

住まいまちづくりに関わる専門家集団に 今、何が問われているのか

建築家／藤本昌也

本誌特集のテーマである〈都市住宅学〉の問題を本稿では、より実践的立場を重視する意味から、冒頭に掲げたタイトルに示すように、都市住宅学に依拠しつつ、住まいまちづくりに関わる〈専門家集団〉の問題として取り挙げてみたい。

□ 日本の住宅の実態

日本の経済は今、フローの経済からストックの経済への大移行期にあると言われ、そのため、他の分野においても、〈ストック〉重視の視点の大切さが指摘されている。では、この視点から日本の住宅の実態を見るならば何が見えてくるのであろうか。

既存ストックはすでに5000万戸を越え、世帯数を大幅に上回り、空き家率も10%を越えていると言われている。確かに、この数字だけを見れば、日本は量から質の時代に確実に入り、先進国並みの居住を達成したかに思われがちだが、その実態を見れば、ことはそれ程簡単ではない。ストックの約4割を占める借家レベルの低さは言うまでもなく、たとえ持ち家でも高度成長期に建設されたような狭小で粗悪なストックも少なくない。しかもその大半が、景観が劣悪で、雑然とした密集住宅市街地環境をつくり出している。さらに深刻なのは、5000万戸のうち約5割が安全性に問題がある新耐震基準以前の既存不適格住宅と指摘されていることである。

要するに、日本では将来にわたり、長く住み続けられる良質な住宅ストックが十分に形成されないまま、今日に至ったのであり、現状のままでは、住み替え、買い換えの対象として選択に耐えられるストックが余りに乏しいということである。

□ 専門家集団に問われていること

以上のような日本の住宅の実態を踏まえれば、自ずと、冒頭の問いかけに対する答えは見えてくるで

あろう。

都市住宅づくりに関わる専門家集団は、先ず何よりも上記の実態、つまり、とてもストックと呼べないような住宅が日本では今尚、2000万戸を越えて存在しているという実態に最大の関心を払うこと。次に、これら大量不良住宅ストックの抜本的な改善に向けての社会的営為に対して、専門家の立場から最大限の実践的貢献を果たすこと。そして、そのための専門家集団の取組みとして、今、克服しなければならない課題は何か、また、その課題克服の手だてをどう考えるかを明らかにすること。以上のように整理出来ると私は考えている。

□ 専門家集団の克服すべき課題とは何か

その克服すべき課題を先ず明らかにしてみよう。

① 不良住宅ストックの改善に向けて、望ましい住まいまちづくりを実現するには、地域住民と行政の連携が大前提であり、かつ、その両者の連携の成果を具体的な住まいまちづくりに結びつけるには、専門家集団の役割が必要不可欠なはずだが、専門家側に意外にその重要性の認識が希薄なこと。

② 住まいまちづくりを支える専門分野が細分化され過ぎているために、各分野の専門家が蝸壺の世界に陥り易いにも関わらず、そのことを十分に認識せず、住まいまちづくり全体の中で、自らの専門分野がどういう役割を果たすべきかが、よく見えていない専門家が少なくないこと。

③ 総合的な住まいまちづくりを実現するには、少なくとも専門家集団は、機能集団として見事なパートナーリンクを形成しなければならないはずだが、専門家側にそういった問題意識が思いのほか欠落していること。無論、この問題の第1義的責任は、専門家を起用する側にあるのだろうが、今こそ、こう

した現状を打破する専門家側のよりアグレッシブな姿勢が問われているのだと考えたい。

問題の所在を、専門家集団が住まいまちづくりに取り組む、基本的スタンスに求めた訳だが、これらの問題を〈都市住宅学〉の問題に引き寄せて言えば、専門家の実践活動を支えるはずの各分野にわたる〈都市住宅学〉そのものが、横断的な連携が図れない程、蛸壺的に閉じてしまっているということである。“開かれた総合的〈都市住宅学〉の再構築”がこれからの〈都市住宅学〉の究極の課題と言えるのではないか。

□ 課題に対する克服の手だてをどう考えるか

前項で指摘した3つの課題に対する私自身の考える克服の手だてを、昨年から取り組んでいる山口県宇部市の中心市街地再生事業プロジェクトでの体験を通して、より具体的に論じてみたい。

