「新時代の都市づくりに向けて」

—住都公団の都市開発～その足跡と展望—

MATIづくり展'96

開催記録誌

HUD

住宅・都市整備公団

MATIづくり展'96

開催記録誌

目　次

開催概要 …… 2
MATIづくり展'96会場 …… 4
コミュニケーションフォーラム
1）コミュニケーションフォーラム …… 6
2）「これからの都市づくりを展望する」（10月28日）
●「これからの都市づくりビジョン」（特別講演） …… 8
●「大都市圏における都市づくりのニーズと方向性を探る」（パネルディスカッション） …… 13
3）「多様な主体が係わるまちづくり」（10月29日）
●「都市づくりにおける公共・民間の役割」（特別講演） …… 25
●「地権者共同事業によるタウンセンターのまちづくり ―港北ニュータウン」（事例発表） …… 29
●「ニュータウンへのオフィス進出― 地域との共生をめざして」（事例発表） …… 32
●「公団のまちづくりに参加して― 住宅建設を通して」（事例発表） …… 36
4）「魅力あるまちをはぐくむ」（10月30日）
●「魅力あるまち、魅力のないまち」（特別講演） …… 39
●「地域イベント活動とまちづくり」（事例発表） …… 44
●「まちは暮らしの舞台 ― 筑波研究学園都市での暮らし」（事例発表） …… 48
●「アートヒル三好ヶ丘 ―アートの広がるまちづくり」（事例発表） …… 52

開催概要

MATIづくり展 '96の開催にあたって

住宅・都市整備公団は、激しく移り変わる社会・経済情勢の中で、住宅の建設・管理、都市の開発、都市の再開発、鉄道及び公園の整備等の各分野において、着実に事業を展開し、国民生活の充実と向上に大きな役割を果たしてまいりました。

今日、21世紀を間近にひかえ、国際化・情報化・高齢化の進展など、社会構造の変化が進むなかで、国民の価値観、ライフスタイルも多様化してきています。

こうした変化に対応しつつ、ゆとりとうるおいのある快適な生活環境を実現することが我が国の重要な課題となっており、私どもは、これらの課題に積極的に取り組んでおります。

この度、住宅・都市整備公団では、「新時代の都市づくりに向けて」をテーマにまちづくりへの取り組みをご紹介し、皆様とともにまちづくりを考える機会とするため『MATIづくり展 '96』を開催いたします。

この催しに多くの皆様のご参加をいただき、この機会を通じて、当公団のまちづくりへのご理解を深めていただければ幸いです。

住宅・都市整備公団は、新たな時代のニーズに対応した豊かさと多様性のある都市環境・住環境の創造に全力を挙げて今後とも取り組んでまいりたいと存じます。

平成8年10月

住宅・都市整備公団　総裁　牧野　徹

MATIづくり展'96

日時　平成8年10月28日(月)～30日(水)3日間
10:00～17:00（入場無料）

会場　新宿NSビル地下イベントホール（中ホール）

主催　住宅・都市整備公団

後援　建設省

協賛　(社)雨水貯留浸透技術協会、(社)経済団体連合会、(社)建設広報協議会、(財)国土計画協会、電気事業連合会、(財)都市計画協会、(社)日本ガス協会、(社)日本河川協会、(社)日本ケーブルテレビ連盟、(社)日本下水道協会、(社)日本公園緑地協会、(社)日本交通計画協会、(社)日本新聞協会、(社)日本専門新聞協会、(社)日本宅地開発協会、(社)日本地域冷暖房協会、(社)日本道路協会、(社)日本土地区画整理協会、日本放送協会、(社)日本民間放送連盟
(50音順)

特別プログラム

「コミュニケーション・フォーラム」
(3日間とも13:15より)

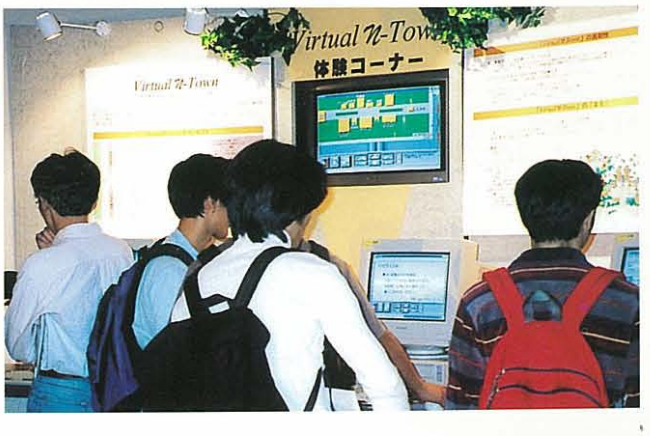
●10月28日(月)
テーマ：**これからの都市づくりを展望する**
特別講演：伊藤　滋氏（慶應義塾大学大学院教授）
他に、東京大学教授・大西隆氏をコーディネーターに招き、各界有識者によるパネルディスカッションを開催。

●10月29日(火)
テーマ：**多様な主体が係わるまちづくり**
特別講演：井上　繁氏（日本経済新聞社論説委員）
他に、公団の都市開発地区に係わる地権者、企業の方々による「まちづくり事例発表」を開催。

●10月30日(水)
テーマ：**魅力あるまちをはぐくむ**
特別講演：陣内秀信氏（法政大学教授）
他に、公団の都市開発地区でさまざまなまちづくり活動を行っている方々の「まちづくり事例発表」を開催。

新しい都市拠点づくり
研究学園都市の開発

アンケートにご協力下さい。

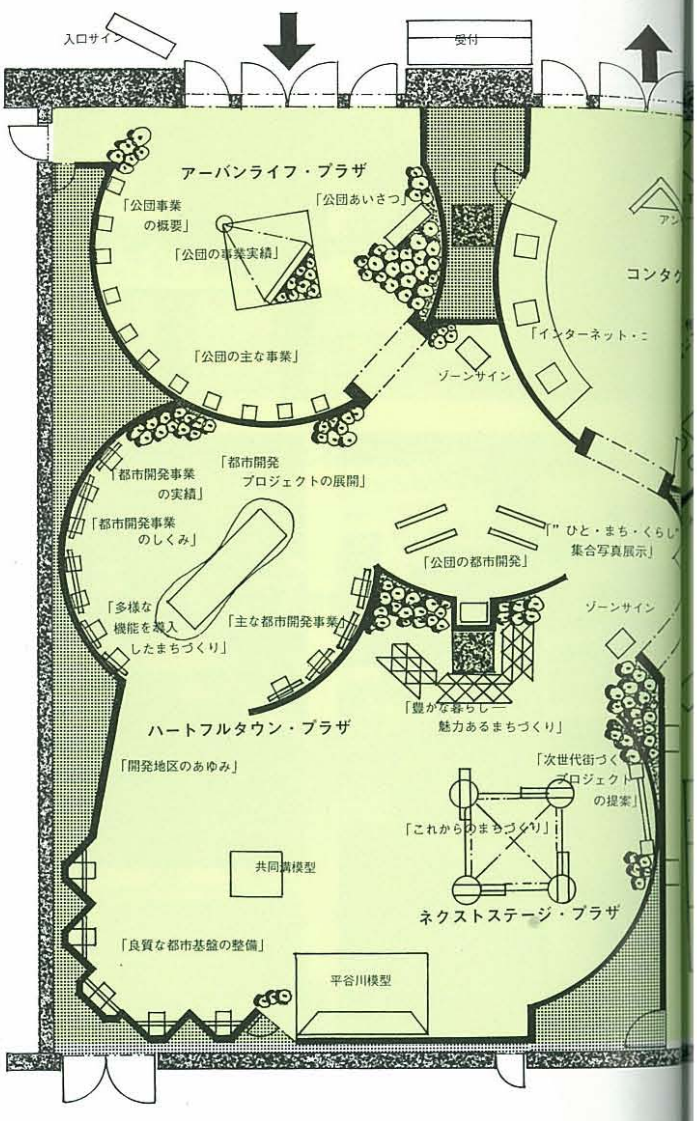

Virtual N-Town
体験コーナー
Virtual N-Town

アーバンライフ・プラザ／公団の事業実績

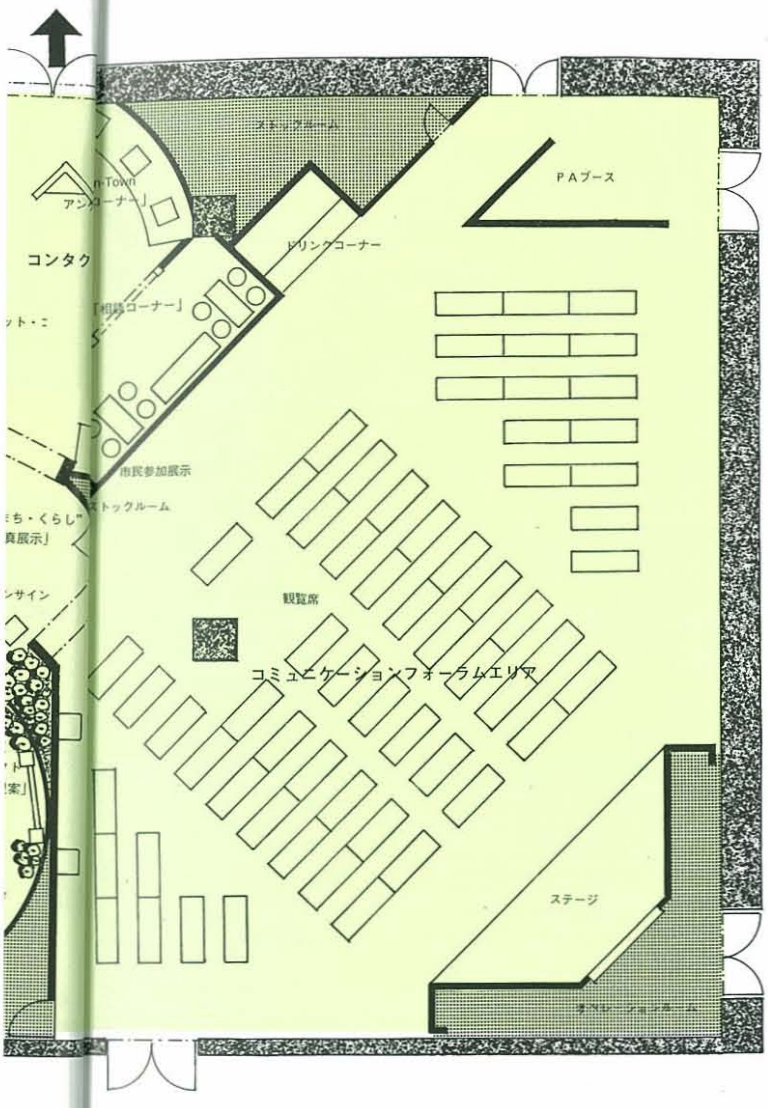
ハートフルタウン・プラザ／公団の都市開発

ハートフルタウン・プラザ／都市開発プロジェクトの展開

ハートフルタウン・プラザ／豊かなくらし―魅力あるまちづくり



く展'96会場



コンタクト・プラザ／相談コーナー

コミュニケーションフォーラムエリア／ステージと観覧席

コミュニケーションフォーラム／市民参加展示

ネクストステージプラザ／次世代街づくりの提案

ネクストステージプラザ／これからのまちづくり

「新時代の都市づくりに向けて」

— 住都公団の都市開発～その足跡と展望 —

コミュニケーション・フォーラム

「MATIづくり展 '96」“コミュニケーション・フォーラム”

主催者あいさつ　　両角　博 氏（MATIづくり展 '96実行委員会委員長）

「MATIづくり展 '96」の開催にあたり、そのテーマを「新時代の都市づくりに向けて」といたしました。今さら申すまでもなく、21世紀を目前にして社会経済、あるいは世の中の仕組み等が大きく変わろうとしています。そうした動きの中で、私たちが仕事のフィールドとしている都市につきましても、新たなニーズや、今まであまり考えてもいなかった課題が生まれてきています。

そうしたニーズや課題への的確な対応のため、これまで大勢の方がいろいろな知恵を出し、あるいは汗を流して来ました。そして、これからは、これまで以上の努力が必要になり、また、従来とは全く違った新たな発想で、仕事に取り組むことも求められていると思います。

これまで私どもは公団という立場で基盤整備から上物の整備まで、いろいろな街づくりの場面でお手伝いをさせてきていただきましたが、おそらく今後は、今まで以上に一行政だけではなく、民間あるいは市民の方、そして私ども公団等々、多様な立場や分野の方々が参画をし、あるいは連携をして街づくりを進めていくことが必要であろうと思います。

このようなことが視点となって、「新時代の都市づくりに向けて」をテーマに「MATIづくり展 '96」を企画しました。

3日間にわたるコミュニケーションフォーラムが、皆様と一緒にこれからの街づくりを考えていくきっかけになればと思います。

『コミュニケーション・フォーラム』開催スケジュール

◆第1日目（10月28日）

テーマ:
「これからの都市づくりを展望する」

講演者及び内容	講演時間
■特別講演 「これからの都市づくりビジョン」 講演者／伊藤　滋氏 （慶應義塾大学大学院教授）	13:20～14:20
■パネルディスカッション 「大都市圏における都市づくりのニーズと方向性を探る」 コーディネーター: 大西　隆氏（東京大学教授） パネラー: 秋口守国氏 （東京都都市計画局総合計画部長） 小前　繁氏 （建設省都市局まちづくり事業推進室長） 富沢木実氏 （長銀総合研究所産業調査第3部主任研究員） 森まゆみ氏（作家） （50音順）	14:30～16:30

◆第2回目（10月29日）

テーマ:
「多様な主体が係わるまちづくり」

講演者及び内容	講演時間
■特別講演 「都市づくりにおける公共・民間の役割」 講演者／井上　繁氏 （日本経済新聞社論説委員）	13:15～14:15
■まちづくり事例発表 「地権者共同事業によるタウンセンターのまちづくり ――港北ニュータウン」 講演者／金子三千男氏 （港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会役員、第2地区共同化義務街区事務局長）	14:15～15:00
■まちづくり事例発表 「ニュータウンへのオフィス進出 ――地域との共生をめざして」 講演者／植月　真理氏 （㈱ベネッセコーポレーション東京広報室室長）	15:10～15:55
■まちづくり事例発表 「公団のまちづくりに参加して ――住宅建設を通して」 講演者／瓜生　邦夫氏 （日本新都市開発㈱常務取締役）	15:55～16:40

◆第3日目（10月30日）

テーマ:
「魅力あるまちをはぐくむ」

講演者及び内容	講演時間
■特別講演 「魅力あるまち、魅力のないまち」 講演者／陣内　秀信氏 （法政大学教授）	13:15～14:15
■まちづくり事例発表 「地域イベント活動とまちづくり」 講演者／田中　資造氏 （千葉市経済農政局長）	14:15～15:00
■まちづくり事例発表 「まちは暮らしの舞台 ――筑波研究学園都市での暮らし」 講演者／井口百合香氏 （暮しの企画舎代表）	15:10～15:55
■まちづくり事例発表 「アートヒル三好ヶ丘 ――アートの広がるまちづくり」 講演者／高田　弘子氏 （都市調査室代表）	15:55～16:40

（1996年10月30日現在）

●特別講演

これからの「都市づくりビジョン」

講演者／伊藤　滋氏
（慶應義塾大学大学院教授）

●コスト意識を持とう●

最近、田舎のある都市で建築設計のコンペがありました。これは商業ビルとお役所のビルが一つの敷地を共有する複合開発のコンペでした。そこでいろいろ応募した企業群にヒアリングをいたしました。そうしたら、そのコンペに応募した一流のゼネコンの、公共の建物の見積価格が、概ね坪100万円前後でした。それに対して民間ビルの場合は、（内部）造作を全部抜いたスケルトン状態で引き渡しますと、50万円から55万円位になるのだそうです。民間が55万円で役所は100万円ということは、普通の人が聞いたらギョッとする話だと思うのです。「役所は業者に儲けさせているのではないか？」という疑問が出てきます。ゼネコンが言う、「造作がない片方が55万円で、造作があると100万円」というからくりは、いったいどういうことなのでしょうか。まったく普通の建築に疎い市民ばかりではなく、専門家の私も腑に落ちません。

お役所の建物は、どのようにしてその建設コストが決まってくるのでしょうか。今回は、たまたま民間の建物と公の建物を同じ敷地に建てるというコンペでしたから、この公と民の互いの値段を比較することができたのです。公が決める値段は、これからいろいろ市民から詮索される時代になってきました。

しかし、そういう建築の領域だけに限らず、飛行場にしても高速道路にしても「土木系の施設の建設費はこのままでいいのか」という話題が国土計画レベルで出てきています。

これからは、お役所の金はもう増えない時世になりました。地方では、なるべく利息のつく財投の金ではなくて利息の付かない税金で道路や鉄道を造っていかないと利用料金が高くなってしまうということになります。

そうすると、限られた税金で質の良いものを多く作らなくてはならないので、基本的にはコストを安くすることを社会基盤施設でも考えなければいけません。そういうことが、国土庁レベルで言われています。それを敏感な新聞記者が書きたてたりするわけです。これからは、「コスト意識」が極めて重要な世の中になると感じているわけです。

問題は、何でもかんでもコストを安くすれば良いということではありません。今の社会は、「なるほどこの品物はこの質の良さと値段を合わせて考えると安いんだ。」という判断がやっとできるようになったと思います。コスト意識を備えた消費者の目が身の回りの生活必需品から住宅へ、さらには住宅を通り越して公的な基盤施設の領域まで入りますと、「値段のわりにはどうも高い。」とか、「値段のわりにはうまく努力していい道路をつくってくれた。」という話が沸き上がってきます。国や地方自治体等、公の立場の人でも、コストの問題、それから時間の問題を意識して仕事をすることが、21世紀にあたっての課題と思うのです。

●地方分権の意義とは●

地方分権は、公共事業にしても施設の維持管理にしても、コストだけを見ると国が仕事をしたほうが安くなるのに、地方政府の仕事になると高くなることが起きてくるという矛盾を内包するかもしれません。企業のサイズがあまり大きくなると中間の処理費用や管理費用が高くなるため、ほどほどのサイズの企業が一番管理コストが少なく、人が一所懸命働いて質のいいものを作れるという、常識的な話があります。この点からいえば、国が大企業を使って仕事をするよりも、県や大都市が中堅企業に仕事をさせるほうが安価で早くなるでしょう。

ところが、地方の中小都市が、人材も優秀、技術も極めて優良で、利益は手にするけれども無駄がないという中小企業をいっぱい抱えているかというと、率直に言って、まだまだそういう事態には程遠いのです。大企業・中堅企業に比べて、とても無駄を生みコストが高くつく小規模・零細企業をこれらの都市の市長は沢山かかえています。

しかし、知事さんや市長さんにとっては、既存の企業・組織を守ることが、まさに地方分権であり、地域住民のために失業率を少なくすることが重要な命題なのです。そのためには効率の悪い業者でも必ず入札に参加させるという矛盾をはらんでいるのです。

僕が、そういうことを差し引いても地方分権は必要だと思う理由は、良い街をつくるためなのです。これからの社会では、市長さんや村長さんが責任を持って「これをやろう！」と言ったことに対して、どれだけのお金が投入され、

どう使われて、それが市民にどれぐらい還元されたかを、市民の皆がしっかり評価することが重要です。そして、建物を造ることも都市をつくることも、良いものを作るという企業間競争となり、なおかつその品質管理を市民社会がしっかりと行ってゆくことになります。市長さんや議会の議員さん達が冷静な態度で税金を使い、業者との付き合いを整理する必要が生じてくるのではないか。今、日本のいろいろな仕組みがそういう方向に向けて動きだしたと思います。

地方分権、行革、規制緩和など大変な問題がこれからの社会に起きてくると思いますが、これも時代の流れだと思います。今、静かな革命が2001年に向けて行われています。2001年の時に1994、5年から始まったこの平和な革命の決算がどうなるのでしょうか。今の官僚機構や、それから利を得ている業界の保守性を考えると、行き過ぎるくらい激しい社会システムの改革が必要になってきます。市民は自らが支払った税金や預けた預金の使われ方にもっともっと厳しい目を向けるべきです。

一言で言うと、お金の価値をもう一回再認識する革命であると思います。お金を多く使うのは良いけれども、それにはちゃんとした見返りが市民社会に対してあり、無駄な投資はしないことが重要です。単なる政治的プロパガンダで実施され、途中の中間経費が膨大になり、最後の段階の仕事に潤沢にお金がこないような社会制度や企業行動は改めるべきです。

公的なセクターで月給をもらっている役人が、民間のセンスを良い形で活かしながら市民社会が要求する仕事に立ち向かって欲しいのです。お年寄りが増えてゆく時代になりますと、税金とか年金とか建物の管理費とかが市民のポケットから毎年増加しながら出てゆくことは許されなくなってくるでしょう。今、まさに、60歳以上で高い教育レベルを持ち、かつて企業戦士として闘ったという誇り高き自負心を持ったお年寄りが増えています。このような市民の眼をかすめてお金の問題はいいかげんな形では扱えないということを、お役所の人は考えて欲しいということです。

もう一つの鍵は、知的な人が多くなればなるほど市役所が本当にうまくやっているかどうか、目で見せろという要求が当たり前のこととしてでてきます。それは、現場を見せればかなりの問題が解消するかもしれません。現場とはどのようなところでしょうか。それは、僕の関係ですと計画を作るところですから、例えば「都市のマスタープランを策定する委員会に、どうぞ自由に参加して下さい」といって全部オープンにしてしまうのです。オープンにすると参加された方は初めよりは少し安心してお帰りになります。「なるほど、やっぱり人間を信用してよかった。役所にいるのが全部変な悪いやつでもない」「やっぱり学校の教師も常識人だった」そういういうことがわかるわけです。このような情報公開の話は、すでに具体的に動いています。

●都市のマスタープランづくりへの提言●

そこでようやく本題に入るのですが、都市のマスタープランが、その都市の将来のビジョンに大きく関わってくると思います。あえて言うならば、「都市のマスタープランは、市長さんが自分の裁量で自由に決めてよい。それについて知事や建設大臣は口出しするな」という話です。

一つそこで問題があります。技術的なことですが、これをお役所でどう対応するかということがあります。私はいま墨田区の都市計画審議会で進行役をやっておりますが、そこの区の都市計画審議会は都市計画法上には書かれてない（法的位置づけがない）のです。都市計画法では都道府県に都市計画審議会を置くということが書かれていますが、市町村については明記されていません。ましてや区となれば問題外です。区には任意の審議会しかないのです。これは機関委任事務ではない任意の審議会ですから、確かに地方分権的な性格のものです。しかし、建設省の立場になると、これから都市計画、都市のマスタープランを扱う重要な仕事を市長さんにお願いするときに、それを審議する機関が任意の審議会では困ります。市町村にもそれぞれ都市計画審議会を置くように法律を改正しようかという話が当然出てきます。しかし、都市のマスタープランは、率直に申しまして県が定める条例等と合致しなくてはならないという必然性はありません。また、その市町村が現在決めている用途地域と合致している必要も毛頭ないのです。しかし、都市のマスタープランはちゃんと都市計画法に書かれていますから、これに従って都市計画行政を運用しなければいけません。

こうして考えていくと、まさにそれぞれの都市の市民の皆様方が集まって議論をして10～15年先ぐらいのビジョンを都市のマスタープランとして描くことは行政に対する

市民参加そのものです。ところが、都市マスタープランで描く将来像は10～15年先の話ですから、市役所のお役人も、県庁のお役人も、当面のところ自分の管轄している業務に抵触しませんから、わりあいニコニコしていることができます。

ところが、都市計画法にはマスタープランがきちんと位置づけられているわけですから大変面白い将来像、つまり役人離れした将来像も描けます。その面白いことができるかできないかは、その都市に住んでいる市民の性格によるわけです。ただ、市民の多くは面白い街にしようとはあまり考えてないでしょう。「人口は今までのとおりでいい」「このままで平和で静かな町を維持していけばいいんだから、よけいな横槍を入れるな」ということです。そのため、15年後の絵面でも現在と同じ一種低層住居専用地域がビシッとかかっているというふうになるのです。

しかし、もう一方で、僕の付き合っている、とある区の人達は、5年先の用途地域の見直しのときに、これ迄とは全く異なった用途地域を自分達の地域にかけたいと考えています。場合によっては補助金が入っているが、その補助金はもう5、6年で終わるから、その後すぐ都市再開発の事業をしたいという人達もいます。その人達は、河川の堤防のすぐ下にある、昔、ゼロメートルの地盤沈下地域といったところで仕事をしている革屋さんです。ここの住人の息子は世田谷へ行ってしまったり、孫もどこかのミッションスクールに行ってしまって、お年寄りだけしか残っていません。そして、多分、僕が想像するには、仕事がそんなにうまくいっているわけではないようで、仕事場には抵当が二重三重にかかっていたりして、商売の先行きには悲観的な見通ししかないと思うのです。そのようなところでも地域から離れないで何とか頑張ろうというお年寄りの方がいるのです。不思議なことに昭和の一桁から14、5年ぐらい、戦争前に生まれた人たちはどうしてもそういう気質になるようです。冷徹になれないで、情熱に燃えているそういう人たちは、何を考えているかというと、「あそこにスーパー堤防を造って、その上に住都公団でも来てもらって30階建てくらいの、容積率500%でも600%でもいいから、いいマンションをどんどん造ってくれないか」「ついでに関連公共で鉄道の駅から、あそこは風通しが強いから、風防付きの歩行者専用道路を造ってくれないか」ということなどです。ところが、その場所は工業地域で、容積が200%ぐらいというところです。ある区の都市マスタープランのなかでその地区をとりあげて、10年後にはそこを例えば、中高層住居専用地域か住居地域という用途地域に変えて、容積率は400%ぐら
にして、公園もこういうふう
造って、という絵を強硬に描
という市民グループが出てく
かもしれません。区の将来像
しっかりと描くのが都市マス
ープランの使命ですから、こ
地域の理屈はなるほど理解て
るので、それを書こうじゃな
かという役人が出てきても可
しくはないのです。いままで
お役所の人が考えている以上
画期的な変え方を都市マスタープランでは表現すること
可能であるわけです。しかし、工業地域を住居地域に変
るというのは大変なことです。相当の理屈を付けなけれ
変更できません。ましてや容積率を200%から400%
変更するなんて、これまでの役人の常識ではとても考え
れず、せいぜい工業地域を準住居地域にして容積率
200%ぐらいにするくらいでしょう。ところが地域の人
「そうではないことを考えろ」と言うようになると思い
す。地域の性格と、そこに住んでいる人の危機感で、往
くりのビジョンは予想もつかないくらい変わるわけで
例えば公営住宅の超高層がその革屋さん達が住む河川の
ばにできあがって、あまり所得は多くないけれどもいっ
いの人が住むようになれば、革屋さん達だってコンビニ
ンスストアを呼んだり、豆腐屋をつくったり、風呂屋を
くったりなんてことができるかもしれません。住都公団
高い値段の住宅をそこへつくっても、うまくいかないと
う批判はありますけれども、その場所の姿を画期的に変
るというマスタープランを描くことは、いくらでもあり
るわけです。そうすると、その次に話題になるのは、
しわかった、ではそういうふうに変えよう、ただしコス
はいったいどうするんだ」という先ほどの話になるので

お役所のできることの限度はいったいどこまでなのて
ょうか。限度を超えてまでの絵をいくら都市マスター
ンに描いたところで、それは逆に都市マスタープランを
骸化させることになり、10年ぐらい経つと都市計画法
管理している建設省から「都市マスタープランを市民に
ねたけれどもいいかげんなものしか描けないので、こん
のはやめたらどうですか？」という話が出てこないとも
らないわけです。そこで初めて、皆様方はその仕事に対
てどれくらい責任を持つのかという話が出てくるわけ
す。この、責任を持つという話は、つくることよりも、た
ん維持管理の面において、大変大事な話になると思いま

