

**『つれもてやろら！まちづくり』第3回ワークショップ
開催記録**

『つれもてやろら！まちづくり』第3回ワークショップが、平成15年7月22日（火）の午後6時より、第2富士ホテル会議室において開催されました。

今回は、日本政策投資銀行・地域企画部参事役の藻谷浩介氏を講師にお迎えして、全国津々浦々の地方都市における中心市街地の変遷をご紹介いただくとともに、ぶらくり丁周辺エリアの今後のあり方の考え方を示していただきました。

【第3回ワークショップ】

藻谷氏講演

テーマ：「人口成熟時代の市街地再生～和歌山の実態を踏まえたそもそも論と対処策～」

超少子高齢化時代の予測のもと、戦後日本型のまちづくり、構造的な土地デフレ、地価設定などの矛盾（需要構造の変化）を鋭く指摘されながら、ぶらくり丁周辺地区の再生の考え方についてお話いただきました。（以下、藻谷氏の講演から、一部をピックアップします。）

和歌山（ぶらくり丁周辺地区）に「まちなか」の3要素はありますか？

「まちなか」の3要素 ～中心市街地＝まちなか説

「住む人」と「来る人」の共生

～雑踏の中で、人々が場と時間を共有

「器」の上への「変転」ある「雑居」

～まちという器の上に、諸機能・諸事情・諸人が入れ替わりつつ雑居

文化・気風・まちのブランド

～統制者不在にもかかわらず、競争と自由の中から醸成される、そのまち独自の文化・気風そして魅力

人間はまちにものを買いに来ているのではなく、賑わいを買いに来ているんです

- 人が歩くから空き店舗がなくなるというのはうそ。けど、空き店舗がなくなるから人が歩くという事はありうるんです。人間はものを買いにまちに来ているのではない、賑わいを買いに来てるんですね。

- そのまちに住んでいる50人のうちたった1人にまちを歩かせることができれば、賑わいを生み出すことができます。郊外のショッピングセンターに行きたい人まで市街地に来させることはないんです。



商店だけでは、市街地を賑わすことはできないんです

- ちょっとややこしいんですが、「人が住んでいて、住んでいない人が来る」これが市街地の定義なんです。全国ありとあらゆる自治体の事例を見て、僕が思うのは、人が住んでいないところでにぎわい続けるところは一箇所もないということです。かつ、人が住んでいるだけでにぎわっているところはどこにもないですね。だったら住宅団地が一番にぎわうことになる。周りに職場があって、OLさんがたくさんいて、昼間や帰りに歩くと。それから行政があって、行政に来た人とか、行政の職員が歩くと。そして教育機能があって、子供さんが歩く。そして病院に来たついでに寄ると。これらが全部揃って初めて市街地は成り立つわけです。

市街地に必要な4要素

住宅

商業

職場

行政・病院・教育機能

- 市街地は花だと考えるなら、商業は花びらであります。花を咲かせたかったら、根のないところに花は咲きません。根は人です。人が住んでいないところに花は咲きません。そして葉っぱがないところにも花は栄養が取れない。葉っぱは職場や行政や病院です。毎日そこらに通って商店街になじみのある人が、どれだけいるかで、まちのにぎわいは決まるんです。

中心市街地の問題は実は地権者の問題なんです。

愛知県 K 市の事例

- K 市は日本で一番財政がいいまちと言われております。大金持ちなんで、あっという間に電線なんか地面に埋めたり、道路広げたり、建物もセットバックしたり、さらに高い材料で道路を舗装したりできるまちなんです。またここ 10 年間以上、商店街の駐車場をつくり無料開放をしているんですよ。それにもかかわらず、全然商店街が復活しない。当たり前で、空き店舗ばかりのところに駐車場だけあったって人が来るわけがないんです。それにもかかわらず地権者は賃料を下げようとしない。「わたらの商店街やったら最低月坪 1 万円は賃料取れないとやっても意味はないね」なんてことを言っているんです。今市街地で月坪 1 万円とれるのは大阪くらいしかないんですよ。K 市のようなところで月坪 1 万円とか言ったら、店が入るはずがない。非常に不思議なのは、こんな状態になっちゃっているのに、地権者は延々と税金を払いつづける能力があるということなんです。中心市街地問題を一番作り出しているのは地権者で、そしてその一番被害を受けて泥沼にはまっているのも実は地権者なんです。



長崎県 S 市の事例

- S 市は人口 2 4 万。大体和歌山の 3 / 5 くらいのまちです。福岡まで高速バスで 1 時間半、車で 1 時間なんですね。1500 円で行けてしまう。和歌山から難波まで 1 時間、1000 円でいけることを考えると両市の状況は似ています。さてそんな S 市のまちのど真ん中に、長さ 1.1 km にわたってのアーケード街が残っているんです。このアーケードにはびっくりするほど人がたくさん歩いてい

