

第3回中心市街地活性化勉強会 報告書

日 時 平成21年6月12日(金) 19:30～21:00
場 所 小田原箱根商工会議所 会員談話室
内 容 中心市街地商業活性化アドバイザー佐谷氏の進行により進められた。

まずはじめに、新たに参加をいただいた方に「自己紹介」と「どんなまちになりたいか」を発表いただいた後に、佐谷アドバイザーより「勉強会としての次のステップ」について説明がされた。その後、出席者より意見交換がされた。

○自己紹介と「どんなまちになりたいか」*新規出席者のみ

- A =小田原は良い意味での特色が多い。この特色を存分に活かすことができれば。今後何かと苦労があるかもしれないがやっていかないといけない。
- B =良くも悪くも小田原は変わっていない。他の街に比べて地元資源は豊富。ただ地元の資源が世情の流れで埋没してしまっている。そういったものも含めて小田原らしさ・特色を十分に活かせれば。
- C =以前に比べて子供が走り回る姿が非常に少なくなった。小田原は海・山・川もあり、商業の中心もある。子供が活発に遊べる小田原というものができればと思う。
- D =昔から比べると町には元気がない。明るい生き生きとした小田原をつくっていきたいと思っている。これは挨拶が第一。大きなことはできないが、地域の街づくりに取り組んでいる。
小田原には商店街が多く、その方々と話をするのだがどうしても利権の話になりがちになってしまうが、老人から子供まで一体となることができることをして、良い街にしていきたいと取り組んでいる。
- E =小田原は大変住みよい素晴らしい街だと思っている。海・山・お城があり、交通の便も良い。しかし、最近は川東地区の方が栄えてきてなかなか小田原駅前には行かない。魅力や行きたい、何度も行きたいというポイントが駅前にないのではないか。(もっと地場産のものを活かすなど)みんなが求める大きなテーマのものは早くできてほしい。市民会館の建設が遅れているために素晴らしいコンサートや催し物が遅れてしまっていることが人の集まる場所に欠けてしまっていると思う。人が集まって回遊できるまちづくりを作ってほしい。
- F =外から来た人にも分かってもらえるような全体的なランドデザインをしっかりと作ることが必要。お祭りなどをやっていて、封建的で良いところもあるが、外部の方や若い人達が入りにくい、意見をなかなか出しにくいところがある。もっと受け入れてくれるような仕組みがあるととっても楽しいいい街になるのではないかな。

G = 本年3月まで商工会議所で中心市街地の担当をしていた。現在は地元金融機関の支店にいるが、一市民として勉強会には興味があったので参加した。

○前回の意見集約と、勉強会としての次のステップについて

佐谷アドバイザーより、1回目と2回目でいただいた皆様からの意見の共通点として、①小田原は非常に資源に恵まれた街でありながらそれを活かしてきれていない。②人のつながりがもっと良くなればネットワークなどで活かしていけるのではないかと、「モノ」「コト」「ヒト」がキーワードになってくるのでは③人が集う場所ということで中心市街地の位置づけをしっかりとしないといけない・・・それにはグランドデザインで明確な位置づけが必要。これらを踏まえて、資料をもとに「前回の勉強会での意見集約の報告」と「勉強会としての次のステップ」について各項目について提案がされ、出席者へ意見が求められた。

H = 「次のステップ」については大賛成。しかし③の事例研究というところで、丸亀町の成功の大きな要因としてテナントミックスがある。もう一つの研究事例として、アメリカ カリフォルニア州のコスタメスタという街にショッピングモール「サウスコーストプラザ」もある(床面積に対しての売り上げは全米1位)。

まちづくりの研究事例としてはポートランドがある。ここはオレゴン州の州都で人口がこの地に集中しており、ランドスケッチとしては参考になるが街の規模が小田原とは違いすぎる。

東京都の代官山と長野県の小布施町はとても似ている。それぞれ一人の強い指導的立場の人がいてまちづくりが成り立っていった。小布施町は建築士の宮本忠長氏。町のほとんどの建物を単独受注して作った。代官山は事業主が朝倉不動産で建築は楨文彦氏。この2つの街については単に商業に偏っているのではなく美術館や休憩するところがある。街の機能が集約されているというところで似ている。規模も小さく小田原の中心市街地の規模に合っているのではないかと。そういう意味でこの2つの街は面白いのではないかと

佐 谷 = 先日丸亀町を視察したが、小田原とは位置づけが全然違う。ここの手法として「所有者」と「使用者」が分離したことによって動き出している。はたして小田原でそれができるのかが肝でスタートになる。そういうことで勉強していきたいと思っている。