●都市の将来ビジョンと維持管理●

維持管理は単に公園をきれいにするとか、道路の清掃
するとかということだけではなく、その地域社会を安心

すごせる場とすることでもあります。都市計画には「安全」「健康」「快適」「効率」という四つの目標があるのです。「安全」ということを考えますと「地震に安全」「土砂災害に安全」などがありますが、私はその「安全」の中に「安心」という領域も入れていいのではないかと思います。

安心して住める都市について考えますと、いくら安全な街をつくっても、必ずしも安心できる街にはならないということもいえます。それは維持管理をちゃんとしているかどうかという点にかかってきます。維持管理こそが、まさに街づくりの将来ビジョンでとても重要なことではないかと思います。維持管理を市民がどれぐらいちゃんとできるかということ、それに対してどのようなコストを市民が払うのかということで、安心な街の質が決まってきます。市民が地域社会を維持管理するときのコストとは必ずしもマンションの管理費のような金銭的負担だけではありません。建築家や弁護士であれば、専門的技術を地域社会のために提供するということもコストです。また、お年寄りであれば、掃除を手伝うといった単なる労働力の提供もコストです。

例えば、郊外の団地が増えたために、旧市街地にいたおまわりさんを外側（郊外）へ持っていかなければならなくなったという話があります。団地の自治会は非常に強力ですし、若い奥さん方は子供のことをものすごく気にするので、団地が一つできると、どうしても交番をそこに作ることになります。ところがおまわりさんの定員は増やせませんから、そこへ交番を一つ作ると旧市街地の交番の一つか二つのおまわりさんがいなくなってしまうのです。外側（郊外）に交番を作るというのはそれなりの理由があります。犯罪統計を追ってみると、今はそれほどでもないのですが、10年ぐらい前は、郊外の1戸建て住居に入る泥棒の数がとても多かったのです。比率でいいますと、街の中心部の1戸建ての住居よりも、郊外に新築でできた1戸建ての住居に入る泥棒の数が多いということです。また、ご婦人方が人通りの少ない郊外の夜道を歩いていると、非常に不愉快なことに遭う危険性が高い。だから交番を外側に持っていかなければならないのです。しかし、おまわりさんの数は限られている。何故、限られているかというと、地方財政計画の中で、おまわりさんの数を増やすか増やさないかが決まるからです。1人増やせばきっと人件費その他で、千何百万円かかるでしょう。10人増やせば1億何千万です。1億何千万あったらコミュニティセンターの一つも建てられると、そういうような勘定をする議員の方もいますから、簡単には増やせない。そうすると、旧市街地の中でいろいろ困ったことが起きるのです。

結局、おまわりさんの仕事を市民が肩代わりするという事態が生れてきます。ガードマン会社や警察を退職したお年寄りが交番にすわって、道案内や苦情受付けをするという光景がみられるかもしれません。つまり、ボランティア、NGOの存在が必要になるのは当たり前になってくるでしょう。こういう話があっちこっちに出てくるのがこれからの世の中です。たまたま警官の話をしましたが、消防でも同じですし、保育所でも同じです。公共施設をどんどん作っていった後の維持管理費や人件費をだれが支払うかといったときに、市役所とか県庁では負担できないという事態が、急速に目の前に起きつつあるわけです。

良いものを作れば、ていねいに手間・ひまかけて維持していかなければなりません。これは先ほど言ったようにお金を投入するか、知恵を使うか、労働力を使うかという形で維持管理をやらなければいけないのです。地方自治体や公団、公社が、コミュニティ施設を住民の自治管理に委ねるのは、必然的にやむを得ないのです。それらを、民間の人達、地域の住民達がどれぐらい真剣に受けとめてくれるかという問題が、どうもいま一つはっきりしないのです。今まで一生懸命つくってきた“私達の街”の維持管理を、どのようにして地域住民が引き受けるかという話が重要になってきました。

●都市を構成する敷地の確定●

維持管理に関連して興味のある議論が、建設省の都市計画と建築の両方の勉強会で起きております。それは敷地の問題です。具体的に街を良くするためには、個人個人の建築の質を高めなければいけません。まず敷地がないと建物は建ちませんし、庭も造れません。ですから敷地の良し悪しが市街地の質を決めると言えます。

では、建物を造るときの敷地が、登記上保証されている図面によって明示されている敷地かというと、ここがまた不思議なことに、必ずしもそうではないのです。建築基準法に基づく確認申請業務の中での敷地が、本当に自分の敷地、または、ちゃんと法律的に保障されている借地契約をした敷地であるということを、客観的に確かめられないままに家が建っているという話はいくらでもあります。

都市のビジョンづくりの中で最も必要なことは、ひとりひとりが法律をきちんと守って、自分を含む向こう三軒両隣の環境をどのように良くするかを認識し、それを空間的に表現することです。それは高学歴化社会の常識にならなければなりません。この将来像（ビジョン）を実現するためには、法律の他に、市や区の特性に応じて作られる条例が必要になってくるでしょう。地方分権の時代には、市町村は場合によっては、県や国の権力に対抗できる力を持つ条例を作成することが可能になるでしょう。

本来、家を建てるためにいちばん必要な敷地がいい加減に扱われる時代は終わったと思います。この問題は21世紀にかけてのここ5、6年の間に何とか解決してもらいたいものです。建設省の人たちに意図的に議論を持ちかけて、「他のことは何も言わないから、この際敷地台帳を作ってほしい、（道路台帳があるのに）敷地台帳がないのでは、敷地を基本においた建築物の容積率とか斜線の話をするの

は、まったくナンセンスだ。」という話をしています。

道路台帳はちゃんとできているんだそうです。これはすごいことです。幅員が何mあるのか、その形状はどうなっているのか、その所有区分は市町村道か県道か国道かが図面によってはっきりと判るようになっています。日本全国で道路台帳がちゃんとできているのだそうです。それを作るにはものすごく費用をかけたでしょう。そういう点で、土木系技術者の方たちは、立派だと思います。

そうすると道路台帳の道路で囲まれた一つの敷地集団の大きさや形状は現在でもはっきりしている筈です。それにより、その敷地集団の座標が決まって、全体の面積がわかります。問題は敷地集団を構成するひとつひとつの敷地の区画割りがはっきりしてないことです。敷地台帳ができてないというのはそういうことなのです。

その敷地集団が例えば六つの敷地に分かれていたとしましょう。六つの敷地全体が何㎡かというのは道路台帳によってわかります。そこまでわかっているならば、敷地について、お前のところは何㎡だといった非生産的な争いをするよりも、6軒の地主が一緒になり、この街区を周りよりは環境のいい住宅地にしようという議論は成り立たないのでしょうか。都市ビジョンで将来の姿を議論をし、最小限の敷地規模を条例で決めたとしても、基本は、まずこのような敷地の管理システムとそのデータをしっかり造りあげることです。この問題は郊外住宅地よりも、既成市街地のいわゆる建て込んだ木造市街地に多く内在しています。ですから、敷地台帳づくりはこの地域から始めなければなりません。そうでなければ、再開発を積極的に推進することができません。

敷地規模がとても小さく、その形状が法的に確定していない、質の悪い建売住宅地についてすこし話を進めてみます。郊外住宅地でも、もしかするとこのような一戸建住宅は、もはや商品価値として成立しなくなる時代が到来しつつあるという議論がされるようになりました。何故かといいますと、その理由は非常に単純明快です。首都圏の人口が減りだしたからです。今は農地転用が問題になっています。これは農地をとにかく宅地にしろという要求です。片方では、古い建物が建っている小さな敷地を誰かに売ろうとしても、売れなくなってきている事態がこれからは頻発してくるでしょう。そこを買うよりも別のところの権利関係のはっきりしている宅地を買ったほうがいいからなのです。要するに買う側の選択の幅がどんどん広くなっているということです。消費者側にとってはいい話なのです。消費者側にとって、いい宅地は建築敷地として役に立つけれども、そうでない宅地はそのまま野ざらしになってしまう。このような質の悪い敷地を「どのような用途に転用したら良いか」という議論も出てきました。

●これからの都市ビジョンの実現に向けて

このように考えていきますと、住宅地を外見的に地の権利関係でも、質の高い水準で維持管理してゆんと、大事な不動産の価値を失ってゆくことになるう。その維持管理のサービス如何によって、同じ大形状の、同じ距離圏にある住宅団地であっても、決定品価値として差がついてくる。こういうことが、あに起きてくるという時代に入ってきたと考えるべきて

そうすると昭和30年代後半から40年代にいっぱいた民間の一戸建住宅団地を、場合によってはディベ一が一括購入し、そこへ質の良い集合住宅、例えば低合住宅を造って、新しく郊外に住む若い世代に提供いうこともおきてくるでしょう。このような民間の県や市がバックアップすることも起こり得ると思いま

地方分権の時代になりますと、このような具体的団地の更新について中央のお役人が介入することはります。これからは地方自治体の担当者が、大変重場になってきます。問題はこれらのお役人が、はたういう厳しい状況を理解しているのかどうかというす。それがないと地方分権の試みは、まったく画餅てしまいます。もしかすると20年程経つと、それとかと、再び国のお役人が元気を取り戻してくるかないのです。

いずれにせよ、私が関心があるのは、国と県との単りも、現場の市区町村長さんのこれからの行動がどかということです。聡明で英知を持った、決断力あるが、現場の首長さんになっていただき、そして、すべ決めていくこと、そのためには現場の首長さんにどう人を住民が選ぶかがこれからの都市づくりの決定的なになってくるでしょう。

●パネルディスカッション

「大都市圏における都市づくりのニーズと方向性を探る」

コーディネーター：大西　隆氏（東京大学教授）
パ　ネ　ラー：秋口守国氏（東京都都市計画局総合計画部長）
小前　繁氏（建設省都市局まちづくり事業推進室長）
富沢木実氏（長銀総合研究所産業調査第３部主任研究員）
森まゆみ氏（作家）　（50音順）

【大西】

ここ新宿に来ますと私はまだ何となく臨海副都心の懇談会が続いているような気になります。それが一段落して東京都で方針に基づいて計画の見直しをつくられているところだと思います。

最近は賑わっている臨海副都心の現状を見ていると、東京で起こる新しい都市の活動やその活動を支える施設ができることを、かなり多くの人が期待していて、また、そういうニーズが相当あるように思うわけです。私なんかもそうですが、最初にみんなが考えることは、とにかく家を確保し、次に職場を確保するということだろうと思います。そして、先のことはどうかわからないけれども家と職場はとりあえず満ち足りていると考えますと、その次にこのような空間が求められているというふうにとらえることもできるのではないかと思います。

つまり、第一の空間というのが住まいであって、第二の空間が職場だとすれば、広い意味で第三の空間というのが、レジャー空間であったり、余暇時間を過ごす空間であったり、自分の趣味を活かす空間であるかもしれないし、いろいろなアクティヴィティに対応した都市の空間ということになるんだろうと思います。しかし、まだ都会ではこのような空間が足りないのではないかと思うのです。リゾートブームの時は都会から離れたところにどのようなリゾート施設をつくり、都会の人に来てもらうかということを議論したのだと思いますが、今はむしろもう少し身近な自分が住んでいる都市の中に、先程の第三の空間を充実させるというようなことに対するニーズが、相当強まってきているのではないかと感じるわけです。

そんなことを思っていたら、臨海副都心でいろいろ議論をしたこともあって提案を私のところに送ってくれたり、説明してくれる人が全国にいるんです。その中にはいろいろな提案がありまして、例えば山口県で観光牧場を経営されている方がいます。その牧場では通常の肉牛だけで経営的に成り立つのだけれども、それ以外に観光牧場をやっているんです。そして牧場の空間そのものはただ勝手に遊んでもらうための無料開放施設だというわけですが近隣諸県から大勢の人がやってくるのです。どうも牧場とか農場は都会の子供たちの関心が非常に強く、またご両親がそういうところへ子供を連れていって遊ばせたいという気持ちも非常に強いのではないかと思うのです。そして、その方は、肉牛の消費地は大都市なので、そのような牧場とか農場をむしろ大都市の真ん中につくって、大都市の子供たちが身近に行けるようにすることが大事ではないかと言うのです。その考え方から、牧場や農場を臨海副都心につくればいいんじゃないかと思い立ち、その方は早速、かなり本格的な設計図など書かれて持ってこられたんです。

それから、これも最近の話題ですが、原子力発電所をめぐって新潟県の巻町で投票を行って、結局住民としては原発に「ノー」の意思表示をしましたが、このことは我々東京にいる者にとっては直接関係ないという意識で見ていたかもしれません。しかしよく考えてみると、巻町に仮にできた原発の電気を、東京の人が実際に使ったことになるのかどうかということは置いておいても、似たような関係にある原発はたくさんあるわけです。遠隔地に発電所ができて、しかしそのメインの消費者は大都市の住民だということがあるわけです。国のエネルギー政策だからあまり地域住民が反対すべきではないという議論もあった一方で、それならば原発を大都市東京の真ん中につくるべきではないかという意見もあったわけです。

原子力発電所を大都市の真ん中につくれるのかどうかについては、相当議論が要ると思いますが、火力発電所であれば今でも大都市に数は少ないけれどもあるわけで、もしエネルギーの自給度を高めていくことがこれから必要だということになれば、使う人の責任で発電施設をつくっていくことが問われるわけです。しかも、実はエネルギーというのは消費地の近くで発電すると、送電ロスの減少や熱利用といった利点がいろいろあり、全体としてはエネルギー効率が飛躍的に増大するわけです。いわゆる都市型の発電というのはこれからの環境共生時代にとっては非常に重要なテーマになるわけです。

そんなふうに考えていきますと、我々は街で必要なのは「住宅、オフィスだ」というように今まで議論してきたわけですが、これからの時代はもっと多様な街づくり、あるいは施設の充足ということが、引き続き問われていくのではないでしょうか。余暇時間、余暇における活動を実際にそこで充足できるような施設であれば、それは歓迎するべき施設なのでしょう。そういう施設を考えていけば、きりがないほどいろいろなニーズがあるわけです。

それから、例えばエネルギー施設などは、どちらかというとNIMBY施設つまり迷惑施設であるけれども、しかし、もう一方では必要なわけですから、迷惑の部分をどれだけ薄めて、必要な部分を活かして都市の施設にしていくかということも、非常に大きなテーマとなります。農地も従来は都会の中にあるのはもったいなく、できるだけ住宅なりオフィスに変えていく有効利用が必要だと言われてきたわけですが、しかし環境という点を考えると、オープンスペースが都会にあるというのは非常に重要であるわけです。したがって、うまい格好で農地とか牧場とか林というのも都市計画の中に取り込んでいくような街づくりが、これからは考えられてもいいのではないかと思うのです。

今日はこれからの街づくりということを考えながら、住宅、オフィスといった基本的な都市の機能、施設を街の中に、より快適につくっていくことにプラスして、将来必要になるであろうさまざまな施設を、街づくりの課題として考えていくことが必要ではないかというのがコーディネーターとしての私の問題意識です。

お集まりのパネリストの方は、いま申し上げた問題をもっと別な角度から斬ってくださると思っています。大都市圏東京圏を意識しながら、都市づくりのニーズと方向性を探っていただきたいと思います。

[小前]

社会ニーズの変化をどう捉えているか、あるいは望ましい都市のあり方として何が期待されているかということで、私が感じていることを申し述べさせていただきます。

社会ニーズの変化の一点目は、地価水準につきましては、実質的にはバブル景気の前よりも下がっているということです。東京圏を例にとりますと、昭和58年の地価水準を100とすると、平成8年は165まで下がってきています。名目的には65%アップということですが、相対的地価水準は、その間のG.D.P.上昇を考慮すればバブル景気前より

も下がっているのです。また、短期的需要といったものはあっても、中長期的にはそう多くの需要が続ではなかろうと思います。

その理由を実質的な宅地需給の面でみてみましょ地供給の増加要因としては宅地並み課税、コメのミアクセスによる農地余剰、産業構造の転換による工の発生などがあげられます。そのように素地の供給今後とも非常に多いわけです。さらに、首都圏にお平成6年から人口が社会減になっているということ帯分離がいき届いたことで、人口の自然増もそうなわれることなどを考えれば、宅地需要は減少してまた、仮需の面については、将来の宅地価格の上昇無くなれば、不必要でも土地を保持・取得しようとたちの動きは無くなるわけです。

このような中・長期的な宅地価格の下落は、取得範囲内で選択できる物件にバラエティの増加をよび者や宅地供給者の行動に変化をもたらしてきているなかろうかと思います。そのことにより、宅地供給おいては、いままでの事業構造を再構築して変化になければ、事業として成り立たなくなるという結果ます。具体的には、金利負担や収益還元を念頭に置格での素地の仕入れや、マーケットのニーズをつからの具体の商品開発などを展開していく必要がある ことです。それにより、これからは舵取りが非常になるけれども、ビジネスとしての面白さもあるとになるのではないかと思います。

二点目は、消費者が自由に選択できる市場が存在てはいけないということです。消費者が提供されてろいろな商品の中から、自分の好みに合ったものを選択できるという仕掛けが要るのではないかと思なかにはライフサイクルに合わせて自由に住み替えができるということから、質のいい借家を希望されおられます。こういった分野にも市場メカニズムがれるような施策も必要ではなかろうかと思います。

郊外か都心かということでは、都心での生活におろいろなメリットと申しますか、アメニティを享受というようなことを求められる方もおられるでし菜園付き住宅が欲しいというようなことで郊外の住しいという方もおられるでしょう。それぞれの方々ズに合ったものを供給していくことが大切ではなかと思います。現在までのところは地価水準が高いとで、郊外にもかかわらず中高層のマンションが建ました。一方それよりも近いところについては市街内の農地、あるいは木賃住宅といったようなものがているというように、なかなか市場のニーズに合っができてこなかったという問題点があり、その解決からは必要なのではなかろうかと思っております。

三点目は都市化社会から都市型社会への移行とい です。かつては人口急増期があったわけで、こうい

代というのは人口急増対策ということで後追い的施策を公共団体側も余儀なくされてきたわけです。これからは都市に生まれ育った人たちに、いったいどういう生活を提供することができるのかということが重要な施策であろうかと思います。これは高齢化社会になって投資余力が無くなる前に、いま何をすべきかについて、投資可能性や効率性を考慮しながら選択していかなければならない問題ではなかろうかと思います。

これらの社会ニーズの変化をふまえて取り組むべき課題としてどんなものがあるかということですが、私個人的には住宅の面積そのものについては、アメリカは別としても欧州とは差がないレベルまできているのではなかろうかと思います。しかし、公園の面積などの宅地周りの施設面に関してはまだまだ不十分で、こういったことについてどう取り組んでいくかということも一つのテーマではないかと思います。

それから都心に近いところ、例えば山手線の内外などにおける住宅の供給については、木造密集市街地などの修復と安全対策と地上げにより空洞化した地域などの取扱いについて、もう一度考え直していかなくてはいけない事項かと思います。

それから東京の道路はよくなったとはいってもまだ都市計画道路の整備率54%です。こういった道路をこれからも整備していかなくてはいけないわけですが、道路を整備するときに併せて沿道の市街地の形成の仕方もテーマではなかろうかと思っております。

[森]

私は地域生活者の構造と環境の変化ということについて感じたことを述べたいと思います。小前さんはいまバブル景気が終わった後の状態というところからお話しになりましたが、私が見ているとバブルの責任といいますか、バブルのつめあとというのが非常に大きかったと思うので、そこから考えていかなければいけないと思っております。

都心のドーナツ化現象と言われるわけですが、私どもの台東区も文京区も人口が1962年ぐらいにに比べて現在16万人台になっている。見ていますとお年寄りは最近は郊外に引き取られていく例も多いのですが、そのまま住み慣れたところに残って、活力のある30代のファミリー層とその子どもが住みきれなくて都心を出ていったわけです。いくら地価が下がり土地が買いやすくなったといっても、まだまだ手が出る状況ではないという点を考えると、私の見るところでは家と職場がほぼ充足したとは言えないのではないかと思っています。

もったいないことに地上げされた跡がそのまま空地になって残っていて、そこに草が生え、たこあげをしたり、セミが鳴いていたり、カエルが鳴いたりして、時ならぬ都心の緑地となっていたりしますが、それは放置されているというのが現状なのです。私たちが気付くことは、学校の宿題で木の葉を持っていらっしゃいというのが出るんですが、紅葉した木の葉を持ってこれる子供が少なかったり、あるいは石を持っていらっしゃいという宿題の時に、ほとんどの子どもが工事現場のコンクリートの塊か、神社の敷石を持ってきたというくらい自然というものにほど遠い街になりつつあるのです。

東京という都市は世界都市というかけ声のもとに高度情報化都市、首都、国際都市、国際金融中枢といったかたちで開発がなされてきました。しかし、東京も昔から400年の歴史を持つ生活者の街であり、固有の文化とそこに根付く生活がありますので、それを踏まえたこまめな政策をこれからはおこなっていかなければいけない時期だと思います。開発の時代は終わって、もう少しゆっくりと今までやってきたことを見つめながら、バブルのつめあとを癒していくことをまず先にやるべきことではないかと私は思っております。

これからは「何万戸住宅を供給します」「何平米の緑地を供給します」ということではなく、どのようなものを供給するのかという、数ではなくて質の時代に入っているのではないかと思います。

私は地域でアンケートなどをとっておりまして、その中でどういう生活がしたいのかという質の問題を聞いてみますと、いちばん上位にあがってくるのは「都心でも静かなところに住みたい」という声が多いのです。「自分の好きな散歩道がほしい」「溜まり場の飲み屋がほしい」「ゆっくり憩える喫茶店がほしい」「図書館がほしい」「スポーツクラブがほしい」などのいろいろなことが出てきます。このようなことから、住民の方たちもひとりひとりが自分たちはどういう暮らしがしたいのかということを、丁寧に考えていく時期にきているのではないかと思うのです。そして、それが私の感じている望ましい都市ということだと思います。

[富沢]

私の場合は産業の調査をしておりまして、やや空論めいていますが、あるべきだというふうに考えていることをお話します。産業界といいますと、高齢化とか、情報化とか、国際化とか、そういうことがよく課題のキーワードになっているわけですが、それらを乗り切っていくために、大都市圏も産業も暮らしも変わっていかなければいけないし、おそらく変わっていってしまうだろうと考えています。

例えば、いま産業の空洞化ということが問題になっているわけですが、空洞化というものは必ずしも悪いことではなくて、ある産業の競争力がなくなっても、これまでは新しい産業が次々に出てきたので割とハッピーでいられたわけなのです。しかし今は空洞化の後の次の産業が見えないので非常に不安感が多いということです。高地価で高賃金でもやっていけるにはどうしたらよいかというと、よく言われることですが、付加価値の高い産業をこれから開発していかなければならないのです。量産型の産業は海外に移

ってしまうわけですから、何か新しいもの、非常に文化性が高くて、値段が高くても売れてくれるようなもの、みんながあこがれて欲しがるようなもの、そういうような高付加価値産業を生んでいかざるを得ないと思います。

そうすると、先程「静かな都市」に住みたいという意見がありましたが、都市の喧騒というか刺激というか、最先端の都市のようなものも、産業を生み出すという面では非常に重要になってくると思います。

もう一つは高齢化です。高齢化をもう少しブレークダウンしますと、マクロ経済では労働力不足の問題と、介護とか医療などの経済的な負担の問題がよく言われています。さらに、自分が60歳を過ぎた時にどういう暮らしができるんだろうかということが問題だと思います。高齢化問題を産業という立場から考えていくと、どうしても職住近接とか職住一致とかというところに行き着いてしまうんです。私自身の言い方では、これをコミュニティ産業という言い方をしています。コミュニティというのは、単に地図上でまとまっているというだけでなく、人がそこで暮らしたり、話をしたり、遊んだりするという有機的な結合があることを指しています。そういうコミュニティをベースにした産業というのが職住一致とか職住近接といったイメージではないだろうかと思っているのです。

なぜ職住一致なりコミュニティ産業というのが高齢化問題を解決するのかといいますと、一つはさみしい老後は嫌だということです。なぜさみしいかといいますと、例えば60歳まで営々と築いてきたプライドとか誇りとかあるわけですが、それが60歳を過ぎると急に仕事がなくなってやっかい者にされてしまう。「いままでの人生はどこに行っちゃったのョ」みたいな現実があると思うんです。ところが、職住近接とか職住一致になると1時間半もかけて通勤しなくてもすむようになりますので、新しいビジネスを始めたり、今までのキャリアを生かしたビジネスを探すことができるようになって、「死ぬまで働ける」という幸せな環境になると思われます。

ある方が「これからは“ＰＰＫ”の時代だ、“ピンピンしていてころりと死ぬ”というのが人間いちばんと言われていました。そういう環境はやはり、1日の時間を働き、残り半分の時間は介護をするとか、ニティ活動をするというような暮らし方が望ましくにはどうしても職住近接でないと無理だと思います。

どうも解は職住近接の実現ではないかという気がります。

[秋口]

私はこういうような場でお話しするときに必ず繰申し上げることがあります。東京大都市圏とはいっんな大きさなのでしょうか。世界の大都市圏というると、ニューヨークとかパリとかロンドンとかと比「パリではこんなうまくいっているこういうことがに東京ではなぜできないか」というようなことをよされてきました。

東京駅を中心にした通勤圏、これは50km圏でよのではないかと思いますが、ここに住んでいる3,000万人です。さてニューヨークは、マンハッタ心にして3州と言われていて、その大きさは東京圏半ぐらいありますが、ここに住んでおられる人の2,000万人弱です。ロンドンとかパリの場合ですと大きさの中に住んでいる人というのは、ロンド1,200万人、パリは約1,000万人です。

大都市圏として捉えると、例えば東京の場合に1人で東京都と総称していますが、経済的な圏域としきさの比率は、東京が3、ニューヨークが2、ロンパリが1となります。別の表現でいえば大阪を中心京阪神が約2,000万人、名古屋を中心にした中部1,000万人ですから、都市問題も東京の問題、近畿中部の問題となり、その難しさというのはかなり違なと思います。このような中で東京ではまさにモデ道をいろいろ工夫していろいろ街づくりを考えてきなと思っています。

大きな街づくりということになりますと、先ほどている職と住の問題があります。我々としては大き計画として職と住をバランスさせ、できればこれを置くことが、まず解決しなければならない一番大切であり、それは現在も大きくは変わっていません。

一つ目は、そういうことの中で我々は、例えば東じめとする東京圏では業務核都市というものをつくでに住宅が周辺部に広く広がっているところへ、都中している職場であるオフィスを展開していく、ととを今までやってきました。

こういう大きな都市圏であるために、我々はこれ大きな街づくりということを考えてまいりました。を例にとりますと、例えば基盤の面でいうと街づく災の時、戦災の時、そして東京オリンピックの時と目の時期でないとなかなか進みません。そこで、街

として一時期は年に40万人を越すような人たちが東京圏に集まるという問題を解決するということで、多摩ニュータウン開発などをやりました。これについては住都公団ないしは東京都その他が参画して、現在20万人弱の人が住むようになっています。これにも評価がいろいろありまして、相変わらず機械的な街路の街だと言う方と、かなり緑も増えてきてなかなかの落ち着きがあるぞと言う方とに、評価が二つに分かれているかと思います。