ちなみに、当プロジェクトは約1.5haの範囲を手始めに、本年度より都市計画決定による市施行の中心市街地再生事業として、本格的な調査、計画づくりに入るようになったプロジェクトである。

まず、私はプロジェクトの統括者の立場から、実現可能な市街地再生を本気で考えるならば、専門家集団のパートナーリンクのかたちは、〈計画論〉、〈空間論〉、〈事業論〉の各々の立場から、的確な解決策を提示出来る専門家集団によるリンケージでなければならないと考えた。

言うなれば、その3つの立場からの議論をしっかりと串刺しにして、総合的に解かない限り、空間的にも権利関係的にも複雑に入り組んだ密集住宅市街

地再生の実現は、殊の外難しいと考えたのである。

更に付け加えれば、地域住民と行政の方々との度重なる応答を通して次第に見えてきたことは、しっかりとした串刺しの議論を展開し、現実的成果を確実に得るためには、①3つの論点の専門領域に対して、しっかりとした基礎的素養を有する専門家（プロジェクト統括者）が絶対に欠かせないこと、②3つの論点からの提案を実現に向けて効果的に支援する基本的制度—〈制度インフラ〉の整備が必要不可欠であること、以上の2点であった。殊に、現行の制度インフラは戦後のフロー社会を前提として構築されたもので、ストック改善に向けての有効な支援制度にはなり得ないと指摘されている。つまり、現行制度インフラの総点検を通して、ストック社会に相応しい新たな〈制度インフラ〉の再構築を図る以外にないところまで、私たちは来ているのである。例えば、住宅ローン利子控除制度の創設、区分所有法の見直し、都市計画法、建築基準法の抜本の見直し等々の問題が、的確に議論される必要がある。〈都市住宅学〉を支える、経済、法律、都市計画等の専門家の方々にその役割を担っていただく他はない。

□ 〈計画論〉の立場からの実践を通して考える

私が〈計画論〉の立場から、地元や行政の方々へ提起した重要な論点は、空洞化した中心市街地の“人口の回復”であった。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”だ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なにもない訳で、私は商業振興の議

