

第2回ふくまちエリア価値創造フォーラム

【日時】 2026年（令和8年）1月23日（金）14:00～16:00
【場所】 iti SETOUCHI(エフピコRiM1階)内 コワーキングスペースtovio
【テーマ】 エリア価値を生み出す編集とは
【参加者】 53人（オンライン参加を含む）
【内容】 講師レクチャー・グループワーク・質疑応答



講師レクチャー

● 自己紹介

- ウェブマガジン「greenz（グリーンズ）」の運営や、飲食店、商業施設の経営、インキュベーション（創業支援の機能を持った商業施設）施設の立ち上げまで、領域を横断しながら事業を行ってきた。
- 「編集」とは、ゼロから新しく価値を生み出すよりも、今ある価値をつなぎ直して、そこから新しい組み合わせを作っていく作業だと考えている。

● 「リトルトーキョー」の事例

- 2012年、ウェブマガジンの活動と並行して、虎ノ門ヒルズ横の開発前の「種地」を活用し、「東京の中に東京をつくる」をコンセプトにリトルトーキョーを創り運営した。
- 副業や兼業が一般的でなかった当時、普段は会社員や公務員として働く人が、料理人やバーテンダーといった別の肩書を自発的に試せる場を提供した。約2年間の暫定プロジェクトながら、クラウドファンディングを通じ多くの支援を集め、新たな仕事や転職が生まれるきっかけとなった。

● 「HOOD天神」の事例

- 2016年、福岡で西鉄が保有する物件を活用し、移住サポート付きコワーキングスペース「HOOD天神」を約8年間運営した。地方創生が始まり移住者が増えていた時期に、民間団体である

福岡移住計画（運営：株式会社 SALT）と西鉄が連携し、移住者の課題解決とコミュニティ形成を目的にスタートした。西鉄の再開発予定物件を活用し、改装費は西鉄が負担するが、その分を福岡移住計画が西鉄に対し、相場より低く設定した家賃を運営費として支払うスキームとすることで、双方にとって無理のない事業を構築した。以後、鉄道会社との大規模プロジェクトへとつながる転機となった。

● 飲食店「ANDON」の経営

- 2017年、三井不動産のリノベーションプロジェクトに参加し、狭小物件で秋田料理と日本酒の店「ANDON」を開業。昼はおにぎり、夜は秋田の純米酒を提供し、米流通を担う仲間と協業した。コロナ禍を機に2・3階を転貸し、複合化するなど柔軟に運営した。まちづくりでの主なプレイヤーは飲食店や小売店の方が中心になるので、飲食店の経営を通じて現場の苦勞を体験し、実践的なまちづくりの視点を獲得することができた。また、そこで経験が後の小田急電鉄との大型案件につながる基盤となった。



講師/小野 裕之 さん
O & G 合同会社 代表

（次頁に続く）

●「BONOUS TRACK (ボーナスストラック)」の事例

- 2020年4月、下北沢の小田急線線路跡地に商業施設「BONOUS TRACK」を開業した。第一種低層住居専用地域という用途制限の中で、1階を店舗、2階を住居とする商店街のような形を採用した。小田急電鉄株式会社から、全15区画を20年の定期借地契約(マスターリース)で借りて、運営している。
- BONOUS TRACKを運営する専用の会社を立ち上げ、地域に根ざした商いの場としている。施設には書店(B&B)、発酵食品専門店、飲食店、コワーキングスペース、シェアキッチンなどが入り、飲食だけに偏らず、独立系の書店やユニークな小売店を入れることで、施設の深みを持たせる構成となっている。
- ウェブマガジンを運営していた時の人脈も生かし、社会や地域の課題解決や、収益性は高くないものの、次のカルチャーを生み出してくれそうな人をサブリース先として選定し、周辺相場よりも安い家賃で貸し出している。
- BONOUS TRACKの中庭で定期的にイベントを行っているが、開催目的は集客ではなく、本や古着、レコードなど、自分たちが大事にしてきた価値観を体現することに注力している。
- 雑誌の連載のように、固定のファンを育てるような常設店と、特集のように季節感やトレンドを意識したイベントなど、緩急をつけながら運営している。

●「HOME/WORK VILLAGE (ホームワークビレッジ)」の事例

- 2025年に廃校を活用した「HOME/WORK VILLAGE」のプロジェクトを開始した。校舎だけでなく校庭・体育館を含めた施設全体を10年間借上げし、多様な働き方や創業支援などを軸としたインキュベーション施設として運営している。

- 区のプロポーザル要件に応えるため、7社でコンソーシアムを組み、それぞれの専門性をもって都市経営課題に真正面から向き合う提案を行った。施設は約10億円をかけて区と小田急電鉄が改修し、改修費の一部は施設運営の家賃収入から小田急電鉄に支払っている。
- 校舎の風情を残しつつ、コワーキング、屋上菜園、探求型の学習塾、民間スポーツ施設、飲食店、醸造所など約40の事業者が入居している。
- ソフト面では、補助金と専門家の伴走による創業支援プログラムを実施し、感性や価値観を生かしたビジネスの創出を後押ししている。世田谷を「チャレンジが生まれる場所」として社会に示し、起業家の方が集まることをめざした取り組みである。

●編集とは

- 編集とは、個人の感覚や独自の目線を起点に、既存のものをつなぎ直し、新しい価値や視点を作る作業のこと。大勢での合意形成を優先しすぎると、編集独特の切れ味の良さや、これまでなかった視点にたどりつけない。
- 編集には見た目の美しさやユーモア、ちょっとした批評や挑発の要素も欠かせない。嫌われ役のような要素もあるかもしれないが、迎合するのではなく、まちへの愛情をもって批判的に提案することが大事。
- 大規模で公共性の高いプロジェクトだと合理性や説明責任が求められるが、それと同時に編集の感性をビジネスとして粘り強く両立させなければ、どこにでもある似たものになってしまう。「感性を生かす」という視点が不足してはいけない。
- 大衆に向けたイメージづくりだけではなく、まちを変えてくれるような人に対して、まちの変化を印象付けるようなラベルづくりが必要。