H = 丸亀町はアメリカモールのな作り方。三越などアンカーテナントがしっかりしているという意味では、外からの人が訪れた時にどこまでが商圈なのか明確。そこが大きな違い。小田原の広域的に広がるまちづくりとは少し形態的に異なる。事業手法としては参考になる。

佐 谷 = 手法の問題。丸亀町は順次開発しながらA街区・B街区で役割を変えながら、最終的には一つの街にしようというところ。その辺の考え方で何かできないかということ。

I = もう一つ切り口を設けないと活性化はできないのではないかと。これまでは商業が駅前に集中してきたが、これからは、駅前の魅力・顔と町中の商店街の魅力について、小田原の場合は別に考えていく必要があるのではないかと。「駅前の売りの商

業」と「まちなかの商業」の調和を演出することを考えるというのもあるのではないか。何のために集まっているのか、駅前に奉仕するだけの活性化なのかということになりかねない。今後は各商店街の特徴を活かすことによってお客様が付いてくる。その中で地産地消などのことを考えていかないと全体の活性化にはならない。

(佐谷マネージャーからの中心市街地の範囲について聞かれ)中心市街地は小田原駅より徒歩10分程度で、距離としては500～700mぐらい。しかし実際の流れの中では銀座通りや国際通りは中心市街地とはいえないのではないか。

従来の商店街を特徴づけてをして広げていく考えもあるのではないか。

佐 谷＝それはあると思うが、その形で進めるか、またどこかをとりかかりとしてやっていくか。

I ＝さしあたって地下街でも良い。

佐 谷＝地下街については駅前の中のほんの一つという捉え方

I ＝地下街のことを考えるにせよ、このまとめの中で、商業という事業を用途で考える。駅前商店街を盛んにすることによってその外の商店街の空洞化を促進するのはいかがなものかという発想だってある。例えば、観光客志向してしまうか、駅に溜まっている人をそこから散ばせていくという考えた方がいいように思う。

佐 谷＝集まらないと広がらない。しかし、現在の中心市街地は人が集まらないのでどうしようかというのが一番の問題。駅ビルは検討しているが町中に人がいないという状況。街なかに人をどう広げるか、住んでいる人を町中にどう集めたら良いのか。そういった中に周りが寂れてしまうというのはあるかもしれないけれど、丸亀の例が良いのかは別として、あそこで実行することによって、かなりの税収が上がっている。結局、県に対してのプラスになっているという形で、違う形で影響をしている。この論議を進めていくにあたり、Iさんの提言と皆さんはどういう風に考えていくかについて皆さんのご意見を伺いたい。

J ＝長期的に考えて、最終的に板橋等へ影響が広がることは良いことであるが、ここはもう少し目先のことで中心市街地活性化は日本全国で言われている話でこれを見ていくとまずやはり少子高齢化や人口減少や財源不足とかの緊急な課題に成果をだしていくというのが、コンパクトにまちを作り直していくことが将来的に他の地域に活かせることができると思う。この勉強会ではある程度中心市街地の活性化ということでの的を絞った方が良い。

K ＝核論の時には、これは実行して良い・悪いという範囲で決めなくてはならないということと、生活者は誰なのか。ここでは「モデル生活者」を幾つか想定して、どんな生活をするのか(コミュニケーション等も含めて)、どんな生活なら満足するのかを考えていくと着地は早いのでは。先に商店街の話になってしまうと核論のところで利

権の話が出てきてしまいがち。こういうことがグランドデザインではないのか。

佐 谷＝以前、自身で行ってきたことではお客様を主体にMDを組んできた。(主体にしなければレイアウトもできない)。街におきかえ場合にもそういうものがないとできない。今後は具体的に進めていくときはそれでいかないといけない。今後もやっていきたい。

B ＝うまくいっている街の模倣をしても良くならない。商売の行動ではお客様を大切にすること。新規のお客様を広げるよりは、今のお客様に満足いただきまた来店していただくように努めなくてはいけない。まちづくりも一緒。
小田原に来た人の過ごし方のストーリーがあれば街づくりになっていくのでは。主人公を誰にするのか、色々な視点がありすぎてしまう。主人公が変わればまちづくりも変わる。箱根に来ている層、小田原に住む人についても同様。

