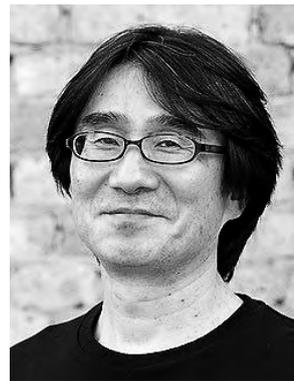


エリアリノベーションと公民連携拠点

東北芸術工科大学 教授
馬場 正尊 氏



※本稿は、2024年3月21日に仙台市内で開催した「公益財団法人東北活性化研究センター 2023年度事業報告会」においてご講演いただいた内容を編集したものです。

■設計事務所と大学教授

私は東京でオープン・エーという設計事務所を営んでいます。設計だけではなく、都市政策の立案、施設の運営も行っている、少し変わった設計事務所です。と同時に、山形にある東北芸術工科大学の建築・環境デザイン学科で教授もしております。東京から通いながら十数年になります。

その間に、東北に非常に縁が深くなりました。今、山形市の施設の設計や運営をしています。仙台市では、市役所周辺エリア全体をどうしていくか、建て替え計画の委員という立場で仙台市さんと一緒に考えているところです。

私は基本的に民間の人間ですが、東北では大学の先生としても、一民間の設計事務所としても、様々な政策に関わっております。

■ケーススタディからアイデアを

空いていたり、あまり活発に活用されていな

い公共空間は今後増えていくと思います。そのような公共空間を公民連携でどう再生していくのか。今日は、私が手掛けた色々な事例から、そのケーススタディーをお話していきたいと思っています。

皆さんの地元や自分の会社の所在地で、公民連携で事業を進めると想像して「あの公共空間やあの空き家ってこんなふうに使えるかもしれない」というアイデアをイメージしながら聞いて頂けると良いと思います。そして、もし実際に事業展開したいと思いましたら、ぜひ声を掛けていただければと思います。

■オープン・エーとR不動産

オープン・エーという設計事務所は、設立して20年程ですが、特に古い建物の再生やリノベーションを多く手掛けてきました。新築の建物も建てますが、古い建物のリノベーションや公共空間をさまざまな方法で再生するというような事業企画を展開しております。

オープン・エーの手掛けた事例



また、公共R不動産という事業も展開しています。これは廃校や公園、河川、道路等を対象にしています。最近余り始めた低未利用の公共空間と、民間企業をマッチングするためのウェブサイトです。普通の住宅だったらSUUMOのようなサービスがありますが、その公共空間版だと思って下さい。そのウェブサイトを作ったり、現在は日本中の空き公共空間のデータベースを作っていたりします。今後増えていこう公共空間を活用するためのプラットフォームを、民間ベースで作ろうとしているところです。

公共R不動産のウェブサイト



公共R不動産には今、日本中で200以上の自治体と、2,000以上の民間企業が登録しており、順調に増えています。これは大きなマーケットになるのではないかと感じており、公民連携による公共空間のリノベーションに関する本もたくさん書いています。

それから、東京R不動産というユニークな不動産仲介のウェブサイトを、20年前から運営・経営しています。東京R不動産から始まりまして、鹿児島R不動産、福岡R不動産、京都R不動産、大阪R不動産等、今では全国10カ所まで「R不動産」が増えました。R不動産は、空き家を活性化するための不動産仲介サイトであり、メディアであると思っています。

東京R不動産のウェブサイト



東京R不動産は、空き家を楽しく使えるウェブサイトです。普通のサイトでは「駅から何分」とか「オートロックあり」等、空き家を性能・スペックで捉えます。一方、この東京R不動産は「改装OK」とか「天井が高い」とか「倉庫っぽい」とか「お得なワケあり」「デザインがどうか」等、今までの不動産ウェブサイトがターゲット

にしてこなかった定性情報を掲載しているのが
特長です。

東京 R 不動産が掲載する定性情報 (抜粋)



それらの項目ごとに検索ができて、その隠れた空き家の魅力を、性能だけではないところからクローズアップした点で、注目を集めるウェブメディアとなりました。

最近ではこのような定性的な見方も一般的になっていますが、リノベーションが広まった初期の頃は珍しかったようです。例えば、一見古い物件であっても「この倉庫のような空間がかっこいい」といった説明文を書くことで、そういう空間が好きなクリエイターや企業が目をつけてくれる。そういう名物的なウェブサイトになり、今ではすっかり社会に定着しております。

