

《議事録要旨》

①映画館跡地まちづくりのこれまでの経緯と状況の整理（事務局）

- 資料1 参照

②本研究会で目指すことの確認（事務局）

- 資料3、4 参照

- ・本研究会では、「地元が、地元による、地元のためのまちづくりガイドライン作成」、「ガイドラインに基づくまちづくりを実現していくためのエリアマネジメント体制構築」、「まちづくり方針をふまえた跡地利用への意見交換」の3つを主に目指す。本日を含め、3回の研究会でまとめていきたい。

③ミニプレゼンテーション（清水義次 氏）

- 講義内容は“将来を見据えたまちづくりを進めるために跡地利用や再開発で取り組むべきこと”

- ・バブル経済崩壊後、中心市街地では何をやっても儲からず、県庁所在地クラスの街でさえ再開発した商業ビルに空き店舗があるような暗澹たる状況を全国で見してきた。七間町ではそうならないように賢いまちづくりをしていこうという思いが提言書を見て伝わってくる。
- ・これからは子や孫の世代にまで続く20年、30年先を見据えたまちづくりを考えなければならない。老朽化した建物が増加し、また既存の建物の中に空きストックが過剰になる社会の中で、将来を見据えたまちづくりを進めるためには、跡地利用や再開発をする際にどんなことを考える必要があるかを今日話したい。

- 最も大切なことは“敷地に価値なし、エリアに価値あり”

- ・まず、「敷地に価値なし、エリアに価値あり」ということが最も大切だと考える。これは不動産業を営むものには当たり前のことだが、まちづくりを営むものには当たり前に思われていない。ここでいうエリアとは徒歩5分圏内、半径200mの円の範囲のことで、この範囲がエリアとしての特徴を持つ限界と考えている。このエリアにこそ価値があるのであって、敷地の中だけでいくら頑張っても価値向上には繋がらない。実際にテナントは不動産を選ぶとき、敷地ではなくエリアを選ぶ。

- エリア価値を向上するためには、エリアをプロデュース・マネジメントする組織が必要

- ・エリアの価値向上を図るためには何が必要だろうか。またこれから七間町でまちづくりをしていく際、どうすれば楽しくまちづくりに取り組み、継続していけるだろうか。それにはエリアプロデュース、マネジメントをする組織が絶対に必要と考える。この組織はまちづくり会社と言い換えてもいいが、現在のまちづくり会社の事例をみると行政からの補助金に頼りきっているものが多い。こうなると補助金申請に時間がかかり、まちづくりのスピード感が失われる等の弊害があるため、民間が自力で組織を作ることが薦める。
- ・成功例として東京の大丸有エリアのまちづくりを紹介する。大丸有ではまちづくりを推進するいくつかの組織があり、これらがまちづくりの展開に応じて集まり、議論検討するという仕組みをとっている。組織の一つに、地区の全地権者が参加する大丸有地区再開発計画推進協議会という組織があるが、“地権者が参加している”ことがまちづくりにおいて非常に有効に働いている。なぜなら、

地権者は一生懸命やればやる程、自分の不動産の価値が高まる可能性が出てくるため、まちづくりに力が入るからだ。

- ・七間町でも地権者がまちづくりにどのように参加できるか、また住民や商業者とう連携できるかを検討し協力することができれば、良いまちづくりを継続的に行える素地になると思う。地元や地権者だけではノウハウが足りない部分については、専門家の力を借りればよい。

