



TOKYO

FUKUOKA

SAPPORO

UR都市機構

地方都市再生を考えるリレーシンポジウム

日時 2018年1月22日(月)

会場 アクロス福岡 円形ホール

パネルディスカッション

新しい時代の再開発はありえるか?!



馬場 正尊氏

建築家
株式会社オープン・エー 代表取締役
公共R不動産ディレクター



嶋田 洋平氏

らいおん建築事務所 代表取締役



中島 直人氏

東京大学准教授

REPORT

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

馬場氏：今から僕ら3人がそれぞれ20分ぐらい話をして、その後フリーディスカッションをしたいと思います。まず僕から、このフリーディスカッションの目的と聞き方みたいなものを説明したいと思います。

まず目的です。URさんは団地再生とかをやられていたんですが、新たに一つモードを変えて都市再生、特に地方都市の再生に本格的に取り組んでいきたい。このリレーシンポジウムはそのきっかけをつかむシンポジウムですというオリエンを受けまして。だとするならば、このパネルディスカッション自体が新しい時代の再開発の方法論を探すような、提案するような会にしましょう、ということで始まっています。私たちはここで何か結果を出すというよりも、新しい時代の再開発の方法論を探そうと思っています。「もしかすると、今までのURさんの再開発手法をディスッたりするようなことになるかもしれませんがいいですか？」「いいです！」ということだったので、今日はちょっと凶暴な嶋田さんと呼んでみたんですけれども。そんな感じで考えながら進めていこうと思っています。

嶋田さんは僕と一緒にリノベーションなんかをやりながら新しい方法論を探しているんですね。だから、まさに今回のディスカッションのパネラーとしては最適なのではないかと思います。それから中島直人さんは、東大都市工学科で、ある意味都市計画の本流にいる方だと僕は思っていました。だけれども中島さんの講演や本を読むと、新しい時代を架橋するような考え方を持っていらっしゃるうえに、研究者であると同時に実践もされている方だということ。この2人が一緒にパネリストになるのは初めてらしいですが、こういうメンバーで新しい再開発の方法論を探していきたいと思っています。

聞き方のモードですが、参加者の名簿を見せていただくと、自治体の方とか企業の方がたくさんいて、思いっきり都市の現場にいらっしゃる方ですよね。どこかの遠い話じゃなくて、僕らの話が提案というかプレゼンだと思ってもらって、自分の都市、自分のまちでそれを援用するとどういう可能性があるのか、使えるのか、使おう！ぐらいのモードで聞いていただけると僕らとしてはやりがいがあります。

◆パネルディスカッション - ①

【プレゼンテーション 馬場正尊 氏】

一 再開発とエリアリノベーション

僕は、再開発とエリアリノベーションという話で露払いのトークをしたいと思います。なぜこのテーマにしたのか。よくリノベーションの仕事をやっていると、馬場さんはリノベーション派だからねとか言われるんです。新築とか再開発じゃなくしてみたいに、2項対立にしたがるんですけれども、「リノベーション」も「再開発」も都市を再生していくための方法論の一つでしかない。僕たちはどちらが合理的か、どちらが都市がよくなるかを冷静に合理的に判断した上で、新築やリノベがいいと判断していくので、そこは選択肢の一つだと思っています。

さっきのURさんのプレゼンテーションが象徴的だと思ったんですが、事例に出ているのが大火で焼けてしまった飯塚と糸魚川、震災でまちが流されてしまった復興時の再生、全部一旦更地になった、もしくは更地に近い状況になったところからの再生がモデルとして描かれていました。多分それが今までの時代の都市再生、いわゆる今までの時代の再開発の方法論の骨格だったと思うんです。更地からどう立ち上げるのか。だけれども、この九州の、僕も佐賀の伊万里の商店街のたばこ屋の出身ですが、今まちを全部更地にして再開発をできそうな自治体の方いらっしゃいますか？そんなことができるなら苦労はしない、みんな新築で立て直します。そんな体力がない、投資もできない、だから僕たちはリノベーションをしているし、リノベーションと新築を組み合わせでいろいろごちゃごちゃやっている。要するに更地になってから物事を立ち上げようという発想が今までの再開発の方法論だったとするならば、僕らが、皆さんが模索すべきは次の時代、もう既にそこに古い建物や人々の暮らしがあった中で何とかやりくりしながら都市を再生していく。恐らくそれが次の時代の再開発の方法論ですよ、きっと。それを探し求めているんだろうなと思って、今日はその方法論の一端を話せればと。そんな簡単に結論が出るとは思いませんが。

まず、おさらいです。20世紀、都市はどんな欲望を持っていたか。それを決めたのはちょうど100年前、ル・コルビュジエという人が『輝く都市』という名著を書くわけですね。彼が提示した社会、風景はまさにこれです。これが輝いていたんですよ、20世紀の頭。そこから100年、低容積のところにバンと建物を建てて、

高容積の低建ぺい、こういうものを20世紀の都市だと思って僕は都市をつくってきました。人口が増えている社会においてはきっとそれが正しかったんだと思います。それが今、限界を迎えていることはもうわかっていますよね。結果、高容積、低建ぺいの建物を日本中でつくっていきますね。ダーッと広がっている中にズボッと高い再開発ビルを建てていく。しかし、それは真ん中のビルにシュートとまちのエネルギーを吸い取られる傾向があったわけです。（図1）

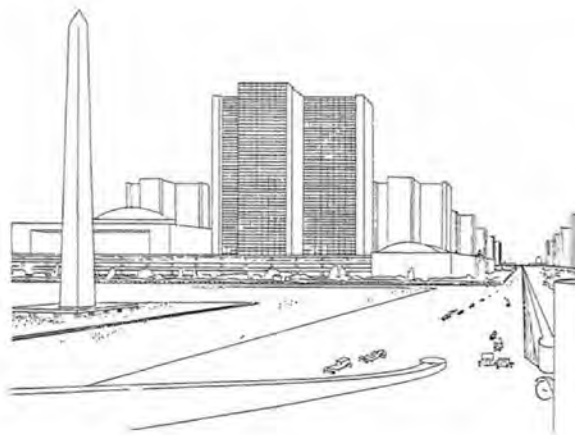


図1 コルビジェのドローイング

衣食住が混在するようにモザイク状にベラッと広がっていたのがかつての都市だったんですが、近代の欲望がそれをギュッと集めて上下に、水平型から垂直型へ都市を再編成したいという欲望が働いていったと思います。これが近代、人口増の時代の都市の欲望、要するに私たちの欲望です。（図2）

再開発のダイアグラム

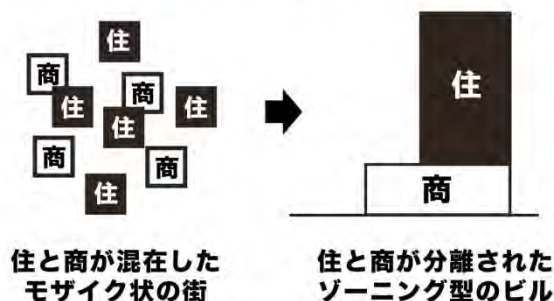


図2 再開発のダイアグラム

その結果、こういう再開発がたくさん破たんを生みます。100億近い赤字を出して倒産。僕は佐賀出身ですが、エスプラッツという佐賀の再開発ビルは一旦破たんして、今その再生を佐賀市と一緒に取り組んでいますけれども。これがその時代の都市の欲望

であり、価値観の変動だと思っています。これは否定しても仕方がない。そこから僕らは何を学び、どう価値観を転換していくか。今までは容積マックス型の再開発ですよ。できるだけ大きくつくって家賃を高くして、補助金もたくさんもらえるから、こういう欲望が当然働くわけです。とにかく近代は大きくしたい、都市をでかくしたい、人口を増やしたい、そういう欲望が働いていたと思います。そういう時代でした。

覚えていますか、三高主義という単語があったのを。高身長、高学歴、高収入。めっちゃむかつきますよね。これがまさに今までの都市計画で、高層にして、高い補助金で、高い収益、これが格好よかったんですね。何年か前に、隈研吾さんと三浦展さんが『三低主義』という本を書いています、これがおもしろい。三低主義は、低価格、低姿勢、低収入。三浦展さんは社会学の先生なので、これが今の社会の、人々の欲望だと。もてるやつはこんな感じだと新しい社会のトレンドを説明したんですが、一緒だと思ったんです、ビルと。今は低工事費、低容積、低補助金。そのまま都市に変換できるじゃないかと思いました。(図3)

三低主義

低価格、低姿勢、低依存
低工事費、低層、低補助金

図3 都市開発における三低主義

三低主義の都市開発モデルが、「オガール紫波」ですね。リレーシンポジウムの1回目、東京で岡崎さんがこれについて話してくれましたが、これは典型的な再開発です。だけれど、低容積です。図書館と広場と公園とスーパーとかが集まったミックス型の低容積の再開発です。ここに大きなヒントがあるような気がします。1回目の記事を読んでもいただくとそれがよく伝わってくると思います。(写真1)

僕は、なぜ福岡というまちがこんなに魅力的なのかというと、ここは低容積、高建ぺいだからだと思います。

福岡空港があるおかげで建物の高さ規制がありますよね。だからあるレベルから頭打ちされて高容積になれないんです。昔は空港があるから高層ビルが建たないんだ、空港をどっかやれみたいな議論もあった。でも、福岡はそれをやらなかった。結果、建物が低容積でおさまってこの活気やにぎわいがあるわけです。実は福岡の都市モデルは、日本の未来を最も先取りした都市だったんですよ。福岡空港があ

容積ひかえめ



写真1 オガール紫波

そこにあって本当によかったと思います。ここには大きなヒントがあって、日本中に冠たる都市計画の方法論が、福岡の分析によって成り立つんじゃないかと思います。

もう一つの欲望は何なのか。都市を整理したい欲望が働いていた気がします。まず、用途地域。僕らはこれで、どこに何を建てていいか、ここは住居だけ、ここはほぼ商業、そこは工業と、とにかく機能を整理したんです。人口が増えている間は仕方がなかったと思います。よく出てくる単語、区画整理ですね。僕らはきれいに都市を整理したかったんです。これが日本中で行われて、クリーンナップされた都市が生まれるわけです。それはそれで時代の欲望でした。その時代はゾーニング主義だったんです。ゾーンごとに機能をきっちり分けて都市を役割分担させて整理したい。ただ今、住居専用地区はどんどん人がいなくなり、商業地区は商業が衰退してしまっている。本当は混ざるべきなんです。日本はまだ用途地区に縛られていて、僕らは都市計画や設計をするときにやりにくいです。特にリノベーションは本当にやりにくい。そういうところも変えていきたいと思うんです。

ー昨年、ポートランドの本が出ました。何でポートランドがあんなふうに楽しげになったのかをひたすら分析していて、ひと言で言うと、ゾーニングからミクストユースへ変えているんです。ミクストユースとは何か。1階に商業、2階にオフィス、3階に住居とかホテルと、要するに全部ある。今までゾーンごとになっていたのをレイヤー型に上に重ねているんです。今までの平面的なゾーンが垂直に並ぶことによって24時間人が滞留するビルディングのタイプがあって、それがまちに広がっている。だから、いつも人がいる都市になっているんです。昔の日本はこうだったのかもしれませんが。このミクストユースが、一つヒントではないかなと思っています。（写真2）



写真2 ポートランドの事例

今までの都市計画、再開発はゾーニング主義、三高主義、容積マックス。それが全く逆のミクストユース、三低主義、容積控え目へ、価値観の逆転が起こっている。

それを満たす再開発のようなものがありえないだろうかと思っています。

もう一つの選択肢として、僕らが嶋田さんと一生懸命に活動しているのが、リノベーションスクールという方法です。ゲリラ的にまちに行って、その点の部分をつかにつくっていくかをスクールという方法論で変えていっています。全国40カ所ぐらいのまちでリノベーションスクール、エリアリノベーションの実践をして、嶋田さんと昨年共同で書いた『エリアリノベーション』という本は、まちづくりの次の概念を探そうとした本です。エリアを再開発ではなくて、リノベーションで再生していく方法論を具体的に分析して探して整理した本です。

端的に内容を言うと、ヒエラルキー型からネットワーク型へ。今までの都市計画は、マスタープランがあって、上意下達で計画が進められていき、使う人は末端にいる。次の時代は、小さな変化の点がつながり、共鳴しあって、面になっていつの間にか都市が変わっていくという、ヒエラルキー型ではなくてネットワーク型への変化。(図4)これをエリアリノベーションと定義して、もしかするとこれ

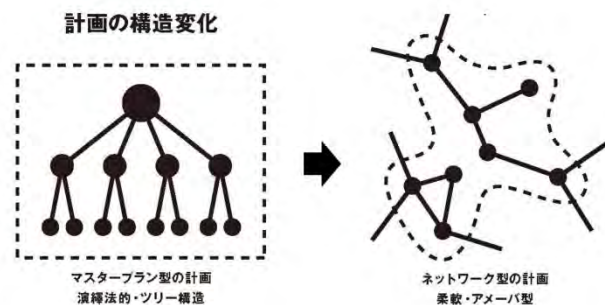


図4 ヒエラルキー型からネットワーク型へ

が新しい都市開発の方法論の一つのヒントではないかという仮説のもと、あの本を書いています。嶋田さんとやっているリノベーションスクールは、まさにこれの実践編だと思っています。

