

## 福山駅前再生フォーラム

開催日時：2018年（平成30年）3月28日（水曜日）13時00分～15時00分

開催場所：ローズコム4階大会議室（生涯学習プラザ）

出席者：パネリスト 福山市長 枝廣 直幹

福山駅前再生協議会座長 清水 義次

株式会社ワークヴィジョンズ代表取締役 西村 浩

福山駅前再生協議会座長代理 渡邊 一成

一般傍聴者 117人

### 1. 開会挨拶

#### 枝廣 直幹

みなさんこんにちは。市長の枝廣でございます。今日はお忙しい中、このフォーラムに大勢ご参加いただきまして、ここから感謝申し上げます。

一昨年の9月に市長に就任して以来、5つの挑戦の推進を市民の皆様にお約束をいたしました。ひとつひとつどれも福山市の未来のためには重要な挑戦だとこれまで汗をかいまして参りました。その中でも何よりも力を入れてきたのは駅前のにぎわいの再生であります。これからの人口減少社会にあっても選ばれる都市でなければならない。また福山に住む人たちが今後も住み続けたいそんな希望に満ちた都市を作らなければならない。そういう思いで駅前のにぎわい再生に取り組んできました。幸い、この取組みで大きな成果を残してこられた清水さんに出会うことができました。そして1年間かけてビジョンをつくり、今日みなさんのお手元にお配りすることができました。このビジョンはちょっと垢抜けています。表紙を見るだけで期待が持てる。そんなビジョンになりました。このビジョンの中にありますが、働く、住む、にぎわいを感じる駅前づくりのコンセプトがぎっしりと分かりやすく詰まっている。何より私が清水さんを座長にしたこの取組みに期待を持っています。次から次へと発想が湧き出てくる。つまり、あることをやっても、次のステップまで念頭においた議論をしている。そういうことを実感しています。事実、リノベーションまちづくりという手法を伏見町エリアではじめました。今後3年間取り組んでいきます。そして4年目から何をするかということが清水さんの頭の中にある。そして、頭の中にある取組みにつなげるために早速この4月から福山駅前デザイン会議が立ち上がっていく。このように次から次へとやるべきことが切れ目無く続いていくというのが今の福山駅前再生の取組みです。この後、三人の専門家の中に私も入ってこれまでの苦労話や今後の取組みについて議論します。話し合いの中から、次なる希望を皆さんに汲み取って頂きたい。福山駅前の未来を共有できるひと時になることを祈りまして御挨拶といたします。

## 2. 講演「小さなリノベーションから大きなリノベーションへ」

### 清水 義次

いよいよこれからが本番です。ビジョンを掲げるまちはたくさんあります。でもこれが絵に書いたもちになったら何の意味もありません。これから、実際のプロジェクトを起こしながら福山の駅前を変えて、実際にみなさんがこんな駅前ができたんだと体感して初めてなんぼということになる。いよいよ具現化の段階が猛ピッチで始まろうとしている。そんな段階です。

まずリノベーションって何だというのが大変大事です。建築家さんの話と思われている方がおられるかもしれない。今あるものを活かして、新しい使い方をすることをリノベーションという。リ・イノベーション、つまり新しい使い方の発明をすることがリノベーションの本質です。建築の設備を変えたり、内装を変えたりすることは必要があればやる行為。建物主体ではない。建物をいじるのは手段でしかないというのが一番大事なポイントです。実際に福山駅前で行おうとしているリノベーションまちづくりはまもなくどんどん進み始めるわけですが、半径200mくらいの端から端まで大人の足で歩いて5分で行けるくらいの範囲にリノベーションプロジェクトをどんどん面白い形でぶち込んでいく。これが集積されることによってエリアが変わるということをやろうとしている。主に主体となっていくのは不動産オーナーの方々。不動産オーナーは、民と公の2種類しかありません。この志を持つ不動産オーナーとこれを新しい形で活用する人を家守と呼んでいる。江戸時代、江戸のまちを民間が治めておりました。江戸60万の町人町に家守が20,157名いた。30人に1人が家守をやっていた。まち役人と呼ばれ、町を維持管理する役割を担っていた。今の地方公務員の役割を民間でやっていたというのが特長です。福山駅前の再生のためには、家守が良きまちづくりの事業を起こして、そこから適正な収益を上げ、まちを良くして、さらに収益が積み上がったら、再び駅前に投資をしていく。これが全うな家守の仕事です。そして遊休化した不動産があれば主に暫定利用をベースにしてまちを変えていく。そしてまちが変わったらそこから先は解体撤去して新築の建物を建てられる環境を整えていく。これが家守の仕事です。福山駅周辺ではリノベーションまちづくりがまさに動き出そうとしている。2月頭にリノベーションスクールを開催した。実際の遊休化した4つの案件をどういう使い方をして駅周辺を変えるんだというリノベーション事業提案を不動産オーナーの皆さんに聞いてもらい、それをさらにつめながら実事業としてプロジェクト化する動きが今起こっている。それ以外にも再生ビジョンを具現化しようという動きがある。民間の家守会社を設立中だそう。家守会社がこれから先、5個、10個とつくられるようになれば駅周辺のリノベーションまちづくりが一気に動き始める。そんな動きを目前にしているという状況です。

次に民間のリノベーションプロジェクトが駅周辺にぼこぼこ誕生してきたあと何をやったらいいか。準備しておくことが大切です。特に道路や公園や公共が持っている諸施設、

そして民間がもっている駐車場を動かす必要がある。福山市が所有している道路や公園の使い方を変えることを、民間のリノベーションまちづくりの動きが走り始めたらすぐに準備してかかることがとても大事。小さなリノベーションとは、民間が所有する小さな不動産を動かすことをいう。大きいリノベーションとは、道路や公園などの公が所有する大きな不動産を動かすことをいう。これを重ね合わせる連携戦略を組んだら、間違いなく福山駅前再生ビジョンが具現化されていく。お約束してもいいくらい確実になる。福山駅周辺のエリアの価値が次第に高まっていき、市民が誇りを持てる福山駅前ができあがり、市民生活もさらに豊かに公共空間等を使いながら送れるようになる。悪いことは何一つない。民間ががんばりながら行政と一緒にどうやってつくりあげるか。これがこれからの課題です。空いている建物があったらそこにただテナントを入れればいいという低レベルなことをやってはだめです。ナショナルテナントは賃料を相当払ってくれるから、それを入れればまちが良くなるというのは先行きない見方です。そうではなく、本当に福山の駅周辺が生まれ変わることで、そこに新たな福山を支える産業群がどうやって生み出されるかということが本質だと思う。福山の都市経営をさらに向こう 400 年続くまちにしようというのが本来的にやらなければならないこと。これを小さいリノベーションプロジェクトを行うときにも目指していくということです。そして、公共の不動産を活用する大きいリノベーションまちづくりという、道路や公園という市民の財産をこれからの市民生活をつくる場としてどんな風に活用するかというのが大事です。そして、小さいリノベーションまちづくりと大きいリノベーションまちづくりを公民の境目なく組み合わせを作り出すことが福山駅前及び福山市を支える動きを作り出すことに繋がるということです。

