

特集 「公民連携」から学ぶ

生活の中の多様なシーンで

駅を訪れる人々。

駅消費研究センターでは、

そんな人々を“エキシューマー”と呼び、

さまざまな視点から研究しています。

【 発 行 】

jekí

駅消費研究センター

【発行責任者】五明 泉
(株式会社ジェイアール東日本企画 取締役企画制作本部長)

【編 集 長】町野公彦
(株式会社ジェイアール東日本企画 駅消費研究センター長)

【編 集 委 員】近藤英彦 村井吉昭 松本阿礼

【アドバイザー】加藤 肇

【お問い合わせ】03・5447・0991

【 U R L 】<http://www.jeki.co.jp/ekishoken/>

【 制 作 】

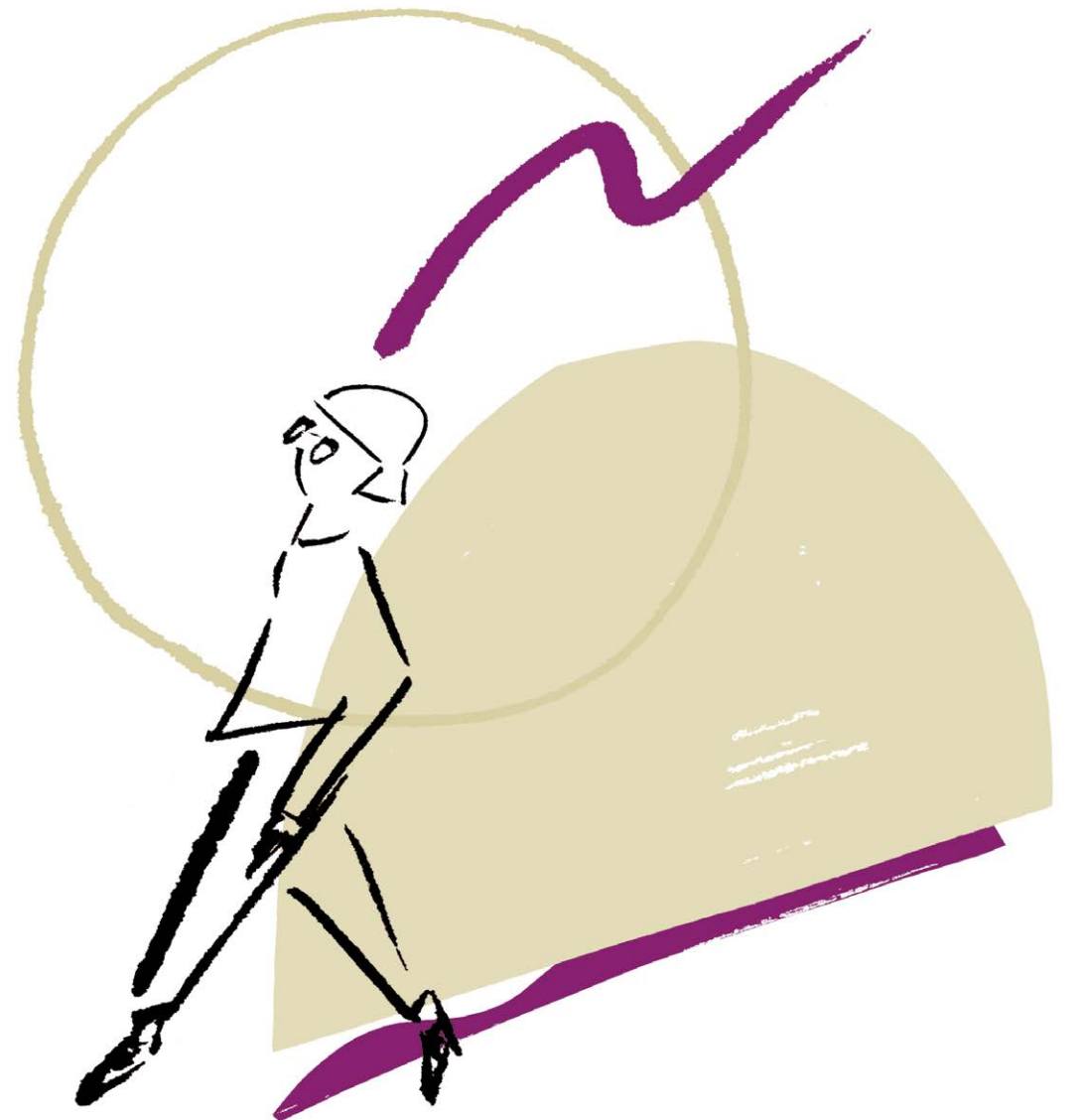
プロジェクトディレクター
坂野泰士(有限会社シンプル研究所)

編集
小林英明 須田佳織 佐藤勇人(株式会社レマン)

デザイン
永島和彦 山田紗弥香(株式会社レマン)

印刷
新日本印刷株式会社

小誌に掲載しているJR東日本社外からの寄稿文や、対談・インタビューなどでの発言の内容は、必ずしもJR東日本の見解を反映しているものではありません。
なお、小誌に掲載の情報は2022年3月現在のものです。



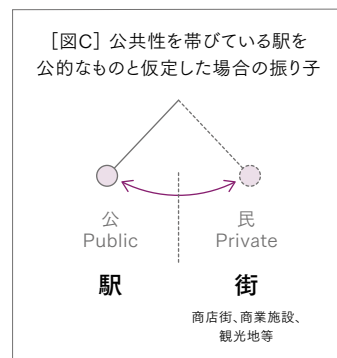
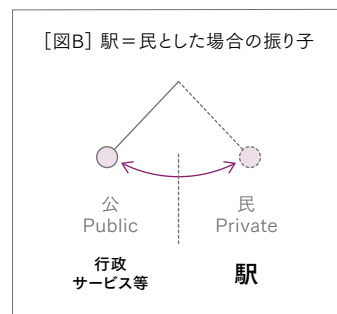
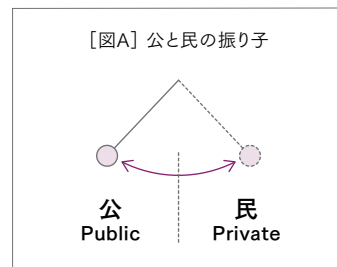
共に生きるための「振り子」

本号は、官と民が連携して公共サービス施設の建設・維持管理・運営等を行う「公民連携（PPP:Public Private Partnership）」に具体的に关与している有識者の方々から貴重なお話を伺うことで、その考え方や手法を、沿線価値を高めるために援用できるのではないかと問題意識に基づいて企画されたものである。

こうした前提の下、公と民のつながりを「振り子」というメタファーで捉えてみると〔図A〕、公と民の「往還」の中にこそ生活価値や沿線価値が立ち現れてくると考える。

生活者の効用の観点から、モノやサービスは、「マイナスをゼロにするもの」と、「ゼロをプラスにするもの」の二つに大別できる。前者の例を仮に一つ挙げるとすると、できれば簡便に済ませたい引越に伴う諸手続き（サービス）がある。通常より忙しい生活状況にあるとき、複数の路線を乗り継ぎ、かつ、駅からも離れた区役所に行くよりも、駅の高架下にある区民事務所で証明書を入手できるとしたら（まさに、公が駅という民にビルトインされるとしたら）、その利便性は極めて高いはずである〔図B〕。他方、「ゼロをプラスにするモノやサービス」は、利便性を越えた希少性や情緒性が必要になる。言い換えれば、どこにでもあるという均質性に抗う、独自性が欠かせない。まさに駅というものは、単独で存在するものではなく、常に街との「相互性」の中に存在する〔図C〕。

例えば、巢鴨駅の改札を出て、地藏通り商店街を歩くと、とげぬき地藏尊高岩寺が右手に見えてくる。その高岩寺には、自分の治癒したい体の部分と同じ箇所を濡れタオルで拭くとご利益があるとされる洗い観音があり、これを目当てに訪れる人もいる。その高岩寺に行った帰りに商店街で和菓子やお茶を、あるいは駅ビルで洋菓子を購入される方もいるであろう。このように、来街行動がなければ、駅や駅商業施設の利用も活性化されないはずである。得てして、私自身を含め、これまでは「駅から視点」だけで街を捉えていたが、これからは「街から視点」で駅を捉えることも求められる。いわば複数の「街から視点」をつなぎ合わせたその先に沿線価値が立ち上がってくるのだから。