○将来を見据えた七間町のエリアビジョンが必要

- ・これからのまちづくりは、日本で初めて行われるものだと言えるくらいの心構えが必要だ。その心構えのもと、工夫を積み重ねたまちづくりが出来れば、七間町のまちづくりは成功するだろう。安易に東京や大阪の追従をすれば、必ず失敗するだろう。
- ・まちづくりでは、対象エリアの設定をまず議論すべきだと考える。エリアが決まらなければ、関係する地権者を割り出すことも出来ない。エリア設定後、映画館跡地に限らず、今後30年間にリノベーションや新築の可能性がある不動産がどれだけあるかをプロットする。30年というのは建築物の建替えが必要となる概ねのサイクルである。
- ・次に七間町エリアをどういうエリアに変えれば七間町のためになるか、さらには静岡全体のためになるかというエリアビジョンを議論し、作りあげていくことが重要なプロセスとなる。このビジョンを作るためには、人口減少社会における中心市街地の変化、七間町の変化を本質的に捉えていく必要がある。
- ・また、雇用をどう生み出していくかという議論もあるべきだ。まちづくりでは居住、賑わい、商業の活性化も大事だが、七間町らしい産業がなにかを追求することも大事ではないだろうか。追求とは例えば、昼間まちに働きに来る人達はどんな人であってほしいか、どんなオフィスに入ってもらいたいのか、商業はどんな形態になっていくべきか。
- ・こうしたことが本気で問われる時代であるため、七間町のエリアビジョンは根底から真剣に考えなければならない。そのためには、将来のことを考えることができるもう少し若い世代の男女をまちづくりの議論に入れる必要がある。そうしなければ、次の世代まで続く七間町にはならない。
- ・「何を」やるかも大事だが、それ以上に「いかに」やるかはもっと大事と考える。いかにしていいアイデアを作るための舞台づくりを整えるか、いかにしてまちのことを考えられそうな若い世代を舞台のうえに乗せるかが、高齢世代の役割ではないだろうか。

○“既存のまちを変える”ことは再開発等よりスピード感をもって取り組むことができる

- ・映画館の跡地に建物を造ることは貴重な新築プロジェクトの機会だが、30年後にやってよかったと思われるプロジェクトとするためにはこれから大変な苦労があると思う。しかし、その前に七間町の映画館周辺には、既存の面白いまちがあることに着目し、これを変えるプロジェクトを是非考えていただきたい。
- ・その最大のメリットは既存の不動産ストックを利用できるため、明日からプロジェクトをスタートできるということだ。再開発のようなプロジェクトでは、設計、協議、建築といったプロセスが必要で完成まで何年かかかるが、その何年かがまちにとっては致命的な期間となる。七間町を変える可能性を持つ今使われていない建物や敷地が既にたくさんあるのだから、これを使わない手はない。

○私の取り組んだ“既存のまちを変える”事例、CETの紹介

- ・CET（セントラルイースト東京）という、私自身が関わった“既存のまちを変える”プロジェクト

トを紹介する。これは東京神田、裏日本橋の間屋街において、2003年から2010年の毎年秋に開催している空きスペースを活用したアートイベントだ。このアートイベントをきっかけに、シェアハウス、クリエイティブオフィス、ギャラリー、カフェ等がまちに進出し始めた。さらにはこれらが集積し、CETエリアという名前と呼ばれるエリアが誕生した。

- ・CETエリアはCasaBRUTUSやBRUTUSなどメディアでも取り上げられるようになり、このエリア内にCETの影響でできた店舗が昨年55、現在では80あると聞いた。また、益子焼の販売店が東京1号店を出店する際、渋谷や表参道周辺ではなく、このエリアに出店したということも聞いた。

○まちづくりの活動は民間主導で開始することが重要

- ・このCETは民間だけ、補助金無しで取り組んだ。それは前述したとおりスピード感がなくなる、また行政の言うことを聞くのがつまらないという思いがあったからだ。
- ・七間町においても、市の関わる再開発事業は確かに大事だが、民間主導でどんどん物事を進めることはそれ以上に大事だと考える。これが出来ているまちは活性化し、出来ていないまちは衰退している。商店街の関係者の多くが連携して活動するという事は、パブリックな活動となる。商店街に加え、不動産オーナーに加わってもらうことで、さらにパブリック性が増す。その後、公民連携のまちづくりというステージに行くのが活動の推移の理想ではないだろうか。

○現代版の家守活動を通じて分かったエリアを変える3つのステップ

- ・CETエリア内では、現代版家守とでもいうべき活動を行っている。家守とは江戸時代にあった不在地主の土地建物の管理や、そこから出る糞尿を周辺の農家に売ること等で生計をたてていた職業で、最盛期には1,600程ある町に対し、20,657名の家守がいたと言われている。CETエリアでの活動を通じ、民間側からエリアを変えていく3つのステップが分かった。

