

東京大学公共政策大学院 MFEC 公開セミナー2017

リアルな都市のたたみかた

～都市のスポンジ化にどう向き合うか～

講演要旨

2017年7月3日 東京大学本郷キャンパス福武ラーニングシアター

はじめに

2017年7月3日（月）、東京大学公共政策大学院は、東京大学福武ホール福武ラーニングシアターにおいて『リアルな都市のたたみかた～都市のスポンジ化にどう向き合うか～』と題するセミナーを開催した。

人口減少時代の我が国においては、今後多くの都市が縮退（shrink）の局面を迎えるが、都市の縮退は、その範囲が縮小するというよりもむしろ、都市の内部に小さな孔がぼつりぼつりとランダムに開いていく、いわゆる「スポンジ化」という現象を伴って進行するものと考えられる。

しかし、人口増加、都市の拡大を前提とした従来型の都市計画制度は、こうした小さくランダムに空間が変化するスポンジ化のような状況を想定していない。また、都市機能を一定のエリアに高密度に集約・再編することで都市の縮退を計画的にコントロールしようという「コンパクトシティ」政策とスポンジ化の関係についても議論がなされているところである。

そこで本セミナーでは、『都市をたたむー人口減少時代をデザインする都市計画』を上梓された饗庭伸氏と、空き地を起点としてまちなかを再生する「わいわい！！コンテナプロジェクト」を手掛けられている西村浩氏をお招きして、理論と実践の両面からこの課題にアプローチすることを通じて、都市の縮退とスポンジ化を踏まえつつ「都市をたたむ（fold up）」ことのポジティブな可能性とその方法論について議論を深めたいと考えた。



饗庭伸氏



西村浩氏

講演 I

『人口減少時代の都市計画』

饗庭伸氏（首都大学東京 都市環境科学研究科都市システム科学域 教授）

1. 都市について

我が国は人口減少局面に入ったが、人口が増加する時代の都市計画と人口が減少する時代の都市計画はずいぶん異なったものとなるだろう。

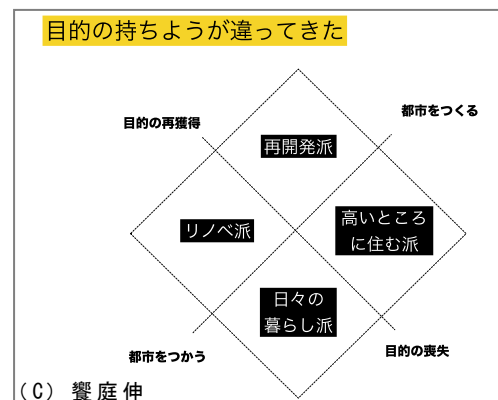
人口増加期には、行政も民間事業者も将来のビジョンを掲げて、新しい都市をつくっていった。私の親の世代、いわゆる団塊の世代と呼ばれる人達が、こうした新しい都市にあこがれ、自分たちの稼ぎをつぎ込んで住宅を購入する。そのようにして都市ができていった。

もちろん、彼ら自身には都市をつくるために生きてきたという自覚はないが、結果的には、住宅を購入するという行為を通じて、彼らは都市をつくることを人生における主要な目的として生きてきたということがいえるのではないか。

その結果どうい都市ができあがったかという、都市の中心部では、大きい建物・小さい建物、新しいもの・古いものがごちゃごちゃと混在し、イタリアやパリのような都市には結局なりえなかったが、衛生面の不安もなく貧富の差もそれほど大きくないという点では、「そこそこ良い都市」をつくってきたのではないか。一方、郊外部についてはニュータウン開発というかたちで整備が進み、こちらも「そこそこ良い都市」ができているように思う。

「そこそこ良い都市」が人口増加時代の都市の到達点となるのだが、ではここから先はどうなるだろうか。これまでは都市をつくるのが人生の目的になっていたが、既にそこそこのレベルの都市ができあがっていて、しかも建物はこれから余ってくるということになれば、人生の目的の持ちようが変わってくるのだろう。もちろん、まだまだ都市をつくりたい人・つくることが目的とする人もいるだろうが、一方に、都市をつくる以外の目的を持つ人・都市を使っていこうと考える人達が登場してくると考えられる。

そこで、この「都市をつくる」－「都市を使う」という軸に、新たな目的を持って人生を生きるかどうかという「目的の再獲得」－「目的の喪失」という軸を加えたマトリクスを考えてみた。



ひとつめの象限は「高いところに住む派」—いまでも都市をつくることが人生の目的という人達。タワーマンションなど新しくて高価なところに住みたいという目的は変わらず、そのために働くという人達だ。

ふたつめの象限は「日々の暮らし派」—今の都市で充分暮らしていけると考える人達。今の状態をきちんと享受して生きていこうと考える人達だ。さらに、もう一度目的をもって自分たちが使いやすい都市をつくっていこうという「再開発派」と、つくらないで使っていこうという「リノベ派」という人達がいる。どうもこの四つぐらいのタイプの人たちが都市に暮らしているのではないか。私は、都市に対していろいろな目的を持っている人たちが混在しているのがいい都市だと思っているので、このようにそれぞれがいい感じでお互い暮らしているという状態は良いことだと思っている。