『EKISUMER』編集長 町野 公彦

FEATURE

「公民連携」から学ぶ

〔INTERVIEW〕

鉄道会社・行政・地域の連携で
もっと楽しく新たなパブリックスペースを。

Open A 代表取締役、建築家、東北芸術工科大学教授

馬場正尊さん

03

〔REPORT〕

駅周辺の地域価値を高める「公民連携」事例

市民参加型で、自宅の“庭先”のように身近に使える公園
福山市中央公園リニューアル

08

行政と連携し、高架下を起点に街を活性化する
MONTOPARK／OZU ROOF

11

〔THINKING〕

鉄道会社による
「公」と「民」をつなぐ新たな役割の可能性

14

SERIES

〔REPORT〕

STOREWATCH
NANBU BASE

開かれた市場の食で人と人をつなぎ、
賑わいを生み出すキッチン付きコミュニティスペース

17

〔RESEARCH〕

REAL EKISUMER FILE #07

在宅勤務で駅ビルめぐりが幸福に変わった、おひとりさまワーカー

18

「公民連携」から学ぶ

近年、人口減少や厳しい財政状況、公共施設等の老朽化など、

顕在化するさまざまな課題に、民間と協働して挑戦する自治体が増えています。

公民が連携したからこそ、新たな地域活性につながるような取り組みが出始めている今、

地域と共にある鉄道会社も、そうした事例から学ぶことは多いのではないのでしょうか。

特集巻頭では、建築設計を基軸としながら、リノベーション、公共空間の再生、

地方都市の再生などを横断的に行うOpen A 代表取締役の馬場正尊さんにお話を聞きました。

鉄道会社・行政・地域の連携で もっと楽しく新たなパブリックスペースを。

Open A 代表取締役、建築家、
東北芸術工科大学教授 **馬場正尊**さん

あまり使われていない公共空間を 活用してもらおうメディアづくり

—建築設計を基軸にさまざまな活動をされていますが、中でも、全国の公共空間の情報を紹介しているWEBメディア「公共R不動産」について教えていただけますか。

馬場：公共R不動産は、低利用・未利用の公共空間を、民間企業や市民に使ってもらうためのマッチングサイトのようなものです。例えば、廃校やあまり使われていない公園、音楽ホールなどの情報を全国から集め、それを民間に利用してもらったり、公民連携で活用したりするような機会を増やそうと、2015年に開設しました。

それ以前から、東京の面白い物件を集めて新しい使い手を探す、不動産仲介のWEBサイト「東京R不動産」を運営していました。古い建物も一風変わった建物も、見方によっては、ユニークなこだわりのある建物だったりします。誰もが好むわけではないけれど、そういう隠れた魅力のある物件を欲している人もいます。それをつなぐ、新しいタイプの不動産メディアです。東京R不動産を運営していく中で、次に扱うべきは公共空間なのではないかという気づきがあり、それが公共R不動産へとつながりました。

—公共空間を扱おうと思われたのには、何かきっかけがあったのでしょうか。

馬場：きっかけは幾つかあるのですが、一つはニューヨークで見た「ブライアント・パーク」*の風景です。オフィス街に囲まれたミッドタウンの真ん中にある公園には、芝生に寝転んでいる人もいれば仕事をしている人もいました。随分前だったのですが、園内で無線LANも使えて、とにかく多様な形で利用されていました。日本の公園では見たことがない風景でした。

同じころ、池袋を中心に行われた舞台芸術祭に合わせ、池袋西口公園に期間限定のカフェなどを仮設でつくるとい仕事をやっていました。ところが、たとえ仮設でも、公園に何かをつくろうとするもの

すごく制約が多くて、大変だった。そのとき、こういう理由で公共空間はなかなか利用されないんだなと実感したんです。

少子化で多くの廃校が生まれている状況などもあり、総合的に見て日本の公共空間は制度疲労を起こしていると思いました。公共空間がどんどん余ってきているのにそれを活用するシステムがない。だったら、そのためのメディアがあればいいのではないかと思ったんです。で、僕はいつもそのなのですが「とりあえずつくってみるか」という感じで、公共R不動産を始めました。



ばば・まさたか

1968年佐賀県生まれ。Open A代表取締役、建築家、東北芸術工科大学教授。早稲田大学大学院建築学科修了後、博報堂入社。2003年、Open Aを設立。建築設計、都市計画まで幅広く手掛け、WEBサイト「東京R不動産」「公共R不動産」を共同運営する。近作に「佐賀城内エリアリノベーション」「泊まれる公園 INN THE PARK」など。近著に、『エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ』『CREATIVE LOCAL エリアリノベーション海外編』（編著）、『公共R不動産のプロジェクトスタディ 公民連携のしくみとデザイン』『テンポラリーアーキテクチャー 仮設建築と社会実験』（共著）、（いずれも学芸出版社）など。

—公共R不動産をきっかけに、公共空間を民間で利活用する事例がたくさん生まれていますよね。

馬場：はい。公共R不動産は、大きなムーブメントのうちの一つのピースです。「公共空間にもっと民間が介入した方が楽しくなる」というメッセージ、それも具体例まで含めたメッセージを伝えるメディアになっていると思います。

良い公共空間は適切なルールと 自由がバランスを保っている

—理想的な公共空間とは、どのようなものとお考えですか。

馬場：例えば公園にちょっと落ち葉がたまるとすぐに掃除してほしいと近隣住民から要望が出たりしますよね。だから行政側もまめに管理しなければと思わざるを得ない状況になっています。公共空間はみんなのものであったはずが、いつの間にか行政の所有物のように勘違いされてしまい、結果、活用の制限が進み、空間が硬直化して楽しくなくなるという負のスパイラルに陥ってしまいます。

理想の公共空間とは、適切なルールと適切な自由が、バランスを保っている空間だと思います。過度な行政の負担にもならず、適度に経済活動も行われているような、バランスを常に模索している状態が、良い

公共空間と言えるのではないのでしょうか。現状を見ると、もっと自由を担保するルールが必要だと思います。

—理想的な使われ方をしている公共空間の例があれば教えてください。

馬場：東日本大震災直後の宮城県石巻市で、ハッとする風景を目にしました。夕方、がれきの中に残されたビルの外壁に白い布を張り、プロジェクターでアニメを流している。そこに街の人がたくさん集まって、子どもたちはアニメを楽しんでいるし、大人たちはビールを飲みながらそれを見守っている。私の大好きな映画『ニュー・シネマ・パラダイス』の1シーンのようでした。ものすごく大変な中でも、ハッピーな風景が広がっていました。いわば“超法規的状況”だったからそういう風景が生まれたのかもかもしれませんが、市民が、自分にできることを持ち寄って出来上がった、すごく良い風景だと思いました。

また、コロナ禍の南池袋公園を見ていると、家族連れも、一人の人も、カップルも、芝生の広場で適度に周りに気を使いながら、ちょうど良い距離感でくつろいでいました。大きな空間の中に、小さなプライベート空間が無数にあって、公共空間の中でも“自分の空間”だと思える領域が設定されている。そのようなテンポラリーな、小さなプライベート空間が調和しているような風景は、良い公共空間の在り方なのではな

いでしょうか。そういうことが許容され、そういうことが起きやすい空間・環境・ルールが存在している状況がいいと思います。

仮設建築や社会実験が 都市の活性化の突破口に

—近著の『テンポラリーアーキテクチャー 仮設建築と社会実験』の序文で、「都市は柔らかくしなやかな身体のようなものであるべき」と書かれていましたが、そうした考え方について、詳しく教えてください。

馬場：近代、特に戦後の日本は、人口も経済も成長する中で、国の“骨格”として、交通経路などのハードインフラをつくってきました。しかし、人口が減り始めている今は、これまでつくった都市空間をもっと上手に使わなければなりません。“つくる”フェーズから“使う”フェーズに変わってきているのです。人間になぞらえると、骨格はしっかりできたので、これからはもっと筋肉や神経、血液を充実させていかなければならないということです。骨格の隙間を、さまざまな経済活動が筋肉のように埋めて、物流が血液のように隅々まで循環して物を動かし、進化する通信網やサービスは神経となる。これからは、そういう柔らかな部分を活性化させる必要があります。そのために、一時的に設置する「仮設建築」や、本格導入前に期間や地域を限定して試行される「社会実験」が有効だと僕は捉えています。



