

まちを創る原動力 ～ 地域経済と地域愛が切り開く ～



大都市に比べ事業環境が厳しい都市の開発では、地元のみさんの熱い思いがあったとしても、実現にはなかなかいたりません。そのような中でも、事業化したいいくつかの開発事例を並べていくと、事業成立の要因に、地域経済のネットワーク、そのベースに地域経済を支える主体による地域愛があり、ここに、まちを創る原動力が存在するのではないかと考えています。

今回ゲストに、倉敷市「あちてらす倉敷」の実現に関わり個人的にも幅広く地域のネットワークを持たれている浅野洋様（特定業務代行者・組合事務局）、鹿児島市「センテラス天文館」の実現に関わり、行政の立場でまちづくりの経験が豊富な井上謙二様（組合事務局長）をお迎えし、地域経済の中で再開発がどのように動いていったのか、地元目線の話の伺いながら、地元の思いをカタチにしていくために、何が必要なのか、みなさんと一緒に考えていきたいと思います。

登壇者

浅野 洋 氏

藤木工務店 執行役員



井上 謙二 氏

千日町1・4番街区市街地再開発組合 事務局長



奥村 雅一

アール・アイ・エー 代表取締役専務

滝田 憲作

アール・アイ・エー 大阪支社 計画二部部长

モデレーター

赤尾 光司

アール・アイ・エー 大阪支社 計画一部部長



プログラム

2022年11月28日（月）14：30～品川フロントビルBF1会議室

オンライン（ZOOM）併用開催

第1部 振り返りと問題提起

1

- RIAまちづくりフォーラムについて（赤尾）
- 第6回まちづくりフォーラムの問題提起（赤尾）

第2部 事例紹介

2

- あちてらす倉敷（浅野氏＋滝田）
- センテラス天文館（井上氏＋奥村）

第3部 パネルディスカッション

3

- まちを創る原動力としての地域への思い
- カタチをデザインしていく
- 地元の思いをカタチにするために必要なもの

1 問題提起 まちを創る原動力 ～地域経済と地域愛が切り開く～

地域経済ネットワークが市街地更新と魅力ある空間創出につながっている

これまでの再開発等の拠点整備では、画一的な目的の中で、また、量的な高度利用を前提として事業が進められてきましたが、都市再開発法が施行されてから既に50年以上が経過しており、バックグラウンドとなる都市の在り方も変わってきています。「量+質の最低限の確保を目指して拡大していった都市」から「都市のクオリティ・魅力の向上を目指した成熟・縮小する都市」に変化してきている中で、まちづくりに求められる技法や求められる能力も変化してきている状況にあるといえます。

そのような背景のもと、都心部や地方都市それぞれの地域のポテンシャルに合わせてプロジェクトが進められ、また、明確な事業の目的をもって手法として再開発等を活用するプロジェクトや、逆に先に建物や市街地の更新の必要性があって、そのなかで、都市の魅力向上の方針を見定めて進められているプロジェクトなどそれぞれ背景の違いがあるなか、工夫を行い、各地でまちの更新が進められてきていると認識しています。

一方で、個別のプロジェクトに目を向けるとプロジェクト

の実現に向けて様々な課題に直面します。地方都市等では、人口減少や産業流出、少子高齢化・後継者不足、自動車依存や消費拠点の変化など、かなり以前から中心市街地の課題といわれている事は今も存在していて、「新たな床需要が見込めない」「収益が期待できない」等の厳しい事業環境があります。そういった厳しい事業環境の中で、市街地の更新と魅力向上を実現するための原動力とは？何かということになります。

開発余力が高い地域以外の、事業環境の厳しい地域においては、地元の思いというのがキーとなると考えられます。例えば、まちの顔と言われている地域をなんとかしようという単純な経済効率では説明できないものや、わが街を支える誇りであったり、厳しい環境であるからこそ新しい取り組みといった熱い思いが重要になってくると感じています。

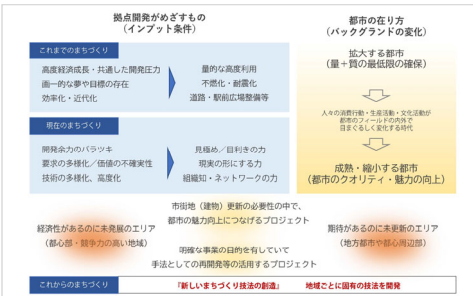
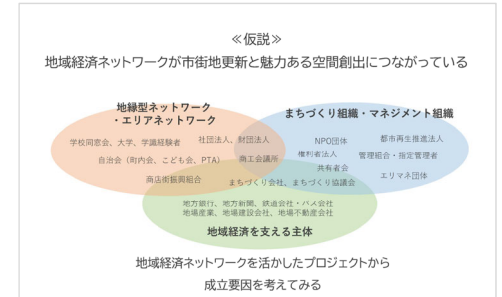
しかし、残念ながら、地元の思いだけでは、まちは変わっていかないのが現実であり、地元の思いや熱意を、新しい都市のカチにしていく必要があります。思いをまちづくりの実践につなげている要因とは何かを、本日探求していきたいと考えています。

RIAが関わり、近年竣工した再開発等のプロジェクトを全国のマップにプロットしてみたところ、全国的に都市開発やまちづくりの展開をしている企業だけではなく、地元を中心に活動している地域経済主体が、特定業務代行者、参加組員、保留床取得者、施行者、工事施工者等のなんらかの立場で、参画しているプロジェクトが多数存在していることがわかりました。概ね6割くらいのプロジェクトで地域経済主体が関わっていることが分かります。特に地方都市では、その傾向が、目立っているかと思います。