【第1ステップ】

- ・まず、エリアをプロデュース、マネジメントするまちづくりチームを作り上げる事。エリアマネジメントだけでは既存のものを効率的に管理するだけというイメージに捕らわれがちである。そこでエリアプロデュースによって、まちづくりにイノベーションを作り出し変化をもたらす、また再投資の方針をコントロールする必要がある。イノベーションが作り出せないエリアは衰退していくと考えている。

【第2ステップ】

- ・次にエリアヴィジョンやまちづくりのガイドラインを作る事。資料4にあるまちづくりガイドラインの項目は概ね正解だと思う。

【第3ステップ】

- ・最後に、このガイドラインを実現するアクションプログラムが必要だ。このアクションプログラムの素早い実行が出来れば良いまちが出来ていくと思う。アクションプログラムは具体的には映画館跡地の再開発事業などの各種プロジェクトのことだが、プロジェクトでは「何のために」、「いかに」、「何をするか」を考えることが非常に大事だ。「何のために」がないただの建替えプロジェクトではエリアが死んでいく。「何のために」は、エリア価値向上、ひいては静岡の中心市街地の価値向上だろうが、このまちづくりの目標にあたる部分を真剣に考えていくことが必要だ。さらにはそれをいかに実行していくかというプロセスが大事になる。

○エリア価値向上にはイノベーションが必須

- ・エリア価値向上には単体プロジェクトの採算性とそれらが連続していくプロジェクトを実現していくことが大事だが、そこにイノベーションが行われているかどうかをチェックすべき。イノベーション無くして、エリアの復活は無い。単体プロジェクトのイノベーションではなく、当研究会のような色々な不動産オーナーや商店街関係者が一緒に取り組むことのできるエリアイノベーションの手法を紹介する。
- ・1つ目はエリア型ファシリティマネジメントという手法。これは不動産オーナーがそれぞれで取り組んできた不動産の管理をエリアで行うものだ。例えば、エレベーターの保守、点検契約を建物ごとに行うのではなく、エリアで行う。その結果、コストダウンが期待でき、これが賃料の引き下げに繋がる。中心市街地の賃料は高いといわれるが、この手法により合理的に賃料を引き下げることが可能だ。
- ・2つ目は現代版家守という手法。これは遊休化した不動産からキャッシュフローを生み出すことを一番の目的としている。その際、エリア価値向上を目指し、まちに本当に入ってきてほしいテナントの誘致を図る。これらは本来、不動産オーナーが取り組むべきものだ。
- ・3つ目は地域インフォメーションデザインという手法。これは地域の情報発信能力を持つ人材を集めて、同じベクトルの情報を一斉に発信するものだ。岩手県紫波町という人口34,000人程の小さな町で、まちの情報や駅前の開発状況を知らせるブログを設置したところ、1日1万人のアクセスがあるブログとなった。情報発信が無ければ、地域に集客は無い。プラスの情報を発信すればするだけ、地域に対するイメージが良くなり、かつ集客の可能性がでてくる。大切なテーマであるはずだが、真剣に取り組んでいるまちは極めて少ない。成功した事例としては千葉県柏駅周辺における情報とイメージによるまちづくりがあり、この戦略のおかげで柏は今では東の渋谷とまで言われるようになっていく。

○公民連携というエリア価値向上を図る新しい手法の紹介

- ・エリアの価値向上の手法として、エリアイノベーション手法のほか、公民連携を紹介する。民間と公共が協力しあい、まちづくりを進めることがこれからのまちづくりだろう。しかし、財政難から公共は民間の後押しというくらいの役割しか出来ないことが多い。そのため、民間は公共の資産をどう活用することが出来るかという知恵を出すことが公民連携の柱の一つとなる。
- ・例えば、七間町ではまちづくりのエリアの中に、常盤公園や青葉通りを入れることが考えられる。常盤公園の利用率を高めることが出来れば七間町のエリア価値向上に繋がるだろう。また、青葉通りという既存の素敵な並木道をまちづくりに活かせばよい。

○再開発は敷地だけでなく周辺エリアと一緒にエリアプロデュース&マネジメントを行うことが必須

- ・跡地を開発する際は周辺エリアと一緒に、エリアプロデュース、マネジメントを行うことが、跡地（敷地）の価値を保全する唯一の方法だ。七間町が素敵なエリアだと評判になれば、エリア価値が向上し、集客が行われ、地価、ひいては賃料が向上する。逆に言えば地価の下落をとめるためには、エリア価値向上しかないと言える。

