

「新たな産業活性化拠点の可能性」を考えるシンポジウム

成功事例から見つめる 公共不動産と官民連携の可能性とは



この記事は、令和6年6月に取材したものです。

事業者とともに創り上げるインキュベーション施設

令和6（2024）年6月6日、世田谷産業プラザにおいて、旧池尻中学校跡地事業者コンソーシアムと世田谷区の共催で、「新たな産業活性化拠点（旧池尻中学校跡地）の可能性」を考えるシンポジウムが行われました。

本シンポジウムは、令和7（2025）年4月に旧池尻中学校跡地での開館を目指す「（仮称）世田谷Village（ヴィレッジ）」について、次の登壇者・内容で進行しました。

登壇者



事業者コンソーシアム
プロデューサー／
散歩社
小野裕之



公共R不動産
飯石 藍



世田谷区長
保坂展人



事業者コンソーシアム
代表／
オールドファッション
間中伸也

レクチャー 「クリエイティブな公共不動産活用がまちの価値を変える」

今回行われたシンポジウムでは、豊島区で官民共同のプロジェクトに携わる公共R不動産の飯石藍さんがゲストとして登壇。「(仮称)世田谷Villageの未来を考えるヒントにしてほしい」と、公共不動産の活用事例をレクチャーしました。公共R不動産とは、統廃合などで使われなくなった庁舎や学校、病院などを面白く活用していきたいとの考えから誕生した実践メディアです。

全国の事例では、築百年の山形市立第一小学校を活用した文化複合施設「やまがたクリエイティブシティセンターQ1 (キューイチ)」、かつてリゾート地であった岡山県瀬戸内市牛窓の廃病院を活用したオフィス兼ギャラリー施設「牛窓テレモーク」が紹介されました。

ここで飯石さんは、「施設が開館するまで、

- 【1】地域の人々による活用実験フェーズ
- 【2】施設をどのように活用するのかの議論・調整フェーズ
- 【3】議論の結果を反映した本稼働フェーズ

とステップを重ねることで、地域の皆さんの想いが高まった」と、施設活用まで丁寧な手順を経ることの重要性を強調しました。

そして次に紹介されたのが平成29 (2017) 年に始動した豊島区での官民連携事業「IKEBU KURO LIVING LOOP」です。この事業では、池袋東口に位置するグリーン大通り、平成28 (2016) 年にリニューアルされた南池袋公園を中心に、「まちなかりビングのある日常」をコンセプトとして、現在はストリートファニチャーの社会実験や2カ月に1度のマーケットなどが行われています。

豊島区からグリーン大通りの賑わい創出というお題目が提示され、それを受けて飯石さんは



飯石さんのレクチャーに参加者の皆さんも真剣に耳を傾けていました

「すぐ近くの南池袋公園は、何もすることがなくてもいることができるリビングのような過ごし方をしている人が多いな」と感じ、グリーン大通りも、往来するサラリーマンなどがほっと一息つけるリビングのような空間になることを理想の風景として描きました。飯石さんは、まちなかにリビングのような空間をつくる仕掛けについて、こう語りました。

「道路は身近ですが、自分たちのものという感覚がありません。そのため、道路を公園の様に見立てていく、人々がかかわるポイントを作ることから始めました。屋台をDIYで作ったり、それを使ってマーケットを実施したり、ファニチャーを置いたりとしていくうちに、少しずつ参画する人や興味を示す人が増えてきました。そして、植栽へのゴミ捨てを減らすためのグリーンワークショップなど目的に沿った社会実験をくり返した結果、行政も動き、環境も整備されました」

飯石さんのレクチャーを受けて官民連携事業の可能性が見えてきたところで、小野さん、間中さん、そして保坂区長を交えたクロストークがスタートしました。

クロストーク 「旧池尻中学校跡地活用の可能性」

小野裕之さん（以下、**小野**）：旧池尻中学校跡地の前身である世田谷ものづくり学校で事務局長のような立場の副校長を務めた間中さんは、飯石さんが紹介された池袋の事例を聞いて、どのような感想を持たれましたか？

間中伸也さん（以下、**間中**）：行政も一緒になって活動していることが良いなと感じました。私自身ものづくり学校の近所で三宿四二〇商店会の会長を務めているのですが、都道にベンチを設置したり、その前のコインパーキングにゴルフカートを改良した休憩スポットを置き、「パークレット」という社会実験を行った経験があります。