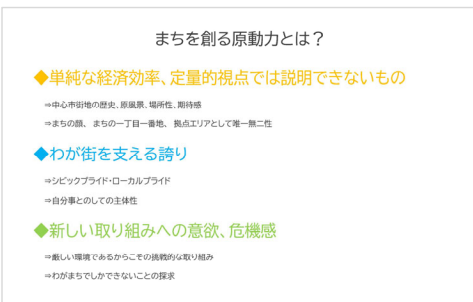
そこで、今回、「地域経済ネットワークが市街地更新と魅力ある空間創出につながっている」という仮説を立てました。地域には、古くからある地縁型ネットワークやエリアネットワークがあります、また、建物等を管理するマネジメント組織や現代的なまちづくり組織もあります、また、銀行や建設会社、不動産会社等

の地域で生業を持ち地域経済を支えている主体もがあります。

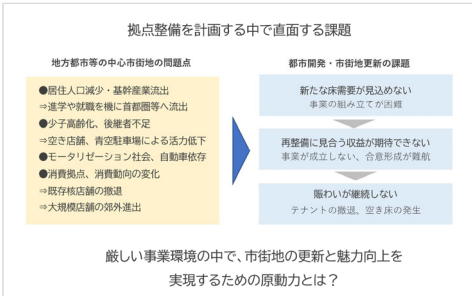
こういった地域経済のネットワークをうまく活かしたプロジェクトをみていき、まちづくりの実践に向けた成立要因とは何かを考えていきたいと思います。



バックグラウンドとなる都市の在り方の変化



まちを創る原動力とは？



拠点整備を計画する中で直面する課題



地域の思いをまちづくりの実践につなげる要因とは

2

事例紹介 あちてらす倉敷

倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業

2-1 事業概要と藤木工務店（浅野氏）の紹介



■ 事業の概要／空間構成（滝田）

倉敷市は、人口約48万の都市で、水島コンビナートや瀬戸大橋、美観地区などが有名です。江戸時代、幕府直轄領である「天領」の商人町として発展、明治時代は倉敷紡績の工業都市、その後、大原美術館等の芸術文化の観光都市として発展、その発展に、大原家が深く関与してきました。一方、倉敷のまちは、戦禍を免れたことで、古い町並みが残り、中心部に緊急車両が入れない木造密集地が残っているという状況でした。施行地区内には、老朽化した木造の建物が密集していたことから、事業化期間中3回も火災が発生しました。

当地区の再開発は、まちづくり協議会設立から組合設立までの事業化に24年の期間を要しています。組合が設立してからは4年という期間で建物が完成しています。地区の特徴として、美観地区の景観を保全するため、高さ制限がかかっています。事業化の途中、平成22年度に倉敷市景観計画が策定され、31mの高さ制限が定められました。

事業の役割として、藤木工務店さんは、特定業務代行者の立場で組合事務局を担い、建物と道路の設計、工事を行い、保留床も取得していただきました。当社は、事業コンサルタントの他、建物の設計・監理、権利変換計画などを担当しました。

再開発によって、外周の道路が拡幅され、公共空地と2つの街区、そして北棟と南棟の2棟の施設建築物が整備されました。北棟は、低層部は店舗・事務所・住宅で、3階から7階がホテルとなっています。南棟は、低層部は店舗や公益施設で、2階から10階が住宅で、中央に自走式の駐車場があります。

公共空地は、街の中心となり、大通りから商店街に回遊を引き込むため、大通りの歩道に沿って緑化された滞在空間として整備し、中央に官民の土地をまたぐ形で「芝生広場」を設けています。また、広場から商店街に抜ける東西の通路を「つむぎミチ」と呼び、店舗の地先利用の空間としています。



外観写真（右側：北棟／左側：南棟）

全体のコンセプトは、「まちつむぐ、倉敷阿知」と定め、様々な要素の重なりと交差による一体化によって、倉敷のまちに馴染む都市デザインを目指しました。大通側は、北棟のホテル、南棟の住宅がバラバラにならないように共通のデザイン要素を採用しています。商店街側は2階建てで細やかな変化をつけて、対面する既存店舗との調和を心掛けました。



外観写真（上段：大通り側／下段：商店街側）



倉敷市中心部航空写真（藤木工務店提供）

■ 倉敷における藤木工務店の関わり（浅野氏）

写真は、倉敷市中心部の美観地区から北の倉敷駅方向を撮影したものです。赤丸が弊社施工物件を表しています。倉敷との関係性は一目瞭然ですが、少し説明をすると、大正9（1920）年に大阪で創業、令和3（2020）年で創業100年を迎えました。

倉敷とのかかわりの起源をたどると、日本銀行本店や東京駅を設計し日本近代建築の祖と言われる辰野金吾博士が明治21年に開設した学校の1期生である山本鑑之進氏が興した工務店を継承する形で創業しました。この関係で創業第一作として日本銀行岡山支店を施工することになりました。この施工実績により岡山に本店のあった「第一合同銀行（のちの中国銀行）」の頭取であった大原孫三郎と出会ったことが倉敷での関りの始まりです。倉敷支店は、本年10月で開設100年となっています。その後、大原美術館、大原家の邸宅建築、美観地区の伝統的建築物群をはじめ、大原家関連である倉敷紡績のクラブウ、倉敷絹織のクラレ、倉敷中央病院、中国銀行とつながって、倉敷支店は、弊社にとって特別な支店となりました。弊社を倉敷が本社の会社と認知している市民も多くいます。

倉敷市の物件も多数施工し、美観地区の景観保存に関連した補助金業務などを通じて、倉敷市とも良好な関係を築いてきました。

再開発には、協議会設立当初から関与していましたが、平成20（2008）年、安藤建設とのJVによる特定業務代行者として正式に事業参画することになりました。平成25（2013）年、安藤建設が間組と合併して、その後は再開発から離れることになります。