東京 R 不動産は、従来別々の領域に存在していた「不動産」「建築デザイン」「メディア」を融合しました。文章を面白くおかしく書いているので、読み物として読んでくれる人もたくさんいます。縦割りではなく、融合することで価値を生んだということが面白いと評価され、20年続いている理由になっていると思います。

■選択と集中のデザインで空き家を再生

そういうメディアを運営していると、空き物件再生の仕事も、設計事務所としても数多く行うようになりました。これは十数年前、東京の東日本橋にあった巨大な空き家です。

before : 東日本橋の空き物件



当時、解体してもいいと思われていたようです。しかし、この物件を購入した事業者は「解体するだけでも何千万円かかる。であれば、リノベーションで再生する方法はないか」と考え、私に相談がきました。

築50年近くの古いビルですが、これが私たちから見ると、タイルの感じや、少しレトロっぽい感じが「ぐっと」くる。なので、その古さをデザインに生かしながらリノベーションしました。

ポイントは、何もないボロボロな所を白く塗ってガラスを入れて空間にしているところです。今は、おしゃれなヨガ教室や、高い家具屋さんが入っています。古さは隠さず、そのまま生かしながら、新しい要素を入れることによって、新旧のコントラストの風景をつくっています。

after : 新旧のコントラスト



上のほうの住宅部分は、広いテラスと、一番気持ちの良い所にお風呂を持ってきて、オープンキッチンデザインしています。

お金をかけるところにはしっかりかける一方で、天井等はラフに塗っただけ、というデザインにしています。これを「選択と集中のデザイン」と呼んでいます。

after : 住宅部分



■空き家再生はブルーオーシャンだった

このビルの隣に賃貸の新築マンションが建ちましたが、リノベーションした建物の坪単価賃料の方が1.2倍ぐらい高いということが起こり

ました。このようなデザインは、最近では日本でも増えてきましたが、当時はブルーオーシャンだったわけです。レッドオーシャンである一般的なマンションは、価格競争にたたき込まれますが、このようなリノベーション物件に対して「見たことがないこの空間に住みたい」「このような空間で働きたい」と考える人が相当数いました。

当物件は、東京R不動産に掲載して相当な人気になりました。当然、投資額は新築よりはるかに低い。にもかかわらず、坪単価賃料は1.2倍であるため、利回りが相当良い。こういう事例が出てきたことで、事業者の皆さんにもリノベーションという選択が少し広まってきたと思います。

このような動きは、東京や大阪から始まりましたが、おそらくこのようなマーケットは東北にもあります。私は山形や秋田でも古いビルを再生しましたが、周りより高めの家賃を設定できた事例もあります。皆さんの会社でも「この古いビルはどうしようか」という物件があれば、このような発想でリノベーションして事業化する可能性もあるかもしれません。

■かっこいいリノベーションが商機を生む

「将来解体されるまでの十数年間、どうしようか」という話になっていた水際の倉庫を、当社のスタッフが見つけてきました。不思議かもしれませんが、これは「テンションが上がる空間」なんです。

before : テンションが上がる水際の倉庫



この倉庫は、靴屋さんのオフィス兼ショールームとしてリノベーションしました。作り方はシンプルです。床にフローリングを敷いて、ガラスのキューブを置く。寒い時や暑い時はガラスを閉めてこのガラスの中で仕事しているんですが、天候がいい時なんかはもう開け放って、ここ自体がオフィスになっています。

after : 靴屋のオフィス兼ショールーム



この空間は「リビングルームのようなオフィス」をコンセプトにして作られました。床とガラスのキューブを置いただけという、シンプルな作りです。この靴屋さんによると、水際の席で商談をすると、非常に契約率が良いらしいのです。やはり気持ちの良い空間で商談をすると、勝率が上がる。お客さんがオフィスに感嘆して

いる間にこちらのペースに巻き込んで、契約をうまく持っていくというオフィスなんです。

だから、もはやオフィスは仕事をする場所ではなく、「オフィス自体がその企業の企業姿勢やイメージを発信するメディアである」ということが、このオフィスを設計してよく分かりました。新商品発表会等は、自分のオフィスに人を呼んで、パーティーのようにします。大きな白い壁にプロジェクターで映像を映し、社長がスティーブ・ジョブズさながらに新商品を発表する。それで業績が上がったという話です。