佐 谷＝前回までの勉強会で、住んでいる人たちが満足する街であれば結果として外の人でも呼べるのではないかというストーリーで来ている。中心市街地の話をする時に、以前中心市街地に住んでいた人がいなくなってしまうという話を聞く。その人達はどのような人で、なぜ離れてしまったのかということが紐解きのベースになっているのではないか。
あとはそこに小田原の交流人口を増やすために魅力をどう発揮していくのか。ここではもっとそういうものを出していこうという流れになっている。(多数賛成)

L ＝住んでいる人が面白くないと外からの人も面白くないし心地良くない。たとえば、家計を重視したライフスタイルを変えることによって、もっと豊かな生活ができるのではないか・・・というような提案できれば。商店街が面白くなくなってしまったのはたぶん、そこに生活感がなくなってしまったのも結構ある。
以前はその店舗に住んで商売をしていたが、今では通いで商売をしている。高知では商業者も中に持ってこようとした。それに伴い自分たちの生活感が生まれ、また違った面白さが出てきた。

H ＝ロサンゼルスで事件があり暴動が起こった際に標的にされたのは韓国人街だった。理由として、韓国人は商売と住居の街を異にしており、地域で雇用をせず、地域で稼ぎながらも購買行動は韓国人街でしていたためだった。中心市街地に人が住むのは重要。平塚市において、繁華街の紅谷町の住民は210人程度に対し、隣接の明石町はその10倍にもなる。人が商いの地に住まうのは街の健全化・安全性のテーマで重要。ここはテーマをいれてやった方が良いのではないか。

F ＝住むならば楽しい街に住みたい。そういう街は観光客として行っても感動がある。

A ＝生業をする人たちが自分の仕事にこだわりを持つ姿に人も惹かれていくのではないか。

佐 谷＝小田原の街は荒廃しているとか、何も無かった所ではない。小田原の持っているそれぞれをどう積み直すのか・・・という方向でやっていくのか。それをやるとなった場合には「生活者はどういう人か」を考えなくてはいけない。
一般に言われる高齢化の話、そしてその高齢者の行動範囲という話になるとコンパクトシティのような話になってくる。例えばは良くないが、ハンディキャップを持った人向けに作られた物は、ハンディキャップを持たない人が使っても使いやすい物。人に優しくということで言うと、高齢化やそういうことはすごく良いチャンス。逆に弱者等とのコラボレーションや、そういう人にも住みやすい街とかといったところをコンセプトに入れていく必要もあるのではないかな。
そういうことをやっていくことによって、車はどうするのかについても街を作っていく中において当然話として出てくるのではないかな。商業者側からすると車両が使えないのはどうかという話もあるだろうけれど。どういう人たちのためにとこのをもう一度しっかりやった上で小田原の財産をどう使っていくか進めたら良いのでは。その対象となる人を絞っていくという結論になってくる。

J ＝これまで様々な議論の場で「車を入れる街、入れない街」については必ず出てきた。(出てきたがうやむやで終わってしまった)この会でも掘り下げてやるべき。
これから小田原は何を目指すか。環境についても大きな要素。車を入れないことによって街中が安全で歩いて回れる街になる。

K ＝これから考えて、結論が出て実行できるのは数年後。10年後、近未来を想定して論議すべし。燃料となるガソリンの状況についても含めた上で。

佐 谷＝かなり近未来のこと。めまぐるしいスピードで変わってきている。温暖化の問題、安全に対しての考え方、人々の価値観は明らかに大転換している。しかし間違いなく望んでいるものは安心・安全・綺麗(空気や水など)だと思う。
そういう中で車をどうするのかという話になる。車が無い状況で移動手段はどうするのか、家族だけで完結するのか、自転車等を活用するのか、或いはもっと環境に良い車ならいいのではないかな、公共交通がもう少し発達すれば良いのか・・・そういうものをみんなでシェアして使っていけば良いのではないかなという考え方・・・。車ひとつとっても「一切入れない」や「こういうものは入れても良い」等を考えることになる。

M ＝活性化ということで商業も大事だが、小田原は色々なグループがこだわりを持って動き始めてきている。ごみの問題や有機農法、若者によるストリートミュージック、イベントなど。それらの活動がピックアップされると街の知名度も向上して、人から人、マスコミにも取り上げられて誘客の要因になる。
そういう活動をピックアップするのか、サポートをするのか～という方向に持っていければ良いのではないかな。行政主導ではなく、町の人々が分かり合い、そういう動きをすれはうまくアピールの一つになり、元気な住民がいるイメージの街に繋がるのではないかな。