同時の状況を振り返ると、倉敷のまちづくりに資する事業であり、当社が撤退する選択肢は検討の俎上にはなく、当社単独かあるいは他社とのJV（大手、準大手、地元など）を検討した結果、平成27（2015）年3月、単独で特定業務代行者となりました。弊社単独について、倉敷市は当初不安もあったと思いますが、理解を得てその後強力なバックアップをいただきました。

■ 浅野氏の経歴（浅野氏）

平成23（2011）年に藤木工務店に中国銀行から出向で入社しました。平成6年から6年半、銀行の総務部に店舗建築担当で在籍しました。当時、ほとんどの店舗を藤木工務店で施工していたことからご縁をいただきました。建築については素人でしたが、法人営業のノウハウは再開発事業でも生かせたと思います。

再開発には、平成25年3月頃から関わり、特定業務代行者の窓口となりました。当時担当していた営業部長からの「ちょっと代わりに理事会に出席して」の一言が、その後の貴重な体験の始まりでした。

2

事例紹介 あちてらす倉敷

倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業

2-2 ハードルの突破



強い思いで実現した合意形成（滝田）

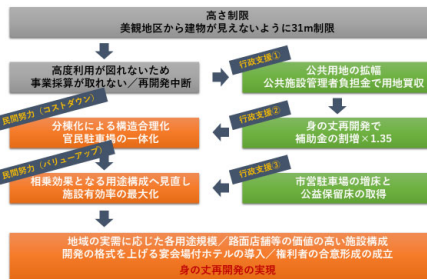
当地区は事業化期間が24年と長い期間を要しました。その原因の一つとして、一部の大口の地権者との協議が整わず合意が得られなかった経緯があります。できるだけ多くの方の賛同を得ようと、協議・調整の日々が続いたのですが、これがなかなかうまく進みませんでした。転換期は、地区内の方で、どのくらい賛成しているのか確認したことです。結果、組合設立要件である2/3を超えることが分かり、市長あてに要望書を提出して、事業化に踏み切ることになりました。

また、当地区は、ご高齢の借地居住者が一定数存在し、零細であることから、再開発の実施によって居住できる場所がなくなる不安を抱えた方がおられました。賃貸住宅や介護系施設に移ったとしても、毎月の支出が現状より多額となり、補償金による補填では長期に対応できない問題がありました。そこで、過小床ぎりの規模で、参加組合員の取得戸とは仕様を変えた低廉住戸を北棟2階に6戸整備して、住宅金融支援機構のまちづくり融資（高齢者向け返済特例（リバースモーゲージ））による取得を提案し、これが高齢居住者の不安解消となりました。

高さ制限後の事業再構築（滝田）

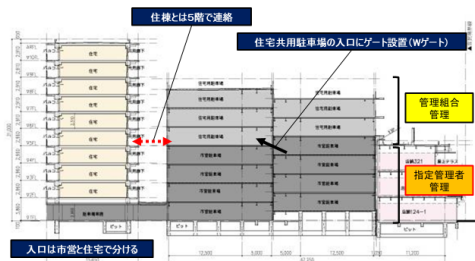
高さ制限がかかる前、当地区は、19階建ての比較的高い建物が計画されていましたが、景観計画によって高さ制限がかかり、事業採算が取れないことで再開発は中断することになりました。事業化の支援のため、倉敷市がとった策が公共用地の拡幅であり、公共施設管理者負担金で用地買収を支援し、高度利用する宅地を減らすというものです。また、身の丈再開発で補助金の割増を行い、負担を軽減しています。これに

呼応して、民間側も分棟化による構造合理化、官民駐車場の一体化に加え、用途構成を見直し、店舗を路面化、縦動線を最小化して有効率最大化によって、身の丈再開発を実現することになりました。



身の丈再開発の実現のフロー

公共用地を増やすための都市計画の変更では、街区を2つに分けて、道路を拡幅、大通り側に公共空地を設けています。この公共用地の増加によって、宅地が12,200㎡から10,500㎡に、約1,700㎡（約15%）減少することになりました。また、官民駐車場の一体化では、下半分を市営駐車場とし、上半分を住宅共用の駐車場としています。この駐車場は登記を工夫して、車が通る車路を市営と住宅の共用部分とし、車室部分を専有部分として登記し、住宅の共用となる部分の車室部分は規約共用としています。



官民駐車場の一体化



イベント写真（左側：芝生広場／右側：つむぎミチ）

にぎわいを生む交流機能の導入（滝田）

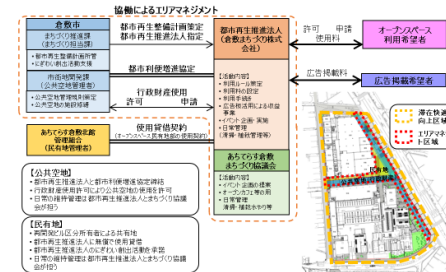
写真は、芝生広場やつむぎミチでイベントを行っている写真です。つむぎミチは、当初、歩行者専用の道路でした。当初、この通路でにぎわいを生むために、道路関連の法規制を緩和するような制度を考えていたのですが、道路のままでは、なかなかやりたいことができない、という結論になり、都市計画が変更され、道路が「公共空地」に変更されています。二回目の都市計画の変更です。また、官民の土地の一体利用のため、都市再生推進法人のスキームを活用しています。まちづくり会社が、市営駐車場の指定管理者になっていたため、倉敷市がまちづくり会社を都市再生推進法人に指定し、公共空地の管理者である倉敷市がまちづくり会社と都市利便増進協定を締結して、公共空間で得た収益を管理やイベントの活動費用に充てることができました。さらに、民地側の利用も一元化するため、管理組合と、まちづくり会社との間で、敷地の一部の使用貸借契約を締結しています。実際の運用は、店舗等のテナントで構成されたまちづくり協議会が意思決定を行います。