ここにはさらに面白いエピソードがあります。このオフィスは、日経オフィス大賞に応募されたんですが、審査員の方々がここを見に来て「これはオフィスとは言えんだろう」と選外にされてしまいました。その直後に、この靴屋を日本の代理店の一つにしていた、ドイツのビルケンシュトックという、サンダル等売っている大手企業が、日本の代理店を1社に絞る検討を始めたのです。この靴屋さんは小さな会社だったので、半ばあきらめていました。しかし、ドイツからマネジャーがこのオフィスに来て「何だここは」と言うから「ここはうちのオフィスです」と答えたところ「かっこいいじゃないか」と言われた。靴屋さんは「御社のような気持ちの良いサンダルは、そのコンセプトが分かるように気持ちの良いオフィスで紹介したり商談したりしているんです」と説明したところ「それは素晴らしい」となり、その場でこの靴屋が日本の総代理店に選ばれたそうです。

つまり、日経新聞はオフィスとして認めてくれなかったが、マーケットは認めてくれた。おそらく、働くことの意味や概念が変わり始めて

いた時期だったのだと思います。今、まさに働き方改革が行われていて、働くこと自体のスタイルや、働く環境を変えていかなければならない時代に突入しています。ここはまさにそういう場所になったんだなと思います。

少し話が横道にそれますが、ハンナ・アーレントという思想家の言葉から引用します。19世紀以前は、人間は働くことを「labor」と呼んでいました。労働です。その後、産業革命が起こり「labor」は機械が行うようになって、20世紀には「work」と呼ぶようになりました。私たちは今、ワークしています。ただ、AI革命等によって、ワークをAIが行うようになりつつあります。とすると、21世紀の私たち人間は、働くことを何と呼ぶのでしょうか。それは「play」なのではないかと思います。何か楽しそうに新しい価値を生み出すことが、人間に残された仕事なのではないか。そういう時代の仕事の空間は、どうあるべきなのだろうか。この倉庫の事例は、そのような試行錯誤の中で生まれてきた空間だと思っています。

■エリアリノベーション

このようなりノベーションを何件も行っていると「点が面に展開していく」という感覚が芽生えてきました。そこで、10年近く前(編集注:2016年5月)に「エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ」という本を書きました。エリアリノベーションは、点のリノベーションがあるエリア内で集中的に起こると、価値観がつながって面展開し、エリア全体が変わっていくという、新しい都市計画の理論です。最初か

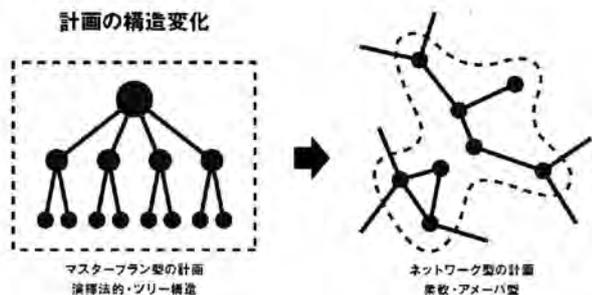
らその点に意識的だったわけではないのですが、理論より先に現場でそういう現象が起こっていました。

従来の都市計画は、マスタープラン型です。最初にマスタープランを立て、それに向かって遂行していく。ただ、最近の世の中は不確実性が高過ぎてマスタープランどおりに計画が進まない。逆に、マスタープランを作っている段階で状況が変わってしまうので、作っている途中でマスタープランができないことが分かってしまうという時代です。それは都市計画だけではなく、商品計画でも言えることかもしれません。

とすれば、マスタープランを作るのではなく、点の変化をつなげて面にしていくアプローチの方が現実性があるのではないかと考えられます。したがって「まちづくりの次の概念」として、エリアリノベーションが考えられるということ。今では、国土交通省の資料等でエリアリノベーションが一般名詞のように使われていますが、元々はこの本がきっかけでした。

次の図の左側が今までの都市計画です。ヒエラルキー型、ピラミッド型と言えます。この場合は、ある1点が上手く行かないと、そこから下の全部が駄目になってしまう。一方新しい都市計画では、ある1点が上手く行かないとわかったら、アメーバのように切り離して別の点からつなぐ、ということが出来る。帰納法的な都市計画が今後の都市には必要なのではないかという仮説で研究をしながら実践を続けているところです。

