

## コラボレーション 建築士と住民がまちを創る

地域発着をまちづくりにつなげていく建築士

(社)日本建築士会連合会 編

### 内山節の言葉と私

#### <地域>にこだわる思想的根拠をどう考えるか。

##### ■ローカリズムとグローバリズム

「…絶対的真理はない、ということが20世紀の後半に、哲学の世界では共通認識になってきました。そのことを認めることによって、欧米の生んだ哲学が絶対的真理を提案しているという傲慢を、哲学は捨てたのです。…中略… 私もまた、真理はそれを真理とする関係の世界のなかだけつまり、その意味でローカルな世界にだけ成立する、という立場をとっています。

一方で、人々がそのことに気づき、ゆえに異文化をもつ者たちが交流と連帯していく世界をつくろうとしているとき、国際的な政治、経済の部面では、「アメリカ的正義」の絶対化と世界化がおこり、その衝突が「反グローバリズム」としておこったのです。」-----

「ここに至る歴史は、思想史にとっては苦闘の歴史でした。…中略… そういった歴史を経て、私たちは新しいローカリズムを手にし、世界を単一のシステムにしていく動きに反撃しようとしてきたのです。」

森林フォーラム実行委員会で御一緒している哲学者、内山節さんが、昨年9月11日アメリカで起こったあの衝撃的な出来事に寄せてしたためられた文章の一節である。(「やませみ便り」第28号2001年11月25日)

建築や街づくりに関わってきた専門家の立場からも、また建築士会活動の立場からも、常日頃気になっていた重要な論点、<地域>の問題がここでは見事に指摘され、今後の私たちの歩むべき方向も的確に示唆されているのではないか。

##### ■開かれた地域主義

この問題に関連して、内山氏はまた、私とのある対談で次のような示唆的な指摘をされた。

「ローカルなものを基本において物を考えていくか、グローバルな世界に迎合するかというのは、これからかなり巨大な世界対立の要因になっていくだろうとみています。運動体としても、ヨーロッパの反グローバリズム勢力はかなりの力をつけてきていますし、それが途上国などの反グローバル勢力と結びついていくわけです。内容は違うけれども、かつての資本主義対社会主義の対立軸が始めているなど思っているんです。」

私の立場は、言うまでもなく、彼の「ローカルなものを基本において物を考える。」という立場である。そして、グローバルな世界との折り合いのつけ方も、迎合するといったかたちでもなく、足して2で割るといった妥協のかたちでもなく、まして、全くの拒絶といった峭壺のかたちでもない、もっと知恵のある折り合いのつけ方を考えたいのである。-----

-----恐らく、グローバリズムはこれまで通り、普遍的価値としての“合理主義”、とりわけ“経済合理主義”を前面に押し立てて、ローカリズムに対抗し続けてくるであろう。この点についてもまた、内山氏は次のような興味深い指摘をされている。

「柳宗悦が『合理的な理解というものは便利な理解ではありますが、深い理解ではありません。』というようなことを言っているのです。僕もこれが大好きで、合理的な理解を避けるのではなく、合理的な理解程度で解決できるものは、合理的にやっつけばいいでしょう。だけど、それですべての解決がつくと思ったら大間違いですよ。そんなものは合理的に解決がつく程度のことですよ、ということなのです。合理的な科学や合理的な技術で解決がつくことも、合理的な世界基準なんていうのも、この程度のものでしょうか。』(『ローカルな思想を創る』人間選書220農文協)

## 「住まいのまちなみコンクール」を振り返って

審査委員長

## 藤本昌也

建築家

(公社)日本建築士会連合会 名誉会長



## 来たるべき“まちのリフォーム時代”について議論を始めませんか

## はじめに

日本は世界に例を見ないスピードで、人口減少が進んでいます。まちの多くが、大都市も小都市も、まちなかも郊外も、空家や空地でスポンジ化し、いずれ街路や宅地を含む、まちの総合的な空間再編に取り組まざるを得なくなると、私は考えています。本格的な“まちのリフォーム”時代が始まるのです。

〈住まい・まちづくり〉版の“2025年問題”とも言えるこの事態に、私たちはどう向き合い、どう対処すればよいのか。

私は常々、この問いかけに今こそ、まちなかや郊外居住者の方々には、自らの今後の資産管理問題として、行政、専門家の力を借りて議論を始めてほしいと考えてきました。

そこで本稿では、その議論のためのたたき台のひとつになればとの思いから、“まち”の対象を計画的に開発された郊外戸建住宅地域に絞って、建築家、都市デザイナーの立場から、“まちのリフォーム”後のまちの“生活空間像”を私がどのように期待しているかを述べたいと思います。

郊外戸建住宅への私の関わりは20世紀の80年代に始まり、今日に至っています。この40年間の体験から、私は多くのことを学び、多くの知見を得ることができました。殊に、2005年から今日までの15年間、私は、当財団の“住まいのまちなみコンクール”に審査委員長として関わらせていただき、他では得られない幅広い貴重な知見を得ることができました。その知見は間違いなく、以下の私の思いにも多くの示唆を与えてくれました。

## “まちのリフォーム”に求められる最大の目標は何か

まず、議論したいのは、自分たちの“まち”の的確な評価です。

そこで注目したいのは、対象となっている郊外戸建住宅地域地域の基盤整備の“かたち”です。20世紀半ば、わが国は、戦後の大量住宅不足の早期解消のため、効率を最優先させ、その住宅地の“かたち”を見事なほど全国一律に、画一的「背割宅地方式」で整備したのです。

もちろん、計画的開発である以上、機能性や安全性といった技術的「必要条件」はしっかりとクリアしています。しかし、問題はその“まち”が、果たしてこれから求められる“まち”の「十分条件」(生活空間価値)を備えた“まち”と言えるのか。

残念ながら、現状のままの“まち”のかたちでは、望むべくもないと言わざるを得ません。

この判断を前提に、冒頭の目標を一言で言えば、次世代の人たちに、住み継ぎたい“まち”として「選ばれるに値する魅力的な“まち”にリフォームすること」に尽きるのです。

以下、この目標を達成するために、〈生活論〉〈空間論〉の2つの視点から私の“まちのリフォーム論”を仮説的に論じたいと思います。

〈生活論〉の視点から  
“スモールコミュニティ”による  
まちのリフォーム(コミュニティ再編)を考える

わが国の20世紀半ば以降の住宅地開発は、ニュータウン開発などに代表されるように、

ふじもと・まさや

1937年生まれ。1962年早稲田大学大学院修士課程修了後、大高建築設計事務所勤務。1972年現代計画研究所を設立。山口大学工学部教授、関東学院大学工学部教授、日本建築士会連合会会長などを歴任。現在は現代計画研究所名誉会長、日本建築士会連合会名誉会長。主な受賞歴：日本建築学会賞業績部門(茨城県宮六番池及び会神原団地)、建設業協会賞(ヨックモック本社ビル)、建設大臣賞(諫早・本野けやき団地)。主な著書：『大地性の復権』(住まいの図書館出版局)、『住まいと街の仕掛人』(共著、学芸出版社) 叙勲：旭日中綬章(2012年春)



まちの地域社会単位を「学区」として捉え、一様で大規模な戸建て住宅地“ビッグコミュニティ”をつくり続けてきました。つまり、ここで議論したいのは、こうしたコミュニティ単位の“大きさ”に関わる議論です。私としては、現在の“ビッグコミュニティ”を多種多様な小規模な地域社会単位“スモールコミュニティ”に住民合意の上で、リフォームしていくのが望ましい選択ではないかと考えています。

世界各地の地域に根づいた歴史的集落群を研究されている専門家の方々の知見によれば、地域社会の基礎的単位として望ましい共同体(コミュニティ)の大きさは、合意形成や相互扶助のやりやすさの点からも、エリアマネジメントの持続可能性の点からも、30~60戸程度の小規模共同体“スモールコミュニティ”だと指摘されています[参考事例1]。

こうした客観的な学術的知見と、できれば、「コミュニティにとっての“多様性”は、良いコミュニティにとって重要なファクター」と考える私の拘りも俎上に載せた“スモールコミュニティ”の議論を期待しています。

## 〈空間論〉の視点から “コモンスペース”によるまちの リフォーム(空間再編)を考える

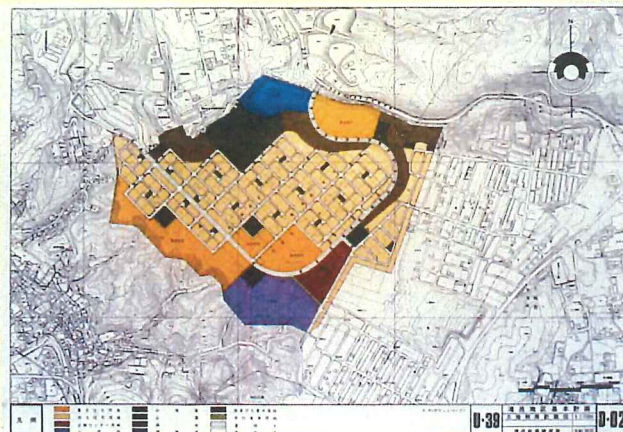
### 20世紀後半のわが国の 〈住まい・まちづくり〉の歩みを振り返る —“量”から“質”への転換