○ジェーン・ジェイコブズによるエリア価値向上を高める4つのまちの必要性

- ・コンパクトシティの先駆けといわれているジェーン・ジェイコブズによれば、エリア価値向上を図るために4つの必要性があるという。
- ・1つ目は何かの特化するのではなく、住宅やオフィス、商業等が混合したほうがより良いまちにな

るという「用途混合の必要性」。

- ・ 2つ目は人や緑の繋がりを考えると、まちを小さなブロックで編成したほうがよいという「小規模ブロックの必要性」。静岡の中心市街地はまちの中に車が入り込みすぎていて、歩行者空間のゆったりした連続性に欠けているように感じる。そのため、移動交通手段の再デザインも必要ではないか。具体的にはバス交通やLRTなど鉄道と主要なエリア同士を繋ぐ補助的な交通手段をどうするか、歩行者空間の連続性確保の手法、駐輪場のあり方等について検討すべきだろう。
- ・ 3つ目は「古い建物を残す必要性」。
- ・ 4つ目は「人口を密に集中する必要性」。七間町での跡地利用は、住宅系以外は採算にあわないという厳しい現実があると思う。ただし、その住宅のデザインは重要である。地方都市にありがちな陳腐でありふれたデザインではなく、“静岡らしい、素敵だね、私も住みたい”と思わせるようなデザインにしなければならない。
- ・ これらのほか、エリア価値向上のためには「都市の緑が敷地を越えて連続する必要性」、「歩行者空間が敷地を超えて連続する必要性」、「賑わいを無理なく創り出す必要性」が考えられる。

○これまでのまとめ（再開発でエリア価値を高めるための考え方）

- ・ 人はまずエリアを選択し、次にそのエリア内に個別施設を選ぶ。そのため、エリアの魅力を高めることこそが個別不動産の価値を高め、空室率の減少に繋がる。
- ・ エリア価値を高めるためには、エリアのポテンシャルを読み、再開発を行うことが重要だ。さらにその価値を維持するためにはエリアマネジメント組織が必要となる。
- ・ 以上を総括すると、エリア価値を維持するためには、再開発では敷地だけでなく、エリアをプロデュース、マネジメントし、再開発プロジェクトを実施することが求められている。これは市の水道局も例外ではない。水道局の建物がエリア価値を高める不動産にも、エリアを死なせる不動産にもなりえる。大きな建物を造るときはそれだけの責任がある。

○コンテンツはまちを変える力をもつ。

- ・ 再開発の成功事例として表参道にある青山パラシオがある。中長期のまちのトレンド（ここでは表参道の路面商業の主演）を読みきって青山パラシオの建築デザインと出店テナントを決定した結果、表参道のブランドストリート化が進んだ。一つの再開発プロジェクトが通りの性格を変えるほどの力を持っている。
- ・ 再開発による新しい建物にしる、既存の建物にしる、建物のデザインは重要だが、それ以上に建物のコンテンツが極めて重要で、まちを変える力を持っている。
- ・ コンテンツの一番の中心は人である。初期段階にどういった人を呼び込むことができるかで、まちの性格は大きく左右される。コンテンツが面白く、つまったまちを作るには、オラウータンのボスのように、人を集め動かすことができる人を何人か呼び集めることが一番簡単な決め手だと思う。

○建物は、“みちと路面階”によってその価値が決まる。

- ・ 重要視すべきはみちと路面階だ。みちと繋がる路面階の連坦がエリアである。そのため、グラウンドレベルでのまちの議論はしっかりすべきだ。
- ・ 2階から上の空中階は不動産の採算性を大きく左右するが、それは民間や公共の権利者が議論の中心となり、外部は参考意見を言う程度に留めたほうが良いと考える。
- ・ また、不動産の価値を高めるためにはデザインの力が大きいと考えている。デザインにこると採算