どちらかという僕らは混とんを望む。きっちりとしたゾーニングからずれながら、いろいろな機能や役割が重なりながら、というような都市をイメージしていて、最近僕が使っているフレーズは、「計画的都市から工作的都市へ」。都市は計画されるものだと思っていましたが、僕らがやっているのはもっと地に下りてゲリラ戦を戦うような、都市に個々人が工作していくような、そんな感覚でまちを変えていっている感覚があります。

あの本の最後には書いている大きい気づきは、20世紀は計画して、それからつくって使うというプロセスで物事が進んで、計画する人間が物事のコントロールをする時代でした。いや、人口が増えていたからそうするしかなかった。しかし今、エ

リアリノベーションの分析で、生き生きとして楽しいまちが逆のプロセスをたどっていることがわかった。まず使う人間が生まれて、使う人間が何か工作的に都市をいじって使い始め、最終的にそのプロセスを計画に還元する。そういう方法論のほうで圧倒的にドライブしてきました。これがもしかすると新しい再開発の何らかのヒントなのではないか。

(図5)

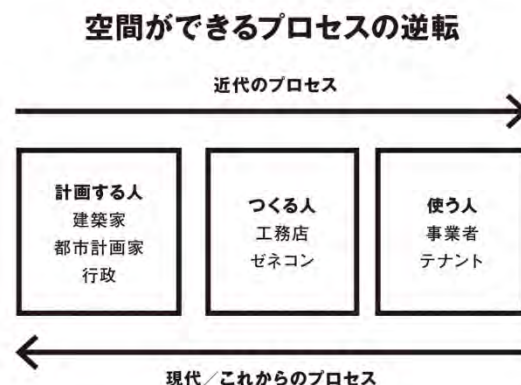


図5 空間ができるプロセスの逆転

しかも、その境界があいまいになっている。建築家も工事をやれば、建築家もカフェをやる、行政の人がカフェをやるかもしれないし、いきなりまちの飲食店の人が都市計画の重要なプレイヤーになっていくみたいなことがどんどん起こっているんです。そうすると今までの分類はあまり意味をなさなくなっていて、その新しいまちのキャラクターを何と呼ぶか、なかなかいい単語がなくて「当事者」と。いかに都市の当事者たる人間、企業、組織を育てていくかが大きいポイントではないかと思っています。

大きく動かすより小さな動き。今までの都市計画は、国の政策といっても過言ではないかもしれませんが、護送船団方式ですよ。大きな渦をみんなで回す、小さな渦をグルッと回すというのが日本の都市計画の構造だった。社会の歯車みたいな単語がありましたが、あの渦を回していたわけです、個人が。今後の新しい都市のフェーズは右だと思うんです。大きな再開発で一気に都市を変えるというよりも、小さな変化、小さな主体が生き生きと活動している小さな渦を山ほど、そしてスピード感をもってつくっていくことによって、全体としてのエネルギーの総量を上げるみたいな話です。(図6)

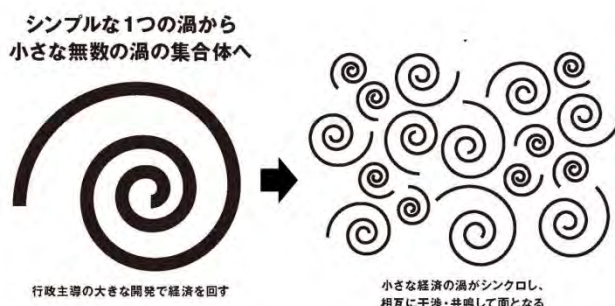


図6 大きな渦から小さな渦の集合体へ

これコンピュータの構造も一緒ですね。今は小さなコンピュータをつなぎ合わせて並行演算形式で物事をバツと動かして、そのほうが圧倒的にパワーがあって計算も早い。だから、日本の都市構造や都市政策もダイナミックにシフトしなければならない。新しい時代の再開発は大きく、ゆっくり、力強く回すよりも、小さく、素早く、個が主体となって回していく。そんな再開発の方法はないものなのか。

もう一つ、今日中島さんをお呼びしたのは、都市計画の先生でありながらヤン・ゲールの研究をされていて、この本でニューヨークの研究を目にすることができました。小さな個が大切にされている都市計画の萌芽を中島さんのレポートから見たからです。ちょうど僕も公共空間を再生する活動を始めたときにこの本を読んだので、自分のやっていることを冷静に見たいと思って中島さんのお話を聞くことにしました。

感動したのは、ブライアントパークというニューヨークのど真ん中の公園です。(写真3)こんな公園空間、日本にはあまりないじゃないですか。ここでニューヨークのB I Dと、ブロードウェイのエリアマネジメントの話を中島さんから教えていただきますが、かつてこんなだったブロードウェイが今はこうなっているらしいです。パブリックスペース、道も車ではなくて人が主役になっている。近代から現代への象徴的な風景の転換がここに行われていて、次の時代の再開発の大きいヒントになるのかなと思っています。

それに憧れて、今僕は南池袋公園の運営をしています。(写真4)池袋にある、昔は超寂しい公園だったんですが、今はこんなふうになっています。芝生とオープンスペースと、



写真3 ブライアントパーク



写真4 南池袋公園

そして公園の中にカフェがあって、いろんな禁止事項を1個1個クリアしながら、楽隊を呼んでみたり、ネストというエリアマネジメント会社をつくってマルシェをやってみたり。パークウェディングも行われました。公園を占有されたら困ると豊島区に言われて、カフェでやっていたらついはいみ出てしまいましたということにして。公園でこれを見た人たちも盛り上がり、文句が言えるなら言ってみろぐらいの風景になっている。その風景を見た子どもたちは、このまちにいい印象と思い出ができて幸せを感じるわけです。(写真5) こういう使い方がち



写真5 南池袋公園でパークウェディング

よっとずつ考えられ始めて、ゲリラ的だけれども、日本も捨てたもんじゃない。

この前は公園で映画をやりましたが、これも大変でした。スポンサー企業のロゴが5秒ぐらい出るのが屋外広告条例に引っかかるんじゃないかと言われて、結局企業名は出せず、スポンサーに平謝りという状況もありました。だから、僕はパブリックスペースを新しく使う実験の入口にいる気がします。都市に豊かに残るパブリックスペースをどう使うかが、再開発するときの要因になっているのは感覚的にわかっているところです。

最後に宣伝を。先月、『CREATIVE LOCAL』という本を書きました。突き抜けたクリエイティブはもう都会にはないですね、東京にはないと僕は思う。突き抜けたクリエイティブは地方にあると思います。人口も少なくなってどうにかしなきゃいけないから、クリエイティブで突き抜けなければいけない。その新しい発想、新しい方法論を探しに出た旅を書いた本です。今日もこのディスカッションで、新しい時代の再開発の姿の一端をみんなで話し合おうと思うので、ぜひ皆さんのまちに應用していただければと思います。次は嶋田さんにマイクを移したいと思っています。よろしくお願いします。

【プレゼンテーション 嶋田洋平 氏】

ー正しく再開発をしようー

皆さん、こんにちは。嶋田です。いろいろタイトルを考えたんですが、「新しい時代の再開発はありえるか」という質問をいただいたと思ったのですが、僕なりの答えは、ありえると思っています。ところが今現在、実にありえないやり方でみんな再開発やっているなと思っていますので、タイトルは「正しく再開発をしよう」ということにしました。

今日は3つお話ししようと思います。一つは「リノベーションまちづくり」というものについて、それから「採算のとれない再開発」について、最後は「エリアリノベーションの実践と成果」で、北九州と小倉のお話をしようと思います。

馬場さんからご紹介があったのですが、今リノベーションまちづくりという都市再生の、いわゆる駅に近い中心部のリノベーションによるまちによる地域再生を全国40ぐらいの都市と地域でやっています。どうしてこれがこんなに広がったのかなと思うんですけども。

今日は行政の方もたくさんいらっしゃっていると思うので、補助金漬けになって真っ当な人間が破壊される、薬物をやるのと同じように人が破壊されていくという、このメッセージとともにお話ししたいと思います。（会場でビデオ放映）

この「補助金に頼らない」意識が全国40の都市には広がったということかなと思います。これまでのやり方を変えないと、まちは再生しないどころか、まちも人も死んでいく、そういう時代に突入したのかなと思っています。

リノベーションまちづくりとは、今あるものを生かして新しい使い方をしてまちを変えていくことです。民間が主導的にプロジェクトを起こし、行政はそれを後押しする、あくまでも民間主導の公民連携が基本です。それから遊休化した不動産という空間資源を生かして、それと潜在的な地域の資源を組み合わせ、経済合理性の高いプロジェクトを連鎖的に作り出しながらまちを変えていく。補助金には頼らない。それによって地方都市の自治体経営を改善し、都市と地域の経営課題を解決することです。今、地方都市は非常に厳しい財政状況の中で地域を維持していかなければなりません。

リノベーションまちづくりは、既にあるものを使いますから、それを持っている地権者、不動産オーナーさんがまず主役です。それから不動産を使ってくれるテナントは、これまで皆さんが考えられているような方たちのようないわゆるチェーン店ではなくて、地域の新しいビジネスオーナーです。小さくビジネスを起こす人たちをうまく育て、おもしろい人たちが育っていく過程でまちが育っていきます。不動産オーナーとビジネスオーナーの2つをつなぐのが「家守会社」と呼ばれるリノベーションでまちを変えて行く地域型のコミュニティ型のディベロッパーみたいなものです。これが家守会社の役割です。（図1）

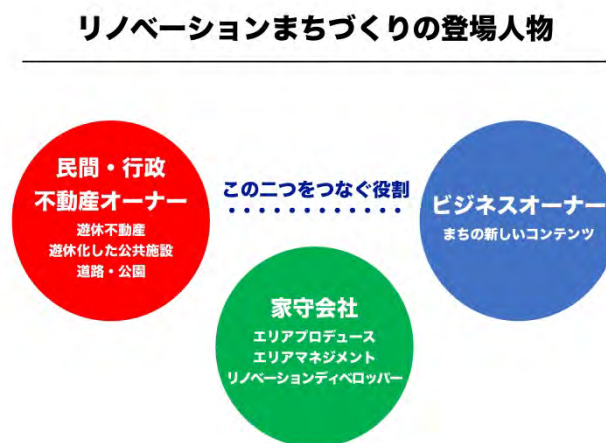


図1 リノベーションまちづくりの登場人物

家守とは何かというと、江戸時代には60万人が住んでいる町人まちを治めていた、南町・北町奉行所という奉行所の役人は約300人しかいなかったそうです。今の地方都市では住民100人当たりに1人ぐらいの割合で公務員がいますので、実に少ない数の役人で町を治めていたことになります。何でそんなことができたかというと、実は家守と呼ばれる人たちがいたそうです。家守は2万人ほどいて、町人約30人に1人の割合で長屋の管理をしながら家賃や店賃の一部を収入にし、江戸幕府から1円も給金をもらうことなく、店子から支払われる賃料の一部を収入にしながら、まちの公用を担っていました。

江戸時代の町人まちというのは、そもそも地主が自分たちで自治をしていたわけです。江戸のまちの都市計画と密接に関わっていて、江戸幕府はお金がないので、江戸の都市開発ができないんですね。ですから、地主たちに土地という不動産を所有させてそこに長屋を建てさせて、そこで店子に商売をさせ、町人を住ませ、その人たちから支払われる賃料でまちを自治していた。その地主に成り代わってまちを差配したのが家守たちです。彼らの仕事は戸籍の管理や町人の世話や冠婚葬祭の相談、あとは犯罪の初動捜査とか店子のいさかい解決。表店に店があって、裏店には人が住んでいて、共同の路地があってという、よく時代劇に出てくる風景ですね。

最大の家守の仕事は店子の商売の世話です。彼らはまちにいい人たちが住んで質の高い商売をしていれば、自分たちの収入が安定して確実に自治ができることを知っていたので、とにかくいい人たちを育てる。それが家守の仕事で、優秀な家守がいるまちはものすごくにぎわっていたそうです。

今、地方都市は非常に財政が厳しく、行政のサービスがどれほど維持できるかわからない時代になってきています。そういう時代に自立する民間のまちづくり会社をつくり、育て、お金を稼ぎながら縮退するまちを変えるというのが家守会社の役割で、非常に簡単です。最初は縮退しているエリアの不動産オーナーさんから安い賃料で物件を借り、家守会社がリノベーションの企画、設計、客付け、投資、運営までを行い、そこに地域の新しいビジネスを始める人たちを育てる、場合によっては直営するというスキームでやっています。（図2）