佐 谷＝商業は生活の一部でとても必要なもの。生活ということを踏まえて商業を考えていかないと。商業施設をただ作れば良いということではない。街中に生活がある上で、その生活を満たすために、商業というのはどうあるべきか・・・という考え方のほうが正しいのではないかと思う。商業だけで外から人を呼ぶつもりはないと常々申し上げているがどうか。

B ＝魅力付けがあれば確かに人は住むと思うが、現実の小田原の中心で建っているマンション、賃貸でいくとワンルーム。不動産のマーケット的に言うと、小田原は月坪賃料が非常に取りにくいところがあり、小さく区分けしないと総額が上がってしまう。そのためファミリータイプを作りたくとも作れない状況。

よって、ワンルームばかりが増えてしまい結果として空き室が出てしまっている。現実問題として、住もうという人たちがどれぐらい家にお金を使えるのか、仕組みがないと作っても人が入居しない。仕組みを作って、例えば入居者には地域振興券のようなものを買っていただき、その代わりに行政補助として住居費補助をするような、そういった仕組みづくりまで踏み込まないと実現は難しいのでは。

K ＝住むにしても車のことにしても、技術やテクニックの話から入らない方が良い。できない話を先にするよりは、そうするにはどうするのかを考えたほうが良い。ニーズがあれば人は(頑張っても)住む。技術論については後でも良いのでは。

I ＝小田原から東京へ行くのは同じだし、良いものは銀座に行けば揃ってしまう。小田原らしい環境を買わせ、そういう意味での商店街作りが必要ではないか。それが本当のニーズではないか。

佐 谷＝生活に密着した部分をどうするか。生活の中に、その暮らしが魅力的な街になるということは、その情景から結果としての人の優しさとかそういうことが全て揃ってひとつの魅力ある小田原になる。

I ＝買い物手段なら通信販売だってある。環境に目を向ける方が大事。

D ＝話題の線を明確にしないと議論はまとまらないのではないか。話題や実施時期の話題が変わるのでどこかみ合っているのか判らない。今すぐやるべきこと・何年かに向けて行うことの焦点について絞って整理してもらえたらありがたい。

佐 谷＝「今すぐやるべきこと」「長期的に見てやるべきこと」は平行してやらなくてはならない。ただ、「今すぐ」のことについても、今のことだけ考えてやるのではなくて、将来にどう繋がっていくかを見越して考えるもの。

D ＝5年後に小田原市をこういう風にしよう・・・という姿があって、それにおいて見えてくる欠落点や改善点に手を打つのが今すぐやること。その姿が見えないでは手が打てないだろう。また、皆さんの視点についても「〇年後」という統一の意識を持たないでは意見がまとまらないだろう。

- I =すぐにデベロッパーを立ち上げて、そのデベロッパーは何をしたら良いの？
 ということであれば、その意見の通りに進むべきだが、今はそれ以前の話をしていると思う。よってグランドデザインの問題も出てくる。建築物の耐久年数も含めて考えなくてはならないようになる。そういう中でどうして行くのか絞込みをする過程が必要。
- D =絞れない。問題点を出していこうという話なら分かる。しかし色々な話題が出てきて話がまとまっていない。
- K =今まではずっとその形式でやってきたが、おぼろげなのが出てきたのがこの3回の勉強会。その中でこれからどうするのか・・・という話になったときに、「概ねこちらの方向へいこう」となるが、その着地点は色々な人があって然るべきと思う。そうしないとまとまらないと思う。(話題の一例としても)駐車場の話が出てきた場合にも実際に利用する生活者の話が出てくる。
- D =話題が変わると、それまでのことが話題から消えてしまうような気がしていた。
- K =話題は消えない。いくつもの話題の中に良い素材があれば残していくもの。アドバイザーがまとめていてくれる。
- D =行政からは「地域でまちづくりをすすめる」ということの話がされている。それには地域住民や商店街全部が入ってやる。今回のこの勉強会とどういう風に合致させていくかで葛藤している。(わかりにくい)