次の議論は、これからのまちのリフォーム時代が求めるスモールコミュニティの“空間像”をどう捉えるのかの議論です。

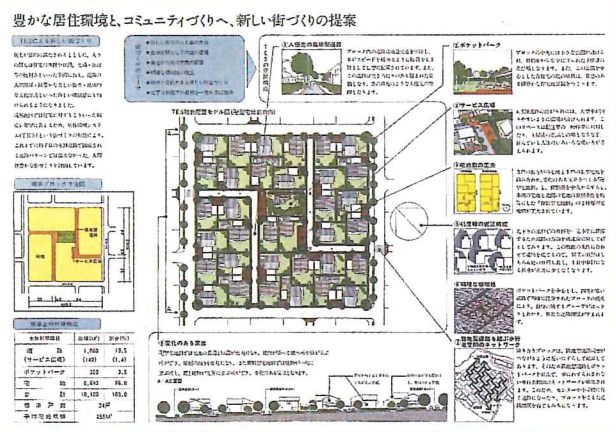
そのためにも本項の議論に入る前に、50年前、私が建築家として初めて向き合った転換期の時代(70~80年代)の〈住まい・まちづくり〉の歴史的動向について、概略に触れておきたいと思います。

1973年のオイルショックは、わが国の経済を、それまでの高度経済成長時代から低成長安定時代へと転換させました。一方、この時代の大変化に合わせて、わが国の住宅政策(73年度住宅白書)も、戦後の大量住宅不足が一応解消したと判断、その方針を“量”から“質”へと大きく変えたのです。

こうした時代の大変化が契機となって、わ



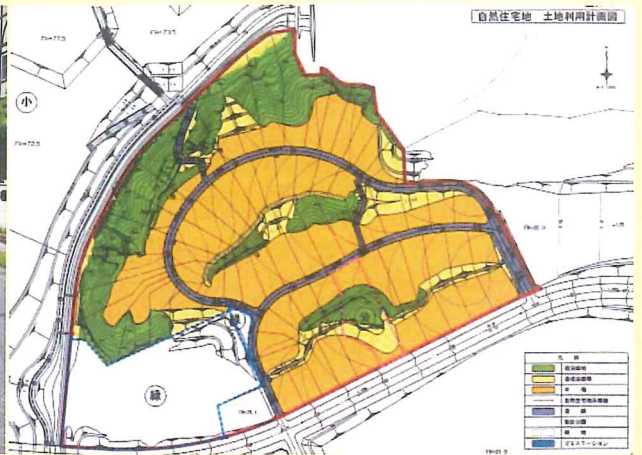
参考事例1 滝呂地区団地(1994年、544戸、約22.5ha)



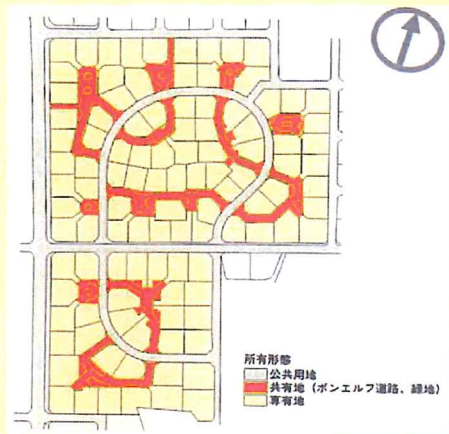
参考事例2 茨城県水戸市県営六番池団地(92戸、0.8ha、1975年入居)







参考事例3 ガーデンシティ舞多聞(2007年、150戸、約10ha)



参考事例4 青葉台ほんえるふ(1994年、106戸、約4.2ha)

が国の住宅・まちづくりの世界でも、ようやく地域に根ざした“美しいまちなみ”という“質”に対して社会的関心が向けられ始めるのです。

この時代の流れをいち早く捉えたのが、当時の地方都市の公的集合住宅(公営住宅)でした。70年代から80年代にかけて、地域の風土や歴史にマッチする“まちなみ”づくりにも配慮した、建築家が手掛ける意欲的な低層集合住宅団地が、全国的に登場するのです。とりわけ、70年代の活発な動きを受けて、83年から始まった国による公的支援制度—地域住宅計画制度(HOPE計画制度)の施行は、それまでの地域の〈住まい・まちづくり〉の動きを一層加速させました。個性豊かな“集合住宅団地”が、全国各地で誕生したのです。

当時の私も、建築家として新たな集合住宅づくりをめざすプロジェクトに取り組む機会を与えられ、〈住まい・まちづくり〉に関わる多くの知見を得ることができました[参考事例2]。

一方、そうした70年代の時代の流れを受けて、80年代に入ると戸建住宅地開発のほうも公共・民間を問わず、より良いまちなみづ

くりをめざす意欲的取り組みに着手、以後、今日まで、社会的評価に値する多くの成果をあげてきたのです。

そして、これらの成果が、本項の課題である“スモールコミュニティ”に向けての“まちのリフォーム”(空間再編)を議論する上での、格好の参考事例になるのです。

#### 参考事例に学ぶ戸建住宅地の新しい空間デザイン手法

冒頭の話に戻りますが、私たちがこうした成果から学ぶべき〈住まい・まちづくり〉の空間デザイン手法の最大の鍵は、戸建住宅地の中に、街路などの公共空間と宅地などの私的空間をつなぐ“共同空間”(以降「コンスペース」と称す)を誕生させることだと考えています。

この“コンスペース”の存在が、コミュニティにこれまでにない開放的で豊かな“まちなみ”を実現させているのです。

前項で申し上げた格好の参考事例を踏まえながら、その空間デザイン手法の特徴を、3つのキーワードで明らかにしたいと思います。



### ①オープン外構

個々の宅地の周囲に塀や壁を巡らす代わりに、街路沿いに開かれたかたちで、連続的に樹木や灌木、草花を植栽する手法です。この手法はまちの統一感と多様性のまちなみを手軽に演出できるため、多くの新規戸建住宅地開発で採用され、全国的に普及した空間デザイン手法と言えます[参考事例3]。

### ②ボンエルフ道路

私的な宅地の一部を“コモンスペース”として集約し、公開緑地や広場として整備するだけでなく、歩行者の安全を優先した歩車共存の道路(ボンエルフ道路)としても整備する空間デザイン手法です。公共管理の規制から自由となるこのボンエルフ道路だと多様な道路形態が可能となり、それだけゆとりのある懐の深い緑豊かな生活空間が実現できるのです[参考事例4]。

### ③コモンガーデン

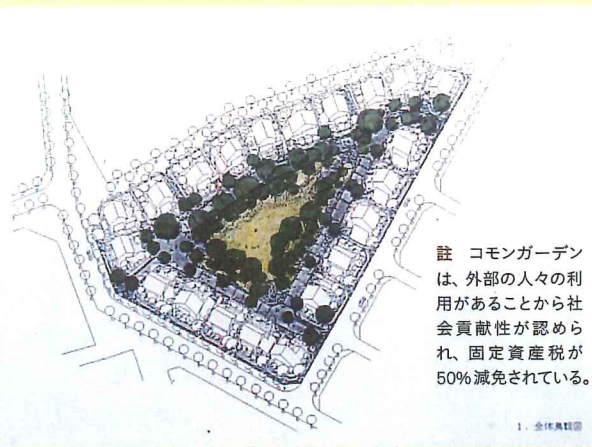
コモンスペースを道路として設えるのではなく、宅地の規模に余裕があれば、住宅街区の中

央にまとまった中庭公園(コモンガーデン)として設える空間デザイン手法も可能となります。

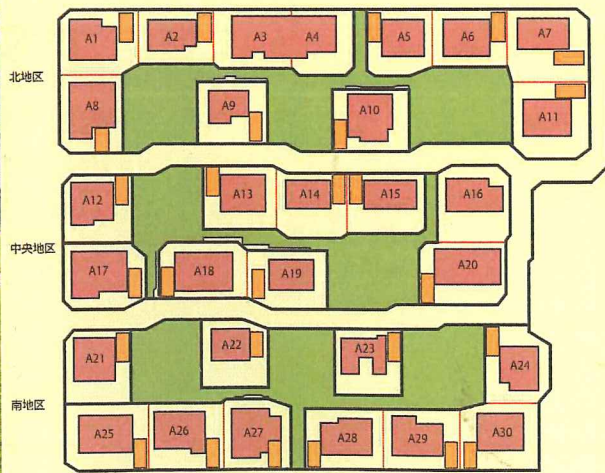
このコモンガーデンのデザイン手法として留意すべきことは、このオープンスペースがスモールコミュニティの居住者だけの閉じた中庭にならないように設えることです。周辺地域の人たちにも憩いの場として親しまれる開かれたオープンスペースとなり、地域の共有財産となる空間演出が求められるのです。郊外戸建住宅地がこのコモンガーデン方式のスモールコミュニティによってリフォームされていけば、郊外住宅地は、次世代の方々にとって、まったく新しい“希望”の田園都市に変身するのです[参考事例5~8]。

以上の参考事例からも、“コモンスペース”の量的確保と、その空間デザイン手法の如何が“まち”の価値を決定づける重要な鍵を握っていることがわかりただけかと思えます。

考えてみれば、20世紀後半の時代は、経済成長や、土地本位へのこだわりが強く、結果と



参考事例5 アルカディア21(1989年、21戸、約1.4ha)

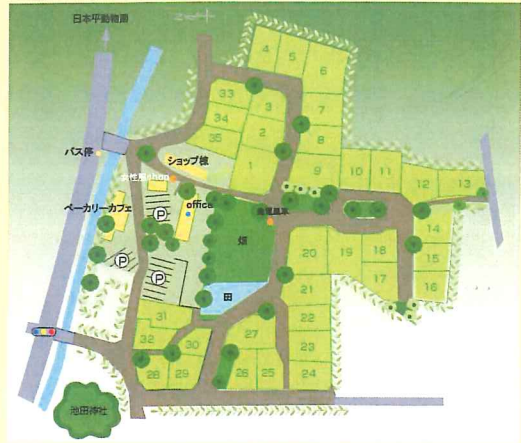


参考事例6 学園木花台グリーンガーデン(1990年、30戸、約1.2ha)