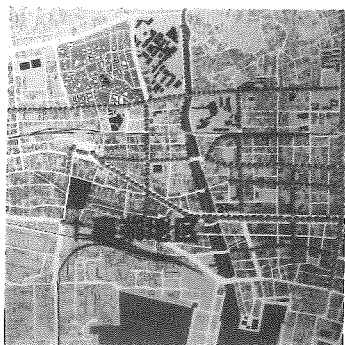


図1 宇部市中心市街地全体図

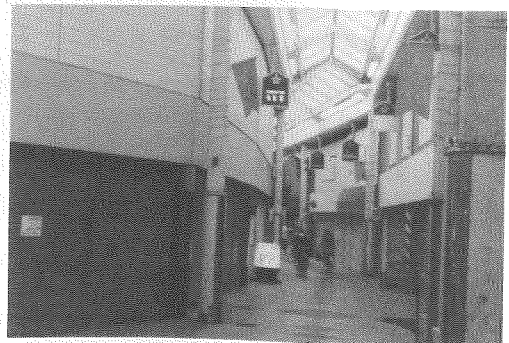


図2 シャッター通りと言われる中心商店街の現状

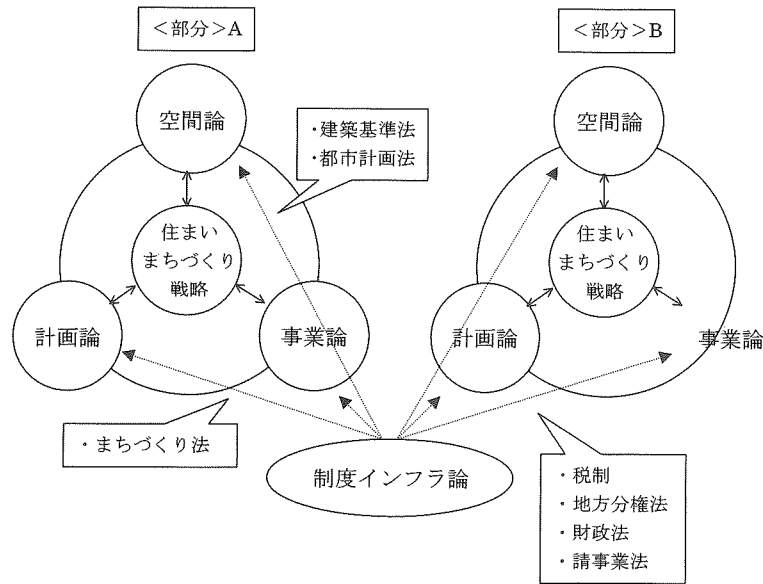


図3 “住まいまちづくり戦略論”構築に向けての見取り図

論よりも、都市住宅供給の議論を先行させるべきだと主張した。また、商業のあり様にしても、発展する大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、コミュニティビジネス的商業のあり様が个性的に構想されるべきではないかといった提言もしたのである。

宇部市の場合もそうであったが、商業計画側の専門家と都市計画側の専門家との間で、中心市街地再生に対する見解の相違、ずれが往々にして見られるようで、地域の実態をしっかりと踏まえた専門家同士の本格的なディベートの必要性を痛感している。要するに、両者の“ずれ”の原因は、双方が相手方の論点を十分に理解していないか、そもそも視野に入れていないことにある。殊に、商業計画の立場に立つ専門家の方々の、まちづくり事業の現実的仕組みに対する無理解や都市住宅問題への無関心さには、一際ならず驚かされたものである。

プロジェクト統括者の立場から言わせてもらえば、〈計画論〉の立場に立つ専門家の方々がこうした問題を克服するには、空中戦のような観念的で一般解的な〈計画論〉を振り回すのではなく、地上に降り、各々の地域の実情をしっかりと踏まえた個別具体的な特殊解としての〈計画論〉を展開して欲し

いということである。つまり、統括者としての私の期待は、統括者が仮説した住まいづくり構想を踏まえた上で、計画の専門家の方々が地域の生活者や消費者の具体的なニーズを、ワークショップ等の住民参加型の手続きを通して、正しく把握してくれること。そして、その実感とデータを基に、地域の生活像の総体を生き生きと描き出し、そこから地域に求められる都市住宅施設や生活支援施設等のあり様を、その施設利用、運営のあり様も含めて、具体的計画条件として、提示してくれることにある。

宇部市の場合、商業計画については地域に密着して対応できる商業コンサルタントが、都市住宅計画や都市生活計画といった分野については、行政の職員の方々が中心となって担ってくれており、住まいまちづくりに向けての精力的な取り組みが、ようやく本格的に始まった。

□ 〈空間論〉の立場からの実践を通して考える

〈空間論〉の立場からの重要な論点は2つだと私は考えていた。

ひとつは、中心市街地全体の環境ストック改善に向けてのプロセスをどう考えるのかと言う“住まいまちづくり戦略”に関する問題であった。宇部市の場合においても、約36haばかりの中心市街地再生の重点地域が、基本計画の段階で想定されていた。

その場合、先ずその地域全体のストック改善のマスタープランを立案し、それを踏まえて、各地区毎にストック改善計画を立案、事業へと結び付けていくというプロセス、いわゆる〈全体〉から〈部分〉へと下降させる戦略を採るのか。

そうではなく、ストック改善に向け、地域住民の熱意や合意形成という点で実現性の極めて高い地区からストック改善計画を立案し、即事業につなげていく。そして、そうしたいくつかの事業候補地区の連鎖によって、中心市街地全体の環境ストック改善の骨格を浮かび上がらせていくという、いわゆる、〈部分〉から〈全体〉へと上昇させる戦略を採るのか。住まいまちづくり戦略として、いずれを選択するのがベターかというのが第一の論点であった。

これまでは、主として〈計画論〉の立場に立つ専門家の方々によって進められてきた前者の戦略が一般的であった。しかし、現実をダイナミックに動かす住まいまちづくりを本気で推進しようとするならば、これからは間違いなく、後者の戦略を採る以外にない私は考えている。宇部市の再生事業も当然、この戦略の上に立って推し進められている。

ふたつ目の論点は、ストック改善の〈部分〉として採り上げられた各地区の望ましい住宅市街地“空間像”を、地区住民と行政と専門家の3者でしっかりと共有できるかどうかであった。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。上物としての建築のあり様も視野に入れ、街全体を魅力ある“空間”として捉える議論が、残念ながらなされてこなかったのである。