小倉魚町3丁目界隈の事例を見てもらいたい。2011年3月に小倉家守構想という福山駅前再生ビジョンとまったく同じ位置づけのビジョンが策定された。策定方法は福山駅前再生ビジョンと同じやり方をとりました。そして、その年の6月1日最初のビジョンを具現化する小さいプロジェクトがまちなかの狙いの場所に誕生しました。福山においても6月7月あたりに第一号プロジェクト、ビジョンをコンセプトとしてしっかり背負った民間の補助金に頼らない、自立性の高い、継続性のある、福山のまちに新しい何かを生み出すプロジェクトが誕生することを期待している。着々と進んでいるようです。そこから先に小さなスモールエリアの中にリノベーションプロジェクトがどんどん集積しました。歩行者通行量が上昇し始めるようになる。それとともに行政が何をやったか。サンロード魚町という幅7m長さ100mの道路空間の活用を始めた。これは行政主導で行った。民間がそれを利用する。それによって、さらににぎわいが回復し、賃料が大幅な上昇をみるに至った。地道なひとつずつの積み上げが結果、エリアの再生を起こしたという良い事例です。これが小倉家守構想です。まさに福山駅前再生ビジョンと同じです。この中に狙いがはっきり書かれている。それをコンセプトとして背負って、民間で自立型のプロジェクト（リノベーションまちづくりプロジェクト）として補助金はずけずに地元金融機関が市と一緒に融資制度を作りまして、1プロジェクトにつき最大1億円が低利で銀行で借りられる。どんどん民

間の自立プロジェクトを起こしていく。最初はわずかひとつの点です。最初の賃料は裏通り側で月4500円/坪から始まった。次第にプロジェクトの数が増えるに従って、9000円になり、表通りでは15000円が取れるようになった。ここまで来た所で、100mの通りの公園道路化を進めた。車をできるだけ入らないようにした。ちょうど、福山の本通りと同じです。違うところは、戦略特区に指定している。昼も夜も人通りが絶えていたところが、人ごみができるようになるまで回復した。大事なのは路上での営業を認めること。食べ物は通りに並ぶ飲食店が出前をする。道が客席です。ここまでやるには、戦略特区で都市再生推進法人の認定を鳥町ストリートアライアンスという通り型のエリアマネジメント会社を先に作っておいて、それが認定法人になり、この空間を営業空間としても使ってもよいということを公式に認めた。交通の整理、自転車の整理、道路の清掃、維持管理を鳥町ストリートアライアンスが担うという形でエリアを良くする形を継続する。お金はないところで。お金がないところでやるには道路空間を活用しながらエリアマネジメントの財源を得るといのがとても大事。ぜひ、福山駅前でも伏見町エリアでも三之丸エリアでも、どの路地をこういう空間にしたら賑わいが一番回復するか考えていただきたい。そして、月20,000円から25,000円/坪の賃料が出るに至って、建物の新築が補助金無しでできるようにまるまで回復。投資がどんどん起きてます。民間はげんきなものだなど。これが民間の活力です。福山駅前でもどんどん民間活力をうまく使ってほしい。民間が活躍する舞台が福山駅周辺には絶対にあると思う。

さて、道路だけでなく、公園ももう一回デザインしなおす時代を迎えている。大きなお金をかけなくてもいいです。でも、ちょっとした公園のデザインを変えることにより、まちがよみがえる。浮浪者のたまり場だった南池袋公園がある。0.78ヘクタール。中央公園の半分の面積。中央公園や福山城の美術館前が変わる。公園が変えればまちが変わる。音楽を奏でる人が出でくる。夕方からパークヨガをやる女性達。冬のマルシェ。冬でもこんなに人ごみになる。みんなが力を出せばできます。福山の可能性、莫大なものがある。福山市が実は駅周辺エリアで最大の地主です。間違いなく、最大の不動産オーナーです。特に道路、公園、お城もそうですが、これらの空間の歴史性は大事な要素です。福山城と福山城の城下町エリアを再生するために道と公園をどう変えるかというプロジェクトに取り掛かっていただけだと思います。そして、道路や路地でもいい、あるいは公園を起点としてその周囲のエリアを変えることにつなげていってほしい。例えば、中央公園でいうと、東西に北側に霞通りがあります。ここもチャンスだと思う。中央公園を変えることによって、霞通りは一変する。この公園を変えるインパクトは周囲に波及します。これを次のステップで考えていただきたい。そして、やり方は民間主導の公民連携というやり方を極力とっていただきたい。民間は企画力と事業を経営する運営する力を持っている。これだけは行政よりも民間が優れている。ですので、より公共性が高まる、公共サービスが高まる。つまり公園がもっと使い勝手のいい市民が来ていい公園だねと言われる。図書館と一体化した素晴らしい公園にこのエリアが変わること。民間のよきパブリックマインドを持った民間の企画力や事業運