参考事例7 池田の森 (2004年、35戸、約1.3ha)



参考事例8 サトヤマヴィレッジ (2008年、43戸、約1.2ha)



註 共有地の地目を雑種地とし、固定資産税の評価が1/3になっている。



して、建築をつくり過ぎ、貴重な建築遺産、豊かなオープンスペース・緑を失ったゆとりが無い時代だったとも言えるのです。

超人口減少化時代を迎えている今だからこそ、地域の方々は、巷間で言われている“空地・空家”の問題を否定的に捉えるのではなく、“空地”こそ最大の価値”との思いを互いに共有し、まちのリフォームについての幅広い議論を始めませんか。

### おわりに

本稿の“まちのリフォーム”論としては、当初、〈生活論〉と〈空間論〉に加え、〈事業論〉の視点からも議論する必要があると考えていました。まちのリフォーム事業手法をどう考えるかの議論です。しかし、現段階では検証する事業事例が皆無ということもあり、次の機会に譲ることにしました。

幸いなことに、私の研究所は近年まで20年間、地方都市(山口県宇部市)のまちなか再生プロジェクトに関わっていました。その成果を事業手法の側面から詳細に調査提案する業務を、国の所管する日本住宅総合センターか

ら委託を受け、その調査報告書『オランダ〈KUUB〉等の参加型住まい・まちづくりに学び地方都市の新たな“まちなか再生手法”を探る—宇部市〈まちなか再生プロジェクト〉の取り組みを通して—』(調査研究レポートNo.16319)を、2017年、当センターより発刊致しました。今回の“まちのリフォーム論”を〈事業論〉として議論する上での有効な参考文献のひとつになるのではと考え、ここに紹介させていただきました。

註 文中の参考事例1、3~8については、『私たちがつくる住まいのまちなみI~IV』(発行:住宅生産振興財団)、『住宅地のマネジメント』(発行:建築資料研究社)をご参照ください。

- 参考事例1 滝呂地区団地…III
- 参考事例3 ガーデンシティ舞多間…IV
- 参考事例4 青葉台ぼんえるふ…I
- 参考事例5 アルカディア21…II
- 参考事例6 学園木花台グリーンガーデン…IV
- 参考事例7 池田の森…IV
- 参考事例8 サトヤマヴィレッジ…IV



# 「小さな林業」を支える国産材産業の仕組みを作ろう

藤本昌也

建築家／新建全国代表幹事

昨年（2019年）から今年にかけて、建築家の私にとっては気になる2つのニュースがあった。ひとつは、昨年3月の林野庁発表のニュース。その概要は、「民間建築物等における木材利用の促進を全国的に図るため、そのプラットフォームの役割を果たす懇談会（通称『ウッド・チェンジ・ネットワーク』）を立ち上げる。会員は木材利用に積極的に取り組もうとする建築主、建設業者の民間企業、団体、行政組織等によって構成する。運営のための事務局は林野庁木材利用課に置く」というもの。

2010年に施行された「公共建築物等における木材利用の促進に関する法律」の民間版とも言える施策である。発表直後の会員数は21、その3/4を占める民間の企業、団体は、すべて日本を代表する大手の企業、団体である。

ふたつ目は、今年3月に大日本山林会（公益社団法人）から出版された『脱・国産材産地』時代の木材産業」という本のニュース。本書の趣旨を私なりに要約すると次のようになる。

——我が国の国産材生産構造は、戦後以来20世紀を終えるまで、長きにわたって地域資源を背景に形成された「産地」に「こだわる」地域固有の生産構造であった。このこだわりが結果として、高度成長期を背景に技術革新を果たした我が国の他の成長産業に比べ、大きく遅れを取ることにな

り、低迷を続けることになった。

しかし、21世紀に入り、いざなぎ景気の後押しもあり、また民間企業へ補助金を投入する思い切った国の産業施策もあって、我が国の国産材産業も、ようやく先進的な木材加工技術と最新の情報処理技術導入に積極的に投資するなど、革新的動きを見せることになる。必然的に、原木の集荷範囲もかつての「産地」の範囲をはるかに越え広域化し、それとともに木材供給においても、これまでの「地域」や「産地」が担うのではなく、大規模化した製材事業者をはじめとする木材企業が主体的に担う構造に変化した。

この国産材産業の現在の時代状況を本書は、「脱・国産材産地」時代と呼び、その動きを日本の代表的地域を選び、詳細に検証している。その検証結果は、全体的に見れば、グローバル化した国際市場に立ち向かう我が国産材業界の成功物語として肯定的に評価した論調となっている。無論、本書はこの時代状況を「新たな国産材産業構造形成の序曲」と指摘しているように、先を睨んだ構成となっている。

以上、2つのニュースで、私がかつとも気になったのは、まさにこの先の話を国としてどう眺め、どのような施策を考えているかであった。

「脱・国産材産地」時代の物語と対になり、共

存するもうひとつの物語が、今こそ必要なのではないかと考え、冒頭の表題となったのである。端的に言えば、2つのニュースから共通に読み取れることは、生産性第一、成長産業第一を掲げる「大きな林業、大きな木材産業論」である。

確かに、グローバル経済のなかで激しい国際的競争を勝ち抜くには、当然の議論と言える。しかし、一様に括られた議論だけでは、これからの我が国の森林・林業が抱える矛盾を解決できないことも確かなこと。当然、森林・林業の問題は、経済論だけではなく、環境論の視点も合わせて議論すべきだし、川上産業だけではなく、川下産業も一体で捉えた新たな国産材産業の仕組みづくりの議論をより具体的にすべきであろう。

そして今こそ、私たち建築人は、「課題は、矛盾を抱える「小さな林業」にある。」と考え、この国産材産業の仕組みづくりの議論に積極的に参加してほしい。私の考える仕組みの基本要件は2つ。「原木素材のフェアトレードの実現」と「建築主の産業参加」と考えている。

これ以上の議論は次の機会に譲ることになるが、最後に、すでにこの要件を前提に、この仕組みづくりに挑戦、見事な実績を挙げている事例（森林パートナーズ株式会社）があることを報告しておきたい。

会員の方々の熱いクロストークを期待します。



## 4 「宇部プロジェクト」20年物語 —まちなか再生への挑戦—

現代計画研究所名誉会長 藤本 昌也

## 【編集委員会 前書き】

本稿は、新建築家技術者集団『建築とまちづくり』誌2019年5月号(No.485)および6月号(No.486)掲載記事について、関係各位のご了承を得て転載させていただくものです(一部加筆・省略)。「人口減少・まちのスポンジ化が進む21世紀は、“まちのリフォーム時代”になる」とは、執筆者である藤本 前理事長の言ですが、まちの再生には現に存在する住まい手の参加が不可欠です。コーポラティブ方式の新たな活躍の場のヒントを求めて、山口県宇部市での試みを紹介いただきます。

## 1. はじめに

今年(2019年)、日本は平成の時代に幕を閉じ、「令和」という新しい時代を迎えた。昨今の国内外の情勢を考えれば、この「令和」という時代、決して楽観は許されない激動の時代になると予測されている。“住まい・まちづくり”の生活世界にとっても、例外なく厳しい時代になるだろう。

私たち専門家は、各々がこれまでの時代とどう向き合ってきたかを振り返りながら、これからの時代をどう見据えて、どう向き合い、どう振る舞うのかを真摯に問い直す必要があるのではないか。

筆者も建築家の一人として、ちょうど20年目を迎えた宇部市まちなか再生「宇部プロジェクト」での私の体験を丁寧に検証、この問いかけに私なりに応えてみたい。

## 2. 第1地区の取り組み(1999~2006)

## 1) 私と「宇部プロジェクト」との出会い

1996年、山口市住宅マスタープラン策定委員会が開かれ、その委員長と副委員長を私と宇部市にある山口大学工学部感性デザイン工学科の教授・中園真人教授が引き受けることになった。そして、この二人の偶然の出会いが縁となって、私は1997年から三年間、中園教授の学科の建築計画・都市計画の

分野を担当する教授として教鞭を取るようになった。(長年主宰してきた民間の現代計画研究所を一時退任しての奉職である。)この山口大学と私との関わりが、これから紹介する「宇部市中心市街地再生事業」と私を繋げるきっかけになった。

私が大学に就任した当時、山口県宇部市は人口17万余の地方中核都市であったが、全国の地方都市同様、中心市街地の商店街は衰退の一途を辿り、定住人口も最盛期であった1970年の約半分以下の6千人弱となっていた。空洞化も進み、アーケード商店街も全国にも名だたる「シャッター通り」になっていた。[fig01]

こうした事態を受けて、宇部市をはじめ、地元商店街や商工会議所などによって、この当時ですでに10年余りの時間をかけて、懸命にその打開策が検討されていた。

しかし、残念なことに、そのすべての提案が実現に至らず、構想倒れの“絵”に終わっていた。当然のことながら、まちなかの再生が重点公約のひとつであった2期目を迎える宇部市長にとっては、行政の側からもそろそろ具体的な打開策を打ち出す必要があったのである。

