

街を行く

第19回 宇都宮 *Utsunomiya*

餃子だけじゃ、無いでしょうね？

久しぶりに宇都宮を訪れました。雨が降っていることもあってか、どこか寂しい街に映り、どうにも感傷的となってしまう、宇都宮の皆さんには厳しいことを言いますが「すみません」。

この街と、他の県庁所在地で新幹線停車駅となる街とは、大きく違う点があります。それは、大規模家電量販店が在来線の通る側の駅前にあるということ。一般に、新幹線ホームは後から増設されるため、その出口は、既存出口から離れた場所に作られます。よって、新幹線の出口側エリアはたいてい駅前再開発地域になるのです。そして、再開発地域に出店する筆頭といえば、大規模な出店用地を必要とする量販店です。それが宇都宮の場合、既存の駅前出口のロビンソン百貨店跡に家電量販店がオープンしています。これは再開発地域にとって、本来最有力となるべきテナントが失われたということです。とは言えテナント誘致は自由ですから、とやかく言うつもりはありません。だいたい再開発地域は大規模量販店と第三セクターのホテルとオフィスビルが複合するビッグプロジェクトというのが相場。このビッグプロジェクトこそ、事前のマーケット調査なしに、まずハコモノを作ってから人を呼ぼうとする、まさにお役所仕事の典型なのです。ご存知の通り、あまり成功している例は見ませんよね。現状では、新幹線側の出口周辺は、餃子店が数件と、あとは駐車場として使われています。これじゃ宇都宮は「弱いマーケットですよ」と自ら宣伝している様なものです。町おこしが「餃子」なのはよく解りますが、それだけでは街の再生には弱いん



雨に濡れる宇都宮餃子のキャラクター、スタミナ健太くん。味では主役、街づくりではいい脇役となれるか

じゃないですか。最近「B級グルメ」が流行り、日本全国での町おこしの主流です。それが悪いとは言いませんが、「B級グルメ」はあくまで脇役(街おこし)であって主役(街づくり)では無いでしょう。脇を固めるのも重要ですが、大衆は主役の登場を今か今かと待っているのです。最後まで主役が出て来なければ、一部では渋いと受ける事はあっても大ヒットはむずかしいのではないのでしょうか。

これはこの街だけでの問題じゃないので、宇都宮だけを責めているわけではありません。でも今回、宇都宮を訪れて、このことを強く感じたのです。地方都市を歩いているとついつい愚痴になってしまうのは、どうしてもっと行政と民間が協力して街の発展を考えないのか、という点です。街はそこで暮らす人、皆のものであって特定の人の物ではありません。自己の利益追及は短期的な成功はもたらすでしょうが、中長期的には全体の衰退と自己の損失

も生むのです。「何とかしましょうよ、これ以上中央への集中を防ぐためにも」。これからもめげずに、文句を言い続けながら全国を歩き続けます。応援の程、宜しくお願いします。でも御昼ご飯に食べた「宇都宮の餃子」、美味しかったのは事実です。また、食べに来ます！

南 一弘



1982年大学卒業後、三井不動産販売に入社。ローンスター・ジャパン・アクイジションズを経て、2001年エートス・ジャパン・エルエルシーを設立。同代表に就任。2005年4月MID都市開発(旧松下興産)の代表取締役役に就任。2006年株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズを設立。同代表取締役役に就任。
BLOG「南一弘の負けない不動産投資」
http://blog.livedoor.jp/minami_kazuhiro