二つ目は、まさに新宿副都心です。淀橋浄水場の跡地に東京駅中心にあるような機能を何とか展開しようということで、副都心として新宿を開発しました。現在はほぼ熟成しまして、職場を何とか中心部から新たにつくるという点では、かなり成功した例かと自負しております。そして最近の例でいえば臨海副都心です。約448haの臨海部の埋め立て地で街づくりをしております。どんな展開になるか、これからの問題かと思います。

三つ目は、街づくりのなかで東京は震災とか戦災とかそういう節目の時に大きく都市基盤を整備しました。普段はなかなかできないことです。そういう点で東京では道路などのいろいろな公共交通施設が、まだまだかなり不足していると思います。ただ、大きな時代の流れの中で、必要なものはつくらなければいけませんが、つくるということから使うという時代に変わりつつあり、既存のあるストックをどうやって活かしていくかということについて我々はいろいろ考えていかなくてはいけないと思います。

特に職と住と第三の空間というのがありましたが、まさにこれからいろいろな人間の活動の中で多面性ということになるでしょう。既存の街というのはすでにそれらが揃っているわけですが、新しい街は何かの一つの目的でつくられてきていますから、どうしても単機能型になってしまうわけです。われわれの言葉で「赤ちょうちんのある街づくり」と言いますが、そういうようなものは既存の街の中に、ぬくもりの中で揃っています。こういうことについての評価ということがこれから大きくなるのかなと思います。そこで、使い方を考えて街づくりをしていこうという方向に、だんだん重点が移ってきているのかなと思います。

[大西]

一口に言うと情報化、国際化、高齢化というのが時代の特徴であり、将来のトレンドだと言われている同じ時代に我々はいるわけですが、総じて基本的に時代をどう捉えるのか、都市において重要な問題をどう捉えるのかということを、それぞれ整理していただいたわけです。

それで次に、いまの発言を受けて、今日のテーマである都市に関連して、しかも都市づくりのニーズと方向性というタイトルに沿って、都市づくりではどういうことがこれから重要になるのかということを、やや具体的にお話しいただければと思います。

[小前]

先ほどの地上げという話と、コミュニティレベルの問題についてですが、われわれ役所のほうは今まで新市街地で大量の住宅供給をするにはどうしたらいいか、ということを比較的得意にしてきたわけです。しかし、いま人が住んでおられるところで、例えば木造密集市街地みたいなところで、都市を改造するとか修復していくというのはどうやればいいのかという問題については、われわれもまだ暗中模索の状態で十分な道具を持ち得ていないのではないかと思っております。これは、すでに人が住んでおられるところでの改造、コミュニティレベルの問題ということになってきますので、公共側だけでなく、住民の方々の問題意識も必要であり、勉強をお互いにしていかなくてはいけないし、そういったプロセスをいかにつくりあげていくのかということが必要ではないかと思います。公共側が事業をやらせてくれといって住民に協力をお願いするというスタイルはもう古いわけで、防災上危険な区域を公共側が公表して、これを受けて住民の自主的な街づくり活動を公共側が支援するというように一歩退いたような、だけど必要な汗はかく、支援はするというような方法が必要ではないかと思います。

神戸の街づくりセンターというものがあって、そこでは公共側とは離れて独立して住民側の街づくり計画を支援したり、あるいは公共側の事業にうまく繋いでいってあげるというようなことをやっておりまして、熟度に応じていろいろなツールを用意しています。そして、まずは最初は街づくりアドバイザーの派遣ということで、住民の方々と一緒に問題意識を醸成していくことから始めています。

次に、絵をどうしても描かなくてはいけないということになってくると、コンサルタントの派遣が発生します。さらに事業になってくれば、街づくり助成ということをおこないます。助成をおこなうに当たっては事業と並行しながらやっていくため、一気にあるところを変えてしまうというのではなく段階を追ってやっていくということと、さらに、造るだけではなくて維持管理も含めて住民も参加していただくということが大切かと思います。

さらに、話題は変わりますが、街の中でもう少し高度利用ができるようにという議論がよくあります。民間の側からは規制緩和というような議論があるわけです。しかし、単なる規制緩和のみでは高度利用はできないのです。例えば東京の住宅が区部で約330万戸ありますが、4mの道路に接道していない住宅が約1/3もあるのが実態ですし、しかも100㎡未満の戸建住宅が全体の45%もあるのです。したがって街区を再編し、道路を再整備して共同住宅が建てられるような、比較的大きな敷地の街区をつくっていくということをせずして、高度な土地利用はできないというわけです。しかし、東京の街中全部についてそういう街区の再編をやっていくということは合意形成も大変だし、お金の面でもできないため、大きな工場跡地等のまとまった

土地が出てくるところを別にすれば、幹線道路の沿道などについては高密度利用をし、内側の市街地は低密度利用のままで、ある程度環境改善みたいな修復的な事業をするに留めるという整備になってくるのではないかと思います。

そういう意味から、幹線道路をつくるというときに、これまでのように道路は道路屋、住宅は住宅屋という縦割り行政で別々の事業としてやってきたところについて、もう少し一体的にやっていく手法が必要ではないかと思っております。

また、バラ買いされた地上げの傷あとをどうするかという問題もあったわけですが、そのような所についてもある程度そういった土地を集約して、区画道路並びに宅地の再編ということをやっていくのも一つの方法ではないかと思っております。住んでおられる方が高齢者の方でなかなか事業に参画できないなどの問題もあり、これについてはこれからもまだ課題が残るところではないかと思っております。

[森]

これからは市民というか住民も行政に陳情、行政が何でもやってくれると思わないで、主体的に取り組んで自分たちの街づくりをしていくことがすごく大事なことだと思っております。

そこで具体的に言いますと、さっき小前さんがおっしゃったように、今までは新規のところではいろいろおやりになるのですが、私たちが既成市街地の地上げとかいろいろ問題を相談をするような窓口は全然無かったりするんです。

よく私たちは古いものはいいから全部残せと言っているというように誤解されるのですが、そうではなくて残すべきものと残すべきではないものをきちっと調べながら、できたら一挙に大開発をするということではなくて、連鎖状に少しづつ丁寧にやっているところ、例えば世田谷の三軒茶屋とかがありますが、そういうような連鎖状の安全な街づくりというのを、考えていかなければならないと思っております。

もう一つは、これはそれと矛盾するようですが、すべての道路を4m以上の2項道路にしようというわりと画一的な政策を持っていると思うのですが、私は路地というものが持っている大事さというものがあると思うのです。いざとなったときに消防車が入れないということだけで路地を拡幅してしまいますと、通過交通が多くなって、お年寄りにとっては落ち着いて車を気にしないでお話ししたり日向ぼっこができ、子供にとっては平気でそこにござを敷いてままごとをしたりプールを出したりできる、そういう日常路地が持っているシェルター的な機能が失われてしまうのではないかと思うのです。ここでは画一的な政策ではなく、安全性を高めながらどうやって路地のよさを残していくかということも大切ではないかと思います。

もう一つ具体的なことを言いますと、いま東京に降っている雨は全部東京湾に流れているわけですが、それを中水

として利用するとか、地下水を汲み上げてできたら飲にも用いるなどして水源を自立するとか、ごみ処理もするというように、小さくても単位の中でちゃんと成つ街づくりを考えていかなければならないのではない思います。

職住近接の問題については、今までのように大きなを誘致する、大きな観光施設をつくるということではな地域の中に小さくても必要な職業がたくさん残されてすし、とくに高齢化社会になってくるとこのような職大切だと思います。先日テレビでやっていたのですが域金融機関がバブル崩壊後に値下がりして焦げつくよ土地を担保にお金を貸すのではなく、これからは地域用な小さな仕事を起こす人たちに、市民バンクとしてを出すことで、地域の強化と新しい雇用の発生により近接の暮らしができるというのです。そういうかたち済の動きも変えて、毎日2時間通勤で大移動しているうのではないようなかたちの地域生活ができなければないのではないかと思います。

[富沢]

いまの職住近接のイメージですが、今までは職住近いうと周りにある「職」は、小売屋さんぐらいしかあせん。昔は製造小売りが沢山あったのですが、今ではさんとお豆腐屋さんぐらいしか浮かびません。ところ報化が進むことによって、もっと多様な職種が職住近きる技術的背景が出てきています。

一つは、よくSOHO（スモール・オフィス・ホームフィス）と言われて、自宅や自宅のそばでパソコンや機器を使いながらビジネスをするというものです。もつはファクトリー・ブティックという言い方をしていですが、コンピューターでCADなどを用いてデザイン生産をするというものがどんどん増えてきています。

ば、豆腐屋さんの店の裏にお豆腐工場があるように、ニットの洋服屋さんの裏に工場があって、店先で話をしながら、例えば「うちのポチの絵をここに入れたい」とか「あなたは顔が小さいからポチの絵柄は大きいのを入れるのではなくて細かい柄にしたほうがいいですよ」とか相談し、ポチの絵が入った洋服をデザインし、ちょっと散歩をしてくるとできあがっているというふうな、ファクトリー・ブティックがいろいろな分野で誕生してくると思われます。そうしますと、これまでは、巨大な設備がある大量生産工場が付加価値を生み出してきたのですが、これからは、「あなただけの洋服をつくってあげましょう」「あなただけの家をつくってあげましょう」と、お客さんと対面するところに付加価値がシフトするようになると思われます。

そういう自営業的なものと、もう一つは企業もコミュニティということをかなり意識して、コミュニティに近づいてきています。その一つは、コンビニエンスストアです。昔のパパ・ママのお店はだめになったけれども、それにかわってコンビニエンスストアが日常生活に必要なものを提供してくれています。近くの八百屋さんとか雑貨屋さんとかがみんな衰退してしまって、若者だけでなくおじいさんやおばあさんもコンビニエンスストアに行って弁当を買ってきて公園で食べている現象もみられます。

ヘルスケアの分野でも、警備会社が在宅ケアサービスを始めています。看護婦の資格を持っているけれども、病院だと夜勤があるので家事と両立できませんが、例えば自宅近くのエリアを担当すれば両立させることができます。このようなヘルスケアネットワークというのもコミュニティ産業になりそうです。

このようにサービス業から製造業まで、情報技術が背景となって支えてくれています。情報化と言いますと大概が0101のバーチャルな世界を思い描いて、遠くの人と交信ができるという内容が主流なわけですが、基本は遠くの親戚、遠くのネットワークの友人よりも、近くの他人だという気がするわけです。いざというときに駆けつけてきてくれたりするのは近くの他人なわけで、また、そういうことが可能な技術的背景があると思います。

情報化の究極のイメージは、コンビニエンスストアのおにぎりです。私たちはこのおにぎりが情報化だなんて思いもしないで、お腹が空いたらおにぎりやおでんを買いに行き、欲しいと思ったシャケのおにぎりがちょうどよく置いてあるので喜ぶわけです。シャケのおにぎりがそこにぴったり置いてある背景にはものすごい情報システムがあるわけですが、私たちが触れるのはおにぎりということです。

このように情報化が職住近接を可能にする方向に向かっているという気がしております。ただ、職住近接を進める場合に、例えば工場は住宅地にはあってはいけないという規制があります。そのあたりを変えていただきたいなという気がしています。

もう一つ、地図で見るとおにぎりを売るコンビニがあったり、ファクトリーブティックがあったり、豆腐屋があったりするんですが、そのエリアをどう生かしていくかという繋ぎみたいなものは、コミュニティとか住民自治とか、そういうあたりになると思います。

また、コミュニティ産業は大切なのですが、その場合、どこに行ってもコンビニエンスストアと宅配便の店と消防署と警察と警備会社の窓口があるというだけの同じような街にしないために、どのように街のアイデンティティをつくっていくかが非常に重要になってくるという気がします。

[秋口]

世界都市ということでしばらく前、たぶんバブルの前だったと思いますが、例えば金融市場はニューヨークとロンドンと東京、これが地球を3分割するとちょうどいい場所にある。そういうことからすれば、世界のいろいろな活動が常に休まず、頑張りたい人はずっとそれを追いかけていける。こんなような考えが大きかったと思いますし、日本がアジアの中でリーダーシップを発揮するという非常に強い意気込み、背景も力もそれだけありました。私は今でもその気持ちはそんなに薄れているとは思いません。ただ、どうも世界都市というかたちで少し背伸びをして、頑張ろうというようなことをした結果として、身近な自分たちの生活部分がはたして十分だったのだろうかと考えるのです。庭があって陽光も降り注ぎ、そして遊び場もあるというような部分に対して、お父さんももう少し楽しめるように、たぶん生活のユニットを少し小さくして、通勤とか混雑をもう少し軽減し、そしてコミュニティの時間を持てるようにする。そんなことが形としては、「生活都市東京構想」ということのきっかけだと思います。

生活都市東京構想ということを考えていくときに、生活という生活者の視点ということになると、我々行政体がトップダウンで、「全体の計画はこうであってこういうふうにしたらいい」「施策はこうだ」というよりも、皆さんからどんどん提言をもらい、その中から我々も咀嚼をしたりして、例えば都でできること、ないしは区をはじめとした市町村公共団体がやること、都民で考えていただくこと、企業がやっていただくこと、こういうかたちで少し仕分けをしていきたい。これが生活都市東京構想の一番の根底にあるのです。そのためには、例えば開かれた都政というかたちで私どもの持っている情報をなるべくオープンにし、さらに現在の構想の検討の中では、インターネットなどを使っていろいろな意見を集めたりというようなことを進めているところです。

先ほど大きな都市計画、小さな街づくりというようなかたちの話をしましたが、路地の大切さ、我々も決してそれを否定するものではありません。しかし、東京は全体から見て都市基盤とか住宅とか環境とかを考えてみたときに、本当に十分かということには、私は少し心配があります。確かに平均点はかなり上がりましたが、合格点に至ってな

いようなところがあります。例えば、木造密集市街地と言われている部分、大正から昭和にかけてずっと東京の発展を支えてきた、そういう地域に住んでおられる方々が、建物の建て替えないしは基盤ができないということによって、結果としてかなりつらい居住環境になっているからです。こういう困難と言われるような地域について、どうやってレベルアップしていくのかというところに課題があります。また、路地や、コミュニティスポットみたいな、小さなオープンスペースの大切さというのが一方であるかと思いますが、その街区にアクセスするためにはある程度しっかりした道路体系、交通体系ができていないとアクセスができない、こういう部分をどうやってやっていくかという苦労があると思います。

「大きな都市計画」、人によっては「父なる都市計画」と言って、嫌われてもやらなくてはならない都市計画があります。「小さな都市計画」、これは「母なる都市計画」と言って、まさに地域の問題について、みんなで知恵を出し合いながら答えを持っていく部分もあります。こういうようなことで都市計画というか、街づくりもいろいろあるのではないかと思います。

こういうようなことのなかで解決の手段を考えると、土地の問題というところに必ず行き着きます。土地の問題に対して、今だんだん語られ始めてきたのが「公共の福祉」とか「所有から利用へ」とか「実際に土地というものを複合的に利用しよう」ないしは「既存のオープンスペースを上手に生かしていこう」という内容が大きな流れではないかと思います。

また、世界都市東京というお話がありましたが、伊藤滋先生も「我々はすぐ職住をうんぬんするけれども美しい街をもっとつくろうではないか」とよくおっしゃっています。美しい街というと、かつてを偲ばせるものにしようとなればコンセンサスが得られるのですが、東京の場合はいろいろなところで地域ごとの良さがありますから、何をもって美しいとするかの基準がなかなか見つからないという難しさがあります。

ただ、大きな景観、小さな景観というか、美しさという問題について一人ひとり審美眼を養って考えていかなければいけません。そういうときにつくりかたとしては、公共団体がトップダウンでこれでというかたちではなく、たぶんタウン紙というようなかたちでのアドバイスやコンサルタントの派遣などがあるでしょう。しかし、真ん中に入っていただくノンプロフィットオーガニゼーションとか、パートナーシップという視点で公共の仕組みもある程度わかりつつ、地域の方々のいろいろな要請をわかりやすいかたちで吸収して、これが公共の事業体と住民の方々を上手に結んでいく方向を一歩ずつ進めることによって、先ほどの問題に対して答えを出していきたいと思っております。

[大西]

いまそれぞれお話しいただいたことのなかで共通点人かの方が共通して指摘された、あるいは使われた言そういうものを手掛かりに、二つぐらい少し掘り下げーマを設定しまして、またご意見を述べていただきた思います。

一つ目は、これまでの話題にもありましたが、参加街づくりが非常に大事だと日本でも言われているわす。そういった参加型の街づくりという文脈の中で、に今後はこういう方向に進むべきだというご発言があと思います。さらに、参加型の街づくりの中に専門家ういうふうに係わっていくべきかということについて一言アドバイスをいただければと思います。

二つ目は、都市構造という少し大きな議論になるかもませんが、職住近接の街づくりについて、今までもご発ただきましたが、さらにご発言をいただきたいと思いま

[秋口]

参加型の街づくり、本当をいえば例えば議会も含我々は大きな意味では参加型は実施してきました。参という言葉を振り返ってみれば、たぶん第二次世界大であれば、お上には従うというかたちでいろいろな計立てられればそれについて従うもので、高度成長期をて大体そのとおりやっていればよかったのです。とこ公害問題などが起きてきて、今度は公共の仕事ないし上の仕事、公共の行う仕事に対して反対ということがに大きく出ました。その後、参加型というか、いろいろなに対して意見を述べるというかたちになっていきまし

今は参加ではなくて参画ないしは共同、一緒にやるうことになりつつあります。先ほど申しましたようない街づくりというのは、まさに参加から参画というその地域の方々がこうしたいということをうまく吸いなければ、街づくりはほとんど無理に等しくなってきあるのかもしれないと思うのです。

その対には、どうしても反対だとおっしゃる方がい例えば大都市圏全体の立場からということで、先ほどました父なる都市計画というのがあって、これに関し住民側はそういうことを行うに当たって考えられるよ問題は何か、それに対しての解決といったことに対し行政体とか専門家の方々の意見を丁寧に聞いていく必あるでしょう。

また、先ほど話しました臨海副都心の懇談会などのに、進め方の中で参加型というのがありました。しどうも公共体というのはいろいろなことを考えてしまめに、情報公開は心配だということで抑えざるを得な向にありました。そんな点が、公開は公開のよさが非あることも実感したわけですが、難しいのはあまり公ということだけでいってはたして意見がまとまるのかと疑問もあります。　臨海副都心のような大きな問題は

あげての問題ですが、都政でもいろいろな課題がありまして、それをすべて何でもオープンに、新しい意見を求めていくことがはたしてふさわしいのでしょうか。公開の問題、参加の問題ということに対して、どういうようなルールでやっていくかということも、これから考えていく必要があると思っております。

[大西]

ただ非常に難しい問題は、父なる都市計画という言葉で秋口さんが表現されましたが、基幹的な道路とか、非常に広域的に影響がある施設というのは、当該地域の住民にとっては迷惑部分といいますか、例えば土地を売らなければいけなかったり、そこでの道路混雑などをまともに被るという意味で、迷惑サイドについては集中して起こるわけです。しかし、その施設を利用する便益というのはもっと広い地域の住民とあまり変わらないという意味で、当該地域、施設の近くの人にとっては、差し引き勘定がマイナスになるというケースもあるわけで、それが反対に結び付くというケースもあるわけです。

こういうケースがいろいろな格好でだんだん解決が難しくなっているわけですが、おそらく基本はその迷惑をいろいろな方法でいかに軽減していくかということをみんなで考えることが大切で、そういう意味では遠くにあって便益を受ける人が、近くにあって便益も受けるけれども迷惑も受けるという人の身になって考えて、その迷惑度を軽減するためにそこにも参加するということも必要であるということでしょう。そういう仕組みについても社会の中に定着しつつあるところもあるのでしょう。

[森]

いままで住民は「あそこに踏み切りがあったら」とか「橋があったら」とか「駅があったら」「公園があったら」と思うのですけれども、それを行政に言っていく段階で何かだんだん違う、とんでもなく最初の思惑と違うようなへんてこりんなものができてしまったりということが多かったと思います。

ですから、下から積み上げたからいいものができるとは限らないのですが、今は労働時間が非常に短縮されてきていますし、長寿社会にもなっていますので、どうしても男性も含めて地域にいる時間が長くなります。それで、お金をたくさん稼いで使うというのではなく、本当に豊かな生活をしようと思うと、やはり地域の豊かさというのがそれを決める決定要因であるということが認識されてきました。そこで、今までのように知らないよではなくて、本気で参加していくという住民が増えてきていると思います。

それからさきほど言われた地域住民運動、反対闘争とかいう対決型ではなくて、環境問題一つとっても喧嘩をしている場合ではなく、いいパートナーシップを大人になって組んでいくことも大事だと思います。

もう一つは職住近接とも関わるのですが、これから私たちが例えば公園を自分たちで整備したい、あるいは学校に花壇ではなくて菜園をつくりたいと思っても、今までは「公共の場だからあなたたちは入らないでくれ」と言われ、業者に発注していくわけですが、そうではなくて住民に税金を還流するシステムというものをどうやってつくっていくかということが大事ではないかと思います。それは一部福祉の面では出てきていまして、例えばお年寄りのための給食をボランティアでつくっていた人たちが、今度はそれを事業にしてやっていく。その場合にノンプロフィットですから、それに対して行政から還元金が出て、1000円かけてつくっても利用者は480円で買えて、行政がそれを補填するというシステムが、一部福祉などではできつつありますので、それをもうちょっと文化とか、教育とか、街づくりとか、そういうところにどうやって広げていけるかということが大事だと思います。

そしてもう一つは、行政は市民が自主的にやろうとしていることを邪魔しないで欲しいということです。どこかで地域雑誌が発刊されると、それに対抗して行政が立派なカラー刷りのパンフレットを作って無料で配布したりする。あるいはせっかくお風呂屋さんがあるのに、福祉施設ということで無料でもしくは安くお風呂に入れる場所をつくってしまう。このようなものをつくるのであれば、お風呂屋さんを利用できる券を発行したりする方がいいわけで、行政が市民参加を育てていくという観点で考えていただきたいと思います。

[小前]

現在の都市構造を職住近接の都市構造にどうやって変えていけばよいのか。これは既成市街地の土地利用更新をいかにするかということであるわけです。

都市において時代の変化とともに、ある土地利用が不必

要となったり陳腐化したときに、土地利用がうまく更新できることが、われわれの願い事をかなえてくれる活力ある都市のために必要です。その土地利用更新という観点から、二つのことについて考えてみたいと思います。

一つは、臨海部の工場がこれからどうなるかという問題と共同住宅の建て替えの問題です。

まず工場跡地についてですが、その土地を住宅などをはじめとした都市にとって必要な都市空間として活用するとか、災害時の救援のためのベース基地にするとか、豊かな景観をつくりだすとかができれば非常にすばらしいわけです。しかし、そうすることはとても難しいのです。土地所有者の側では何か新しく開発しようとすると、公共団体からリクエストがきます。かつて公共団体と民間デベロッパーの関係は不幸な関係だったと思うんです。それは、住宅団地の開発をやるときに、駅前広場や地区内の道路を直せというようなリクエストがきたのです。デベロッパーにとってもキャピタルゲインがあるものですから、法外で理不尽な要求にも応えてくることができたわけです。

逆に公共側が事業をやりたいときには、公共事業に関係する人は好き勝手な要望などを言うのです。お互いに事業をやろうとする主体に対して、ものすごい負担がかかってくるという仕掛けになっていました。こういう公共側と民間側の不幸な関係がずっとこのまま続くことになってくると、臨海部がいかに多くの可能性を秘めていても、理想的な更新をうまく行えないということになります。

したがって、これからは公共側と民間側が一緒に事業を進めていくための新たなルールをつくっていかなければなりません。先ほど“PPK”というのがありましたが、私は“PPP”と詠んでパブリックとプライベートがパートナーシップをうまくつくることが、またその仕掛けが必要だと思います。そのためにどのような負担をして、どんな規制緩和があり、あるいは手続きにどれくらい時間がかかるか、というお互いの事業の関係が事前に明らかにならなければ民間側は参入してこないのではないでしょうか。

もう一つは透明性と申しますか、このような規制緩和がなされることをブラックボックスの中ではなく、一定のルールをもってやっていくという透明性が大切ではないかと思っています。そういう仕組みを整備することによって、こういったところの土地利用転換が民間事業者の参画を得ながら進んでいくのではなかろうかと思います。

さらに、マンションの問題ですが、耐用年数を過ンションについて区分所有権を持っている人たちが って建て替えるということは、頭の中ではできても か大変なことだろうと思います。古いマンションで ど用地に余裕があって、新しく売り出す保留床的な 処分によって建設費が賄えるという特殊な場合でな なかなか合意ができないのです。そういう意味から をもって土地利用を更新する、あるいは建て替える 仕掛けというのは、共同住宅の場合は必要であろう ます。そのときに我々が思いを馳せなければならない 定期借地権という仕掛けをもっと活用すべきではな いうことです。例えばデベロッパーが自分の持って 地にマンションを建て、それを定期借地権付きで売 ます。そして、50年なら50年の更新時期が来たと 全員どんな条件であろう ションから出て行くので ベロッパーとしてはマン の建設分譲、借地権料の り、維持管理、建替とい が業務となります。一方 入居される方は、土地取 負担せずに土地を借し、 が終わった時点で預け入 回収することができ、場 っては自分があと何年住 ということに合わせてそ 限の中古マンションを安 できるということになる す。

戸建て住宅であると個 て替えていけばいいわ が、共同住宅ということ てくると、そういった更 動的にできる仕掛けを、新しい街の中の制度として ら考えていく時期になってきているのではなかろう えております。そういったことをやることによって、 中が空洞化してしまうということも避けることがで 心近くに住むことができるようになるのです。さら どの臨海部の土地利用転換についても、工場用地が 度まとまって我々市民生活の役に立つような土地に 変わることがもっとうまく行くのではないかと思っ ます。

[富沢]

いただいたテーマと若干ずれるので恐縮ですが、 ので一言お話しさせていただきたいことがあります。 は、文化を産業のインフラと考えているということ ここで言う文化とは生活文化のことです。そして、 産業のインフラとするのには職住近接の暮らしが非

要ではないかと思っています。なぜかといいますと、高地価、高賃金という環境の日本で私たちは何を生産していくんだろうかと考えたときに、イタリアが一つ参考になるわけです。イタリアの服とか鞄というのは安いから売れているのではなく、いいものだから世界に売れているわけです。その要因を最初は、非常に優れた職人がいるからこんなにいい鞄や服が作れるんだろうと思ったのですが、実はいろいろ調べてみると、確かに作る人たちも優れていて、何がいい布か、何がいい服かということをよくご存じですが、実は、お客さんたちがいい服とは何か、いい服はこれでなくてはいけないということをよく知っている、したがって作る人もいいものを作らざるをえないということがわかったんです。これが私が言う生活文化なのです。

こう考えてきますと、生活文化というのがこれからの産業のインフラストラクチャーとなるのではないだろうかという気がします。高度経済成長期には花より団子で食べられればいいという風潮だったのですが、これからは花も実もあり、街並みが美しいだけでなくて、その人たちの姿形とか、仕種とかといったものまで非常に美しくなるということが、たぶんこれからの日本にとってすごく重要になると思います。そうした美的な判断基準が世界中の人々から憧れられる商品やサービスを生み出すのです。こうした生活文化を育むのが自分たちが暮らしている街だろうと思います。

そこで、街づくりに姿形が美しいことをどうやって実現していくのかということが問題になってきます。それには、まず、街の美しさが大切であるということに私たちが気付くことが一番大切だと思います。意識して街づくりをするかどうかということで大きな違いが出てくると思います。

ですから、街づくりに当たって、これからは文化を、文化と言うときざで嫌らしいんですけれども、花も実もある暮らしをどうやってつくるかというところを意識してほしいと思っています。

[大西]