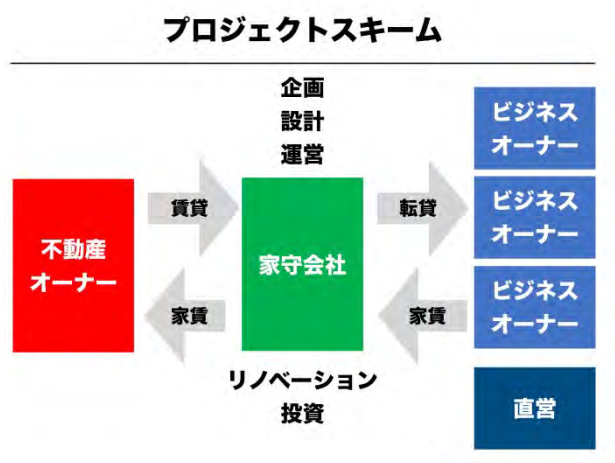


図2 プロジェクトスキーム

エリアリノベーションがどう周辺に波及していくかということ、URさんのお話を否定するわけではないですけれども、中活するエリアが広すぎるんですね。広すぎてあんなエリア再生できるはずもないので、最初は半径200メートルくらいの非常に小さなスモールエリアから始めます。スモールエリアの再生ビジョンをつくり、そこにリノベーションプロジェクトを連鎖的に作り出していきます。そうすると、エリアリノベーションがおこります。それが周辺エリアに波及するというやり方をとっていきます。（図3）それぞれのエリアには個別の課題があり、それぞれのエリアに再生戦略と



図3 エリアリノベーションの周辺への波及

将来的なビジョンを持ち、それぞれのエリアに特有の空間的な資源、遊休不動産ストック群を資源として活用し、それぞれのエリアに複数の家守会社が活動するというイメージです。

最後に、小倉魚町の事例をお話しします。今再開発はありえるかというお話ですが、僕はそもそも地方都市で補助金を使った再開発の成功事例を聞いたことがないです。これ成功事例として紹介されている再開発事例ですが、成功していると思いません。地方公共団体の人たちと我々民間事業者とは、「成功の定義」が違うのではないかと思います。行政が主導するまちづくりの成功事例というのは、さっき馬場さんがおっしゃったように、補助金使ったものが建ったら成功なんです。ところが、我々民間人は、それが稼ぎを出しながら持続して経営を行い、将来にわたって使われていくというのが成功している状態なのであって、いかに継続するかが問題になってくる。馬場さんがおっしゃった、「都市はもう計画する対象から運営する主体となってきている」というのは、そういうことじゃないかなと思います。

僕の生まれた北九州市の黒崎の事例をお話しします。1980年の衝撃と書いていますけれども、黒崎にそごうができたんです。父親に聞いたら、「まるで宇宙戦艦」というCMだったと。調べたら本当に出てきたんです、「まるで宇宙戦艦」と。ここに宇宙戦艦ができて、そのとなりに黒崎駅がありますが、当時から駅の反対側にも宇宙戦艦したい人たちがいたんですね。2001年に、そごうができてから20年以上経って、その人たちの「俺たちも宇宙戦艦」を実現した。そのときにはもうかなり時代の局面が変わっていたのにです。でもやっちゃった。

230億円の公的な資金を使って300億円以上の投資をして、1年半で破たんしました。北九州市は様々な理由をつけて、1年半の間にさらに70億円の財政支出をしたそうです。そして、誰かほかの人の手に渡って、最後は沖縄の開発会社が再建しようとしたんですがこれも無理でした。最後は北九州市が数億円でこれを取得し、40億円かけて、ここに八幡西区役所を入れました。元の八幡西区役所は空き家になりました。そんなことをしていていいのかと。これは僕、ちょっと怒っています。それを再生と呼ぶかどうか僕にはわかりません。

実はもう一つ、駅の正面からまっすぐに伸びるカムズというアーケード商店街があります。古いアーケードを解体し数億円かけてかけ直した。これまた、誰もカムしなかったカムズ。アーケードを架け替えることによっておそらくですが賦課金も

増えて、テナントはいなくなりました。もし黒崎行くことがあったら皆さん行って見てください。このカムズの先50mぐらいはアーケードを架けなかったんですけど、改修した後、ここにいいカフェが並んでいます。何なんだ、これはと。「混まなかったコムシティ」と「誰もカムしなかったカムズ」の2つで、僕の生まれた黒崎のまちは死にました。（笑）夜の店の客引きが立っています。まちはスラム化していく状態ですね。

今日は公務員の方がいっぱいいらっしゃると思うので、地方自治法第2条を覚えて帰ってください。（図4）

地方自治法 第二条14項

地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。

図4 地方自治法 第二条 14 項

書いてあります、「最少の経費で最大の効果を上げるようにしなければならない」と。これがしょうもない一般競争入札か何かに置き換わっていませんか。もっとその前の段階で考えましょうよ、というのが僕の言いたいことです。だから、採算のとれない再開発は犯罪ですよいつも申し上げているのです。

一方、小倉魚町。JR鹿児島本線小倉駅の南側のエリア、平成12年からの5年刻みで見ると、大体地価が4分の1に下落しました。最大で9分の1ぐらいに下落したところもあるそうです。駅から離れた魚町サンロードという商店街でリノベーションまちづくりで、エリアリノベーションをやってきました。

僕が5年間のここの実践で得た実感は、まちに小さい変化が生まれるとそれは必ず伝播するということ。東京みたいな超高エネルギーなまち、福岡とかだったらでっかい変化もでっかく伝播するのかもしれないけれども、小倉はそんなことはありません。小さい変化ぐらいしか伝播しない。その変化を起こし続けるとまちは大きく変わるということです。

この魚町サンロード商店街の100m に空き店舗が3割ぐらいあった当時、7年ぐらい前の1階の家賃相場は坪当たり7、8千円。それで空き店舗だらけです。それを最初の不動産オーナーさんがもう少し気軽に借りられる程度の賃料に抑えて始めました。賃料の5年で投資回収できる1800万円の投資をし、このメルカート三番街をつくりました。10組の北九州市の30代ぐらいの個人店を運営するよう

な人たちが、新たな創業者としてここでビジネスを始めました。当時新聞に出まくりまして、福岡のテレビも取材に来たんですけれども。新聞が書いたのは「魚町で補助金を使っていないプロジェクトが久しぶりにできた」と、戦後初ぐらいな感じで。ここにはカツアゲされるから入っちゃいけないと言われていた、それがこんな感じになりました。（写真1）

その後、シェアオフィスをつくったり、ここにあった木造の家屋もリノベーションされたり、（写真2）三番街自由市をつくって、空き店舗部分を日替わりで使えるようにしたり。（写真3）同じ通りの壁だったところをぶち抜いてこちら側に店舗を向けるようにして、170坪ぐらいのワンフロアを10坪ぐらいに小分けにして事業者を募集したら、すぐに使いたい人が現れて。そういうことをやっている、この隣に超かわいい雑貨屋さんが突然できました。この辺から少しずつ家賃が上がり始めます。

ここは火災で建物がなくなったところにコンテナを置いて、小さいイタリアンレストランを始めました。（写真4）松本清張が通ったかもしれないというアタゴ書店は、そのまま看板を残してバーになりました。それから、タンガテーブルというゲストハウスをつくりました。



写真1 メルカート三番街



写真2 シェアオフィスや木造家屋のリノベーション



写真3 三番街自由市

この通りのエリアリノベーションがかなり進んできたときに、古びたアーケードを撤去する事業を行い、そのとき初めて北九州市はこの路面部分に公共の投資を行いました。民間の不動産のリノベーションはかなり進んで、歩行者通行量がかなり増えてきていたんです。人が通るといよりは人々の居場所にしようということで、道路のリノベーションを敢行。アーケード撤去後の路面部分に市が幾ばくかのお金を出して路面を緑化したりして、ここを国家戦略特区に指定し、路上の飲食利用、商業利用ができるようになりました。（写真5）それをやったら、さっきのクッチーナ・ディ・トリヨンというコンテナ店舗の売上げが2倍にはね上がりました。

そのときからモードが変わり、周辺の普通の賃料でしか貸したくない、そういう志のない不動産オーナーもいますから、その人たちの物件にテナントがガンガン入り始めます。今、このサンロードの通りは空き店舗がなくなり、最近新築の投資が始まりました。この間の秋には天神にあるような飲食ビルも建つような相場まで坪単価が上がったと聞いています。すごいですね。魚町3丁目周辺に5、6年でこれぐらいの家賃上昇が起こるんです。そうすれば、放っておいても4階建てぐらいの新築が建つ。小倉魚町は新築の投資なんてほぼ起きなかった。それが普通に民間の投資が起こるといふ。エリアの価値が上がってきたからですね。

22件の物件が再生され、445人の新しい雇用が生まれました。これは北九州市の戦略的な都市政策の一部である小倉家守構想という都市政策に基づいて行われ



写真4 イタリアンレストラン



写真5 特区で路上の飲食・商業利用が可能に

たリノベーションまちづくりです。北九州市は福岡市と違い、かなり大規模な国家的規模の投資が行われたまちです。重工業によって支えられていた質の高い雇用が80年代以降失われ、それを補う新たな質の高い雇用を生み出すために、まち中の遊休不動産を使って新しいサービス産業をつくり出そうというのが目的です。雇用を生み出すことがすべてにおいて優先される目的なので、我々は質の高い雇用を生み出すためのリノベプロジェクトを次々やってきました。

歩行者通行量が大体3割ぐらい上がり、魚町界隈は去年路線価が少し上がりました。2010年～16年までの間、北九州市はこの小倉家守構想とその実現のための支援をずっと行いました。不動産オーナーはとにかくリノベーションに物件を提供する。我々家守事業者は魚町周辺でのビジネスを推進する。金融機関はリノベーションに対するファイナンスを積極的に行ってきたわけです。

2017年、新築も始まって路線価も上がってきたので、次のステージに向かおうかということで、魚町界隈は新築ですね。北九州市は新たな戦略をつくり、公共空間や公共施設のリノベーションや周辺エリアへの波及を狙っていく。オーナーさんでできる人は新築をやろうと。家守事業者は、ほかのエリアへの波及を考えています。(図5)

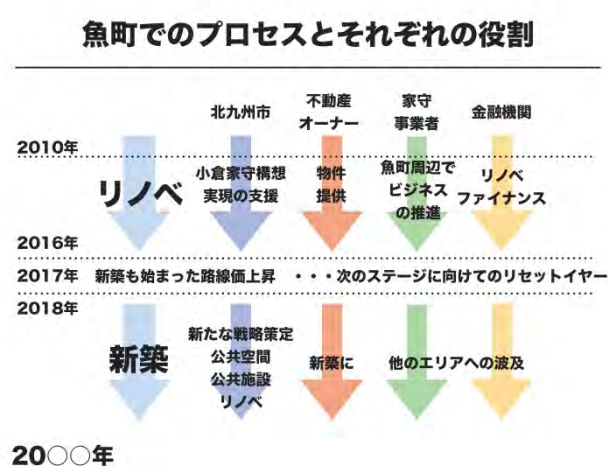


図5 魚町でのプロセスと役割

そもそも再開発は、経済が成長している局面で床のニーズが足りないからやるわけです。不動産下落局面の床のニーズがない状態で再開発を行うと、つくったけれど使われない建物ができます。需要と供給のバランスで値段が決まるので、そもそもニーズがないところにさらに供給したら、全体として値段が下がるのは当たり前です。再開発事業そのものが破たんするのはやった人が責任をとればいいんですけども、最悪の場合、周辺のまちに負の影響を与えます。周辺エリアの不動産価値まで引き下げます。これを民間が純粋に事業としてやっている分には別にいいのかもしれないけれども、それを行政が補助金をつけてやっているのって何なんだろうというのが僕が思っていることです。

正しい再開発というのは、既存の建物の暫定的な活用ではないかと。馬場さんが豊島区のことを言っていたので僕もついでに言っておくと、再開発エリアがありましてそのエリアをリノベーションをしましょうと言ったら、「再開発やるからリノベーションはできません」と言うんです。バカじゃないかと（笑）再開発やるからリノベーションで暫定利用したほうがいいわけです。そして、その間にエリアの価値を上げて、新たな事業者をつくり出しながら最後に新築投資をやればいいのに。既存の建物の暫定的な活用を行い、エリアのコンテンツをつくって、エリアの価値を上げながら床のニーズを増やしていく。それで最後に路線価上昇局面で再開発という。（図6）