性が悪いとよくいわれるが、青山パラシオの事例をみるとそんなことはない。そもそもコストをあげずにデザイン性をあげる手法がある。

○最後に

- ・静岡の歴史ある七間町というエリアがこれから再生していくかどうかは、本日ご出席の皆の肩にかかっている。是非頑張っていたきたい。

④意見交換・とりまとめ

○出席者それぞれのまちづくりに対する思い、清水先生の講演に対する感想等

- ・(柳澤) 清水先生による講演は、今まで私が七間町で取り組んできたまちづくりでは考えてもみななかったことが多く、斬新だった。
- ・(北村) これからのまちづくりは民間が頑張っって主導していくべきということは清水先生の講演のとおりだと考える。ただし、七間町のまちづくりは市の水道局が映画館跡地という大きな土地の地権者として参加するという点において、全国的にも珍しい事例となると思う。民間と行政とでどのようなまちづくりが出来るか、清水先生や遠藤先生に見守っていただきたい。
- ・(柴山) 私自身はまだ子供が小さく、清水先生のいうまちづくりの良いアイデアを出すことのできる若い世代だと思う。今後20年、30年先の未来を見越した魅力のあるまちづくりを皆で取り組んでいく必要がある。
- ・(牧野) 私が住んできた七間町をなんとか次の世代に繋げていきたいと考えている。そのために、今日の講義を参考とし、既存の建物のリノベーション、家守的な活動、地元の繋がりを大事にした活動などに是非取り組んでいきたい。
- ・(三沢) 七間町のまちづくりが進むことで、街中に緑の空間ができることを夢見ている。
- ・(水道局) 先日、用地取得について市議会で議決されたので、今後は地元と協力し良いまちを築いていきたいと考えている。
- ・(静鉄) 清水先生の講義で、まちづくりにおける地権者、路面店の重要性を再認識した。経済活動ではスピード感が重要であるため、この研究会にはスピード感をもった取り組みに期待している。

○遠藤先生の経歴紹介、まちづくりガイドラインとは何かの説明(遠藤新氏)

- ・私はこれまで色々な地方をみてきて、地方が元気になれば日本は駄目だということを感じ、地方での様々なまちづくりプロジェクトに関わっている。専門は都市計画で、当研究会の主目的のうち、ガイドライン作成と跡地利用方針検討については協力できる場所があると思う。また、趣味として海外の都市のまちづくりの歴史、成り立ちを調べている。
- ・これまでのまちづくりは、ある地区を〇〇ゾーンに位置づけるというマスタープラン的なものを作成するだけだったが、現在のまちづくりはこれでは上手くいかない。あるエリアにどういった性格を持たせるかが目標にあるべき。点として実現できるプロジェクトは何か、その点から面に広げてあるエリアのイメージを作り、さらにはエリアの中での人の流れを作っていく。その際、エリア、エリアで出来ることは違うため、その結果出来るエリアごとの濃淡がまちをイメージづける。まちをゾーンに分けるのではなく、まちを点から面にどう変えていくか、時間軸も考慮した設計が大切で、それが現在のまちづくりの方針となるものだろう。
- ・まちづくりのガイドラインは何かを規制するものと思われがちだがそうではない。まちをつくる際

重要なのは清水先生の講義にもあった人や緑の連続性といった“繋がり”で、その繋がりを演出するために必要なのがガイドラインと考えている。例えば、路面店同士がうまく繋がってれば賑わいが生まれるが、その路面店同士の繋がりをどうやって確保するか、その手法を明示するのがガイドラインである。多くのまちで行われている意味の無いセットバックや建物の高さを揃えることはやめるべき。次回の研究会では時間をいただければ、このことについてお話したい。

○イノベーションとは？

- ・(柴山) 清水先生の講演にでてきた“イノベーション”とは何のことか？
- ・(清水) “イノベーション”とは、新しいものを作り出すこと、今あるものに何かを付け加えて再生すること。何か決められたことをやるというわけではなく、今までとはこの一点が全然違うというものがあれば、それがイノベーションだ。具体例ではコンビニのおにぎりの海苔がある。海苔を別に包んでぱりぱりにすることで爆発的な売り上げをうんだ。別にノーベル賞をとるような大きなことを期待しているわけではなく、今までに行われていないちょっとしたことで良い。まちづくりではこのイノベーションがとても大事で、イノベーションが無ければ傾いたものを上向きにすることは出来ない。その創意工夫のためにどういう若い人材を投入できるかが、楽にイノベーションを行う方法だと思う。イノベーションを起こすには費用はあまりかけられないし、かからないと思っ