左／南池袋公園は、2016年にリニューアル。かつては薄暗い印象のあった公園に、広々とした芝生広場を整備し、新設のカフェには、公募によって地元の人気店「ラシーヌ」を運営する事業者を選定。生まれ変わった公園が街の雰囲気をも変え、公民連携による新たな公共空間のモデルとして注目される事例となった
右／南池袋公園北側にあるグリーン大通りをメイン会場とするIKEBUKURO LIVING LOOP開催の様子（写真提供：株式会社nest）

* ニューヨーク市の中心部にある市立公園。1970年代には荒廃していたが、80年代から公民連携による再生のための取り組みが始まり、92年の大規模な改修を経て、市民や観光客に愛される憩いの場となった。芝生広場では無料Wi-Fi、可動式の椅子・テーブルが利用できるほか、ヨガや映画上映といったさまざまなイベントが行われている。

もちろん都市を安定させるための骨格は重要ですが、これからは流動的・可変的なところに意識や資本が注がれていく、そういう時代に突入したのだと思います。

—恒久的に何かをつくるよりも、仮設建築や社会実験という形にすることによって、都市は活性化されていくということですか。

馬場: 恒久的につくることに対して否定的な感覚は全くありません。最初からしっかりしたものをつくれるならば、それに越したことはないと思います。

ただ、今はそれだけの投資体力がなかったり、時代のスピードが速く、つくっている間に状況が変わってしまったりする可能性があります。間違った答えを出して取り返しがつかないことになるよりも、適切なタイミングと規模で、段階的に進めた方がいいですね。物事の進め方のオプションが増えていて、そのうちの一つが、社会実験や仮設建築だというふうに考えてもらうといいかもしれません。そうした手法で、硬直して動かなくなってしまったものが少し前に進んだり、新しい突破口になったりして、本当につくるべき建築が見えてくる可能性があります。

公園や大通りを、市民のリビングルームにする試み

—ご自身もさまざまな公民連携に携わっていらっしゃると思いますが、「nest marche(ネ

ストマルシェ)」「IKEBUKURO LIVING LOOP(池袋リビングループ)」は、どのように実現されたものですか。

馬場: 南池袋公園は2016年にリニューアルされ、芝生広場と居心地の良いカフェが人気の公園になりました。豊島区はさらに、その賑わいを池袋駅東口のグリーン大通りまで広げることを目指し、そのパートナーとして、僕を含めた公共R不動産のメンバーと地元有志が立ち上げた会社「nest(ネスト)」が参画しました。

コンセプトにしたのは、公園や通りをリビングルームのような感覚で使い、都市自体を市民のリビングルームにしようというもの。それを具現化するための社会実験として行ったのが、毎月開催するnest marcheと、年に1回規模を大きくして開催するIKEBUKURO LIVING LOOPです。通りや公園に屋台やテントが立ち並ぶマルシェイベントですが、定期的に開催することで出店者も増え、地元のクリエイターなどが参加するケースが出てきたり、池袋に拠点を持つ大手企業が出店してくれたりするようにもなりました。一市民と企業市民がパラレルに並ぶ風景が形成されたのです。

—とても良い状況が生まれていると思いますが、その要因は何でしょうか。

馬場: 南池袋公園は本当に芝生が美しく、風景として魅力的だったというのがポ

イントです。良いデザインと良いマネジメント、両方がそろっていることで今の状況が生まれていると思います。

—その社会実験は現在も継続中なのでしょう。また、その実験を経てどのような展開をしていくのでしょうか。

馬場: 今も継続していますが、今後はイベントではなく、より日常化していきたいと考えています。そうするためには、どんなエリアマネジメント組織が必要で、どんなデザインが行われるべきなのか。また、行政と民間はどのように役割分担をしていくべきなのか。試行錯誤しながら、進めている段階です。

大きな開発よりも 小さな社会実験から始める意義

—また別の事例として、「LIVE + RALLY PARK.(ライブラリーパーク)」についても聞かせてください。

馬場: 2018年、仙台市役所前の勾当台(こうとうだい)公園で、公園の可能性を顕在化させるための社会実験の場として仮設建築をつくりました。ポップアップのカフェや本屋さんなどを、地域の会社とコラボしながら約10カ月運営したのです。それまでこの場所は、イベントがあるときだけ使われ、日常的にはあまり利用されていないような広場だったのですが、そこにカフェや



左／静岡県沼津市にあるINN THE PARKはかつて林間学校などに利用されていた施設をリノベーション。4棟の宿泊棟のほかにテントエリアを備え、木々の中に浮かぶ球体テントのユニークな姿がSNS等で話題に。現在も多くの宿泊客が訪れている
(Photo: TAKAYA SAKANO)
右／施設の目の前にある芝生広場で行われた、野外映画イベントの様子
(写真提供: 株式会社インザパーク)

本屋さんができたことで、皆さんが「これ、あるといいね」と気づいてくれたようです。

今後、市役所は建て替えられることになっているのですが、市役所の1階部分と勾当台公園をつないで、そこを民間でマネジメントする構想が立ち上がっています。うまくいくと市役所の敷地の一部を公園のようにするなど、面白い連携ができると思います。社会実験が、市役所建て替えの大きな政策に反映されることを期待します。

—社会実験の意義は大きいですね。

馬場: 社会実験は、ちょっと先の未来の予感を、みんなで共有するためのもの。市民も行政も民間企業も、目の前で起こったことだからこそ、この場所に賑わいが生まれるのをリアルに感じる事ができたんだと思います。小さな仮設建築でも、それによって未来に起こり得る風景の一端を垣間見ること、人々の間に暗黙知がつくられるのだと思います。描かれたパース(完成予想図)を見るよりも、リアルにその出来事が起こると、全く違う説得力を持ち始めるのです。

公園利用の幅を広げた 「泊まれる公園」

—もう一つ、「INN THE PARK(インザパーク)」の事例についても聞かせてください。

馬場: 静岡県沼津市の「少年自然の家」は、年間数千万円の赤字を出していた公共施設でした。施設の在り方を見直し検討していた沼津市から、公共R不動産に記事掲載してほしいという依頼があったのです。実際に現地を見に行ってみると、施設はかなり老朽化していましたが、目の前にはものすごく良い公園が広がっていた。それで我々も活用方法を提案しようということになり、公共R不動産のメンバーで株式会社インザパークを設立。運営事業者として応募し、選ばれたという経緯です。

—森に浮かぶテントは、ビジュアル的にもインパクトがあります。

馬場: 「こんな風景ができれば面白い」という、デザイン企画から走り出したプロジェクトです。「泊まれる公園」をコンセプトに新しいタイプの宿泊施設をつくり、沼津市と10年の定期建物賃貸借契約を結んで、運営も我々がやっています。

市は、少年自然の家の有効活用だけを考えていたのですが、それを拡大解釈して公園活用にもで広げました。運営会社のインザパークは、市と公園活用の連携協定を結んでおり、公園で映画祭やフェスなども行っています。イベントの運営はそれぞれ別の民間企業が行っていますが、行政への届け出の窓口になっているのは協定を結んでいるインザパークです。我々が窓口になることで公園利用がスムーズに

なり、映画祭やフェスなど利用の幅が一気に広がりました。マネジメントが変わることによって、新しい取り組みが生み出されたと言ってもいいと思います。

駅とその周辺を 魅力的にするために

—駅消費研究センターでは、鉄道会社における今後の開発の在り方について、公民連携からヒントを学びたいと考えています。駅の開発だけでなく、行政と連携して街を盛り上げていける可能性はあるでしょうか。

馬場: 鉄道会社は駅と鉄道がベースですから、まずそこを主軸に物事を考えていくのは自然なことです。

一般的に、駅ビルがどんどん充実すると、どうしても他のエリアから人や資本を吸い取っていくという構図に見えてしまいます。しかし、そのことで、駅から少し離れた場所ももっと盛り上げなければいけないという動きが生まれることもあります。そのような適度な競争がある方が、どちらも知恵を絞って新しい空間や新しいマネジメントシステムをつくろうと頑張りますから、あってしかるべきことだと思います。