にぎわい創出の活動財源としては、公共空地内に広告塔、民地側に民間広告塔を設置し、まちづくり会社（＝都市再生推進法人）が広告事業を行っています。

交流機能という意味では、ホテルの宴会場の実現というものがあります。ホテルは、保留床取得による入居を前提としていましたが、一般に宴会場の採算性は厳しく、宴会場を無くした計画への変更が要請されていました。そんな状況の中、住宅金融支援機構がまちづくりにおける宴会場の交流機能の重要性について共感し、住宅金融支援機構がホテルへ融資するスキームが生まれ、宴会場がある形で計画が進むことになりました。住宅金融支援機構がホテルの資金調達に参画したことでスキームが安定し、再開発組合への融資メンバーがホテルの融資メンバーに参画して、ホテルの資金調達が完成することになりました。



ホテルの宴会場



官民の土地の一体利用

2

事例紹介 センテラス天文館

千日町1・4番街区第一種市街地再開発事業

2-3 事業概要と井上氏の紹介



■事業の概要（奥村）

鹿児島市は人口約59万人、シンボルである桜島を背景に島津家時代から現在に至るまで繁栄を遂げてきた都市です。鹿児島市は第二次世界大戦終了間際、米軍の本州上陸の拠点と目されたため、市内は激しい爆撃を受け、壊滅に近い状態となり、そこから復興してきました。中心部は九州新幹線が開通したことにより、鹿児島中央駅付近な発展が著しく、天文館等中心部の衰退が懸念されるようになりました。地区はメインストリートである電車通りとG3アーケード、夜の顔を持つ文化通りに囲まれたL字型の地区です。古くから天文館地区として栄え地域一番の立地で、現在九州新幹線鹿児島中央駅まで市電で約15分の距離にあります。従前の状況は、電車通り側には旧タカブラの他、築50年を超えたビルが建ち並んでいました。一方、文化通り側は典型的な夜の街として栄えていました。



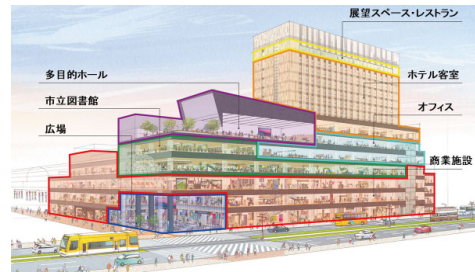
施行地区位置図

施行区域面積は約1.0ha。公共用地面積は電車通り沿いの1番街区とアーケード側の4番街区の間の市道を廃道しているため240㎡ほど増加しています権利変換を受けた地権者はほぼ全員です。定期借家人を含めると100人近い借家人も事前転出等行い、結果

4名の借家継続となりました。2012年に研究会を立ち上げ、10年という全国的に見ても比較的短期間で事業が仕上がっています。

鉄骨造を中心に、地上15階、約60mの高さとしています。鹿児島はシラス台地により地盤が形成されており、支持層がなく超高層建築が困難な土地です。駐車場は敷地内にはなく、隔地駐車場として近傍地域に設置しました。総事業費は約188億円となっています。当事業は住宅局所管事業で、補助金は約63億円。保留床処分は大規模地権者の増床及び地権者法人、市、地元企業で構成され特定業務代行者や参加組合員の制度を活用してません。また、弊社はコンサルタントや設計を担当し、施工は大和ハウス工業です。

再開発の基本コンセプトです。新しい天文館の核・シンボルを創りたいということから三つの柱を立てました。「にぎわいとゆとりある都市空間の創出」「観光・交流機能の強化」「良好な都市景観の形成」です。施設構成は、1～4階に専門店街を構成し、4・5階に図書館、業務を配置。6階に中規模ホール、7～14階までホテル客室、15階に展望室とレストランとなっています。



施設構成図

■空間構成（奥村）

1階配置図です。電車通りとG3アーケードが交わる部分に広場を設け、貫通路と一体化させ、市民が集まれる居場所を作る。電車通り沿いの1番街区には、商業の他ホテル、業務専用エントランスを設けています。1～3階はファッション、アパレルといった構成です。G3アーケード沿いの4番街区は、1階は食物販、2階は飲食店を中心とした構成としています。短辺方向やタカブラ通りに面しては、夜型飲食等の外向き店舗も配置しました。



1階配置設計図

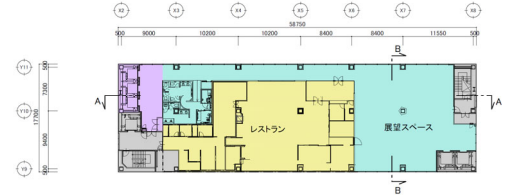
4階配置図です。L字の交点を中心に、市のまちなか図書館を設置。内部にカフェを併設しています。4番街区側にはクリニック等を配しています。4・5階は図書館ですが図書館内部に吹き抜けを設け、この2層を上下する専用EVも設けています。車通り沿いは大型の業務フロアとしています。



4・5階配置設計図（左下：4階/右上：5階）

6階にあるホールは3分割まで可能な規模とし、L字の交差部に設けた屋上庭園から光を取り入れることができるようにしています。ホール西側も業務フロアとしています。

7階はホテルのロビー階となっています。8～14階はホテル客室です。15階は展望フロアと、地元の城山ホテルが運営するレストランです。展望フロアは無料で、市民の誰もが桜島と錦江湾の景色を楽しむことができます。



15階配置設計図

■井上氏の経歴（奥村、井上氏）

井上さんは、鹿児島市役所に入られ、局長として退職されました。その後鹿児島銀行を経て、再開発組合の事務局長を務めていただきました。井上さん方からそのあたりの経歴も含めて、自己紹介をお願いします。

昭和54年市役所に入ってから、これまで主に市街地再開発事業を担当してきました。千日町1・4番街区の再開発では、当時課長を務めておりましたが、協議会発足当時は、既に一定の高度利用が行われていることや借家人の多さから、かなりハードルが高い事業と考えておりました。