正しい再開発のプロセス 再開発をやりたければ

1：既存の建物の暫定的な活用し

2：エリアのコンテンツを作り

3：エリア価値を上げながら

4：床のニーズをどんどん増やして

5：路線価上昇局面で再開発

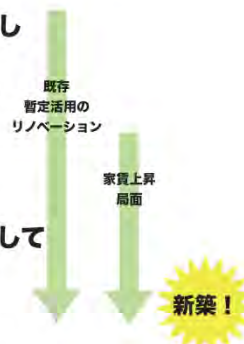


図6 正しい再開発のプロセス

日本は戦後右肩上がりの成長だったので、放っておいても土地の値段が上がって、放っておいても人口が増えていって、放っておいても床のニーズがどんどん増えていった。今は縮退局面なので、放っておけば人口が減って、放っておけば不動産価値はどんどん下落していき、これを抜け出せないわけです。ですから、小さいエリアでエリアの価値を上げて開発に持っていくというやり方をすればいいのかなと。そして、馬場さんがおっしゃったように、身の丈にあった規模の開発というのがありえるのではないかなと思います。

最後に本の紹介をさせてください。（写真6）もしおもしろかったら本を買ってください。ありがとうございました。（拍手）

馬場氏： ありがとうございます。今日は九州だからいつもよりもさらにテンション高めでおもしろかったなと思います。では、続いて中島さん、よろしくお願いします。



写真6 島田氏著書

【プレゼンテーション 中島直人 氏】

ー 「できる都市」から「ともにいとなむ都市」へ ー

こんにちは、中島でございます。偉大な実践家2人の、しかもそれぞれしっかりとした歴史観で今の時代をどうとらえるかというプレゼンテーションを聞かせていただいて、繰返しになるところが多いですが、お話をしたいと思います。

最初に色の話で、今日の会場を見ると非常に黒い。官民連携というか公民連携が本当に実践されていると、こういう会場に集まる人の色が変わってくる。多様な人が関わるというのがまちづくりのあり方になってきています。私がニューヨークのことを研究している中で、ニューヨークでこういう催しをやるときは、平日の朝か夜じゃないと多様なアクターが集まらない。そういう時間帯にやると本当にカラフルな、朝ジョギングしてそのまま参加しちゃうみたいな人とか、そういういろいろな人が来る。今、こういうテーマがこういう場でこういう人たちで話し合われているというのは一つ現実ですけれども、これがどんどん変わってくるのが大事なかなと、先ほどのいろいろな話で思いました。

私は東京生まれで東京育ち、今東京の大学にいますので、結果的にプロジェクトとして東京の事例が多いかと思います。ただ、東京の中には田舎もあるし、地方の中にも都会がある。完全に地方と東京というふうに分けてしまうと、いろんな知恵とかが流通しなくなりもったいない。事例としては東京が多いけれども、少し違うかなというところも聞いてもらえればと思います。

高島平です。東京の人は大体知っていて、URの団地が真ん中にあるので団地だと皆さん思うんですけれども。実際の高島平はURの団地はごく一部、2丁目と3丁目だけで、1丁目から8丁目まである大きな住宅地、まさに区画整理をしてできたところです。

最初に私が今やっていることの紹介です。これは社会実験の姿で、木の中にいろんな椅子が置いてありますけれども、普段は入ることができない緩衝緑地という場所です。（写真1）



写真1 高島平の社会実験

高島平というまちは、このオレンジ色の部分が団地、左が分譲で右がURの賃貸、周りの黄色い部分にまちがあって、駅が何カ所もあります。その真ん中に鉄道が高架で走っていて、幹線道路が通り、南に緑色の帯。これが緩衝緑地と呼ばれる場所で、高度経済成長期に公害問題があって、幹線道路の排ガスや騒音と住宅地を分ける目的でつくられた。こういうものがまちの真ん中を貫いています。（図1）

開発から40年たって、まず車の排ガスがほとんどない。交通量は少し減っているけれども、そもそも車の性能が上がって排ガスがそこまでの問題になっていないということ。これだけの広大な緑地を、単に木を密度高く植えれば緩衝の機能は備わっているのでもそれでいいとしていたけれど、多様なニーズが出てきた。当然高齢化があって、あるいは若い人を引き付けるという問題の中で、この単機能でつくられた緑地を、もうちょっといろんな活動の場所にしていこうと今取り組んでいます。先ほどの写真はその一環で、社会実験をやったりしているんですが、来年ようやく予算がついて、このうちの一部をリノベーションします。先ほど馬場さんのほうからあった、公共空間のリノベーション。高島平全体の再生の計画が2年前にできていて、その中でまず取り組む。こういうところからまちの再生を図っていこうということです。（図2）

東京の話だと思われるかもしれないけれども、高齢化はむしろ東京のほうが深刻な問題で大変なところになっています。そこを少し活動の場を変えていくことで、最後のほうに話しますけれども、運営的にやっていこうと取り組んでいます。



図1 高島平プロムナード



図2 公共空間リノベーションの社会実験

あと自己紹介も兼ねて、不忍池の話を。不忍池は上野の南側にあって、東京のど真ん中にある池とも言えますが。上野は東京の中で微妙な場所で、もともとは池袋や新宿や渋谷と並ぶ副都心という位置付けが40年ぐらい前にあったんですけども、圧倒的に遅れて、もはや副都心と自称もしない。逆に言うと、実は地元がすごく強くて、外部資本がほとんど入っていない。松坂屋があるけれど、それ以外は地元がずっとやってきていて、遅れているということだったんです。今どういうふうに上野を再生させるかという取り組みをやっていて、その中で不忍池というやっぱり公共空間なんです。そこをどういうふうにつくり変えるか。(図3)



図3 上野スクエア構想

この絵にもありますが、基本的には周りのまちとどうつながるか。さっきの緩衝緑地と一緒に、公共空間は基本的にまちから切り離されてデザインされている。あえて切り離していたんですね。典型的なのは水上音楽堂で、できたときは観客席が池を向いていて演奏が陸側にあったんですけども、ある時代から音がまちのほうに漏れてくるのがうるさいということで逆になった。それはおかしいよねと。むしろ音楽が漏れてくるというのがまちの魅力や価値じゃないかと。そういうところを1個1個点検していくと、時代によっていいと思ってつくったものが変わってくる。公共空間はいろんなものをつなぐ場所でもあるので、1つの池とかまちではなく、もう少しスケールをアップして、こういうものをつなぐ戦略とかですね。(図4)



図4 周りのまちとつなぐ戦略

どういう主体でやっているかというと、文化自然会議というちょっと不思議な団体をつくっていて、国もいれば自治体の文京区とか台東区もいれば、我々のような

都市計画の専門家もいれば、芸術家もいれば、文化系のいろいろな活動家や研究者もいる。そういう不思議な、全然自治体とは関係ない、むしろ文化資源のつながりという中で、新しい自治体ではないけれども、何か違う枠組みでエリアを設定して文化資源からまちを再生させようと。不忍池はハードな空間でもありますけれども、どちらかというと文化資源と見ていて、それをどう復活するかということをやっています。(図5)



図5 東京文化資源会議

本日は再開発という話があったので、これ真っ白なスライドのように見えますが表紙が2つあります。両方とも随分とストイックな表紙ですけれども。ちょうど最近2つの書籍に寄稿させていただくことがありまして、その内容を少しだけ紹介したいと思います。(図6)

左側は、まだ形にないものを描く10のストーリーということで、日本設計という企業があります。もともと霞が関ビルをつくった人たちが独立して新宿の副都心の超高層をつくってきたんですけれども、彼らの50周年の記念の本をつくった中で、私が議論させていただいた「日本の都市像のこれまでとこれから」。

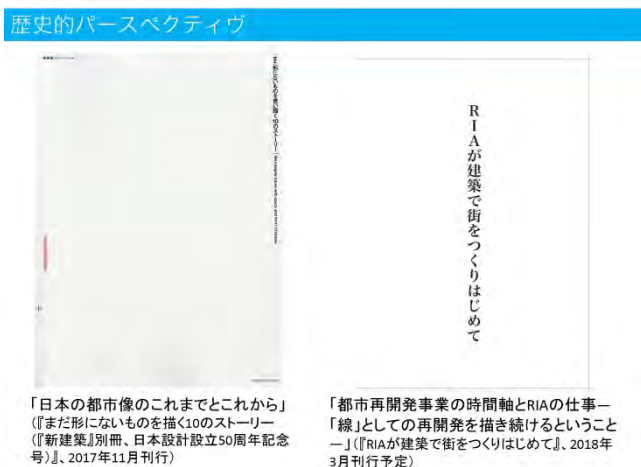


図6 寄稿した書籍の表紙

そして右側がRIAです。RIAは皆さんの自治体でも付き合いのあるところがあるかもしれないし、先ほどの嶋田さんのプレゼンテーションだとRIAはおそらく敵というか。先ほどの「誰も来ないカム」でしたっけ、あれももしかしたらRIAが噛んでいるのではないかなと思うんですけれども。ここはまさに再開発の事業のコーディネータという職業をつくり上げてきた企業ですね、本当の初期から関わっていて。その再開発の歴史をまとめた本が3月に出版しますが、そこでも少し書かせて

いただいたことがあります。その中で山田正男という人物を取り上げながら、特に日本設計のほうの話を書いたんです。

山田正男は、この顔が出た途端にすごい油ギッシュで、高度経済成長の元気な日本を象徴する人物というか。1960年代の東京都の都市計画を局長として牽引した人で、当時は山田天皇と言われていたぐらい、都市のいろいろな開発の権力を握った人です。首都高速の計画を立てたり、新宿副都心で浄水場を再開発したり。特に首都高速は貴重な水辺をつぶしたとか、東京の歴史的な文脈を壊す再開発を推進したということもあって、非常にトップダウンの人で問題だと、評判が悪かった人です。ただ、最近授業で山田正男のことをしゃべると学生の評判がいい。女子学生が「山田正男、いいですね！」みたいなことを言います。

何で山田正男を取り上げるかというと、今と高度経済成長期をどう比較するかを考えると、山田正男は高度経済成長期の都市計画とそれ以前の都市計画とを歴史的パースペクティブでとらえている歴史家でもあったからです。彼は73年ぐらいに書いた本の中で、高度経済成長期にやってきた都市計画を振り返って、この時期というのはシティプランナーとして非常に幸運だったと言っているんです。次から次へと立てた計画が実現するわけです。首都高速なんて特にそうですけれども、5、6年でできている。新宿副都心も、自分の思っていた姿とは違うけれども、できている。非常にこれは幸せだと。時代と都市計画の仕事は関連していて、彼はたまたま幸せな日本の、まさに家賃上昇局面、高度経済成長の局面の中でやったのでできたんだということを書いているんです。

その中で彼の歴史観があって、高度経済成長期には都市の考え方は「つくる都市」から「できる都市」へと変わったし、変えなければいけないんだというのが山田正男の都市計画のポイント。それ以前の都市計画は、とにかく道路をつくるとか公園をつくるとかいう形で近代化の価値観の中でやっていただけれども、高度経済成長期になると、「つくる」のではなくてむしろものは「できていく」のだと。先ほ

歴史的パースペクティブ

「つくる都市」から「できる都市」へ

- ・「自由主義経済社会では、都市はできるものであってつくるものではない。そして人間は自らの判断で、経済合理性の故に都市に集中するというのが都市経営、都市計画の基本的理念だと思っています」

（『明日は今日より豊かか 都市はどこへ行く』、1980年）

- ・「『できる』都市を計画的に誘導するのが近代都市計画であって、それは用途地域などの土地利用規制計画やこれにもとづく土地計画、公共施設計画である。これらはいずれもいわば受血であって中身ではない。中身は需要であって、土地計画は需要を調整し、公共施設計画はこれに対する供給が任務であることはいずれも変わらない。受血をつくることはできても、中身をつくることはできない。受血ができて中身がなければ都市ではない。都市は中身があればこそ、『できる』のである。」

（『時の流れ 都市の流れ』、1980年）

→ 1968年 都市計画法改正：容積制による需要と供給の相関関係付け
都市再開発法制定：「土地計画」＋需要を受け入れる権利床の発生

図7 「つくる都市」から「できる都市」へ

ど開発の需要があるという話でしたけれども、まさにそういう時代が1960年代には日本に到来していた。そのときに都市計画というのは、基本的には都市は勝手にできていくものだととらえながら、それをコントロールしたりその力を活用していくのだということです。（図7）

大事なのは、都市計画は中身をつくることができない。都市の中身というのは経済的な側面での需要だから、需要はつくれない。需要を前提として、受け皿としての公共施設であったり道路であったりというものをつくる。それを都市計画だというふうに変えましょうと、そういうことをこういう言葉で表現しました。

1968年に都市計画法が改正されて容積率制度ができますけれども、容積率というのは需要と供給の相関的な関係をどうつけるかの手法です。それまでの高さ制限とかだと都市の活動容量とは関係ない、床の量じゃないのでわからなかったところを、床の量と公共施設との関係性をコントロールしようということで容積率制度になった。その容積率制度とずっと我々は戦っていて、先ほどの大きな欲望の根幹にあるのが容積という考え方です。