また、鉄道会社が既に持っている不動産などもうまく使えば、沿線やエリアの価値を上げることにつながり、その効果はとても大きいと思います。



左／2018年3月～2019年1月、仙台市役所の南側、勾当台公園内に設置されたLIVE + RALLY PARK.。中心となる約60㎡の仮設建築内には、東北の食材を使ったカフェや東北の魅力を伝える物販スペースがつくられた
右／広場内にはカフェのほかにも屋台やアウトドアフェニチャー(屋外家具)が並べられ、公園に遊びに来た親子や近隣のワーカーなどで賑わった
(Photo: Kohei Shikama)

駅周辺の地域価値を高める「公民連携」事例

近年、さまざまな手法を使った公民連携の事例が見られる中、駅消費研究センターでは、特に駅や鉄道周辺の事例に注目しています。公園や高架下といった空間の特性を生かし、民間と行政が巧みに協働しながら、賑わいの創出と地域価値の向上に取り組む2つの事例取材しました。

市民参加型で、自宅の“庭先”のように身近に使える公園

福山市中央公園リニューアル

駅前再生の一環として、賑わいを生み出す公園へ

JR福山駅から徒歩約10分の場所に位置する中央公園は、広島県福山市が策定した「福山駅前再生ビジョン」の一環として、Park-PFI(公募設置管理制度)*を導入。福山市内の民間企業6社(株式会社leuk、株式会社SPDX、株式会社ガスエナジーヤブタ、建内レンタル株式会社、篠原テキスタイル株式会社、福山電業株式会社)で構成する「中央公園P-PFIコンソーシアム」が事業者を選定され、公園の整備を行うとともに、レストラン「Enlee(エンリー)」をオープンしました。

福山市では、市街地の拡大に伴い車を利用するライフスタイルが定着し、郊外の大規模商業施設などへ消費拠点が移行。これにより福山駅前の賑わいが減少したことが、福山駅前再生ビジョン策定の背景となっています。街の新たなコンテンツを創出し、駅前を中心としたウォークアブルなまちづくりを目指した再生ビジョンの核となったのが、図書館も隣接する中央公園でした。

リニューアルした公園は、大きな芝生の広場を囲むようにレストランや東屋が設けられ、夏には心地良い木陰をつくってくれる大きな木が随所に配置された気持ちの良い空間になりました。プロジェクトの企画から公園の整備・運営までを担ったのは、今回のリニューアルに



中国・四国地方では初めて、Park-PFIを導入した中央公園。レストランEnleeや休憩スペースとなる東屋を新設し、2021年5月にリニューアルオープンを迎えた

向けて立ち上がったエリアマネジメント会社である株式会社leuk(ルーク)。取締役で公園のランドスケープデザインも手掛けた亀山本果さんによれば、「以前の公園は、イベント時以外は利用する人も少なく、ひっそりしていました。本来、公園周辺は豊かな環境で人気があるはずなのに、路線価を見ると公園の周りに近づくにつれて下がっている状態でした」。福山駅から中央公園までは南に700mほどですが、駅からつながる商業エリアと公園は、間を通る幹線道

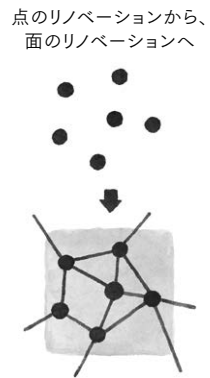
路で分断され、人の流れが停滞していたのだと言います。また、隣接する図書館も利用者が減っていたため、Park-PFI事業をカンフル剤とした図書館の利用促進も期待されていました。「駅から商店街を抜けて歩いてきたときに、その流れを自然な形で図書館まで連続させられるよう建物や園路を配置するなど、動線計画でも“街とのつながり”を意識しました」と亀山さん。商店街側には一休みできる東屋を設けて駅からの人の流れを受け止め、図書館近

■「エリアリノベーション」とは

リノベーションは単体の建築を再生することだが、それがあるエリアで同時多発的に起こることがある。アクティブな点は相互に共鳴し、ネットワークし、面展開を始める。それがいつしか増幅し、エリア全体の空気を変えていく。(中略)

「都市計画」という単語の下で行われてきた、行政主導のマスタープラン型的手法。「まちづくり」という単語の下で行われてきた、助成金や市民の自発的な良心に依存した手法。僕らは今、そのどちらでもない、デザイン、マネジメント、コミュニケーション、プロモーションなどがバランスよく存在する、新しいエリア形成の手法を発明しなければならない。この本ではそれを「エリアリノベーション」と呼んでみることにする。

※馬場正尊＋Open A 編著『エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ』(学芸出版社)より



—駅という“点”をスポット的に開発するだけで、沿線やエリアの価値向上につながられるのだろうかという課題も感じています。どのようなやり方が効果的でしょうか。

馬場：リノベーションされた小さな“点”が2つ3つと増えていくと、連携し合って“面”的にリノベーションが進み、街が活性化されます。「エリアリノベーション」という概念です。

駅をたくさんの“点”の中の一つだと捉えた方がいいのではないのでしょうか。例えば、駅から適度な距離にある徒歩圏の児童公園のような所を、鉄道会社と地域のクリエイターや地域の組織がコラボレーションして投資し、行政から借りて活性化するような形で、新たな“点”を増やしてみるのはどうでしょう。そうやって“点”を増やしていくことでエリアの価値を上げていくのです。

鉄道会社が、“点”のリノベーションやその仕掛けに力を貸し、そこに地域のクリエイターを巻き込むようなプラットフォームになり得たとすれば、駅とその周辺は魅力的になり、そこに住むことにも価値が生まれるでしょう。鉄道会社がそれをやることには、必然性があると思います。

—行政にとって、鉄道会社と公民連携することにはどんな意味があると思いますか。

馬場：小さな組織が相手だと、行政は動きにくいところがあります。その点、鉄道会社のような企業であれば、安心感を持って連

携できるでしょう。地域における責任のある企業として、地元の小さな企業やクリエイターなどを巻き込みながら、行政とコラボレーションするとうまくいくと思います。

南池袋公園の事例では、良品計画やサンシャインシティのような大きな企業と、地域のカフェやnestが協働しています。小さな組織だけでは体力がなく、不安定で社会的信用度が足りないと思われるがちですが、大きな組織と組むことで行政側も安心しますし、何かをつくったりイベントを企画したりする際の行政への説明もしやすいのです。

例えば、地域のスーパーとか、地域のお目付け役のような小さなお店とか、地域のクリエイターなどと鉄道会社が連携していけば、行政も安心して動き始めることができるでしょう。“点”を“面”に展開するプラットフォームとして、鉄道会社がキーになるかもしれません。

駅の一部と街の公共空間をうまく使った“戦略的換地”という考え方

—例えば、駅に公共図書館を入れてもらうなどのアイデアでの公民連携も考えられるのではないかと思います。

馬場：とても可能性があると思います。例えば、駅の一部に公共図書館を移転させる代わりに、空いた図書館跡地には何か賑わいを集める施設をつくって、運営を鉄道会社に委託してもらうというような、“戦略的換地”がいいのではないのでしょうか。

サイクルステーションのようなモビリティと絡めてみるのも、鉄道会社らしくていいかもしれません。一つの駅だけでなく、沿線の他の駅にもステーションを置いて、多拠点展開を促すこともできそうです。

—郊外や地方の駅の遊休スペースなどでそのようなことができれば、駅を中心としたエリア活性にもつながりますね。

馬場：今後、駅はますますミクストユース(複合利用)化されていくでしょう。今までは商業施設やホテルだったかもしれませんが、もっと新しい組み合わせがあるはずで。「駅×○○」の組み合わせを増やし、先ほどの戦略的換地の方法で進めれば、相当可能性が広がると思います。

例えば、駅にエリアマネジメントの拠点をづくり、その拠点自体も何らかの役割を持ってその場所を運営するとか。駅を拠点にする代わりに、駅を中心とした“面”展開のアクティビティを仕掛けなければならないという条件を付けるのです。行政と鉄道会社が協働でやると面白いことができるでしょう。