営力を利用してほしい。国の制度も着実に前進して、公園の利活用に対しては非常に有利な時代が今やってきました。民間の動きを行政は支援して、民間主導の公民連携というやり方で駅周辺の再生を図ってほしい。そして、民間の方々、ぜひ家守会社を作ってください。いろんなタイプの家守会社が福山駅周辺を再生するためには必要です。不動産オーナー自らが立ち上がって、家守会社を作っているケースも小倉魚町再生では非常に大きな役割を果たしています。もちろん、不動産を持っているけど、不動産活用の新しいノウハウはない。だったら若手でそのノウハウを持った人間と一緒に不動産オーナー主導型の家守会社を作ってやる。これを江戸時代には家持ち家守と呼んだそうです。そんなやり方もある。不動産オーナーが持っているものをマスターリースでお借りして、さらにその中を区割けにしてサブリースする普通の家守というやり方もある。いくつかタイプの違う家守会社が福山駅周辺にまず最初に5つくらい、次に10くらい立ち上がると福山駅周辺は一気に変わってきます。そして、ちゃんと適正に利益を上げて、稼いでください。稼いで続ける。さらに投資する。これをやればいいだけです。行政の方々はこのよき民間のパブリックマインドを持つ事業者市民の主体的な活動を見つけ出して、これを後ろからそっと支援する役割を一生懸命やっていただきたい。そして、公共全体をコーディネートする役割は当然行政でなければできない。とても大事な役割。今までどおりしっかり役割を果たしていただきたい。公共の資産活用を上手にやっていただきたい。パブリックマインドをもたないただの民間は行政が相手すべき対象ではないと強く思う。パブリックマインドを持つよき民間。小さな会社であれ、大きな会社であれ、志を持つ福山のまちを愛する本当に社会性の高い企業を対象にしてください。それと行政マンはスピード感があり、フレキシブルで、なおかつ、お金のセンスがある程度わかるプライベートマインドを持つ行政。この両者がしっかり握手して公と民の遊休不動産を活用して持続的な都市経営をする。ひたすら続ければ、確実に福山駅周辺が回復する。その時に大事な考え方は、敷地に価値なしエリアに価値ありという考え方です。これは公と民の境目がないという考え方です。行政と民間のそれぞれの役割があります。それが境目なくシームレスにつながるということが非常に大事です。ここからは公共空間だから使ってはいけない。線引きがされすぎていて、民間がのりしろを広げる余地がない公共空間になってはいないだろうか。歩道の端に民間の敷地との境界線があります。その境界線を越えて公も民も境目がない状態に歩道空間がなっていると素晴らしいまちが出来上がります。パリの街が素敵だという方が多い。公共空間をちゃんとしたルールのもとに民間が軒先の公共空間を活用して、そこにカフェの外の席をつくる。そのかわり、犯罪捜査に協力したり、使用部分の地代を市役所に収めたりしている。パリの市の税収の8%か9%をその公共空間を民間が使う地代で賄われている。このやり方をぜひやって欲しい。敷地に価値なしエリアに価値ありという言葉をみなさんお風呂に入ってゆっくりした時に今晚10回唱えてください。それを1か月続けると、この念仏が効いてきていいまちができていく源になるようです。なりよりも大事なことは、福山城から中央公園・図書館までがずっと一つながりになって、国道2号だけはのりこえるまでに時間がかかるかもしれませんが、ひとつなが

りでお母さんがベビーカーを押して、あるいは子供と手をつないで車を気にしないで歩いて楽しいまちをつくりだす。これが公共空間活用でめざすべき姿ではないかと思う。それが出来上がった時に福山駅周辺のまちの再生は確実にできると断言したい。

### 3. パネルディスカッション

#### 渡邊教授

みなさんこんにちは。入る前に少しだけ。私、福山駅前再生協議会の座長代理をやらせていただいて、いろいろなことを学ばせていただいた。一番印象に残っている、清水さんの言葉がある。飲食店は何次産業だい？ということがある。飲食店は3次産業でしょと。サービス業ですよと。その考え方が古い。飲食業は2次産業であり3次産業です。つまり食材を買ってきて料理を作って、作るという加工があるから、そこは2次産業でしょと。先ほど小さなリノベーションは新たな産業群を作るというお話がありました。つまり飲食店があるというのは2次産業と3次産業の両方があるということ。これが再生ビジョンの一番根底にある考え方と認識している。もう少し言うと清水さんの言葉に新しい使い方を発明しようというのがある。今までまちづくりは行政がやってそれに民間が乗っかってというのがありました。そんなんじゃない。これからのまちづくりは根本から考え方が違う。これが実はビジョンの一番核心の部分に隠れていることだと思っている。そんな話をみなさんしていただけたと思う。まず今日はビジョンお披露目ということですので、最初に枝廣市長から再生ビジョンが策定され、一丁目一番地ということでもいわれております。市長の駅前に対する今後の取組みも含め、お話をお願いします。

#### 枝廣 直幹

私、東京勤めを長くしている間、年に1、2回福山に帰ってきていました。その際に必ず思うことは、これが47万人都市の駅前なのだろうかということです。何とかしないと続けられないと思いつけて今日の取組みにつなげてきました。かつて、どこの地域でもあったように大型商業施設の誘致により賑わいを再生することだけは避けたいと思ってきた。少子化・超高齢社会といった時代の到来を見据えなければならない。高度成長期にあつて、車が生活の中心になってきたが、これからは人が中心となる駅前にしていかないといけない。これを痛切に感じてきた。そして思い立ったのが集う・憩う・働く・学ぶ・住む・観るという機能です。そして、その機能に発信するという機能が駅前に加われば、全国が福山の駅前に注目してくれると考えています。活気が溢れる、刺激がでてくる。緊張感がうまれる。もっと駅前をよくしようという気持ちにつながる。そんな思いで今回の議論を取りまとめました。これまで何度か駅前再生のチャレンジは行われてきました。しかし、これまでの取組みと決定的に違うのは、行政が主導すること。行政が分かりやすいメッセージを市民のみなさんに提示いたします。もちろん、行政がなんでもかんでもやるということではないです。行政のやる

べきことをしっかりと提示をして、民間との連携につなげていく。こういう思いでやってきました。

### **渡邊 一成**

人中心の駅前。いい言葉ですね。このへんのコンセプトはリノベーションまちづくりにも繋がっていくと思う。続いて、清水さんから日本の第一人者でもあるわけですがけれども、これからのまちづくりに大切なことを今一度コメントいただきたいと思います。

### **清水 義次**

福山に来て思うことは、特に駅前だけでなく海側、山側、すべていろんなところをいろんな歩き方をしながら観察すると、いっぱい驚いたことがある。人口46万あまりのまちの力は潜在的にすごいということ。いいものが駅前だけはちょっとさびしいが。よく探せば面白いものはある。周囲をみると宝の宝庫ですね。潜在的な福山のまちの持っている資源はすごく強力な資源がある。これがうまく駅前と結びついていないということです。これが結びつくようになれば、駅前は変わるんじゃないかと思う。先ほど、渡邊先生から飲食業って製造して販売する2次産業と3次産業が合わさったものだという話がありました。これに周囲の例えば一次産業とどうして結び付けないんだと。一部の店は結び付けている。海の幸めっちゃいいですね。肉も畜産、いい豚肉もつくられている。すばらしい牛肉も。という話をきいて、実際に味わうとめっちゃおいしい。そして、酒もつくっている。食だけでもすばらしいポテンシャルがある。それと駅前をどうつなげるかというのは非常に大事だ。リノベーションスクールで出てきたのは、福山駅は新幹線がとまる駅。瀬戸内ツーリズムの一番の最大の拠点になりうるまちじゃないかというのはいろんなチームが口々に言ったことです。新しい観光はかつての観光と中身が変わってきている。そこでの生活を体験する観光みたいなものです。タウンツーリズムなんて言葉で言われることもある。この山も海もそしていいまちも残っている。これをどうやって国内外の方々が楽しむエリアになるか。残念なことは宿泊の面白い業態がまだ不足している。フォーエバーコーヒーのところにカフェとゲストハウスができています。きっかけはもう始まっている。だから面白い、新しい、まちの人と交流できるタイプだ。ただビジネスホテルに泊めて、瞬間寝て帰るだけじゃない。おもしろい宿泊の産業の可能性が駅周辺にはあるだろう。泊と食の産業の組み合わせが観光産業でお金が地元へ落ちる大きな産業なんです。現状の駅周辺は可能性の塊。周囲の福山全体の資源と駅前をどう結びつけるかという発想があれば、化ける可能性がある。可能性しか感じてない。

