと清水さん、清水さん、空き物件を持ってるので私が自分の物件で家守チームを作って家守をやります」と言ったのです。これが最初の発言でした。僕、椅子から転げ落ちるくらいびっくりしました。これでは構想が実行可能になりました。いきなり構想が絵に描いた餅にならずに済んだのでうれしいです。

ところでプロジェクト実行の条件は、家守構想に書いてあることをコンセプトとして背負ったプロジェクトを民間が自立して興していくというやり方です。この条件がないと、民間が勝手なリノベプロジェクトをいろいろな方向性でやってしまうのです。まちは活性化します。でも、何のために何をやるかというベクトルが不在のままです。実はこれがあるので、コンセプトとして小倉家

守構想を背負った上で、一号、二号、三号、……二〇号、二一号と続けていくというやり方です。これに補助金を付けたら、せっかく民間が元気なまちをつくろうとエネルギーをかけて頑張っている意欲をそいでしまうのです。だから、「お願いだから補助金だけは付けないでね」ということを市役所も納得してくれたということでもあります。

最初にやったことはまちをくまなく踏査してポテンシャル案件を探すことです。家賃断層帯を見つけだし、そのあたりで諸々の案件、不動産流通にかかっている案件は全部外します。不動産賃貸業の方々が関係しているような案件は全部外します。そうではなくて、流通にもかからないような案件が宝石なのです。これが非常に大事です。

そのために、北九州にあります九大（九州工業大学）という国立大学の大学院生を導入しましてポテンシャル案件調査という足で稼ぐやつをやりました、これがスクール案件の基になるという形にしたのです。そこに何をかましたかというと、まずはリノベーション・シンポジウムという形で、不動産オーナーや金融機関、不動産に関わりがある人たち、あるいは家守の候補者、大学関係者を集めて啓発活動をまず集めました。

さっき言ったH E A D研究会などを含め、リノベーションスタスクフォース、リノベーションの実プロジェクトを実行している事業者がたくさん集まりましたので、「彼らが先生やれるので」と言って、リノベスクールをここにぶち込んだ。こういうことです。

スクールの案件は、その後、北九州家守舎などを中心に家守会社が立ち上がりましたので、スクールが終わった後、ここで一度区切りをつけ、具体案件の実行に移りました。市役所の人と一緒に不動産所有者をお宅に訪ねて、実際にこのプロジェクトについて、「じゃあそれぞれどんな投資をしてやりましょうか」ということを相談してこれを実行するという、ただそれだけでございます。

どのようなものができているかというと、テナントとも呼べないような方々をどうやってジャンルごとにかき集めてくるかということに多分尽きるのではないかと思います。最初にやったのは裏通り側に面した家賃断層帯の低い所、そこに面した一三年ぐらい使われていなかった木造二階建ての店舗だった所、坪数で七〇数坪ぐらいです。小さいものです。これを一〇軒の小さな店舗型インキュベーション施設にリノベして一〇軒入れたのです。やり方はテナ

ント先付けです、いつも。

採算分岐点。五年で投資を回収できるだけの数のテナントを集めます。テナントの家賃総和に六〇カ月を掛けた金額（つまり五年間の家賃収入総額）を、初期投資が必ず下回らせること、めっちゃ簡単です。それから、だんだん規模が大きくなります。

（その1）

After

メルカート三番街 個性豊かな10店舗が 2011.6.1 オープン



(その2)

After

ポポラート三番街 2012年4月1日オープン
北九州でものづくりをする人たち50人(現在61人)が出店



これはリノベーションシヨンスクールの会場として使っていた銀天街にも面している二階のスペース。ここに北九州一円でものづくりをする人たちを最初は五〇人ほど集めて、現在は七〇人だそうです。これを見てもうと分かりますけれども、ほぼ女性ばかりです。女性 は家庭内でアトとかクラフト、ジュエリーを作ったりアクセサリーを作ったりとかいろいろなことをやるのです。この人たちはまちなかにリーズナブルな賃料で、五人で一組構成をさせて、三坪ぐらいのショッ プを植えさせるということを塊でやる。そうすると結構人がいなくてもにぎわいが最初からつくれるというやり方です。

(その3)