鉄道会社のダイナミズムとして、大きな開発は重要だと思います。しかし一方で、郊外のような開発が少し難しそうな所を、小さな投資と工夫でやってみてもいいのではないのでしょうか。必ずしも収益性が高くない所を、どう楽しくするかということは考える価値があると思います。

*都市公園において、飲食店・売店など利用者の利便性向上のための施設(公募対象公園施設)を設置し、設置した施設から得られる収益を活用して、周辺の園路や広場など(特定公園施設)の整備等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する制度

くのレストランは、地域住民に日常的に利用してもらうことを想定して住宅地側にエントランスが設けられています。

パークマネージャーを配置し、イベント企画や運営も行う

2019年夏、中央公園のPark-PFI事業に先立ち、福山市による公園活用の実証実験が行われました。leukもコンソーシアム(共同事業体)として参加し、仮設のカフェスタンド「レモンと本」を出店したほか、天体観測会や絵本の読み聞かせなどさまざまなイベントを開催しました。すると、予想以上に多くの参加者が集まり、公園活用へのニーズが顕在化されたそうです。

「ハード的な整備は当然ですが、それだけでは賑わいは生まれません。目的性の高いコンテンツが日常的に行われていることが重要だということが、実証実験からも分かったのです。年に数回、お祭りごとがあるときだけ賑わうのではなく、今回のプロジェクトでは、地域の人々に日常的に使ってもらい、かつ公園に行くことが“特別な日常”となることを目指しました」と亀山さんは言います。

市民に日常的に使ってもらえる仕組みの一つとしてleukが配置したのが、「パークマネージャー」。公園でのイベントの企画・運営を行い、参加する事業者の調整や、公園を利用したいという相談にも対応する役割です。現在は、パークマネージャーを中心に、毎月の定例イベント「NIWASAKI」を開催。マルシェや



レストランEnleeには、店内とほぼ同じ広さというテラス席が設けられ、芝生広場に面した開放的な空間で、ゆったりとくつろぐことができる

ワークショップ、図書館と連携した青空図書館など、日常を豊かにするさまざまなイベントが行われ、多くの市民が集っています。NIWASAKIという名前には、公園を自分の家の“庭先”のように、主体的に使ってほしいという思いが込められているそうです。

「NIWASAKIの活動で大きな収益を上げようとは考えていません。現状の活動も、一般の市民の方たちに、誰でもこの公園を使って楽しいことができることを知り、自分もやってみたいと思ってもらうために行っています。NIWASAKIのようなイベントがなくても、市民が自分たちで主体的に活動してくれることが、理想だと思っています」

さらにleukでは、園内の一定のエリアを年間30日分、事前に市から借り上げるといことも行っています。これによって、leukに相談すれば、地域の事業者や市民は煩雑な申請手続きをすることなく公園を気軽に利用することができます。

「例えば、公園にキッチンカーを出店したいと思っても、手続きや備品準備の面倒さから、多くの人が諦めてしまいます。それを解決し、『明日使いたい』という希望に応えられるようにしました。テーブルや椅子などの備品も、公園に映えるようなちょっとおしゃれなものを貸し出していますし、キッチンカーそのものをレンタルしていただくこともできます」



左／レストランEnleeは、中央公園近くにあるビストロ「KOKON」の姉妹店としてオープン。若い女性を中心に、市内各地からファンが訪れる
右／公園のリニューアルに際して新しく設けられた東屋。周囲には、常緑樹だけではなく季節感のある落葉樹の高木が植えられている



2019年6月、週末の夜に行われた実証実験のイベントの様子。地元の天文家グループと連携して行われた天体観測会には、およそ100名もの参加があったという

中央公園と商店街が連携する動きも

公園の中心となるレストランEnleeは、開放感のある木造の建物です。設計は、leukの取締役も務める株式会社Studio Tokyo Westの瀬川翠さんによるもの。芝生広場に面した大きなガラスの開口部、その先には店内とほぼ同じ広さのテラス席が設けられ、緑豊かな公園に在ることをたっぷり感じさせてくれる居心地の良さがあります。Enleeを運営し、leukのメンバーでもある藤井孝憲さんは、元々、中央公園の近くで人気の高いビストロを運営するオーナーです。実は、そんな藤井さんが抱いていた「いつかガーデンレストランをやりたい」という夢が、leuk立ち上げのきっかけにもなったと亀山さんは語ります。

「我々は、いわゆるまちづくりのコンサルティングをやりたいと集まった会社ではなく、メンバーそれぞれが設計や飲食といった本業を持っています。そのことについて良い面も悪い面もあるとは思いますが、良い面として、leukの事業だけで高い収益を上げなくてもやっていけるというのが強みになるかもしれません。元々、ガーデンレストランの夢をかなえたいという藤井の個人的な喜びをきっかけに動き出したチームでもあるので、自分たちが良いと思えることを、急ぎ過ぎずのんびりやっていききたい。その感じが、周りから見ても好印象になるという良い循環になっていたらいいですね」

Enleeは、公園という居心地の良い環境に加え、地元で人気のレストランオーナーが手掛けていることもあって、連日満席の盛況。今後は、ロケーションを生かしたパークウェディングも展開していきたいそうです。

人気レストランの存在やNIWASAKIの活動などによって賑わいを生み出しつつある公園は、近隣の商店街からも好評です。商店街のお祭りを、中央公園と連携して行う動きも出てきました。

「一般的に商店街や町内会は閉じられた寄り合いであることに意義があるとは思いますが、街にとっては、外に拡張していくのは良いことだと思います。みんなが街を“面”で捉えられるようになってきたのかもしれない。公園がそのきっかけになればとしたら、とてもうれしいです」

内発的な動機がまちづくりにつながっていく

leukの声掛けで集まった中央公園

P-PFIコンソーシアムのメンバーは、全て地元福山市の民間企業。“市民による市民のための公園”という考え方に賛同し、出資や協力を申し出てくれました。福山市が行った公園活用の実証実験への参加が実現したのも、メンバーからの出資があったからこそでした。

leukはエリアマネジメント会社として市内の他の場所でも実証実験を行っています。福山駅前の三之丸公園では、「レモンと庭」として、公園のベンチをつくるDIYワークショップ、マルシェ、映画上映などさまざまなイベントを行いました。

「私たちは、自分たちが良いと思ったものを提供することを第一に考えていますが、それは、そうすることが一番エネルギーが湧くことだと思うからです。結果的に、それがまちづくりにつながっていくなら、とても理想的です。中央公園でもそうですが、まちづくり事業だからといって、『100%すべての人を幸せにしたい』というのとは不可能だし、『会社の利益になるようなことはやってはいけない』ということだけにとらわれていては、何も進まなくなってしまいます。まず自分たちが楽しいと思えるものを見失わないようにすることが、何より大切だと考えています」

MONTO PARK / OZU ROOF

泉大津駅近くの高架下に遊ぶ・集まる・楽しむ広場が開設

大阪湾に面した大阪南部に位置する泉大津市。市の中央を走る南海本線の泉大津駅周辺は、大阪市の中心部からも関西国際空港からも電車で20分ほどという利便性の高いエリアです。30～40代の子育て世帯が数多く暮らす泉大津市の中でも、泉大津駅周辺は、大型商業施設が立ち並ぶ街の中心。その駅近くの高架下に、2020年、南海電気鉄道株式会社（以下南海電鉄）と泉大津市が整備した「MONTO PARK（モントパーク）」「OZU ROOF（オズルーフ）」が開設されました。

MONTO PARKは泉大津市が運営する広場で、アーチ状の構造物を配した「アーチ広場」、はだしで遊べる「芝生広場」、芝生のステージを設けた「イベント広場」によって構成されています。市民の憩いの場としてはもちろん、市民や企業がさまざまなイベントに活用する場所として、賑わいの創出が期待されているほか、泉大津市が進める健康増進施策「あしゆびプロジェクト」の推進拠点としても活用されています。整備費は市が負担し、企画・設計・施工を南海電鉄が行いました。