### **渡邊 一成**

つなぐというキーワード。福山にきて4年になりました。一番最初にはまったのは、ねぶとの唐揚げ。次にくわいの素揚げ。このふたつが大好き。1次、2次、3次産業をつなぐということ。また公共空間でいえば、つなぐといえば道路ということになります。道路は道路

法で交通の用に供するというルールがあるが、最近空間の使い方が変わってきました。それでは、西村さんから公共空間の使い方という意味で道路、公園含めてお話をお願いします。

## 西村 浩

駅にきて最初に思ったのは、ぱっとみたらタクシーがいてその後ろにバスがいるという風景が目の前に広がっている。せつかく海につながっていて、山もあるっていうのに最初のインパクトとして、駅前としてどうかと正直思った。清水さんの話にもあったように、道路や駅前広場がまちの中で占める面積の割合は非常に大きくて、その風景が変わると大きなインパクトを持って一気に変わっていく原動力になる。それなのに、実はなかなか変わらない。公共空間は行政が持っている財産だと思っている人が多いと思うが、公共「的な」空間と考えたほうがいい。たくさんの方がシェアする場所は全て公共の場所だと思ったほうがいい。大分で駅が高架になったときに、駅ビルができた。関わったのは駅を挟んだ南北の軸で、北側の駅前広場と商店街の真ん中の通りの減車線化と南側の幅員100mの南北軸を市民と合意形成をとりながら進めてきた。道路と言いながら公園のような空間ですが、ここに大きなホールができたときに車が通る道をホールの前からシフトして、この建物が直接道路というか公園みたいな場所と接続するという形を取ったときにすごく使いやすくなった。芝生を市民ではあるというイベントでは、参加した市民や子どもたちは自分達がシェアしている空間だという意識を持って帰っていった。駅前の一等地に100m幅の公園のような道路ができた時に後ろにマンションが建ち始めた。住むのは子育て世代。街なかには車だらけで危ないと言われていたなかで、駅前一等地に人のための広場を設けた途端に人が集まってくるということを実感した。佐賀のわいわい!!コンテナの事例は公民連携による公共空間。社会実験として始めて、もう7年間やっている。佐賀の街なかには駐車場だらけ。段々こうなっていく。最初のイメージはエリアの真ん中のところに点在する駐車場が緑になったらどうなるか?ということ。簡単にいうと、いまは駐車場で利益をあげているが、仮に緑に変わったら収益が上がる仕組みや制度ができたなら一気に緑に変わると思う。そういうアイデアを重ねながらまちを駐車場をマネジメントすることが大事。言葉で説明しても分からないので社会実験をやっている。わいわい!!コンテナの写真。芝生の原っぱと雑誌と漫画と絵本だけの小さな図書館。子どもたちが騒いでいる様子。チャレンジショップでは、期間限定の店舗が出店するので、来るたびに違うお店が開店している。そうすると人が来るようになる。こんな風景が日常的になってきて、まちの雰囲気はすごく変わる。街なかに子育て世代が来るようになると、この人たちが必要とする商売が再生されていく。そんなプロセスを社会実験で確かめながらやっている。民地を社会実験で借りて、コンテナは行政が作るのではなく、地元の工務店が投資をして作ったものを行政がリースで借りるという仕組みでやっている。チャレンジショップの売り上げは芝生の原っぱやウッドデッキの維持管理にまわしている。COTOC0215は空いている土地を僕が自分の金で借りて、投資して、自分の事務所とカフェとコワーキングスペースをやっている。民間だが、オープンスペース

に芝生を張って、木を植えて、デッキを作って、自由に使える場所を提供している。これは公共空間ではないかといえば、公共空間です。民間でもこういうことができる。いろんな人が公民館的に使ってくれる。こういう場所は民間でも作ることができる。公共空間は行政がつくる場所ではなく、多くの人がシェアする空間を公民連携または民間が自主的にどうやって提供するか。まちじゅうにあふれてくればまちはすごく変わってくると感じながらやっている。

社会実験とイベントは 一見同じように見えるが、何が違うかという、未来に向けて改造を目指してやるのが社会実験。目的が違う。イベントは一時的、非日常的で、2、3日だけは盛り上がるが終わるとまた元に戻ってしまう。社会実験は、その先に日常をつくるのが大事。目標が全然違う。イベントは人がいっぱいきたか。社会実験は、持続的に可能なのか、これからのライフスタイルが実現されているか。運営者の満足度が大事。来場者ではない。イベントは補助金が入っていることが多い。公共性が高い組織が主体。社会実験は民間主体。評価軸も社会実験では運営側の評価や持続性を評価することが大事。これがイベントと社会実験の違い。目的を間違えると社会実験の意味がない。目的と評価をするポイントを明確にして社会実験をやるのが未来につながる。

## 渡邊 一成

仕事からまちに出て、駐車場が一番投資が少なくて一番儲かる。固定資産税が払えればいいと思っているという話をよく聞く。否定はしない。今日の話は清水さんの言葉を借りれば、志のある投資。今お話のあった駐車場を緑にしたらどうなるのか。すぐには儲からないですが、子どもたちがきて、母親がきて、それをターゲットにした店舗がきて。にぎやかそうだなとおじいちゃんおばあちゃんが来て。なんかそんなにぎわいからどんどん新しいものが産まれていく。長い目でみると志のある投資が大事だと思いました。いま話の中で一番大事なものはシェアする空間という公共空間の使い方をどうするかというのが大きな問題です。今日の清水さんの話から大きなリノベーションという話がありました。3人の方に公共空間の使い方についてお話をお願いします。

