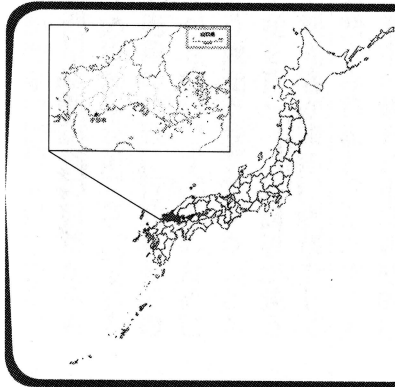


「宇部プロジェクト」20年物語〈前編〉 まちなか再生への挑戦

藤本昌也

(東京支部／現代計画研究所名誉会長)



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。しかも私たち「新建」にとっては、来年(2020年)は創立50周年を迎える年である。私たち会員は、専門家として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。

筆者も会員の一人として、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。

なお、紙幅の関係もあり、本稿は前編、後編の2号に分けて語ることにした。

1 宇部プロジェクト

第1地区の取り組み

(1999～2006年)

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ことになった(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」と私をつな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



写真1

街は衰退の一途を辿り、定住人口も最盛期であった1970年の約半分以下の六千人弱となっていた。

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」(写真1)になっていた。

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、この当時からすでに10年あまりの時間をかけて、懸命にその打開策が検討されていた。

た「第1地区」を選定したのである(図1)。

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。

その作法をわかりやすく図解したのが「住まい・まちづくり作法」の構図である(図2)。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

しかし、残念なことに、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など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。

まず、「基本構想策定」方法の議論から始める

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いかった。

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つて魅力あるまちなかを実現するといった、意欲を感じさせる提案とはほど遠いものだった。

こうした現実をそれまでにも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。幸い専門家に對する大方の理解、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みることになったのである。

「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、街全体の再生へとつなげていく、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ターとなる地区(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

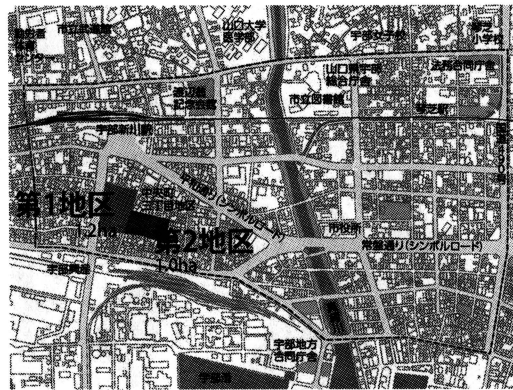


図1

私の「住まい・まちづくり作法」の構図

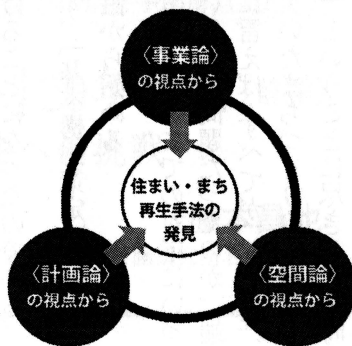


図2

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つの論点からのさまざまな議論を、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。

「計画論」の視点からの議論

「計画論」という視点から見ただけの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つたのでは活性化もなにもない訳で、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、もつ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、もつ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。隆盛を誇つたかつての宇部市の中心商店街の姿を夢想するのはなく、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ところこそが、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いまだ見当たらない。

ないのが現状ではないか。商業の立場からの議論と、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かと私は判断したのである。

「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が重要な論点になると考えた。土地区画整理事業の判断だけにとよると、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

たのである。

「東京会議」の設置

もちろん、ここに至るまでにはワークショップなどを通して、行政や関係地権者の方々と多岐にわたる議論を繰り返し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、「宇宙プロジェクト・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つたのは、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、は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いただき、地元の方々と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