微妙に屈曲する街路や路地、適度にちりばめられた街角広場、ヒューマンスケールの都市住宅群、連なる屋並み等、こうした美しい街な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私は考えた。そこで、宇部市と企画した学習ワークショップ（地権者、行政関係者、専門家によって構成、数回にわたって精力的に開催された。）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、議論のたたき台とした。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。

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っ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、見事に果たしたのである。

ところで、この段階で行った私のモデル検討作業



図4 全体モケイ

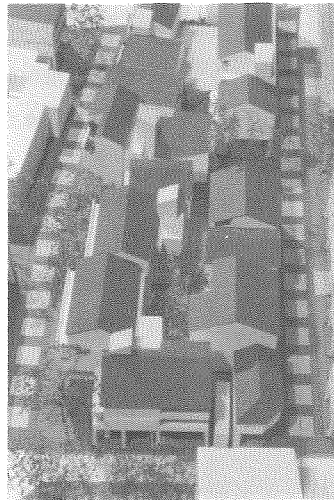


図5 街区の軸となる2つの商店街

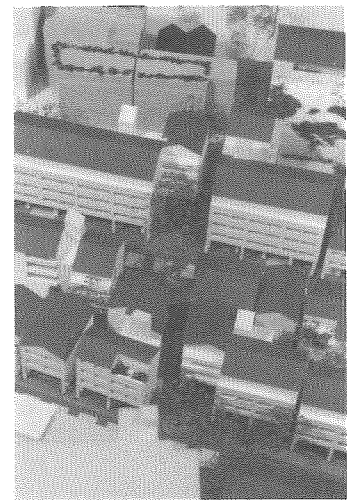


図6 連らなる路地と街角広場

は、〈都市デザイン〉と呼ばれる専門領域の検討作業である。このことは、〈都市デザイン〉という専門領域を担う専門家が新たに、住まいまちづくり事業の仕組みの中で、正当に位置付けられて登場しなければならないことを意味している。欧米に比べ、日本では、特段に遅れた分野と言われているだけに、現在、市長をはじめ行政側の方々の十分なお理解をお願いしているところである。

幸い国、県のご理解も得て、新しい〈街なみ環境整備事業制度〉の導入によって、地域住民主導の街なみづくりが現実のものとなろうとしている。

□ 〈事業論〉の立場からの実践を通して考える

〈事業論〉の立場からの重要な論点のひとつは、再生事業そのものを、地権者が納得でき、かつ、市民も納得できる再生事業に仕立て上げられるかどうかと言う点であった。補償金でもかく自分の建物さえ新築できれば良しとする地権者も少なくないわけで、それでは莫大な税金をつぎ込む妥当性を失うことになる。地権者が再投資によってつくろうとしている住まいまちづくりが、良質な社会的ストック形成に十分貢献しているのだということを、市民に十分納得してもらうことが、再生事業成功の大前提のはずである。〈事業論〉の入口の議論としては極めて重要な論点であるだけに、統括者の立場に立つ私は、先の学習ワークショップを通して、例えば、“良質な社会的ストックの条件とは具体的に何を意味するのか”、あるいは、“補償金の制度によって支援さ

れた土地画整理事業が、単なる個別自己更新に比べてどれ程地権者にとって有利な事業か”といった点について、具体的で判り易い説明を繰り返し行ってきた。地権者の立場に立って、専門家が住まいまちづくり事業の本質を判り易く説明し、地権者全体の意識改革を図ることが、事業の成否を決定的に左右する程の重要な意味を持つことを、私たち専門家は忘れてはなるまい。

次の重要な論点は、多様に用意されている住まいまちづくり関連の事業手法を如何に効果的に選択し、導入するかということであった。今回のプロジェクトにおいては、〈街なか再生土地画整理事業手法〉と〈借り上げ公営住宅供給事業手法〉の2つの手法を採用し、両手法の連携を住まいまちづくり一体的事業の鍵とした。

日本の既存不良住宅ストックの温床となっている密集住宅市街地の改善に向けての対応手法としては次の2つの手法が想定できると私は考えた。

ひとつは、土地画整理手法を導入、公共基盤施設の量的、質的改善や、敷地整序を行う一方、良質な上物整備を的確に誘導する〈公共基盤施設改善型〉とも言うべき住宅市街地再生手法である。