その後、地権者の方々や鹿児島銀行等の協力もあって、事業が進んだのですが、平成28年市役所退職後、私自身も鹿児島銀行から再開発組合の支援をするようにとの命を受け、事務局長として直接事業のお手伝いをする事となりました。

行政、銀行、再開発組合という三つの立場から、当地区の事業に関わることができ、自身の経験を活かしながら、貴重な体験ができたと考えております。

2 事例紹介 センテラス天文館

千日町1・4番街区第一種市街地再開発事業

2-4 ハードルの突破



■ 外部の共用空間 (奥村)

周辺の通りやアーケード裏通り等との馴染ませ方についてです。広場 (センテラススクエア) を中心に4周に開かれた視線を作り、回遊性の向上を図りました。電車通りから見た広場です。左側がG3アーケードです。奥側に貫通通路があり、歩道、広場、アーケード等の表装はできるだけ一体化したものとしています。



センテラスプラザ

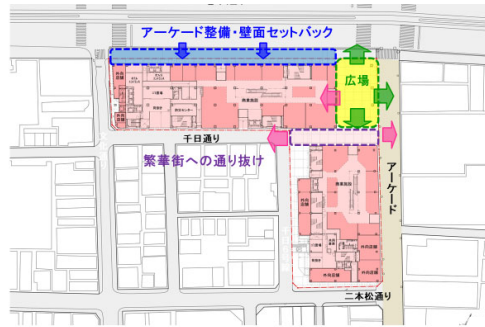
電車通り側には従前からアーケードがありましたが、今回は新たに再開発ビル側から大きく庇を歩道上部まで張り出し、セットバックにより広くなった歩道での通行やバス待ち客の快適性を向上させています。



電車通り側のセットバック部分

センテラス天文館の敷地を取り囲む通りはそれぞれ性

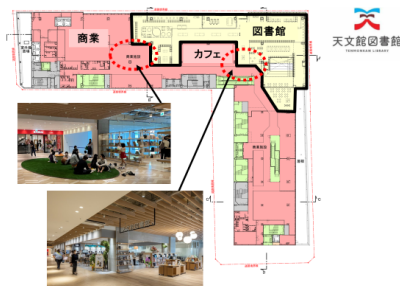
格が異なり、それに馴染ませるように外向き店舗区画を設けて顔作りができるようにしました。



周辺環境との調和

■ 境界の無い図書館 (奥村)

次に、鹿児島市市立図書館です。まちなか図書館として、鴨池の中央図書館とは異なり、居心地よく市民が滞在し、時間を過ごせる場所を提供できる施設としています。

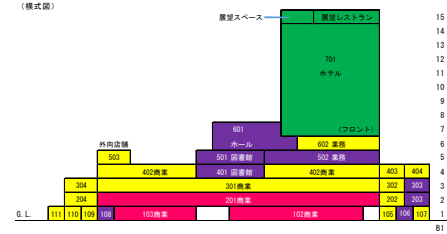


市立図書館 4階平面図

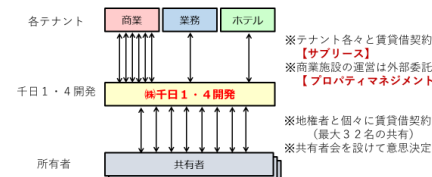
隣接する商業施設とシームレスな関係を演出できるよう壁や間仕切りを極力少なくしています。

■ 再開発ビルの権利関係と地権者法人 (奥村)

権利者の合意形成に重要な事業スキームとして、再開発ビルの権利関係、区分所有の種類と床運用についてお話しします。センテラス天文館は図書館、外向き店舗等の単独所有床を除き、権利者等による共有床となっています。共有床にはスライドにある通り、3種の共有床があります。赤い部分は一般権利者によるもので高収益が見込まれる低層部の商業床部分です。緑色は大規模地権者によるホテル関連床でリスクがあると考えられた床です。黄色は保留床購入者によるもので、安定収入が見込まれるものです。床運用については全て権利者法人である(株)千日1・4開発を経由するサブリース方式としています。



- ◆千日1・4開発がサブリース
⇒千日1・4開発が、共有者と個々に借上げ契約を締結
⇒テナント交渉及び賃貸借契約は千日1・4開発
- ◆共有床の意思決定を行うための「共有者会」を設置



上の図：共有床のイメージ 下の図：共有床スキーム

- 名称：(株)千日1・4開発 (せんにちちよんかいほつ)
- 設立：2018年7月
- 資本金：5,000万円 (全額地権者による出資)
- 事業の内容
 - ①再開発ビルの保留床取得 (広場、ホール、共有床の一部)
※暮らしにぎわい再生事業を活用 (広場、ホールの取得に補助)
※都市開発資金を活用 (共有床の取得費の一部を借入)
 - ②再開発ビルのテナントリーシング+開業後の管理・運営
※共有床や広場・ホールの運営、共有部の管理 (管理組合法定管理者)
 - ③呉服町2・3番街区駐車場整備 (隔地駐車場の整備+開業後の管理・運営)

千日1・4開発の概要

■ 隔地駐車場の整備 (井上氏)

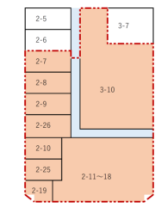
呉服町2・3番街区駐車場整備事業として、再開発ビルと同時オープンを目指して整備された隔地駐車場です。図の赤い部分がセンテラス天文館で東へ少し離れたところにあるのがセンテラスパーキングです。事業費、約30億円うち国・市から2億円ずつで計4億円の補助が入っています。従前の地権者の状況は図のとおりで、地権者9名のうち6名から土地を借上げ定期借地契約を実施。残りの3名は、従前資産に応じた等価交換によって共有床を取得しています。地権者の1人が鹿児島銀行であり、増床をして施設内に支店を開設しました。千日町1・4開発が駐車場運営事業者を選定し運営しています。再開発事業と同時進行で、事務局長の私が中心となって進めました。