計画の構造変化



■エリアリノベーションと 公民連携のプロセス

ここからは、東北芸術工科大学が所在する山形でのエリアリノベーションと、公民連携のプロセスについてお話しします。山形では、小さな点の変化が重なって、100年に1度くらいの都市の大変革期を迎えています。そのプロセスを4つのステップに整理してご紹介します。

【第1ステップ】

大学と民間によるゲリラ的な展開

学生たちと一緒に、山形の面白い空き物件を発見するサイト「山形R不動産」を作りました。十数年前に、面白い空き物件を街中で探してくるという夏休みの宿題を出しました。すると「面白い空き物件を探したんですが、空き物件だらけでどこから手を付けていいかわかりません」という地図が出来上がってきました。私は、東北芸術工科大学に赴任して間もないころでしたが「これが地方都市の現実なんだな」と思ったのをよく覚えています。とするならば「空き物件をこう変えようよ」という提案をするウェブサイトにしようと思いました。そして次々に、

空き物件をこう使ったらどうなるか、ということを考え始めました。そのうちの1つの物件が、七日町にある三沢旅館という旅館です。学生たちはここを、自分たちでシェアハウスにしたいと言ってきました。何か面白いと思いましたし、旅館とシェアハウスはビルディングタイプが似ているので、あまり大きくない投資でも実現できるのではないかと思います。人づてにたどって、三沢旅館の三沢さんにたどり着くことができました。東北の小さな町の良いところです。このレトロな感じが非常に良かったのです。

before : 三沢旅館



結果、シェアハウスが実現できました。押し入れを勉強机に変えたり、DJブースにしたりと、現代的な感覚でリノベーションしました。食堂では、三沢旅館の看板が、照明に使われています。三沢さんは「うちの看板をここに使ってくれてる」と非常に喜んで頂きました。

after : シェアハウスの食堂



ワークショップをしたり、実際に自分たちで工事をしたり、大学ならではの活動がありました。実は当初の改装案では800万円から1,000万円程かかる見積もりが出ていて、オーナーの三沢さんとしても費用的に無理だという話になりました。そこで、大学の寮にすることを考え、大学にプレゼンに行きましたが、人の家には投資できないと言われました。諦めかけましたが、大学が山形銀行に紹介してくれたのです。もしこのプロジェクトが実現したら、この寮に住む学生が何人いて家賃は何万円払えるか聞いたところ、8人手が挙がり、賃料は3万円ということでした。その学生のリストを持って山形銀行に三沢さんと一緒に行き、月24万円の家賃が見込めること、リノベーション費用が800万円から1,000万円であれば、既に現段階で利回りが20%を超えていることを説明しました。その結果、山形市の制度融資も利用して、全額融資が実現したのです。

実は地方都市、東北ならではのリノベーションの方法なのではないかと思います。東京だったら、まず最初に建物を作って客を集めます。でも山形や東北の他の場所では、まず客を見つ

けて、事業の大まかなスキームを確定させて金融機関に行く等、先付けでプロジェクトを作っていく。これが非常に上手く行く方法だと思います。

今でも「山形クラス」というブランドで、東北芸術工科大学が関わり、このような活動が脈々と行われています。山形の空き物件を山形県の住宅供給公社がオーナーから丸ごと借りて、それをリノベーションし、山形大学とか東北芸術工科大学の学生に寮としてサブリースするという事業モデルです。これによって、街中の空き物件が学生寮として活用されています。また、オーナーにも投資してもらおうわけですが、セーフティーネットの予算を県がうまく組んでくれて、1部屋につき200万円までの投資補助金を付けてくれるようになっています。このような活動によって、街中に若い世代の人口を誘導しています。コンパクトシティーの一つの方法だと思います。(編集注：山形市は「山形市都市計画マスタープラン」において、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を取り入れた「拠点ネットワーク型集積都市」を目指すこととしている)。

やはり、街中に学生たちをはじめとした若い世代の居住を促進して、彼らにとっての「思い入れ」を街中に作ってもらうことが、最終的には街の活性化につながると考えています。