他のひとつは〈個別協調型〉とも言うべき再生手法で、地区住民の相互協力を前提に、各敷地の共同利用を図り、実質的な〈公空間〉を確保しつつ、狭小住宅においては相互にゼロロット方式を容認し、個別建替えでありながらも望ましい街なみを形成していく手法である。

宇部の場合は、当該地区一帯が震災復興事業からとり残された地区であったことから、前者の〈公共基盤施設改善型〉の手法を採用したわけだが、問題は良質な上物整備を如何にして的確に誘導できるかであった。

土地画整理事業手法だけでは当然限界があることは目に見えている。ここで、先の借り上げ公営住宅事業手法が、中心市街地に相応しい上物整備、街なみ整備を推進する上で、重要な役割を果たしてくれるのである。宇部市の場合は、中心市街地の重点地区に限ってこの制度が適用できる規定となっている。その狙いは言うまでもなく、中心市街地の人口



図7 魅力的な公共施設づくりを目指した地区画整理事業計画

回復にある。しかし、この制度は同時に、地権者間の建築共同化を誘導し、結果的に、街区の建築相互のあり様を調整しつつ、望ましい街なみを形成する役割を果たすのである。要するに、住まいまちづくりを一体に解く事業手法が現実存在しない以上、複数の事業手法の効果的選択、連携を考える以外にないのである。

この点についても、プロジェクト統括者の立場から言わせてもらえば、どのような事業手法の選択、連携が密集住宅市街地の再生にとって合理的、かつ有効なのかを、〈事業論〉の立場に立つ専門家の方々から学術的に論証して欲しい。また、事業手法の連携の視点から、現行の事業手法の問題点を探り、各々の事業手法改善に向けての問題提起もあわせて期待したい。

最後の論点は、〈事業採算〉の問題が合理的に解けているかどうかであった。先の事業手法の選択、連携の妥当性を論証する上での最大の鍵となる論点と言ってよい。各地権者がその事業によってどれ程の負担とリスクを背負うのか。公共側の負担が市民

の納得できるものとなっているのか。そういった事業採算の全体像が具体的に開示されない限り、事業に踏み出す合意形成などはできるはずもなからう。

ところで、以上のような論点を含む〈事業論〉を総合的に解こうとすれば、例えば、宇部のプロジェクトの場合でさえ、土地区画整理事業、再開発事業、公営住宅事業などの手法にすべて精通した専門家が必要となる。しかし、現実問題として、そのような専門家がどこにでも存在するというわけにはいかない。ここでも、細分化された専門家集団がプロジェクト統括者のもとに、効果的なパートナーリンクを形成していくしかないことが判るのであろう。

宇部での体験で最後に指摘したい点は、住まいまちづくりの実践的成果と深く関わりたいと志す専門家は、いずれの分野の専門家に拘わらず、参加のプロセスを通して、地域住民や行政のニーズを的確に汲み取り、そこから妥当な“解”を発見する想像力豊かなコーディネーター能力を身につけなければならないということである。

＜論説賞＞

住まいまちづくりに関わる専門家集団に今、何が問われているのか
藤本昌也

受賞者の言葉

思いもかけない受賞だっただけに、知らせを受けた時は、正直言って喜びよりも、間違いではないかといった驚きが先に立ってしまいました。

書くことが苦手で、いつも苦勞している私にとって、論文賞とかいった類いの賞には全く無縁の人間だと考えていただけに、今回の受賞は望外の喜びであり、関係者の方々に感謝したい気持ちで一杯です。

一般に私たち建築家の書き物は、自己主張の要素が強く、独善的で、主観に過ぎ、しかも、難解で素直に理解できないと避難される場合が少なくありません。個性的な作品づくりで勝負している建築家の立場を考えれば、無理からぬこととも考えますが、ことが街づくりに関わることとなれば、主観的論述に過ぎるという事態をそう簡単に容認するわけにはいかないでしょう。

街づくりは多くの関係者を巻き込むだけに、事業成功の鍵は、関係者の間でしっかりと合意形成が出来るかどうかにかかっています。それ故に、その合意内容を支えている論理には、優れて“客観性”が求められると考えるべきなのです。