今日は冒頭の特別講演で伊藤先生からお話がありました。その中にも例えば行政改革、規制緩和、地方分権、首都機能移転という、国家的で大きな課題と言いますか、そういう議論が進んでいったわけです。そして、街づくりというものはこの大きなテーマの中の重要な部分として引っ掛かってくるわけです。

例えば首都機能移転はとくに東京にとって重大な問題でありまして、まさにこれから数年間は東京のあり方を含めて首都機能の移転をめぐって議論をしなければならないわけです。地方分権では、分権するべき大きな領域の一つとして、土地利用とか都市計画を行う行政が位置づけられているわけであります。規制緩和については、これもまた土地利用あるいは都市計画が規制緩和との関係で議論されているということです。このように、街づくりの制度に関わるところや首都機能移転ということでは、街づくりそのものについてがかなり大きな国全体の議論の中に位置づけられているということであります。

ただ一方で街の物的な変化という点では、何となく不況下に入ってきているということに加えて、人の動き、いわゆる都市化がひところに比べればずいぶん鈍ってきたという見方があります。つまり新規開発の必要性が相当薄れてきたというのも事実なのです。したがってそちらの面から考えてみると、これからの街づくりというのはかなり落ち着いた動きになるということですが、その一方で制度の改革という点ではまさにいま議論が沸騰している内容もあるのです。そこでは、この制度の改革の中でどういう街づくりを目指していくかを考えていくことが、ギャップを埋める意味では非常に重要だということでした。今日、議論が出ましたことを踏まえながら都市の中をもう一度とらえ直し、よりよい街をつくっていくにはどうしたらいいかということを、更に考えていくことが大事なテーマだと思います。

一つだけ規制緩和に関連してお話しして終わりにしたいと思います。先般、経済審議会から規制緩和についていくつか提言が出された中に、街づくりというものが入っていたわけです。そこでの主張は、高度利用を図るために規制緩和をするべきだというような、かなり鮮明なものでありました。例えば容積率といった都市計画においてはかなり基本になっている規制を撤廃するべきだという相当大胆な提案もありました。

これについては、そういった提言を出すプロセスがあまりきちんととられていなかったということで、プロセスを批判する議論があるわけですが、私はプロセスだけでなくて結論についても、相当大きな問題を含んでいるのではないかという気がいたします。

そこで、問題だと思うのは、高度利用という言葉で規制を廃止するべきだなどと、将来の都市づくりの方向をかなり強く方向づけている点であります。高度利用というのは、今までの例から言えば確かに悪い言葉ではないのですが、非常に曖昧であり、それを少し厳密に考えていくと、これからの時代にとって場合によっては悪い言葉になる可能性があると思うわけです。簡単に言えば経済審議会の報告の中では、高度利用とは高い建物、あるいは容積がたくさんあるボリュームの大きな建物を建てることというように、単純な内容として理解されているわけです。確かに都市の中では人が溢れていけば、それだけボリュームの大きな建物をつくらないと全体を収容できないという問題があるわけですが、それはどちらかというと今までの時代の問題であったわけです。そして、これからは少し違う時代を迎えていくだろうということは、パネリストのご発言にもあったとおりです。

加えて都市に求める私たちの価値もだいぶ変わってきております。例えば住環境や生活の質ということをより重視するようになってきているとか、美しい街づくり、景観と

いうことについての議論や、用途が複合して職住が近接されたような街が住みやすいという議論も強まっているのです。そういう議論を考えていきますと、都市の中には中心に大きなビルがあって、ビルがだんだん低くなって郊外に向かっていくという単純な構成ではなくて、都心部といえども緑や空間地があることが必要だという考え方が出てまいります。さらに、建物がある程度揃っていく歴史的な景観や新しいデザインを組み合わせた景観などがあり、都市のある種の美、文化というものも非常に重要だということをわれわれは考えるようになってきているのではないかと思います。

その意味では高度利用ということでは必ずしもなく、美しい街、質の高い都市、分節化されて住みやすい街というのが重要な価値基準になりつつあって、そういう観点から街づくりのあり方を考えることが、こういった規制緩和論とか地方分権論の中でも問われていくのではないかという気がいたします。

このようなことを私は感じるわけですが、今日のパネリストの方々はいろいろな切り口から、これからの街づくりについて示唆していただいたのではないかと思います。

10月29日 テーマ「多様な主体が係わるまちづくり」

●特別講演

「都市づくりにおける公共・民間の役割」

講演者／井上　繁氏
（日本経済新聞社論説委員）

「多様な主体が関わるまちづくり」ということで、都市づくりにおける公共、民間の役割について話をしたいと思います。

今日の私の話は大きく二つのコーナーに分けようかと思っております。一つ目は、これまでの戦後の都市づくりにおいて公共セクターと民間セクターとがどういう関わり合いを持ってきたのかということを、都市制度などを振り返りながら考えてみたいと思います。二つ目は、そういうことを踏まえて、これからの都市づくりに公共、民間がどのように関わっていったらいいのか。最近ではＮＰＯ（非営利組織）とかＮＧＯ（非政府組織）とかといった新しい方々の参画もかなりあるわけですが、それらを含めて考えてみたいと思います。

●戦後の都市づくりの流れ●

さて、第1コーナーは戦後から振り返ることになります。昭和20年、日本は多くの都市が戦争で焼け野原になって、この焦土の中から都市をどういうふうに復興させ、立ち直らせたらいいのかということが、大きな課題になりました。

そこで昭和20年11月に政府が戦災復興のために戦災復興院という組織をつくりました。この年の12月30日に、戦災地復興計画基本方針が閣議決定されたのです。これにはいろいろな仕事があり、今の区画整理事業の前身とも位置づけられると思いますが、戦災復興土地区画整理事業が行われることになりました。これは広島、長崎だけではなく、焼夷弾の落ちたところ、爆撃を受けたところのいろいろな都市を復興させようということで乗り出した事業で、結局、全国の102の都市でこの事業を行いました。

翌年の昭和21年、まだ闇市などがたくさんあったころです。その年の9月に、特別都市計画法ができました。このときに、緑地地域という制度ができています。焼け野原になった都市を再興するのはいいけれども、やはり緑が必要であるという考え方から、こういった制度ができたわけです。緑保存の先がけのような制度ができたということです。ただ、この緑地制度は昭和44年に都市計画法が施行されまして、それと同時に廃止になっております。

昭和20年代の街づくりの主体は何か。いま振り返ってみますと、これは戦災復興院をはじめとして、国主導型であったといえると思います。

そして30年代に入ります。土地区画整理法が施行になったのがちょうど昭和30年です。その翌年の昭和31年には都市公園法が制定されています。児童公園とか近隣公園とか、今の都市公園の制度の大枠がここで決まったわけです。住都公団の前身である日本住宅公団が生まれたのもこの昭和30年という年です。昭和30年にできた土地区画整理法により区画整理が徐々に行われていくことになるわけですが、当時の記録を調べましたら、法律ができた翌年の昭和31年に全国で行われた区画整理の事業主体はどこであったかというと、日本住宅公団はたった1か所だけです。そして地方自治体、市町村が40か所、これが一番多いのです。それから、何人かの方が集まった、いわゆる組合施行の区画整理が12か所、それから個人あるいは2、3人の人が共同で行うという例が１か所ということで、圧倒的に自治体が多かったのです。

この区画整理事業を振り返ってみると、昭和39年に区画整理組合に対して無利子の貸付事業が発足しています。ということは、民間の人が組合をつくって区画整理をしようということに拍車がかかることになるわけなので、昭和39年以降40年代になりますと、地方自治体より組合施行の区画整理が増え、その数が逆転しています。

昭和39年は東京オリンピックが開かれた年でもあります。東海道新幹線が走り出したのも、浜松町と羽田の間の東京モノレールが動き出したのもこの昭和39年。この年は特に東京を中心とした首都圏の都市づくりに関してはたいへん大事な年でもあったわけです。

そういうことで、30年代をまとめてみますと、昭和20年代が国を中心としていたのに対して、昭和30年代は先ほどの土地区画整理組合の事業主体ではないですけれども、自治体が中心であったということが言えると思います。

さて昭和40年代になりますと、「都市の時代」などという言葉がずいぶん使われるようになりました。私もまだ当時若い新聞記者でしたが、記事を書くときにはやはりそんな言葉を使ったのを今でもよく覚えています。

都市づくりの根幹となる都市計画法ができたのが昭和43年、施行が翌44年です。この都市計画法によって、市街化区域と市街化調整区域、今のいわゆる線引き制度ができたわけです。これは今でも続いている大事な制度です。

それから、各地の駅前などで盛んにに行われています市街地再開発、この基になる都市再開発法という法律もでき

ました。こういった都市づくりの枠組み、仕組みがいろいろ整っていくことに伴い、民間デベロッパーを中心とした都市の開発が盛んになってくるのです。昭和40年代の半ばごろというのはあの学園紛争華やかな年であり、経済の面で言えば高度成長路線をひた走っていた時でもあります。そして大都市での開発が盛んになるにつれて、農村地帯の方々が都市にどんどん出てくるということで、大都市圏への人口集中ということが問題になってきた年代でもあります。

今、東京一極集中と言いますが、当時は東京だけではなくて大阪とか名古屋とかあるいは福岡といった都市を含めて、幅広い大都市圏への集中ということが言えたかと思います。それと同時に、都市におけるさまざまな公害が問題になりました。東京の環状7号線の道路沿線の公害をめぐる住民運動が起こったのもこのころです。

また、いま各地に数多くのニュータウンが生まれていますが、日本で一番はじめにできたニュータウンは、昭和44年の千里ニュータウンです。当時は千里丘陵という言い方をしていましたが、これが本格的なニュータウンの第1号です。そして田中角栄氏の提唱する列島改造論が起こったのが昭和48年というふうに、40年代を振り返ってみると、例えば日本住宅公団がいろいろなところにニュータウンを開発していったのを始めとして、政府関係の公団などの仕事量が増えてきました。

40年代の主体としては、30年代の自治体も依然として残るわけですが、自治体プラス広い意味での政府の出資している特殊法人が事業主体になってきているというふうに考えます。

昭和50年代、はじめのころは高度成長が続きましたけれども、やがてそれにかげりが出てきて、低成長時代へと移行する過渡的な時代でした。その中で50年代の後半、昭和58年に当時の中曽根康弘首相が、「民間活力の導入」を提唱しました。それと同時に、さまざまな都市づくりにおける規制の緩和が行われました。それに伴い都心部を中心にオフィスの需要がどんどん伸びてきて、地価上昇をもたらすことになるわけです。

昭和50年代を一言でまとめてみれば、都市づくりにおいて民間が華やかに活動した時代ではないかと思っています。

ということで、特徴的な部分を拾い出すと昭和20年代は国、30年代は自治体、40年代は自治体と特殊法人、50年代は民間という代表的な主体の区切りができると思っております。

そういう中で、昭和61年に民活法が制定され、これに基づいて、たとえば川崎サイエンスパークなどができたわけです。民間企業の参画が自治体、あるいは特殊法人にひろがり、官民共同の事業がかなり花開いていったわけです。

●公共と民間の関わりを考える●

第2コーナーは、やはり民間の力と公共の力をどういうふうに考えるかということから始めたいと思います。いま国の財政、地方の財政、ともに厳しくなっています。そういう中で、民間は技術、能力、あるいは人材、資本、すなわち人・物・金・情報・技術のどれを見ても力がついてきています。そして、現実に民間パワーはかなりの都市開発をリードしていると思います。民間の方々の自由な発想はこれから大いに取り入れていく必要があると思っています。ただこれには、いくつかの前提があるようです。

その一つが、いま盛んに議論されていますが、規制緩和という問題です。規制を緩和する。大いに賛成です。ただ世の中には規制を緩和すればそれでいいというものだけではないのです。都市づくりも、やはり狭いところで多くの人が暮らしていくためには一定のルールが必要ではないでしょうか。そういう中から、たとえばビルの影で家が日陰にならないようにということで日影規制とか、これまでにいろいろな制度が生まれているわけです。ですから、このルールは一種の住み分けのルールといってもよいのかもしれません。すべての分野にとはいきませんが、一般的に民間活力、民間の力をつかっていく場合に、規制を緩和するということは発想としては大事です。

もう一つ、都市づくりの基盤となる土地が、公共財であるということは土地基本法などにも書いてあるわけなのですが、公共財としての性格がややもすると忘れられがちなのです。土地は公共財なので公共の福祉を優先する。これが当然だと思うのですけれども、必ずしもそうなっていないことがあります。民間の方々が勝手に投資をすればそれでいいという性格のものではないと思います。

公共と民間という概念、考え方を比較してみますと、たとえば公共は先導性があるということがしばしば言われます。過去においていろいろな先進的な試みは、たとえば日本住宅公団の技術陣、さまざまな役所、自治体のいろいろな取り組みの中から生まれたものが相当ございます。しかし、今は民間の方々もかなり力がついてきており、民間の開発した技術を国が応用しているなどという場面もありますし、むしろ民間の方々のほうが進んでいるようなこともあります。つまり、公共というものは先導性があるという考え方は、今は必ずしもそうではなくなってきていて、むしろ民間に先導性があるような場面も時には出てきているというふうに思っています。

それから、公共性と経済性という考え方は、あちらを立てればこちらは立たないというトレードオフの関係にあるということがしばしば言われます。でも、両方をクリアーしていくような都市づくりが求められているわけですし、現にそういう技術はあるわけなので、決して公共性と経済性とはトレードオフの関係にないと思います。つまり、今までの公共とはこういうものだ、民間とはこういうものだ

といった考え方は、やはり切り替えていく必要があると思っています。

そういう中で、今街づくり、都市づくりに関連して、さまざまなところでいろいろな取り組みが行われるようになりました。先ほどから話に出ていますが、国とか地方自治体が直轄の事業としてやっている道路の工事とか河川の工事とかも、広い意味の都市づくりの一貫です。住都公団のような特殊法人も盛んに事業を行っています。地方自治体の出資している地方公営企業もいろいろな取り組みをしています。財団法人のような公益法人も都市づくりに関わっています。第3セクターもあります。それから、民間、あるいはＮＰＯ、あるいはＮＧＯもあります。

アメリカなどの例を見ると、大学が都市をつくっているところもあります。アメリカのケンタッキー州は競馬の盛んな土地で、そこにベリアという都市があります。ここでは、大学がベリア市を仕切っているのです。といいますのは、日本なら地方公営企業でやっているはずの、たとえば水の供給、水道、あるいは電力の供給まで大学がやっているのです。大学のキャンパスには塀がありません。道路はそのまま街の中に続いています。日本の都市ができるまでの過程と、ベリアで都市ができるまでの過程とはずいぶん趣が違うのです。ベリアの場合には、何もないところにはじめに大学が出来たわけですから、大学が水道も引かなければならない、発電もしなければならなかった事情があります。日本の場合は普通、始めに都市があってそこに大学が進出するという形が多いわけですが、アメリカの少なくともベリア大学の場合は逆という事になります。

都市づくりにおける市民参加ということが日本でもよく言われるようになり、また実際に取り組んでおられる方がたぶん今日おいでの方々の中にもおられるのではないかと思いますが、これもやはり時間がかかることかなと思っています。と言うのは、先ほど話したように、街のできる過程が違う、歴史が違うのです。無理にそれを真似しようとすると、ギクシャクするところがあります。日本型の市民参加のかたちを模索していく必要があるのではないでしょうか。

これからの都市づくりの主体として、いろいろ考えられます。そういう中で、最近新しい考え方が芽生えつつあります。それはタウン・マネージメントという考え方です。これは役所とか特殊法人といった公共だけではなく、民間、それからその地域に関わるすべての方々と言ってもいいわけですが、地主とか、ビルを持っている方々、商店主の方々、場合によっては住民の方々がそれぞれの立場で資本参加をするというところがミソなのです。

資本参加することによって、自分たちのまちづくりという意識が芽生えてくるのです。お金を出すだけではなくて、汗も流すのは当然ですが、そういったタウン・マネージメントといった考え方が、建設省の施策としても出てきました。

奈良県に行きますと、奈良まちづくりセンターというのがあります。ここでは、地元のまちづくりに取り組んでいるだけではなく、歴史的な遺産のある区域が、開発の波に洗われて、そのまま存続できないような状況になっているマレーシアのペナンなどの街づくりにも、とりわけ奈良と共通点の多い歴史的な遺産の保存という面で協力しています。

日本のまちづくりのグループが、海外のまちづくりにも協力するようになってきたことで、新鮮な感じを受けました。マレーシアのペナンのまちづくりに関しては、日本だけではなくイギリスやドイツの建築家の団体などが援助をしています。つまり、国際間の草の根レベルの連携というものが今やもう常識なのです。そういう中で、奈良まちづくりセンター自体もペナンでの援助活動を通じて大変得るところがあり、奈良のまちづくりにもそれを活用しようという準備もしています。

公共と民間の役割を考える場合に、国は税金を使い、基幹道路、水路等の都市づくりに欠かせない基本的なインフラ、つまり都市基盤に関わるようなものをやらなければいけないと思います。しかし、具体的な場面で、住都公団を含めた公共セクターがやる部分と民間のやる部分はなかなか一概には言いにくいような場合が多いと思います。

たとえば日本列島を北海道から沖縄まで見た場合に、今日ここにおいでの方々はおそらく首都圏で仕事をされ、住んでおられる方々だと思います。そうしますと、どうしても大都市中心的なものの見方をされているのではないかと思います。大都市では確かに民間のデベロッパーなどの投資が活発です。しかしこれが人口の少ない地方都市ですと、地元資本に投資余力がなく、自治体を中心とした公共部門がそこに出動しないと、なかなかまちづくりが進まない、といった事情もあります。大都市と地方都市を一緒に考えるわけにはいかないと思います。

それから、公共セクターに対して一つ注文したいのですが、変なところで民間と張り合うなということです。各地にコミュニティーセンターなどの施設があります。そういうところには、大体お風呂があるのが常で、高齢の方々などはお風呂に入って、カラオケなどやるのが楽しみかもし

れないのですが、実は街のお風呂屋さんに言わせると、コミュニティーセンターができたおかげで、さらに銭湯が減ってしまったということなのです。もちろん家庭の中で自家風呂が増えているという事情もありますが、いま街の銭湯もいろいろ工夫をしています。むしろ民間の銭湯を活用して、例えば無料入浴券を配るとかして、民間が昔からやっているものを、公共がある日突然乗り出していって、その力をそいでしまうというようなことは行政の在り方としては好ましくないのではないかと思ったりするわけです。

これからの都市づくりは、市民の合意なくしてできません。だから、計画の段階から、あるいは計画が煮詰まっていない段階から、市民の参加を求める。そのほうが結果的にいいし、コスト的にも安くつく、というような専門家の計算がアメリカなどでは出ております。そういう市民の活動にもいま明らかな変化が出ています。

かつて市民活動と言うと、町内会とか自治会の活動が中心でした。その地域に住んでいる人はなるたけ入会してもらう、逆に言えばそれ以外のところに住んでいる方々はそういう組織には入れない。閉鎖型であり拘束型であったわけですが、今、例えば女性を中心として、ごみ問題ならごみ問題だけに関心を持つ人々の集まりなどが各地にできています。それに関心のある人ならだれでも入れて、やめるのも自由な、開放型であり自由型の組織なのです。こういう組織を、従来の町内会、自治会などの地縁型に対して、知縁型といいます。そういう知縁型の活動も活発になってきており、市民活動にも明らかに変化が出てきています。

1960年代から70年代にかけて、市民活動といえば反対とか陳情の代名詞という時代がありました。その当時は、市民の関心は自分の利害に関係したことが中心だったわけです。ただ、この10年くらいの市民の動きは明らかに自分の利害を超えて、地域全体の街づくり、都市づくりに目が向けられるように変わってきています。街を総合的に見ていく中で、市民からさまざまな提案なども生まれています。市民の意識そのものも変わっています。そしてこれは都市づくりの多様な主体の一つに成長すると考えています。

●これからの街づくりの課題●

第3コーナーでは、これからの都市づくりにおいてどういうことが大事なのかを少しお話しして、そして今日の結論に持っていきたいと思います。

一つ目は、やはり都市づくりにおいて環境問題は大事です。環境と言うと大気汚染とか騒音の問題とかに目が行くわけですが、たとえば上水道、下水道に加えて中水道をどういうふうにこれから普及させていくのか、あるいは雨水利用の問題、あるいは水のリサイクルの問題なども大事だと思います。また、ごみの処理の仕方はシステムとして今のままでいいのか、まだまだ工夫する余地が多いと思います。

二つ目は快適性という問題です。首都高速道路などで、夜間通行止めにして、あるいは片側2車線のところを1車線にしてよく工事を行っています。なぜ夜間工事をするのか。それは主として、警察の交通整理的な発想から来ていると思います。昼間は交通量が多い。だから比較的車の少ない夜にやるということです。でも、スイスとかドイツへ行きますと、夜間はもちろん、条例で禁止されている土曜、日曜日に芝を刈っただけでもおまわりさんが飛んで来ます。それだけ自分たちの生活を大切にしようという気運が市民の間に根づいているのです。日本での夜間の道路工事は何とかならないものかと思っています。都市づくりとの関連で言えば、新都市施設の一つの地域冷暖房などはもっと普及してもらいたいとも思っています。

三つ目は安全性という問題です。やはり安全あっての都市ということを、阪神大震災の教訓から思い知らされたわけです。安全のための投資は怠ってはならないことだと思います。

先ほど都市づくりの主体としていろいろ申し上げました。国、地方自治体、住宅・都市整備公団のような特殊法人、地方公営企業、公益法人、第3セクター、民間、NGO、NPOなどなど。要はそれぞれの都市づくりのどの地域のどういう場面においてどこがやるのがもっともふさわしいのか。例えば、既に住宅・都市整備公団の用地に民間が住宅を建てるということが行われているわけですが、これからは公共、民間というふうに単純に割り切れない、その中間のバリエーションがあって当然であろうと思っています。つまり、それぞれの地域の条件の中から一番それにふさわしい、最適な組み合わせはどういうことなのかを考えてみる。ある意味ではいろいろなセクターが都市づくりに参加するチャンスの時代であろうと思います。

いってみれば、ある、一事業者が主体ということではなく、お互いに手を取り合って、さらによい都市を創っていく、そういうパートナーシップとしての都市づくりがこれからの公共、民間の役割を考える上で大事な一つの方向になるのではないかと思っています。

●まちづくり事例発表

「地権者共同事業によるタウンセンターのまちづくり―港北ニュータウン」

講演者／金子三千男氏
（港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会役員、
第2地区共同化義務街区事務局長）

●ニュータウン対策協議会の発足●

港北ニュータウンを語るときには、どうしても、対策協議会会長を紹介しないと、話が始まりません。会長は、今も元気に地域貢献をしておられますが、終戦後間もないころから、ドラマの『おしん』の村のような土地をなんとかいい街にしなくては、地域の発展に貢献しなくてはいけないという想いから、いろいろな公職を務められている方です。

東京オリンピックが終わった翌年の1965（昭和40）年、港北ニュータウンの構想が発表になりました。当時、その辺りは『おしん』のような村でしたので村中大騒ぎという状態でした。そのとき地元の会長に「港北ニュータウン構想をどう思う」と聞かれ、当時まだサラリーマンでした私は即座に「会長、鉄くずを金にしましょう」と思わず言ってしまいました。そのくらい荒れた土地柄でした。そのようなことから港北ニュータウン建設が始まりました。

当時を思い出すと、オリンピック以降の乱開発が進み、細い道路の両側にどんどん家が並び、もう散々なものでした。そこで会長は、地域を何とかしなくてはならないということで、当時の市長を自分の街に連れて来て、せめて県道だけでも整備してくれないかという話をしたそうです。すると、あと50年かかると言われ、それまで街を放っておくわけにはいかないということから、会長は2、3の人と相談して役所に度重ねて通ったそうです。それは30年代のことでした。

東京オリンピックが終わった昭和40年に、横浜市の6大事業として30万の都市をつくろうという港北ニュータウン構想が発表になりました。当時、発表から2、3年は、反対の声が高く、特に農協関係の団体の方たちは「農民が土地を手放したら、陸に上がった河童になるぞ」と、ニュータウンに反対する行動をとっていました。ところが会長はいろいろな説明会などに出席して「自分もみんなと同じで、先祖からの土地を売るのは忍びないが、このままこの街を放って置くわけにはいかない」と切々と将来像を語り続け、約3年位そうこうして、最後に農協団体も説得して、まず地域の情報交換をしようということから、港北ニュータウン対策協議会が発足しました。

この協議会が発足すると間もなく、ニュータウン計画の概要がまとまってきました。そこでは40%の買収、そして35%の減歩ということが示されましたが、やはり35%の減歩が、農家の一番の心配ごとでした。そのようなことから将来の生活再建を研究する部会を作ろうと、役所、公団の方々に協力していただき、建設研究会が出来ました。

その建設研究会は、地元の代表、横浜市、公団の方々の個人的な参加で、自主的にやる会ということで、5時以降仕事が終わってから実施しました。その研究会に「おまえは、昔鉄くずを金にしようと言ったな、鉄くずを金にするよう、一緒に勉強しろ」ということで、私がそこに入いり、はじめてこの港北ニュータウンに参加させていただいたというわけです。

●事業認可のころの混乱●

そうこうしているうちに、時が経つのは早いもので、予定より2年ほど遅れた昭和49年に建設大臣の認可が下りましたが間もなくアクシデントがありました。当初は昭和55年にニュータウンが完成し1,500戸ぐらいの住宅が移転する予定でしたが、認可がおりたときには2,500戸に増えていました。

そして、認可が遅れたことと、住宅移転が増えたということから、完成が昭和62年に延びるという話がありました。それにより地元は、狂乱状態になりました。地元の人々から「市や公団にだまされた」「会長も市と公団とグルになって、おれたちをだましたじゃないか」という言い方もされたりして、会長は非常に苦しかった時期であったろうと思います。公団の総裁に、鉢巻き・むしろ旗で直談判に行こうという作戦を練っていたところ、総裁が「こちらまで来なくても、地元に出かけて、みなさんの言うことを聞きましょう」ということから、地元に来ていただき、抗議集会を開くような一幕もありました。

また、当時、港北ニュータウンをつくろうと言い出したのは、農家地主のグループでしたが、宅地だけを持っている人々の間にも「われわれサラリーマンには話がないではないか」というわけで宅地会というグループができました。そちらのグループでは「50坪のうちに35%の減分では家が建たないではないか」ということで減歩を反対しました。それは当然のことです。

そういう2つのグループがありましたが、先ほどのアク

シデントをきっかけに1つのグループとなって、やがて混乱もおさまったわけです。

●事例からひもとく勉強●

地元の私達は、特に街づくりの教育を受けたわけではないので、どうしても目と耳の学問によって、街づくりをしていくことになりました。そこで参考になったのは、すぐ近くの田園都市線沿線の開発で、いろいろ視察に行きました。一番最初に名前があがったのは青葉台です。そこに公団住宅ができて視察に行ったとき、駅前の農家の老夫婦から聞いた「私の息子は農業はイヤだと言って、東京の大学に行ったが、私たちは農業が好きだ」という話や、たまプラーザ駅の真ん前の、今デパートがある土地が、10数年放置してあった事例などです。これは放置というか熟成を待っていたのでしょうけれども、街づくりはあれでいいのだろうかとも思いました。また、東横沿線にいろいろな大型スーパーとかが来ると、街の賑わいの中心がいつも移動することもそうです。おそらく、私が個人的に考えるのは、そういうことが、土地が、値上がったり下がったりということに結び付くのではないだろうか、ということです。そこで、ニュータウンは中心というものが動かないように、計画的につくっていこうということになりました。