るんです。経済条件について言えば、和歌山市のほうが断然ましなんです、S市の方がこんなに人が歩いていて、たいした店もないのに空き店舗がないんです。S市も10年前はこうじゃなかったんです。はるかに人は歩いていなかったし、空き店舗だらけだった。空き地もいっぱいあったんです。でも復活した。実は正直S市の店は今もばんばん潰れているんです。毎月毎週潰れている店があるんです。なのに空き店舗がない。それはS市では空いたところに柔軟に家賃を下げて、新しい店舗を入れていっているからなんです。ただ、安くしっぱなしでないとところがすごいところなんです。このデフレ経済の真っ只中にトータルでは佐世保の平均家賃は下がっていない。空いたら安く入れておいて、儲かったら上げていくような家賃設定にする。こういう柔軟なやり方を、正確に言うとショッピングセンターなら極めて常識的な当たり前のやり方を商店街の地権者がやっているからなんです。S市の商店街のようにたまたま地権者が賢い方向に目覚めると、思いがけない大リバイバルが起こせるんですね。

ぶらくり丁の活性化へひとこと

- ぶらくり丁は結構住む人も来る人も、比較的残っていて、他の市街地に比べたら遥かに条件がましなのに、店が全く埋まらない。実際にはTMOが一生懸命やろうとしてるんだらうけども、なかなか埋まらない。理由はこれでしょうね。「関係者にやる気がない」関係者って誰やとよく言われるんですが、関係者とは商業者ではありません。地権者です。地権者に投資意識がなくて、ちゃんと先祖代々の土地を有効活用して、相続税を払おうと言う意識が足りないんじゃないかと思います。本来、和歌山ほどポテンシャルがあって、人がいて、職場があったら、もっと人が流れこんでもっと店があっしかるべきなんです、それがない。それを成り立たせるのは先祖代々まちの中にいる人じゃなくて、郊外から戻ってきた人なんです。そういう人が戻ってきても受け入れる受け皿がないんです。ただ、いきなり商店街全体で家賃を下げるとしても誰も下げないでしょう。ポイントは誰か1人、土地を貸したことによって、成功した人を一人作るんです。そのことによって、必ず周りがマネをします。これが中心市街地活性化の最大のポイントです。

丸正活用の方法にひとこと。

- 丸正跡の再建策についてご講義をされると言いながら申し上げることは、丸正の箱の中に、ブランドでもなんでもいいのですが、何か詰めることで、まちの再生の起爆剤にするという考えは、実は逆です。何にもないところにいきなりスーパーブランドシティだけ建てたところで、「さあ周辺にまち出来る」といったところには、みじめなほどにまちが出来ません。大型店がまちを作るのではないのです。まちが大型店を作るのです。この順序がお分かり頂けますでしょうか。周りのまちに賑わいが生まれて初めて、丸正が成り立つのです。まず、地元の若い人などが空き店舗に店を出すというところからスタートしなければなりません。

- その上で、その真ん中にある丸正をどうしたらいいかということですが、少なくともオールフロアを商業で埋めるというなんていうことはやめて、まずはスーパーとか、服飾、ファッションで、出来る範囲の、ある程度テナントが集まる範囲の商業床で始める必要があるでしょう。埋まらないところは、市が買うわけにもいかないと思うので難しいのですが、公共施設的な利用をしてコミュニティとかNPOの活動の核とかにすることも考えられます。

- 市の方が、一生懸命丸正を買おうとしている案もあるのかもしれない。万が一そんなことがあったら、私は心の底からお止め申し上げたい。仮に市の方が丸正を買えたところで、次の2件目3件目はできない。ビブレ買えと言ったって買えません。そういうやり方では、全部の土地を市が買うまで、再生しませんよと。そうじゃなくて、どこかの段階で、地権者の方が、空けとくよりは貸した方が得だという経済の基本原則にどこで気がついてくれるか。で、気がついてくれたときに、入れるべき店をちゃんと皆さん手持ちで持ってるか、そうはいうてもここまできたところでいきなりナショナルチェーンがぼんと入ってことはないと思うんですよ。まずは地元で入ってもいいよという店を手持ちで作っておけるか、その2つが勝負になるんです。

皆様へ、エール！

- みんなが住んで、来る人住む人も混ざって楽しく暮らしていて、面白い商業集積があって、ブランドに頼らない、ユニークなものを売っていて、大阪と住み分けている、そういうまちづくりに成功していれば、再び55万石とはいかないかもしれないけれども、30万石くらいの栄華は可能です。そのうちに天下を取る人がまた出てくるかもしれません。和歌山というのはそのくらいの自力は本来あるところでございます。というわけで、是非、「元気なのは和歌山でっせ！」という状態を再び作りだしていただきたい。話が千路に乱れて恐縮だったんですが、大意をお汲み取りいただければ幸いです。



[Web ページへ戻る](#)