2. 人口について

人口についてはその増減だけでなく、人口構成の変化にも着目する必要があるが、日本の人口構造において、団塊世代・ベビーブーマー世代の人口が突出していることが、都市にも影響を与えてきた。この世代の成長に従っていろいろな空間—小学校、中学校、高校、大学、そして住宅—が不足してきたため、この世代の成長に合わせて日本の都市はどんどん大きくなってきたというのが、これまでの歴史である。

ではこれからどうなるかという、今この世代は60歳代後半にさしかかっており、完全リタイアして大量に地域社会に帰って来ている。そのため、彼らが80歳近くなるまでのあと15年ぐらいは、彼らが地域の担い手となる。日本の歴史上最大の人口が地域のためにはたらく、地域社会の黄金時代となるのではないかと見ている。しかし、問題はその先で、母数が大きい彼らが亡くなり始めることで、人口減少が急速に進むだろう。

多くの自治体で、人口減少に歯止めをかけようとさまざまな計画を検討しているが、そもそも無理な計画なのだから、確実に失敗に終わるだろう。私が「人口減少と高齢化を政策の課題にしてはいけない」と言っているのはそういうことだ。そうではなくて、もう少し易しい課題—例えば、高齢化が進んで治安が悪くなるとか空き家が増加するとか、そういう課題に対処することを考えるべきであって、人口減少そのものを政策課題にしてはいけないということだ。

ではどうすればよいか。それは人口減少と高齢化を前提条件として考えることだ。人口は確実に減っていく・当然税収は増えないということを前提として、今後この町はいくら稼げるのか、いくら税収を得られるのか、住民はどのぐらい地域社会の中でその力を使ってくれるのか...といったことを、まずはきちんと読み取り、その上で縮小に向けていかにうまく資源を配分するかというマネジメントを考えるべ

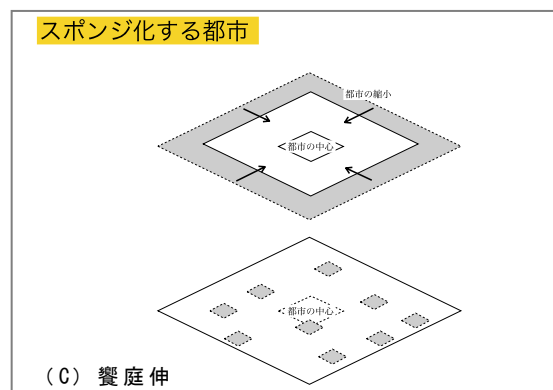
きだろう。

これを私はミディゲーション（緩和）とアダプテーション（適応）という言葉で説明している。ミディゲーションとは、例えば「婚活パーティ」をやったり若者向けに低家賃のワンルームマンションを作ったりということだ。これは短期的には若年人口を増やすことになるかもしれないが、長期的にはほとんど意味のない政策であり、こんなことに税金を投入するのはやめたほうがよいと思う。そうではなく、人口の減少に都市をどう合わせていくか（アダプテーション）ということを引きちんとやっていかないといけない。

3. 空間について

ここまで人口について見てきたが、ではそれが入っている空間はどうなるだろうか。人口増加時代の都市は、まず中心部の人口が増えてそれが周囲に広がっていく…つまり風船を膨らますように都市が拡大していった。これが人口減少時代になると、今度は風船が縮まるように郊外から都市の中心部に向かって小さくなっていく、そんなイメージを抱いている人が多いだろう。

しかし、実際には、広がった都市が縮まっていくのではなく、大きさ自体は変わらないまま、都市の内部に小さな穴がポツポツと空くようにして、徐々に空間が低密化いくと考えられる。これが「スポンジ化」である。スポンジ化が起きるメカニズムは都市が拡大するときと同じである。



都市が拡大するとき、郊外部に農地を所有する地主さんが、それぞれの家庭の個別の事情に応じて、土地を売ってそれが住宅になるというプロセスを辿ってきた。つまり、計画的に都市を拡大してきたというよりは五月雨式にバラバラと農地が住宅に変わっていくという、いわゆる「スプロール化」で日本の都市は拡大してきた。これと同じことが人口減少時代にも起きる。例えば便利のよい都心のマンションに引っ越す、子どもが相続しても住まない、など、それぞれの所有者の個別の家庭の事情でその土地が変化していくのだが、そうした動きは個別の家庭の事情によって起きるので、起きる時期も起きる場所もランダムに発生する。これがスポンジ化のメカニズムである。

しかし、このスポンジ化にも良い点がないわけではない。第一は「ゆっくりと変わる」ということ。都市の拡大期には、例えば地主さんが農地を売ったら半年後には住宅が建っていたといった感じでいきなり変わってしまうが、スポンジ化すると

きは、あの家のおじいちゃん入院しているらしい～亡くなったみたい～息子さんが出入りしていたみたい～建物取り壊されて更地になった、といった感じでゆっくりと変化する。だから、対処に時間的な余裕があるということになる。