今回の私の論説のポイントは、街づくりに関わる専門家集団が＜計画論＞＜空間論＞＜事業論＞の各々の立場から、街づくりを支える“客観的”論理を提起し、それらをひとつに束ね、串ざしにした＜街づくり戦略＞を構築すべきだという点にあったのです。言うなれば、街づくり事業の中で如何に“客観性”を担保していくかの道筋を実証的に明らかにしたわけです。

一方、ここで問題になるのは、3つの論理を串ざしにする串に当たるものは何かということです。この問題については、今回の論説では踏み込んだ議論はしていませんが、端的に言えば、それは街づくりに関わる全ての人々が共有する“理念”だと私は考えています。

ところで、“理念”と呼ばれる側面には、客観的な側面と同時に、“信念”とか“こだわり”といった極めて主観的側面が色濃くあることを忘れてはならないと思います。つまり、勝手な表現を許していただければ、“理念”とは“主観的客観”と呼びうる性質のものだと考えています。

最後に触れておきたい点がひとつあります。私自身の街づくり理念は何かと言うことです。一言で言えば、それは“開かれた地域主義”——＜新ローカリズム＞——と名付けられるものです。つまり、反グローバル리즘を標榜しつつ、一方で＜地域＞への立脚点を常にはずすことなく、グローバルなものへも程々に、柔軟に対応していくスタンスを意味しています。言うなれば、＜新ローカリズム＞とはグローバルな世界との折り合いのつけ方としては、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、全く拒絶といった峭壺的かたちでもない、もっと知恵のある程々の折り合いのつけ方を考える、しなやかな＜ローカリズ

ム＞だと言えます。私自身にとっての主観的客観——＜新ローカリズム＞——を思想的根拠にして、物づくり、街づくりの理論構築と実践活動に今後とも一層精進したいと考えています。

改めて、今回の受賞の労をとっていただいたことに対し、都市住宅学会に深い謝意を表する次第です。

講評

本論説は、これまでの都市住宅学をめぐる議論においては、必ずしも十分に扱われてこなかったと考えられる、住まいまちづくりに関わる専門家集団の役割について、自らの実践経験をふまえて総合的に論じたものである。専門外の読者にも理解可能なわかりやすい文章による論述であるにも関わらず、著者の豊富な経験と高い見識に裏打ちされた議論の水準は高く、計画論、空間論、事業論のそれぞれの視点から多くの重要な論点が提起されている。また、著者が、専門家集団が克服すべき課題としてあげている、1) 不良住宅ストックの改善における行政と地域住民の連携、2) 細分化された専門分野での専門家の視座の明確化、3) 住まいまちづくりに関する総合性からの専門家集団のパートナーリンクのあり方、という3点を受けて展開されている、宇部市での実践と分析を通しての論述は極めて明快であるとともに説得力に富んでいる。たとえば、計画論の立場からの考察においては、「商業振興の議論よりも都市住宅供給の議論を先行させるべきだ」という主張や「地域・地区にふさわしいコミュニティショップ、コミュニティビジネスの商業のあり様が個性的に構想されるべきだ」という主張のように、机上の議論ではなかなか到達することができない視点を含んだ、実践を通してはじめて語る事ができる生きた知見を見出すことができる。もちろん、空間論、事業論においても同様の知見が認められる。こうした知見は、特定の事例に則して語られるため、いわば特殊解のようにも見えるが、著者がこれまで関わってきた多くの事例の蓄積の上に成り立っていることを見逃してはならない。読者は、この論説から、都市住宅学が机上の理論だけではなく実践を通して得た多くの知見の体系化を目指すべきであるという主張を読みとることができるはずである。

ところで、著者は、住まいまちづくりに関わる多様な専門家が、「参加プロセスを通して、地域住民や行政のニーズを的確に汲み取り、そこから妥当な“解”を発見する想像力と豊かなコーディネーター能力を身につけなければならない」ことを強調している。「住まいまちづくりの戦略」見取り図を描きながら行われている、総括者・コーディネーターとしての役割や専門家として身につけていなければならない能力・スキルなどへの言及は、わが国における住まいまちづくりに関わる法制度だけでなく、専門家教育や小・中・高等学校における学校教育、資格制度などへの建設的批判という側面を有しているように思われる。

以上、本論説は、都市住宅学の今後あり方のみならず、住まいまちづくりに関わる社会システムをも視野に入れた重要なテーマを実践を通じて得られた知見をもとに明快に論じたものであり都市住宅学会論説賞に値するものであると判断される。