これからの大学の地域貢献の役割に着目されていた市長をはじめ、地元商店街の幹部の方々から、このまちなか再生事業に対する大学側の支援が要請された。そこで専門領域とし



[fig01] シャッター通り化した商店街



[fig02] 「宇部プロジェクト」位置図



て一番関係の深い私の研究室で、まちなか再生基本構想策定をはじめ、地元ワークショップ等の事業推進のための統括的役割を引き受けることになったのである。

## 2) まず、「基本構想策定」方法の議論から始める

では、これまでの対応にいったい何が問題だったのか。端的に言えば、すべてが「“総合性”を欠いたまちづくりの提案だった」ということに尽きる。当時の状況を振り返ると、商業系の専門家の提案は、商業活性化対策だけに目を向け、まちなか再生にかかわる肝心な住宅や都市問題については、ほとんど視野に入っていなかった。

一方、土地区画整理系の専門家の提案は、これからのまちづくりに対して、基盤整備に特段の工夫もなく、上物整備と一体となって魅力あるまちなみを実現するといった意欲を感じさせる提案とは程遠いものだった。

こうした現実をそれまでに幾度か体験してきた私は、この事態を克服するにはその前提として、まず、宇部だからこそこの独自のまちなか再生事業手法を的確に探る戦略的“方法論”を考えること。そして、それを専門家は無論のこと、行政も地元も、関係者みんなが共有することが必要と考えた。ただちに、私はこの方法論を「まちづくり作法」と呼び、地元や行政の関係者に提示した。幸い専門家に対する大方の理解、信頼を得ることができ、私は市や地元の要請を受け、この作法をツールとして、地域をあげて「宇部プロジェクト」基本構想策定に取り組むことになったのである。

## 3) 「まちづくり作法」の提案

まちなか再生のための基本構想づくりのアプローチとしては、2通りの方法が考えられた。

まず、その中心市街地全体のマスタープランを計画論的視点から立案し、その俯瞰的立場から整備地区の優先順位を定め事業化へと結び付けていく、いわゆる、「全体」から「部分」

へのアプローチ方法。それに対し、合意形成の点で事業化の可能性が高い地区から具体的な計画を立案して事業化に着手、結果として他地区に事業を連鎖させ、街全体の再生へと繋げていく、いわゆる、「部分」から「全体」へのアプローチ方法。最善の方法として私たちが選んだのは言うまでもなく後者の方法である。

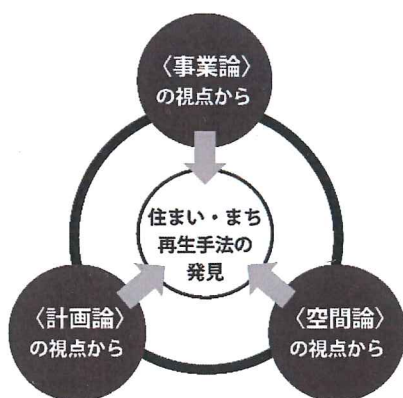
そして、宇部市は、まちなか再生事業の一番バッテリーとなる地区（部分）として、地権者の再生への意識が高く、地権者相互のまとまりがよいと判断された「第1地区」を選定したのである。[fig02]

では、その「部分」に対する「まちづくり事業手法」を探る方法論＝「作法」、事業関係者みんなが共有すべきこの「作法」をどう考えたらよいのか。

その作法を判りやすく図解したのが「まちづくり作法」の構図である。商業計画や住宅計画のあり方を論ずる「計画論」、その計画論を受け止める都市空間や建築空間のあり方を論ずる「空間論」、そして、それら2つの議論を実現可能にする事業手法のあり方を論ずる「事業論」、互いに相反することもあるこの3つの論点からの様々な議論を、互いに共有するまちづくりに対する基本的考え方「まちづくりの理念」によってしっかりと束ね、統合するのである。[fig03]

## 4) 「計画論」の視点からの議論

「計画論」という視点から見た場合のまちなか再生の重要な論点は、空洞化したまちなかの「人口回復」だと考えた。これまで中心市街地の活性化は、主として商業計画の立場の専門家によって「商店街の活性化」であると短絡的に考えられがちであった。しかし、それ以前に定住人口が半減してしまったのでは活性化も何も無い訳で、商業振興の議論よりもまずは都市住宅供給の議論を先行させるべきであると私は考えた。また、商業の在り様にしても、発展する都市の姿を単純に追いかけるような近代化路線を踏襲するのではなく、もっと各々の地域地区に相応しいコミュニティショップやコミュニティビジネス的な商業の在り様も含めて、もっと自由に議論されてもよいのではないかと私は考えていた。隆盛を誇ったかつての宇部市の中心商店街の姿を夢想するのではなく、減少した人口を回復させ、人が住まう街としての再生とその生活を支える身の丈に合った商店街、そのような「生活都市」としての再建を目指すことこそが、宇部市のような地方都市の中心市街地にとっての最適路線と考えた。全国を見渡しても、観光都市として活性化した事例は存在しても、生活都市としての成功例は未だ見当たらないのが現状ではないか。商業の立場



[fig03] 私の「住まい・まちづくり作法」の構図



からの議論と、住まい・まちづくりの立場からの議論をしっかりと交錯させることによって新しいまちなか再生の姿を浮かび上がらせる以外にないと私は判断したのである。

### 5) 「空間論」の視点からの議論

一方、「空間論」という視点に立った場合、街の望ましい“市街地空間像”を、地区住民と行政と専門家の三者でしっかりと共有できるかどうか重要な論点になると考えた。土地区画整理事業的判断だけに頼ると、往々にして整然とした街路や広場さえつくれば良い街はつくれるものと考えられてきた。残念ながら、上物としての建築の在り様も視野に入れ、街全体を魅力ある“空間”として捉える議論は十分になされてこなかった。

微妙に屈折する街路や路地、適度に散りばめられ街角広場、ヒューマンスケールの都市住宅群、連なる屋根並み等。こうした美しい街並み形成に向けて、きめ細かな配慮をした住まいまちづくりを、基盤整備・上物整備一体となって、この宇部市中心市街地の一角に是非とも実現したいと建築家としての私は考えた。

そこで、地元の方々との議論のために私が企画した学習ワークショップの場に、私が描く当地区の“空間像”を具体的にあらわす200分の1のモデルを提示し、議論の叩き台としたのである。無論、このモデルは単なる建築家が夢想する空間イメージモデルではなく、当地区の計画的、事業的条件を基本的には押さえた実現性の高い空間モデルであった。[fig04—06]

このモデルの効用は抜群のものがあつた。総論賛成でも、各論ではいまひとつ踏み切れなかつた多くの地権者の気持ちを一転させ、事業化に向けての合意形成を一挙に加速させる役割を、見事に果たしてくれたのである。

### 6) 「事業論」の視点からの議論

ここでの重要な課題は次の1点に尽きた。これまでの「計画論」「空間論」2つの論点からの議論を「事業論」としてしっかりと受け止めた地権者も市民も納得できる魅力ある総合的なまち再生事業手法を果たして導き出せるのかどうかであった。

幸い、国の多方面にわたる御指導と宇部市の英断、そして、関係地権者の全面的な協力によって、国の2つの制度、基盤づくりのための「都市再生区画整理事業制度」と、上物づくりのための「借上げ公営住宅制度」を連携させることが可能となり、先の「基盤、上物一体となった総合的で現実的なまちなか再生事業手法」を見出すことができたのである。

### 7) 「東京会議」の設置

勿論、ここに至るまでにはワークショップなどを通して、行



[fig04] 「第1地区」ワークショップの風景



[fig05] 「第1地区」基本構想段階の模型



[fig06] 「第1地区」設計段階の検討模型

政や関係地権者の方々と多岐にわたる議論を繰り返して行ってきた経緯がある。詳述する余裕はないが、以下の新たに設置された「東京会議」での議論は、「宇部プロジェクト・第1地区」の事業を論じる上で、欠かせない大前提となる議論と考え、当時の私の思いをしたためたメモを再録しておきたい。

実は、「まちなか再生構想」に私たちが着手する段階で最初に問題となったのは、第1地区のまちなか再生事業の基軸となる新たに制度化された「まちなか再生土地区画整理事業手法」によって、果たして私たちの想定する計画案が実際に実現できるのかということであった。



そこで私たちは、当時の建設省にご協力頂き、地元の方々の意見交換を始める前に、宇部市中心市街地再生のための「東京会議」と称するインフォーマルな会合を持つことにしたのである。会議のメンバーは、旧建設省まちづくり推進室及び区画整理課、山口県都市計画課、宇部市都市開発部、そして私たち専門家グループであった。そこで、様々な特殊性を持った「まちなか再生事業構想」の計画手法ひとつひとつが、今回の事業制度によって実現し得るのかという詰めが行われた。迅速な事業推進や事業費の圧縮を考慮したゲリーマンダー的な区画整理区域設定、特殊な蛇玉状の道路形状とそこに作り出される街並みのイメージの是非等、具体的なイメージモデルを基に細部まで議論は多岐に及んだ。

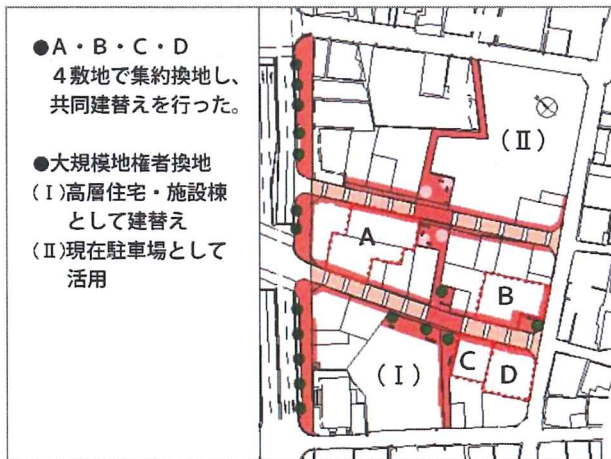
会議は1999年6月から11月まで計4回行われ、統括者としての私にとっては「まちなか再生構想」の大方針を「生活都市としての再生」に定めたいという思いが、全面的にご理解を頂けることになったのである。次節で述べる、宇部市がこの区画整理事業を市施行で行うという決断も、この辺りの議論が大きく影響したものと考えている。こうした地元に入る前段階の「東京会議」は、今振り返っても事業的リアリティーを確保する上で、必要不可欠な手続きであったと確信している。