第二は「個人が変える」ということ。こうした変化は個人の家庭の事情で起きることだから、例えば自治体などが音頭をとって「このエリアを変えましょう」といっても動かない。これは逆に言えば、個人さえその気になればいろいろなことができるということだ。都市計画のような大げさなことをしなくても、個人をうまく動かせば、結構おもしろいことができるということだ。

第三は「小さな規模で変わる」ということ。かつては農地や山林が住宅地になるという一方向の変化だったが、これからは住宅が農地に変わったりシェアハウスになったり福祉の拠点になるなど、いろいろなものへと変わっていく。そして、こうした変化は、郊外部だけではなく都市の中心部でもランダムに発生する。

以上を総称して私は「柔らかくてしぶとい都市空間」と呼んでいる。小さくて個人的な変化なので、部分部分としてはいろいろな可能性を持っている、つまり「柔らかい」が、一方で小さくて個人的であるがゆえに全体としてはなかなか大きく変わらない・変えられない、つまり「しぶとい」。いずれにせよ、私たちはこの「都市のスポンジ化」に向き合っていかなければならないのだ。

4. 政策について

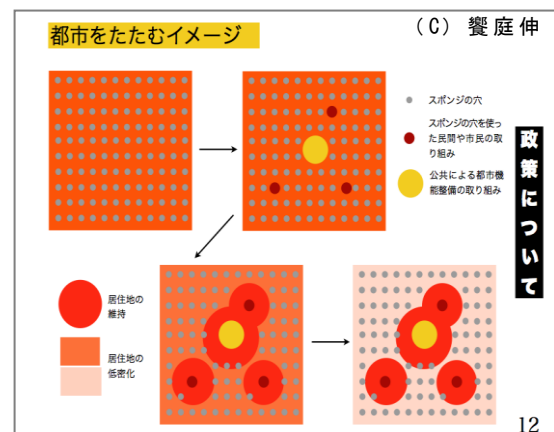
では、このスポンジ化に都市計画や建築がどのように介入していくか。いま、人口減少に対応して都市を集約しようという「コンパクトシティ政策」が進められているが、私自身はこのコンパクトシティという考え方は、実現するのはそうとう難しいのではないかと見ている。国の政策—都市計画では、「コンパクトシティ+ネットワーク」がこれからの都市像だということで、いろいろな施策が進められているところだが、スポンジ化、つまり都市空間にランダムに穴が空いていく中で、なるべく集まって住む・集約していくということをどうやって進めて行くのかということが、現実問題として問われている。

従来の都市計画の基本は、商業地を都市の中心において、その回りに住宅地を配し、さらにその周辺に工業地や農地等を配置するというように、用途別にエリアを定める「ゾーニング」を基本としていた（中心×ゾーニングモデル）。都市が拡大しているときにはこれがうまく機能してきたが、都市が縮小する際には、小さな穴がランダムに空くようにしか土地が動かないので、その小さな穴ごとに都市計画をしなければならなくなる。小さな穴ごとに農業、商業、住宅、工業の可能性を組み合わせ合わせて埋め込んでいくということをやらないといけない（全体×レイヤーモデル）。

実例として、私が関与した国立市での空き家活用の例を紹介する。空き家を住宅とオフィスと商業空間と農地が混ざった、地域の人達が集まる拠点として再生した事例である。空き家活用というのは、空き家をどうにかするだけではダメ。空き家をリノベしてシェアハウスにしても、外から見てもよくわからない。そこでブロック塀を取り除いたり植栽を剪定したりして、道を歩く人にも中の変化がわかるようにと工夫した。あまりお金をかけずにそこそこ良い都市空間ができたかなと思っているが、こういうことをひとつひとつやっていくしかないのではないかと思っている。ちなみにこれは一銭も税金を使っていない。

同様に山形県鶴岡市でお手伝いさせていただいている空き家活用型まちづくりの事例。小さな穴が空くように空き家がどんどん増えていくので、この空き家ができたら道路にしようとか、町の駐車場にしようとか、シェアハウスにしようといった具合に、空き家が出る都度少しずつ空間を変えて、いい都市にしていこうという計画だ。これは行政と一緒に進めていて、空き家が出るたびに行政が寄附を受けるなどして都市空間に戻していくことをやっている。ここで大事なのが、民間の中に入ってコーディネートしていく組織をつくることで、鶴岡市では「つるおかランドバンク」という NPO をつくって地元の宅建業者さんに全部入って動かしている。

このように、都市に空いた穴を埋めていくースポンジ構造に合わせて都市計画をやっていくとどうなる都市になるだろうか。小さい穴をうまく使ってそのエリアをよくするものを民間・市民ベースで埋め込んでいながら、同時に、行政も公共施設をリノベーションするなり新設するなりして埋め込んでいくとい



う取り組みを進めて行くと、そうした穴の周りに良い変化が波及していく。国立市の事例ではそうした波及効果が出始めている。とはいえ、全体の人口は確実に減っていくので、そうやってよくなったエリアが残って他は全体的に低密化していくことになるだろう。

とにかく、ほおって置いても都市がコンパクト化していくわけではない。何らかの意思を持った動きでスポンジの穴に入って行って、そこをよくしていくことが、その周囲によい都市空間ができていくことにつながっていくのだということを申し上げたい。