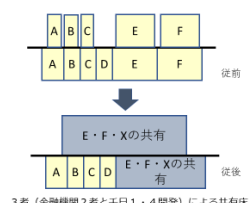
センテラスパーキング完成写真

施行者	(株)千日1・4開発
総事業費	約30億円
補助金	4億円 (国・市各2億円)
敷地面積	約2,500㎡
構造・階数	鉄骨造・地上7階建
延べ面積	約12,700㎡
駐車台数	440台 (自走式)
駐輪台数	396台

従前の状況



権利関係の模式図



- ・区域内の市道は廃道。等積で付替え
- ・従前土地所有者9名のうち6名から土地を借上げ (定期借地)
- ・残り3名は、従前資産との等価交換にて共有床を取得 (共有)
- ・鹿児島銀行が増床 (保留床 (共有持ち分) の買い増し)

隔地駐車場の整備の概要

3

まちの原動力としての地域への思い

パネルディスカッション



現地視察の様子（あちてらす倉敷）



現地視察の様子（センテラス天文館）

第2部では、事業の概要と事業のポイントとなるハードルを突破してきた工夫を聞かせていただきましたが、パネルディスカッションでは、3つのテーマを設定し、それぞれのプロジェクトの違いや共通項を更に深掘していきたいと思います。（赤尾）

■テーマ1 まちの原動力としての地域への思い

倉敷の場合、組合設立までが本当に大変でした。理事のみなさんが本当に一生懸命で、役割分担して毎日のように誰かが誰かの家に行って、合意形成を進めている状況でした。（滝田）

当時、倉敷市からは、大地主2軒のうちいずれか1軒は賛成派にしてほしいという、願いがありました。当然の指導ではあり、行政の方も努力してもらっていたのですが、このことがかえて事業の長期化につながってしまった部分がありました。分岐点は、R I Aからの提案で、一度、大口ではなく小口の方の合意形成を書面で確認しようということになりました。平成27年12月の理事会のことでした。6か月の期限を切って、「3分の

2を超えなければ準備組合を解散する」覚悟をして、最後の最後という感覚で進めました。（浅野氏）

当時、私は担当していなくて、社内の会議で、どうすれば状況を打開できるかいろいろ検討していて、結局、地元のみなさんの総意をつきつめるべきという話になったことを記憶しています。通常は、出来るだけ多くの方の賛同を得て、より調和的な方向となるのですが、理事さんだけでなく、地元密着の藤木工務店も倉敷市も本当に努力をしていて、もうこれ以上は無い、というくらい状況まで来ていたと理解しています。最後にもう一度、これで駄目なら事業が終わってもいいくらい状況になったからこそ、地元の本当の思いが伝わったのだと思います。（滝田）

その後も、様々な問題が発生し、大変でした。大口権利者の移転先確保の話、地権者の床を含めたテナントリーシング、共有床スキームの組成など、通常であれば特定業務代行者がここまでやらないと思うところですが、地元の皆さんに頼られて、やらざるを得ない状況にあったと思います。（浅野氏）



従前の状況（あちてらす倉敷）



天文館の方では、タカブラ等築50年を超えるビルが耐震改修か建て替えかで、悩んでいました。単独建て替えは採算に合わないことは明らかであり、自分のビルだけ建て替えても地域の地盤沈下を防ぐ底上げにはつながらないと感じていたと思います。今の地権者さんは先代、先々代から受け継いだ一等地の土地であり、自分たちで手放すことはできない。子孫にどのような資産、まちを残すべきなのかを真剣に考える使命感が強く、大規模地権者を中心にここで共同化を考えなければならぬというのが協議会発足のきっかけだったと思います。（奥村）

自分が鹿児島市の課長時代の話でした。一定の高度利用がされており、借家人が多数いて、また、住宅型のプロジェクトでもないことで、保留床処分等の事業成立が難しいのではと考えました。市の担当にも、この点を注意するように伝えた記憶があります。もともとこのフォーラムに登壇予定だったタカブラの社長が、事業性の厳しい部分を認識しながらもいち早

く鹿児島銀行に相談して、地域を巻き込んだことで、地元の熱意が事業の組み立てに実っていたのだと思っています。（井上氏）

地権者、地域中心の再開発であり、地元の皆さんが早い時期から大きな視点で取り組んでいたことが大きかったと言えます。（奥村）

コラム：あちてらす倉敷について（井上氏）

地域で再開発を担当している立場から見ると、立地や権利者の状況からは、かなり厳しいプロジェクトに映りました。ただし、組合設立後の組織の構成をみると、特定業務代行、参加組合員、ホテル事業者など保留床の売却の見込みがたっており、地方のモデルとなるプロジェクトといえると思います。組合設立までは色々な苦労があったと思いますが、その後の事業推進から完成までは、このようなモデルを参考として、地方都市は取り組んでいべき地区だと思いました。



従前の状況（センテラス天文館）

パネルディスカッション

■テーマ2 カタチをデザインしていく

両地区に共通する外部空間として、広場が設けられていますが、この点に関して計画プロセスや実現に向けた経緯の話を聞きたいと思います。(赤尾)

タカブラのあった天文館交差点は、市民の待ち合わせ場所として知られていました。この場所に新たな居場所を再生することは必須命題で、単なる商業施設ではなく外部空間としての広場が必要だということで始まりました。補助事業として、経済性だけでは駄目だという共通の考え方は、地権者間でも早い時期からあり、売り場をつくれれば一番高い家賃が取れるところを、広場にすることも理解していただけました。(奥村)

