ライフスタイル

探訪 新ライフスタイル

駅ビル「キーノ和歌山」の挑戦

充実の憩いの場、回遊拠点に

南海電気鉄道と和歌山市による再開発事業の複合施設「キーノ和歌山」が5日にオープンした。駅ビルの核テナントだった高島屋が撤退し、和歌山市駅周辺は急速に寂れていたが、再生に向けた大きな一歩となった。筆者は全体のコンセプトづくりや業種・業態構成プランなどに携わったが、重視したのは「ミクストユース」「ローカルファースト」「街の居場所」の3点だった。

「ミクストユース」とは多様な業種・業態がシームレスにつながり、単体で得られる以上の効果を上げること。蔦屋書店と組み合わせることで相乗効果を期待した市民図書館、鉄道やバスターミナルの利便性を生かしたクリニックモール、ホテル、オフィス、スポーツジムを組み合わせた。住民利用だけでは採算が合わないのを見込み、観光客の来訪を促すために地域のモノやサービスを優先する「ローカルファースト」でのリーシングを推進した。

複合施設「キーノ和歌山」は地方発の新たな場の創出を目指す（和歌山市）

1階の「ROCK STAR FARMs」は地域食を集積した大型食品売り場として、新鮮な野菜や魚介類、精肉と産直ブースを集積した。特に30台のワゴンで展開する産直ブースでは、農家の取れたて野菜や果物、和歌山産の食品メーカーが並び、徹底したローカルにこだわった。また2階のフードホールは路面店で住民から人気の高い地元飲食店を10店舗集め、住民と観光客が同時に満足できる新しい価値創造を提供、かつ地域経済循環にも大きく寄与する。開発・運営を担当する南海電鉄都市創造本部の三宅基司氏は「駅を拠点にした新たな挑戦ができた」と語った。

郊外に広がりすぎた機能を中心部に戻すには「街の居場所」は不可欠で、それには駅ビルが「買う場から過ごす場」になることが大切だ。図書館は売り上げは皆無だが、人を集める最大の集客装置となる。また、1階エントランス広場、屋上の芝生広場では双方向でのコミュニケーションをつくり、ソーシャルキャピタル（社会関係資本）が醸成され「街のリビングルーム」になることに行政は注力した。尾花正啓市長は「様々な世代が集い、街中回遊への拠点となって人の流れ・にぎわいを波及させたい」と期待する。

新型コロナ禍を機に社会は加速して大きく変わっていく。低成長でも幸せを感じる未来、私たちは豊かさとは一体何なのかを捉え直すときを迎えた。これからの商業施設には社会から必要とされる存在になり、新たな信頼関係を構築することが求められている。

「過密」の反対は「過疎」だが、過疎は寂しい感じがする。過疎を余裕やゆとり、余白と解釈するならば、地方には適した働き方、集い方、暮らし方が広がる。

全世界でテレワークが定着し、地方で暮らしつつ、必要時に都市のオフィスに出勤するケースも増えるだろう。そこにはオンとオフの2つを充実させるデュアルライフという新たなライフスタイルが見えてくる。大幅かつ加速して変貌する社会に、行政もデベロッパーも本当に重要なものを見極める力、センスメイキングの質が問われている。

（商い創造研究所代表　松本大地）