講演Ⅱ

空きは不幸か？—連鎖と循環を生む最先端の都市再生実践論

西村浩氏（株式会社ワークヴィジョンズ代表取締役）

1. 地方都市の現状

森山直太郎の「どこもかしこも駐車場」という歌があるが、実際問題として、地方都市に行くとはんとうに「どこもかしこも駐車場」状態になっている。さきほど饗庭先生からお話があったように、地方都市では中心部であってもこのような「穴」がたくさん空き始めている。こうした人口減少、スポンジ化という変化に対応して、私たちは暮らし方や働き方、あるいは制度や都市政策を変えていかなければならないはずなのだが、こうしたものには慣性があるとなかなか簡単には変わらない。

空き家の総数が820万戸もある中で、貸家をやっているだけでも採算がだんだん厳しくなるので、空き家は更地になって駐車場になる。そのうち町中駐車場だらけになって駐車場でも採算がとれなくなると、空き地になる。いま日本中がこの状態だ。これは、都市論的に言えば、まちの価値がどんどん落ちていくということだが、不動産のオーナーとしてはこうせざるをえない。では、もっとおカネが稼げる方法があればどうだろうか。最低でも固定資産税分ぐらい稼げるような仕組みを見つけつつ、それが町のためになるような土地利用へと誘導していく...その方法を考えていくことが今の状況だと認識している。

今のところ、そういう政策や制度づくりはできていない。だが、私たちが実験的にそういうことに取り組んで、それを実証することはできるはずだ。そうした成功事例を積み重ねていくことが、この過渡期の時代には必要なのではないかと思っている。これをなにもせずに放置しておくとうどうなるか。いま、地方都市は中心部でも路線価価格がどんどん下落している。それはそこから上がる固定資産税が減少するという一方で、税収が落ちるから公共サービスの質が落ちて、都市がますますダメになって人気なくなっていくという悪循環に陥っている。この悪循環をどうやって断ち切るか、それが私たちがやらなければいけないことだ。

2. リノベーションまちづくり

さて、果たしてスポンジ化は不幸なことなのだろうか。この先スポンジ化が不可避だとすれば、これを不幸なことだと嘆くのではなくて、幸せなことにしようという価値観の切り替えが求められているのではないか。窓を開けても隣の家の壁しか見えなかったのが、そこが空き地になったら風が抜けて見通しもよくなる。そこが

緑の空間だったら最高に幸せな居住空間になるはずだ。これから余ってくる空間を上手に使うことを考えれば、そこには可能性しかない。それが「リノベーションまちづくり」だ。

リノベーションまちづくりというのは、個々の建物を何とかする「リノベーション」という言葉と、巨大なまちを何とかしようという「まちづくり」が重なり合っている実は不思議な言葉だが、ポイントはこの「^{かける}×」のところにある。リノベーションでカフェがひとつできただけでは何の意味もなく、そこから何が始まるのかという物語がとても大事なのだ。さらに、その物語が持続的であること、つまりリノベーションを核にして経済的に自立した地域循環型の産業を興していくことが、リノベーションまちづくりの狙いだ。

大事なことは経済的に自立しているということ。補助金を入れて成り立たせるようでは後世に負債を残すことになる。経済的に自立しながら地域の中でおカネが回るような循環型の産業を興すことが大事なのだ。だから、まちづくりは都市計画の専門家に任せておけばいいということではなくて、ビジネスやプロモーションなどさまざまな分野の人達が参画してはじめて実現するものだ。

3. 佐賀市での取り組み

ここ 7、8 年、出身地の佐賀市で、空き地が増えてもまちがにぎわう方法を探すという社会実験を進めてきた。自分が子どもの頃にとってもにぎわっていた商店街も、ご多分に漏れずシャッター通りになっていた。商店街組合が破産してアーケードが維持できないということでアーケードも撤去された。この状態でまちをなんとかしてくれという依頼が来た。



アーケードが撤去された商店街（撮影：辻田昌弘）

全国の地方都市の中心部はどこも同様だが、佐賀市の中心部も駐車場だらけになっていた。政府の「コンパクトシティ+ネットワーク」政策では、まちなかに居住しましょう、職住近接のまちに戻しましょうというが、実際に市民の声を聞くと、例えば子育て中のお母さん達からは「まちなかでは危なくて暮らせない」と言う。

原因はクルマだ。全国の地方都市の中心市街地は平均で 20～30%が駐車場になっている。さらに道路率が 25%だから、クルマのための空間が全体の半分近くになっている。これに対して公園はわずか 3%。こんなところでは子ども達を安心して遊ばせられるわけがない。しかも人口減少と高齢化でクルマを運転しない人が増え、さらには自動運転とかカーシェアリングなどで、クルマを個人で所有するというニーズも薄れてくるだろう。そうなると、駐車場とか道路といったクルマのた

めの空間はこんなには要らなくなる。だからこれを逆手に取って、こうした空間を上手にマネジメントしてやれば、これは強力な武器になるはずだ。道路が余れば歩道の幅も広げられて安全なまちになり、安全になれば子育て世代も住むようになる。