○七間町流のマンションのあり方

- ・(北村) 七間町の映画館跡地にはまたマンションが出来ると思われる。もし、七間町の持つ下町力、長屋的住み方といったものを活かし、1階にコンビニが入り、オートセグリティで誰が住んでいるか分からないような一般のマンションとは違うものを作ることができれば、それは七間町流のマンションになるのではないかと考えている。しかし、それは実現できるだろうか？
- ・(清水) 実現できるだろう。皆さんの希望に応じることができるような方策をディベロッパーも考えているだろうが、ディベロッパーはその不動産を持ち続けることになるため、まちと融和しながら、尚且つ家賃を稼げることのできる工夫というとなかなか難しいだろう。そこで、地元は、マンションに限らず、道路と接する部分のテナント構成をどうすべきかを考え、マンションの1階部分ではコンビニと同等以上の賃料を稼げる代替案を提案すべきだと思う。マンションを含めたエリア設定をして、エリアの中をカルチャーが集まるような場所にするというヴィジョンを作り、さらにヴィジョンをどのように実行していくかをはっきり明示することが出来れば、入ってくるテナントが変わる可能性がある。それには、個別の敷地だけで考えてもコンビニを上回る賃料のテナント案はまず出てこない。しかし、エリア価値を向上させることを考えていけば、採算性の良いアイデアがでてくる。例えば盛岡のビルの事例では、路面店の30坪も満たない狭い面積を、花屋とワイン店に分けて利用しているものがある。店を出すアイデアを持っている人が30坪分の家賃は出せなくても、例えば5坪だったら払えるかもしれない。そうした区割りをコーディネートすることも一つの案だ。代替となるようなアイデアを出すことが必要で、嫌なことを地権者に押し付けていると思われているようでは駄目だと思う。

⑤次回の日程・内容(事務局)

- ・本日の研究会では、出席者間で七間町のまちづくりでは今後どういった活動が必要か共通認識を持

てたと思う。これから、清水先生の講演にあったエリアの価値を高める方策、まちづくりの会議の場に若い世代を入れること、まちづくりのエリアに常盤公園や青葉通りをいれることなどの検討が必要だろう。

- 次回の研究会は11月28日午後3時半から、まちづくりガイドラインの骨子について議論することを予定している。次回の研究会準備もあるため、11月20日くらいまでには、それぞれの団体の集まりや、まちづくり連絡会議等の場で、地元や市等、関係者が集まってまちづくりガイドラインの骨子について考える機会を持ってほしい。

第 1 回

七間町映画館跡地周辺地区のまちづくりに関する研究会

会 議 録

日時：平成 23 年 10 月 20 日 15：00～

場所：静岡庁舎本館 3 階 第 1 委員会室

◆出席者

分 野	所 属	役 職	氏 名
地元商店街組織	七ぶらシネマ通り繁栄会	会長	柳澤 良樹
地元商店街組織	七間町名店街	理事長	北村 正敏
地元町内会	七間町町内会		柴山 甲一
地元町内会	人宿町二丁目町内会		三沢 宏敏
地元まちづくり組織	七間町の明日を考える会	会長	牧野 隆
中心市街地関係	財団法人静岡市振興公社	常務理事	小股 芳太郎
オブザーバー（跡地関係）	静岡市上下水道局水道部水道総務課	（代理） 統括主幹	杉本 光生
オブザーバー（跡地関係）	静岡鉄道株式会社不動産営業部	営業部長	大杉 淳
専門家（公民連携）	東洋大学大学院	客員教授	清水 義次
専門家（都市デザイン）	工学院大学	准教授	遠藤 新
事務局	静岡市都市局都市計画部都市計画課	課長	塚本 孝
	静岡市都市局都市計画部都市計画課	統括主幹	八木 清文
	静岡市都市局都市計画部都市計画課	主査	今川 俊一
	静岡市都市局都市計画部都市計画課	技師	油井 智史

※その他、経営企画課、水道総務課、商業労政課も同席