After

2012年11月 パーティスペースとしてオープン



これはスクール案件。小倉・魚町に通りを歩いていても見えない所に隠れていた日本家屋がありました。半分開壊れかかった廃屋寸前です。実際にこのオーナーに会って話をしたら、スクールが終わって一週間後には解体の予定で、解体業者をもう手配済みですという案件でした。ところが、そのオーナーがスクールに出てきて提案を聞いたら俺のあの腐れなかった日本家屋が生き返るかもしれないということに気付きました。自分で投資をしてカフェ兼パーティースペースにするという提案をそのままの形でくれまして、「三木屋カフェ」という、廃屋転じて小倉・魚町の宝物と呼ばれています。本当に木造の建物は貴重ですよ。使いようはいくらでもありますから、あれをくずだと思わないでください。大抵のものは使えます。

(その4)

After

ヴィッコロ三番街としてオープン



民間ビルの1Fにインナーストリートをつくり、家賃上昇

そして、規模がだんだん大きくなり、これは銀天街に面した一階です。路面階もようやく使えるようになりました。奥が深いのですが、床面積で一七〇坪ぐらい。これは店舗内にインナーストリート、小路を造りまして、店舗内に路地を切って、その両脇に小型の店舗を張り付けるというやり方で再生させたものです。この頃になりますと奥の、奥の店舗、銀天街から四〇メートル以上入った所に張り付けたものでも月坪一万五〇〇〇円の家賃がもらえるようには既になっている状況です。家賃上昇が起っています。

(その5)

After

2015年9月 Tanga Table ゲストハウスオープン



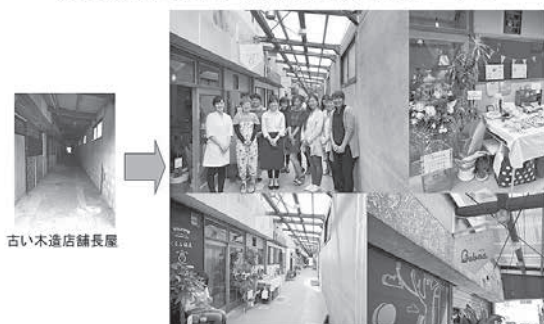
これは旦過市場。北九州の小倉の台所と言われるすごくクラシックなバラックの市場があります。すごく魅力的です。

ここの脇の運河脇にある二一〇坪ぐらいのワンフロア四階を使った六七ベッドのゲストハウス、これは北九州家守舎、最初に五〇万円でつくった会社が小さいプロジェクトから始めて三年半ぐらいたったところ。ワンプロジェクトで投資が六一〇〇万円ぐらい稼げるようになりました。来年以降にやるプロジェクトは、北九州家守舎は一案件億単위가軽く資金調達可能な会社で成長するという、わらしべ長者のような成長ぶりを見せております。

(その6)

After

comichi かわらぐち2016年5月8日オープン



古い木造店舗長屋

小倉・魚町の中心部から一五分ぐらい歩いた所に「comichi」の本社工場があります。その辺りは住宅街になっていて、住宅街の中の一〇軒スナック長屋の二階建て、このうちの九軒がぼろぼろのスナック長屋、木造です。ここをまたリノベしまして「comichi かわらぐち」という近所の女性の人たちを集める場所へと、なかなかすてきにぼろ長屋が再生されました。

(その7)

市道を公園(広場)に
行政は行政ができることやる



魚町サンロード アーケード撤去後のイメージ

このように民間が頑張っていると今度は行政が黙っていない。それがいいところです。行政は行政ができることをやりましようと言ってくれまして「魚町サンロード」という、銀天街の一步裏筋、人通りがほとんど夜も昼も途絶えた通り、さっきの最初の案件の店舗型インキュベーション施設が面している所ですけれども、この通りを北九州市役所さんが公園化することをやりましようと言っている。市役所が言うのですよ。



戦略特区で通りを使えるようにし裏通りが賑わうようになった(2016年5月)

そこを戦略特区に指定し、ストリート管理会社をつくって、この会社はその場所のマネジメントをしている。マネジメントは何をするかというと、もちろんお掃除、自転車の片付けもやります。しかし一番大事なのは、夜になると道路の一部の空間を飲食スペースに使うので、この利用を管理することです。道路のちよっとへこんだ場所にその日の出店事業者を割り当て、その使用料をストリート管理会社が徴収する。しかも料理はこの通りに面した所の店から取る。店の売上倍増です。道路に出店する事業者以外の事業者も儲かるのです。この通りの管理会社も儲かるのです。そして、