## 枝廣 直幹

西村さんの話を聞いていて、共通しているのは車から人へということ。駐車場を緑にするという発想が端的に物語っている。そういう意味では同じ方向を共有できていると感じた。わずかな間ですが、私も民間に勤務していました。勤務の傍ら、まちをみて歩く機会がありました。その時に聞いたのは、経済状態が良くないとき、つまり地主の方が何に投資しているか自信がないときには、どんな狭い土地でも駐車場にしてまずは日銭を稼ぎ、投資に自信が持ててくると、飲食店を検討するという。一般的にはそうだという話を聞いた。そこから先、いろいろな展開につながればこれはすばらしいと思う。福山の駅前をみて思うのは、とても飲食店が多いということ。すばらしい飲食店がたくさんある。とりあえず、将来何か

に使いたいがまずは飲食店というところもあるかもしれない。次にファッションかもしれない。志のある飲食店とデザイン性を求めるファッション系の店がうまく融合し、業態が転換しながら発展していけば、福山の駅前は変わっていくと思う。私が若者に選ばれるまちの3つの要素は、おいしい・おしゃれ・たのしい。この3つだと思う。この3つが駅前に根付いていけばすばらしいところになると思っている。もうひとつ、他のまちの成功事例はしっかりと勉強する。これは基本です。いいところはどんどん取り入れていく。ただ、同じことはやりたくない。そういう思いを強く持っています。福山にはお城という大きな財産がある。駅はお城の中にあります。駅前の商店街も外堀に面したところにある。そうした福山にしかないものをどう今の時代に表現することができるか。これを公共空間の活用にあたって忘れてはいけない。そんな気がしています。行政が持っているっていうのは、用語として間違ってると思っています。行政が市民の皆様方からお預かりしているそんな空間です。それを返していくのは当然です。返してなければ行政の怠慢です。そこにこそ行政が知恵を絞っていくべき点があると思います。

## 清水 義次

まさに皆さんのお話と同じです。公共空間は行政が持っている道路や公園だけではない。民間型公共空間という言葉で呼んでいるが、実はカフェは完全に民間型の公共空間です。その場所で町の人達がコミュニケーションを図る大事な公共空間です。コーヒーハウスと呼ばれて、17世紀の後半にロンドンで大発展した業態です。イスタンブールで生まれ、ヴェネチアを経て、オックスフォードに最初のもので、ロンドンで爆発的に。ロンドン市内に3000件のコーヒーハウスが生まれた。社会システムのもと、近代市民社会はそこから生まれたと言われている。ジャーナリズムの源がうまれ、政党政治が生まれ、株式会社もここから生まれている。公共型公共空間だけを公共空間と呼ぶのは間違い。豊かな町は公共型と民間型の公共空間がうまくバランスよく、両方とも揃って町並みを作っている。そういうところに最高に楽しいまちができる。そういう考え方をとっている。駅前の中心部は消費、特に繊維のまちであることも含め、物売る町として栄えたんじゃないかと思う。今の市民の方の関心は、消費より生産的なことに強い関心と意欲をもつ時代がおとずれているというのが都市観察の結果から分かる。そして、コミュニケーションの願望欲求がすごい勢いで高まっている社会の中にいる。まちなかを変えるときに公共空間の話もそうだが、そこでコミュニケーションが起こる場という考え方が大事。特に、福山の場合、アクションミーティングで使った美術館前の空間で会場を設営して、ジャズバンドに入ってもらい音が流れ、そこに若手でまちづくりを担うんだという人達が次から次へと登壇しました。こういうことは市役所の会議室でやっていたら駄目だと強く感じた。公共空間の中でこれからのまちの議論をした方がいい。その時の、のびのびした公共空間で若手の方でこんなことを、まちをかえるためにやるんだという決意表明が続々と起こってきた。あの場所ももったいないなと。駅北の道路がお城とそのまま繋がる形になって。美術館前、お城の東側の大きな公園も

もったいないなあと通るたびに思うところです。このあたりも、西村さんのコメントも欲しいですね。駅北のタクシープール、駐車場も変えたほうがいい。全体として駅とまちをひとつなぎで変えると、使いやすく人に優しいまちをつくるという考え方でいったらどうかと思います。

## 渡邊 一成

民間的公共空間というお話もありました。一つ目は、駅前広場の話がありましたが、駅前広場の空間について一言お願いします。

## 西村 浩

今日降りた南側は写真を見るとめっちゃめっちゃきれい。水辺に向けてずっと伸びている。象徴的な道になってほしい。海に向かう感じ。それなのに駅前が公共交通を中心にバスとタクシーでうめつくされている。今後の開発も想定したときに、公共交通がすこし横からまわってサイドからアクセスする駅前広場にして、正面は人のために空けるという方法ができると思う。少し近隣の地権者と協力しながら、できるかどうかという可能性をみてるだけでも、できるんじゃないかと思うポテンシャルがある。車の駅に対するアクセスをどう担保するかというと、目標は、駅正面は人に開放するということを狙って、交通のマネジメントを考えてみたらいいんじゃないか。交通を動かすと、同時に何が起こるかということ、駐車場が接道していて、これを動かすというのが大事。先日コモンズ協定が閣議決定された。駐車場のマネジメントをするのに、シェアという話をしたが、分散しているコインパーキングがすでにまちなかに近接して密集しているところがある。これはすごく非効率です。建築的にいうとレントラブル比が低い。それぞれの駐車場に車路が必要だから、車路だけで、駐車場は狭いから斜めにとめている。敷地が繋がっているんだから複数の駐車場が一つの空間として共同化するともっと入る。もっと入って土地があく、収益率を落とさずに土地が空いた分は駐車場を増やしてもいいし、道路に面したところをもっとまちのためになる適正な土地利用に賃貸したり、公共空間に使ったりできるようにすることを支えるコモンズ協定が閣議決定された。まちなかが駐車場だらけで、駐車場をなくそうとおもったときに周辺に駐車場を集約していきましょうという話がよくでる。車を停めて、まちなかを歩こうと。駐車場は街なかに、虫食い状態であるのに、民間でも公共でもいいが、大きな駐車場を周辺に作ろうとすると、たいていは公共的な駐車場ができて、結果的に、さらに駐車場を増やしただけというのが多い。ここから先に虫食い上の駐車場にコミットすることを戦略的に考えないといけない。そこで僕がずっと言っていたのは、利用権を交換したらいいんじゃないかと。大きな駐車場は民営のシェアパーキングにして、真ん中には公共的に使える民地を増やして、わいわい!!コンテナでやっているような原っぱにしていこうというプロセスを考えている。その仕組みを考えればいいだけの話。200m角程度のエリアの中でも歩けない方もいらっしゃるので、コミュニティバスを回そうという話をし続けてきた。そしたら、