ものづくり学校には多くの方が訪れましたが、なんとなく入りづらいという声も寄せられていました。入りづらいのであれば、こちらから出て行こうと地元の商店に声をかけたことが商店会の立ち上げにつながり、そこから「世田谷パン祭り」に発展したという経緯があるので、近い体験ですね。

小野：保坂区長にお聞きします。世田谷ものづくり学校の20年の歴史のなかで、区としてできたこと・できなかったことはありますか？

保坂展人区長（以下、**保坂**）：ラジオJ-WAVEの番組を放送したり、ドラマの撮影場所にもなったり、地方の自治体から見れば、ものづくり学校は区の施設活用例として大成功だったと映るでしょう。また、区民の方が地域のために活動してきた点も評価できると思います。

一方で、起業という観点からは、課題が残りました。世田谷区の公共空間を提供して、そこで生まれた人や会社が成長して、世田谷区に根を張る、戻るという点が、少し弱かったかなと感じます。

間中：ものづくり学校の評価はさまざまありますが、見えていないものも多く、そこを掘り下げ、伝えていくことも大切ですよね。

このシンポジウムに集まった方は、新たにこの地に生まれる施設「（仮称）世田谷Village」を通して、地域を応援したい気持ちがあると思



います。ものづくり学校とは、そういう気持ちを生み出してきた装置でした。私たちがこれから「(仮称)世田谷Village」でやっていくことは、単に事業者が上場を目指したり、規模を大きくしたりするのではなく、世田谷らしい暮らしや働き方を実現できる場所にすることではないかと考えています。

エリアを超えた連携の可能性

小野：一方で、より良い場づくりのためにどのような議論をしていくのか、その語り方が難しいと感じています。生活密着の雰囲気が前面に出れば、事業拡大に興味がある人と距離ができてしまい、逆に、お金の話が前面に出ると、小さなビジネスの居場所がないように感じてしまいます。ただ、世田谷区のマーケットの規模の大きさを考えると、どちらのビジネスも共存できる、目指せるとも感じています。

これまでの話を聞いて、飯石さんは豊島区との違いなど、どう感じましたか？

飯石藍さん（以下、飯石）：実は、ものづくり学校には私もよく足を運んでいました。その体験が、公共空間の活用に興味をもった理由のひ

とつになりました。廃校だったところに多くのクリエイターが集まり、地域を変えていくことにワクワクしたんです。

さきほど保坂区長がお話された、起業して地域に定着する難しさは、豊島区も似たような状況にあります。池袋も家賃が高いので、物販やものづくりをしている人がマーケットを利用して事業を広げて行った先に店舗を構えようとすると、池袋周辺は難しいのです。しかし、最近では池袋駅から一駅離れた東池袋や雑司ヶ谷、要町など区内の別エリアで出店するという状況が生まれています。エリアを超えて連携する動きもあります。

小野：面白いですね。池尻は渋谷と目黒の鼻の先で、世田谷区のなかでも都心に位置しますが、少し移動すれば農地もあります。試行する場所と実践する場所が離れがちな都会にあって、それがひとつのまちでできることはポテンシャルになります。人の近さも感じながら、企業の手も借りることができる環境が整えば、次の課題である成長から定着につながるのではないかと考えます。

企業が定着する、あるいは戻ってくるための構想についてお聞かせください。



保坂：プレイヤーが価値あるものを生み出せるプラットフォームをつくることだと思います。下北沢の線路跡地にできた「ボーナストラック」には、世界中から多くの人が集まっています。下北沢の街づくりは、米国オレゴン州ポートランドのケネディースクールを参考にしたもので、私も平成27（2015）年に視察して感銘を受けました。行政が長期的な視点をもってウォーカブル（歩きたくなる）なまちづくりを行い、ヒューマナイズ（人情味ある）なまち並みをつくろうという強い意思があった。下北沢での経験も踏まえながら、「（仮称）世田谷Village」は、そこに参加することで自分が変わった、仲間ができた、成果が出たというような、交流の交差点にしたいと考えています。