アーチ広場に設置されたユニークな構造物には、多様な使い方を誘発する狙いがあると、高架下の開発を担当する南海電鉄まち共創本部開発部の松本新さんは言います。

「滑り台などの遊具を置くと遊び方が決まってしまうし、利用する年代も小学生ぐらいまでに限定されてしまいます。それを避けるためアーチを組み合わせ



MONTO PARKではさまざまなイベントを開催。芝生を生かしたアウトドアエクササイズ体験や、吹奏楽団によるミニコンサートなどが実施されている。写真は、絵本の読み聞かせイベントの様子

たデザインにし、子どもたちがそれぞれ使い方を工夫しながら遊ぶようにしました」

定休の木曜日を除き10時から18時まで開放されているMONTO PARKには、日常的に子どもたちが遊ぶ光景が見られるようになりました。

「思っていた以上に、幅広くいろいろ考えて遊んでくれていると思います。アーチの壁面には黒板塗料が塗ってありチョークで自由に絵が描けるのですが、単に子どもたちが落書きして楽しむだけではなくすぐ上手な絵が描かれているときもあって、それは予想外でした。また、学校が終わった後、子どもたちが芝生の上で集まってゲームをしてい

る姿も見られます。ゲームなら家でもできと思いますが、なんとなく集まれる場所になっているようで、それも意味のあることだと思います」

コンテナ型の建築物で利用用途もフレキシブルに

一方、南海電鉄が運営するOZU ROOFには、増減築が可能なコンテナ型のユニット建築物「アーキペラゴ」を5棟置き、中でショールームや店舗を展開しています。5棟のうちの2棟は、アーキペラゴの開発会社である屋根裏株式会社所有し、試泊も可能なショールームになっています。キッチンも備えて

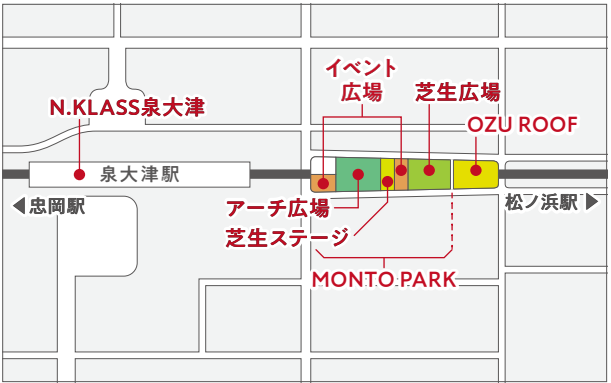
いるため、MONTO PARKでイベントが行われる際にはイベントの補助的な機能を担えることを想定しているそうです。

残りの3棟は南海電鉄が所有し、あしゆびプロジェクトに参画する株式会社ドリーム・ジーピーがテナントとなって、足の計測や足の健康アドバイス、オーダーインソールの販売などのほか、あしゆびプロジェクトの啓発イベントへの協力なども行っています。

「OZU ROOFをコンテナ型のユニット建築物にしたのは、トレンドやニーズの移り変わりに対応できるよう、フレキシブルに利用用途を変えられるものにしたかったからです。また、高架下には大きな柱があるため、柱の間を埋めるようにコンテナを配置することで、スペースのロスを防ぐ効果も期待しました」

長期にわたる協力関係が行政との連携を強固なものに

南海電鉄と泉大津市の連携は、1995年に都市計画決定された「南海本線（泉大津市）連続立体交差事業」がきっかけでした。この事業は大阪府が事業主体となり、泉大津駅付近の約2.4kmにおいて鉄道を高架化するというもので、側道工事や用地買収等を泉



大津市が、鉄道工事を南海電鉄が行いました。

その後、2017年3月、南海電鉄は泉大津駅の高架下に商業施設「N.KLASS（エヌクラス）泉大津」を開業。その際も、泉大津市が整備する歩道を、賑わいを創出するようなデザインにするなど、協力する形で一体的に開発を行いました。また、連続立体交差事業で結ばれた協定では、高架下空間の15%が公共利用分として定められたため、N.KLASS泉大津の並びには市の子育て支援施設と市営駐輪場を設置。その際にも、建築敷地をN.KLASSと一体にして建築申請も共同で行うなど、協働関係を築

いてきたと言います。

「N.KLASS泉大津と駅周辺の整備は、地域の住民の方々にとっても好評でした。泉大津市との一連の協働関係が、MONTO PARKやOZU ROOFでの連携にもつながっています」

理想の空間へ、公民連携で経済合理性を乗り越える

高架化事業が進んで行く中、高架下に生まれた空間の活用はそれまで駐車場や駐輪場、倉庫などが中心になっていました。

「高架化事業の目的の一つには、今ま



左／MONTO PARKに隣接するOZU ROOFには、5棟のユニット建築物「アーキペラゴ」を設置。そのうちの2棟は、アーキペラゴ開発元の屋根裏株式会社がショールームとして利用右／残り3棟は泉大津市のあしゆびプロジェクトに参画する株式会社ドリーム・ジーピーによる店舗「My Foot Station泉大津店」となっている



で線路を挟んで分断されていた地域の一体化を図るということもあります。ですから、出来上がった高架下空間には、街をつなぐための機能があるべきだと考えています。経済合理性を考えると、高架下の開発には難しいところがあるのですが、開発の重要性をよく認識しておられ、またこれまでに協働経験もあった泉大津市とならば、新しいチャレンジができるのではないかと思います」

そこで南海電鉄は、高架下を起点とした街の活性化を目的として、賑わいを生む公園や広場の機能と、それらの機能を高めるための施設の開発を提案しました。当初は新たな駐輪場の設置なども検討されていたそうですが、N.KLASS泉大津の開業により、賑わいを生む施設の重要性を実感していた泉大津市も、市民が使える広場や、あしゆびプロジェクト推進拠点としての利用意向を示すようになり、MONTOPARKとOZU ROOFの開発が決まりました。

「結果的に、市が運営するMONTOPARKをOZU ROOFがサポートする形となり、一方当社にとっても、あしゆびプロジェクト関連の企業にテナントとして入っていただけることにつながりました。

泉大津市と連携することによって、お互いにメリットを感じられるいい関係が生まれたのです」

自治体と共に、沿線の街の価値を高めていきたい

泉大津駅から隣の松ノ浜駅へと延びる高架下は、約1km。MONTOPARKとOZU ROOFの北側にまだ800mほど残っており、その開発はこれからです。また、連続立体交差事業により他のエリアでも着々と高架化が進んでおり、今後も新たな高架下空間が生まれていきます。

「都心から離れた郊外になればなるほど、マーケット的にも単に建物をつくってテナントに貸すだけでは、投資回収が難しくなります。だからこそ、経済合理性ばかりではなく、まちづくりに寄与するような機能を入れながら、街のポテンシャルを上げていくことが必要だと思います。そこは、自治体と方向性を合わせて進めていかないと、魅力的な街にはならないでしょう。自治体との協力は必須だと思っています」

今後は、MONTOPARKとOZU ROOFを高架下開発のパイロットモデルとし、

自治体との連携をさらに強化したいと松本さんは語ります。

「鉄道会社単独で開発を進めるのではなく、自治体の要望や提案を検討しながら進めるのは、それなりに手間も時間もかかる面はあります。しかし、これからの時代は、鉄道会社と自治体が互いの強みと弱みを補完し合って結束する必要があります。さらに、会社や自治体のやりたいことだけをやるのではなく、それが本当に地域住民のためになるのかということも第一に考えていかなければならないと感じています」

そんな高架下開発を掲げる南海電鉄では、「沿線価値向上プロジェクト」という取り組みも進められています。沿線である南大阪・和歌山に「くらしたい」「出かけたい」人を増やすことを目指し、「働く場を増やす取り組み」や「くらしたいまち」のイメージ・実体づくりといった「くらす人」を増やす施策を実施。また、新たな雇用を生むビジネスチャンスをつくるため「出かける人」を増やす施策も実施しています。これからも、沿線の街を元気にしたいという思いを同じくする自治体や企業との連携は、南海電鉄にとって欠かせない取り組みになると言えるでしょう。



左／利用する子どもたちが遊び方を工夫できるよう、使い方の決まった遊具ではなく、高さ2.5mのアーチ状構造物だけを配した「アーチ広場」。緑を基調とした明るい空間になっている
右／アーチには黒板塗料が塗られているため、チョークで絵を描くことができる