子育て世代が住むようになると、沿道のビルに子育て世代のニーズに対応した新しい商売をやろうという人が出てきて、その不動産価値が高まっていく。道路の使い方を変えることで沿道の不動産価値が変わるのだ。そのためには道路という公共の部分の使い方をセットで考えていく必要がある。これがリノベーションまちづくりだ。

道路を持っている行政は、公園なども保有する巨大な不動産オーナーだ。しかし、ただ税金を使って「〇〇をしてはいけません」という禁止ルールばかりの使い方をしているから、まちが良くなる。もっと多様な使い方、民間も入れておカネを生みながら運営していくような使い方をするので、まちは変わっていくはずだ。

もちろん、地方都市だからクルマで来られるようにしなければならない。だから、例えば 200m 四方ぐらいのエリアにはクルマが入れないようにして、その周辺に駐車スペースを確保してやればよい。それで「車で来やすくかつ安全なまち」になる。そのためには、この 200m 四方のエリアにある空き地のオーナーが稼げる方法を編み出せばいい。それを公民連携でどうやっていくかということを考え出すのが、これからのまちなかのマネジメントではないかと考えた。

4. 「わいわい！！コンテナ」プロジェクト

しかし、「空きを活かしてまちの価値を高める」といっても、最初はなかなか理解されない。まずは社会実験をしようと言って始めたのが、「わいわい！！コンテナ」プロジェクトだ。空いている土地に芝生を張って、海上輸送用コンテナを置いて、そこにどういうコンテンツを入れれば、平日の昼間に人が来るかという実験を



わいわい！！コンテナ 2 (撮影：辻田昌弘)

したのは 7 年ほど前の話だ。元々社会実験だから 1 年で終了する予定だったが、好評でずっと続けている。たぶんそのまま固着していくだろうし、こういうことを繰り返していけばまちは着実に変わっていく。

最初にやったことは、コンテナに約 300 種類の雑誌と絵本と漫画を置くという、ただそれだけ。それで多様な世代がここに来るようになる。そうすると、ランチを食べるところがないということになる。周辺に飲み屋街はあるのだが、ランチ営業をする店はなかった。しかし、昼間に人が集まるようになるとランチ営業する店が

少しずつ増えてくる。そのうちに、近くの保育園の子ども達が来たりするようになったので、場所を移して「わいわい！！コンテナ2」として、さらに子どもが中で遊べるコンテナとチャレンジショップができるコンテナ、それにトイレと倉庫を設置したら、学校帰りの子ども達が来るようになったりして、周辺の雰囲気がずいぶん明るいものになってきた。

広場の前の道路は元々アーケード街だったので、クルマが通れないようになっていた。だから子ども達はここを歩いて安全に「わいわい！！コンテナ」まで行ける。アーケードを撤去したときに周囲の住民からはクルマが入れるようにしてほしいという話もあったのだが、それは絶対にしてはいけないと。なぜなら、クルマが入れるようになれば他の道路と同じで価値のないものになってしまうから。クルマが通らない道路という価値を残す、あるいはつくっていくということが大事なのだ。

さらに、こうした変化に気づいた通りすがりのおばちゃん達が「あの辺、ようになったよ」とあちこちで話すようになる。地方都市ではおばちゃんの口コミは強力なメディアだから、こう言われるようになると民間のビジネスも成り立つようになる。そこで今度は、自分で空き地を借りて、コンテナで建物を造って、私たちの事務所

とコワーキングスペースとカフェを運営することにした（マチノシゴトバ COTOCO215）。なぜこれができるようになったかという、人が来るようになったからだ。人が来るようになれば、商売ができるようになる。しかし、人が来るという最初のフェーズを民間に委ねるのはけっこうきつい。だが、公共の力で人を呼び寄せるような状況を造り出すことはできる。



マチノシゴトバ COTOCO215（撮影：辻田昌弘）

コワーキングスペースができると、ここを貸してください、ここでイベントやらせてくださいという感じで人が集まってくるようになる。地方都市では人材を集めるのがけっこうたいへんなのだが、この場所があることで人の情報がここに集まってくるようになる。そうして集まって来る人をこの 200m 四方のエリアに配置していけば、この 200m 四方の空間はあっという間に変わっていく。

人と情報と安全が集まるところには、市が立つ。この沿道に「このあたりでお店をやりたいんだけど、空いているところはありませんか」という人が来るようになった。「わいわい！！コンテナ2」の横の空き地にまずラーメン屋ができて、その隣にはサガン鳥栖のスポーツバーができた。Fablab や T シャツのプリントショップ、サイクルショップなども出てきた。クルマが入れない沿道沿いにこうしたお店が連鎖的にオープンしてきているが、裏側には空き地の駐車場があるから、クルマ

でも来られる。クルマ社会の地方都市で、安全と利便性を両立させているわけだ。クルマが通らなくて、緑がいっぱいで、いろいろなお店が出ているこの通りを核としてエリアマネジメントを展開していけば、きっとこの 200m 四方の範囲は風景が変わる。これが地方都市の目指す風景になっていくのではないかと考えている。