みんなで育てていくというメッセージ

小野：旧池尻中学校跡地の活用を考える上でもうひとつ、隣に世田谷公園があるなかで、緑をどうするかという問題があると思います。

間中：さきほど話したように、ものづくり学校には「入りづらい」という声が寄せられていました。そこで、「（仮称）世田谷Village」では、校庭を公園のようにすることを考えています。施設のイメージ画を見ると校庭に緑が生い茂っていますが、開館した当初はこのような姿ではなく、緑はだいぶ少ない印象になるでしょう。イメージに描かれたのは、木々が成長した10年後の姿です。校庭がこのような姿になっていくように、みんなで育てていくというメッセージが込められています。

小野：良くも悪くも、都市ではお金をかけようとする力学が働きやすいですが、かつてのものづくり学校のように、半仕上げのものを来場者と一緒に仕上げていくことがこの施設らしいと感じていて、自分としては前向きにとらえています。

間中：本日お越しの方のなかには「（仮称）世田谷Village」について、不安なことや聞きたいことがあって来ている人もいるし、一緒に参画したい、応援したいという人もいます。

もしくは、こういうことをやりたいという気持ちをもった人もいるかもしれません。ぜひ思いや意見をぶつけていただいて、「一緒に作っていく」ということを10年間かけてやっていきたいと思います。

小野：飯石さんにお聞きますが、小さな活動を応援していくなかで、気をつけていることはありますか。

飯石：その活動の多くは、始めた当初は地域から認知されていません。ですから、まずは私たちが“実際にやってみる”ところから始めて、この場所が面白くなっていくと感じてもらえるような仕組みづくりを意識しています。また、池袋のマーケットは隔月で開いていますが、毎回必ず出店者への説明会を行い、一緒に街のことを考えて、面白がってくれる方に出展してほしいと伝えています。なんのために活動しているのかを伝えつづけることは、とても大切です。

小野：コンセプトの共有は重要ですね。私は、「（仮称）世田谷Village」でのコンセプトについて、まだ言語化できていない部分があると感じています。

最後に、保坂区長はどのようなチャレンジを応援していくイメージをお持ちでしょうか。

保坂：行政の立場で見ると、当たり前の前提だった「家族」が分解過程にあります。世田谷区の世帯の半分はひとり暮らしで、高齢者夫婦の世帯も多い。そのような中で、孤立孤独や自己否定から立ち直れない人も増えています。先ほど飯石さんが話された、公園のような街をつくるというのが、とても良いコンセプトだと感じました。

私は、公園は「来た理由を問われないこと」が大事だと考えています。「（仮称）世田谷Village」もそうあってほしい。創業している人、あるいは準備をしようとしている人たちが楽しげに雑談しているところに子どもがやってきて、そこでの出会いから人生が変わるような物語を想像します。思春期にどんな人物に出会うかで人生が変わります。こんな人になりたい、自分にもできるかもしれない。子どもの目線から見ると、ドキドキするような不思議な魅力

を醸し出す場になることを期待します。

小野：核家族が多い世田谷区だからこそ、家族観の再定義のようなことは面白いテーマだと感じました。両親と子どもがいる家族だけが家族なのか、曖昧な人間関係を積極的に認めて、その上でチャレンジを応援することは世田谷区らしいですね。

保坂：これまで人間を型にはめることが続いてきました。しかし、自然体の人のある様を受容する、自分も承認されているから人の痛みに思いを馳せることができる。私は、こういう関係性が豊かさだと思います。「(仮称)世田谷Village」で起業して発展する人が多く出てきてほしい。そしてそのなかで生まれる人間関係が豊かさを深めていくのではないかと、期待しています。

飯石：池袋の取り組みでも、まちづくりに興味を持つ高校生から大学生、60代の方、行政職員や企業の方など多くの方がボランティアとして参加しています。この年代や立場を超えた集まりが、さまざまなことを話し合うことができる緩やかな人の輪になっています。保坂区長が話されたように、子どもが刺激ある大人と出会う

場になっているんですね。私たちもこのような場を大切にしていきたいと思います。

シンポジウムには60名以上もの人たちが集まり、区の公共施設活用の可能性に耳を傾けていただきました。旧池尻中学校跡地を活用し、令和7年に開館を予定している「(仮称)世田谷Village」は、皆さまと共に育てていく場所です。開館までの間、シンポジウムなどを通して皆さまとも対話を重ね、よりよい施設づくりを目指していきたいと考えています。