あと、都市再開発の中で保留床ができる。これは結構でかくて、再開発法の以前も防災建築街区造成法とかあるけれども、それまでは基本的にその土地を持っている民間のオーナーさんと商売をやっている人が、自分の商売の発展に合わせて2階建ての町屋を4階建てのビルにしてみるとか、自分で使うという原則の中で大きくしていくのが不燃化であり再開発だった。それが再開発法によって自分で使わないものが出てきて、そこがディベロッパーやいろいろな投資が入ってくる部分になり、民間の自治的な再開発から我々が知っている今の再開発になっていく、そういうモードがあったわけです。

歴史的パースペクティブ

なるほど、「つくる都市」から「できる都市」へと変わったとしたら、じゃあ今は何なんだという、先ほどから馬場さんや嶋田さんがご説明されているように、やっぱり「できない都市」ではないか。「できる都市」はまだあるんです。東京の都心部だとそれこそ国家戦略特区とかでいろ

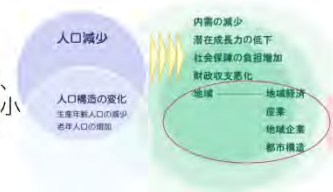
「できる都市」から「できない都市」へ

「できる都市」の極点

2001年 日本版RIET（建築の金融商品化）
2002年 都市再生特別措置法に基づく都市再生特区の導入

→大都市都心部に限定

→大都市周辺商業・業務地、
郊外住宅地、そして地方中小
都市は「できない都市」へ



『人口減少問題研究会 最終報告書』、日本政策投資銀行、2014年

図8 「できる都市」から「できない都市」へ

いゝな投資を呼び込んで、すごい超高層をまだ続けています。そういうのは2001年の日本版リートや2002年の都市再生特区でできているんだけど、ほぼ大都市の都心部に限定していて、東京の中でもそんなのはごく一部で、基本的には大都市の周辺の商業業務地や郊外住宅地、そして地方中小都市は「できない都市」になっているんだと。(図8) その大前提をまず共有しないと間違えてしまうというのが、嶋田さんのプレゼンの大事な部分だったのではないかと思います。

「できない都市」だからできないままで放置しておく、我々の生活が困難を極めていく。それでいいという人はいいけれども、そこでそうじゃないんだという、これが先ほどの嶋田さんの言葉を使うと“志”なんです。そう思った人は、「できない都市」じゃなくて、「ともにいとなむ都市」みたいな感覚で都市をつくろうとしているんじゃないかというのが、私がこの前に議論したことです。

小さい表ですけども、「つくる」「できる」「ともにいとなむ」と考えたときに、都市の局面としては拡大から縮退に向かっているということです。(図9) 方法もそれぞれの時代

都市経	都市計画の時代区分 (石田(2004))	都市動態	社会経	方法	エンジン	主体	展開
「つくる」	欧米化都市改造期 (1960-1967) 市区改正期 (1980-1985) 都市計画制度確立期 (1910-1935)	拡大	近代化	コンストラクション (都市建設)	都市に関する 国家的関心	国家主導	
	戦時下都市計画期 (1931-1945) 戦後復興都市計画期 (1945-1954)						
「できる」	基本法不在、都市開発期 (1955-1969) 新基本法期 (1969-1985)	縮退	成熟	コントロール (容積率、 線引き...)	都市に対する 積極的、前向 きな民間投資	地方分権 市民参加 民間活力	量から質へ 需要追随から 需要管理・活用へ
	反計画・バブル経済期 (1992-1997) 住民主体・地方分権期 (1997-2000?)						
「ともに いとなむ」	(都市経営・地域運営期)			マネジメント (場づくり、 社会実験...)	都市に対する 多様な信頼 と共感	公長(学) 連携 ネットワーク	変化から持続へ 需要管理・活用から 需要喚起・創造へ

図9 「ともにいとなむ都市」へ

に対応していて、「つくる」は都市施設のコンストラクションだったのが、「できる」はコントロールになり、それが「ともにいとなむ」では場づくりだったり社会実験だったり、いろいろな方法でマネジメントしていくと。あと、エンジンですね。もともと都市計画というのは都市に対する国家的な関心から始まっていて、それがエンジンとして、いろんな国の官僚がつくってきたところがあります。それがだんだんと「できる」になると、エンジンは都市に対する民間の積極的で前向きな投資になった。それがなくなったときにどうするか。私は都市に対する多様な信頼と共感、“志”のことなんです。そういうものがないところは「できない都市」のまま、あるところは「ともにいとなむ」ようなことをやっていこうと思っています。

「多様な」というのが大事です。主体としては国家主導から、「できる都市」の時代には地方分権とか公民連携とか市民参加とか進んだけど、そこがもっと公

民学連携とかネットワークが必要。先ほど馬場さんの中でもネットワークという言葉が出てきましたけれども、ちょっと違う意味だったかもしれません。こういう変化、これが正しいかどうかわかりませんが、その時代観というか歴史観をそれぞれが持つことは大事なかなと思います。「できる時代」の後半、我々が生きてきた、私が都市計画学んだ時代では量から質へとか、需要に追随するのではなくて需要を管理したり活用しないといけないよと言われてきました。けれども、今は次のフェーズで、変化から持続へ、あるいは需要管理とか活用ではなくて、需要を喚起し創造していくことなんだろうなと。先ほどの2つのプレゼンテーションを思い出していただければ、そうだと思います。

その中で、変化から持続へが大事ではないか。これを私はRIAの本の中で書きました。5年前にRIAがまとめた本の中で、再開発のプロセスという図があって、私はこれに違和感を持った、RIAには申しわけないけれども。このプロセスはすごく尊いもので、RIAがものすごい時間をかけて地権者の発議から始まって、建物の引き渡し、さらにアフターケアまで10段階ぐらいのステップを彼らなりにまとめた。ただ問題だと思ったのは、アフターケアが最後にあるけれども、あくまで何か問題が起きたときにちょっとやりますよぐらいで、基本的にはそこで終る。時間軸が一つの事業で閉じている。(図10)

この表、今までの再開発はある変化の点に着目して、その更新の継ぎ目のところでいろいろやっている。けれども、これからの再開発は線だと。(図11) RIAの仕事はこの丸の部分に集約されるけれども、もうち

歴史的パースペクティブ

RIA「再開発のプロセス」

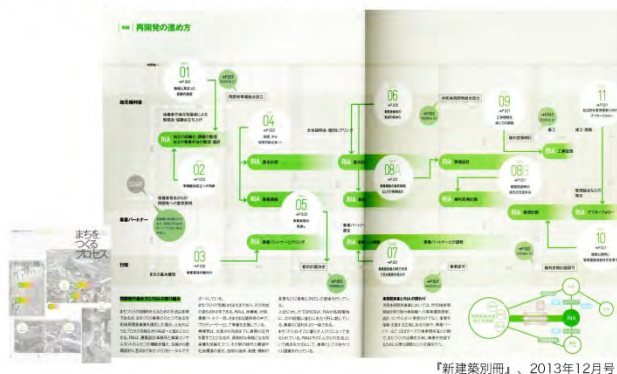


図10 再開発のプロセス

歴史的パースペクティブ

「線」をいかに描き続けるか

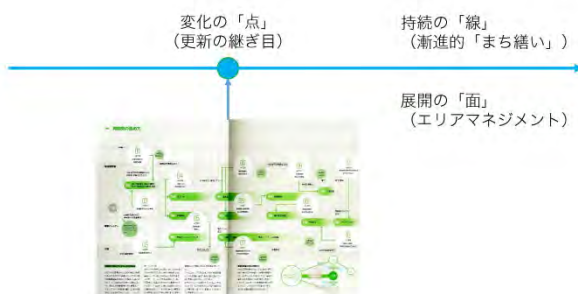


図11 変化の「点」から持続の「線」へ

よっと前進的な線、この場合はまちを繕いと書いてあります。まちを前進的にちょっとずつ直しながら何かやっていく、そういう線上の持続するような時間のことを再開発と呼ばないとまずダメだし、

それを面的に展開するとエリアマネジメントなんですが。この実践は嶋田さんのやつかなと思いながら見ていました。

最後に、では「ともにいとなむ都市」のあなたのイメージはということで、これ先ほど馬場さんが提示してくださったタイムズスクエアの写真です。まさにこれがこれになった、逆転したわけです。（写真2）大事な

のは、これはニューヨークは「できる都市」だけれども、もうその次の「ともにいとなむ都市」も入れているということ。できる都市が続くとは思えないから。

地域事業者は、地権者であるタイムズスクエア・アライアンス、そのBIDと行政と、専門家の組織。この専門家の組織の中に公共領域の専門家組織がいまして、英語でパブリックレルムと言います。（図12）結びつけると、URがそういう専門領域の人として関わるのはあるのではないかと私は思ってるんですが。いずれにせよ日本にはいない専門家と、BIDの組織と行政とがすごく時間をかけながら展開している。

いろいろ見て一番おもしろいと思っているのは、タイムズスクエアではなくて、同じようなそういう公共空間を変えて、それを地域の運営の起爆剤として地域のBIDが使っていくというプログラムが、ニューヨーク中で行われていることです。これが非常に大事。ニューヨークの中でもマンハッタンは「できる都市」、ブルッ

「ともにいとなむ都市」のイメージ

ニューヨークの公民連携による公共空間再編



写真2 タイムズスクエア

「ともにいとなむ都市」のイメージ

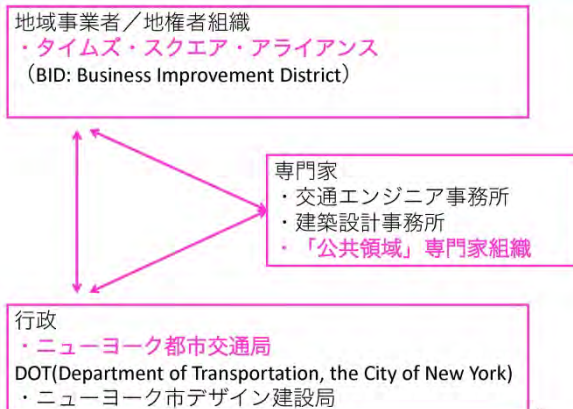


図 12 公共領域の専門家組織

クリンもできるかもしれない、でもブルックスといったら投資なんて本当に来ない。そこでも同様のプログラムをうまく回す方法があって、それが公民連携のいろんな役割分担であったりする。

そういう意味で言うと、地方都市のことを考えたときに、まず大都市を見ないということはないと思うんです。大都市のいろいろな経験の中に生かせるものがあるし、一方で大都市は地方都市を見ると最先端の取り組みがあるので、それをまねるみたいな。そういう関係に今はなってきていると私は考えています。

あともう一つ、実は最初に見せた高島平はアーバンデザインセンターをつくっていて、公民だけではなくて、私が大学にいることもあって、学というのもぜひ使っていただきたい。公民学の連携の中で行政だとできない、純粋な民間企業でもできない。それをどう連携をしながらやっていくというのを今やっています。

「ともにいとなむ都市」のイメージ



民・学・公連携の概念図

<https://udctak.jp/>

図 13 民・学・公連携の概念図

これは理念的な図です。（図13）

高島平は1年前にアーバンデザインセンターができたばかりですが、それぞれの主体だけだとできないことがいろいろある。最初に見せたプロムナードの緑地の再生もこのUDCTakでやっておりまして、私がディレクションして、板橋区と市民の人たちと一緒に計画を練って、これから実行です。あるいは、民間のとくし丸という移動販売の企業と組んで買い物支援プロジェクトを仕掛けていくことで、まちの価値を維持して上げていく。あるいはジョグパトロールという防犯活動をやったり。（図14）

「ともにいとなむ都市」のイメージ

プロジェクト



<https://udctak.jp/>

図 14 UDC 主体のプロジェクト

アーバンデザインセンターのモデルは専門家の新しい活躍の場ということもあ

って、行政でもなく民間でもない、もう少し違う立場の、第三者でもない。僕も境界があいまいになっている気がしますが、そういう取り組みを全国各地でやっている。高島平は東京で最初のアーバンデザインセンターですけれども、東京以外のところにたくさんあります。普通のまちづくりと違うのは、アーバンデザインの専門家がいて、彼らが中心となりながらいろんな人、民間企業、行政を結びながらまちづくりに取り組んでいます。

最後に、日本設計の本で書いたのは、山田正男は自分が幸せだと言っているけれども、多分我々も幸せなのではないかというのが結論です。今までのやり方ができないわけだから、新しいことができるというのは幸せな時代です。我々も40年後、50年後には幸せな時代だったんだなと思われるような仕事をしていきたいなと思っています。（拍手）

◆パネルディスカッション - ②

—新しい時代の再開発はありえるか？！—

馬場氏：ありがとうございます。中島さんは実践もしてるけれども、研究者でもある。研究者として最高の終わらせ方をしてくれたおかげで、すごく話しやすくなりました。

今回のこのディスカッションのテーマは「新しい時代の再開発はありえるか」です。言い直すと、新しい時代の、僕らが「いい時代だった」と言えるはずのこの時代の再開発とは何なのか、どういう再開発がありえるのかをフラットに話し合う場だと思っています。こういうディスカッションはあまり行われていなくて、URさんがフィールドを用意してくれたおかげで、本格的に話し始められたという感じです。今日はこのメンバー、すごくよかったなと思います。嶋田さんが今という時代を切り取って生々しく時代の反省から何を今やろうとしているか、何をやっているのかを端的に述べてくれて、その後に中島さんがもうちょっと大きい時間の流れで、今までの都市開発はどうで、その中のどういう場所に僕たちがいるのかを端的にポジショニングさせてもらえた気がします。