●区画整理の換地を考える~申し出換地●

このような建設研究会の内容が、申し出換地の実施ということにもつながりました。従来の区画整理の換地、これは照応の原則（地元のわかりやすい言葉で、現地換地とよく言いました）があります。たまたま私の家がタウンセンター南駅の真下にあって、私で14代目の農家でした。そこに家があったので分かり易い事例になりました。私の家が換地をうけると、駅の周りに元の田んぼや畑が換地になるということが皆さんにわかるわけです。そしてもっと端のほうの人が、この駅の道路のそばに換地を欲しいと言っても、これはできません。それはわかっているが、それでいいのだろうかということです。

ニュータウンというのは、端から端までの人が協力して、中心ができて、みんなでつくった結果「おまえのところは全部商業地域でいいな」「将来、値が高く売れるだろう」ということでは街づくりにはならないのです。確かに高く売れるでしょうけど「せめて自分の家ぐらいは静かなところに住みたい」「ビルの谷間やネオンの付いている下に住むのはイヤだ」「だれかウチの土地と交換してくれないか」と言う気持ちにもなるのです。

全員に権利を与えたら、どのような街ができるだろうか。その代わり、駅の周りの土地の使い方を決め、投機的に土地をもらっておこうというのはダメだというルールを作ろうということを考えました。ちょうどその時に都市計画法が改正になって用途地域ができたのです。施行されたの昭和44年です。昭和44年というと、地元では買収の判押す時期だったのです。どこの田んぼを売ろうか、どこ畑を取っておこうかという時期に、都市計画法の用途地ができたのですが、ほとんどの人が内容を知らない。第種住専、第二種住居専用地域と言ってもわからないとい ことから、アパート・マンション用地とか工場倉庫等用という名称にして、皆さんに手を挙げて申し込みをさせ経緯があります。

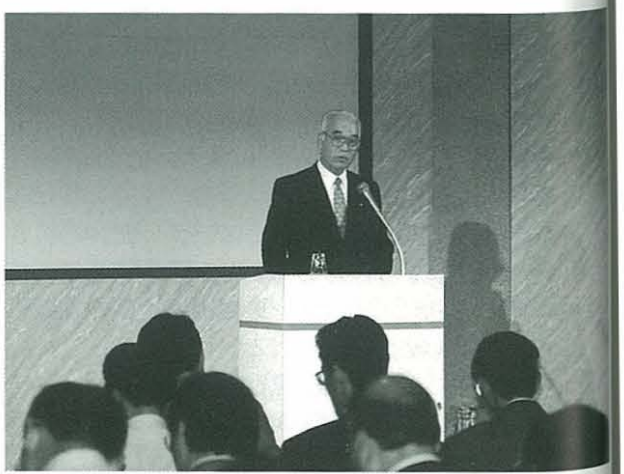
ところが申し出換地は今の区画整理法ではできないの す。ただ、できる可能性があったのは「地権者全員の総があれば公団は前向きに進めましょう」といってくれた とです。そこで、地元に説明をすると、「それは結構な とだ」ということで地元の総意を上げて公団にお願いを ました。これが特別用地の誕生です。

しかし、その特別用地にも投機的な土地の申し込みは さないという申し合わせから条件を付けました。それは ロックによって建物は共同化としました。それを絵で示し 申し込んでくださいということで特別用地の申し出が始 り、大体皆さんが落ち着きました。

●タウンセンターのマスタープランの変更●

当初タウンセンターの中心地の商業地域は、昭和30年代の計画でしたので、車対応は考えてありませんでした。当時は電車が3本入るということで、乗降客50万~80万人という夢を描いてつくったところですが、時間の経過とともに、急速に車社会になりました。そこで車社会対応にタウンセンターの道路形態、要するにマスタープランを考え直して欲しいと地元からの要望が出ました。おそらく本音のところ当時公団は換地もすべておさまったところで、変更したくなかったのではないかと思いますが、またプランを練り直して車対応に変えたというのが現在のプランです。仮に変更していなかったら、タウンセンターは今ごろ再開発の話が出るころではなかったかと思います。

それをきっかけに、当時の港北ニュータウンの絵ができ



ました。しかし、先ほどお話したように申し合わせたはずのほとんどの地権者が、意識的にその約束を忘れているのです。遠いところから駅前に換地された方は、自分の権利を取得したら、共同でやるということを「あんなのは忘れた」「あれは昭和55年にでき上がるというから自分は賛成した話だ」というのです。

●共同義務街区の事業化●

そこで、住宅公団が事務局になって、共同義務街区をつくり、再度共同化の希望者をつのり、センター南に36名、北側に47名の地権者がいました。これらはすべて、みんなでやろうといった仲間です。それで私がたまたまやっているのは、南36名の地権者の共同義務街区事務局です。おかげさまで、それぞれ公団の第3セクターに事務局などの手伝いをお願いして、やっとまとまりました。

どのような企業を選定するかということを、平成2年から始め、当時の日経の調査による日本の大手デパート上位6社のところにお話しに行ったところ、是非出店したいというのが4社ありました。いろいろなグループから、営業や推薦があり、それを全地権者で検討しました。そして、4社の登録されたグループには営業禁止令を出し、営業をしたグループは失格にします、採用しませんということを通達しました。これはバブルの最中です。私たち地権者もバブルで舞い上がっておりました。1990年に総工費などをだしてもらい、優先順位というのを決めました。優先順位に沿って交渉を始めたころ、バブルがかなり下火になってきました。基本協定を締結にお願いに行ったところが「現在出店意欲は変わっていないので待って欲しい」というので1年6か月待ったところ、とうとう白旗を揚げられてしまいました。

私自身沈んでいた時期もありましたが、そうこうしているうちに、他の企業から提案がありました。しかし、私たちのグループの主旨と合わないので、丁寧にお断りしました。そのような後、第2順位の企業より新たな提案があり、内容が想像以上に良かったので、全員で決定しました。つい先だってスペシャルタウン109のテナント募集の説明会を開いたところです。現在は、平成10年の開業に向けて、今、組合員一同団結しています。

この共同義務街区36名、一人欠けて35名、長いことやってきますとだんだんと相続が起きまして、現在52名になっています。この52名には、都内で貸しビル業を営んでいる企業、横浜で貸しビル業をやっている企業が4社ほど、そういう専門的な方もいます。しかし、知識ゼロの地主もいます。そういう方たちと平成2年から現在まで、色々なことがありました。

しかし、どう進めて行くかということで一番苦慮したのは、やはり専門的な立場の方とそうでない方との間の内容の理解のスピードの差でした。

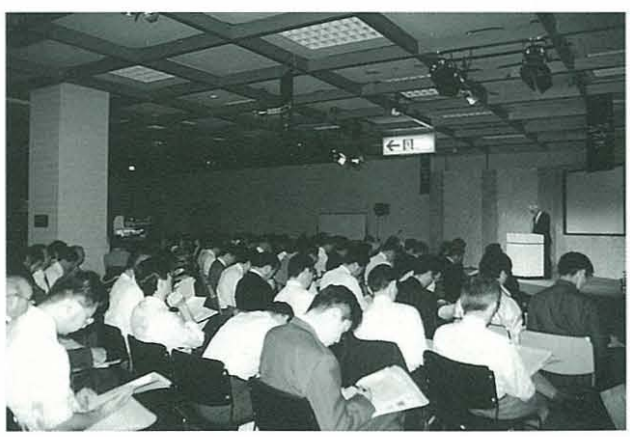
大体いつも52名のうち40名前後の方が出席されています。その場の雰囲気を見ながら、どういうことが心配なのだ、わからないのだと聞きますと、発言がそれぞれあります。そのため、分科会、例えば事業委員会とか経営委員会をつくりました。そして「この部分は経営委員会の関係だから、次回までに今質問された内容がわかるように研究して、次回に発表してください、報告をしてください」というようなことをやりながら、つい先だって、春には全員一致ででき上がったのが、この共同義務街区です。

地権者の方は、本当に喜んでいます。これがあったからこそ、今それぞれの生活の再建につながったのです。中には、申し込みそびれたという方もあるかと思いますが、おかげさまで港北ニュータウンの地権者の皆さんが、喜んでいらっしゃるのです。

この間も会長と「こういう時代に、今、東京に一番近い20km圏内の港北ニュータウンができていなかったらどうなっているだろうか」と話をしたら、「それこそおまえが言ったように鉄くずの町ではないだろうか」といわれました。港北ニュータウンでは、99%の地権者はこれでよかったと思っています。来年の3月の事業竣工を99%の方が喜んでいるのです。

これから私たちは、事業は終わるけれども、今度その土地の上に何をつくるか、よく地権者とお話しするつもりです。区画整理事業をした土地の上に何をつくるかによってその街の繁栄が決まってくるので、せめてその土地の使い方、それをみんなで話し合って研究していこうと思っています。

少しずつではありますが、当初の目的に近い、時代に沿った街づくりができているつもりです。



●まちづくり事例発表

「ニュータウンへのオフィス進出 ――地域との共生をめざして」

講演者／植月　真理氏

（㈱ベネッセコーポレーション東京広報室室長）

私は街づくりの専門家ではありませんので、郊外に移転した一企業の立場から、いろいろな試みとか感じたことなどをお話しさせていただければと思います。

●価値観の変化と働くということ●

先ほどより、展示コーナーの方で、様々なニュータウンの開発当初からのパネルを見るにあたって、まちづくりというのは5年や10年でできるものではない、20年、30年かけてつくってこられるので、大変な事業だと痛感した次第です。私ども民間企業としても、将来を展望する際に、時代の変化は最重要視しています。時代の変化の中でライフスタイルが変わってくる、ワークスタイルが変わってくるということは、一つの重要な要素であると思います。

20～30年前の日本は国家行政が主導権を取って、国家繁栄、経済発展のために国民一致団結して頑張ってきた時代ではないかと思います。現在50代、60代以上になっている方々が、自分のためというよりも組織のために、国家のために、いわば滅私奉公的に頑張ってくださったおかげで、今日の非常に豊かな日本の社会が形成されたといえます。そういう意味では、私どもは先輩世代の方々に尊敬と感謝の念を抱いている次第です。

しかし、これだけ豊かに成熟してきた世の中において、働くとはどういうことか、生きるとはどういうことかについて、大きく価値観がシフトしてきているのではないかと思います。これまでは組織のため、国家を富ませることが国民の生活向上につながる時代だった。それが豊かな社会において、今後の価値観の中心は、もしかしたら組織、国家というよりも個人とか家族のあり方という、非常に人間的なほうに大きくシフトしていくのではないかと、私どもは展望しています。

当社は、'95年の4月に社名を福武書店から、ベネッセコーポレーションに変えましたが、その背景にはこういう価値観の転換があります。「ベネッセ」というのはラテン語からつくった造語で「よりよく充実して生きる」という意味合いを含んだ言葉です。つまり一人一人が自分の可能性をもっと広げたい、自分の世界を広げたい、もっと充実して生きたい、といった向上意欲を支援するという企業理念が、ベネッセという考え方です。

●新しいライフスタイルにあった職と住の環境●

ベネッセコーポレーションの東京支社は、1994年の月末に多摩ニュータウンに移転しました。

ベネッセの社員自身がベネッセ的な、よりよく生きるとができるような環境を創れずして、どうしてお客様のネッセをお手伝いすることができるか、という考えに基いて、仕事の環境、もっと言えばライフスタイル、ワークスタイルの環境を根本的に考え直しました。その結果が心から郊外の多摩への移転ということになります。

多摩への移転で何を目指したか。いくつか目的はありす。一つには職住近接です。多くの企業の本社機能は都に集中しています。当社は創業当時から本社は岡山にあります。東京支社は、支社開設1970年代からずっと都心のテナントビルを転々としてきました。自社ビルを建てるにあたっては、まず職住近接を図りたいと思いました。おそらく皆さんの多くが、1時間ないし1時間半くらいかけて満員電車で通勤されているのではないかと思います。

以前から東京支社勤務の社員は、前のオフィスが九段にあった関係で、千代田区九段と多摩センターと両方に通勤しやすいように、大体新宿と多摩センターの真ん中辺りに住んでいます。若い独身社員は、結構都心のほうに近いところに住んでいます。独身の場合は多少時間がかかろうが平気です。また都心のさまざまなにぎわいのほうがいいという価値観もあるようです。逆に家族持ち、特に小さな子供を抱えている社員の多くは、多摩ニュータウンのほうに出てきています。通勤に時間をかけるより、家族とすごす時間の方が大切でしょう。

これによって1,000人規模の東京支社の社員の通勤時間の平均が40分ぐらいになっています。

併せて、たとえ新宿方面に住んでいても、逆方向なので朝のラッシュがない。向かいのホームの超過密のラッシュを見ながら座って通勤する、というのが今のベネッセです。

それからもう一つ都心から離れることをプラスに転じる、新しい試みを紹介します。当社にはタイムカードも始業時間、就業時間もありません。社内ではスーパーフレックスと呼んでいる、コアタイムのないフレックス制を導入

していて、仕事に合わせて一日の出社時間、退社時間、つまり勤務時間を自分で自由に設定できるようにしています。

なぜこういうことをしたかと言うと、一つには都心に会社があったときには、例えばアフターファイブに、どうしても見たいコンサート、演劇があるといったときに、5時半で仕事を終えてすっとんで行けば間に合ったのですが、多摩センターから行こうと思ったら、新宿まで30分、東京駅までは1時間近くかかります。間に合わないこともある。平日でも仕事をやりくりして2時、3時で切り上げて、あとは自分の充実時間のために会社から飛び出す日があってもいいではないかと考え、そうしたわけです。多摩は都心、横浜、富士山方面に1時間で行けますから、行動範囲はむしろ広がっています。

平日でも自分の時間を有効に使うことによって、自分の内面を充実させるようなことをしたり、あるいは地域のコミュニティー活動に参加したり、ボランティアをやったり、つまり企業人、仕事人だけではなくて、良き家庭人であり良き地域社会人である多面的な生き方をしてください、その結果としていい仕事をしてくださいという意味で、スーパーフレックスと呼ばれるコアタイムのないフレックス制度を導入しました。

ベネッセでは子どもを連れて出社することができます。当社は6割ぐらいが女性で、平均年齢も30歳と若い会社です。子育て中の社員のために、自社ビルの1階に企業内託児施設をつくりました。子連れ出社ができるのは、満員電車とは無縁の郊外ならではの試みではないかと思います。

さらに最初から高層ビルを建てる予定でしたので、地震対策ということで、強固な地盤というのも場所選びのときの重要な要素でした。多摩ニュータウンのほうは非常に地盤が強固だと聞いています。

●情報とどうつきあうか●

都心から離れることによって、不便になったのではないかとよく言われます。特に情報を扱うような企業の場合、非常に不便ではないかと言われるのですが、当社は逆に情報の中心地から一歩離れることを選びました。情報のるつぼの中に身を置いていては、情報にはピンからキリまであるので、取捨選択ができなくて流されがちです。しかし、一歩離れることにより、その情報がどういう意味を持つのか、自分たちの事業にどのように活かしていけばいいのかを考えるだけの、時間と、空間的なゆとりが持てるという仮説に基づいて、都心へのアクセスが1時間以内の、それほど離れもせず、かと言って中心ではないところに身を置いたわけです。

通常オフィスにおける情報のやり取りは、電話、ファックス、パソコンです。電話は非常に便利な反面、一所懸命集中して考えているときにかかってきますと、そこで思考を中断されます。しかもその電話は自分宛のものばかりとは限らないのです。

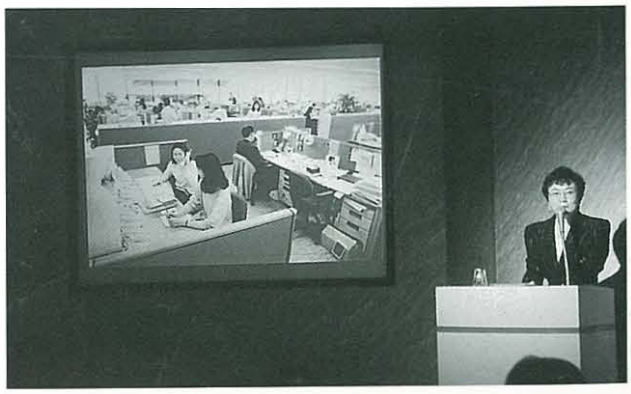
そこで、各フロアにフロアセクレタリーと呼ばれる電話対応専門のスタッフを配置して、社内外からかかってくる電話は、全部このセクレタリーが受けて、社員に子機で渡します。これによって社員は自分宛の電話だけに出て、他人宛の電話に対応する必要がなくなった。逆に電話をかけてくる人の立場で言うと、最初かけてつかまらなくても、セクレタリーはすべての社員のスケジュールを把握していますから、次に何時にかければ確実につながるというのがわかるわけです。これによってできるだけ集中思考を妨げないような、しかも電話によるやり取りの機能自体は、残すことができました。現在は、社員に一人一台のパソコンを配給して、パソコンによる静かなやり取りもやろうと、今進行中です。

●地域とともに生きる●

多摩ニュータウンは、最初は都心のベッドタウンということで開発されましたが、今は商業施設も随分誘致されて、いろいろと働く場もあります。都心のオフィス街では、地域の人々という存在が、オフィスの周辺にはありませんでしたが、多摩ニュータウンには多くの住民がいらっしゃいます。従って、単にベネッセコーポレーションの社員だけが使うビル、施設というのではなくて、その地域の方々にも使っていただけるよう工夫してみました。

実はビルの最上階がプラネタリウムになっています。ここでは星空とか大型映像（全天周のドームの中全体を使った映画）を上映したりするのです。これはすべての一般の方々に、開放しています。

このプラネタリウムのある階の周囲は、総ガラス張りですから、非常にいい展望コーナーになっています。空気が澄み切っている時は、富士山の山頂、横浜のランドマークタワーや新宿副都心のビル群も非常にきれいに見えます。この展望コーナーも、プラネタリウムをご覧になるお客様



に開放しています。

展望コーナーだけの開放はしていないのですが、一部例外として地域の小学校や幼稚園の皆様の社会科教育、地元の僕たち私たちの街の勉強のために使わせて下さいという要望がありましたので、それはご自由にご覧いただくようにしました。今朝も多摩市の小学校から130人の子供達がやって来て、自分たちの街という題材で、展望コーナーで社会科の勉強をしていました。

1階にはコーポレートアートミュージアムがあります。いわゆる芸術作品を展示する美術館ではなくて、企業のいろいろな文化的な側面を紹介をするミュージアムになっています。ベネトンの広告展、大正時代から今日に至るまでのグリコのおまけの歴史的変遷、キューピーのマヨネーズの存在によって日本人の食生活がどのように変わってきたかという変遷などをこれまで紹介してきました。

一般の方は、その企業は何をつくっている会社か、何をやっている会社かというぐらいはご存じでも、一体その会社が何を考えてそういうことをやっているのかという企業の姿勢や哲学、方針というのは、なかなか知り得ず、また伝える場もありません。しかし、企業も人格を持ち、考え、思想を持っているということで、このコーポレートアートミュージアムでの展示や、シンポジウム、アートフォーラムを通して、一般の方にご紹介しています。

また、1階から階段を上がって2階の玄関に至るスペースを、広場として一般の方々にも開放しています。隣がサンリオピューロランドですから、小さなお子さまを連れた家族連れの方がよく通りがかるスペースです。ニキ・ド・サンファール（フランスの彫刻家）のカラフルな彫刻の前で写真を撮ったり、楽しく遊んでいる風景が見られます。

3階にあるカフェテリア、社員食堂も一般の方に開放しています。近隣のオフィスの方がここにいらっしゃったり、もう常連になったおじいさんの姿も見られます。社員と一緒になってここで食事をするわけです。

先ほど紹介したように、最上階のプラネタリウムに上がるエレベーターも、一般の方も社員も一緒に使っています。したがって、お客様の息づかいが、仕事をしながら感じられるようなオフィスになっている。これは都心ではできないことだと思っています。

1階の敷地にテナントショップをいくつか設けました。薬局、コーヒーショップ、雑貨、化粧品、歯医者、内科…、そういうテナントショップをここに誘致したのです。社員にとっては便利と安心のショップです。一般の方にも使っていただいています。こうすることによって管理部門スタッフ部門でも売り上げが立つという試みです。

4階には図書室があります。図書室と言っても一般の図書館と違って、当社の事業領域に関わる教育、福祉の専門書が多くそろえられています。したがって、一般の方への開放はしていませんが、近隣の教育関係者あるいは当社に協力いただいている外部スタッフの方々には開放しています。

このように地域の方々にも使っていただける施設を作り、それを使っていただく中で、社員とふれあうようなこともありますが、社員レベルで、例えば人間的な交流とか、あるいは地元とのもっと有機的な共生、融合はまだまだできていません。これからの地域との共生とは一体どういうことなのか、企業も地域を構成する一員であるというのはどういうことなのか、まだまだ研究していかなければならないところです。

●人間としての豊かさが特てる街づくりを！●

街づくりは5年、10年でできるものではなく、20年、30年かかるものだということは、つまり、時代の変化をとらえることが大前提になるものです。

20年、30年たつと何が変わっていくか。人はそれだけ年を取っていくわけです。ニュータウンとして20年、30年かけてつくっていったら、今度はその先20年、30年かけて成熟タウンとして、熟していかなければならない。その時間の間には、一世代だけではなく、その世代がそこで子供を生み、育て、そしてそこで働き、そこで老後を迎えるというように、幾重もの世代がその街に共生するような、そういう視点での街づくりが、これから求められるのではないでしょうか。

当社は60%が女性の会社だと申しました。しかし企業内託児施設には、キャパがあり、一民間企業としてできることには制限があります。これからは女性の社会進出に伴って、乳幼児や学童保育のインフラを整えることも街づくりの中では重要ではないでしょうか。

また、街が成熟していき、足腰が弱ったお年寄りもそこの街に暮らすわけですから、お年寄りや子供にも優しいような環境づくりも求められるのではないか。これは言うは易く、行うは非常に難しい問題です。原宿や渋谷の、若者

の活気のある街というのはよく取り上げられますが、本当に活気がある、本当に成熟した街というのは、赤ちゃんからお年寄りまでの幾重もの世代が共生できる街ではないか、と思っています。

おじいさん、おばあさんと同居している、していないで、お年寄りをどのように見ているか、子供の視点が違うのです。意識調査の結果、同居していない場合は、たまに里帰りをした時に、お小遣いをくれる存在というポイントが非常に高いのです。同居している子供が見るお年寄りのイメージは、動作がのろいとか、くどいとか、きびしいとか、一見ネガティブなポイントが高く出ていますが、しつけをきちんとしてくれるとか、そのようなことも答えています。そして、あなたはおじいさん、おばあさんが寝たきりになった時に介護しますかという問いに対して、介護しないと答えているのは同居していない子供のほうが多く、同居している子供は介護したいと答えているポイントが高い。つまり子供がお年寄りと一緒に暮らすことによって、お年寄りの実体をよく見ているという一つの結果ではないかと思います。

何を言いたいかと言いますと「いろいろな世代が同居できる街づくり」という、経済的な豊かさの次は、人間的な豊かさの視点を取り入れた街づくりが、大切ではないでしょうか。特に21世紀、少子高齢社会においては、さまざまな世代が共生できる環境づくりが必要です。そのためには、単に寝に帰るだけのベッドタウンではなく、そこに住み、そこで働き、そこで憩う環境は、もっともっと求められる。そういう意味で、できるだけ多くの企業が、都心にこだわらず、色々な環境が整えられた、ニュータウンに移転してきていただければ、すばらしいと思っています。

●まちづくり事例発表

「公団のまちづくりに参加して ——住宅建設を通して」

講演者／瓜生　邦夫氏
（日本新都市開発㈱常務取締役）

私どもが今、茨城県の土浦の近辺に建設中の、ガーデンシティー湖南のコンセプトですが、当然のことながら自然と人間が共存し、四季折々の発見と出会いと感動のある街をつくろうということを考えております。二つ目は街区の構成と多様性を考えてみること。三つ目は、水と緑を取り込んだ景観要素と社交の場をつくりあげてみようということ。それから住む人がやはり飽きない街、自分できれいにしたい街をつくってみようということです。

ただ今、ガーデンシティー湖南は、まだ建設途中です。計画戸数が約1400戸ですが、今現在350戸ほど建設して、入居しております。そのため、まだ住宅の戸数が非常に少ないわけですが、何せ今の景気では、予定の販売戸数がなかなか消化しきれないということで、できるだけ販売戸数を少なくし、年間60戸程度の販売で進めています。1400戸販売するには、まだまだ時間がかかりますが、それなりの街をつくり上げているところです。

次に、今日の議題である、公団の「街づくりに参加して」ということで話させていただきます。私どもは、過去何回か公団の事業コンペに応募して、当選しています。
民間活力の導入というのは、江戸幕府の時代からあり、商人にそれなりの特典を与えてお金を借りるというような形が、しばしばありました。後に、明治政府ができて以来、やはり財政的に大変でしたので、民間にそれなりの特典を与えて民間の金を使うということが行われたわけです。

最近では、中曽根内閣時代に規制緩和の一環として民間活力の導入が提唱されました。住宅・都市整備公団においても、民間卸という形で事業コンペが行われたわけですが、昭和60年に実施された、第1回目の港北ニュータウンの事業コンペにて、私どもが幸いにも最初の栄冠を得ることができました。

●港北ニュータウンのコンペに参加して●

第1回目の民間卸については応募要項の作成から、公募まで大変なご苦労があったのではなかろうかと考えています。また私ども参加するほうも、これも初めての経験でして、それなりの苦労がありました。その上で、なおかつ選定する立場の公団の担当の方々は相当なご苦労があったと推察します。

コンセプトづくりにあたっては、日々議論を重ね、どういったものを提案するかということに、非常に時間をかけました。したがって、最終案の仕上げは締め切りの前日ということでした。

コンペ案の一例を申し上げますと、まず出来る限り空地を多く取ろうと考えたわけです。それから二つ目は、住宅にどう特徴を持たせるかということを考えました。限られた範囲の中で空地を取ることは、当然のことながら公開空地制度を活用するということで、そのために調整池あるいは駐車場などを出来る限り地下に埋設して、空地を多く取るということを考えました。

住宅の特徴としては、高層住宅14階建てのマンションですが、増築いわゆる増床ができるものを提案しようと考えまして、建設省や住宅金融公庫と融資などについての疑問についての打ち合わせに、相当な時間を費やしました。結果的には、構造上の問題もクリアし、増床に当たってはその部分について金融公庫の融資が適用されるということが決まりました。

それにより、公団の民間活力の導入の第1号選定を受けました。今現在、景気が浮揚しつつありますが、昭和60年当時は、景気が低迷していた時代です。そんな中で、14階建ての建築費を、ほぼ木造住宅の建設費で発注できたことも幸いでした。

販売は順調で、契約ベースで即日完売という結果でしたが、これは景気が上向いてきた時期であったためと考えています。

●その後の公団事業への参加●

その他にも公団事業地区内でのプロジェクトとして、今現在販売の終了したもので5つのプロジェクトがあります。面積にしますと合計で約8haです。公団の開発面積に比べると非常にわずかですので、仰々しく街づくりに参加してということは言えないと思います。

今現在終わったものは戸数にして577戸、そのうち戸建てが234戸、低層集合が77戸、高層住宅が266戸です。地区を申し上げますと、港北ニュータウン、2回目は厚木ニューシティー森の里です。公団の民間卸は、港北ニュー

タウンのコンペ以降、民間デベロッパー、あるいはゼネコンも非常に注目を集めるようになりました。したがって、私どもが厚木ニューシティー森の里で、幸いにも第2回目も選考を受けるという結果になったのも、非常に喜んだ次第です。その後千葉ニュータウン、高坂丘陵地区、常総ニュータウンで現在販売が完了しております。