さらに、いま、私たちの事務所の隣にある空きビル4階建て・延べ床 400 坪の再生を進めている。「オン・ザ・ルーフ」という名称で、4階部分を個室型のワーキングスペースにするのだが、竣工前に既に満室となっている。

5. タマネギ戦法

地方都市を何とかしようと思ったときに、仮に 1,000 人のプレーヤーを呼ぼうと思ったら、最初に動くのは 10 人、1%でいい。しかし、その 10 人が佐賀市内のあちこちでバラバラに動くのではまったく盛り上がらない。カフェが 10 軒できたというだけの話。でも、これが 200m 四方の狭いエリアに集中すれば、あっという間にエリアの価値が上がる。核となるエリアの価値が高まると、その周辺にも人が集まってきて、波及的に広がっていく。これがタマネギ戦法だ。

この方法でやっていけば、小さいけれどもその中には不幸な状況が生まれていない空間、安全で、子育てしやすく、おもしろい人達が集まっている空間ができるかもしれない。こうした空間が衛星のようにたくさん生まれていくというのがこれからの地方都市の風景ではないかと考えている。

ここまで主に道路を中心とした話をしてきたが、佐賀市内にはクリーク（水路）も何本か走っていて、その活用もいろいろと仕掛けている。道路や公園、水路といった公共空間の価値を上げていくことでエリアの価値が上がり、それが不動産の価値向上につながって民間のビジネスが起きてくる。そして、地域に人とおカネの連鎖が起きてくる。

公共空間の再生とか価値向上というのは土木的なスケールで、個別の空き地の活用とかリノベーションというのは建築的なスケールの話なのだが、この異なるスケールを併せ持ちながら、一緒にマネジメントしていかないと、これからの地方都市はなかなか難しいのではないかと感じている。ちなみに私は、こんなことをずっとやってきているけど、「建築家」だ。だが、建築家も変わらないといけないと思う。建物の設計をしているだけではダメで、まちが変わっていくために必要であれば建築以外のことに関わっていくのも、我々建築家なのだ。同様のことは行政の方にも民間企業の方にも言えることだ。私が言いたいのは変わらなければいけないということ。自分の子どもや孫達に向かって「僕は行政マンです」「僕はサラリーマンです」と堂々と言える働き方、暮らし方を、自分たち自身で僕ら編み出していかなければいけないと思っている。

ディスカッション

【司会】饗庭さんからは「小さい穴をつないでいく」というお話があり、西村さんからは「タマネギ戦法—小さいエリアから外部に拡大していく」というお話があったが、点から線、あるいは面へと広がっていくその広がり方もまたランダムなのではないか。だとしたら、そのようにランダムに広がっていくものに対して、行政あるいは都市計画はどのように対応していくのか。

【饗庭】今、私の中ではエリアの個々の特性に応じてスポンジ化にもパターンがあると整理していて、そのパターンに応じて攻め方が違ってくるのだろうと考えている。

【西村】リノベーションまちづくりを実際に進める上で苦勞するのが行政の組織だ。縦割りの行政組織は人口増大期には向いていたが、人口減少時代に、複数の社会的課題がエリアの中に複合的に現れているような現状には必ずしもフィットしていないので、まず行政の中に横断的・複合的な組織をつくる必要があるように思う。都市計画について言えば、従来のハード主体の都市計画ではなく、「都市の幸せをつくっていく」という視点から、仕組みやプロセス、プログラムを都市計画に入れていくという新しい都市計画というものを考える必要があると思う。

【司会】人材についてお聞きしたい。西村さんのように、土木から建築をやって不動産もやりますみたいなオールラウンダーはなかなかいない。まさに役所が縦割りになっているのと同じく、民間も職種が専門分化しているからだ。都市が縮小していく時代にはそうした専門分化した組織よりも一人でいろいろな仕事をこなせる多能工的な人材のほうが適していると思われるが、そういった人材をどうやって育てていけばよいだろうか。

【西村】大事なことは、大学教育を変えなければいけないということだ。今のままではこれから必要な人材は絶対出てこないと思う。それから、学生を大学に囲い込まないでほしい。少し外に出すということをやっていただきたい。もうひとつは、チームを組むということだろう。私は不動産もやっているとはいうものの、不動産の知識は必ずしも深くない。私の役割は、不動産がわかっている人たちと、ほかの人、例えば子育ての課題がわかっている人、などをつなぐことをやっていて、自分自身はプラットフォームみたいな役割だと認識している。

【司会】多様な能力を持った人達が緩いネットワークでつながって行って、案件に応じてチームを柔軟に組み変えていくようなイメージなのだろうか。

【饗庭】私自身は学生をあまり囲い込んでいないほうだと思うが（笑）、いろいろ

な人とつながれる言葉を学生に身につけさせるということは意識している。例えば、建築をやっている学生だと、不動産屋さんという人達がいるらしいとか、都市計画の仕事はこうだとか、そもそも知らないで卒業してしまう人が多いと思うので、そういうことをちゃんと教えながら、どう会話するかとか、共通言語は何かとか、そういうことをちゃんと理解させることが大事だと思っている。