## 8) 第1地区の成果と評価

以下、私が提起した「まちづくり作法」によって導き出された総合的な「まちなか再生事業手法」が、結果として、どのような成果を挙げたのかを3点に要約して概説したい。

### ① 魅力ある街路、路地、広場づくりの実現

私の提案した「第1地区」の基盤整備計画図と、それ以前に市の委託で商業コンサルタントが地元とのワークショップを通してまとめられた提案図を比較していただければ、公共空間の捉え方、空間演出の違いがはっきりするであろう。[fig07—08]  
○まちの記憶としての従前街路形状を重視したこと。



[fig07] 「第1地区」基盤整備計画と換地計画図

○公共減歩用地を原則、各換地宅地の前面街路沿いに効果的に換地したこと。

この2つの手法へのこだわりが、「第1地区」の変化に富んだ、魅力ある公共空間演出を可能とする鍵となったのである。

### ② 地権者共同によるまとまりの良い都市型住宅供給の実現

下記2点が上記事業実現の鍵となり、借上げ公営住宅5棟72戸の供給を実現し、定住人口は3倍の200人、小中学生は約30人増を達成できた。

○区画整理の集約換地方式を積極的に採用したこと。

細分化された過小宅地を解消して、出来るだけまとまった敷地を確保するため、地権者合意の上、実現した。

○各種公的支援制度（優良建築物等事業制度等）を最大限に活用したこと。

地権者にも受け入れやすい、事業リスクの少ない住宅供給事業が可能となった。

### ③ 良好なまちなみ形成を高度に誘導する「まちづくり協定」の策定と実行

上記の目的を達成するために私が実行した対応策は、下記の3つであった。

○紳士協定としての「まちづくり協定」を作成したこと。

その内容は、下記に示す通り、建築形態規制を中心とした設計指針3ヶ条として取りまとめた。紳士協定であるため、必須な指針に絞って定めたものである。

・街並み共通素材として石州の窯変瓦を用いる。

#### (1) 屋根

・形北下がりの3.5寸勾配の片流れ屋根を基本とする。

#### (2) 外壁

・外壁色は土系の（アースカラー）を基調とする。

#### (3) 1階建物廻り

・前面道路に面する部分を2m以上セットバックする。

・歩行者専用道路沿いは0.5m以上セットバックする。



[fig08] 商業コンサルによる構想図（1998）



・セットバック空間の舗装材はレンガを基本とする。

○「宇部設計連合」を組織したこと。

個別の自主建替は別として、公共の補助金が投入される共同建替事業の建物については、まちづくりへの理解があり、実績のあるフリーアーキテクトに設計を担ってもらいたいと私は考えた。そこで、宇部市に事務所登録をしている方々の有志に「宇部設計連合」なる組織を立ち上げてもらい、施主の方々は原則として、その連合に加盟している設計者から選定いただくよう協力いただいたのである。幸い、共同建築4棟全てがこのやり方で設計が進められ、一定の成果を挙げることが出来たと考えている。

○宇部市によるまちづくり相談室を設置したこと。

個別の自主建替の建築については、設計・施工一体の場合が多いと判断し、建主と施工者が設計指針を守っているかどうかをチェックする場を宇部市につくってもらったのである。

郊外地における区画整理事業での「建築協定」や「地区計画」の導入は、当時でも珍しくはなくなっていた。しかし、まちなかでのまちなみ形成のあり方に、ここまで踏み込んだ協定はあまり例を見ないのではないかと。例えば、屋根形状（3.5寸勾配の片流れ）や素材（地域産の瓦）、外壁色（アースカラー）、公開空地（前面道路から2mセットバック）などのきめ細かく、かつ大胆な規定にすべての地権者が納得し、結果100%近い達成率で規定が守られたのである。

地権者全員の思いで、“中心市街地は全市民の共有財産である”という「宇部プロジェクト」の共有理念が見事に具現化したのである。その成果が、わが国のまちなか再生事業の数少ない成功事例のひとつとして評価され、国による2007年度の都市景観大賞「美しいまちなみ優秀賞」の受賞となって結実したのである。[fig09-12]

「第1地区」のこうした評価に対して、私にとっては正直、思い残すことがひとつある。

「空間論」の立場から見たまちなか屋外環境整備のあり方についてである。構想の段階では、私は中低層建築群と応答する大木樹（例えば宇部市の市木クスノキ）による豊かな「緑」環境づくりを是非実現したいと考えていた。

しかし、宇部市のまちなかの地層は石炭層をかかえ、大木樹の植栽にはかなりの客土による土壌改良が必要となり、私のまちなか緑化作戦は予算的に厳しいものとなり、諦めざるを得なかったのである。

今からでも遅くはない。地元の方々の「緑」への熱いこだわりを期待したいところである。



[fig09] 「第1地区」建物整備後の風景①



[fig10] 「第1地区」建物整備後の風景②

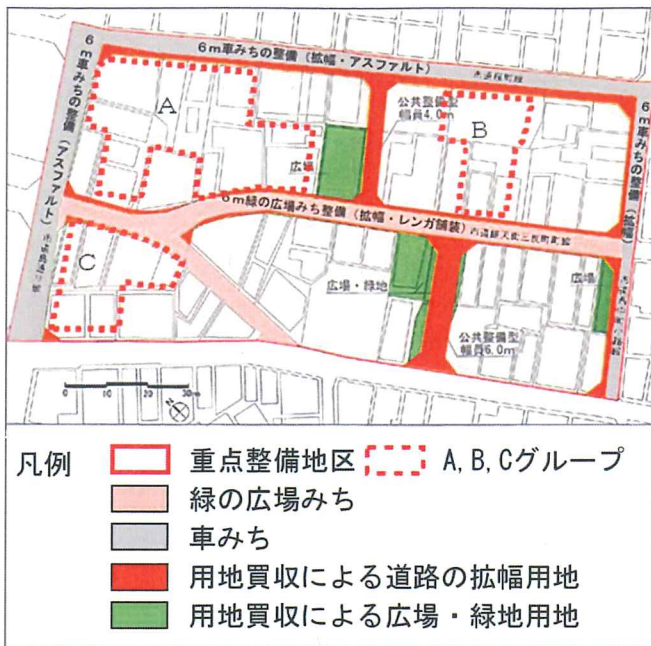


[fig11] 「第1地区」建物整備後の風景③

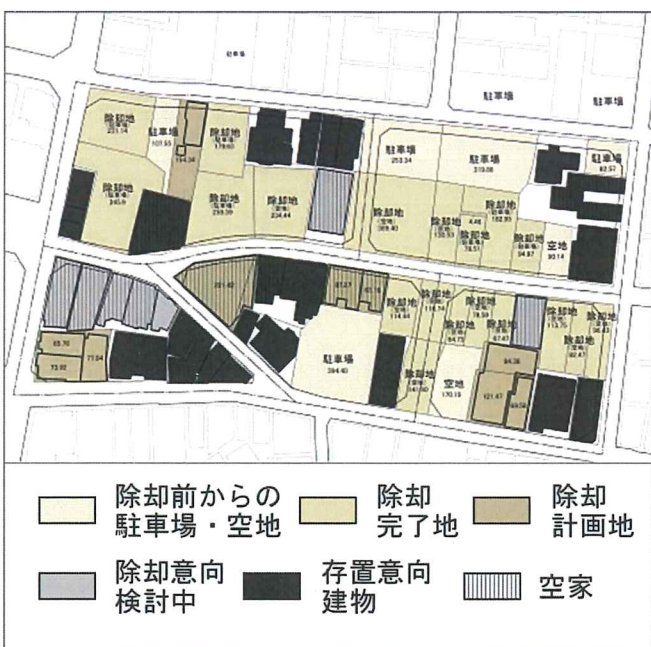


[fig12] 「第1地区」建物整備後の風景④





[fig13] 「第2地区」基盤整備と敷地集約計画図



[fig14] 「第2地区」建物除却実施計画図



[fig15] 「第2地区」上物整備手法提案図

### 3. 第2地区の取り組み（2006～2009）

「第1地区」再生事業の終了を見届けた宇部市は、当然、周辺まちなか地域への事業拡大を考えていた。しかし、財政上の理由から、市はこれまでのような手厚い公共投資は困難と判断、「第1地区」での主要事業、「市施行区画整理事業」と「借上げ公営住宅供給事業」は共に諦めざるを得なかった。

#### 1) 「第2地区」の公共基盤整備の策定

しかし、まちなか再生事業の継続性を重視していた宇部市は、2004年より代替策の検討に入り、2008年、地権者合意の上「第1地区」に隣接する「第2地区」を「住市総」による「重点整備地区」に指定、地区内の公共基盤整備計画を策定した。道路や広場などの公共施設整備は“公”のサイドが、宅地内での建築リフォームや建替えは“民”のサイドが受け持つとし、まちなか再生事業での公民役割分担をはっきりさせたのである。

