

官民の不動産オーナーなどが共通認識を持ち、連携しながら、ウォークアブルなまちづくりを進めていくため、フォーラムを開催しました。

【テーマ】 点在する駐車場の集約化とエリア価値の創造

【参加者】 約70人（オンライン参加を含む）

【内容】 講師からのレクチャー、意見交換

## 講師レクチャー

### 1 「空き」はポテンシャル

- 人口減少や郊外化によって中心部がスカスカになり、建物が空いて更地になっているが、この「空き」をポテンシャルととらえ、緑にしたり、居心地を良くしたりして、まちの価値をこれまでと違う形で向上させられないかと考えている。
- 行政がまちをコンパクトにすると決めるのではなく、市民がスカスカのまちでいかに楽しく豊かに暮らしているかによって、コンパクトなまちとして選ばれ、人が集まるようになる。
- 今後は、低未利用の不動産をどう活用し、どんな仕組みで運営していくかが、まちの行方を左右する。
- 活用や運営の仕組みを考える方法としては、社会実験が有効である。実験的にやって、成功したことを取り入れ、失敗したことは軌道修正して、柔軟にフィットさせていけるからである。

### 2 はじまりは当事者だけ募集～佐久市の取組から～

- 佐久市の中込駅前、幅18mの歩行者専用道路がある。こうした公共空間の運営を自分たちで考え、魅力的な空間にして、そこを様々な世代が楽しそうに使っているかが、沿道の不動産の価値を上げ、まちの価値を変えるための一番のポイントである。
- それには、やりますという人がいないと魅力的にならないので、やりたい人だけを集めた。

- その人たちが当事者となって、芝生やテントを張り、魅力的な公共空間にして、ここで何かやりたい人が出てきたら、使ってもらうようにした。
- 公共空間の風景が変わるだけで、お店を出したい人や音楽を弾きたい人などが集まり、まちづくりをやりたい人が自然と増えた。エリア価値が向上したということである。
- まちづくりに大切なことは、最初にやりたい人が集まり、運営や使い方を考えていくこと。そうすれば、スピーディーであつという間にまちが変わる。
- 当事者がいなければ何も起こらない。行政に任せても、大して面白くならない。プロは民間にいたので、その人たちが組織を作って運営することを、いかにしてやっていくかが大事である。



講師／西村浩さん  
株式会社ワークヴィジョンズ  
代表取締役



（次頁に続く）

### 3 まちの持続的な運営に向けて～佐賀市の取組から～

- 10年前、佐賀市の呉服元町は建物も駐車場もスカスカの状態だった。この200mの商店街エリアの中で空き地に芝生を張り、コンテナを置いて、社会実験を始めた。
- このコンテナに子どもたちが来て、子育て世代も来るようになり、周りに雑貨屋などのコンテンツが生まれて、まちの雰囲気が変わっていった。
- まちの課題は、生産年齢人口、あるいは将来を担う子どもたちが、まちで暮らせる環境や働ける状況をいかに作っていくかである。人口が減っても、各世代がバランスよくいれば、まちは持続的に運営できる。
- そのためには、子どもやママたちが暮らしやすい環境を作ることや、その環境を作り出すかっこいい大人がいることが大事である。
- そうすれば、このまちで何かをやりたいと思う大人や、まちに帰ってきたいと思う子どもが増えるようになる。このセットがまちなかにいることが大事。これがまちの運営の事業承継である。

### 4 点在した駐車場を集約化して、まちの利益をオーナーに再分配

- まちなかに駐車場が無いとみんな言うが、たくさんある。無い感じがするのは使いにくいからである。
- 駐車場が点在していると、通りに車が入ってきて、ウォークアブルにならない。
- 駐車場を集約化して、一部でも安全なエリアができれば、コンパクトなまちとして選ばれるようになる。
- 例えば、駐車場の一部を原っぱにして、子どもの遊び場やバーベキューテラスで使えば、様々な動機や投資が生まれるようになっていく。
- 原っぱが魅力的になるほど駐車場の稼働率が上がるので、駐車場と原っぱをセットで運営することが、まちの運営が成り立つ仕組みである。

- まち全体を一つの会社と見立て、どうやって原っぱの価値で人を集め、集まった人たちの駐車代、飲食代の利益分を再分配するか考えるのが、これからのまちの運営の仕方であり、エリアマネジメントである。
- 福山でも、駐車場を含めたエリアの事業収益が上がる流れを、どう作っていくか考えることがとても大事なことである。
- そのためには、駐車場や空き地の利用について、一人で考えるのではなく、地域の中でできるだけ多くの人が参加して、話をしてもらいたい。

### 意見交換

- 駅周辺に未活用の不動産を所有しており、価値を生まない敷地になっているので、今すぐにでも何か始めようと思った。
  - 自身の地域でも駐車場が点在しているため、商店会や町内会が魅力的な空間となるよう、力を合わせる必要があると認識させられた。
  - 不動産オーナーやテナントを巻き込んだ地域エリアの改革はどうやっていけばよいか？
- 不動産オーナーは、どういう人にテナントに入ってもらいたいかを考えること。そして、オーナーとテナントと一緒にまちを良くする関係性を築いていくことが大事。それが少しずつ出来ていけばよいと思う。まちづくりへの協力を賃貸借契約に入れておくのも一つの方法である。