【司会】きょうは会場に[株式会社グランドレベル](#)の田中元子さんがお見えになっているので、なにか一言いただければと。

【田中】株式会社グランドレベルは、建物の一階部分や公園、広場、公開空地といったアイレベルの風景全体を変えていくという仕事をやっている。どんなまちになったらいいかということは、幸せとは何かということにつながっていくと思うが、そういったことを都市計画とかハードの計画ではなくて、倫理観とかまちにとっての概念として、市民が共有するにはどのような手法があるか。まちづくりワークショップのようなものには違和感があって、行かない人も多いと思うし、もっと多様な人々の交差点になるような、そのまちならではの幸せのポイントを見つけていく作業ということに興味があって、そのあたりについて伺いたいと思う。

【饗庭】日本のまちづくりは「言葉」がすごく弱いと思っている。例えば、まちづくりワークショップをやって結論をまとめると、住みよいまちにしようとか、住み続けられるまちにしようとか、大体どうでもいい結論というか、どこでも同じような結論になってしまいがちで、そうした「言葉の弱さ」はほんとうに決定的だと最近痛感している。この間中国に行って、アーティストが集まるようなまちづくりをたまたま見てきたのだが、日本と一番違うのは、中心に詩人がいたことだ。ポエト、詩を読む人がいて、その人がすごく尊敬されて、彼が言葉をつくって、アーティストが周りにいるという感じになっていて、それはすごくおもしろかったというか、日本では見られない状況だった。言葉をちゃんと使える人を町の中から探してきて、きっちり組み立ててもらおうということ、私自身もまだやったことはないのだが、ぜひこれをやっていかないと、日本中同じような幸せだらけになってしまうような感じがしている。

【西村】佐賀の場合は、最初は公共と一緒に始めたが、今はほぼ民間だけでやっている。大事なことは共感を呼ぶことだ。「わいわい！！コンテナ」を残してほしいという市民の共感。ビルの再生にしても、やりたいという人と一緒にやっている。民間でやっているから、基本はやりたくない人は別に入らなければいいというスタンス。でも、私もやりたいという人がどんどん増えていっているということは、私たちの取り組みが共感を呼んでいるということなのだろう。全員ではないけれども、いい方向には向かっているわけで、私はこれがこれからのやり方だと思っている。一方で、ワークショップは私も好きではない。そもそも利害関係が相反する人達が

合意できるわけがない。それよりも、民間主導で小さく始めて、それが共感を呼んで、だんだん公共性を帯びてくるという状態をどうやってつくっていくかが大事だ。

【司会】確かに、ワークショップ的なものは最終的にはとがったところのない結論に落ち着きがちだ。

【西村】そうなるのは、議論に参加している人達に当事者意識がないからだ。行政がやってくれるだろうとか傍観者の立場で議論している。当事者としてその事業に関わるなら、そんなぼやっとした話では商売なんかできない。だから、ワークショップをやるのなら、当事者として参加してくれとかたちにするべきだと思う。

【質問①】「わいわい！！コンテナ」を始める上で行政や実際に土地を提供してくれたオーナーに対して何が切り札になったと考えているか。

【西村】ひとつは、商店街が行き着くところまで行っていたということ。もうこれ以上どうしようもないところまで行っていたから、藁にもすがる思いというところがあったのではないか。逆に中途半端に元気なところは案外やりにくい。もうひとつは、市役所内にもいろいろやってきたけどうまくいかなかったという気分があったということ。なにか新しいことをやりたいという気分がみんなにあったのだろう。土地オーナーについては、この空き地はクルマが入れない通りに接しているので駐車場にもできない、そのままでは一銭も生まない土地だったのでやりやすかった。借地料は市から出ているが、コンテナについては地元の工務店が造ってそれを市にリースするというかたちをとっている。市としては固定資産を持たずにやれているので、これも事業のハードルを下げる工夫だと思う。また、この工務店にはたまたま親戚がいて、しかも創立 50 周年でなにか記念になることをやりたいというような話があったので持ちかけたら、わりとすんなりと話が進んだということもある。

【司会】「たまたま」というお話だが、それは西村さんや佐賀市がとても幸運に恵まれていたからということではなくて、そういうチャンスをきっちり拾っていかれるかどうかということではないかと思うのだが。

【西村】そのとおり。「たまたま」というのは「たまたま」ではなくて、情報をいかに集めるか、人のつながりをどうつくっておくかということが「たまたま確率」を高めるのだと思う。

【質問②】中心市街地以外のエリアでも、エリア主義的な考え方で物事を動かしていくのは可能だろうか。また、行政が分業で仕事を進めているために、都市計画マスタープランや立地的成果計画、公共施設等整備計画などいろいろな計画の策定が求められているが、これらの計画をエリアという視点でどのように運用・活用していけばよいのだろうか。