この基盤整備計画の狙いは、既存の商店街路を歩行者のための「緑の広場みち」と位置づけ、“歩いて暮らせるまちづくり”の理念を生活空間として具現化することにあった。言うまでもないが、「第1地区」の成果を継承しつつ、さらなるブラッシュアップを期待しての「第2地区」の基盤整備計画であった。[fig13]

#### 2) 「建物除却補償制度」の創設

宇部市は更に、上物整備を促す策として「建物除却補償制度」を新たに創設、2006年から4年間をかけて、除却同意者36者のうち19者の建物除却を実現させた。しかし、市が期待した除去後の地権者による上物整備の動きが全く見られず、市議会側の批判もあり、2012年以降、市はこの制度の予算措置を中断せざるを得なかったのである。[fig14]

「第2地区」は、宇部市まちなか空洞化現象の象徴的街区となり、“駐車場”か“空地”のままの現状への喫緊の対応は、以降の「宇部プロジェクト」の最重要課題のひとつとなった。

### 4. 中央町地区の取り組み（2009～2018）

#### 1) 4年間にわたるまちなか再生事業の中断（2009～2013）

1999年に始まった宇部市のまちなか再生事業の動きは、先月号で見てきた通り、前半の2006年までは、前向きな動きを見せていた。しかし、2008年以降に日本を襲った荒波は、わが国のまちづくり、まち再生に多大な影響を与えずにはおかなかった。

2008年のリーマンショック、2009年の自民党から民主党への政権交代、2010年の100年に一度と言われた世界同時経済不況、



そして、2011年の東日本大震災。立て続けの大荒波である。

大都市・中小都市を問わず、また、公・民も問わず、共にしばらく開発事業は休眠状態を強いられるのである。新市長を迎えての宇部市でも、その例外ではあり得なかった。

2009年以降「第2地区」は、市の「補償制度」によって積極的に除却された土地も空地のまま放置されるか、駐車場化し、除却待ちの17の建物も存置希望の23の建物も大半は空家のまま放置され、昼間はあまり見慣れない不思議な場所となり、夜は人気のない、暗く防犯上も危ない一帯となっている。

## 2) 地元の方々に対する専門家の立場からの働きかけ

こうした事態に対して、私は地元の商店組合の幹部の方々に次のような話を持ちかけた。

専門家として私の研究所もサポートするから、国の担い手支援制度を活用して、自らの手で、自らのまちなか再生構想をまとめてみるという提案である。

「第1地区」での成功体験を持つ地元の方々のリーダーシップで話はまとまり、私たちとの協働作業で国に申請、3ヶ年にわたって継続的に助成を受け、地元の願望とも言える構想案がまとまった。[fig15]

しかし、具体的な事業化へと進むには、土地集約化等の問題で地権者相互の合意が得られず、実現には至らなかった。

では、このような状況に追い込まれる根本的原因はどこにあったのか。確かに、まちなか再生に対する地権者の切迫感の無さや、土地所有者としての当事者意識が欠けているといった指摘も耳にした。しかし、高齢化ゆえにリスクは避けたいと思う地権者の心情も理解できた。

そもそも“まち”は地権者だけのものなのか。“まち”とは本来、市民みんなが誇りを持って、守り育てる大切な共有財産（社会的共通資本）であり、市民みんなの心の拠り所となる象徴的存在のはずである。だからこそ、まちの衰退の責任を地権者だけに負わせるわけにはいかないのではないか。

そこで私は、宇部プロジェクトに長年関わってきた専門家の矜持として、新市長の2期目に入る2013年の時点で、何とか自主研究によってでも、しっかりとこの現状と向き合い、「第2地区」を中心とした周辺地域一帯の新たなまちなか再生事業構想を、地権者や市の方々に是非提案したいと考えた。幸いにも、国の助言もあり、市の力強い後押しもあって、私たちは、公益財団法人日本住宅総合センターから先の地元作成の構想案を引き継ぎ、発展させることができる調査研究委託を受けることになった。

2013年の秋に調査はスタートし、行政をはじめ、地元地権

者、地域商店組合、民間開発事業者などの多くの関係者に調査協力をいただきながら、2017年度まで続けられ、調査研究活動の成果が2冊の報告書となってまとめられた。(※1)

以下、この活動の成果をもとに、宇部市まちなかの現状をどう理解し、何を課題として捉えたか、そして、その課題の総合的な解決に向けて、どのような問題提起を行ったのかを私の「まちづくり作法」に則って、改めて整理してみたい。

## 3) 宇部プロジェクトが取り組む「地区」の見直しとその「場所性」の客観的検証

2009年以前は、宇部プロジェクトとして取り組んだ地区は「第1地区」と「第2地区」に限られていた。しかし、2009年以降は、その2地区を含む約10haの、より広範なまとまりのある地区を「中央町地区」と呼称し、新たな再生事業地区と設定した。[fig16]

「中央町地区」に対する一般市民の意識調査ではっきりと判ったことがある。ある程度予測していたことではあったが、大方の一般市民にとってみれば、「中央町地区」の現状は、居住する場所としても、都市的サービスを受ける場所としても、今や何の魅力も無い“まちなか”になっていたことである。

しかし、私としては、少なくとも地元や行政の方々には、この「地区」が本来、以下の3つの評価に値する「場所性」を備えていることをしっかりと認識してほしいと考えている。

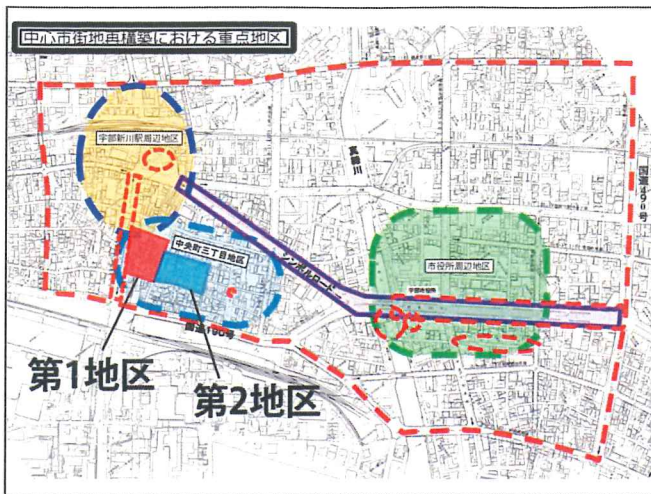
1つ目の場所性は、この「地区」が一般市街地や郊外地では得られない、恵まれた“都市的利便性”を有していること。

「地区」周辺には、都市的サービス施設として欠かせない市役所、市立公会堂、図書館、高度医療病院、シティホテル等が歩いて行ける距離にある。



[fig16] 「中央町地区」及び周辺の施設立地現況





[fig17] 宇部市中心市街地再構築の重点地区

一方、日常の暮らしを支えるコミュニティサービス施設であるスーパーやコンビニ、クリニック、更には飲食店等も身近な場所に立地している。

2つ目の場所性は、この「地区」が坂道のない“平坦地”だということである。

この立地条件は、これからの2025年問題での待ったなしの課題、「高齢者や子供たちに優しい“まち再生”」にとって欠かせない好条件になるはずだ。

かつてこの地区で住み、店舗を経営されていた方が、90年代の時流にのって、郊外に居住を移し、店には通うかたちの生活を続けていたが、坂道での居住生活が高齢化とともに辛くなり、2005年には第1工区の家を建替え、再びまちなか住民になっている。こうしたUターン型のケースが、この「地区」では、すでに数件ぐらいあることが判っている。これからの「中央町地区」を考える上で見過ごせない貴重な事実と捉えたい。

3つ目の場所性は、この「地区」の敷地全体のほぼ4分の1が低未利用地（空地か駐車場）だということである。地方都市の一般的なまちなか木造密集市街地には見られない条件である。「第1地区」「第2地区」に始まる再生事業の過程で、市が意図的に建物除却事業を進めた結果、生じた特異な場所性とも言えるが、この低未利用地の存在が、今後、他地区には見られないゆとりのある独特な魅力を持ったまちなか空間再編を進める上で、大変重要な役割を果たすはずだ。

まちなか再生事業の成否を考える上で、以上のような「場所性」の客観的検証が必要不可欠だと考えている。

事業の成否とは、言うまでもなく、再生後のまちが多くのの人々にとって住みたくなるまちに、住み続けたいと思える魅力的なまちに甦るかかどうかであろう。そのための不可欠な大前提が、先に見た地区の優れた「場所性」であることは間違いない。

一般の方々ならまだしも、私たち専門家は、まちの表面的な現象だけを見て、短絡的に「場所性」の良し悪しを判断して

はならないのである。

幸い、宇部市は、2013年度に入り、中心市街地問題を総合的に解決すべく検討を始め、14年度に入り、「中心市街地再構築」と称して、「中央町地区」を含む、3つのまちなか再生重点地区を選定した。[fig17]

この選定背景には、冒頭に述べた再生事業中断4年間での地元地権者有志の「中央町地区」こそが宇部まちなか再生の“一丁目一番地”だと確信する熱い思いと行動があってこそこの選定だと考えた。

まちづくりにとって、行政と地元との連携は必要不可欠。宇部プロジェクトも市の都市政策と整合性を図りながら、再び動き出すものと期待したい。

#### 4) 企画・参加型「コーポラティブ方式」による新たな住宅供給事業手法の提案

多くの地方都市の中心市街地再生事業が共通して抱えている問題は、人口減少化に歯止めをかけるため“居住”と“サービス”の回復を推し進めようにも、それを実現してくれる“住宅供給事業者が公・民いづれも不在”という現実である。仮に、分譲・賃貸住宅や店舗等が、計画者側から必要だとしても、事業者側は、入居者やテナントが想定通り確保できない“事業リスク”を背負うことになる。現実問題として、地権者や民間デベロッパーも積極的に再生事業に参加できないのである。突き詰めて言えば、地方都市のまちなか再生事業に、今突き付けられている大きな課題は、事業リスクを最小限に抑えられ、かつ、社会的に受け入れられる合理的な住宅供給事業手法を新たに探ることだと言えよう。