コモンズ協定という立地誘導促進施設協定というのが2月に閣議決定されて、虫食い状の駐車場を地域の中で協定を結んで、広場に使いながら駐車場を集約していくことを支援していくという制度を国交省が作りました。非収益型と収益型がある。それから今日の新聞記事では地価があがったという記事がでていたが、2025年くらいになると団塊の世代がたくさん亡くなっていく時代がくる。そうすると市場にたくさんの土地が出て、土地の価値が下がっていく。人気がない土地は相続さえされない土地が増える。そうすると一定のエリアの中に所有者がいない土地が増えてくる。まちにとっては大変な状況になる。だから地域で協定を作って、共同で自分たちで収益施設でお金を稼ぎながら維持管理するから貸してくださいという協定を結んで、エリアの価値を上げていこうということを国交省が支えますということを言い始めたわけです。その目指すところは、虫食いになった街区を、真ん中に駐車場をいれて、まわりに建物ができればなんの怖いことはない。車で便利だし、店にすぐアクセスできる。外に対しては駐車場はみえない。農園に使って、食べる、1次2次3次産業がリンクした街区をつくっていくことが駐車場のマネジメントをすることで可能になる。伏見町には可能性がある。ビジネス的に駐車場の問題を解決しながら、土地利用を正しく展開していくというアイデアを出していくと、駐車場だらけということこそ可能性があるということ。そういう目でまちを見るとこれからいろんなことができる。駐車場を無くしてくださいといっても絶対無くならない。でも、駐車場をもっと儲かる方法にして、さらにまちのためになるというアイデアを重ねていくと絶対うまくいくはず。収益型のコモンズ協定ですが、駐車場を集約して、道路に面した部分を広場だったり、店舗にしていくと、まちのためになる駐車場の有り方になる。収益型の場合は、道路に面した部分を広場に提供すると、固定資産税を減免できるというルールができた。このへんのインセンティブをたくさん用意して、駐車場のマネジメントができるよう福山のまちで探すと色んなことができるんじゃないかと思う。道路と駐車場をセットで考える。車をどこからアクセスさせて、どこを歩行者に優しい道にして、駐車場をどうしないといけないかを一緒に俯瞰してみるとおもしろいことができるんじゃないかと思います。

#### **渡邊 一成**

非常に示唆に富んだ、すぐにでも考えられそうなお話でした。

#### **西村 浩**

大事なことは、今日の話の頭に入れてまちを歩いてみてください。そうすると、ここ出るんじゃないかというところがたくさん見つかる。そういうアイデアをみなさんと重ね合わせて戦略をもう一回練っていくと面白い。

#### **渡邊 一成**

その駐車場をうまく統合して使うことでまた新しい空間ができて、そこでまた小さなり

リノベーションを動かすことができるということにつながると思う。リノベーションまちづくりということで2月にスクールも開かれました。これからいよいよ動かすというところに来ている。リノベーションスクールについてお話をいただこうかと思います。

## 枝廣 直幹

リノベーションまちづくりの取組みの中核になるリノベーションスクール人材育成の場ですね。本当は来年度の4月からやろうかと思っていた。ところが清水さんがいろいろ市民の皆さん方の顔色も見ながら議論していると、もう少し早くできるぞと。加速ができるぞとふんでいただいて、前倒しで行われた。そういう意味では、志ある事業者という言葉がでてきましたが、志ある市民の皆さんが福山には多くいるという実感を持てた。この4月から始まる年度にも2回やることにしています。さきほど、清水さんの話の中に4件の事業プランの提案が2月のスクールで出たといわれましたが、私もプレゼンテーションを聞きました。4件とも可能性に満ちた提案でした。いままでは、土地建物は所有していたけれど、新たな事業に取り組むことに躊躇していた所有者の方も参加していただいて、いいですよ。やってみろという対応をしていただいた。これからの取組みに期待が持てます。その後の4つの事業プランに対して、どう行政や金融機関が支援できるのかということもお話できるかもしれない。リノベーションスクールには大きな期待を持っています。

## 清水 義次

前回の2月のスクールはすごく面白かったです。それは、福山の駅前を変えるというのはどういうことなんだという具体的な話が考え方と一緒に出てきた。すごく分かりやすかったです。変えるってこういうことなんだ。こんな新しいまちのコンテンツが駅周辺に集まってくると、駅前周辺が変わるということを参加された方、受講生の方、聞きに来た方も感じたんじゃないかと思う。最初は小さな点を打ち込むような話です。点を打ち込むことによってその事業はこんな形で人が集まって、にぎわいがいつの間にかできてきて、ということが起こると、周囲の特に不動産オーナーの気持ちをどんどん変えていくということが大きなことです。最初の初期段階のプロジェクトは非常に大事で、このあと、不動産オーナーの方とちゃんとした形でリノベーション事業として行うという家守チームの人達が真剣にすりあわせの時間をかけていいです。お金の事情とかいろんな事情をじっくり時間とかけて、しっかりした内容でまちを変えるエリアを変えるプロジェクトを打ち込んでほしい。必ず、1つ、2つ、3つと出来たあたりから急速にその周囲にスクール直接プロジェクトに刺激されて間接的な投資がこのエリアの中に必ず小倉でいうと倍から3倍の投資が起こってくる。これでエリアが変わるということが起こる。そのために3年くらいはくださいと市長さんにはお願いしている。加速させるために道路空間を営業ができるようなやり方をやると両サイドに並ぶ飲食店の売り上げが軒並み倍以上になるとというのが実態です。恐ろしい効果が大きいリノベーションまちづくりによって、さらにもたらされるという時期をどのへんでぶ

ちこんでいくか。車で使いやすいまちにして、なおかつ主眼は人に優しいまちに作りなおす。駐車場のフェンスを取るだけで。これが大事です。そういう目で福山駅周辺を歩いてみると、つなげたら駐車台数増えて、オーナーは儲かるし、増えた分だけまちのためになる店舗的な使い方を通りに面したところであると、急激に町の風景が変わってくる。結局、小倉で体験したことは、リノベーションは地味だといわれる。点ですから、華々しきがない。でも、点がいくつか、10個、20個、30個と重なると市民の方は説明しなくてもエリアが変わったねと実感できるようになる。地道に積み上げることが大切です。我慢して温かいきもちで見守ってほしいというのが一番お願いしたいところです。

### 渡邊 一成

機運が盛り上がって、テンションが高くなって、さあ、やろうというときに、当然支援が必要になるわけです。不動産オーナーの方がその気になって、ひとつは行政の支援。道路空間使用の話や制度の話もある。盛り上がった機運をどう支えるか。