一一〇万ぐらいのアーケード撤去負担金の残った分を何年間かで稼いでしまえという状況です。

なかなか通りのにぎわいというのはつくりにくいのですが、北九州市道を歩行者道路化して植栽も少し加えるとかやっているのです、このような感じで。それをやっただけで通りが激変するということですよ。にぎわいの作り方は案外素朴だなと思います。

商店街の再生は商業の再生ではない
ここでやってみて分かったこと。

商店街の再生は商業の再生ではない。これは最初から言って乗り越えしました。すごく反発されました。でも正直に言うこと、うそを言うてはいけないというのが僕らの主義です。「可能性のない商業再生から始めましょう。一回駄目になったことを始めましょう」なんて、それはエベレストに素人が単独無酸素登頂を目指すような、もう死に行くような話です。やらめた方がいいですよと、言います。やがてにぎわいが回復したら商業の再生もできますと言うほうがよほど正直ではないか、それだけです。リノベは実現までのスピード感が圧倒的に速い

リノベをやってみて分かること。スピード感が圧倒的に速い。不動産オーナーが「俺のこの建物をリース

ナブルな賃料で使っているよ」と言ってくれたら明日からできる。このスピード感は他の解体撤去新築型に比べて圧倒的に有利であるということです。そして、名古屋のまちでもまだまだたくさん遊休化した不動産がある。実は宝のエリアがたくさんあるのではないかと僕は思っています。リノベーションと都市政策をつなぐと質の高い雇用創出や都市型産業振興は可能になるというのは、やってみたら分かりました。

リノベーションと都市政策を繋ぐと、質の高い雇用創出や都市型産業振興が可能になる

小倉の駅周辺の遊休化した不動産がどんどん膨れ上がっていると、これを使って質の高い雇用創出と都市型産業振興を可能にするプロジェクトを作ってくれ、それらの集積体をつくってくれというのが、北九州市が私の所に出した注文でした。それがやってみたら実現が可能になりました。魚町から始まったリノベーションまちづくりが市内各所に水平展開し始めました。

小さいリノベーションの考え方

1) 家守会社の誕生

小さなモデルをつくったことが良かったなと思います。若松、門司、黒崎、まだ他にもありますが、そこでリノベーションのプロジェクトは、

家守会社を続々と誕生させて、回り始めてきたと、このようなことです。小さいリノベーションの考え方は、家守会社にとって非常に重要です。

2) 志を持つ不動産オーナーとのプロジェクト化

それから志を持つ不動産オーナーと家守が一緒になってプロジェクト化を図る。そしてそれを成功させないと駄目です。失敗すると「あの人のやり方は駄目だ」と評価が出てしまいますから、一号、二号、三号ぐらいで絶対に成功させないと、「岩にかじりついてでも成功まで言っていけ！」という、まあ、いつも言っていることです。

3) スモールエリア(r=200m)にプロジェクト集積

そして、半径二〇〇メートルぐらいのスモールエリアが最大のエリア。端から端まで大人の足で歩いて五分で行けるエリア、これが最大です。広大なエリア設定をしてまちづくりをやるのは失敗にしかいかないのでやめた方がいいと思います。

事例2 大きいリノベまちづくり..

紫波町オーガールプロジェクト

大きいリノベーションまちづくりの事例です。人口三万三五〇〇人の農業の町・岩手県紫波(しわ)町と

事例2

岩手県紫波町 オガールプロジェクト



オガールのプレイスメイキングから まちの人口を維持し、産業を育てる

- ・オガールが賑わう(年間94万人の集客)
- ・オガールへの集客とまちの周辺部を繋ぐ
(地域インフォメーションデザインによる回遊性向上)
- ・居住人口の維持・増加
- ・農業振興: 農産物の生産・加工・流通
- ・林業振興: 木材の利用・バイオマスの利用
- ・建設産業振興: エコハウス普及、エコハウス改修
- ・製造業振興: エコハウス関連商品開発
- ・これらによる化石燃料費削減
- ・交流人口の増加→宿泊産業振興→農業振興

塩漬けの町有地(10.7ha)を民間主導の公民連携事業で再生
使われなかった土地から、賃料、売却益、固定資産税が入り
オガールへの集客により、紫波町は人口維持、地価が上昇中