【第2ステップ】

公民連携でのエリアリノベーション

このような動きをしていると、公民連携でのエリアリノベーションが始まります。ケーススタディーとして、シネマ通りのエリアリノベ

ションをご紹介します。山形市にはシネマ通りという通りがあります。昔はここに映画館が6つあり、山形の文化の中心と言われていました。ただ、今は映画館は一つも残っておりません。私が発見した時には、空き家が相当あり、シネマ通りという名前だけが残る、シネマのない通りになっていました。ただ、文化の中心地としての記憶だけは、この場所の周りの皆さんがお持ちになっています。緑の街路樹もあり、歩道が広く、中々良い通りです。

シネマ通り



ここをエリアリノベーションのきっかけと位置付けてみようと思い立ちました。廃墟になっていた空き物件のオーナーさんが見つかり、そこをリノベーションしようという話になりました。

リノベーション後は「とんがりビル」という名前で再生しています。この物件で使ったスキームを、経済産業省の「中心市街地活性化事業」に登録して、公民連携によるエリアリノベーションを提案し、採用されました。

どういう事業スキームかという、株式会社マルアールという、このビルを再生する会社を作りました。私も役員の1人ですが、地元の不

before : 廃墟になっていた空き物件



after : とんがりビルとして再生



動産会社も出資してくれました。そしてビルを丸ごと借り、リノベーション費用は中心市街地活性化事業のお金も使わせてもらって、民と官が両方出し合う形としました。地域の商店街との連携、それから大学との連携において、このマルアールという会社が、色々な組織をつなぐハブになりました。エリアリノベーションとプレイスメーキングをコンセプトにしながら、リーシングも行いました。オープンの時点で、8割程のテナントが決まっているという状況になりました。先ほどの寮のスキームを、商業とオフィスの空間にも採用したということです。

次に、BOTA coffee を紹介します。とんがりビルの数軒隣に、洋傘のスズキという、空き物件がありました。

before : 空き物件「洋傘のスズキ」



様々なワークショップ等を行いまして、この活用方法を模索しました。今では、このような空間になっています。佐藤くんという、私の生徒で、先述の寮のプロジェクトに参加していた人が「自分でも事業をやりたい」と言って、実家の農家の野菜を使ったカフェをオープンさせています。

after : BOTAcoffee



看板を残すというのは、おそらく非常に重要なことだったと思います。洋傘のスズキのおばあちゃんに、若い彼がプレゼンに行って、「このお店の伝統を引き継ぎながらも、僕の世代でこんな店をやります」と言ったら、おばあちゃんがとても喜んでくれて、家賃を安くしてくれました。そうして、ジェネレーションを超えたコミュニケーションがあり、今では非常に人気店になって、彼は複数の店舗を持つまでになり、街のキーパーソンになっています。

また、郁文堂書店という本屋がありました(編集注:とんがりビルの隣)。

before : 郁文堂書店



ここは、たまにおばあちゃんが出て来る時以外は閉まっているという本屋でしたが、学生たちがこの物件を再生したいと言い始めました。そして、学生たちがおばあちゃんと仲良くなり、この本屋を共同で再生するプロジェクトを立ち上げました。八十何歳と二十歳くらいの学生たちによるコラボレーションが始まったのです。そこでまず学生たちが始めたのが、クラウドファンディングでした。目標金額100万円です。スタートしたのですが、軽々と100万円を超えるお金が集まりました。面白いのは、地元のおじいちゃんも、おばあちゃんも「クラウドファンディングが何なのか分からないけれど俺も手伝う」と言って、現金を持って来てくれた。こうして、空き物件が一つ、また一つと再生していきました。

after : 再生した郁文堂書店



今でもここは、部活動のような感覚で経営されています。オーナーの伸子さんという83歳のおばあちゃんが、とても協力してくれました。「馬場先生、人生の最後の方にこんなに楽しいことが起こるなんて夢にも思わなかった」と言ってくれました。「この本屋は山形では老舗

で、昔は司馬遼太郎さんとか斎藤茂吉さんがいらっしゃった」なんていう話もしてくれました。また、この伸子さんが、周りのオーナーさんが全部耳を傾けてくれる地元のキーパーソンだったのです。このように、シネマ通りの再生が進んでいくドラマを見ることができました。一昨年、おばあちゃんは亡くなられたのですが、お葬式の時にも生徒たちが皆で行って、とても良かったのではないかと思います。