当時の市としては、再開発事業を必ず成功させることに加え、天文館地区の再生、賑わいといった公共貢献がどのようにできるかが重要でした。当時の県は、地区毎に補助要綱をつくって補助を執行しており、補助金支援をうけるためにも、まちづくりの観点が不可欠でした。また、地元銀行から、「この天文館の再開発は銀行が最後まで支える」と明言いただいたことが、事業を動かす大きな力になったと言えます。(井上氏)

倉敷での外部空間の考え方は、どうすれば、商店街に人の流れを惹き込めるか、活性化できるかを考えていて、ここは倉敷市がこだわったところでした。行政が支援しているときだけうまく一過性のものではなく、その後もどう使い続けられるかが、地元の皆さんでずっと議論されていました。(滝田)

開業の1年位前から、倉敷市・再開発組合・営業予定者等でエリアマネジメント部会を立ち上げて、運営方法等を検討しました。最初、倉敷市は、カチツとした



従前のタカブラ前（センターラス天文館）



センターラススクエア（センターラス天文館）

組織の組成を期待されていました。議論を重ねる中で、この店舗の規模で組織を作ったところで、経費負担が難しいということもあって、もっと自由に、いろんな人が使えるようにすべきという流れになりました。先般もクラウドファンディングで備品を集めたり、イベントも実施されており、少しずつカタチになってきました。(浅野氏)

2度目の都市計画の変更が画期的でした。どうやら使いやすいかを考えて、「都市再生推進法人のスキーム」に至りました。これからが大事で、公共空間を使ってまちの価値を高めていく人がどれだけ出てくるにかかっていると思います。(滝田)

再開発の効果がだんだんと表れてきており、シャッター街に店舗ができ、リノベーションも進んでいます。再開発を利用して、民間の力がもっと動いていけばいいと思います。(浅野氏)

続いて、カタチにかかわることとして、センターラス天文館では展望スペースやホール、あちてらす倉敷ではホテル宴会場といった、地域の交流の場といえる機能が導入されていることが共通しています。(赤尾)

センターラス天文館では、外部空間を豊かにするだけでなく、再開発ビル内にも市民の集まれる場所づくりが求められました。それが6階のホールであり15階の展望スペース、まちなか図書館です。(奥村)

ホールは、市民利用に加え地域商店街からみんなが集まれる場所が欲しいとの強い要望があった施設でした。最近では、コロナワクチンの大規模接種会場として利用されたこともあります。展望スペースは無料で市民が誰でも桜島と錦江湾の風景を楽しむことができます。まちなか図書館は行政からの提案でした。この図書館も、市の中心部において、市民の皆さんが、書籍に親しみながら、ゆったりとした時間を過ごせる快適な空間を提供することが大きな目的でした。昨今の図書館では、閲覧中も飲み物はOKとしている事例は多いですが、天文館の図書館ではビールやワインもOKで、お酒を楽しみながら本に親しんでいただくことができます。(井上氏)

あちてらす倉敷のホテルの宴会場は、経済合理性と、まちに必要なもののせめぎあいでした。(滝田)



従前の商店街（あちてらす倉敷）

倉敷では、宴会場機能が駅前にないという課題がありました。ホテル単体の経営と比べて宴会場を設けると採算性が落ちる問題がありました。幸い、ホテルの社長も宴会場設置を必須と考えていましたが、経済合理性の観点からメインバンクの融資スタンスが厳しく、住宅金融支援機構には一歩踏み込んだ判断をいただいたことから、地域金融機関の協調融資につながりました。(浅野氏)

住宅金融支援機構がホテルの保留床取得に対して融資するということは全国初でした。(滝田)

両地区で創り出された、広場空間であったり、地元が求める交流機能といったものは、まさにまちを創る原動力として、経済性だけでは説明できないもので、まちを良くするため、人が集まるために何が必要かを追い求めていった結果なのかと思います。

コラム：センターラス天文館について（浅野氏）

研究会の立ち上げから組合設立まで短期間で進められたことは羨ましく思いました。

倉敷での金融機関の役割は、それぞれの保留床取得者への個別融資や再開発組合への事業資金の融資が中心でしたが、天文館では、鹿児島銀行が事業に対する協力、助言等のかなり重要な役割を担ったのだと思います。

また、先日、現地に視察に行った際には、広場に屋根がついているところ、公益施設として図書館が導入されているところの2点が、倉敷で実現したかったができなかったこととして羨ましく思いました。



リノベーションが進む商店街（あちてらす倉敷）

3 地元の思いをカタチにするために必要なもの

パネルディスカッション

■テーマ3 地元の思いをカタチにするために必要なもの

冒頭の問題提起で仮説として挙げさせてもらった、「地域経済ネットワークが市街地更新と魅力ある空間創出につながっている」ということが、二つのプロジェクトでどのように展開されていったかを整理して、振り返ってみたいと思います。(赤尾)

「地域経済の強み」とは何かですが、私は倉敷のPJを通して感じたことは、バトンのリレーだと感じています。地元の頑張りや、倉敷市の都市計画につながり、藤木工務店がネットワークを使って課題を突破していく、そのような頑張りが連鎖していった。倉敷の域内経済で続い

ていた関係性が信頼感をうみ、まちを創るための関係性が継続していったこと、その連鎖が本質的であり、重要だと感じました。(滝田)

合意形成ができるまでは、次何をやればよいかが見えなかった時代がかなり長い期間ありました。組合設立の認可申請以後は、次にやるべきことや、いつ何を決めなければならないかが明確になり、動きやすくなりました。藤木工務店は、恐らく倉敷におけるネットワークはどの企業にも負けないという自負がありますが、再開発事業に関しては、どう関わるか、特定業務代行者としてノウハウや知識を十分には持ち合わせていなく、この点は、RIAのコンサルティングのおかげであったと思います。

地元の合意形成で厳しい環境になったときも、これまでの仕事の関係での人間関係に助けもらったこともありました。それから、今回の事業では、倉敷市の果たした役割も大きく、関係者に感謝しています。(浅野氏)

