

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】 リノベーション&再開発 手法にこだわらないエリア再生

【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 人情あふれる人宿町との出会い

- 私が代表の株式会社デザインオフィス創造舎は創業15年で、住宅、事務所、店舗の設計、施工まで行っており、絵の描ける工務店のような設計事務所。
- 基本的に創造舎のまちづくりはその土地、建物すべてを買い取ることで、完全にグリップを握って、スピード感を持って開発を進めている。
- 再開発をするのに、全てを壊すのではなく、あえてリノベーションで現状を維持した開発をしている。
- 人宿町は静岡駅から徒歩12分、静岡市の中心市街地の一番端っこにある。
- 人宿町に関わるきっかけは、会社設立4年目に人宿町の中古ビルを自社ビルにしたこと。
- 引っ越してきた当初、人宿町は閑散としていて、数少ない映画館が閉まることになり、その土地に土日は閉庁する静岡市の水道局庁舎ができることになっていた。
- そのことに、近隣の商店街と市の都市計画課の人たちが反対し、最終的に1階がギャラリー、2階がクリニック、1階と上階が調理専門学校になった。
- 行政に言っても変わらないと思っていたが、この出来事が、行政は市民の声を聞いてくれると分かるきっかけになった。
- 行政にもまちを変えたいと思っている人がいるので、公民連携で一緒にやっていくことが大事だと分かった。

### 2 まちづくりを継続できる人の条件

- エリアに根差している。  
そこに住んでいたり、活動をしている。
- お祭りが好きで、食べたり飲んだりするイベントが大好き。
- ちょっとおせっかいで、人が喜ぶと喜ぶ。
- 仕事として取り組めて、無理せずまちづくりを金に換えられる。
- とにかく、このまちが好き。



講師／山梨 洋靖さん  
株式会社デザインオフィス創造舎  
代表取締役



### 3 平日にも人を呼び込むには

- 平日にどれだけコンスタントに人を集めるかがテーマ。
- 最初は、行政や商店会を無視して、創造舎一社で盛り上げることを第一にやって怒られた。
- まちは個人のものでないので、みんなが楽しめるよう、ルールに沿ったイベントをやろうと心を入れ替えた。
- コンテナは動かせるし、再利用できるので、様々なイベントで重宝した。
- コインパーキングでは、精算機の隣の1台分を月額で借りて、まちの空洞化対策としてキッチンカーを設置した。駐車場の安定収入と、キッチンカーの来客増の相乗効果があった。

### 4 店主を主役にしたOMACHI創造計画

- イベントを開催し続け、多くの店を誘致し、自社で買い取った土地を公共用地のように使用できる”中間エリア”を増やしていった。
- 店主を主役にして、複数の店舗を同時にオープンさせるOMACHI創造計画を始めた。
- OMACHI創造計画が進んでいくと、人情通りだけ通行量が25%増加した。
- 一度に複数の店舗をオープンさせることは大変だが、会う人会う人にありがとうと言われるとうれしくて、エネルギーになっている。

### 5 人情深いコンパクトストリート

- 1日2万人が集まる人宿町人情祭りは、無理せず楽しもうとしてくれる仲間がいるので、開催できている。
- 身の丈に合ったまちで、自分のまちに誇りと愛を持ってやっている。
- 首都圏をうらやんだりせず、人とのつながりを大切に、日本で一番人情深いコンパクトストリートにしていきたい。

### 意見交換

- 最初の資本金100万円から、どうやって資金力を身につけたのか。  
→基本的に銀行が貸してくれる。1棟1棟のビルで利回りをキープして、それを銀行に報告している。そこで、信頼を得ることで、来年も貸してもらえるようになる。
- 出店したお店の出会いや、エリアの価値観をコントロールする方法はあるか。  
→最初は絶対入れたい店の内装代を負担してもらい出店してもらった。  
そこからは運営が回っている状況を見せて、断られても何度もスカウトに行った。  
価値観が合わなくなった店は勝手に出て行ってくれる。
- 共通のまちづくりの考え方はあるのか。  
→まちづくりの考え方、ビジョン自体はない。考え方は常にその時代時代によって変えていけばいいと思っている。  
みんな仲良く、話し合うことを大切にしている。

### まとめ

- 福山でもやろうと思ったらできる。一番大事なのは自分で考えること。主役はやっている人だという気持ちが大事。ぜひ現地を見に来てほしい。

コインパーキングの商店街側の店舗歯抜け対策の一例



手作りキッチン屋さん 駐車場精算機に買っていただく。

人宿町離宮/SOZOSYA TERRACE オープニングセレモニーを開催



主役は、もちろん店主の皆様。  
近隣町内会長も参加テープカット。 町内への報告・配慮も忘れずに。