

街をかつこよく・楽しく・元気にする

## TOWN CULTIVATION (通称T・C)

街の 創造・耕作・再生

Parallel career formation

<

TOWN CULTIVATION(T・C)／街の新規業態創造・耕作・再生の  
設立趣旨・経営理念  
～街をかつこよく、楽しく、元気にする～

街には商業施設は多様に存在します。商業施設は街にはなくてはならないものと考え、その分野の開発の業務に携わっていきたいと思います。  
商業施設は生活者に対し利便性、情報、人を豊かにし感動を与えるもので、地域社会のコミュニケーションの場としての役割があります。  
このように商業施設づくりは、街づくりと同じと考えます。

商業施設の役割は、以前はモノを幅広く集積し何でも揃うという百貨店が脚光を浴びてましたが、その後専門性を有した（特化した例えば電気製品に特化した店、食品を専門的に扱う食品スーパー等々業種に特化した業態の店）が出現するようになりました。  
このように商業施設は多様であり、今や全国に3, 134軒（2013年）存在します。



商業施設の役割も変化が生じてきております。  
今迄は「モノ」が中心であり魅力的な商品を取り揃えるだけで良かった時代は終わり、今は「コト」を取り入れていく時代になってきました。  
サービスや体験を得る事から価値を見出す消費者、生活者が増えてきたのです。



今や商業施設は「体験」を通したコミュニティづくりが成功のカギなのです  
《時間消費をベースに回遊性を高める業態融合性》  
今後の商業施設に必要なのは「売り場」ではなく「広場」自分らしく過ごせる～居場所～時間消費型施設  
このようにニーズが変化しています。

街とは人、モノ、コト、情報、空間、アート、経済等の様々なものが有機的に連動し、やがて包含され生き生きと呼吸しながら進化していく文化の生命体である・・・生活スタイル、ニーズの変化に新しく商業施設は対応していかないと商業施設も街も衰退していきます。今から30年~50年前には多くの商業施設が開発されてきました。その時代のニーズ、ウォンツに合致したものでしたが、時代変遷とともに生活者のニーズ・ウォンツも多様化し、今でそれ等の施設はかけ離れたものになってきているのが現状です。このままではその施設は衰退していく事は必至であり、街も衰退していくのです。

事業主は耐震工事とか設備に関し改修工事はされるが、コンセプトの部分、施設構成テナント構成においては専門的な知識がない為そのままの状態で置かれるのが現状です。その対応の必要性は理解はされていてもその業務を専門にするところを知らない為そのままの状態になっているのです。

そのような状況化 T・C はその点に着眼し街の衰退をさせてはいけないと考え、この分野の仕事をしていく必要があると判断いたしました。

施設（街）を創造するにおいてニーズ・ウォンツを把握し、それに対応した施設づくりをするのが従来の手法ですが、今迄に無い全く新しいものを創っていく・・・これが出来たら感激されるであろうな~と仮説を立てて創造していく事も必要ではないかと考えます。そうでないと進化したものが出来ないのです。

商業施設は生活者の生活そのものをリードしていくものである為、今生活者のニーズは従来のものより新しいものへの関心が多くなって来ました。

そこで

TOWN CULTIVATIONは街の創造、耕作、再生して新しく今までにない①新業態創造と既存の建物の②耕作、③再生がありそれ等を T・C の各分野の専門家が対応し街をカッコよく、楽しく、元気にしていき地域に貢献したいと考え

そして

地図に残る仕事・歴史に残る仕事をしたいとメンバー一同目的に向かって活動していきたいと考えます。  
その組織をパラレルキャリア方式で行い賛同者25人で行いたいと考えます。