いう所で「オガールプロジェクト」というのをやっています。今日はこの話はあまり詳しくはできませんが、猪谷千香『町の未来をこの手でつくる』(二〇一六年)という本が幻冬舎から出ました。著者の猪谷千香は、一九五六年の冬季オリンピックの銀メダリスト・猪谷千春さんの娘さんです。その本にこのオガールプロジェクトがどうやって開発されたのかという開発の裏舞台の話がドキュメンタリーとしてまとめられていますので、関心のある方はぜひ読んでみてください。

そこで行われたのは民間主導の公民連携です。ただの公民連携ではありません。このところをよく間違えられるのですが、資産は町有地。

これは、町役場庁舎や図書館を造るための公共施設用地として岩手県住宅供給公社から二八億五〇〇〇万円という法外な値段で押し付けられた土地です。以後、町の財政は悪化しまして、この土地の開発などが二度とできない状況になりました。でも、金が無い中、民間主導の公民連携で、民間の投資を呼び込みながら一〇・七ヘクタールの土地の開発が始まりました、今年度でほぼ全部完成に至ります。

いろいろなタイプのものがあるのですが、特にオガールプラザというのは、民間施設でサンドイッチした図書館の建物の維持・管理費を長きにわたってゼロ円にするというプロジェクトです。この町の初めての図

書館です。建物造ったらそのための維持・管理費がずっと長きにわたってかかりますが、それを長きにわたってゼロ円で回すというプロジェクトです。

そのために、民間の施設とマッチングさせてコストを下げる。なおかつ、公共施設をもっと使いやすく魅力的な公共施設にするために、民間型公共施設と公共型公共施設の合体バージョンを造ったということです。

皆さん、カフェがありますね。カフェとかバーとか居酒屋とか、あれは実は民間型公共施設です。いいですか。公共を売りにするいわゆる「公共施設」というものがありますが、まあ、あれだけが公共施設だと思っただけです。あれも公共施設の一つですが、民間型公共施設もあります。民間型公共施設と公共型公共施設のマッチングバージョンを造って、しかも公共のほうが所有するところの建物の維持・管理費をゼロ円にするというプロジェクトがオガールプラザ・プロジェクトです。

あと細かくは本を読んでください。このテナントに、例えば「COFFEE & WINE 4832」という、めっちゃおいしいシアトルコーヒーが飲める、焙煎もできるカフェが入っています。紫波町の人たちはここにスタバには来てほしくない」

と言います。「なぜ？」ときくと、「あんなまずいコーヒーは飲めない」と理由がはつきりしていますよね。いや、スタバも昔はめっちゃうまくいったらしいですよ、創業期あたりはあれだけ大規模の会社になったらうまいもまずいもないですよ。それをあんなに奉る鳥取県鳥取市とか、「もう信じられない、レベルが低くて」と紫波町の人たちから言われてしまいますよね。

あと、今造っているオガールセンターというのは、保育園、民間の保育園を狙って誘致しました。それに接するオガールセンターという民間の建物には何が入るかということ、小児科のクリニックと病児保育が入ります。それからメゾンカイザー、パイン屋、スノーピークのショーなど。「なかなかいいもんが入るね」というレベルでちゃんとミックスがされているという状況です。

人口三万三〇〇〇人の町でこの程度までやるのですから、大名古屋です、皆さん。世界に冠たる面白いコンテンツが名古屋駅周辺に入っている。面白くはないわけですよ。「ナショナルチェーンのテナント、排除しましうー！」というぐらいの勢いでやった方がいいです。本当ですよ。今の本気で。

オガールプラザ(公民合築施設)

公共施設は民間が整備し紫波町が取得
2012年6月20日オープン



情報交流館・図書館(公)が半分、テナント棟(民)が半分の床面積

それで、オガールのプレイスメイキングから町の人口を維持し産業を育てることに戻りましょう。紫波町はしかも森に囲まれた農業の町です。そういう森林資源を活用するために、ものすごく性能値の高いエコハウスの建築技術を東北芸術工科大学の竹内昌義、「みかんぐみ」の設計者ですが、この人に技術移転をお願いして、町内の一七工務店を組織してエコハウスの建設技術ができています。超快適、超健康な住み心地のいいのがボコボコ誕生しています。オガールで五七区画、開発分譲は町で直接公民連携型としてやっているという状況です。細かくは話しません。だいたい感じとしてはこのような