そこで、この“事業リスク”を軽減する方法は、入居予定者が住宅供給事業企画の段階から参加することによって、事業の成否を予めしっかりと予測できる企画・参加型「コーポラティブ方式」（以下、「新コープ方式」と略す）以外に無いと私は考えたのである。

これまで実践されてきた一般的な「コープ方式」の仕組みを、次項でも述べるように更に改善を加え、住宅供給事業に組み込んでいくのである。“参加”の意味を全員参加と考え、居住者だけに限定せず、再生事業関係者は無論のこと、一般市民やメディアも広い意味での事業参加者と捉えるのである。

#### 5) 「新コープ方式」による住宅供給事業をコーディネートする新たな事業支援組織の必要性

1978年、建設省は「コープ方式」を『自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、協働して、事業



計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事の発注、その他の業務を行い、住宅を取得し管理をしていく方式』と定義した。

この定義に従えば、“コープ方式”による住まいづくりの事業主体は、住まい手が参加する住宅建設組合である。しかし、現実問題として、素人集団である参加組合員が協働しても、用地確保に始まり、事業企画や建物の設計、工事発注などの具体的業務を担うことは不可能。

当然のことながら、専門家がつくる事業支援組織の事業コーディネーターが不可欠となるはず。

つまり、住まい手集団と事業支援組織が連携する「新コープ方式」の事業の場合は、何よりもまず、その支援組織が、具体的な用地を前提に、住まい・まちづくりの事業企画を立案し、その段階で企画に賛同する住まい手を登場させるのである。法的規制によって建築確認許可後にしか、住まい手に広告宣伝を打ち、住まい手を囲い込めない通常のマンション供給事業に比べ、この事業支援組織を介在させる「新コープ方式」による住宅供給事業が、如何に事業リスクを合理的に軽減できる事業手法であるかが判るであろう。

## 6) まちづくりにも貢献する「事業支援組織」の役割に注目

「事業支援組織」に関わる建築家をはじめとする専門家グループは、参加する住まい手の個々の意向や、グループの意向だけを考え、自らの専門業務を担っているわけではない。専門家は常に、住まい手の意向と同時に、このコープ方式だからこそ出来るやり方で、周辺地域に対して、美しい景観や、まわりの人たちも自由に使える緑豊かなオープンスペース、集会所等の施設等を提供するなどの“地域貢献型”のまちづくりを実現したいと考えているのである。

冒頭で述べた委託調査で詳細に明らかにしたことだが、オランダ・フローニンゲン市が事業支援組織〈KUUB〉を設立した大きな動機のひとつが、議会発意の「都市景観破壊の阻止」であったことに注目してほしい。

持家政策によって登場した民間事業者による住宅建設が、これまでの美しいまちの景観を破壊していることを問題視した市議会は、2002年良好なまちなみ形成に配慮した、市民参加型の新たな持家住宅建設事業を少額の公的資金で効果的に推進する〈KUUB〉を立ち上げたのである。

更に注目したいことは、〈KUUB〉がその役割を具体的に果たすために、建築家の社会的役割を再認識し、建築家の〈KUUB〉への積極的参加を呼びかけていることである。専門家の社会的評価が一向に上がらない日本の現状を考えると、私たち専門家は社会との向き合い方を問い直すべきではないか。

以上のような事業支援組織に対する知見を踏まえて、私は、この組織の名称を通常呼ばれている「まちづくり会社」ではなく、「市民会社」という名称をつけたいと考えている。

何故そう考えるのか。一言で言えば、この組織の活動が、これからのまちなか再生が求められる社会的ニーズに、より幅広く、より総合的に応えてほしいからである。

無論、“市民会社”という名称はあくまでも仮称であり、明確に定義されたものではない。“住まい・まちづくり”に関わる事業には、常に市民に対する公益性、社会性が求められるという強い思いからの仮称である。住まい・まちづくりの問題は、単なる短期的な不動産事業としての事業性を考慮すれば済むという問題ではないはずである。事業の合理性の追求は当然としても、同時に、再生事業が何よりもまち全体を住み継ぐに値する魅力的なまちとして再生し、かつ、それらの持続的に維持管理する仕組みにも十分配慮した事業になっているかが問われているのである。

これからの定常型社会の到来を考えれば、“市民会社”が果たす役割に対して、間違いなく地域社会や市民の関心、期待が高まるものと考えている。

## 7) 宇部市による「まちづくり会社」の設立と活動(2014)

一方、宇部市も2014年に入ると、積極的にまちなか再生に関わる様々な助成制度を打ち出すだけでなく、2016年には具体的な再生事業、例えば、空地の有効活用を図る多世代交流スペース〈芝生ひろば+コンテナハウス〉の整備などの事業にも取り組み始めている。

その中で注目すべき成果が、2014年のまちづくり会社「にぎわい宇部」の設立だった。

『宇部市、宇部商工会議所が連携しながら機動的に事業を行うことで、中心市街地の活性化とエリアマネジメントに寄与し、収益的自立と公共の福祉向上を目指すことを目的に、まちづくり会社「株式会社にぎわい宇部」を設立します。』と宣言。具体的には、起業創業支援や遊休不動産の活用、周辺土地の集約、にぎわいを生み出すためのイベントの運営等を主業務として掲げている。

しかし、土地の集約化に向けて働きかけるも、現実には地権者相互の合意形成がひと筋縄ではいかず、これからの重い課題となっている。「中央町地区」において“居住”と“サービス”のバランスが取れた回復を実現するためにも、私たちが調査したオランダのNPO法人〈KUUB〉などの事例を参考に、是非取り組む業務の見直し(住宅供給事業のコーディネーター業務に取り組む)や業務体制の改善(プロジェクトマネージ



ャー体制の確立)を検討してほしい。

## 8) “新下町構想”をキーワードにまちなか再生空間像を探る

ようやく私の専門家(建築家)としての立場から議論ができるところに来たようだ。

衰退したまちなかの再生にとって、重要な課題のひとつが、まちなかに“住みたい”“住み続けたい”と思わせる多様な魅力を備えた生活空間を取り戻すことであることは間違いない。

以下、「空間論」の視点から、こうした魅力を備えたまちなかの“空間像”を表現するキーワードを“「新下町」構想”と仮説して議論を進め、その具体的な空間整備手法を提案した。

まず初めに、議論の前提として、これまで取り上げてきた「中央町地区」を、現状の道路や宅地の構成、建物構造の違いを考慮して、図に示すように、異なる2つの街区(新下町街区、新市街地街区)で構成されていると捉える。[fig18]

まず、「新下町」街区のあり様を考える上で、主要な論点となる問題について考察を進めたい。

### 論点① アーケード型商店街をどう考えるかの問題

20世紀の半ば以降、わが国の多くの都市は、高度成長を背景に近代的で合理的なまちづくりと称し、ひたすら“アーケード型商店街”をつくり続けてきた。結果として、このまちづくりの手法は、全国津々浦々、何処も同じワンパターンの“まちなか”をつくり出してきた。

一方、近代化以前の日本の歴史的“まちなか”は、多様な“居住”と“サービス”の機能と空間を共存させながら、ゆるやかに循環する持続可能なまちに仕立て上げている。

この歴史的知恵を手掛かりに、これまでの20世紀型の“まちなか”を抜本的に見直し、これからの時代や地域が求める全く新しい多様な“まちなか”空間像を丁寧に探りたいと考えた。

### 論点② “職住分離”の生活像をどう考えるかの問題

20世紀の都市計画は、職住分離の生活像こそ近代的だと考え、郊外に多くのベッドタウンをつくり挙げてきた。これから



[fig18] 「中央町地区」の街区構成案

の時代の変化を考えれば、今後のまちなか再生のあり方として、この居住のあり方、働き方を根本的に見直し、“職住一体化”を前提とした現代的“暮らし方”の可能性をもっと探る必要があるのではないか。この“暮らし方改革”こそ、「新下町」の“生活像”が目指すべき重要な目標だと考えた。

### 論点③ 土地の高度利用を狙った“都市再開発手法”をどう考えるかの問題

これからの超人口減少時代を考えれば、地方都市のまちなかでの高層建築群による高密度都市再開発手法は、肝心の床需要の点で成立しないであろう。しかも、一般的に見られる脆弱な道路整備、土地の細分化などの実態を考え合わせれば尚のことである。衰退するまちなかで選択できる唯一の事業手法は、小規模街区単位毎に、土地の共同利用を可能な限り取り入れ、低層建築による“リフォーム”か“建替え”を一定のまちづくりルールに従って進める段階的再生事業手法以外にないと考えた。

### 論点④ まちなか再生がこれからの“車社会”をどう受け止めるかという問題

まちの近代化の名のもとに、車社会を最優先させるまちづくりは、“まちなか”から人々が安心して歩ける“通り”を奪い、多くのふれあい、憩える“しゃべり場”を消滅させた。多くのまちなかが、安心感に欠ける、ゆとりの無いまちになっていると考えられる。

これからのまちのあり様を考えれば、人と車の空間関係は、最先端技術を最大限に導入、抜本的に見直す時代になっていくのではないのか。

### 論点⑤ まちなか再生における“人と自然”の関係性をどう捉えるかという問題

論点③で述べたように、これまでの都市再開発一般に見られる建築の高層化、高密度化、巨大化は、事業性を第一に考えての結果だろうが、一方で、その考えが人々から太陽、緑、空気とふれあう貴重な機会を奪ってきたのである。