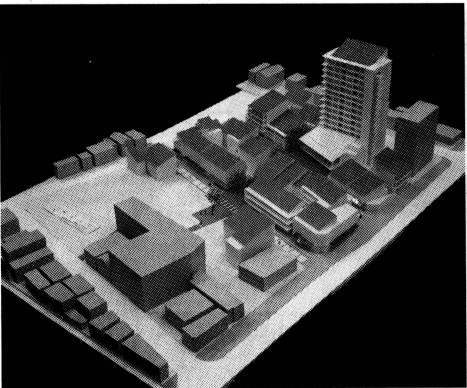


写真3



写真4



写真2

ちづくりを、基盤整備・上物整備一体となつて、この宇部市中心市街地の一角にぜひ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（写真2）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（写真3、4）、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

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および区画整理課、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、さまざまな特殊性を持った「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など、具体的なイメージモデルを基に細部まで議論は多岐におよんだ。

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、全面的にご理解をいただ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

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。

このモデルの効用は抜群のものであった。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。

「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「借り上げ公営住宅制度」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

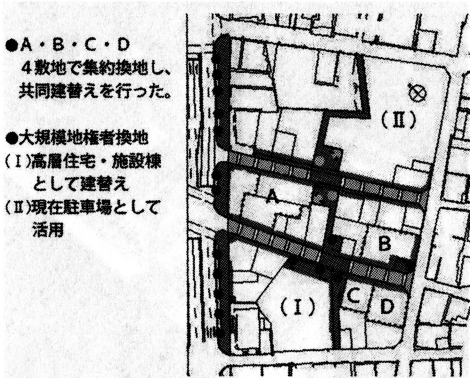


図3

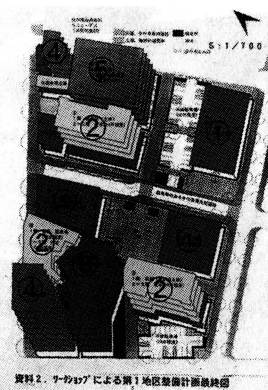


図4

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
左記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

細分化された過小宅地を解消して、でき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

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

右記の目的を達成するために私が実行した対応策は、左記の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
その内容は、左記に示す通り、建築形態規制を中心とした設計指針3カ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。

(1) 屋根

・街並み共通素材として石州の窯変瓦を用いる。

・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。

・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
個別の自主建替えは別として、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

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。

宇部プロジェクト（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

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棟すべ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できたと考えている。

○宇部市によるまちづくり相談室を設置した

個別の自主建替えの建築については、設計・施工一体の場合が多いと判断し、建主と施工者



写真5

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。たとえば、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



写真6

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



写真7

のである（写真5、6、7、8）。「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（たとえば宇部市の市木クスノキ）による豊かな「緑」環境づくりをぜひ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



写真8

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」への熱いこだわりに期待したいところである。

2 宇部プロジェクト

第2地区の取り組み

(2006～2009年)

「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。

「第2地区」の公共基盤整備計画を策定

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、公園のサイドが、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であった。

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(図5)。

「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

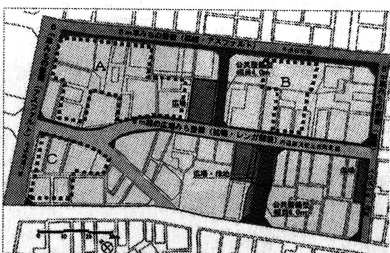


図5



図6

除去後の地権者による上物整備の動きがまったく見られず、市議会側の批判もあり、次号で紹介する「宇部プロジェクト」(後編)においては、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(図6)。

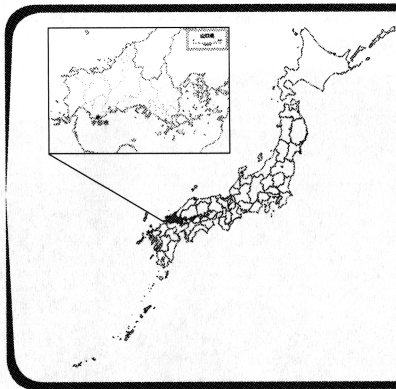
「第2地区」は、宇部市まちなか空洞化現象の象徴的街区となり、駐車場、空地のままかの現状への喫緊の対応は、「宇部プロジェクト」(後編)の最重要課題のひとつとなった。

※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②)および公益財団法人日本住宅総合センター発行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。