産直 紫波マルシェ 農業の6次産業化



現在330名の農家、加工業者が参加 年商5.4億円

建物です。長さ一四〇メートル二階建て木造、地場産材を使って、これが民間テナントと言っている民間施設、PPPエージェン트가コーディネートして、その主役は岡崎正信といって僕の一歩の親友です。これが担当してやったものですが、図書館をサンドイッチにして、特に右側のオガール広場という幅三〇メートル、長さが三〇〇メートル、この広場がものすごく生きているという感じです。

そして、図書館の横では、農業を支援する図書館、ビジネス支援図書館をやっています。名古屋の図書館、いいのもあるのでしょうかけれども、「体たらくな」ものがあります。紫波は農業の六次産業化をやっていますので、図書館の脇にセンター産直、一〇番目の産直をここにぶち込んで年商が今五億四〇〇〇万円まで成長、ベンダーの数は三三〇名、売り上げはどんどん立ちます。息子が農業後継者として山間部に戻り始めているというのが実態です。これは図書館のロビーの風景です。土曜日や日曜日あたりになるとこう



紫波町図書館のロビーでは、手づくり市開催中

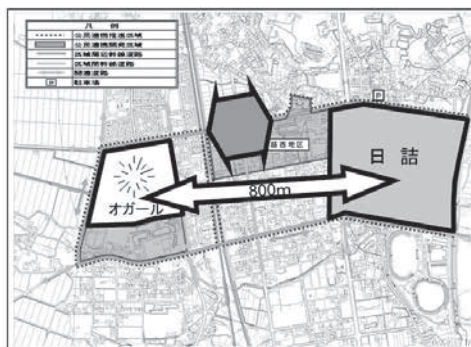
やって手作り市を開催したりします。ここは図書館のロビーです。普通はガランとしている。ここで結婚式をやったり商品展示会をやったり、何でも使えます。バンドの発表会をやったりもします。音楽スタジオが中に二つ入っているのですが、登録バンド数はほぼ七〇〇バンドです。すごいですよ。活発な音楽の活動をされています。

そして、建物の中には不動産関係の方々に借りていただき、賃貸部分の割合を極めて高い建物にして共用部をできるだけ減らします。再開発のプロジェクトなどをやると共用部がめっちゃ増えるのですよ。これがもう金食い虫なのです。それを徹底的に低めて、でも豊かな空間を提供する。そのために、この雁木の下と芝生の広場（オガール広場）がつながって豊かな公共空間を展開しています。だから、お金はけちる。特にランニングコストはめっちゃめっちゃ。

そして、オガールをつくるだけでは駄目なのです。町の旧い中心は、宿場町で歴史のある町ですが、ぼろぼろです。日詰（ひづめ）地区、八〇〇m東側、北上川の河川沿いにあります。そこをつなぐプロジェクトをやっているということです。だんだんみんなつながり始めています。今はまだ、人通りはほとんどあり

ません。ここで歩いているのは役場の職員と関係者です。八〇〇m離れた所、ここでオガールをやることで、これが東北本線で分断されているのですが、西・東側の農地辺りの所に民間の投資を呼び込む、これが公民連携基本計画をアナウンスする効果。そして、昨年度からいよいよオガールにほぼどがたちましたので日詰地区のリノベーションまちづくりに取り掛かり始めた。一〇年がかりぐらいでゆっくりやろうねというのが歴史のあるまちのやり方です。

オガールと日詰は繋がり始めている！



大きいリノベーション…公共施設再編の考え方

大きいリノベーションに関して、これは特に「公共施設再編」の考え方にも言えることですが、次のいく

つかの点が重要です。

1) 公共施設を活用するPPP エージェントをつくること

これで動きが激変します。これをやった方がいいですよ。PPPエージェントになりました。行政マンは、公民連携プロフェッショナルスクールというのを昨年度からeラーニングを主体にして開講していきますので参加してください。残念ながら名古屋から一人も来ていません。

2) 施設として、公民合築して公共施設の機能を高める。

施設としては、公共施設単体を敷地主義でつくってしまったくないで、もっと機能を高めながら維持・管理費を減らす。同時実現が大事です。

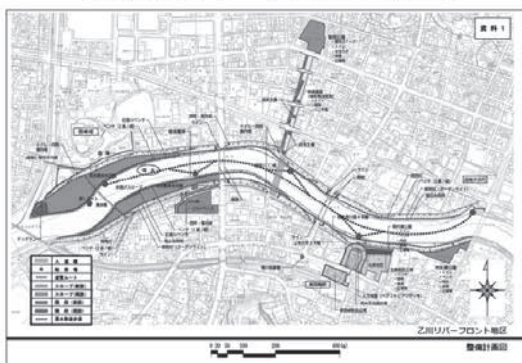
3) エリアとして、周囲のまちで ちいさいリノベーションの動きをおこす

エリアとしては、公共の用地、大きい用地で大きいリノベーションを行う場合に、それを周囲のまちで小さいリノベーションの動きが起こるように発展させ、そして周囲の地価を上げること、これがまちづくりの目標です。三年連続で地価上昇しているのがオガールです。