【饗庭】ひとつめの質問については、私自身は中心市街地は概ねうまくいきそうだ

とっていて、普通の住宅地みたいなところがけっこう危ないのではないかと
思っている。従来、中心市街地（商店街）は政治的な力を持っていたこともあ
って、行政の人達も中心市街地が大事だと言って、これまでもずいぶん税金
を投入してきたが、一方では住宅地に関してはまだ危機意識が低い。合
意形成のプロセスについても、商店街と住宅地では「押すボタン」—こ
こを押せば関係者がこう動いてくれるだろう—が違っていると感
じている。だから、どのボタンを押すか、どういうやり方が有効なのか
ということに注意深く読んで、それぞれに適した方法論を、専門家は持
っておくべきだろうと思う。ふたつめの質問については、まさに考え方
を変えましょうということなのだが、いろいろな計画をつくるけど、それ
らは行政組織の中で自動的に共有されているわけではないというのが現
実だ。だから、ある計画に関与した 20 人ぐらいの職員のサークルと別
の計画に関与した 20 人ぐらいの職員のサークルをどう人的に結びつけ
ていくかが大事だと思う。

【西村】私は、エリアというのは中心市街地に限定されるものではなくて、
自分たちで決めていくものだと思っている。というか、どこにどうい
うエリアを設定するかが大事なのだと思っている。私は「新しい日本
地図をちくるべきだ」と言っているが、極端な話、従来の行政の境界に
囚われる必要もない。おカネの循環だとか人のつながりに応じてエ
リアを設定することだと思う。ふたつめの質問に関連して、いま公
共施設マネジメントみたいなこともやられているが、ハードだけではなく
て中身が大事。必要な中身はなにか、それをどう造っていくのかを
自分たちで見つけていかないと、ただ耐震補強するだけだったら壊
してしまったほうがいい。大事なことは、余ってくる公共施設をど
ういうふうに使えば、地域の中にお金が生まれ、仕事生まれ、お金の
循環が公共なり民間にちゃんと循環していくようにできるかという
ことだと思う。

【司会】そうは言っても、平均的な行政職員にはハードルが高そうに
感じる。今日は自治体職員の方も多く来ておられるのでお聞きしたい
のだが、お二方から見て、この自治体はなかなかすごいよ、という
ような例はあるか。

【西村】すごいやつだなというのは現れ始めている。

【司会】それは一人か？私は「カリスマ公務員」といわれるような、
特定のスーパーヒーロー的な職員に依存するというかたちは、長
続きしないのではないかと
思っているのだが。

【西村】たしかにそういう面もあるが、そういうすごい人達
が現れてきているということ自体が大事だ
と思っている。すぐには
変われないからこそ、誰
かが声を上げることでベ
クトルを変えていかないと
いけない。ただ、そのき
っかけは民間がつくらない
といけないとも思っている。
例えば 200m 四方の
エリアに集中するなんて
行政の側からは
言えないわけだ。まずは
民間でそういう
絵を描いて、そこ
が動き始め

てようやく、行政の側もそのエリアでがんばろうという政策的な位置づけが可能になる。そういうふうにやっていくと、そのうちに行政の人達の考え方とか行政の仕組みも変わっていくのではないかと期待している。最後に皆さんに申し上げたいのは、いまはめちゃくちゃおもしろい時代だということだ。世の中が大きく変わっていく中で、自分たちも変わらなければならないということがわかっていて、しかも自分たち次第で変えられる…最高におもしろい時代だ。この楽しさを味わうためには今までと同じやり方をしているのでは全然楽しくないわけで、まず自分たちが変わることによってこの楽しさを共有できるのではないだろうか。

【司会】 行政の方々も含めて、みんな楽しみながらやろうよ、と。もちろんそうは言っても大変なことだと思うけど、そのしんどさも含めて楽しくやろうよ、ということか。

【西村】 はい。

【司会】 残念ながら閉会の時間が来てしまった。本日はたいへんすばらしいお話をお伺いすることができた。登壇者の皆様に心より感謝申し上げます。

セミナーを終えて

人口減少局面の都市において進行する「都市のスポンジ化」を計画的にコントロールすることは難しい。ご登壇いただいた饗庭氏・西村氏とも、小さな穴を埋めていきながらそれをエリアへと拡げていく、というのが現実的な処方箋だと述べておられたが、これは、昨年秋に当方で開催した公開フォーラムのテーマ「[タクティカル・アーバニズム](#)」にも通じる話である。

饗庭氏は「スポンジ化にも良い点はある」と述べられ、西村氏は「空きには可能性しかない」と述べられた。スポンジ化が不可避であれば、むしろそれを逆手にとって良好な都市空間へと転化させていく契機とすべき、という両氏の意見には勇気づけられた。

もちろんそのためには、市民や民間事業者のまちづくりへのより主体的な関与が求められるだろうし、一方で行政はそれにどのような立ち位置で関わっていくのか等々、まちづくりに関わるプレイヤーそれぞれの意識改革と行動変容が必要になる。さらには官民双方に専門分化が進む中で、こうした新しい状況に対応できるような、従来とは異なるスキルとセンスを持った人材の育成も課題となるだろう。

折しも国土交通省都市計画基本問題小委員会で議論されていた「[都市のスポンジ化への対応](#)」の中間とりまとめが公表された。本セミナーが人口減少時代のまちづくりを巡る議論を深めるための一助となれば幸いである。

(文責・東京大学公共政策大学院 特任教授 辻田昌弘)