それから千葉ニュータウンの戸建、戸祭台（栃木県宇都宮市）の戸建、千葉ニュータウンの白井地区における中高層、港北ニュータウンにおける中高層などが、現在進めようとしている準備地区です。進行中の地区は、面積にして13.3ha、参加率、いわゆる公団の全体の面積から言いますと0.2%程度です。戸数にしますと1,449戸、うち戸建が158戸、中高層が1,291戸と、断然中高層の用地の民卸が多くなっております。

当然、住都公団としては、それぞれのプロジェクトにおきまして、地形に配慮しながら、どのような街をつくろうかというものをイメージしながら土地利用計画を立てられていると思います。したがって私どもの参加はそれに合う街づくりをしなければならないということで、独自の街づくりという特性は、住宅で出していくという形になっていかざるを得ない、そういう状況であろうかと思います。

●これからの社会動向と街づくり●

今各地で「街づくり」という言葉、あるいは「街の活性化」という言葉が、ひんぱんに使われていますが、街づくりとは一体どういうものかということを考え直してみると、おそらく正解はないのではないかと思います。各人各様に「こんな街に住んでみたいな」というのが街の創造、街づくりではないかと考えます。

これからの街づくりというのは、当然21世紀にさしかかって行くわけですので、従来型の街づくりでいいかどうかということも考え直してみる必要があろうかと考えています。果たして景気が昔ほどに戻るかどうかというのも、疑問です。今年の12月のボーナス、全国平均では2%ぐらいアップするのではなかろうかという予測も、新聞などでは紹介されています。ただし経済のＧＤＰは依然として2%前後です。それから土地価格は下落の一方で、今世紀中は値上がりしないだろうとも言われています。

それから人口の問題ですが、これも減少方向を示していることはご承知のとおりでして、出生率は今年現在1.42人ということですから、当然のことながら、少子化、長男長女社会です。それらを踏まえた街づくりというものを、考えていかなければならないのではと考えております。

厚生省の人口問題研究所によると、2010年までは1億3000万人まで人口は増え続け、これをピークに、日本の人口は減少傾向に入り、それから出生率の関係で年少人口は減り、その逆に老齢人口は増えるというような推計をされています。そして老齢人口が占める比率は、2020年には25%、つまり4分の1は老齢人口になっていくであろうと推定しております。そのピークは2045年で、28.4%を占め、これを境にして老齢人口も減少を始めるのではなかろうかと発表しています。

この25%、あるいは28%という老齢人口の割合ですが、ドイツ、イギリスではその割合になるまで、大体50年ほどかかっているそうです。それからフランスでは、130年かかったそうですけれども、日本は、わずか20年から30年ぐらいでこういった時代を迎えたわけです。その結果として、労働人口は減っていくであろうということで、総理府が男女参画社会を考えております。

すでにこの男女共同参画社会の審議会の答申では、2010年を見据えた答申ということで、15年後には、女性も男性も働く社会に完全に変わってしまうであろうとうたっています。女性も働かなければならないということですが、女性の場合にはどうしても結婚、出産、育児あるいは高齢者の介護あるいは男性の無理解などを、クリアしなければいけないハードルとしてあげられています。

また、スウェーデンの場合には、自分の親は他人にみてもらう、他人の親は自分がみるという制度で、ここで収入を得て、税金を納めているわけですから、政府の財政もそれなりのものがあがるわけです。日本では、自分の親が弱り面倒をみる人が必要な場合、特に女性が働いている場合には退職をして面倒をみる。つまり所得が2分の1になる。それから税収も2分の1になるというのが現状です。

そういったものを踏まえて通産省は日本の長期の経済成長率を予測しております。成長率は0.8から1.7ぐらいであろうということで、景気の回復にも影響し、また街づくりも、それらを踏まえた街づくりをしなければならないという時代が必ず来るだろうと思います。

2011年から2025年にかけては、日本のＧＤＰは0.8から1.7%で、これの要因としては労働人口の減少だそうです。それから年金と公的な負担の増大、これが、どうしてもＧＤＰの成長率を上げない一つの原因であろうとしています。それから1996年、今年から2000年までの間の成長率は年平均3.1%、2001年から2010年までは1.9

から2.4に鈍化して、2011年から2025年までには先ほど申しましたように0.8から1.7と非常に悲観的な予測をしています。

これの要因としては、やはり高齢化や少子化の進行、それから労働人口の減少、年金、公的負担の増大、さらに貯蓄率の低下が大きな要因であろうと予測されています。これからは、なかなかに難しい時代に入っていく、そして、それを踏まえた街づくりを、していかなければならないと思います。

●現在の街づくりにおける課題●

ガーデンシティー湖南を見学された方から、是非私どもの町にと誘いがあり、実際にその公共団体の町長や村長、あるいは地権者の方とお話をすると、開発に至るまでにはいろいろな大きな問題を抱えておられるようです。

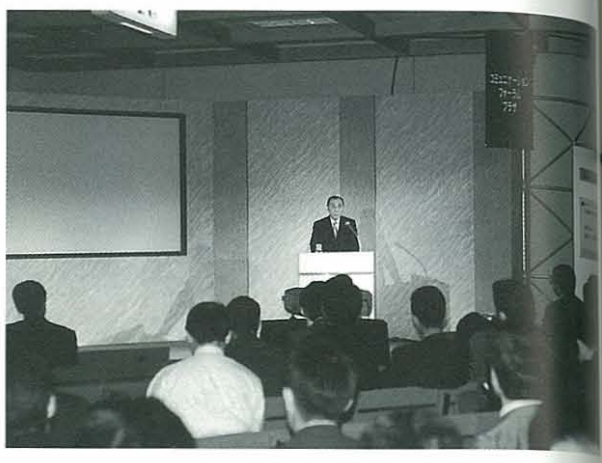
まずは、交通の問題です。首都圏3,600万人を対象にした街づくりの政策を、営業上考えていきますと、なかなかそこまで手を伸ばしかねるという地域が非常に多くあります。

それから、非常に条件が恵まれた場合には、地主それぞれは総論で賛成してくれますけれども、実際に用地の単価の話を進めていきますと、どうも長期にわたって街をつくっていくような用地の取得はできないというのが現状です。そこで、公民連携、官民連携というような形の街づくりをしていく必要があろうかと考えます。単独で用地を取得して、大型のプロジェクトを作り上げていくにはやはり10年、20年の時間を要するわけですので、そのコストをいかに安くしていくかということが大きな問題となります。

そういったことを考えていくと、公民や官民で、街づくりの役割分担をしっかり考え、場合によっては、新しい方策を模索していくことが、必要であろうかと思います。

今、茨城県の場合には、県南、県北あるいは県央に、大変大きなブロックで地域拠点をつくろうという計画が進められています。そういったところで大体20万ぐらいの人口を擁するような街をつくるには、非常にいいチャンスと考えています。いわゆる官の役割としては、出来る限りコストを安くする、街づくりについての費用を出来るだけ少なくする、ことを考えていただければ、民もきちんとした住宅を提供できるということを、時折、県の担当者あるいは町の担当者と話しています。私どもの住宅は、出来るだけ中堅勤労者対象ということになっていますので、購入層は年収が600万円前後、年齢にして35歳から45歳が多く、特に、買いたいという方の多くは年収が300万円位の方です。そうしますと、その購入希望者にカードローンがあった場合には、ローンが組めないということで、契約にいたらないケースが多々あります。それから35歳から45歳の方は、バブル期に買った建物を売って買い換えをする時に、残債が非常に大きすぎて買えないという場合があります。

今後、茨城県にかかわらず、各県各地で拠点づくりが成さ



れるわけで、そういったものを研究しながら21世紀の街づくりは進めたいと考えています。当然のことながら21世紀はすぐそこに来ています。私どもが考えた現行制度の中だけでは、なかなか解決しないこともありますので、今後はいろいろな形で提言をしていきたいと考えています。

10月30日 テーマ「魅力あるまちをはぐくむ」

●特別講演

「魅力あるまち、魅力のないまち」

講演者／陣内　秀信氏
（法政大学教授）

●東京は魅力ある街か●

「魅力ある街を育む」ということですが、一体東京はどうなのか。これは本当に評価が分かれると思います。東京は魅力のない、もうどうしようもない街だという見方もありましたが、しかし、丁寧にいろいろな地区を回って調べてみると、意外と魅力がある面も出てきました。1985年ぐらい、10年ちょっと前ぐらいから東京ブームも起こりました。海外からの評価もずいぶん変わってきました。東京は21世紀のモデルか、アンチモデルかなどという刺激的な国際会議が2年前にコペンハーゲンで開かれました。そういう意味で、魅力ある街にしていくためには、どういうことを考えたらいいのかを考えていきたいと思います。

たとえば、市場（マーケット）のことを歴史的に調べているイタリアのベネチア建築大学の都市史の先生が、われわれのところでセミナーを開いてくれました。マーケットは都市を魅力的にしていく上での一つのポイントだと思うのですが、彼女はベネチアのリアルト市場という市場を本に著した後、ドイツ、ベルギー、フランス、スペイン、イタリアの各地へ活動の場を広げ、それで、東京に来たものですから、東京もいい所がいっぱいあるよということで、築地の魚河岸、秋葉原のマーケット、ここは彼女がすごく喜びまして写真をパチパチ撮っていました、そしてアメ横、原宿の竹下通りなどを案内しました。

考えてみると、こういうところは全部市場なのです。これはヨーロッパの都市にはない、アメリカの都市にもない非常に重要なポイントだろうと思います。意外と、今後の都市をつくっていく上でのヒントが、東京の中にもいっぱいちりばめられているだろうと思います。

近代の都市づくりは、いろいろな形で反省されてきています。皆さんの仕事の中でもそういうことが日々あると思いますが、確かに日本の戦後の都市づくりというのは、公共交通を発達させ、ゾーニングをしっかり行い、非常に便利で、快適で、近代的な、きれいな、整然とした都市をつくってきたかもしれません。しかし、根本的に何かを失った、あるいは否定してきてしまった面も否めないと思います。

特に、人口が10万から40万ぐらいの地方都市に行きますと、中心部がどんどんさびれている、東京も都心が空洞化しているというようなことがあります。せっかくいいストックがいっぱいありながら、それが全然活かせていない。開発をしても、どうもそういうものとリンクしていない。ということで、日本の都市計画が大きな曲がり角にきていると思います。いま日本の若い人たちの間で、イタリアの都市がたいへん人気があります。なぜそうなのか。日本の都市が失ってしまった魅力を、向こうに行くと感じられる、という面があるのではないか。そうすると、イタリアの都市が持っている特質、秘密、どういうところが魅力あるポイントなのかということを探っていくのは、日本の今の都市を考える上でも大いにヒントになるだろうと思うわけです。

個性、アイデンティティーということを、最近よく言いますが、それがどこから生まれてくるのか。一つは、そこの場所にしかない固有の条件、それは地形であり自然であり、坂や丘や森や緑、そして水辺です。世界のどこの街に行っても、魅力ある街というのは地形を上手に利用していますし、水辺を生かしています。そしてやはり、日本の都市でもそうだと思いますが、歴史のストックを生かしている。近代的なビルに置き換えていったとしても、そのバックグラウンドにある歴史が生きている。そして、歴史があるものは象徴性を持っていますので、都市に物語があるわけです。歴史的にできた都市というのは、必ず人間と人間が出会う場所、交流の場やたまり場を上手につくってきているわけです。

つまり、近代のゾーニングでできた都市が、要素ごとに分断していってしまい、肝心のものを欠落していくわけですが、歴史的なものは必ずその象徴性というもの、あるいは人間と人間のつながりが、非常にうまく、都市の中に組み込まれているのです。

いま、日本の都市は魅力がなくなってきているわけですが、歩行者空間化を上手にしている街が、ヨーロッパには多くあります。日本の都市でも、うまくいったところはみんな回遊性を上手につくり出し、人間と空間が対話できるようになっています。東京でも下北沢とか原宿などに、そんな空間があると思います。人間の感覚、知覚と場所、都市空間の関係が非常に重要なわけです。

また、空間の中でも、照明というのは非常に重要だと思

います。そういう感性といいますか、都市の光と影。そしてディテールの楽しい街に魅力があります。大きな無愛想なビルがどんどん並ぶような都市はやはり疎遠になってしまう。そういうスケール感、そして装飾、ディテールが大切です。

そして、何よりも生活の舞台としての都市というのが本来あったわけで、それを現代につくっていくのはなかなかむずかしいんですけれども、一体どんなふうな要素が、都市を生活の舞台にしていくのかということを考え、そして一番重要な、住宅を都市にどう供給していくのか、ということを最後のほうで考えてみたいと思います。

●歴史と自然という原風景●

まず、最近よく思うのですが、江戸時代、日本人は都市の風景というものにものすごく関心を持っていたわけです。実際、浮世絵とか、都市の景観が描かれた例は日本が一番多いのではないかと思います。ところがずっと都市の景観を忘れていたわけです。観光というのは、もっぱらお寺参りとか、お宮に行ったり、湖に行ったり、温泉につかったりというのが日本人の定番でしたが、都市の風景を再発見したというのはまさに、今から考えると1970年のディスカバー・ジャパンなんです。

だから、今から考えると、あれはかなりいい線をいっていたのではないかと思います。脚光を浴びた街は、長崎や神戸や函館や金沢とか横浜、みんな歴史的ないろいろなエレメントがあり、地形が生かされています。傾斜地が多い、坂が多い。そして港が見える。港、水ですね。洋館建築による歴史的な街並みの場合もありますが、何かノスタルジーを持っています。そういう今までずっと忘れてきたものを、みんな含んでいるような街が急に発見された。魅力ある都市づくりへ行き着く、一つのきっかけが、そこで生まれたのではないかと思います。

私は、ベネチアとか、イタリアの都市を調べた後、東京をフィールドワークの対象にして調べ始めました。1976年、20年前のことなのですが、みんなから「お前、東京なんか調べて何になるの」「こんなつまらない街」「全く展望がないよ」と相当冷やかされました。でも、東京だと、地元ですから安上がりだし、絶対おもしろいことがあるに違いないと信じてやったわけです。

すっかり忘れられている東京の自然条件は、分類の仕方によりますが七つの丘からなっていると言えます。北のほうは本郷台地、目白台地、麹町台地、南のほうにくると麻布の台地、三田の台地、高輪の台地とかというふうにして、そして、江戸城より東側が、本来は掘割が巡っている水の都市だったわけで、戦後だいぶ埋めてしまいましたが、ベネチアと非常に似ているのです。都市が本当に魅力ある存在になるための、グランドデザインの拠り所が地形、そして自然条件だったのです。道路も上手につくられていて、尾根道と谷道、それを結ぶ坂道、そしてその上に土地利用のシステムが江戸時代のやり方で決まっていき、いい場所にいろいろなお寺、お宮といった聖域をつくり、また、武蔵野の森を生かす。上のほうにだんだん大名屋敷ができ、下のほうは活気があり、水辺には下町ができて、物流基地になる。ということで、かなり見事なシナリオが形成されていったのです。それはもう、あちこちが絵になる空間だったというふうにも言えます。

現在の東京の都心は、それを下敷きにしているわけです。かつてのうまくできあがっていたシステムに、現代の要素をうまく加えて、再構成していく都市づくりができると、東京にしかない歴史性を持った、空間スケールの街ができるわけです。

例えば、麻布の暗闇坂などの坂道は、1960年代までの高度成長期は、不便で、やっかいもの扱いされていたわけですが、70年代以降になると、坂のある風景というのが評価されてきました。むしろ、80年代には坂のある街のほうが、繁栄するという逆転現象が起こってきました。つまり、人を引きつけるのに、商店街や商業空間にしても、平らでまっすぐな碁盤目型のストリートよりも、緩やかに弧を描き、シークエンスの変化があり、上と下で表情が変わるような、さまざまな特異性が生かされた空間のほうが、人の心をキャッチするという現象が、明らかに出てきたのです。

その自然とのつながりというのが、今、エコシティーとか環境との共生とか言われるようになりました。本当は日本人が一番その価値を知っていて、江戸の都市文化をつくったと思うのですが、逆にずっと忘れ去っていたことでしょう。むしろヨーロッパの人のほうが、それを先に気がついたという、ある意味で情けない現象もあるわけです。私は、5年前の91年に1年間、再びベネチアに住む機会がありました。ベネチアという非常に魅力的な街も、結局は自然の中に存在して、水の上に浮かんでいる、自然と共に呼吸をしているということが、本質的な魅力を生んでいることをつくづく感じました。非常に人工的に、石とレンガで作り上げた、高密な都市なのですが、周りにゆったりとした自然が横たわっているということによって、人々の生活が、いかに多様で豊かなものになるか、ということがよくわかりました。

そして、現代のライフスタイルの多様化とか、あるいは人々のメンタリティー、求めるものの変化があり、それに合わせてどういうふうなことを考えたら魅力的な街になるかということがテーマだと思うのです。俳句とか、あるいは四季折々のイベントとかお祭とか、もしくはお料理の素材を季節毎に使ってプレゼンテーションする技術、センスなど、本当に生活を豊かにするものは、やはり自然に囲まれていて、それが生活文化に反映してくるというところにあったわけです。やはり魅力的な街をつくっていく上では、ニュータウンをつくる上でもそういったところを考える必

要があるのではないでしょうか。

東京も本当に季節毎に、いいスポットがいっぱい生まれました。そのほとんどは江戸時代の財産です。もちろん近代に付け加えたものもありますけれども、本当に感銘を与え、季節毎に変化を示す場、その舞台の多くは、江戸時代から続いてきているストックです。それだけ、場所の演出の仕方、木々の配置の仕方、これが、人間の感性を本当によく心得てつくってきたということです。歴史的なもののほうが、その良さを発揮しています。本来、東京がそういう自然と共に呼吸している面を持っているのですが、それがだいぶ色褪せてきているので、これから街をつくっていく上でも、そういう面を考える必要があると思います。

今、まさに、本当に街を魅力的にしていく工夫が、さまざまに行われるようになってきているわけです。イタリアでも実は高度成長期、1950年代、60年代前半は、それを削除する方向での近代化、大規模開発、郊外発展というものがどんどん進行していました。それを、日本より早く反省したわけです。そして、60年代の終わりから70年代にかけて、都市の政策を大転換しました。これはイタリアだけではなく、ヨーロッパはみんなそうなのですが、やはり都心の魅力をもう一度取り戻す、そこに人を戻す、そして、周辺の田園とのつながりのバランスをもう一度取り戻すために、歴史的な街区をうまく保存し、再生していくということにもなりました。

つまり、それができる空間は、日本のどの街にもいくらでもあると思います。日本の都市というのは、景観工学の樋口忠彦さんに言わせますと「水の辺、山の辺に立地している」ということです。確かに江戸も京都もそうです。水の辺、山の辺には人間が安らかに、落ち着いて住む、そして台風からも守られ、文化を発展させるのにも、産業にも経済にも役立つ、水田は下のほうですから、川の水運で経済が成り立つという空間、場所を利用して個性のある街づくり、風景づくりを行ってきました。そういうものが全国各地にあると思います。しかし、それがもう一つ十分に活かされていないような気がします。

例えば、北イタリアのトレヴィーゾでは、紅葉がきれいな土手の上の並木など、市民がスッと行って散歩ができる、そういう空間が大切にされ、現在の都市に住む人々の生活のクオリティーを高めています。あるいはそういう意識が、この20年ぐらいの間に非常に高まってきた。日本の街づくりの中でも、緑が重要視されてくるようになりました。しかし、重要なことは、緑は、単に緑だけでは物足りず、それが都市のアイデンティティーを作り出す重要な役割をしてほしいわけです。つまり、歴史的にできてきた、配置されてきた緑、自然というのは必然性があったわけです。それが現代の中でも受け継がれ、発展していけば、そこにしかない、意味のある空間や場所ができるだろうと思うわけです。緑の量を増やせばいい、という問題だけではないと思います。

水辺を再生するということも、各地で行われるようになってきましたが、過剰デザインというのは本当によくないと思います。さりげなく、シックで、そして存在感のある本物らしさが一番いいと思うのですが、日本の場合は、過剰デザインで、石垣だの船着場だの、かつてなかったものをみんな作ってしまって、何か映画の舞台みたいになっているのです。ちょっとやり過ぎだろうと思います。あまりやりすぎないほうが、さりげなく水辺が活かされていいんじゃないかと思います。

水辺をもっと利用し、生かす、知恵とアイディアは非常に重要だと思いますし、日本でも、各地で見受けられます。例えば、小樽は運河を半分埋めてしまったけれども、半分残したために大成功したわけです。

ミラノの例ですが、市民の間で一番人気のあるスポットとして、ナビリオがあります。かつての東京の下町のように、ミラノも運河が網の目のように巡っていたのです。それを、高度成長期、近代化の過程で埋めてしまいましたが、幸い3本ぐらい残っていました。そこに目を付けた市民、行政の人たち、専門家、アーキテクト、みんなが知恵を出し、20年、25年の長いキャンペーン運動の成果が実を結んで、この10年来大変人気のあるスポットに蘇ってきたのです。そこには、水上に船を浮かべたレストランがあります。一時流行った、芝浦あたりの若者だけが行くような、非日常的な話題性を呼ぶ使い捨て文化もいいところだと思うんですが、ミラノでは持続的で、構築的で、環境をちゃんと作り上げていて、そして年寄りも若い人もみんな行きます。住宅もあります。普通の住宅、アトリエ、そしてレストラン、ビアホールなどもありまして、イベントも行われる、骨董市も開かれます。

確かに、東京も水が蘇ってきました。お台場公園などは、

レインボーブリッジができた後も、またそれなりの魅力が加わり、100年ぶりに東京に水辺が戻ってきたと言うべきでしょう。ようやく近代化が一巡して、多少水がきれいになり、お台場という大砲を設置するためにできた幕末の文化遺産が左側に見えているところに、埋立の際にうまい具合にこの入江をつくったのです。これは本当に上手だったと思います。東京都が美濃部都知事時代に、努力してここに海浜公園をつくったので、それから30年ぐらいの年月がたって自然が増え、それが功を奏して魚が集まってくる、そうするとつり人が来る、若者も行って、ウィンドサーファーが集まる、ということで、ウォーターフロントブームの火つけ役のスポットの一つになったわけです。イメージが向上したことを基礎にして、臨海副都心計画が作られました。いろいろな問題が噴出したわけですが、一応できたところ、水辺の空間は非常に魅力的で人々が集まっているという状況なわけです。

●都市のつくりと都市文化●

都市文化ということを考えると、やはり都市には人間が作り上げていく空間秩序があり、構造があります。そして、それぞれの地域に、自分たちの文化が育んだ特徴ある空間や場所が形成されているわけです。

イタリアの場合、地中海の場合は、広場というのが非常に重要です。小さい街でも、中心に本当に象徴的な広場があり、お昼御飯の前と夕御飯の前の2回、人がどっと繰り出して、野外の劇場のような感じになります。広場に象徴性があり、ランドマーク性があり、また、人と人が出会う、リアルなコミュニケーションセンターになっています。

やはり、表情がドラスティックに変わるというのは非常にいいことで、日本の都市もお祭りがおこなわれて、非常にいきいきとメタモルフォーズする場所があります。伝統的な祭りは場所を舞台として、都市空間を本当に上手に利用していると思います。イタリアの場合も街全体がマーケットになってしまいます。あらゆる道筋、広場、全部がさまざまなものを売るお店でぎっしりひしめくわけです。都市を活性化させる、イキイキさせるという点で、都市空間を生かしたイベントが大切なのです。既存の人々が使い込んでいるその都市空間を、さらに使い込ませるイベントはヨーロッパの場合本当に上手だと思います。

日本にも、おばあちゃんの原宿というニックネームをもらって、大変な話題になった例のとげ抜き地蔵など、最近そういう空間がいろいろ出てきたと思います。

東京の都市を巡っていて一番魅力のある空間というのは、何度も言うように、歴史的に培われてきたところなのですが、地形を上手に利用しています。これは、現代の都市計画ではなかなかつくりにくいわけで、作ってほしくても借りてきたねこのようにしなければいけないような空間は嫌なわけで、これから高齢化社会に向かって、どういう空間やたまり場、やすらぐ場所が都市の中にあったらいいかというヒントが、こういうスポットではないかと思います。

日本には日本の広場があると思います。だから、スケールとか、そこにある要素とかの複合性を考える。外国から来る人がみんなびっくりするのは、日本の大都市に祭りがいきいきと営まれているということです。一時先細り状況だったのですが、80年代以後女性が参加する、若者が参加する、あるいは婦人会が前面に出てくるというような、主役の交代もあったこともあり、祭りが神田でも深川でも浅草でも生き返ってきています。これはすごいことで、こんな国は先進資本主義国にはないわけです。地方都市の中心部がだめになってきているのと同じに、祭りも運営しにくくなっているそうなのですが、祭りがどれだけ活発に行われるかというのは、都市の活性化のバロメーターのような気がします。

歩いて都心を回れる心地よさ、日常の空間を歩いて回れる心地よさ、日本の場合の歩行者天国というのは、限られた商業地域の中心でのみ行われているのですが、もう少し生活に密着して、生活の舞台を豊かにする発想で広げられないかと思います。歩いて回るのも、橋を越えたりするのは、階段があるから大変ですが、歩く楽しさを本当に満喫させてくれる都市です。

ヨーロッパの都市はほとんどどこの街でも、かなりの大都市でも都心の歩行者空間を広げる努力を積極的にしています。ペイブを新しいものにし、保存というよりは、新たな質の高い再開発と考えたほうがいいと思います。

つまり、そうすることによって、中心部の魅力が再び高まりますので、そこに市民や住民がまた戻ってくるわけです。そうすれば購買力が高まる。したがってローカルな商店がちゃんと支えられるという、いい方向で回転していきました。これはパドバの若者が集まる広場なのですが、都

心部にすごく人が戻ってきたわけなのです。

そういう意味で、歩行者空間が成功したり、回遊性のある街づくりが東京でも80年代に追求されて、非常に話題を呼んだのが原宿だと思います。

私は三つの要素が必要だと思います。一つはスケールの大きいものと小さいものの組み合わせ、それから機能の複合化です。そして、時間、時の複合化です。つまり、都市のアーバンデザインや都市環境の演出の中に、時間的要素と歴史の要素が入っているというのは最高にいいわけです。奥行きが出るわけです。原宿は非常に平板に見えますが、実はその三つが全部うまく入っています。どこまで意識したかはわかりません。それが成功の秘密だっただろうと思います。回遊性があり、歴史性があります。大きい象徴的な表参道と竹下通りの迷宮です。

街を歩くというのは本当に楽しいわけです。ディテールがいきいきしてくるのです。車でぶっ飛ばしてしまうのだと、広告とサインのようなものが目立ち、しかし、そこにラスベガスの面白さがあるというのを、ベンチューリという建築家が書きました。しかし本当に人間にとって楽しい空間は、歩いて感じられるところだろうと思います。車は車でその良さがあるので、その二つを同居させる努力をしなければいけないと思いますが。

また、照明というのは本当に重要だろうと思います。これはニュータウンや団地をつくる上でも、もっともっと工夫するべき要素だろうと思います。

ライトアップが非常に活発になってきたのですが、これもやはりうまく、ほどよく、効果的に、いい場所に、そして街の歴史的な物語が蘇るようにいろいろ工夫してやるべきだろうと思います。

それから広場なのですが、広場をダイナミックに、多様に使う。日本はそういう公共空間を多目的に使うことが少なかったということもあるのですが、これからやはりチャレンジしたいテーマです。