4) まちとして、都市地域経営課題を同時・複合的に解決する まちとしては、もっと広い周囲の

エリアとつないで都市・地域経営課題を同時複合的に解決すること、地域資源をこういうところに生かすことが最も重要だということです。

乙川リバーフロント計画



事例3 大小のリノベまちづくりの重ね合わせ…岡崎市

大小のリノベまちづくりを重ね合わせて中心部の再生を図る岡崎市について簡単に説明します。近くの岡崎市の真ん中辺でまさに今、行われはじめたものです。大小のリノベまちづくりを重ね合わせるというのは全国初です。偶然の産物で今始まりました。

これは、「乙川リバーフロント計画」という国のお金を約一〇〇億円

ぶん取ってきた乙川の河川敷の整備計画がきっかけでした。この計画では、河川敷の整備に加え、乙川に人道橋という木造の橋を架けて、それを中央緑道という戦災復興のシンボルロードにつなげます。この中央緑道は、ヒマラヤスギだけが生えて人は誰も通っていない道路ですが、その先に籠田公園という公園があります。籠田公園と中央緑道を岡崎の中心にある康生地区という芸術的に廃れきった商店街につなげることで全体を復興させようという計画です。康生地区の商店街に行ったことがある人は分かると思いますが、廃れきっています。かつてはものすごくにぎわっていたそうですが。

この場所を復活させるにはどうしたらいいかというときに、公共投資だけを粛々と行ってもまちは復活しません。そこで公共投資をやったことによる受益地というものが周囲に発生します。それを民間側でどう活用するかについて、岡崎家守構想を昨年度作りしました。「まちなかから旋風を巻き起こせ」という勇ましいタイトルが付いています。この中にどのような方向に向かって何のために何をするのかということがはっきり書かれています。

岡崎家守構想を実行した結果、岡崎はにぎわい始めました。写真の左

上、これはお惣菜屋さん、すごくおいしい。それから、グラスパークビルという三階建てのビルの再生、一階はロングテーブルのマクロビオティックというお店で、こんなにおいしい料理を作るのはめったにないですよ。多分名古屋にもないのではないかな。このマクロビオティックの開いているときにはぜひ皆さん体験してください。グラスパークビルの一階です。食べると健康にめっちゃ良くて、名古屋よりおいしい珍しい店です。リノベスクールは二回やりました。このようなことで、籠田公園周辺にリノベプロジェクトが今ポコポコと誕生し始めている状況です。「リノベはスピード感があるのでいいですね」と言われています。乙川リバーフロント計画は、四年後の完成です。四年待っているのは駄目なものです。四年の間にまちが変えられるのです。だからやってほしいと言っているのです。

そこで何を今作戦として考えたかというところ、リバーフロントだけでなく中途半端なので、公共空間をもっとつないだらうかと考えました。つないで全長約三キロの回遊導線「GURUWA(ぐるわ)」をまちなかにつくろう、それで衰退エリアの康生地区を取り囲み、人が車を気にしないで歩ける輪をつくってしま

岡崎リノベーションまちづくり



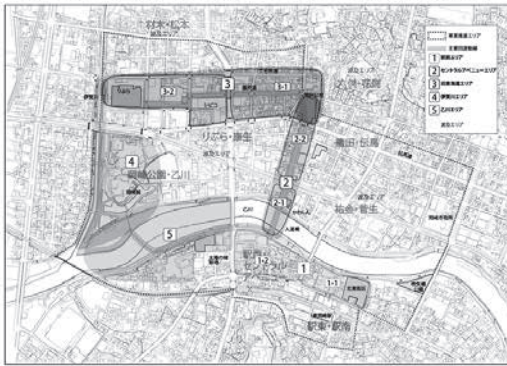
えという計画です。そして、特にこの色塗りした辺りの所で精力的にリノベを仕掛けていくという、そういう大小の組み合わせ。あとはそれに伴う駐車場の誘導政策みたいなことを考えているということです。