### 西村 浩

行政の支援は清水さんも言っているように補助金漬けからは、早く脱却しないときつくなってくる。補助金がなくなると持続できなくなるという使い方はよくない。古い建物を使って、リノベーションをやっていると思うのは、初期投資を抑える補助金は使っていないと思う。そのあとの投資回収のハードルが下がる。国にもいったが、アスベストに関しては責任として金をつけてほしい。古い建物をさわったときに、調査しないと分からない。手をつけたらアスベストだらけで、ものすごくお金がかかるとなると、とたんに放置状態になる。アスベストとか耐震補強に関しては、補助金を積極的にメニュー化して使っていけば、古い建物が使われることを促進できるのでは。それから行政の支援としては、規制緩和です。建物から外に出てテーブル出して、というのをやりたいじゃないですか。規制緩和については、最近、都市再生法人を作ってやれば、道路でカフェを運営できたりするようになっている。道路の使用については、警察の管理のハードルが高くて全国各地で道路活用が進まない。二重行政的なことがある。早くワンストップ窓口を作れといっているが、なかなか変わらない。であれば、待ってられないので、アイデアとしては規制回避ということを行っている。車道を狭めて、歩道を広げましょうというときに、歩道の一部を地域でルールを決めて広場にしていればいい、道路から外してしまう。道路交通法をはずしてしまう。ここで問題になるのは、建築物は道路に面していないといけないという建築基準法がある。公園緑地広場等の広い空地をみなし道路と認めればなんの問題もなくできる。沿道の価値はあがる。早急に考えて頂いて、一気にやるようにしていただいたらどうかと思います。民間の支援についてですが、家守をやると地域の方からいろいろ言われることもある。そういう時は、まず、どんなにつらくても笑っていることです。これが大事です。とにかく楽しそうにやっているところじゃないと人はついてこない。やり始めたことは絶対成功させることを信念にしている。成

功するためにはやめない。うまくいかなくてやめるから失敗が確定する。佐賀でやったことが、何がよかったかという、公共的なことから始まったことが、連鎖して2、3年くらい経つとだれか一緒にやろうといわなくても自然に人が集まるようになったこと。一気にエリアの価値がかわる。我慢しながら続けているとこういうことが起こってくる。いま、佐賀県では肥前さが幕末維新博を開催していて、そのなかのひとつのパビリオンのオランダハウスのディレクターを任されました。10ヶ月間で1億かかるイベントです。でも、1億で終わったらそのイベントはだめ。1億円使ったけど、その10ヶ月後にすごいことが起こるということを家守として責任を持ってやると肝に銘じてイベントを担当している。終わった後に建物を再生する事業を検討している。隣接する水辺も一緒に使っていこうと。とにかく楽しそうにやるのが大事です。また、10年間シャッターが閉まったままだった空きビルを今年リノベーションしてグランドオープンさせましたが、入居者はこのまちで仕事をする人クリエイター。ビジネスモデルは簡単に転貸です。テナントからお金をもらって、オーナーに地代を払って、その差益で収益をあげる形です。ただし、都市再生整備計画の中に入っているから、民都機構から出資が得られる。民都機構が出資しているから地元銀行から融資してくれるという呼び水効果に利用しながらビルの再生を実現した。ここであがった収益をまちなかに投資するというのをやるのが家守です。古い物件は担保価値がないので銀行がお金を貸してくれない。収益還元型に変えようということで、佐賀市と連携して、スキームを作りました。専門家チーム、商工会議所と連動して、事業をやりたい人が専門家チームにスクールみたいに徹底的に事業計画のブラッシュアップを受ける。その結果、いい事業計画になったら認定を受けて、認定を受ければ、保証協会を通じて（本当は外したかった）銀行が融資するという仕組みでリノベーション事業にお金が貸してもらえるように融資制度も動かした。それくらいやらないと、リノベーションの古い建物に対する投資が起こってこない。若い、これまで事業をやったことがない人が銀行から借りられない。これを通せばお金が借りられるという仕組みを作ってきたというのが家守の仕事かなと思います。大事なことは笑っていることですかね。

## 渡邊 一成

支援ということで色々お話いただきました。2つあるんだろうと思います。ひとつはイニシャルコスト、お金をどうするということが重要で、その話を市長からいただきます。もうひとつは支える専門家が大事で、清水さんからコメントいただこうと思います。

## 枝廣 直幹

西村さん大変ご苦労されましたね。福山は信用保証協会はいらない。26日に広島銀行の頭取がこられて、こうした事業に取り組む方々に対して、低利で長期間の無担保無保証の融資を作るという話をいただいた。民都機構もいない。福山にはフクビズという経営支援機関があります。昨年12月7日にスタートしました。フクビズが事業者、創業者の相談に乗

ります。そうした相談を受けた事業者がいくつか事業を起し始めています。広島銀行は、フクビズが事業の将来性を認定し推薦をしてくれたら、融資をしてくれるスキームをつくってくれた。名づけて、にぎわい。初期投資の負担をかなり軽減することができる。運転資金までみてくれる。清水さんが作ってくれている家守を使った事業というものは、不動産オーナーの理解を得て、賃料を安く借りる取組み。そもそも初期投資がおされられているにも関わらず、さらに金融機関が低利の融資をしてくれる。かなり取り組みやすくなっていると思います。

## 西村 浩

そういうのがあるということがちゃんと伝わると、福山でやろうかなという人が出てくる。絶対出てくる。そこがネックになっていることが多い。やることないじゃないですかこのまち。

## 清水 義次

お金のことは大事。福山は素晴らしい。一歩抜け出しましたね。全国レベルでトップを走ってます。お金の問題はプロジェクトを動かすキー。リノベーションプロジェクトの組み立て方は初期投資をどれだけケチるかに始まる。フランス人以上にケチになる。この精神が大事。ただし、デザインはゆずらない。クオリティーもデザインもゆずらない。お金はぎりぎりまで落とすが、デザイン性は高いものを作る。これが守れるかどうかです。ある程度以上のデザイン力のあるリノベーション事業者のチームが組織化されることが非常に大事です。候補者はスクールの中で育てていくという形をとっている。さらにお金がないときの方法がセルフリノベーション。D I Yで初期投資を極限的に減らすというやり方まで作られるに至りました。デットストック工務店なる名称のいろんな地域でD I Yリノベをやってるグループがスクールで知り合って、浜松で産声を上げた。近隣の伏見町なら伏見町の周囲のいろんなお宅やビルを訪問して、デットストックがいっぱいある。それをかき集めてきて内装を作っちゃう。不用品をベースにしてD I Yでしかも参加者募集ボランティアでやっている。リノベーションプロジェクトにはある条件をつけます。リノベーションの投資は5年以内の回収を目指す。利回りが高い設定をする。なおかつ、テナントを先付けしてから工事にかかる。極めて安全性の高い投資をするということをやりました。いくつかの地方銀行がすぐに気が付いてくれて、最初のうちは小さい金額の投資だからめんどくさいけどねと言いながら、支店長さんたちがリノベスクールの会場にあらわれまして、最終日、前日あたりの事業計画を見てくれる。広銀さん、ぜひ次回のリノベスクールには。スクールの事業計画のところを詰めれることがきわめて重要。デザイン性やコンテンツのおもしろさも大事だが、事業計画がしっかりしたものになっているかどうかまでをスクールの中でつめられるといい。いろんな種類の建築系のデザイナーがいれば、施工をやる人もいれば、事業に明るい人もいれば、この人達がスクールの受講生できてもらって、この人達が地元で専門家チー