ここからは再開発とリノベーションの話と、組織の話もできたらと思います。その後に時間があれば、ぜひ皆さんに質問とか意見を振ってみたいので考えておいて

ください。

今日は中島さんに来ていただいて、都市計画の歴史の専門家、研究者として見て、嶋田さんがやっているリノベーションとかエリアリノベーションとか、今までは少なくとも建物の再生の方法だと思っていたけれども、それを都市レベルに展開していこうという気付きをもってアプローチをして、結果、都市の話のときに僕たちも出てこられるようになったんだけど。都市計画の歴史の中で今の嶋田的な動きみたいなものはどのように見られているのか。そのあたりから聞いてみたいです。

中島氏：リノベーションスクールは、確か「新しい都市計画」とかいう標語を？

馬場氏：そうです。僕が適当につけました、そんなフレーズを。

中島氏：それで我々の都市計画は古いんだなと思った覚えがあります。建物を保全したり活用しながら街を再生していくという都心部の戦略は、実は 80 年代ぐらいからあったわけです。リノベーションとは呼んでいなかった。「歴史を生かしたまちづくり」みたいな文脈で言っていた。それだと歴史性みたいなものに個別の建物も囚われるけれど、そこをニュートラルな資産として見ながらやるというのは、「ああ、そうだよな」と気づかされました。けれども、実はこの話は 1960 年にジェイン・ジェイコブズが既に言っていたこと。

ジェイン・ジェイコブズという人は、都市を再生させるときには古い建物が大事だと言っていて、それは歴史的だから大事ではなくて、古い建物は安いから、そこに新しい再生の芽がまず出てきて、その人たちがまちを盛り上げていくと。賃料という形では言っていなかったけれど、街が再生していくと言っていた。それを我々は忘れていたのかなという感覚があって、それを思い出させたという意味では新しい動きではあるけれど、実は我々がずっと思っていて忘れていたことが出てきた。そういうことかなあとと思います。

馬場氏：ジェイコブズは『アメリカ大都市の死と生』という名著があって、ある種僕らのバイブルというか、僕らの動きを元気づけてくれるジャーナリスティックな文章で、今読み直すとハッとさせられる視点がたくさんある本です。なるほどね、そうか。歴史的に見るとニューヨークでジャーナリスティックに見られたところを、その目線を僕らはかなり実践的にやっているというのは確かにあるかもしれないですね。

今日はまず嶋田さんの話の中で僕がハッとさせられた。これだけ話しているのにさらにハッとさせられたのは、リノベーションのことを暫定利用と位置付けたんですよ。最後のほうにそのフレーズが出てきて、すごくおもしろい視点ではないかと。そこの真意をもうちょっと深く話してもらおうと、どういう感じなんですか？

嶋田氏：沼津市でリノベーションのまちづくりをお手伝いしているんですけど、再開発の話があるんです。駅から南に行ったところになんか古い建物があって、池辺陽が設計したような、戦後の焼け野原のときからの開発で、具体的なスキームは忘れましたが、道路を民間に貸したのかな？ アーケードを民間でつくっていて、当時は画期的なスキームでつくった建物で防火帯の建築物になっているところを再開発しようとしているわけです。まあ、空き店舗だらけなんです。僕から見ると失敗しそうな再開発ですけど、でも可能性があると思っていて。暫定的に安い賃料で貸してくれれば、もしかしたらさっきのジェイコブズの話じゃないけど、非常に経済合理性の高い中身がつくれると思うんですよ。

あ、これだけは言っておきたいんですけど、山田正男、いいなあと思って。中身の話をしていたんだと。やっぱりそういう一番すごい人ってわかっているんだなと思いました。

話を戻すと、今既にある古い建物も、ほとんど空いている場所なので、それに魅力的な中身を経済合理的につくれる可能性があると思っています。もしそれができるのであれば、10年ぐらいかかる地権者合意の期間を短くできるのではないかと。準備組合ができて、経済的に成り立つか成り立たないかが再開発の一番のポイントで、いくら行政が大きく補助金を入れたとしても成り立たない可能性がある、今の地方都市は。だけど賃料を上げていくことができるのであれば、開発したときに新築の建物に見合った賃料を払ってくれるテナントを事前に育てるために、今ある建物を使うことができると思うんです。

僕は今から再開発ができるとすれば、既にある建物を一回暫定的に使って、そこに中身の魅力的な事業をつくり出したうえで、次なるプレーヤーを生み出しながら新たに投資をしてストックを更新していくというやり方。この開発の圧力がない縮退の時代には、それしかないと思っていて、そういう意味でリノベーションは効果があると思うんです。

ただし、「それをやると再開発ができなくなるんじゃないんですか？」という意見が根強い。それは行政の人からも言われる。すでに建っている建物を、テナントを退去してきれいにしたうえで開発していかないといけないと、地権者たちが思っているのだ。さっき豊島区を僕はかなりディスりましたが、すでに開発が準備されている地域でリノベーションによる活動をしてしまうと、そこに事業者が生み出されて開発を阻害する人たちになるのではないかという危機感があるんですね。だからあくまでも暫定利用と捉えて、定期借家契約とかさまざまな不動産の契約手法があるわけだから、ある期間、地域の価値を上げてもらうために民間の事業者たちに使ってもらう。そのためには暫定的な活用ですよという言い方をしたほうが共感してくれるので、僕は最近、暫定利用と言い始めたんです。

馬場氏：今のコメントは今日のテーマである「新しい時代の再開発」の手法の、一つ大きなヒントではないかと感じました。往々にして再開発なのかリノベーションなのか、どっちでいくんだという議論に陥りがちです。二項対立にして物事を進めていくような、それでイエスかノーかみたいな。でも今の嶋田さんの提言は違いますよね。再開発でもいいんですよ。でも、まず暫定利用しましょう、リノベーションで。その先に新築の再開発もあるかもしれないし、継続利用があるかもしれないし、最終的に建物には寿命が来るのできれいにするか更地にするかしかなくなるときがあるかもしれないけれど、暫定利用の期間を調整することはできますよね。今までは借地借家法とか固かったのが、今はだいぶ柔軟になってきているので、ちゃんとした計画やプログラムがあれば暫定利用から速やかにスクラップ&ビルド、再開発のほうに移行することも論理的にはできるはずなんです。何となくリノベーションか再開発かで、リノベーションしてしまったら再開発の話はスパッと終わるような脅迫感によってそれが阻害されているかもしれないけれど、リノベーションが暫定利用であるという考え方を持った途端に、説明がラクになる。考え方がラクになる。

嶋田氏：僕たちが今リノベーションできるのは、すでに建っているからなんですよ。建てた人がいて、僕らより前の世代の人たちがストックを残してくれているので、それを活用できるわけです。それがずっと残るか、更新されるかということだけだと思っていて。中島先生のお話にもあったけれど、放っておいても開発の圧力のない時代だから経済合理性がない新築しかできない難しい時代に、ま

ずは使って、経済的に合理性があるところまで高められたら、僕はぶっ壊して建て直していいと思っています。それができるようにするのも僕らの世代の役割、そこに建築家とか都市計画家とかの今の時代の役割があるのかなと思っています。だから僕らの次の世代がまだ良質なストックを使えるには、今の時代にきっちと良質なストックをつくって残すのも役割で、それには今あるものをうまく使って次に渡す、次の投資を生み出すための動きをつくり出すのも大事なかなと思います。

馬場氏：新しい投資が可能になるのはそのエリアの価値が、わかりやすく言うと家賃が上がっていないと新築はなかなかできないですね。経営という観点を無視して建てていくなら話は別だけれども。だとすればそのエリアの価値を上げるために、とりあえずリノベーションという選択肢を取っておいて、その先の投資をしっかりと見つめる、みたいな考え方をやるべきかなと思います。せっかくこれを九州でやっていて、東京じゃない。九州は小さな市がたくさんあって経営的にも厳しい都市がたくさんある。であるならその都市のサイズに合った適正な手法がたぶんあるはずで、こういう機会をベースにぜひそれを追求したいかなと思っています。中島さん、さっきの嶋田さんのコメントに何かありますか？

中島氏：馬場さんが「手法」だとちゃんとおっしゃった、再開発もリノベーションも。手法の後に目標があるんです。目標に到達できれば手法は何でもいい、とは言わないけれど。再開発の目標が、再開発をやることになってしまうと問題だということ、暫定利用をやる中でいろんな事業者が育つということもある。実は暫定利用というと、どういう自分たちの生活が描けるかイメージしにくくて、既存の再開発のほうがイメージできるということもあります。やっていく中で目標自体も少しずつ変わっていくのかなと経験として思いますが、そのときに防災の問題がある。これに関してはどんなにリノベーションをやっても、新しく建てるのに比べると弱い。そこを嶋田さんはどう乗り越えるか、聞きたいです。

嶋田氏：今、言おうと思っていたんです。やっぱりすぐに「耐震はどうするんですか？」と。やったほうがいいに決まっています。けどできないんですよ。だって事業性がないですから。事業性がない建物に対して莫大な投資をして耐震改修をして、それを民間が事業として家賃で回収できるって難しいです。けど、あくまでも暫定利用で、まず使ってみる。5年でもいいかなと。それである程度の事業者が育って賃料が上がっていけば建て替えができるかもしれないし、耐震

の投資ができるかもしれないので、そのときに考えればいいと。防災はすごく大事だと思っているし、そのストックが安全であり人々が豊かに過ごせることが大事。その目的のために都市はあるし、というゴールが大事なので、そこは否定しない。ただ、じゃあ耐震のない建物は使ってはいけませんとなった瞬間に、3割以上の建物は使えないんじゃないですか。だから、そのためにも僕は「暫定利用」という言葉はいいんじゃないかと思っているんです。

馬場氏：僕も防災に対する考え方を少し述べておくと、大きくは嶋田さんが言ったように、今の基準に即したところまで耐震をやろうとすると、ほとんど死ねと言ってるのと同じで、もう少し現実的なソリューション、選択肢を持っておきたいと、リノベーションの仕事をしながらよく思います。耐震の仕方も、壊れてしまうけれども壊れ切らない、粘り強い耐震という概念で、暫定利用だからここでオッケーという段階的な考え方ができないであろうかと。避難とか防火性能に関しても、全部を機械的な評価でクリアするのではなくて、それこそヒューマンリソースのソフト面、避難の仕方、伝達の仕方みたいなもので解決できるところが山ほどあるはずですよ。被災地もそうですよね。全部とりあえず防波堤でクリアしようとしたけれども、いや逃げ方とかヒューマンリソースで解決できることがあるはずなので、そこにまずトライしてもいいんじゃないか。そんなことを思ったりしているところです。

嶋田氏：中島先生が、手法の一つであるからこそ目標が大事とおっしゃっていたのは、ああそうだなと思いました。ゴールイメージが何なのかということですよ。今日は自治体の方がたくさんいらっしゃるけど、都市計画が、まあ計画すべきものがもうほとんどないですよ、それをどう経営していくかということが問題になっていると思います。やっぱり一つはインフラの維持が大きなテーマではないかなと。だからこそコンパクトシティとか立地適正化とか言って真ん中に寄せてこないといけないんですよ。それを行政が線を引いたところで本当に集まりますか？というのが僕が思っていることで。しかもそれが住民とか市民にうまく共感される形で合意できますか？と疑問なんです。

ところがさっきのリノベーションのプロジェクトはほぼ全部民間のプロジェクトですよ。さっき中島先生がおっしゃった信頼と共感。ゴールイメージに対する、その都市をともにいとなむってなったときの信頼と共感で何なのかというと、

この地域は自分たちで守っていくと思った人だけが志を持ってリノベーションに取り組んでいるんです、小倉の人たちは。気づいた人たちだけが動いて、最初の賃料は安くしたとしても魚町のエリアの価値を上げるために共感して不動産オーナーが動いた。それによってエリアの価値が上がったという。

僕は、寄せていくならそのエリアに寄せていけばいいと思っていて、動いた民間の不動産オーナーさんたちが多いところにコンパクトにまちがまとまっていくのが本来あるべき姿ではないか。そこに公共の投資を継続的に行っていくための理由付けにもなると思います。だから都市経営のゴールは持続的なインフラの維持とかになったときには、大きい物語で上からトップダウンでドーンと降りてくる計画というよりは、馬場さんが言ってるような小さな動きだと。共感へとまちが育っていくための仕組み作りには、リノベーションは持ってこいじゃないかと思います。