佐 谷=少し急いでいこうかということで、ここで資料にまとめてきた。再確認としては「こんな街になりたい」ということで「そのためにはどのように考えていくか」ということで、不可能な事を上げていくのではない。
 たとえ実現できることが最終的に小さなものになったとしても、みんなで描く同一のイメージは、「人が住んで、そこに人が集って、そこに住んでいる人たちが楽しく豊かな生活ができる」「小田原はそれだけの財産を持っているのだからそれを使いながら良い生活ができるのではないか」と。
 結果として「外の方が魅力を感じて訪れるようになり、その方が定住することもある」そして「人の輪が広がっていくのではないか」ゆえに「そういうまちづくりをしたい」というのがこの勉強会のベース。
 しかし、今具体的に来年何かを作ろうという話になったとして、作ったものが5年後とかに不要になってしまったら意味が無い。将来に向けて駐車場、駐車場はいわば車のことなので、こういうものに対して私たちは小田原においてどういう提言をしていくか、どういう考え方を望んでいるかという話をすれば良いのではと思っている。
 そうすると、今のエネルギーの問題や温暖化の問題、高齢化の問題、安全性・・・を考えていくと車に頼る時代が無くなる。今よりは相当変わっていくことが想定

される。そういうことを想定した街にしていったら良いのではないか。

H = 中心市街地に人がある程度住んで・・・という話を突き詰めていくと、基本的には中心市街地の密度が上がる。今、人口減少の時代にありながらも、全体としてのパイは変わらない。よって、中心市街地以外は密度が下がることになる。人口密度が下がってしまった地域をどうするのか・・・それも合わせて考えていけないといけない。しかし、市内には鉄道の路線・駅が沢山あるので公共交通機関を使って容易に中心市街地に来ることができる。周辺を駅を中心に土地の広い所でのことについてもある程度イメージできるのではないか。

佐 谷=人の価値観で色々。アーバンライフを好む人と、田園生活を好む人、そこで農業をやっている人もいる。そこはある程度住み分けでいくのか・・・。

H = 人口20万人というのは多くは無い。

佐 谷=小田原は人口30万人としてみた方が良いように思う。人口減少において全てが均等に減っていくわけではない。街に魅力があれば人口は増加し、無ければ減少する。

H = 中心市街地があるということは、周りにも(街が)あるということを考えていけないといけない。

佐 谷=次回については、駐車場、車社会について考えていこう。

I = 駐車場について考えるときは公共交通機関(バス)についても考える必要がある。今のバス路線系統は通勤・通学がベースのためのもので、買い物のための系統では無い。環状的にすれば車の利用も減るのではないか。

N = ぜひ早めに分科会をできたら良い。分科会になる前に、コンセプトやグランドデザイン的なものができてこないと逸脱してしまうというのは分かるが、ある部分では手を付けなくてはいけない部分もある。その辺を絞ることを一度やってほしい。また緊急でやっていくべきことについては2週間に1度ではなく、ある程度密度をもってやらないと間に合わないのではないか。

佐 谷=そういう点もあり地下街のことについては別個で項目を出し、独立させて考えようと思っていた。

O = 早期に分科会という意見は賛成だが、とはいえ、車を入れるか、それを大前提にやっていかないと分科会を作ってもどういうコンセプトでどこがやっていくのか、まずは第一優先としてコンセプト作りをやってからではないか。

佐 谷=駐車場を一つの切り口にしてどんな街づくりができるか、輪郭一つ出るかもしれ

ないので、やってみよう。地下街についてはある程度具体的なことは、人が住むために魅力的な何かを作っていく。それが最終的に商業になるのか、駐輪場になるのか・・・あるかもしれないが、一つ絞ってやっていきたいと思っている。ただ地下街という小さなものではなくて、それが街の中の一つの人が集る場所で、そこに住む人たちに魅力的なものとうことで考えてやっていけば良いのではと
思っている。

H = 次回、もし可能であればアドバイザーが描く理想形としての成果品のようなものがあればいただけるとそれに向かって進んでいけるのではないかと。成果品とは、ここでやってきた議論をどのレベルまで料理しなければならないのかということ。

P = 4月30日の市長の方針の中に「駅前の駐車場についてはあの台数をもう一度維持したものに、緑道整備する」と出されているが、現在において栄町駐車場はじめ周辺の駐車場に空車がみられているということから、それも踏まえて立体的に話ができれば。

N = 小田原にはどれぐらい駐車場があってどれぐらい稼働しているのかについて会議所で調べていただき、皆さんに出していただけたら良いのではないかと。

次回は6月26日(金)に19時より中心市街地活性化セミナーを実施。7月の勉強会は7/10(金)、7/24(金)に開催する。

以上

<当日出席者> *順不同・敬称略

石田一夫、岩瀬照子、石井健治、小野意雄、金井俊典、川瀬喜美子、小林幸一、桜井泰行、佐藤慎一、宍倉光二、志澤昌彦、瀬戸衛、中戸川洋、平井義人、古川孝昭、古川達高