また、シネマ通りマルシェと銘打って、歩道を使ってマルシェをする等の活動をしました。そして、シネマ通りの空き物件が、一つまた一つと埋まっていく、ということが起きました。

シネマ通りマルシェ



今このエリアは、道路拡幅工事が進んでいます。シネマ通りから延伸する別の通りでも、シネマ通りと同じようなコンテンツで素敵なお店を並べていくことに対して、地権者、協議会の方向性が一致しています。シネマ通りの再生プロセスを、地権者さんが見ていたのです。そこに対しては信頼度が増して、この考え方でこの通りを再生しようと進んでいます。

なので、まずは実験的なことをやってみると

ということが、地域の共感、共通意識のようなものを醸成する、ということを目撃しました。

同時に、メディアをつくることも重要です。R不動産のメディアで、「real local 山形」というメディアを作りました。これは、空き物件の情報に加えて、移住情報等を一括で並べて山形の情報発信するメディアです。

街がメディアを持つことはとても重要です。これを見て移住してくてくれる人も結構いて、物件と人をつなぐことができます。新しい記事がアップされるたびに、市長が「いいね」を押してくれるメディアになっています。市の政策を軟らかく伝えるメディアにもなっていると思います。

【第3ステップ】

大学も巻き込んだ拠点整備と政策展開

エリアリノベーションは徐々に大きくなり、大学と行政を巻き込んだ公民連携の拠点、産業創出の拠点づくりに発展していきました。エリアリノベーションが都市政策にブリッジしていくというスキームです。やまがたクリエイティブシティセンターQ1(キューイチ)というプロジェクトが山形でキックオフされることになりました。

山形市の中心地に、旧第一小学校という古い建物がありました。現役の第一小学校は隣にあります。これは、96年前に造られた、山形で最初のRC造の名門小学校です。アールデコ調のファサードがとてもカッコいい建物だったのですが、壊されそうになっていたのです。卒業生の中には、有力者もたくさんいらっちゃって、やはり残そうという話になりました。それで

残ってはいたんですが、1階の部分を少し使っているだけで、上階は使っていませんでした。構造補強の時に内装を壊しているため、中はこのように廃虚化していました。

before : 廃墟化した旧第一小学校



一見廃墟ですが、実際によく見てみると、とてもカッコよかったのです。この空間をそのまま生かす方法はないだろうかと思案を始めました。

そんな折、2017年に山形市が、ユネスコのクリエイティブシティーズネットワークに加盟することになりました。これは、ユネスコが、世界のクリエイティブな街をつないで、情報交換をし、持続可能な地域産業をつくっていく方法を共有しようというユネスコの新しい戦略でした。日本でも11都市が加盟していますが、それに山形も加盟するということでした。山形市はドキュメンタリー映画祭を30年間続けていることが認められ、映画分野で加盟しました。ただ山形市は、東北芸術工科大学等、デザインとアートの大学もある。また、山形交響楽団という、人口25万人の街とは思えないクオリティーの交響楽団があって音楽も素晴らしい。そして、食文化の充実、農業の充実も素晴らしく、文学者も多く輩出している。山形には総合

的なクリエイティビティが結構あるんじゃないかと認められたのです。

しかし、山形に住んでいる方々自身は、自分たちの街がクリエイティブだとは思っていませんでした。客観的に見ると、東北にはこのような街がたくさんあると思います。自然からクリエイティブまでたくさんある街は多い。山形市では、それを再認識しようということ考えたわけです。

その時に、それを体感するような場所が必要であろうという話になりました。そして旧第一小学校がクローズアップされました。ユネスコに加盟することで、あの廃校を「やまがたクリエイティブシティ」の拠点にしよう、という政策が、市長との議論を経てキックオフされることになりました。このように、ゲリラ的に進めてきたエリアリノベーションが、一気に巨大な空き物件の再生につながっていくということが起こりました。

何故Q1プロジェクトと呼ぶようになったかという、地元の方が、あの建物のことを「旧一小」と呼んでいて、その物語をつなごうと思ったからです。ただし、古いという意味の「旧」ではなくて、クエスチョンのQです。クリエイティブであることは、ずっと問い続けることなので、Q1と旧一小を掛けてみました。このネーミングが非常に良くて、卒業生の皆さんたちからも愛される施設になりました。ネーミングやブランディングは非常に重要だということを再認識しました。