馬場氏：今、中島さんがすごいシンプルな言い方をしてくれましたが、リノベーションも再開発も所詮手段でしかない。その上の目標をしっかりと設定すべきであるということなんですが、これ忘れがちで、その目標をどう設定するのか。今までの行政の目標って、「安心で安全なまちづくり」みたいな、これは何の目標なんだというのが多いじゃないですか。たぶん僕らは都市計画の目標の設定をもっとシビアにしていくべきですよ。そこをやると、そのための手段はどのようなのかというのが自ずと導かれる可能性がある。

目標の立て方はどういう方法があるんだろう？ニューヨークは都市計画の手法を一気にブルームバーグの時代に変えていきましたよね。ブルームバーグも経営者だったと思いますが、あれは何らかの目標の設定とかあったんですか？

中島氏：ニューヨークのことは突然聞いてもわかりにくいかもしれませんが。一番わかりやすいのは、先ほど嶋田さんがトップダウンではなくとおっしゃいましたが、まさにその考え方です。広場がいろんな街にできたという話の中で、あれは基本的に手が上がったところで広場化をしたということです。まず計画があって、ここは再開発が必要だからじゃあ再開発の組合を作るとか主体を育てるとかいう話ではなく、先にその主体があるところで起きるとというのがニューヨークの基本なんです。

そのときにアドホックにどこでもいいから起きたらいいのかということそうでは

なくて、その前にどういうところで広場が必要とされているか地区の現状を評価する段階がある。評価の中で、どこで手が上がったら優先的に事業化するというような意思の伝え方があって、ここは絶対にやるべきだと行政が決めても主体がいなかったら運営されないから絶対に主体がないといけない。かといって全部主体が上がってくるのを待つのではなくて、やっぱり都市の基本的な構造ですね。

ニューヨークは、すべての市民が10分以内にその広場に到達できるという生活像を目標としたんです。これが実は評価になっていて、現状で10分以内にそれがあるところは、仮に手が上がって主体がいたとしても優先順位は低い。周りに全然そういうものがなくて手が上がった場合は優先的に事業化する。そういうレベルでの計画がありえるのではないかというのが、ニューヨークで私が学んだことです。トップダウンのマスタープランのようにカチッとしたものでもないし、完全なボトムアップのどこから出てくるかわからないものでもない、そういうのは行政としては一つありえるレイヤーではないか。

具体的な目標として市民にわかりやすい、自分たちの生活がどうよくなるのが具体的にわかるような目標設定は大事だし、それは上から与える話じゃない。地域でそういう具体的な目標を、安心・安全とかじゃなくて、震度7で死なないとか何でもいいんだけど、何かそういうものを議論していく場があるべきかな、ということです。

馬場氏：目標の設定が生活のシーンから語られているというのは素敵な話ですね。中島さんのお話から今思いついたことがあって、マスタープランで縛ってないって言いましたよね。僕、この前デトロイトの研究をした新しい本で、「フレームワーク」という単語を使ったんです。デトロイトの都市の戦略が、創造的縮小のフレームワークだったんです。創造的縮小の「マスタープラン」じゃない。なぜか？もうマスタープランでは描けないから、あそこまで行ってしまうと。だから大きなフレームワークだけ用意する、大きな枠を設定するということです。

中島さん、生活のシーンを目標としてそれを共有しながらやっていくためのフレームワークですよ。それ自体がリサーチにもなっていて、結果そこから計画をつくっていくというプロセスをやっていて、計画立案のプロセスがマスタープラン型ではなくなっているからだいぶ違うんだと思います。プロセス自体がすごく大きい。僕らが学ばなければいけない、実践しなければいけない何かがある気

がして、それをぜひ中島先生に方法論でまとめていただけるとうれしいです。

中島氏：私はいろいろな自治体のマスタープランにも関わっているので……。都市計画の現場はぎちぎちで、行政の計画として考えると、なかなか日本では難しいと思います。

馬場氏：難しいんですね、やっぱり。

中島氏：難しいと思います。マスタープランの形があるので。

馬場氏：東京大学の教授である中島先生が、難しいから変えにくいと言われた瞬間に、どこから変えていいかわからなくなってしまっただけだ。

中島氏：だからまさにアーバンデザインセンターとか、少し視点をずらしてみる。

馬場氏：ああ、そうか。おもしろい！

中島氏：行政の得意なところはかなり形にはまって決まってしまうところだから、それに対して公的な信用みたいなものがある。それは生かして、でももっと民間の自由な発想とかを考えると、主体は必ずしも自治体でもないし、民間だけでもない。何かそういうプラットフォームというか、そういう場をつくってしまえば、検討したことがうまく生かされる。そういう仕組みがアーバンデザインセンターなんです。

馬場氏：中島さんがやったアーバンデザインセンターは、マスタープランのオルタナティブの方法、エンジンとして、プラットフォームとしてあるということ？

中島氏：そうです。アーバンデザインセンターはビジョンが大事なんです。それをマスタープランと呼ぶかどうかは別にして、こうあるべきというビジョン。それは柔軟で変わってもいいんだけど、それを持たないとすべての活動がアドホックになってしまう。計画批判とはよく言われることで、硬直的な計画が悪いというのはわかります。けれども明日を考えたり、未来のビジョンを考えることは全く否定されるような行為ではなくて、ただそれをもっと自由にまちのいろんな人が議論してやろう。それは変えられるし、どうなるかも自由だと。それをアーバンデザインセンターはやるのかな、まずは。

馬場氏：組織の話もしたくて、ちょうどアーバンデザインセンターの話になったので。アーバンデザインセンターは新しいプラットフォームであり、新しい組織であって、新しい都市のフェーズを呼び込む何かのような気配がして、ちょっと研究したいなと思っていて。嶋田さん、マイクを持って何か言いたそうですね。

嶋田氏：ちょっとスライドを出していいですか？ さっきURも宣伝していたから、僕は和歌山の宣伝をしようと思って。さっきのボトムアップみたいな話でいうと、この和歌山の中心部にぶらくり丁という商店街があるんです。和歌山市駅があって、JR駅があって、お城があって、どちらの駅からも遠いというのが和歌山の中心部なんです。ここでとりあえずリノベーションスクールをやってみたんです、3年ぐらい。そうしたら物件が5つぐらいドンドンと出てきたんですよ。和歌山市の担当者は、何でこれをやったかという中活で失敗したので市長が辞めて、新しい市長になった。中心市街地活性化計画がほとんど効果が上がらなかったあとをなんとかということで、リノベーションスクールをやったんです。担当の公務員が鬼の形相でやってきて。

で、5つぐらいプロジェクトができたときに、和歌山市の担当者は何のためこれをやってるんだろうという感じになったんです。やっぱりゴールイメージがないから。物件としてはいくつか再生されてまちは少し変わった印象があるけど、これが何を目指しているのかがわからないんです。まちがない時代はマスタープランみたいなものをつくって、道路を引いてとかできるんですけど、もうまちができてしまっている。そこに新しいマスタープランをつくるというのでもなく、まちをどうつくり変えていくか、にぎわいを生み出していくかというときにリノベーションの手法は有効なんですけど。ゴールイメージをこの辺ではっきりさせようということになったんです、3年後ぐらいに。

そのときによくよく聞いていると和歌山市は公共投資をこれから行う、継続中みたいになっていて。お城の近くにあった歴史のある小学校と中学校が統合されて、伏虎義務教育学校という、かなり通わせたい感じの小中学校ができるとか。廃校になった学校の跡地に居抜きで大学を入れたり、和歌山医大の薬学部が新しくできたり、和歌山市駅を建て替えて図書館にしたり。マスタープランのゴールイメージは、まち中に暮らすライフイメージがどう強烈に発信されるかがすごく大事だと思うんです。このまちはきっと伏虎義務教育学校に通わせたい親たちが住みたいまちになるだろうなと考えて、この古い中心部は高品質な教育が行われるまちというのがいいかなと思って、「教育高品質なまち」としたんです。

もう一つ理由があって、和歌山でリノベーションスクールをやるとあまり女性が参加しないんです。他の地域に行くと主婦の起業とかいっていろんな女性が出

てきますが、和歌山だけは主婦が起業するというと旦那の稼ぎが少ないのかなと思われてしまうみたい。それぞれの地域に固有の市民性や意識があって、じゃあお母さんたちはどうしたら出てきてくれるのかと思ったときに、やっぱり子どもたちの教育ということになると全然違うモードで参加してくれるんです。乗っかかりやすいステージというのはすごく大事です。

「教育高品質なまち」として、公共の教育も素晴らしいし、それを補う民間の教育も素晴らしいし、その民間の質の高い教育もリノベーションで生み出している。こう考えると、最初に動いた5人の人たちがきっかけになってくれたんです。この点を打った人たちの活動をきっかけにしてエリアリノベーションを進めていきましょう、みたいな。商店街で動いた人たちがいるわけだから、さらにここを縦の軸にも歩行者的に歩けるようにしましょうとか、ゲストハウスをつくった人がいるんだからこの周辺は外国人観光客が泊まりにいくようなまち宿を目指すリノベーションをしていきましょうとか。中心部に大量にあるコインパーキングとか月極め駐車場を整理するために、使ってなかった大きな公共の駐車場をもう一度稼働させて、ここをフリンジ化して、新たな公共交通をつくり出してまち中を歩きやすくしていきましょうとか。水辺にバーをつくった人たちがいるので、その人たちをつなぐ何か、船を走らせて夜の飲む船をやってみましょうとか。

そうやって今あるまちをどうやったら楽しく使えるか、使い尽くしておもしろくするか、打たれた点を基に全体像を考えていくみたいな。たぶんお二人がおしゃっていたこととも共通しているんじゃないかなと思って紹介してみました。

馬場氏：今の話、おもしろいですね。どうも2軸を同時に走らせたほうがよさそうで、一つはリノベーションでも新築でもいい、小さくて具体的で低い投資でやれる、要するに暫定利用ですね。小さなスピード感のある暫定利用、ざっくり言うと都市の実験みたいなのをやりながら、具体的な事実、ファクトを重ねて、それがきっとマーケティングになっているんですね。まちの様子をつくったり、導いたり、いいかな？どうかな？と。まさに共感を得る場所をつくりながら、こっちで同時にマスタープランと言うよりも、新しい生活のシーンを現実的な目線で描いて、この場合は教育だったりしたわけですが。生活のシーンだけ走らせると地に足の着かないイメージを描いてしまいがちだから、リアルを見ながら生活のシーンを一緒につくってマージしていくような、そういう方法論はありそうです

ね。

嶋田氏： オフィスとか問屋のビルに空き家がいっぱいあるので、これURが買ってくれないかなと。

馬場氏： 思いっきり営業しているね。

嶋田氏： そうしたらコンバージョンしたいんです、住居に。ここは絶対に賃貸住宅の需要が上がっていくと思うんですよ。それをいきなり建てたり、分譲住宅にする前に既にあるものを使う。業務エリアの衰退が著しいんですよ、金融をはじめとした。オフィスは空室だらけなので、それを住居にコンバージョンしてファミリーが住めるような住宅にしていくとか。というのはまちを変える新たなコミュニティ型のディベロップメントであり、都市再生機構がやるべきことではないでしょうか？

馬場氏： そうですね。今日の一つの裏テーマ、URの新しい役割があるとするならば、公共性を持ちながら民間企業である独立行政法人のURのアイデンティティとして、常に新しい居住のシーンを想像してつくったり、実験を繰り返してきたのがURの歴史だとするならば、嶋田さんの言うように、次の都市計画まで暫定利用のためのマスターリースを事業化して、再開発までの繋ぎとしてやっていくような機能もやれるかもしれない。

嶋田氏： 戦後、ものすごい人口が増えた時代に住むところがない。しかも東京オリンピックぐらいまではすごく不衛生な都市に、清潔で都市的な生活が行えるような質の住宅を供給するという社会的な使命があったんですよ。それがURの、公団のようなものの役割だったと思うし、今の時代、住まいの質はかなりのところまで行きましたよね。日本人はけっこう幸せに暮らせる住まいを手に入れた。そのあとの社会を見たときに、じゃあ次の時代の民間の事業のモデルになるような、都市も再生できるような、新しい事業、新しい役割というと、街の再生戦略に添った形で新たなリノベーションとかコンバージョンできっかけを作っていくモデルみたいなものは、あるのではないかと思います。

馬場氏： 確かに暫定利用型再開発みたいなのがもしも新しく生まれたとするならば、その暫定利用をURがマスターリース的にぐるぐる回しながら価値を上げて、それから再開発みたいな。あるよね。

嶋田氏： そうそう。いい感じに開発する、最後は。

馬場氏： 純粋民間企業がガバッと入ってくると地域の人にもハレーションが起きるだろうし。マスターリースなんて行政は絶対にできないから、その中間的なポジションのURだからこそできる仕事かもしれないよね。そこには投資もできるだろうし。