今迄は建物賃貸契約上借主は優先保護されていましたが、開発を促進する為 最近は期間設定の定期借家契約になり  
コンセプトの明確な施設が出来やすくなっています。

＊「定期借家契約制度が創設された経緯」

借地借家法の適用のある普通借家においては、法定更新制度、正当事由制度、さらには賃貸人による解除を制限する判例法理により弱者である賃借人は手厚く保護されることになり、一旦建物賃貸借契約が締結されると、よほどのことがない限り賃借人は追い出される心配がなくなった。他方、SC等においては時代のニーズに合致した新鮮なテナントを入店させるために既存テナントの退店を求めていくことや、定期的なリニューアルの実施が不可欠である。これが出来ない時は、新規商業施設との顧客獲得競争に敗れていくしかなかった。しかし、正当事由と法定更新の二大柱に阻まれてデベロッパーは必要な措置を講じることが出来ず、借地借家法に対する不満が年々高まった。かかる業界の声を受け、1999年（平成11年）には議員立法で定期借家権を認める法律が成立したのである。

## 取組案件／アイテム

### ＜新規創造＞

- ① 飲食ミュージアム
- ② 駅前開発
- ③ 船場イースト・ウエスト構想（クリエイティブデザイン構想）
- ④ 健康マンションの創造
- ⑤ 裏ストリートの開発
- ⑥ オブジェギャラリー／日本橋3丁目高島屋東別館地下 270坪
- ⑦ 京都1万坪 有効活用
- ⑧ インバウンド・ジャパンカルチャービレッジの創造
- ⑨ 人口増加を前提に～「母と子のサポートセンターを創設する」候補地／宇治市
- ⑩ 雑貨／モノミュージアムの創造
- ⑪ 健康増進施設／ヘルシー&ビューティ
- ⑫ パーティ「宴」会場の創造
- ⑬ SOHO／職住近接施設
- ⑭ シニアパラダイス／シニアを元気にする施設
- ⑮ 子どもの育成館
- ⑯ 女性の生活メディア館

### ＜耕作・再生＞

- ① ATC／インバウンド対象ジャパンカルチャモール
- ② 神戸元町界隈の再生①JR高架下②歴史建築物再生
- ③ 寂れた商店街の再生
- ④ ホームセンターコーナン400店舗の再生
- ⑤ 全国にあるお寺、神社は16万軒あり時代変遷により資金に困っている・・・その再生業務

- ⑰ おもてなし／女将さんがいる飲食店の集積施設／●●女将小路
- ⑱ 女性の美を追求したビル
- ⑲ 寂れた商店街の再生
- ⑳ クルチュールビラ
- 21 全国の郷土料理の集積
- 22 ビタミンカフェSHOP
- 23 アート豆腐の飲食店
- 24 肉食専科ビル
- 25 卵料理店の創造
- 26 グル麺ロード又はグル麺ビル
- 27 遊び館
- 28 ジャパニーズモダンカフェ
- 29 メガ盛り飲食店の集積ビル
- 30 ヘルシー飲食店の集積ビル
- 31 マテリアルマートの創造
- 32 その他

街は「開発」するものなのか・・・

「開発」・・・人の生活に役立つようにすること 実用化すること

現在、日本各地で行われている「開発」というもののほとんどが、本当に意味での開発と呼べるだろうか  
建物を建てるといったハードを生み出す行為だけをとらえて開発と呼んではいけないか・・・

そこには、人間関係を維持し、円滑にするコミュニティも重要視されているのか？商業ベース（収益）だけに走ったものではないだろうか？

商業ベースだけを重点にした利己的で無機質な開発によると、街は全体の秩序の崩壊、環境の悪化が進んでしまう  
現在、誰もがそれを制御する機関は無く、個人事業者の考えに委ねているのが現状であります。  
そのような現状をくい止めねばなりません



その役目を果たすのがTOWN CULTIVATION・(T・C) なのです  
これからの街づくりは、これまでの開発と呼ばれていた手法ではなく全くの新しい手法で行わなければなりません

その手法を何と呼べばよいのか？・・・

もう一度、街づくり開発というものを真剣に考えてみようではありませんか？

その地域で暮らし働き集まる人にとって、今の街にかけているものは何か？考えて行く

今、街は全国同一化している、どの地域に行っても同じような街並みである。その街の個性を出していくべきではないでし

ようか・・・それが街の耕作なのです。  
その街に他の地域に無い個性があると～行って見たいと思うのです

考えよう・・・答えはある