都市を本当に魅力的にしていく上で、住宅があり、職場があり、飲み屋があればいいという、しかし、それだけではないと思います。やはり、エンターテイメントが重要だと思います。スペクタクル、人と人が出会う、おしゃれをして出かける。若者だけでなく大人がおしゃれをしなければ、街は魅力的にならない。しかし、日本でおしゃれをして出かける場所がなくなっていると思います。また、野外のカフェテラスもだんだん出てきましたが、もっともっと都市空間を魅力的にするものとして使いたいものです。

●都心居住と田園●

最後に住宅の話をしたいのですが、やはり街の中に住む魅力のある、そういう感じを持たせる住宅をつくらなければいけないと思います。しかし、住宅だけを魅力的にするのではだめで、周りに、今まで言ってきたようなことを考えていくということがまずあります。そして、窓からそんな都市の風景が見える。すると、住む甲斐があるといいますか、街の中に住んでいるという実感がある。

ちょっとした工夫で都心に住む、街に住む魅力はアップするのではないでしょうか。リバーシティー21とかアークヒルズの高層住宅、恵比寿のガーデンプレイスなどはちょっと特殊ですが、そういう住み方もあるし、普通のマンションとか普通の戸建て住宅でも、そういう感覚を持たないと街の中に住む面白さが感じられないのではないかとつくづく思います。

都心に住宅を供給していく。これはたいへん重要なテーマだろうと思うのですが、ヨーロッパでもどんどん外へ人が出るという時代が高度成長期には続いたわけです。それを完全に覆したのが70年代なのですが、ボローニャがそのいい例でした。

高度成長期には、どんどん外へ外へ広がり、街中の老朽化した庶民住宅、それは3層、4層ぐらいのものが多いのですが、ちょうど住都公団のようなイタリアのＩＡＣＰというパブリックハウジングの組織があるのですが、そこが、街中のタウンハウスに公共投資をして、公営住宅をつくったわけです。街の住宅のタイプを分類して、いま言ったようなカテゴリーに最初のターゲットを絞って修復、再生していったわけです。

そういうことがきっかけになって、街中に住む魅力というのを一般の人が本当によく理解するようになりました。それを行政側がサポートしました。そうなると、民間のディベロッパーも、あるいは民間の人たちも、街の中に住む面白さというのに気がついて、ディベロッパーや、あるいは個人がみんな住宅を再生し、いろいろな住み方がでてきます。住み方の多様性というのはこれから日本では追求されなければいけない大きな課題だろうと思います。

また、今、ヨーロッパでは田園の豊かさが最近見直されています。都市の魅力というのは、やはり田園とともに、自然とともに共存し、現代のニーズに合わせてその両方をもう一度再組織化していく、そのときに歴史的なストックや豊かなストックを活用する、あるいはそれをつくってきたセンスを評価し、現代の文脈で生かしていく、そういう本当の知恵が求められる時代になっていると思います。そして、それはまさに近代を乗り越える環境づくりではないかと思います。そうすれば、魅力ある街が確実にできるのではないかと思っているわけです。

●まちづくり事例発表

「地域イベント活動とまちづくり」

講演者／田中　資造氏
（千葉市経済農政局長）

●沿　革●

千葉市は、平成4年4月に、仙台市に次ぐ12番目の政令指定都市へ移行してから、今年でちょうど5年目を迎え、きたるべき21世紀に向け、世界に誇れる千葉として開花することを目指し、計画的な行政を推進しています。そして、千葉市第6次5ヵ年計画「ゆめ・いきいき千葉プラン」を策定し、スタートしたところです。この計画で千葉市は、自立し創造する都市づくりを基本目標にし、市民生活の質的な向上と、大都市にふさわしい、市民の皆様方が日々の生活の中で豊かさを実感し、いきいきと安心して暮らせる街づくり、また、21世紀に本市が成熟した大都市に発展するための、夢の実現化に向けて取り組んでいるというところです。

千葉東南部地区、いわゆるおゆみ野の概要につきまして若干申し上げたいと思います。このおゆみ野につきましては、昭和52年5月に土地区画整理事業の認可を受け、開発を進めました。東西3.6km、南北1.2km、計画面積が605haというかなり広大なものです。計画人口は8万人。そこに大きな公園が3つ、40haの公園を設置することにしたわけです。かなり広いわけですから、まっ平らというわけではありません。中央部に、東西に走っている沢があります。それを囲むように緩やかな起伏のある自然環境を有しておりましたので、この自然環境をできる限り活用した、特徴ある三つの公園を有機的に結合するものを作ろうということで、その間を結ぶ約2km、幅12mの歩行者専用道路を作りました。これが「おゆみの道」で、いま活用され、広大な緑空間が形成されています。この道のキーワードとして、水、桜、ホタル、歴史の四つをあげています。水は、泉谷公園の湧水を水の誕生として、三つ目の公園の大百池を海に見立て、せせらぎを保全し、回復させたものです。また、桜は、おゆみ野の春を演出する季節感を醸し出すようにしたものです。ホタルは夏の演出であるとともに、豊かな自然環境の象徴です。そういうことから、ホタルを通して地域住民が自然に対する理解を深め、コミュニティの醸成を図るように計画したところです。

現在は、千葉市に限らず、潤いやゆとりのある日常生活が求められ、生活空間の質を高める、緑や水辺の果たす役割が非常に大きくなってきています。そのため各地で地域特性を生かした自然、あるいは歴史的環境の保全や回復に取り組んでおり、そこに住むことを誇りと思える、住民意識の醸成に努めているのが現状です。

おゆみ野についても、特に地域特性を前面に出した、「ほたるまつり」を柱とした、環境共生型の憩いの空間の保全、創造を図り、これをコミュニティの育成につなげていこうとする試みが行われているところです。

●始 ま り●

「ほたるまつり」の始まりについてですが、ホタルは古来より人々に大変親しまれ、夏の夜を彩る風物詩として、なくてはならないものであったと思います。しかし昭和30年代後半に入ると、ホタルの主な生息地の水田が、農薬などにより大変汚染されました。もう一方の生息地である小川も、さまざまな開発、あるいは生活用水の流入などによりホタルが飛び交う光景は、ほとんどなくなったといっても過言ではなかったと思います。

このような状況から、千葉市では昭和39年から、市の中心部にある千葉公園で、「ホタルを楽しむ夕べ」と銘打って、ホタルにちなんだイベントを開催しはじめたわけです。また、時を同じくして、「すずむし飼育講習会」と言う青少年の情操教育の一環としたイベントも取り組み始めました。こちらのイベントも、「ほたるまつり」とともに現在まで引き継がれ、毎年8月に、市内のデパートを会場に開催しております。ホタルの鑑賞、スズムシの飼育、このようなものは、人々の心の豊かさを求めた事業の、始まりだったのではないかと思います。

こうして始まった「ホタルを楽しむ夕べ」に、行政は最初からノウハウを持っていたわけではなかったので、その方面の研究家の方々に大変ご協力をいただいたわけです。その方が、千葉県茂原市に在住しております三枝さんという方です。三枝さんとの出会い、これが正に、千葉市の「ほたるまつり」の始めであったと思います。

千葉市では自然環境の保護という観点から、市内の公園にホタルが生息できる環境を作るとともに、将来は自前でホタルを飼育できないだろうかということを模索してまいりました。そこで昭和58年4月に、市の中心部より東に11kmほど入ったところの泉自然公園、ここは正に自然そ

のままを残してある風致公園で、面積は約43haと広大なところです。そこで試験的にホタルの人工飼育を手掛けたのです。特にゲンジボタルの場合は、餌になるカワニナの養殖が非常に難しいとされており当時は、生息環境の自然的条件に最も恵まれた場所から、少しづつ間引き採取しながら、試験的な人工飼育を行い、一応の目処がつくようになりました。

また、昭和59年10月に、公団が開発をしているおゆみ野地区の中心に位置する泉谷公園に、本格的な人工飼育場を建設しました。この施設を建設する候補地は数カ所ありましたが、いろいろなことを調査しました。第一に、ホタルのエサであるカワニナの養殖が果たして可能かどうかが一番のポイントでした。そのためには水、地下水の水量あるいは質が重要となります。あるいは直射日光を受けない北側斜面があるか、樹木などの適当な日陰があるかどうか。これらに関して非常に綿密な調査を実施し、飼育条件に一番適している泉谷公園が選ばれたという経緯がございます。

施設規模は、事務室のほかに、ホタルの飼育室として、ガラス温室が85㎡、また、水路が必要なことから幅70～80cm水深30cm、延長118mの水路を作りました。事業費は3,300万円、昭和59年当時としてはかなりの事業費であったかと思います。

こうしてスタートしたホタルの人工飼育ですが、着々と成果を収め、関係機関から視察を受けるまでにもなり、全国でもかなり知られるような施設になりました。

それでは実際にホタルの養殖の話に移りますが、ホタルの成虫の発生数は、人工飼育を始めた最初の年の昭和59年は500匹程度でした。翌昭和60年には5,000匹とかなりの発生を見ることができました。次いで61年には4,500匹、その後若干減りましたが、概ね3,000匹前後が毎年発生しています。ちなみに平成8年度は3,200匹の発生を見ました。

ゲンジボタルの養殖というのは、いろいろな条件を伴い、非常に難しいということで、ほかの団体でもかなり取り組んでいるようですが、なかなか思うような成果が上がっていないというのが実態のようです。

●経　緯●

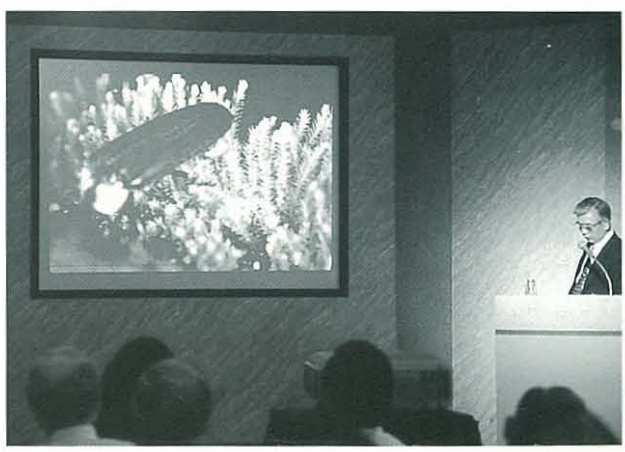
現在、「ほたるまつり」は泉谷公園で行われているわけですが、いろいろ試行錯誤を重ねた結果、また、何ヵ所かを転々として泉谷公園に落ち着いたわけです。千葉市では、昭和39年から「ホタルを楽しむ夕べ」を実施しておりますが、昭和39年から20年間、昭和59年まで、市の中心部にある千葉公園で開催しておりました。その後、市域が広いわけですから大勢の方に見ていただこうと、1ヵ所だけではなく3ヵ所に分散して開催致しました。そうこうしているうちに、泉谷公園における人工飼育の目処が立ってきましたので、もっと大勢の人たちに見てもらおうということで、千葉ポートタワーに隣接するポートパークで実施したのですが、ご協力を頂いていた三枝先生からホタルには海の潮風はよくない、という指摘を受け、昭和62年には再度千葉公園に移して実施致しました。

その後、飼育している泉谷公園で安定した実績が得られるようになったことから、昭和63年から、現在の泉谷公園で継続して開催をするようになりました。ホタルの飼育から、イベントの開催まで、一貫した施設として整備がされていくことになりました。

また、千葉市は昭和59年に、「緑と水辺の都市宣言」を行い、豊かな緑ときれいな水辺の都市づくりを推進しておりましたが、その具体的な推進方策の一つとして、公団の多方面にわたるご協力をいただきながら、おゆみ野地区での「ほたるまつり」を役立てております。泉谷公園で人工飼育をしたホタルの幼虫を、この地で自然に返し保護をする。そうして、その地で自然に自生するように取り組みを致しました。

スライドによるホタルの生態について（略）

●現在の形態●



「ほたるまつり」は、住宅・都市整備公団をはじめとして、地元の自治会、警察、消防、学校など多くの機関のご協力をいただき、大変幅の広い、そして地域に密着したイベントとしての展開をしているところです。今年は6月15日に開催し、大変盛況でした。各種のイベントは、公団が行い、ホタルの提供は千葉市が行うということで、「ほたるまつり」はまさに千葉市と住宅・都市整備公団の二人三脚で行っているイベントと言えるのではないでしょうか。これに地元の皆さんのご協力を得ながら開催しているわけです。

先ほど申し上げましたように、ホタルの人工飼育は昭和59年から始まり、イベントは昭和63年からで、年々その内容が充実してきているところです。しかし「ほたるまつり」にホタルがいなければイベントになりません。そういうことでわれわれ担当者としましては、ホタルの発生には大変気をもまされるところです。

「ほたるまつり」に限らず、イベントを開催するためには何回かの関係者の打ち合わせが必要で、イベントの種目や進め方など、細部にわたる協議をしています。平成8年度の開催イベントとしては、ホタルの放虫と合わせ住民のコミュニティーの醸成、あるいは街づくりの活性化という観点から、地元小学生作成の絵画展、あるいは吹奏楽部の演奏や地元住民の方々を対象としたドッジボール大会というような、地元対象型イベントを実施致しました。一方、多数来場される一般の方々への提供とのことから骨董市、キャラクターショー、そしてお祭りには欠かすことのできない縁日など、たくさんのイベントの展開がございました。

しかしながら、このようなイベントを展開するうえで、まず気をつけなければならないことは、会場での安全確保ということです。特に、メインイベントであるゲンジボタルの放虫は、公団に、東京でポスターなどによって大変な宣伝、ＰＲをしていただいております。また、主要各駅、あるいは新聞、雑誌で告知していますので、開催日には、県内にとどまらず、東京あるいは埼玉方面からも、大勢の方が来訪され、泉谷公園のスペースからみて、これ以上入れないのではないかと思うくらいで、今年は、約35,000人程の来場がありました。

特に、主役のホタルの放虫は夜ですので、お客さんに怪我があってはいけないとの配慮から、公団に特に協力をいただき、進入路と、退出路を分け、それぞれに警備員を配置し、万全な対策をとったところです。

次に、おゆみ野の地域的な特性について見ますと、泉谷公園及びその周辺は、古くは元禄時代に泉谷と呼ばれており、谷筋にわき出る湧水があり、下流域では農業用水として使用していたようです。当時、この水の利権を巡って様々な争いが生じ、元禄15年（1702年）には時の幕府評定所が裁許状を交付したことなどが泉谷水論という古文書に書き残されており、古い時代から水に大変なじみの深い風土・土地柄であると思います。また、人工飼育にしても、ホタルが元々生息していたわけですから、地元地域の方々にも、受け入れられやすい、地域にマッチした事業であったと思われます。また、泉谷公園での「ほたるまつり」の開催は、昭和63年からですので、今年で9回目ですが、自然味豊かな地域の特性を生かした、ハイクオリティーなイベントであると、自負しているところです。

●今後の課題●

最後に、今後の問題について申し上げたいと思います。

一つ目は、「ほたるまつり」の開催にあたって、特に飼育が非常に困難なゲンジボタルを、いかに安定して供給できるかという点です。技術的に専門的な知識と経験、あるいは飼育に情熱を持った従事者なくしては、絶対に成功できないと思っております。市では今まで以上に成果を上げるため、これまで公園部門で行っていた泉谷公園の「ホタル飼育館」の管理を、96年4月に、緑化推進事業をそのメイン事業として設立されている、市の外郭団体である、財団法人千葉市みどりの協会へ所管替えをし、名称も「ほたる生態園」と改め、再出発を致しました。また、今まで従事していた職員については、市からこの団体へ派遣し、それまで積み上げてきたノウハウについては引き継ぎをしたうえで、さらに充実したホタルの飼育ができるよう、専門的に取り組む組織作りをいたしたところです。

二つ目は、近年叫ばれている、自然保護との関係です。一部の地方公共団体では、自然保護団体から生態の異なる地域への生きものの移動はまかりならないという抗議を受け、数年来続けてきた、「ホタルまつり」を中止せざるを得なかったという状況もあります。またこの団体は、ホタルの人工飼育に取り組んでいるのですが、なかなか十分な成果が得られず、イベント業者からホタルの供給を受けて、開催したと伺っております。一方、本市には規模・実績共に、全国に誇れる人工飼育施設があるものの、今後は自前のホタルの確保ができない限り、「ほたるまつり」の開催は、なかなか難しくなってくるであろうと思っております。

また、本市が開催する「ほたるまつり」の中での、メインイベントである放虫式についてですが、これもいま一つ検討する必要があると思います。市、公団、あるいは観光協会、地元自治会の方が特設ステージに上がり、ホタルを一斉に放虫するわけですが、これにはその日の気温の影響が大きく、ホタルがその温度に適しているかどうか、あるいはホタルの体調はどうかなど、担当者は大変苦労するわけですが、ちょっとした時間のズレなどによって、ホタルの中には、飛べずにそのまま雑踏の中に落下してしまうものもあるわけです。生きもの相手ですので、なかなか難しいわけですが、生き物愛護の観点からも、もっといい方法を考案し、ホタルを保護しながらも、せっかくおいで下さる方々にも喜んでいただけるよう企画したいと考えております。

三つ目は、地域の特性を生かしたイベントでなくてはいけないということであります。イベントの開催は、地元の地域の方々の理解が得られていなければ成功したとは言えないと思います。例えば、予算的にはかなりの規模で、大

がかりな企画をしても、又、内容的に奇抜な素晴らしいものであったとしても、地元に受け入れられないものであるならば、そのイベントは成功とは言えないと思います。

それでは、どのように地元を取り込んで実施して行くかということですが、やはり地元との摩擦をなくすことが第一で、そのためには、イベントを実施する上で、地域の人々と一緒に進めて行くことが必要ではないかと思っています。人が集まれば、そこには交通渋滞や青少年の非行など様々な問題発生の可能性があり、地元の方にしましたらご心配の種になるわけですから、事前の十分な協議、あるいは理解をいただけるよう努力すべきではないでしょうか。本市の「ほたるまつり」の中に、公団が企画しているドッジボール大会があります。これは地元の方々に、事務局的な参画までしていただいており、地元の方々も積極的にイベントに参加し、今後地域に定着していくであろうと思われます。市、公団、そして地元の方々と業務分担をうまくしていくことによって、初めてイベントが成功すると思うわけです。

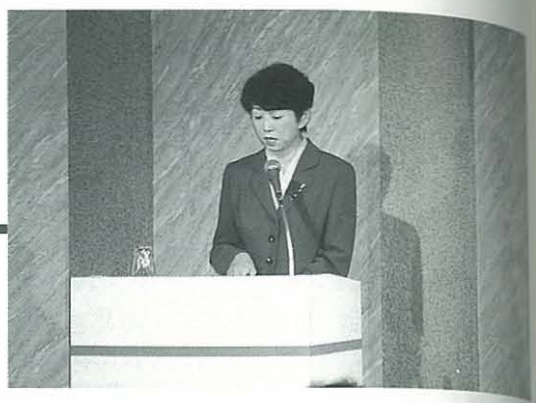
このように、本市の「ほたるまつり」は、関係団体の連帯の下に開催されておりますので、ある意味で、街づくりの一端を担うことができたものと思っておるところでございます。

これまで、千葉市は、公団の事業地区がかなり多く、公団が進出した昭和36年度から、今、開発をしているおゆみ野を含め、大小合わせて26団地が作られています。そして分譲、賃貸を合わせ、約44,000戸の住宅が建設されています。おゆみ野の開発のように、途中から住民を巻き込んだイベントを行ったのは、初めてではなかろうかと思っています。このことが、そこに住む人たちのコミュニティーの醸成、あるいは街づくりの活性化、かつ、おゆみ野の知名度向上に、大きな力になるのではないかと思っています。

街づくりは、開発者や行政のみではできないということです。そこに住む住民と一体となって、むしろ住民のほうが主体となって初めて、真の街づくりができる。これが、ひいてはふるさと意識の育成やコミュニティーの醸成、あるいは活性化になるものと思っているところです。

●まちづくり事例発表

「まちは暮らしの舞台 ——筑波研究学園都市での暮らし」



講演者／井口百合香氏
（暮しの企画舎代表）

そのまちにいて自分が必要とされている、このまちが自分の舞台であると感じられる所に住んだら、どれほど楽しいことかと思います。つくば市がそうなっているだろうかと考えると、まったく新しく創られたまちですので、私たち後から移り住んだ者がまちを歩いても、あるいはもともと集落に住んでいる方々がまちを歩いても、まだ、今一つ自分たちが主人公と思えていないのではないかと思います。それではこのまちがつまらないか、魅力的ではないかというと、必ずしもそうではない。楽しく感じられる工夫をしているところでもあり、このような時代に生まれ合わせた面白さ、幸せというものもあり、そういうことをいま感じながら暮らしています。

いくつかの事例を通して、私たちが考えたり、実行したりしてきたことをお話ししたいと思います。

一つ目の事例は「雑木林で遊ぶ会」です。二つ目は「花と緑の街づくりを女性庭師たちの手で」で、女性庭師たちの活動です。三つ目は「私の企画、応援します」ということで、地域の企業を舞台とした活動です。四つ目は「つくばハウジング研究会」というつくば方式のコーポラティブハウスの建設に関連した活動です。その四つの活動と、それらの活動をご報告して、私がまちづくりには必要なのではないかと考えていることを、最後にお話しできたらと思っています。

●雑木林で遊ぶ会●

まず、雑木林で遊ぶ会の活動です。

私がつくば研究学園都市に移り住んだ時には、一応生活に関連するすべてのものがそろっていました。とてもきれいな公園がそこここにできていましたし、研究所などは本当にアメリカと見まごうばかりの立派な建物が建ち並んでいて、研究生活には本当に素晴らしいところだな、と思いながらも、何となくこのまちが、自分たちのまちという感じがしなかったのです。

そこでまず始めたのは自主保育という活動です。それは、子供を保育園とか幼稚園とか、専門家の手に任せて預けてしまうのではなく、小さい子を連れた母親たちがみんなで集まって、代わる代わる保育をしながら自分たちも成長していこうという活動です。自主保育活動では主に野外で保育をしますので、いろいろな公園にも行きます。野外で活動しながら、つくば研究学園都市の周りに、すばらしい農村地帯が広がっていることにもだんだん気付いていったわけです。

28,500haの中の2,700haがつくば研究学園都市ですので、周りには本当に広々とした関東平野の農村風景が広がっています。そこで、このつくばにこそ、自分たちの責任で自由に遊べる、自然と触れ合える遊び場が欲しいと思いました。それを何とかして作りたいと思ったのが、雑木林で遊ぶ会の初まりなのです。

こんなに自然が近くにあるのだから、その自然（林）を使わせてもらって、子供たちに自由な遊びをさせたいと思った時に、ある地主さんとの出会いがありました。今、集落に住んでいる方々で専業農家の方はめったにいません。農業も今は、昔とはすっかり形を変え、その結果、薪炭林とか、あるいは肥料を採るという役割を失った林がすっかり荒れ果てています。その地主さんは、この林を都市住民に管理の手伝いをしてもらうことで、残せないかと考えられていました。私たちの、子供を自然の中で遊ばせたいという願いと、都市住民に管理の手助けしてもらいたいという地主さん側の願いとがドッキングして生まれたのが、雑木林で遊ぶ会の活動です。

つくば研究学園都市の都心部から車で2～3分の集落の脇の台地に、筑波大学の安藤先生が、近くの八郷町という農村から、学生たちと協力して移築した民家があります。先生は学生さんに第二のふるさとのような場所を持ってもらいたいと思ってこれを移築したと聞いていますが、ほとんどこれが使われることなく建っていた場所を、私たちがぜひ使わせてくださいとお願いいたしました。

この台地に植林をして新しい雑木林を作っていく。それからこの周りに雑木林が残っていますので、その雑木林は下草刈りをしてきれいにしていく。そういうことをできる範囲内でやりながら、この場所を自由に使わせていただくという約束をしました。自由に使っていいと言っていただいたので、私たちがこの中に、本格的な囲炉裏やかまどを、職人さんの指導で作りました。

子供たちの遊びを少し紹介します。まず子供たちの一つ

の変わらぬテーマは、小屋づくりです。初めは廃材を使って建てました。2番目に建った小屋は、私たちが地主さんの屋敷林を間伐して、その間伐材で骨組みを作り、アズマネザサを刈ったもので屋根を葺き、通称インディアン小屋と呼んでいます。第3の小屋は、子供たちだけの力で斜面に作りました。

また、火を焚くというのが、やらずにはいられない遊びで、これは普通の公園ではできないのですが、子供たちにとっては必要な遊びだと思います。こういうことを自分たちでやることを通じて、いろいろな危険を知っていく。火というものが、私たちに与えてくれるやすらぎとかいろいろなことを、やはり子供時代に経験していくことが必要だと思います。

大人の遊びとしては、炭焼きがあります。炭焼きの会の杉浦銀治先生の指導で何回も挑戦しています。

私たちがこのように雑木林を使って遊んでいるということから、一つ派生してきたことがあります。先ほど言ったように地主さんたちは、今、農業のやり方が変わり、林を持て余しています。中には開発志向の方もいましたが、私たちの活動を見て、都市の中に緑を残しておくということは、意味があることではないかと考えられるようになりました。経済的価値はともかく、都市の人たちが一所懸命手入れをしているのを見ると、緑というのは大事なものなんだなと考えるようになったのです。そして、その中に、常磐新線の沿線開発予定区域で、どうやったら緑を残せるだろうかということを、大変真剣に考え始められた地主さんたちもありました。

その方たちが、森林法の保健保安林という制度を利用して、緑を残せないだろうかということを思いつかれました。普通は開発区域内に保安林を残すということはないのですが、つくば市の場合、特例として、開発予定区域にかなり大きな規模で（22ha）の保健保安林が認められたのですが、この22haの緑が保健保安林として半永久的に残ることになった一つのきっかけが、雑木林で遊ぶ会の活動であったと聞いています。オオタカなどがいて、自然生態的にも意味のある林ですので、それが残ることになったのは、とても意義のあるできごとかなと思っています。

ただ、私たちの遊び場は保安林に指定された屋敷林からは飛び地になっているので、沿線開発が始まると残らないのではと危惧しています。これからの開発の中で、公園を新たに作るのではなくて、こういう場所を公園として残していくことはできないだろうかというのが、住民と行政と住都公団と皆で考えていかなくてはならない課題ではないかなと思っています。

私たちの活動を見て、ほかの地主さんたちも、ぜひ自分の家の林も皆で手入れしてくれないかということになり、活動の場が広がってきました。

雑木林で遊ぶ会の活動は、自分たちが主人公となりいろいろなことを自分たちで考えて実行していくとか、あるいは人々と手を結んでいくとかを、主体的に手探りで始めた活動だったのですが、こういう市民が主人公になる仕掛けというものがあったら、もっと多岐にわたって広がる可能性があるのではないか、その仕掛けの部分というのは、ボランティアではなくビジネスとした、プロの仕事が、街づくりには必要とされているのではないかと考えました。

●女性庭師講座●

そういうふうに思って、「暮らしの企画舎」というものを作ったところ、ある造園会社から「つくば市に住んでいる女性の活力を利用して、市民に親しまれる新しい事業を始めたいのだが」という相談がありました。そのときに「家庭のささやかな庭を管理したりデザインしたりすることを事業化しては」と、女性庭師講座を開くことを勧めました。そして、暮らしの企画舎主催、造園会社の支援のもとに始めたのですが、ミニコミ誌に募集の記事を出しました途端に大変な反響がありました。