嶋田氏： 和歌山にも家守会社が5個とか6個あって、都市再生推進法人になるかもしれないというから、行政とも連携した役割として家守プラスURみたいな。

馬場氏： そういう意味では大きな家守だね。なるほど、それもありえる方法論かもしれないですね。本当は組織の話をしたかったんだ。でも、もう時間になっちゃって。中島さんがアーバンデザインセンターの話をしてくれて、都市の戦略のための新しい組織だと思うので、その位置づけで組織がどうなっていて、都市の経営、都市の未来にどう作用しているか聞きたい。嶋田さんには、家守も組織かもしれないけれども、どういう組織があると今やっているような事業がドライブしやすいのか、逆に今の組織の問題は何なのかというところを聞いてみたいですが。まず中島さんから。

中島氏： 私はアーバンデザインセンター高島平のディレクターとなっていますが、ここはちょっと特殊なアーバンデザインセンターで。アーバンデザインセンターは本来2つの意味があって、一つは組織というか“場”でもある。空間があって、アーバンデザインセンターという場があって、それが開かれていて、いろんな市民や企業の方が来られて、そこで地域の現状と将来を共有できる“場”であり、かつ運営主体としては民公の連携であるというもの。今までの日本の都市計画にはなかったもので、都市の次のエンジンになるのではないかという仮説があった。最初にアーバンデザインセンターができたのは柏の葉という、大手ディベロッパーが入ったところです。そこでやり始めて10年経って、その仮説がだんだんそうではないかとわかってきた段階で、今いろいろと検証をしているところです。

大事なそれはそれが未来志向だということ。仮説をやることで初めてわかることや見いだせることがあるので、まずはそういう取り組み。アーバンデザインセンターをやったからといって人が死ぬわけではないので、ギチギチに予算を立てて最初に組織をカチッとつくってやるのではなくて、もうちょっと柔軟に、そういうものが必要だという直感から何か育てていくというのはありかな。

あと、アーバンデザインセンターという名前が大事で、やっぱり格好いいんで

すよ。ニューヨークでも思ったんですが、若い大学生とかが行きたくなるような場所。名前だけじゃなくて、仕事がオープンで、いろいろな人に見られて、ちゃんと評価されて、働き甲斐がある。どんな組織でもいいんですけど、そういう格好いい場所をつくるのが大事なのかなあと考えています。そういう意味ではデザインが大事で、場のデザインもそうだし、組織としてもそういうものをつくる。小さな事かもしれませんが、そんなことを思いますね。

馬場氏：いやいや、めちゃくちゃ具体的な処方箋だなあとと思いますし、地方の小さなまちでもやれる手法だと思いますよね。領域横断型で、未来志向で、楽しく格好よくブランディングされている場があって。健全にしっかり仮説を描くチームであること。それはすごくいいかもしれません。僕らもデザインミーティングとか、デザイン会議とかいう形で、たぶん似たようなことをやっているんだなあとと思ったんですが、“デザイン”という単語が入っているというのがキーのような気がしました。嶋田さん、いかがでしょうか？

嶋田氏：さっきのタイムズスクエア・アライアンスって、名前が超格好いいなと思ったんです。名前が格好いいのは大事だなと思って。また最後にスライドをお見せしたいんですけど、さっきの商店街のアーケードを撤去したところです。撤去して通りのリノベを行ったんですけど、ここに4名ぐらいの地権者からなる鳥町ストリートアライアンスという会社があります。タイムズスクエア・アライアンスをパクって、鳥町ストリートアライアンス。

このアーケードの撤去に1千万円くらい借金したんですよ、ここの商店街。なくなるものに借金をする。稼がなければいけないですよ。アーケードはなくなっただけで組合は維持していて、組合費だけは徴収してその返済に充てている。僕は事実上BIDと言っています、だってもう共有財産がないから。もしこの通りの地権者とかオーナーがコロコロ変わったら、昔の借金返済のための組合費を払う謂れはないから払わないと思うんです。だからこの路上でちゃんと稼いで、タイムズスクエア・アライアンスみたいに、アセットはそれぞれの地権者が持っているけれども、ここにあるファシリティは誰かがうまくマネジメントして稼ぐみたいなの。そのためにつくったのが鳥町ストリートアライアンスなんです。

で、北九州家守舎という僕がやっている家守舎と協力して、マルシェの運営とかは鳥町アライアンスがやっているんです。こういうのは沿道経営体と名付けら

れていて、札幌で登壇される清水義次さんが沿道経営体と名付けた。小倉のリノベーションのプロセスのなかで、あとから考えたときの一つのエポックメイキングだったというのが清水さんがおっしゃっていること。何となくつくったんですよ、僕がタイムズスクエア・アライアンス、超恰好いいと思って。で何がよかったかというと、地権者合意を取るためにいちいち行政の人たちが説明しに行く必要がない。鳥町ストリートアライアンスがすべての地権者をねじ伏せてくれるんです。この通りの活用とかルール作りみたいなのを地権者たちが自らの意思でやっているというところ。そういうのってすごく大事なんじゃないかと思っています。

なぜアメリカのニューヨークで地権者たちが主体的に動いて事が起きていくのかは、市民社会としての成熟度が日本とは違うんじゃないかなというのが僕が思っていることです。日本みたいに細切れの小さな不動産をみんなが持っている商店街でみんなを同じ方向を向かせるのはすごく困難だけれど、意識があって志がある人たちだけで動き始めて、その人たちがうまく緩衝材になってくれるような組織さえあれば、まだまだ地権者たちを連携して同じ方向を向かせることはできるんじゃないかなあ。そうやって見せていくしかないと思っています。だから、ビジネスを創り出せる家守会社も大事ですけど、志を持った不動産オーナー数名のストリートアライアンス的な組織というのがあると、いいのではないかなと思います。それがそのあとの開発にもすごくよく作用するのではないかなと思っています。

馬場氏：エリアのマネジメント組織のつくり方の一つの事例でしたよね。かつて日本は商店街組合とかなんちゃら自治会という名のエリアの組織が存在していました。だけどそれば、経営という概念がない組合だったはずですよ。それが機能しなくなった中で、例えば今回のストリートアライアンスは新しいタイプのエリアのマネジメント会社のあり方を提示しているようだと。それは完全民間で、地権者、それから経営者による経営的な集団ですよ。それが行政に代わってエリアをマネジメントしている、もちろん経営もしているということですね。そこに何らかの新しいまちのための組織の在り様が存在していそうだと。

ニューヨークが先んじていましたが、おもしろいですね、お二人が提示した組織は。中島さんは仮説を立てて柔らかくて未来志向のみたいな、大きい目標を立てることができる新しいタイプの組織を提示してくれて、嶋田さんはそれを力強

くエリアを経営していく感覚の新しいチームアップの方法論を提示してくれたような気がします。これはどちらも、皆さんのまちでも援用が即可能、即かどうか分からないけど援用可能な概念かなと思います。

時間がオーバーしていますけど、1人か2人感想なり質問なりを受けて終わりにしたいと思うんですがよろしいですか？では何かありますでしょうか？

質問：自治体職員です。まちのおもしろい人から発展していった商店街が盛り上がるというような流れがいいと思うのですが、リノベーションをしていくにあたって、「あの人のところには行ったけど、こっちには来なかった」とか、ライバル関係にあるストリートの意見調整など、実際やってみてそういう困難があったのかどうかをお聞きたいです。

馬場氏：こういうのは嶋田さん得意そうですが、どうですか？

嶋田氏：行きたくなかったから行かなかったんですよね。でもそれを行政がやると大変です。よくリノベーションまちづくりに着手した段階でやるのは、僕たちみたいな実践者で若い人たちに対する集客力がありそうな人たちのシンポジウムみたいなのを開催するんです。そうするとこれまで自治体の行政の人たちがまちづくりの場面で出会わなかったような層の人たちが必ず現れます。その人たちが新たなパートナーだと思うんです。

今おっしゃったような商店街の理事長とか商工会の会長みたいな人たちはいったん横で見ていただくというのを奨励しています。そのためにやれる方法として最適なのが、補助金を出さないということです。補助金を出さない事業をやったとたんに、その方たちは二度と皆さんへの興味をなくします。補助金をくれないなら自分には関係ない事業だと思って、その場には出てこなくなります。で、若い人たちが動き始めたときに、その方たちは実は不動産オーナーであることも多いです。そういう協力の仕方をしてもらいましょう。

小倉では梯さんという商店会の理事長さんがいるんですけど、この方は商店会の理事長という立場ではなくて中屋興産という不動産所有会社の一人の不動産オーナーとしてこれに参加してくれています。この人の動きを見て、周辺の商店街から次々に不動産オーナーとして自分の物件を提供してくれる人が現れるという。だから最初に志のある不動産オーナーを一人見つければ参加してくれるオーナーさんもいらっしゃる。そうすると絶対に別のまちで、どうしてあそこだけと言う

人が出てくるんですよ。「そうですね」と。「ぜひ安く物件を提供してください」と言えばいいんですよ。

馬場氏：僕の場合はシンポジウムや人に呼びかけるときのブランディングにすごく気をつかいますね。ダサイフライヤーにはダサイ人しか来ないし、何とか説明会みたいなタイトルにしてしまうと行政に何か言ってやろうというウザいじいちゃんばかり来る。そういう雰囲気になったとたんにドン引きなので、そういう人たちが来にくい感じの、横文字を使ってデザインも格好いいもので、未来志向で次を考えようぜと、「should」じゃなくて「Let's」な感じのフライヤーを使って。

あと重要なのはゲストですね。まちの中で若い世代に支持されて超おもしろそうなやつ。やんちゃでもいい、帽子被って半ズボンでいいんですよ。そういうやつらがゲストに来て、その中にしっかりとした理解力もありそうな不動産オーナーさんを混ぜて行って、今まで分離していたところをシンポジウムというところで強引にバツと一緒にする。地元のヒーローを本当にヒーローとして扱って、それに共感をしてくれると何か動いたりするから。僕はその会の、ミーティングのブランディングがすごい重要なのかなという気がする。

嶋田氏：場のしつらえが超重要なかなと思っていて。そういう恰好いいフライヤーをつくってもやっぱり行政にひとこと言ってやろうというおじいちゃんが混ざってやって来るんですよ。本当に何か言ってやろうと思って来るので、僕は最初に、そのおじいちゃんたちが無責任な発言ができないようにします。このまちはもう金がありませんという話をはっきり僕がします。これまでのような補助金をずっと出してきたような事業は、これからは継続できない局面になってしまいましたので、少なくともこの事業では補助金とか一切出ませんし金がありませんと。でも金がない中でも悲観する必要はなくて、民間が自立して事業でまちを変えていけばいいだけなので、そのアクションをやりたい人は責任ある発言をこの場でしてくださいと言います。そうするとおっさんは発言しません、一切。

馬場氏：スクリーニングをしっかりやっていこうということですね。そういう人たちを集めるためにアーバンデザインセンターのような手法というのはきっと有効で、そのブランディングやしつらえやメンバーをコントロールする技術がいる、ということですね。僕らは慣れたので、そこがだいぶわかったんだろうな。

嶋田氏：行政の方はそれを絶対に言えないじゃないですか。それを我々が成り代わってきちんとお伝えするという役割をしています。

馬場氏：ではラストに一つ感想か質問を。はい。

質問：仮説の描き方という話がありました。アーバンデザインセンターでは、ある種日常のシーンをどう描くかという話でしたが、基本のスタート地点がどういうところから出てくるのかをお聞きしたいです。

馬場氏：これは中島さんに、アーバンデザインセンターの方法みたいなところで。

中島氏：まず大前提としてその地域で培われてきた伝統というか、みんなが持っている風土みたいなものはすごく大事で、それを踏まえないと我々は地域に入れない。それを前提としたうえで、でも見たこともないものや想像したことのないものはわからないという側面があるので、単純にどういう暮らしをしたいですか、どういうまちがいいですかとワークショップで問いかけても知ってることしか出てこないことが多い気がします。新しい違う使い方とか、今までに見たことのないような、でもほかの町でやっているようなものを知ること、自分たちはそういうのが欲しかったかもしれないという気づきがある。先ほどの暫定論や、もっと簡単な実験論はそういう効果があると思うんです。

高島平でも緑地の部分にキッチンカーを出したり、やってみた結果、初めて小さいお子さんのいる人たちが、日常的に無料でくつろげるような場所がなかったことに気づいて、そういうものがあるまちがいいと思い始めた。そういう場所が提供されなかったらずっと気づかなかったかもしれないです。専門家の役割であり、社会実験の役割かもしれませんが、地域の方々が何を望んでいるかを徹底的に、風土を含めてワークショップで聞くのと同時に、こちらからいろいろな仕掛けをやっていくことで地域がイノベーションというか、リノベーションを起こしていく。そんな気が経験上はしています。

馬場氏：社会実験ですね。見たこともない風景に人間はなかなか反応、想像できないから、とりあえず実験的に作ってみる。要するに絵じゃないんだなあ。ファクト、リアル、なんでしょうね。それが今までの方法論と違う、アーバンデザインセンターの新しいフェーズかもしれませんね。ずいぶんオーバーしてしまいましたが、事務局のほうにマイクを戻したいと思います。ありがとうございます。(拍手)