

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、ウォークラ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】 未来の福山をつくる大規模開発のプロセスとは

【参加者】 約100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 動機を同期（同気）させる

- 行政と民間が連携してまちづくりを行うためには、関係者の動機を同期（同気）させないといけない。
- 動機の同期（同気）とは、関係者が何のための事業なのかについて一致した考えを持つことである。
- 手法ややり方を同期しても意味がない。
- 施設をきちんと運営しないと、周辺の不動産も含めてその施設周辺のエリア価値はどんどん下がっていく。

2 どういうまちづくりに取り組むか

- リノベーションまちづくりは、地域に寛容性，受け入れる力がないとできない。リノベーションが進む伏見町は寛容性があるということ。
- 令和時代のまちづくりは，
 - (1)時代の変化に柔軟に対応できること
 - (2)道路や公園など，構造がシンプルでデザイン性が高いこと
 - (3)局所的なエリアで考えず，ランドスケープを重んじること
 - (4)周辺エリアも巻き込んで盛り上がること
 - (5)市域のコンテンツと相乗効果を図ること
 - (6)行政が主導した臭いがしないこと

3 行政ができないことも民間はできる ～岩手県紫波町（オガール）の取組～

- 岩手県紫波町にあるオガールプラザは図書館だが、音楽が流れ、居酒屋やマルシェなどがある自由な図書館。
- 図書館の集客力で、周りのテナントに稼いでもらって、収益の一部を図書館の運営費に回している。
- 紫波町は過疎化で高齢化率が上がり、財政力も県内ワーストワンだったが、そんな図書館がきっかけとなって移住者がどんどん増えて社会増になっている。
- オガール保育園には、小児科と病児保育がくっついている。子どもが発熱しても小児科を受診して、自動的に病児保育に預けられ、親が会社を休むことなく働ける。
- 行政だと縦割りだからできないことでも、民間でできることは結構ある。



講師/岡崎 正信さん
株式会社オガール
代表取締役
福山駅前再生アドバイザー



(次頁に続く)

4 アメリカで学んだ民間主導のまちづくり

- アメリカの公民連携は一言で言うと民間主導行政支援。
- 人は、目（風景），耳（音），鼻（におい）の3つの感覚で心地良いまちに行きたくなる。
- まちづくりは、ゾーニングではなく、ミクスドユース（ミックスして使う）を低層で実現することが大事。
- 秘匿性を作ること。見通しがよすぎる空間は居心地が良くない。

5 共感されるマスタープランが必要

- フラッグ（マスタープラン）なくして、誰も共感しない。
- マスタープランの本質は、未来の福山の暮らしがどうなるかの羅針盤。図面を描くことではない。
- 今後、福山はどうやって発展していくのか。そのために何をすべきか、どんなキャスティングがベストかを議論することが大事。
- また、いらぬものを最初に選別することも大事。
- 有名コンサルタント会社に仕事をお願いすれば、それだけで良いプランができるか。いや、できるわけない。自治体が頑張らないと良いものはできない。

6 みらい創造ゾーンへの期待

- みらい創造ゾーンの開発の方向性は、地域課題を解決するエリアにする方が、動機の同期が生まれる。
- 備後圏域のローカルハブ、情報発信のハブとして、幅広い利用者が日常的に立ち寄れるような寛容性のある場になることを期待している。
- 瀬戸内の海の幸や、備後圏域の農畜産物を生かして食料とエネルギーの自給をめざすことが意識できるエリアにすることで、重厚長大な産業からライフスタイル産業までを網羅した福山市の実現につながるのでは。

意見交換

- オガールプロジェクトを進める体制や、仕組みについて教えてほしい。
→役所の縦割り対策として町長に2つお願いした。
- (1) 窓口の一本化
公民連携室を作り、全ての予算に同室との関わりを持たせた。
- (2) 人事異動の凍結
人が変われば言ってることが変わるので、民間からの信用がなくなる。同じメンバーで関係性を作る。
- 行政の立場からどのように民間主導のまちづくりを行えばよいか。
→民間を信用すること。行政が民間を上から押し付ける連携をめざすのではなく、民間とどんどん情報交換をして、信頼関係を作してほしい。

まとめ

- まず、開発の対象となるエリアの雰囲気をも自分の体に染み込ませること。そして、何を何のためにすべきかを、市民と一緒に考えていくのが一番よい。