ムを組成してくれたらサポートができる。手に余るような大型案件の再生もリノベーションスクールから生まれている。岩手県花巻市で唯一残ったマルカンというデパートが去年の2月に閉めることを決めました。ここで言うと天満屋さん。花巻家守社がその前の年にできていて、なんとか自分たちの手で再生したい。相談に乗ってくれと。最強チームを組んだ。嶋田洋平さんと岡崎正信さんと私の3者でサポート。どこから閉めて、どこから再生させれば、全館再生までいけるか。1階と6階だけ再生させて、間のフロアーは閉めた。これがみそです。ちゃんとお金が回ると実証して、他の階の再生、耐震補強もあとでかかるというやり方を組んでいる。2月中旬に相談にきて、完成オープンは11月。難しい案件は最強メンバーが必要。駐車場なら西村さん。得意技がある。いろんなノウハウが必要な時には全国から動員して福山のためにやらせていただく。地場で力をつけなければ、最終的には駄目だろう。ノウハウを福山に移転するプロジェクトをやっているつもりです。

### **渡邊 一成**

まだまだたくさん聞きたいところですが、予定の時間がせまっていますので、最後にひとりずつお言葉をいただけますでしょうか。

### **枝廣 直幹**

駅前の再生は大きな、大きな課題です。でも、その課題にひるむことなく背を向けることなく、今の福山市政はチャレンジしています。民間の熱意。そして、行政もやる気を出しています。そして、その間に立って、うまく難しい点のもつれをほぐしてくれて、将来に向けた道筋をつけていただける清水さんや西村さん、渡邊先生などの有識者のみなさんを私達は得ています。必ず成功させたい。そんな思いで取り組んでいきたいと思えます。

### **清水 義次**

先ほどの広銀さんの融資制度。素晴らしいと思えます。地域の金融機関のあるべき姿を示している。銀行はいい町をつくる役割があるんじゃないか。福山駅周辺を再生していくうえで、URさんが最近新しい取り組みを意欲的にやろうとしています。民間企業だが半分公共的な意味合いを持った会社だと思います。従来型のことをやるのではなく、持続する地方都市の再生に一生懸命取り組むんだと、理事長さん以下はつきり表明するに至りました。コミュニティ型のデベロッパー機能みたいなものが必要な場面でURさんに相談するというのもひとつの考え方じゃないかと思えます。厳しい世の中ですから、デベロッパーさんも厳しく事業採算をどうやって合わせるかということに身を削ってがんばっていると思う。それだけでなく、100年続く福山市を目標としたときには、ただそろばんだけじゃないコミュニティ型デベロッパーの機能というのが必要になるんじゃないかと思えます。不動産を責任を持って動かす機能がまちを支えていく大変大事な機能だと思います。金融機関とよきコミュニティ型のデベロッパー機能の2つが福山に入ってくれるといい基礎ができ

ると感じています。

### 西村 浩

この絵を見て思うんですけど、駅前から車が無くなっていますよね。絶対できると思います。たぶんこういうふうな風景を全国のまちが目指しています。目指しているけど全然できない。でもここまで今回書いたまちはなかなかなくて、書いたからにはみなさんと一緒にやりとげましようと言いたい。いろんなことがあると思います。地権者の方の考え方や利用者の考え方はみんな違いますから。でもきっとこれができたあかつきには必ず自分達のところにいろんな価値がかえってくると思う。シェアという話をしましたが、一回フラットに公共の場所も自分の場所も他人の場所もシェアをするという目でみたあとに未来を想像して、それに向かって、実現したあとにきっと、シェアの価値を感じる社会がきっと来ているんだろうと思う。微力ながら喜んでお手伝いしますので、ぜひ多くの方に参加していただいて、できることはたくさんあるので、出来ることから構わないので、ぜひ応援していただいて、この駅前の風景を何とか実現できるようにがんばれたらと思います。みなさん、ぜひ頑張りましょう。

### 渡邊 一成

今日はフォーラムですので、一定の結論を出すということではありませんが、この絵をどうやってつくるかということにつきると思います。計画は行政がするといわれますが。総力戦じゃないと絶対できないと思います。そういう意味では行政は頑張りそうだと。ビジョンを作ったとリノベーションスクールも動かし出したと。民間も新しい金融制度を作られたと。あとはだれが本気になるか。市民だと思っています。みなさん一人一人が働き方、暮らし方、あるいは楽しみ方そういったものをどういう風に新しい時代に求めていくのか。本当に素晴らしいこれからの21世紀の暮らし方、じゃあ、にぎわいはだれが作るか。ビルができてにぎわいはできません。市民の方々みんなが参加することが、にぎわいができるそんなまちになるんじゃないかと思っています。それに向けて来年からデザイン会議ができ、動いていくと思いますので、みんなで一緒にやっぺいこう。

## 6. 閉会挨拶

### 枝廣 直幹

お忙しい中ご参加いただきましてありがとうございます。田中さん、すばらしい絵を作って、我々の背中を強く押ししていただきましてありがとうございます。西村さんのおっしゃっていた集約された駐車場が清水座長の手によって絵の中に描かれている。もう意識は十分されていて取組みが準備されているということです。単に絵を描くだけでなく、その裏づけをしっかりと持ちながら、地域の方々、事業者の方々、そして行政と一緒に取り

組みを始めています。これまでの1年間はビジョンを描く1年間。そして、今年の4月1日以降は実践に移っていく1年間になってきます。目標年次は20年後です。なんだ20年もかかるのかと思われる方もおられるかもしれませんが、まちづくりとはこういうものです。毎年、はっきり少しずつ変わっていくまちの姿を市民のみなさまに対して清水さんと一緒に提供いたしますので、一緒になって頑張っていきましょう。どうもありがとうございました。