「敷地に価値なし、エリアに価値あり」…建物単体では価値にならない

ここで大事なことは、公共は公共投資を、公共空間のみを敷地主義でやってしまってもエリアの価値はそれほど上昇しないことを知ることです。この敷地主義をやめてエリア主義で物事の考えるように変えることが実は最も重要です。まあ不動産オーナーはそれぞれ別々で、まとめるのはやはり大変だと言う人もありますが、

いや、何人かの不動産オーナーが連携して同じ志を持つところから始めればまちは変わります。それをやってほしいのです。今日皆さん家に帰ったらこの言葉を一〇回湯船の中でリラクセスした気持ちで唱えてください。「敷地に価値なし、エリアに価値あり」いいですか、これを一日一〇回一月続けてみてください。頭の中が変わります。念仏の効果は絶大です。

歩行者回遊動線 QURUWA(くるわ)



交通政策…「人間のための道をつくる」

あと交通政策はめっちゃ大事です。名古屋駅西側のことを考えるときに、交通政策をしっかりと立てながら、車をうまくさばきながら人間の

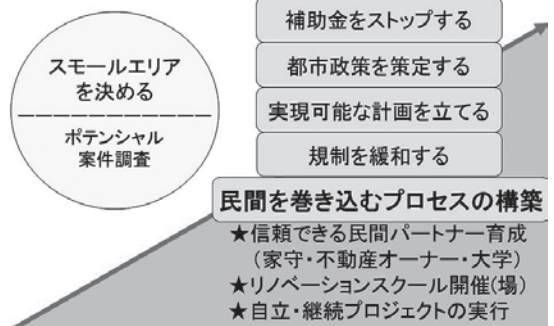
ための道をどうやって回復させるか、これを一番上手にやっているまちがニューヨークシティ、マンハッタン島です。二〇〇九年からストリートデザインマニュアルという緻密な計画を練って、これを着実に実行してまちがガンガンに変わっています。このやり方を名古屋は絶対に採った方がいいと思います。戦災復興であれだけの広い道路が計画され、その結果、道路によって分断されたまちになってしまった名古屋なので、それをもう一回人間のためのまちに取り返すために何をやるべきかを考えること、これを特に交通政策のところでやるべきだと僕は思います。

民間を支援し、民間に稼がせよう！

そして、行政の方がもし今日いらっしゃっていたら、民間を支援し民間を稼がせるようにするのが行政の役割だとはっきり割り切ってください。そのためには、民間の自立心をそぐ補助金をとにかくいったんストップする。自立型のプロジェクトであると見極めがついたら、補助金を付けていいですという判断基準にしてください。

そして、これから新しい都市施策、効果的な政策をきちんと決める。民間の実行力のある人たちと一緒に決める。これが大事です。

民間を支援し、民間に稼がせよう！



三番目は、実行可能な計画を立て、行政でなければできないこと、さっきの道路を公園に変えるとか、法律を変えるということ。法律は、社会的共通資本のなかで重要なものです。宇沢弘文という高名な経済学者が先年亡くなりましたが、「社会的共通資本」という概念は大変素晴らしい概念だと僕は思っています。その中で法律という制度資本は社会の中で極めて重要な資本であるというところが明確に書いてあります。しかも制度は時代とともに変えればいいと、時代が変わったら制度が古くて時代に対して逆行していることが大いにありうると、これを変えるのが行政マンの最大の役割です。だから

ら土地政策は、新たなものを作ると同時に、古びてしまつて機能しない制度を変えることであり、それが行政マンの最重度の役割だと僕は思うのです。

民間が稼ぎ、税金を払う
そのお金で行政が運営されている
この大原則を忘れていませんか！

補助金に頼らない民間の力を
引き出す



それが、まちの自立力を創り出し
持続的なまちをつくっていきます

そして、リノベーションスクールなどにも参加し、民間を巻き込むプロセスをどうつくるかという、民間をより上手に動かして稼がせるようにする役割を行政マンに演じてほしいと思います。これはもう言わずもがなですので、民間が一生懸命稼いで、そのお金でしっかり税金を払って良いまちを官と民が一緒になって維持していきましょう。

1 HEAD

(Home&Environment Advanced Design) 研究会。

参照 <http://www.head-sos.jp/>

2 神奈川県横浜の建築設計事務所。

二〇〇五年の愛・地球博でトヨタグループ館を手がける。