Q1は、クリエイティブ産業をつくるための拠点なのですが、それを暮らしから創出するというコンセプトで、山形市とコラボレーション

しながら施設を計画することになりました。基本計画では、並んでいる教室に山形のクリエイティブを感じられる様々なテナントをリーシングで入れていくことを考えました。訪れるだけで、おいしい山形の食や山形のデザイン、山形の音楽等を体験できる、クリエイティブセンターを目指しました。

Q1は行政が運営するのではなく、株式会社Q1という、私も代表をしている民間企業が運営しています。2階にはスタジオ等、3階にはオフィス等があります。

Q1は、2年間のアイドリングタイムを持って、その間にこのプロジェクトのことを地域に知ってもらい、参画してくれる企業を集めるといって、社会実験期間を設けました。そこで、先述の郁文堂書店を再生した学生たちが、大学院の時に起業していたので、誘致してブックカフェをするというような実験もしました。また、当然メディアでも積極的に情報発信しました。

東北芸術工科大学と山形市で連携協定を結び、共同でこの施設を山形のクリエイティブの拠点として再生することとしました。とはいえ、Q1は完全に民間の会社であり、私も株主であり代表です。大学の関係者6人で出資しあって会社を作り、その会社が今、ここを運営しています。そして、企画設計もそのチームで行っています。完全民間であることが重要だと思っています。

2022年の9月1日にオープンしました。廃虚だったところを、廃虚性を生かしながらデザインしました。

After : Q1



ユネスコのクリエイティブシティー加盟をきっかけに、山形市は創造都市やまがたという都市戦略を立て、大きな政策の中にそれを位置付けることになりました。そしてQ1は、その政策を遂行するための拠点として、山形市の上位概念の政策の中に組み込まれることになりました。山形市には今、文化創造都市と健康医療先進都市という、大きく2つの戦略があります。Q1は、その2つの柱のうちの一方の拠点施設になっています。

そのようなコンセプトに共感して、たくさんの企業に入ってもらっています。その中には、もちろん東北芸術工科大学も入っていますが、地域の飲食店等も入っています。リコーさんのような大きな企業も入っています。それから、サッカーチームのモンテディオ山形や、こどものための探究教室等が入っています。これらは、ただのテナントさんではなく、この事業と一緒に推進する意思を持った事業者が集まっているということですから、これはチームと言えます。

Q1内のカフェ



ここ（上記写真：Q1内のカフェ）も、先ほどのBOTA coffeeをオープンした佐藤君が出店して大人気の店になっています。しかもかっこいい。ちなみに、山形の中でランチの値段が高い店がここに集まっています。山形が世界で生きていくためには、少量でもいいから高品質なものを生み出していくことが必要で、それをクリエイティブ産業につなげるということだと思います。行政施設だからこそ、その模範を見せなければいけない。ランチが2,000円くらいします。だけど、お客さんでいっぱいなんです。山形の価値観をリードするという発想になって

Q1内の店舗



います。

ここ（前頁写真：Q1内の店舗）は、山形鋳物の流れを継ぐ彫金のアーティストが、アクセサリ等のショップをしています。ここも人気のお店になっています。隣のガラス張りのところで作り、右側のスペースで売っているのも、山形の産業を現代的にリアルに感じることもできます。

それから、ナイトマルシェや、ビールフェス、ワインフェスも催行しています。そうすると多くの人が集まってきて、新しい人の流れが生まれることもあります。だから、オープンスペースは、とても重要です。マルシェは月2回催行しています。こんなふうにして、ここが街の拠点的な施設になっています。また、様々な商品開発が行われています。青龍窯といって山形の焼き物の会社とのコラボレーションで照明を作ったりしています。それから、木材の端材をプロダクト化していくというプロジェクトもあります。地元の家具の会社とデザインでコラボレーションをしながら、新しい商品を開発したりもしています。拠点の運営だけではなく、株式会社Q1が緊密なプラットフォームになって、地元のクリエイター等と地元の企業を掛け合わせた新しいクリエイティブ産業を作り、ウェブで商品を売るといったような事業も進められています。