THINKING

座談会 》

鉄道会社による「公」と「民」をつなぐ新たな役割の可能性

有識者へのインタビューと、地域価値を高めるための2つの「公民連携」事例を踏まえ、今後、鉄道会社の取り組みにはどのようなことがヒントになるでしょうか。EKISUMER編集部で座談会を行いました。

公民連携は、沿線価値向上の有効な手段となり得る

A：今、公民連携の重要性が増しているのは、なぜなのでしょう。

B：人口減少による厳しい財政状況などから、各自治体では公共施設や設備の老朽化等への対応が大きな課題になっています。しかし、行政はなかなか良い解決策を見いだせませんでした。解決策の一つとして活発になってきたのが、民間の力を積極的に活用しようという公民連携の動きです。
C：今後は、ますます少子高齢化が進みます。地域の価値を上げなければ、さらに人口は減り、税収は減ってしまいます。財政悪化が加速して、負のスパイラルに陥りかねない。いよいよ、待ったなしの状況になってきたということです。
D：地域に元気がなくなることは、鉄道会社の持続性にも影響します。これまでの、駅や高架下など鉄道関連施設を中心に開発を行ってきましたが、これからはもっと地域全体に目を向けていくべきなのかもしれません。

B：これまでも、沿線価値向上を目指してさまざまな取り組みをしてきたと思いますが、地域全体を盛り上げるには鉄道会社

だけでは限界がある。今後は、他者も巻き込んでいく必要があるのだと思います。

C：地域には、駅も含めて賑わいを生み出す可能性のある幾つかのスポットがあります。それらが“点”として競うのではなく、“面”として広がっていくと地域の価値は上がっていくのではないのでしょうか。

A：魅力的な“点”がつながっていけば、地域は活性化していきます。そう、行政は良い“点”を持っています。公園やホールなど良い場所はあるのに活用されていない状態。一方で、駅は地域の幾つかのスポットの中でも、最も良い“点”の一つだと言えます。つまり、行政と鉄道会社が連携すれば、“面”的な活性化につながっていくと思います。

A：公民連携が、その手段になり得るということですか。

D：地域の価値を上げたいのは、行政も鉄道会社も同様です。ベクトルは同じなのですから、一緒にやった方がうまくいくのではないのでしょうか。

C：コロナ禍で、集中から分散へ、都心から郊外や地方へと、人々の価値観や行動が変化しています。そんな中、地域への関与も高まっていますから、さまざまなプレイ

ヤーが公民連携の担い手となってくれる可能性も増えています。今というタイミングが、良い機会だと思います。

専門性の高いプレイヤーや地域の事業者と連携する

A：実際に公民連携に取り組む際には、どのようなことが大切なのでしょう。今回の特集の事例やインタビューには、さまざまなヒントがありました。

D：福山市中央公園の事例では、Park-PFI事業に先立って実証実験を行い、住民のニーズを確認・顕在化させたことがポイントだったと思います。株式会社leukの亀山本果さんは「実証実験によって、公園のハード面の整備だけでなく、目的性の高いコンテンツが、日常的に行われている必要があると確認できた」とおっしゃっていました。

C：公園で行うイベントの企画・運営から公園を利用したい事業者の相談対応まで、一手に担う「パークマネージャー」の存在も大きいですね。コンテンツを実現する仕組みとしてよく機能しているのだと思います。

B：タレント(才能)がそろったということも、成功の大きな要因だと思います。地域に根差して、かつ高い専門性を持った人たちが

うまくつながり、中心となってプロジェクトを動かしていった。そして、コンソーシアムのメンバーである地元企業からの資金提供もありました。

C：このプロジェクトには、公園にガーデンレストランを開きたいという、個人的な思いが強く反映されていたそうです。一方で福山市には、中央公園に賑わいをつくり、駅前再活性化をするという狙いがありました。駅前からの人の流れを公園につなげ、公園周辺の路線価を上げたいという思惑もあったでしょう。個人的な思いと行政の目指すところが一致し、結果的にエリアの価値を上げることにつながっています。

D：公民連携であっても、内発的動機を持っている人の存在が必要だと感じさせる事例だと思います。さらに、地域のことを真剣に考える、志の高い資金提供者がいるということも重要です。

自治体と方向性を合わせ 共通のビジョンを持つ

A：「MONTOPARK」「OZU ROOF」の事例についてはいかがですか。

C：この事例は、連続立体交差事業をきっかけとした、泉大津市と南海電鉄との長年の良好な関係性が背景にあります。MONTOPARK、OZU ROOFの前に行った、泉大津駅高架下の商業施設「N.KLASS泉大津」の開発でも、市の子育て支援施設や駐輪場と一体的に開発するなど、市と南海電鉄の協力関係がしっかり築けていました。

A：駐輪場にする計画もあったようですが、高架下をうまく活用してまちづくりにつなげるため、双方が方向性を合わせたことで実現した事例です。

B：商業施設の共同開発で駅前の賑わいを生み出したという成功体験があったから、泉大津市側も公園や広場整備のイメージが湧いたのかもしれませんが。

C：南海電鉄の松本新さんは、「経済合理性を考えると高架下開発には難しい点もあったが、開発の重要性を認識し、それまでに協働経験もあった泉大津市とならば新しいチャレンジができと思った」と話していました。経済合理性を最優先しているのではないという点が、印象的です。

B：経済合理性ばかりでなく、まちづくりにも寄与したいとおっしゃっていましたね。そのためには、自治体と方向性を合わせて進めていかないと魅力的な街にならない。自治体との協力は、必須なのだと語っていました。

D：短期的には利益が上がらなくても、沿線価値向上にはつながります。長期的な視点が必要になってくる。そのエリアをどうしていくのか、行政と一体となり、共通のビジョンを持って連携することが重要なのではないのでしょうか。

媒介者として 地域を活性化する

A：馬場正尊さんへのインタビューからも、学ぶことが多かったと思います。

D：エリアリノベーションという概念で、リノベーションされた複数の“点”をつくると、それらが連携しあって“面”的に広がり活性化されると説明していました。そして、駅もその“点”の一つだと捉え、エリアの価値を高めるために、鉄道会社が周辺の“点”のリノベーションに力を貸すようなプラットフォームになれるといいとおっしゃっています。周辺の“点”とは公園のような場所で、行政が管理していることが多いですから、必然的に公民連携という形になっていきます。

B：先ほどの福山市中央公園の事例でも、駅前再生というエリアの課題に公園という行政の持つリソースが有効に働き、“面”的な広がりにつながっていましたね。

C：公民連携では、市民や民間企業が主導になる場合もあるれば、行政が主導になる場合もあるでしょう。誰が主導になるにしても、それぞれがうまくつながり合える媒介をつくってあげると地域は活性化するはずです。媒介の役割を鉄道会社が担い、やる気のある地域の民間の人たちと、行政と、鉄道会社のトライアングルをつくるということだと思います。

A：馬場さんご自身も、「INN THE PARK」の取り組みでは公園活用の窓口機能を担い、公園でのフェスや映画祭など新たな活用を実現させています。そのような媒介が必要だということですね。

D：媒介の担い手について、馬場さんは「小さな組織が相手だと、行政は動きにくいところがある」とおっしゃっていました。そういう意味でも、鉄道会社のような安心感の

ある企業が媒介者になる意義があります。

B：うまく媒介して、それを継続して育てていくような構造も必要です。持続性という点でも、企業として体力のある鉄道会社はふさわしいと思います。

C：取材した事例や馬場さんが携わった取り組みなどを見て、共通するのは、地域のタレントやリソースを目利きし、やる気にさせる細やかなキューレーションです。大手の民間企業に丸投げして任せてしまっただけではうまくいかないでしょう。目利き力があり、クリエイティブな発想ができる人が、大手企業と協業することが大事です。それが、沿線価値向上にもつながります。

社会実験的に小さく始めて 答えを見つけていく

A：ここまでの議論で、これからの沿線活性化には公民連携が欠かせないこと、そして鉄道会社は公と民をつなぐ媒介者、いわばプラットフォームになるべき、ということが見えてきました。

D：今後、経済が縮小していく中であっても、もはや一人勝ちを目指すようなことは難しくなります。必然的にエリアでチームを組んで、地域価値を上げていく方向に行かざるを得ないでしょう。鉄道会社は公共性の高い存在でもありますから、媒介者のような新しい役割を担っていく必要があるのだと思います。