「宇部プロジェクト」20年物語 (後編) 1999~2018年

藤本昌也

(東京支部 / 現代計画研究所名誉会長)



3 宇部プロジェクト 中央町地区の取り組み (2009~2018年)

4年間にわたるまちなか再生事業の中断(2009~2013年)

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た。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19の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。

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カ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(図1)。

しかし、具体的な事業化へと進むには、土地集約化など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なさや、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ほゞである。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、なん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ぜひ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冊の報告書となつてまとめられた(※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、なにを課題としてとらえたか、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(前編)で紹介した私の「まちづくり作法」に則つて、改めて整理してみたい。

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

(前編)では、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、(後編)では、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」(図2)と呼称し、新たな再生事業地区と設定した。

「中央町地区」に対する一般市民の意識調査ではつきりと判つたことがある。ある程度予測



図2 「中央町地区」及び周辺の施設立地状況

していたことではあったが、大方の一般市民にとつてみれば、「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、今やなんの魅力もない「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た。

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、シティホテルなどが歩いて行ける距離にある。

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、さらには飲食店など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

この場所性は、これからの2025年問題での待ったなしの課題、「高齢者や子どもたちが優しい「まち再生」にとつて不可欠の条件になるはずだ。かつて、郊外に居住を移し、店に通う生活を続けていたが、坂道での居住が高齢化により辛くなり、まちなかの家を建替え、ふたたびまちなか住民になるケースがこの「地区」で、すでに数件あることに注目したい。

3つ目の場所性は、〈前編〉で明らかにしたように、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。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人々にとつて住みたいなるまちに、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（図3）を選定した。

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つてこそその選定



図3 宇部市中心市街地再構築の重点地区

だと考えた。

まちづくりにとつて、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はかりながら、再び動き出すものと期待したい。

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

的な「コープ方式」の仕組みを、次項でも述べるようにさらに改善を加え、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にとらえるのである。

「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。

この定義にしたがえば、「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ト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、なによりもまず、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。法的規制によつ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くらべ、この事業支援組織を介させる「新コープ方式」による住宅供給事業が、いか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。

まちづくりに貢献する「事業支援組織」の役割に注目

「事業支援組織」に関わる建築家は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

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・賃貸住宅や店舗などが、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つて、事業の成否をあらかじ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）以外にないと私は考えたのである。これまで実践されてきた一般

果たすために、建築家の社会的役割を再認識し、建築家の（KUB）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。

なぜそう考えるのか。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、再生事業がなに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、そのまちを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。

宇部市による「まちづくり会社」の設立と活動（2014年）

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さまざま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、たとえば、空地の有効活用をはかる多世代交流スペース（芝生ひろば+コンテナハウス）の整備事業にも取り組み始めている。

そのなかでの注目すべき成果が、2014年のまちづくり会

社「にぎわい宇部」の設立だ。

「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など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ないはず、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、ぜひ取り組み業務の見直し（住宅供給事業のコーディネート業務に取り組み）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。

「新下町構想」をキーワードにまちなか再生空間を探る

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4**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らえる。

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する。

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。

論点の第5は、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。

第3の論点で述べたように、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。

論点の第6は、まちなか再生における「低層建築」再評価の問題。

先の第3の論点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」でしかでき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。



図4 「中央町地区」の街区構成図

論点の第1は、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、どこ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」の機能と空間をつくり出してきた。この「低層建築」にしかできない「まちづくりの魅力」とはなにか。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。

なによりも、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のか。最後の論点は「都市デザイン」に専門家や市民がどう向き合うかの問題である。

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。ここでまずはつきりさせておきたいことは、「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、

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まったく新しい多様な「まちなか」空間像を丁寧に探りたいと考えた。論点の第2は「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あげてきた。これから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。

論点の第3は、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なおのことである。衰退するまちなかで選択できる唯一の事業手法は、小規模街区単位ごとに、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したがって進める段階的再生事業手法以外にないと考えた。

論点の第4は、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、ゆとりのな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