人と自然の豊かな関係性も、改めて抜本的に問い直すべき時ではないのか。

### 論点⑥ まちなか再生における“低層建築”の評価の問題

先の③で取り挙げたこの事業手法の立場から見た唯一の選択肢“低層建築”が、結果として空間論の立場から見れば、この街区に“低層建築”でしか出来ない魅力あるまちづくりを実現させるチャンスを与えることになる。

この“低層建築”にしか出来ないまちづくりの魅力とは何か。常に人間の五感で体感できる人間的なスケールによって創り出される、独特な“屋外環境”の魅力と言える。[fig19]



何よりも、高層建築群に邪魔されず、大空の開放感を存分に享受できる屋外環境は、現代まちなかが失った人と人、人と自然の豊かなふれあいを必ず取り戻してくれるはずだ。

まちなかにおける“低層建築”の持つ可能性は、今後、もっと追求されてよいのではないかと。

### 論点① “都市デザイン”に専門家や市民がどう向き合うかの問題

都市デザインとは、「市民の“都市生活”の舞台となる“公空間”のあり様を、市民が納得する空間デザインとして表現すること」だと私は考えている。

ここでまずはっきりさせておきたいことは、ここで指摘した“公空間”の意味である。

一般的に言えば、それは街路、公園、河川といった公共基盤施設の公共空間を意味するが、“都市デザイン”が問題とする“公空間”は公の意味を広く捉え、そうした公共基盤施設の空間だけでなく、市民に開放された公開空地などの共空間、更には、個人の庭などで視覚的に開放された私空間なども含む、幅広い都市オープンスペース総体を意味している。

専門的な言い方をすれば、都市デザインは“図”（建築）との関係性を考えながら、“地”（空地）の空間のあり様を問い、その空間価値の最大化を目指すのである。

つまり、“都市デザイン”は、市民社会が支持する都市デザインの方針に従って、個々の建築デザインのあり様を適度に規制・誘導し、多様な個性を受け入れつつ、まとまりのある魅力的な都市空間、都市景観を社会的に表現することにある。そのためには、都市デザインに対応する建築デザイン側の力量が求められるのであり、建築家の責任は重い。また、市民の側も「建築自由」を無制限に求める現状の市民自身の問題意識も変える必要がある。

ここに掲載する2枚の図が、これまでの議論を総括するかたちで私が思い描いた「新下町」街区の「空間構想図」（その1）（その2）である。

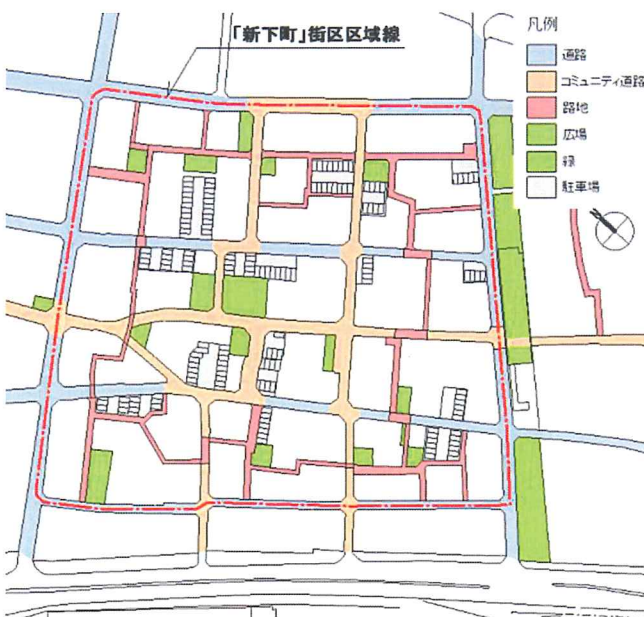
（その1）は、街路や路地、広場等の都市基盤施設を魅力ある〈地〉の空間整備手法として、どのように構成するかを提案したものである。[fig20]

（その2）は、地権者の意向を前提に、協調型建替を想定した建築と、個別既存建物のリフォームを想定した建築の2つのタイプの建築を魅力ある〈図〉の空間整備手法として、どのように配置デザインするかを提案したものである。[fig21]

この空間構想が、まちなか再生事業に関わる多くの関係者（居住者、地権者、行政、民間企業等）の合意形成を図る上で、先導的役割を効果的に果たしてくれることを期待しての



[fig19] 「新下町」街区空間モデル



[fig20] 「新下町」街区〈地〉の空間構想図



凡例  
 個別既存建築のリフォームを想定した建築  
 協調型建替を想定した住棟(新町家)

[fig21] 「新下町」街区〈図〉の空間構想図



提案である。まちづくり会社「にぎわい宇部」の事業企画に役立つ素材になるものではないかと考えている。

### 9) これからの住まい・まちづくりが新たにに取り組むべき課題を考える

今や、超人口減少時代を迎え、日本のまちの多くは、まちなかも、郊外もオールドタウン化し、共にこれからは、街路や宅地等の基盤再編も含む、住まい・まちづくりは、戦略的再生に取り組まざるを得なくなるであろう。本格的な“まちのリフォーム時代”が始まろうとしているのである。この時代状況にどう向き合い、どう取り組むのか。

20年間にわたる今回の「宇部プロジェクト」物語も、この容易ならざる重い問いかけに、私たち専門家が自らの矜持として応えたいと思い、取り組んできた悪戦苦闘の結果報告と言える。

いずれにせよ、住まい・まちづくりは、専門家だけでなくかなるものではない。行政、企業、そして、何よりも地域の方々と広範な市民の意志と行動力あつての住まい・まちづくりである。

その思いを昨年(2018年)、これからの住まい・まちづくりが取り組むべき課題を『私の考える3つの重点課題』と題して論じた筆者の寄稿文(※2)の一部を最後に再録し、本稿の終わりとしたい。

#### ① 多様な「スモールコミュニティ」づくり

第1の課題は、「計画論」の視点から多様な「スモールコミュニティ」のあり様を探ることである。

たしかに、20世紀後半、私たちは数多くの「ビッグコミュニティ」をつくり続けてきた。しかし、これからのコミュニティづくり(再生、更新)においては、コミュニティ社会を一括りで一様な「ビッグコミュニティ」と捉えるのではなく、合意形成や持続可能性を重視した多様な「スモールコミュニティ」(地域社会単位)の連鎖による、まとまりのある「まち」として捉えるべきだと考えている。かつ、その多様性も、基本は各地域の特性(自然、歴史、社会)との丁寧な応答の中で見つけたい。

#### ② 空地としての「コモンスペース」づくり

第2の課題は、「空間論」の視点から「コモンスペース」のあり様を探ることである。

ここで言う「コモンスペース」とは、コミュニティ地区における居住者が、互いに共用地や共有地を確保し、コミュニティの様々な「オープンスペース」(道、路地、広場、緑地等)として整備した屋外空間総体を意味する。

この「コモンスペース」の量的確保と、空間形式のあり様をどう考えるかが、「住まい・まちづくり」の質を決定づける重要な鍵のひとつと考えている。

考えてみれば、わが国の20世紀後半は、高度経済成長を背景に、「建築」づくりを謳歌した時代だった。しかし、それは一方で、「建築」をつくり過ぎ、貴重な建築遺産や豊かなオープンスペース、緑を失った。ゆとりの無い建築過剰時代でもあった。

超人口減少時代を迎えている今だからこそ、私は、巷間言われている「空地」「空家」の問題を否定的に捉えるのではなく、「空地」こそ最大の価値との思いを共有し、「空地」を主役に、まちのリフォーム(空間再編)に取り組むべきではないかと考えている。

#### ③ 「オール参加型」の事業の仕組みづくり

最後の課題は、「事業論」の視点から新しい「住宅供給・管理の仕組み」のあり様を探ることである。

一般的に、住宅供給を担う事業者の役割と、維持管理を担う居住者の役割は、はっきりと分かれている。しかし、求められているのは、住宅供給の企画段階から、事業者と居住者が共同参画する新たな「仕組み」ではないか。更に言えば、事業者と居住者の協働は無論のこと、地権者、行政、専門家、そして、地域メディアも市民も含む、「オール参加型」の協働事業の仕組みが求められているのだというのが、今の私の仮説である。

注：本稿は、日本経済評論社発行「定常型都市への模索」(シリーズ都市再生③)及び公益財団法人日本住宅総合センター発刊の調査研究レポートNo.13309の筆者担当文章を基本に加筆、修正、再編集したものである。

※1 公益財団法人日本住宅総合センター発刊の調査研究レポートNo.16319

※2 都市住宅学会「都市住宅額」2018年冬号

**藤本 昌也** (ふじもと まさや)  
NPO コーポラティブハウス全国推進協議会 顧問  
公益社団法人日本建築士会連合会 名誉会長

1937年旧満州新京生まれ。1962年早稲田大学大学院修士課程修了後、大高建築設計事務所勤務。1972年株式会社現代計画研究所設立。2008～2012年日本建築士会連合会会長。一級建築士。常に地域性を理念として、「まち」づくり・「もの」づくり・「くらし」づくりの三つの視点から、総合的に課題を解決するための住まい・まちづくりに取り組んでいる。

〒176-0012 東京都練馬区豊玉北6-4-4-201  
URL : <http://gkk-tokyo.com/>

TEL : 03-3994-8601  
Email : [info@gkk-tokyo.com](mailto:info@gkk-tokyo.com)