C：鉄道会社は地域に根差しているところもあれば、もっと広域で考えることもでき

る多元的な存在です。媒介をする場合でも、プレイヤーにもなれるし、投資もできる、インフラも持っていますから、いろいろな役回りができる。それが、鉄道会社のポテンシャルです。そして、どんな役割を担うかは、それぞれの地域によって変わってくると思います。

B：「開発が難しいような、必ずしも収益性が高い所を、小さな投資と工夫でいかに楽しくするかを考えるといい」と馬場さんがおっしゃっていたように、まずは郊外や地方から始めるのも、一つの手かもしれません。

A：小さな投資と工夫の例として、駅の一部に行政を誘致し、代わりに街の公共空間を任せてもらう「戦略的換地」ということもおっしゃっていました。大きなヒントになる考え方だと思います。

C：駅のような、元々公共性のあるアセットを生かして行政を呼び込み、一方で街に出て行ってエリアを活性化していく。そのように相互に連携が起こる構造を戦略的につくると、お互いにメリットを感じられるWin-Winの関係になれるですね。さらに、馬場さんがおっしゃっていたように、ラストワンマイルのサイクルステーションのようなものをつくと、流動が活発化してエリアの活性も高まります。

D：今回取材したいずれの事例でも、先例や社会実験があったことによって、イメージを共有することができ、前に進むことができたと考えられます。まずは、小さな実験から始めてもいいのかもしれませんが。そこから見えてくるものが、必ずあると思います。小さく始めて、次の答えを探っていくということではないでしょうか。



NANBU BASE

開かれた市場の食で人と人をつなぎ、
賑わいを生み出すキッチン付きコミュニティスペース



食をテーマに、2019年9月にオープンした商業施設「ランチ横浜南部市場」は、横浜市の金沢区・磯子区を走るシーサイドラインの南部市場駅のすぐそばにあります。横浜スタジアムの4倍以上の広さを持つこの場所は、かつて「横浜中央卸売市場南部市場」と呼ばれていました。1973年、横浜市によって開設され42年間にわたって市民の食を支えてきましたが、市場再編に伴い、2015年に中央卸売市場の役割を終えました。再編後には、加工・配送、流通の機能を持った「物流エリア」と、一般消費者に開かれた「賑わいエリア」に分かれ、賑わいエリアは横浜市による公募を経て、ランチ横浜南部市場となったのです。

ランチ横浜南部市場の施設内には、青果店や鮮魚店、大型スーパーや家電量販店と多様なお店が集まります。中でも、キッチン付きのコミュニティスペース「NANBU BASE(ナンブベース)」は、ランチのコンセプト「つどう、つながる、ひろがる。」を象徴する施設です。「食を楽しむ、食でつながる、地域のための

コミュニティスペースです」と話すのは、この施設を運営する大和リース株式会社横浜支社の吉田知未さん。利用者のニーズ調査も兼ねたキックオフイベントの料理教室では、「他の人々と交流できて楽しかった」「市場のプロから料理を学びたい」と参加者からの反応も上々。食から始まるコミュニティへの関心の高さがうかがえたそうです。

目の前に芝生広場のあるNANBU BASEは、開放感たっぷり。100㎡ほどの室内には充実のキッチン設備がそろいます。レンタルスペースとしてイベント利用も可能で、これまでにカルチャー教室や映画上映会、キッチンを使って料理動画の生配信も行われました。運営事務局でもコロナ禍の状況を見ながらさまざまなイベントを主催してきましたが、やはり人気は、食のイベントです。長年同市場で営業する花板食堂と連携したイベント「市場の魚をさばいてもらってノッケ丼」は、買ったばかりの魚をNANBU BASEでプロに調理してもらい、食べられるというもの。市場が近くにある醍醐味を味わえると、とても

好評でした。

そして、地元の横浜金沢観光協会との取り組みも進めています。2021年秋に行った横浜金沢ブランド商品の展示販売では、公共交通機関各社も一緒になって金沢区のPRに取り組み、地元連携を深めました。また、横浜市の地産地消を広める、はまふうどコンシェルジュの皆さんと、横浜の野菜を使ったワークショップもありました。「地域のコミュニティづくりにもっと貢献できるよう、NANBU BASEの使い方の提案や発信に注力したいです」と吉田さん。利用者の声を参考にキッチン設備を追加するなど、使いやすさの改善も続けています。NANBU BASEは、地域の人、行政、企業の人みんなで育てていくコミュニティスペースなのです。

1. 料理イベント開催時(2019年11月)の様子。「料理に関する活動はもちろん、自由な発想で、工夫しながら使っていただきたいです」と吉田さん
2. NANBU BASEは芝生の広がる「海辺広場」前にある
3. 「ノッケ丼」イベント開催時(2020年2月)の様子

DATA

神奈川県横浜市金沢区鳥浜町1-1
https://www.branch-sc.com/yokohama_nanbu/

REAL EKISUMER FILE

FILE #07. 在宅勤務で駅ビルめぐりが幸福に変わった、おひとりさまワーカー

人材業界で動画ディレクターとして働くGさんは、毎週末に2つの駅ビルを徒歩で“はしご”して、お気に入りの店舗を回遊します。コロナ禍前から続く習慣ですが、仕事がほぼ在宅に切り替わってからは、気持ちに変化があったといいます。ウォーキングをして運動不足を解消しようと始めたことでしたが、今では「歩いているだけでワクワクする」というほど、気持ちが上がる時間になっています。

ルートは決まっています。自宅を出てまず向かうのは、自宅最寄り駅の駅ビルにある書店です。女性誌などの最新号をチェックした後は、オリジナルブランドの日用品がそろった大型店で、お気に入りのハーブティーのティーバッグや食品などを購入します。次に、好きなテイストの生活雑貨が並ぶセレクトショップへ移動して、新商品をチェック。それからカフェでスイーツ系のドリンクを買って一息つき、隣駅までおよそ3.5kmの道のりを歩きます。たどり着いた駅ビルで必ず立ち寄るのは、コスメグッズのショップと生花店。特に、店頭の商品ぞろぞろが頻繁に入れ替わる生花店は、初めて見る植物に出合えることもあり、毎週立ち寄っても飽きることがないそうです。

そしてコロナ禍になってからルートに加わったのが、イタリアンレストランです。休日15時からのハッピーアワーに合わせて来店し、お酒を飲みながらWEBサイトを見たりしています。「平日はずっと一人だから、やっぱり少し寂しい。休日は程よく人の活気を感じる店内で、明るいうちからお酒を飲むと心が開放的になり、リフレッシュできる」とGさん。

実はコロナ禍前は日常的に立ち寄り駅ビルへ行っても、取り立てて心が動くことはありませんでした。ところが今では「駅ビルが、普段使いの場所から、非日常の場所へと変化した」と言います。平日はノーメイクで過ごす生活が板につきましたが、駅ビルに行く日はメイクをして、おしゃれな外出着で、“お出かけ感”を演出しています。

またGさんは、以前に比べて物欲が増したと感じているそうです。自宅で過ごす時間が長くなり「インテリアや食にもっと凝りたくなった」と言います。リフレッシュできる環境を自宅につくりたいと、SNSの投稿画像などを参

考にしなが、部屋のテイストに合う葉物などの植物を花瓶に生けて飾ったり、ちょっとリッチな味わいのフレーバーティーを充実させたりしています。元ターナーでいることが苦ではなく、料理やお菓子づくりで気分転換をして、おうち時間を楽しんでいたそうです。加えて、「インテリアを整えてみるなど、家の中を充実させることで、ひとり時間をもっと楽しめることが確認できた」と言います。

制限の多いコロナ禍でも「ワクワクできるレベルを上げていきたい」と考えるようになったGさん。今後は暮らしのことだけでなく、資格の勉強や英会話のレッスンなど、自分の成長につながることに取り組んで、より幸福度をアップさせていきたいと考えているそうです。



Profile

40代女性 会社員 未婚
自宅最寄り: 鶴見駅 勤務先: 赤坂見附駅
通勤の乗り換え: 新橋駅

インタビュー調査実施日: 2021年4月