今回、地域にスポットを当てていますが、参加組合員も当初のデベロッパーから切り替わった中で、一緒になって、地元ではできない部分の役割を担っていただけと思っています。(滝田)

ここでいう地域愛とは、天文館という一等地を、単に鹿児島中央駅に負けないといった短期的な視点だけでなく、先代・先々代から受け継いだ資産をどうやって次の世代に残せばいいのか、という思いが結晶したものではないかと思っています。結果として、鹿児島銀行の融資や鹿児島市の協力がありました。それを引き出したのは、地元の思いが大きな意味でまちをどうするんだという考えに繋がって、外部に発信したことが様々な動きを誘発したと思います。(奥村)

この地域の権利者は、日頃から町内会や通り会

で良くお付き合いをしている方で、この事業の必要性もよく理解をされていた。お互いをよく知っている地権者だからこそ、大規模地権者が小規模地権者より大きいリスクを負うべきとの声もあり、このことは鹿児島銀行も同じ考えであり、このスキームを銀行が増床資金を貸し付けることで支えることに繋がりました。このスキームがあったからこそ、小規模地権者の皆さんも協力的になれた。鹿児島銀行が強力な支援をしてくれたこと、外部資本に頼らず事業成立をしたという部分もありますが、頼る外部資本がいなかったというのが本音のところ、それでも地元の力でこまごまやれたプロジェクトなのだと思います。(井上氏)

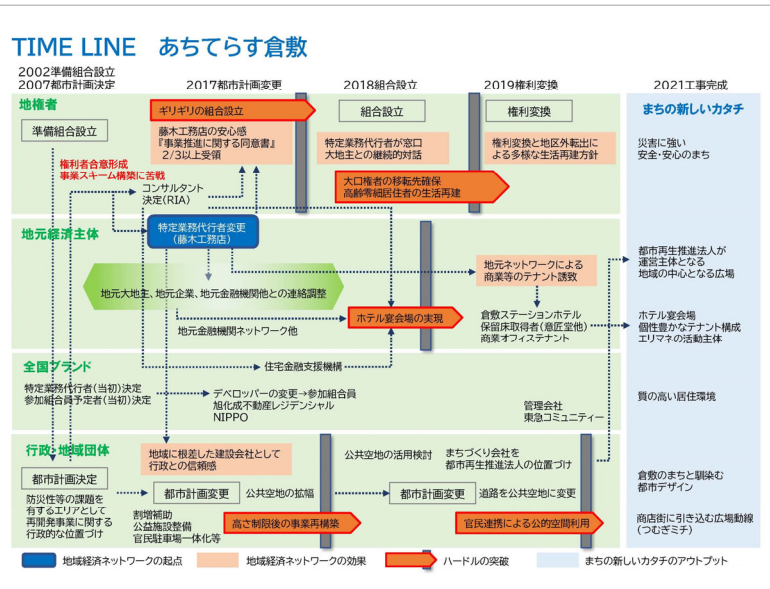
実は、着工後のコロナ禍で事業収支はさらに厳しくなったのですが、地元の皆さんも変更した賃料に合意し、銀行からの追加融資を受けて、竣工・オープンという向こう岸につけることができました。(奥村)

再開発は事業完成後、どのような活力を与えられるのが重要と考えています。(井上氏)

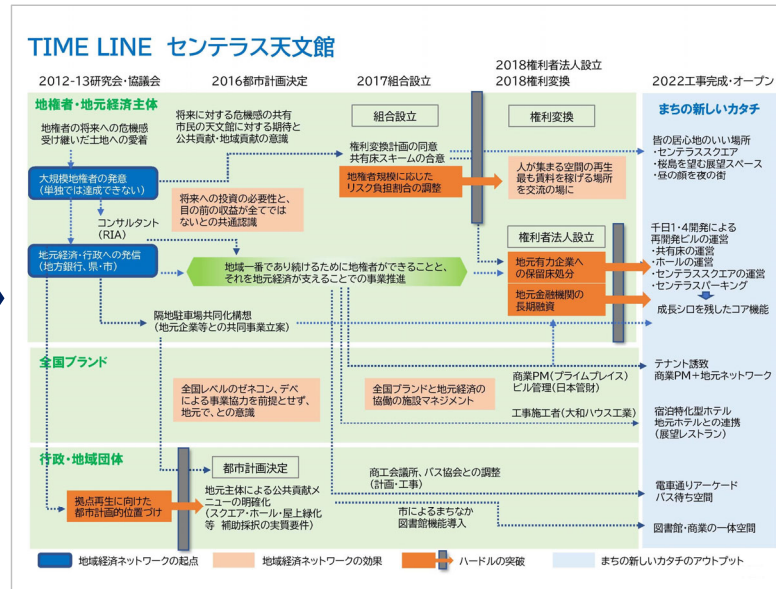
結び

地域経済ネットワークが如何にプロジェクトの実践に効果をもたらしたかに関して、なかなかきれいな整理が難しいのかと思います。両地区、様々なシーンでハードルを突破していく際に、原動力としての地域愛や地域経済のネットワークというものが、うまく作用していったのかと思います。(赤尾)

地方都市等では、なんらかのしがらみがあるのですが、それは、足枷のようなものではなく、あるタイミングでは振り所のようなものに変換してシーンがあります。また、本日覚悟という言葉が何度が出ましたが、これも、きちんと結果を受けとめて前に進む意志というのがあって、地域愛と地域経済のネットワークの中で、事業の方向性が定まっていたのではないかと思います。綺麗な言葉だけでは、なかなか人もプロジェクトも動かないなかで、我々は、このような部分も意識しながら、事業のプロセスやビジョンを描いていかなければならないのかと思います。(赤尾)



TIME LINE あちてらす倉敷



TIME LINE センテラス天文館

ria

RESEARCH INSTITUTE OF
ARCHTECTURE