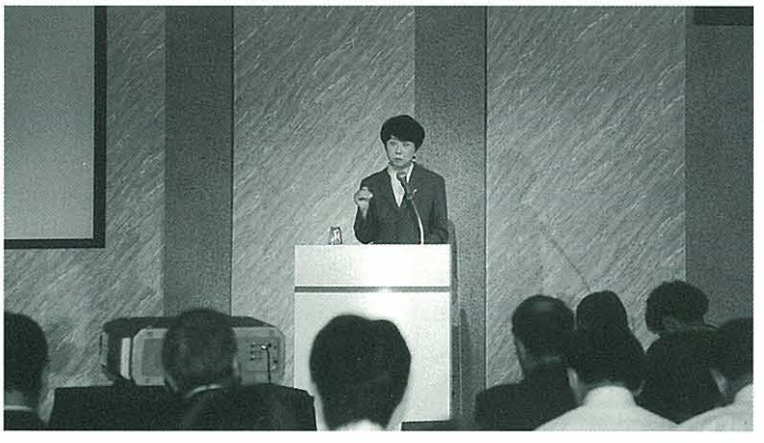
女性庭師講座の内容の一つは、庭のデザインを建築家の指導の下に勉強してもらい、10分くらいの間に図面を描いてもらうものですが、素人の女性たちの知恵（アイデア）がとても素晴らしいものなんです。みなさん本当にいろいろな思いを込めた、素晴らしいデザイン画を描かれまして、講師の先生もこの能力を埋めておくのは惜しいとびっくりするくらいです。

そして、もう一つの内容はプロの庭師による剪定講座ですが、これがやはり大変人気を呼びまして、つくばで実施後に柏市、水戸のグリーンフェア、取手などいろいろなところで実施しました。受講を希望されるみなさんは、「美しい庭が集まって美しい街ができると思う」とか、「技術を身につけてお年寄りの庭の手入れをしてあげたい」

とか、「窓辺のエクステリアが肩ひじ張らないエコロジーではないか」とか、社会に開かれた目を持って申し込んでくださるのです。それを見て思ったのは、これを造園会社の単なる人材募集に終わらせておくのではなく、何とか継続的な街づくり活動につなげたいということです。

そんな時期にハウジング・アンド・コミュニティー財団が設立され、市民の先駆的な街づくり活動を支援するということを始めました。その助成に応募して「花と緑の街づくりを女性庭師たちの手で委員会」という活動を始めたわけです。そこでは継続的な庭師講座と、公共の場所での花壇づくり活動を続けていくためのいろいろな勉強ということをテーマにしました。

管理しきれない草ボウボウという状態の古い集落の庭などでは、私たちがそこを借りて庭師講座をすることを大変喜んでくれました。こういうことをすることで、受講生同士の気持ちも結ばれますし、庭の持ち主、旧集落の方と、私たち新住民と言われるものたちが、庭の素晴らしさを実感し、そして一生懸命働いているというところを見てもらうことにより、単なる表面的なつきあいではなく、今までになかった深い心の交流ができたという気がしました。



もう一つの活動が公共の場所での花壇づくりということだったのですが、実施する場所を借りに市や住都公団の管理主体にお願いに行ったのですが、公園を借りるというのがなかなか大変なことでした。公園は公共施設ですから、ある特定の団体に貸すのはまずいとか、例えば、公園の芝生をはいで花壇にすると周りから苦情が出る。仮に花壇を作っても、限られた期間の中でまた元の芝生に戻すことになったら、また周りから苦情が出るだろうとか、いろいろなことを言われまして、公共の場所を借りるというのが、こちらから人手もお金も全部自分たち持ちでやらせてくださいとお願いしても、大変難しいことだという事を痛感させられました。しかし、何度か足を運ぶうち、公園の外側の北側緑地なら空いているからいいですよと言われました。この緑地は放置されていて雑草が生い茂っていました。

みんなで草取りをしたら、たちまちある程度きれいになり、ここにどんな花壇を作ろうかと考えました。20代から60代の人まで、和気あいあいと自分たちでグループをつくり、デザインを考え、花壇をつくりました。

これらが女性庭師のほうの活動の記録です。ここでできたことは、やはり女性たちが主役になって、主人公になって活動したということかなと思います。

●わたしの企画、応援します●

もう一つの事例をお話しします。つくば市にカスミグループという企業があります。そこが本社機能を持つビルを建てる時に、マイケル・グレーブスという有名なアメリカの建築家を呼んで設計を依頼しました。その建物ができあがったとき、社長がこれをぜひ市民にも開放したいと考えられ、暮らしの企画舎が、「開放するならぜひ本当に市民にとって役に立つやり方で」と提案したのが「わたしの企画応援します」という催しです。これは市民から企画を募集して、それを吉永みち子さんをはじめとする3名の審査員に選んでもらいます。ここで選ばれる企画とは、この建物の中のどの場所を使って実施してもよく、しかもそれに対して必要な予算の一部、あるいは全額をカスミグループが援助しましょう、というものです。

まずやってみましたら、25くらいのそれぞれに意欲的で、個性的な企画が集まり、1年目から大変成功したのです。

第1回目として「江戸川区の福祉に学ぶ」というシンポジウムや、「ひとりっぼっちのヤングママ、手をつなごう」という催しや、つくば市内の手話劇のグループがいくつか集まって手話劇の公演を行ったりしました。

いま第4回目をやっておりまして、毎年30件くらいの応募があります。みんな非常に熱心で、また、選ばれたということで、市民の方が大変意気込み、さらに3人の先生方が、ていねいに講評してくれますから、それを聞いてさらに力づけられ、それから企業のほうでもできる限りの協力を惜しまない姿勢ですので、これ以上はないと思うくらいのイベントが、年に何回か行われるようになりました。さらには単なる1回のイベントではなく勉強会のように何回も続くものとか、あるいは外に出て、森を見学するとかそういうものと組み合わされるものもでてきました。

本当にやりたい人が、地域のために何かを行うという意味で、質の高いイベントがここで催されていると思います。

お金に換算することはできないものですが、実は市民に助成している金額というのは、全体で120万円なんです。その120万円、平均すると1件が20万円くらいなのですが、1件1件が何百万かけてもできないくらいの、本当に質の高い催しがここで行われています。企業が中心になって、市民の輪が広がっていくという、すばらしい実例ではないかと思い、企画が集まってくるたびに、またその思いを新

たにするという貴重な経験をさせていただいております。

●つくばハウジング研究会●

最後につくばハウジング研究会の活動を少しご紹介したいと思います。つくばハウジング研究会は、つくば方式のコーポラティブハウスを実際につくば市に建てることを目的に作られた会です。つくば方式というのは定期借地権の一種である「建物譲渡特約付借地権」を応用して、耐久性のあるスケルトン住宅を建てる仕組みです。良質な集合住宅を都市の中心部に建て、一般の人の手の届く価格で供給しようというもので、建築研究所の小林秀雄さんを中心に開発されました。最初の30年間は、土地は地主のもの、建物は入居者のもので、30年後に地主が建物を買い取りますが、入居者はその譲渡価格と家賃を相殺することにより、非常に安い家賃でそのまま住み続けることができます。高齢社会の住宅問題を解決する切り札の1つと言われています。

つくば方式それ自体が素晴らしいものですが、つくばハウジング研究会という市民活動のグループが応援して、研究成果が実際の形になったというところが新しいのではないかと思います。

メンバーは市民活動をしている人たち、地域情報紙の記者、市、県、住都公団の人たちなどが個人として参加し、地主をみつける、入居者を募集するなどの際、協力してきました。そうして集まった入居者が建設組合をつくり、建設会社を選んだり、間取りの設計、建設現場の確認なども自分たちで行なって、納得のいく住まいを住民主体で建てました。インフィルとスケルトンが分離しているのが1つの特徴ですから、一戸一戸間取りが違っていて、家中車椅子で回れるお宅などもあります。

地主さんから見ると、土地を売ってしまうのではなく、それを活かして、ある程度の収入になると同時に、良好なまちづくりのためにも役立つという新しい形です。その点、先ほどお話した保健保安林と共通するものだと思っています。

●4つの事例をふりかえって●

この4つの事例を通してまちづくりに必要なものは何だろうかと考えてみると、1つにはこれを事業化することだと思います。そうしないとちゃんと継続していかない。

緑の保全は、私たちが本当に趣味でボランティアでやっています。でも、一つの雑木林で遊ぶ会だけの場合にはそれでいいのですが、こういう方式をもっとどんどん広げていこう、緑を骨格にしてまちづくりをしていこうというときには、自分たちがボランティアで楽しんでやるだけでは、広がってはいかないわけです。やはり、いろいろな工夫をしながら、市民のボランティアを育てたり、活動を広げたりしていく必要があると思います。そのためには、何らかの形でお金がつかないとならないのです。

そして花と緑の方ですが、これは2年間ハウジング・アンド・コミュニティ財団から助成金をいただいて、活動をしてきたのですが、財団からは恒久的にお金がもらえるものではありませんので、その後自分たちの会費でやろうということになりました。その中で実際にプロになった方たちは独立して、庭師として働いています。この活動がきっかけで、彼女たちが自分の道を見出したのは素晴らしいことだと思います。花づくりのほうは、コミュニティ活動としてお年寄りをお招きするとか、障害のある子供たちと一緒に花づくりをするとか、そういう方向に今つながっていこうとしています。

それはそれでとてもいいことだと思うのですが、市民の花と緑のコミュニティ活動が本当に素晴らしい継続的な活動になっていくためには、活動を支えていく専門家が必要だと思います。私たちの活動から巣立ってプロになった人たちが最適な人材ですが、その人たちの仕事はボランティアではなく経済的にも報われなくてはならないと考えます。まちのあちこちに、そのまちの花好きな人たちが集まって世話をしている花壇があり、いつも美しく花が咲き乱れ、お年寄りを招いてお茶の会や、子どもたちと一緒の種蒔きが行なわれている。そうしたらまちがとても楽しくなるにちがいありません。でも、その活動を前へ前へと進めていくには、花の専門家と市民の活動をマネージする人が必要で、それはプロの仕事なのです。これは行政や企業ではやりにくい仕事で、やるとすればすごくお金がかかってしまう。市民こそうまくできる。だけどボランティアではとても続かない仕事。こういうところに私はＮＰＯの必要性と可能性を感じます。お年寄りをかかえていたり、小さな子がいたり、仕事を持っていたり、いろんな事情のある人たちが、それでもこの花と緑の活動に参加したいと思うような魅力的な活動を継続させていくためには、専門家、場所、資金が不可欠です。

「わたしの企画応援します」ですが、これは企業のほうからお金が出ていますので、こういう形で4年間継続して実施することができますが、わずかなお金が、市民を主人公にすることでどれだけ大きくふくらむ（役立つ）かということを、あらためて考えさせてくれます。

つくばハウジング研究会は、今後、住民が主体になる家作りの活動を支援することを、ボランティアではなく、ＮＰＯという新しい形でできたら、ということを模索していくところなのです。

この四つのすべての活動に共通することは、営利が目的ではないとしても、事業化していくということがこれから必要になってくるのではないかということです。そのためには税金をそういう市民事業に、本当に街を楽しくする、魅力的にする、住民を主人公にする活動に、どんなふうに還流していくかということが、これからの魅力的な街づくりの鍵を握っているのではないかと実感しています。

●まちづくり事例発表

「アートヒル三好ヶ丘 ——アートの広がるまちづくり」

講演者／高田　弘子氏
（都市調査室代表）

私は、まちづくりをしようとしているいろいろな人たちに助っ人として伺い、まちづくりのコーディネーターをしています。大学の助手をしていましたが、まちの中へ入って仕事をしたいと思ってとびだしました。

●まちづくりは自分で夢を実現すること●

アートヒル三好ヶ丘は、（名前は途中で付いたのですが、）名古屋市の東、濃尾平野の周辺をグリーンネックレスという緑の丘陵地帯がとりまくその一角の豊田との間に三好町という町があり、この町の北のほうに広がる丘陵に展開された住宅団地の開発です。

三好ヶ丘の仕事は、「ちょっとまちづくりを手伝ってくれないか」というお友達との雑談の中で始まりました。私は、通常大きな開発をしている人と仕事をすることはありません。少人数の地域の人たちと組織をつくるという段階からまちづくりの仕掛けをしています。人ごとのように「住宅・都市整備公団がやられる場合には、これからはこういうようなまちづくりをやったらどうですか」と気軽に言っている間に取り込まれたという感じを持っています。

そして、今私は三好ケ丘のポリシー・思想を語り伝える、語り部のような役となりました。「ここの“まち”はこういうふうにつくるのだよ」「こういうふうにやっていきたいんだ」「まちの人にこういうふうな仕掛けをしたいんだ」というのを言い続けてきました。

まちづくりの思いを、地域のみなさんをはじめ、名古屋市内や、豊田市や、岡崎市など周辺の人たちにも知ってほしいと思い、ミニコミ誌のような形で『メロディー通信』を作らせていただきました。『メロディー通信』の頭のところに鈴があり、これはカリヨンを表現していますが、その中に毎回私は詩を書きました。まちづくりの中に夢を持って欲しい、夢をみなさんとずっと語り続けたいというのが、私の一つの気持ちです。

夢というのは、自分で実現するものです。まちづくりは自分でするものだという意識をもってもらいたいと思っています。

●立場というもの●

私は都市の社会学をやっていて地域づくりというのをメインにしておりますが、住宅・都市整備公団としては、これまで、都市社会学系の人を初期の段階から入れようという考えはなかったような気がします。ある意味では三好ケ丘で冒険をしてみようということではないでしょうか。そこのところは私は嬉しく思っています。

三好ヶ丘では、新しい機能を持った部分と、日本的ないい伝統や歴史的な部分を合体したいと思いました。もう一つの条件は、「価格は公団の職員の方が買い求められる価格にして欲しい」ということでした。この条件は、途中から公団の職員の人で買い求められない価格になりました。その時に私は手を引こうと思ったのです。

というのは、造り手である自分がこの住宅に入れるのだと思う、そんな価格でなくてはダメだと思うことです。どうせ自分は入れそうもない……。私はその時に、何でそういうことが出来ないのかと思いました。

私は三好町と前から関わりがあり、三好町のコミュニティー計画などをやらせていただいていますから、はじめはまちづくりと町という、一つの行政区域との中で上手に融和してやれるといいなと思っていました。ところが色々な仕事をしていくうちに、あまりあちら側（町）に付かないで下さいということになりました。それは、こちら側（住都公団）が土地を売らなければならない相手でもあるからです。あちら側こちら側というのは、私の大変気に入らなかった表現方法でした。

それと、三好ケ丘をやり始めたということが大変注目されたのです。あちらこちらで声をかけられ、名古屋市のコ

ミュニティー施策に関わっていた人からも「どうして住都公団で仕事をするのだ。」と言われました。

さらに、これに飛びついたのがマスコミです。あるニュースキャスターの方が「都市社会学の高田さんがやるのですか。」と言って、ずっと三好ケ丘を追いかけてくれました。テレビに30分も、ある時は20分、10分と長い時間の放映になったのです。この時に偉い人が出て来られました。要は何かポイントのところには偉い人が出てくる。そういうのが始まった途端に、この中で仕事をしてはいけないとわかるようになりました。随分勉強させられました。

●街のコンセプトをつくるということ●

三好ヶ丘は、最初、住都公団の方たちと私たちとでは少し違う意図を持っていました。名古屋の近郊だということで農村性が豊かで田舎みたいなところです。緑もあります。それでキャッチフレーズとして「オカリナが聞こえる」とか「コスモスが咲き乱れる」とか「小川で遊びが出来る」というふうに、どちらかというと田園的な風景を描いて三好ケ丘のまちづくりをしようとしていたと思います。

私は、それに大反対をしました。地下鉄が豊田まで延伸してできる新駅、その三好ケ丘の駅があるところだったからです。駅ができるとなるとシティー感覚で暮らせる町を造りたいと、私はそれをずっと貫こうと思ったのですが、コンセプトを考えるところと住宅や宅地の宣伝をするパンフレットを作るところが別々の部署なのです。いろいろパンフレットを作ってくれますが、コンセプトの解釈に違いがあるのでしょうか。私の意思に合わないパンフレットが出てきました。コンセプトについて統一した見解を保持し持続させる人がいないのか、部署がないのか、役割がないのかということを感じたのです。まちづくりをやろうという時に各部署が一体になってやるという心構えが、総合化できる役割が、必要だった気がします。

ともあれ、名古屋の中心から地下鉄で35分で来れるところ、こんなところを田舎的にしておく必要は全くないのではないかと思ったのです。周辺はイヤと言うほど丘陵ですし、雑木も生えています。そこに住む人たちの感覚は、名古屋のごみごみしているところに住むより少し広大な土地でいい空気を吸って、出来れば仕事もしたい。

そこで、シティー感覚・シティーライフを追求してみたいと思ったのです。まず、これからのシティーの考え方は何か、それは住む人の個性が外に出ることだと思ったのです。

最初の「メロディー通信」から「シティーライフであなたの個性を出しましょう、創造しましょう、ここであなたが日ごろやっていないことをこの地域でやりましょう」と語りかけています。そういうことができる人集まれ、と言ったわけです。そのための舞台装置やステージを用意しましょうということです。

さらに、「あなたの事を大事にしたい」、家族を、地域を、グループを大事にするだけではなく、『“あなた”という一人一人を大事にしたい』という事を、どこかで定着させたいという思いがありました。自分の生活をつくり上げていく・人生を描くことをアートすると読み替えようとしたのです。

三好ケ丘の駅前にペデストリアンデッキができていました。歩行者空間が先行しました。「アートはどこに？」「アートヒル三好ケ丘って何？」と思いました。

あまり新しすぎる言葉はなじまないということだと思うのです。でも作り上げることが大切な時代になってきたと思うのです。そうすると今はアートがいい。

最初につくったパンフレットに未来像がイラスト風に描かれていました。カリヨンを持ったハウスができあがり、1階部分には地元三好町の協力でショッピングセンターが入り、上には公団の事務所と郵便局などの生活に必要な機能が入っている建物です。いろいろな人が街に出てきてにぎやかなイメージです。しかし、最近のパンフレットの表紙には人がいない。私が手伝わせていただいた表紙としてはうれしくありません。

人間のこと、それも一人一人を意識して第一に考えるという立場でコンセプトを考えたいのです。物への価値を追求しようとして、人間関係には進展しないのです。こういうところを解消していきたいと思います。

●コンセプトの具現化●

私が住宅・都市整備公団に雑談程度から関わらせていただいたのは昭和60年を少し過ぎた頃からだと思います。

カリヨンハウスのオープンが昭和63年です。このカリヨンハウスの構想は、その街に住みたいというときに、何か自分の心温まるものが欲しいと思い、今、筑波大学で建築を研究しておられる小場瀬令二先生にデザインをお願いしました。カリヨンは18の鐘がありますが、これを演奏できる、活動できる、使い込めるようにと心がけました。

その後ですが、平成元年に彫刻フェスタを開催することになりました。これは三好町のご協力のもとに行われたのです。アートヒル三好ヶ丘というこの愛称は、三好町でアートする暮らしを考えるまちづくりとして認知され、住民の皆さんにも広がっていきました。

とくに、アートヒル三好ヶ丘での暮らしをアートするのだから、アートフルじゃなければいけないと議会でも役場でも言って、例えば小学校の建て方にもいろいろ工夫をしていただきました。あちこちにも見学に行って、まちづくりに関心が高まったのです。波及効果は町のほうへ及んだという気がします。彫刻フェスタもそういう波の中で、町の協力があり、何年も続けられたと思います。

三好ヶ丘の駅、それからペデストリアンデッキ、その先にカリヨンハウスがある。その中に自分がどういう暮らし

を持っていこうかということだと思うのです。個性を出すということもあり、特に住宅を造っていただくメーカーの方たちにも啓発をされたと思います。

それからもう一つ大事なことは、土地の持ち主の方たちが何かを建てていただくときにも、なるべくアートフルな景観に合ったものを建てていただくこと、これは公団の方の努力でいろいろ実ったかと思います。

アートがある暮らしというのは、なかなかわかりづらいものです。私は、コンセプトを考える時に「わかりづらさ」は大変プラスになることを知りました。わからないからだれでもがどのように考えてもいい、これからつくりあげてゆくんだという気安さもあるのです。

このコンセプトの中にもう一つ入れたのは「シティーライフ」です。自分たちのこれからの生活を考えるのです。出来れば、あそこに副都心とまでは言いませんが、オフィス街も造りたい、若い人たちが行き来するような雰囲気も造りたい。例えばカリヨンハウスの中に「カリヨン」というレストランがありますが、これも公団の方と一緒に、やってくれる人を探しました。こういう雰囲気がいいのではないか、こういうことを考えてくれる人がいいのではないかと。その結果、大学を卒業した若者がそのレストランの主人になってくれました。彼の人生の始まりが三好ケ丘で始まったのです。そういう人たちがレストランをやっているということは、歴史がそこから作られていくということであり、大変喜びました。

それから、ニュータウンソングがいるのではないかと思いました。アートには、例えば絵や彫刻や、建物だとか、景観とか、緑とか、それから音楽もあるわけです。せっかくカリヨンを作ったので、ニュータウンソングもみなさんから公募して作りました。もちろん、ニュータウンソングのメロディーはカリヨンから聞こえてきます。今は回数が少し減ったと聞いていますが、一日のうちで何回か、カリヨンがいろいろな曲目を奏でるわけです。一番最初にまちづくりに携わった人たちと曲目を考えましたので、ちょっと古くなりました。今度、新しく入居したその人たちの好きな歌を、今の人たちの歌を入れたらどうかと思っています。

ストリートファニチャー展が最初だったと思いますが、彫刻フェスタというのは長年続きました。あちこちに彫刻が多すぎて、少しじゃまになったという気もします。ただみなさんに親しんでいただくように、町の中にもありますし、三好ケ丘の中にもあります。ただ、彫刻家と町民との語らいの姿や、製作する町民仲間をつくるところまでには至っていません。

それともう一つコミュニティーペーパー『メロディー通信』を作らせていただきました。みなさんのお手元の中には、まちづくり群団という記事があると思います。まちづくりをする応援団を最初から作りました。みなさんが何か造りたいとか、住宅をどうかしたいとか、こんなことをしたいというときに、少し相談する相手がいるのではないかというので、この方たちはみなさんボランティアでまちづくりやアートについてアイデアや提案はもちろん、協力をお願いしました。

●自分たちの手で「まち」をつくり続ける●

『メロディー通信』は、まちづくりとしてこんなことやりたい、あんなことやりたいという、やりたいことばっかりの通信だったと思います。今は、『コミュニティー三好ケ丘』というタウンペーパーが出来ています。これは中日新聞の販売店の社長がコミュニティペーパーを作り初めてくれたのです。公団がずっとミニコミ誌を続けてくれればいいとも思ったのですが、できれば地域の人たちが自分でやるのがいいと思っていたら、『コミュニティー三好ケ丘』第1号ができてきました。とても嬉しく、いつも彼と連絡をとりながら、メロディ通信も紹介しました。メロディ通信では時々「ちょっと待って下さい」といわれる記事があります。この「ちょっと待って下さい」のたびに、ミニコミ誌とかコミュニティペーパーは「だれ」が出版するのがよいかを考えさせられていました。住む側からの発言が自由に意見や提案としてのせられるなら…と思い、私はこの『コミュニティー三好ケ丘』の方に気持ちを託しています。

私は、公団の内側で仕事をさせていただきました。地域の方たちへいろいろな語りかけをしたと思っているのですが、地域の方にいわせると、公団の人になってしまうのです。だから、私はなるべく早く地域の人たちと同じようなフィールドに立って、まちづくりをやりたいと思っています。三好ケ丘にはソフトの部分をいろいろ提案しましたので、これから花が開いて、徐々にいろいろなことが出来てくるのではないかと思っています。

町は、大体そこに住むと5年間ぐらいで定着感が出てくると言われています。1～2年で家の周り、3年目くらいから周辺の散策、5年になるとそろそろ何かやろうではないかと思う。ここも5年以上住む人たちが増えてきました。三好ヶ丘の住民が三好町のメンバーとして、いろいろなことをやっていくというのがいいのではないかと思っております。

公団のイベントの仕掛けは、どちらかというと販売促進としての費用なのです。ですから、何かどこかに販売促進の理由がないといけない。まちづくりというか、コミュニティーづくりというようなことを純粋にしかけられないのです。その中でのミニコミ誌なのです。ある意味で新しい試みだったかもしれません。

しかし、出来ることでしたら、住都公団でこういうまちづくりをやるときにソフト事業としての位置づけと、そのための事業費を付けて欲しいのです。何かイヤなんですけれど、ミニコミ紙に分譲開始などの関係図面などをいつも

載せなければいけないのです。値段が変わったり場所が変わったりです。こういう中で「まちづくりはあなた自身の手でやってください」といいにくいのです。

ただ『メロディー通信』のファンの人たちがたくさん出来ました。その人たちから「いつ僕らの手でこういうまちづくりをやれるのだろう」という問い合わせがたくさんあるのです。自分たちの手で何かやれるのだ、という期待を持って来られた方が多いということを忘れないでほしいと思います。これからまた何か仕掛けをしたいと思います。

●生きつづけるまちを見続けるコーディネータの必要性●

私は、今、名古屋の少し北の岩倉市というところで、再整備の、住民による手づくり公園を手がけています。ものすごくアイデアが出ます。

あちこちの公園を見て来られるし、みなさん時間をつくって何かやりたくてしょうがない時代になりました。少し上手にシステムを作って、やらせてあげたらいいのではないかと思います。そのときに専門家が邪魔になります。これまでの専門家は変なコリクツを言うために、みなさんの自由な発想が逃げていってしまうのです。行政の人はたいてい「値段が折り合いません」とか「それは制度の外です」とか言うのです。それから業者の方は「今までそういう経験がありません」と言って、何かいつも行政の人の顔色を見ています。みなさんが慣れていないという感じを持ちました。

私はこういう経験をみなさんにお話をして、これからのまちづくりに役立てていただきたいと思います。素人集団も、みなさんの意見を聞いていくうちに、意見というのは収れんするのです。一つのものに、例えばその予算の中に維持費まで考えて、維持管理の組織まで考えましょう、というところまで発展するものです。それを上手に誘導するコーディネーターがいるのではないかと思うのです。

私は、コーディネーターの役割は住都公団の職員の方が十分やれると思います。やらないだけかもしれません。肩書きをはずしてまちづくりに取り組んだら、さぞ、いいコーディネーターがたくさんいるのではないかといつも思っているのです。たしかに制度なんかで邪魔をしていますが、その邪魔というのは、具体的には今までの仕事のやり方であり、方法論が違っていたのです。

私はあちらこちらでまちづくりをお手伝いしているのですが、これからも三好ヶ丘は私にとって「一生おつきあいする人であり地域」になるのです。

せっかくコンセプトの中に「個人を大事にしましょう、あなたの生活をここでやりましょう、シティーライフを実らせましょう。」とありますし、ここは国際交流についてまで最初から考えてあります。

私は、まちづくりは一つのメニューではいけないと思います。いろいろなことを考えている人がいるので、出来るだけ多くのメニューが欲しい。そのメニューをみなさんが選択をするという心地よさを味わっていただきたいと思うのです。

私はまちづくりの助っ人だと言いましたが、細かいことをたくさん作って積み上げていくというのは私の好きなことです。出来れば住都公団も細かいことに着目していただきたい。長いスパンで物事を考えていただきたい。人間の気持ちの成長や、何かやりたい心の芽生えというのは1年ポッキリでは出てきません。やはり2、3年かかります。そういう姿勢がまちづくりにはもっとも大切なのではないかと思います。

「新時代の都市づくりに向けて」

—住都公団の都市開発～その足跡と展望—

MATIづくり展'96

開催記録誌

発行

住宅・都市整備公団