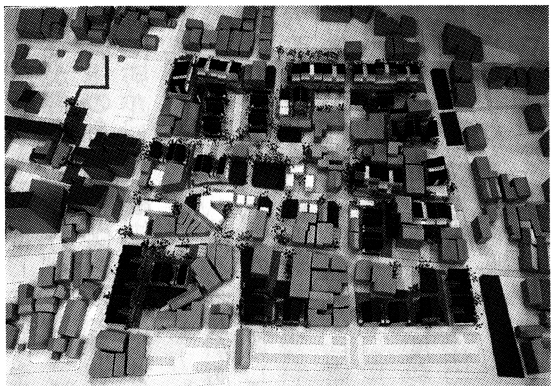


図5 「新下町」街区空間モデル

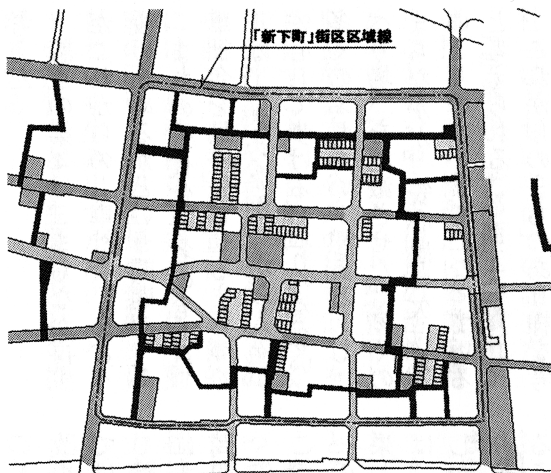


図6 「新下町」街区〈地〉の空間構想図

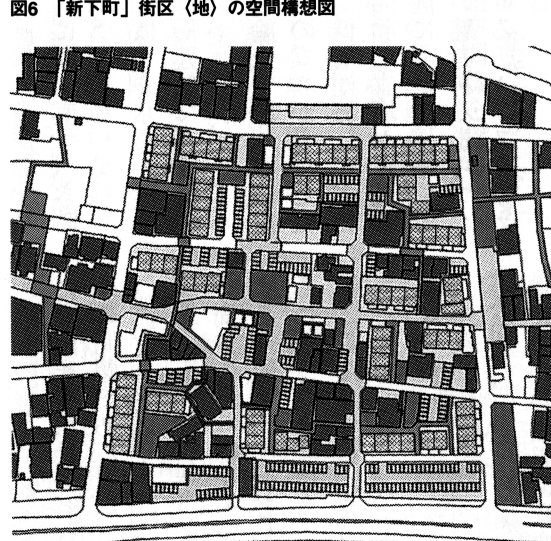


図7 「新下町」街区〈図〉の空間構想図

「都市デザイン」が問題とする「公空間」は公の意味を広くとらえ、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、さらには、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。

では、末尾に記した日本住宅総合センターに詳細に報告されているので、合わせてご参照いただければ幸いである。

これからの住まい・まちづくりの新たに取り組むべき課題

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、ともにこれからは、街路や宅地などの基盤再編も含む、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「宇宙プロジェクト」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ひ、取り組んできた悪戦苦闘の結果報告と言える。

住まい・まちづくりは、専門家だけでどうにかなるものではない。行政、企業、そして、なに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

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したがつて、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。そのためにも、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〉図6は、街路や路地、広場など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。

〈その2〉図7は、地権者の意向を前提に、協調型建替えを

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。

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）の合意形成をはかるうえで、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提案である。なお、これまで述べてきた筆者の問題提起、提案につい

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。

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」ととらえるのではなく、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」としてとら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）との応答のなかで見つけたい。

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。

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、コミュニティのさまざまな「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。ゆとりのな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」の問題を否定的にとらえるのではなく、「空地」こそ最大の価値との思いを共有し、「空地」を主役に、まちのリフォームに取り組むべきだと考えている。

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「新住宅供給・管理の仕組み」のあり様を探ること。

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た。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加する新たな「仕組み」ではないか。さらに言えば、事業者と居住者の協働は無駄論のこと、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
なお、本稿の基本は、右記のレポートの筆者担当部分に加え、修正を加え、転載したものである（図、写真も含む）

※2 都市住宅学会「都市住宅学」2018年冬号