結局、私たち株式会社Q1が何を目指しているかということ、シンクタンクです。ただし、シンクタンクでありながら、何か動いて行こうということです。これを私は「ドゥタンク」と呼んでいます。施設の運営は様々な事業のうちの一つです。商品開発やメディアを作ること等を複合的に組み合わせて、山形における広告会社と商社の融合したような、小さなクリエイティ

ブエージェンシーでありたい。その一つの現れが、Q1の運営だというストーリーになっています。

なので、エリアリノベーションからスタートしていますが、たどり着くところは、まちづくりを超えて、産業づくりです。だから、Q1はまちづくりの拠点でもあり、山形のクリエイティブ産業をつくる拠点にもなっていきたい。産業を作って、企業を大きくして、雇用を生み出していきたい。そして、東北芸術工科大学や山形大学の卒業生が、東京に行くのではなくて山形の企業に就職し、こういう事業をやりたいという人を増やしていくことが非常に重要だということを感じました。

また、契約形態も非常に工夫されています。まず、株式会社Q1が建物の一部を山形市から借りています。家賃は減免されています。そして、工事費の半分に拠点整備交付金を充当しています。運営は株式会社Q1が行い、プレーヤーさんたちにサブリースをしています。なので、その差益が株式会社Q1の収益になっています。面白いのは、収益を株式会社Q1と山形市とで按分するという契約になっている点です。そうすることで、行政と民間が同じ船に乗って事業をすることになっています。一部、公共空間の管理は株式会社Q1が山形市から受けているので、一部業務委託と一部賃貸のようなやや複合的な組み合わせになっていますが、それで事業を展開しています。

これはおそらく、日本で初めての事業モデルです。地方都市ならではの方法なのではないかと思っています。行政も収益が上がってハッピーだし、民間企業も、行政に支えてもらいな

がらいかにして儲けるかを考えるようになります。

【第4ステップ】

公民連携での健康・交通・産業政策へ

国土交通省は「ウォークアブル推進事業」を実施しています。私もその副座長を務め、政策の立案に関わりました。街中を歩くように仕向けることで、街の価値を上げていこうという政策です。

山形市は、若手の職員たちと、私がファシリテーションをしながら、どこかに頼むのではなく、自分たちでウォークアブル政策を立案しようとしました。ワークショップで立案し、様々な政策、複数ある山形市のいろんな事業を全部つなぎ合わせて1つの物語にしようと思いました。その計画が少しずつ進んでいます。非常にうれしいことです。雪国のウォークアブルと言って、街中のウォークアブル政策を推進して、事業展開の絵を描くということが起こっています。

ここで言いたかったのは、最初は小さな小さな空き物件の再生から始まったということです。でも、それに大学が巻き込まれ、そして民間企業が巻き込まれ、行政が巻き込まれた。そして、若手の職員たちが本格的に自分たちで企画を立案することになり、都市政策にまでつながっていく。今、山形市の中心市街地は複数の建物の再開発や、リノベーション、御殿堰（ごてんぜき）という堰の再生等、一気に進んでいます。やはりこれは、このような積み重ねた都市に対する意識の高まりみたいなものも大きかったのではないかと考えています。

今、山形市の中心市街地の土地の値段は上昇

傾向にあります。人口25万人の中核市でこのようなことが起こっている都市はあまりないと思います。小さなことの積み重ねかもしれませんが、多分それが政策展開して大きな動きになる。そうなってくると、様々な企業がコミットしやすい構造になっていきます。都市政策や、補助金の政策、デジタル田園都市の政策等、今後は行政の人と民間と一緒に進めていく。企画段階から連携する本当の公民連携です。そういう動きが起こっているというところですよ。

こんなふうに、東北ならではの新しい都市の政策にうまくつながっていけばと思います。以上です。ありがとうございました。

講師略歴

馬場 正尊（ばば まさたか）氏

東北芸術工科大学教授

株式会社オープン・エー代表取締役

株式会社 Q1 代表取締役

1968年生まれ。1994年早稲田大学大学院建築学科修了。2003年 Open A を設立。建築設計、都市計画、執筆などを行い、同時期に「東京 R 不動産」を始める。2015年にウェブメディア「公共 R 不動産」をスタート。

建築の近作として「泊まれる公園 INN THE PARK」（2017年）、「佐賀城内エリアリノベーション」（2018年）、「やまがたクリエイティブシティセンター Q1」（2022年）など。