Ⅲ－1　まちのカタチ

社会がなくなればまちもなくなる。まちがあるように見えても社会がなければまちではない。まちの衰退は経済の衰退が直接的に引き起こすものではなく、社会の衰退が引き起こすものである。社会が弱ければ経済変動でまちはあっと言う間に消えてなくなるが、社会が強ければ粘って盛り返すことが十分期待できる。経済のために社会を弱めることはまちの自殺行為である。

Ⅲ－1－1　住民が考えるまちのカタチ　埼玉県戸田市（川岸地区）

埼玉県戸田市は巨大マンションが林立する地域である。JR 戸田公園駅の高架のホームから東を眺めれば、足元の畑や戸建て住宅地の向こうに巨大マンション群が壁のように見える。そのような高層建築に囲まれるようにして低層建築が集まっているところは災害に対して極めて脆弱となる。住民に自治意識がなければ、そこはいつ高層マンションに置き換わってもおかしくない。そのような場所で地区に愛着を持ち、まちのカタチを主体的に考えているのが川岸地区の住民である。

川岸地区は戸田市南辺を西から東へ流れる荒川の北岸に位置している。地区内の真ん中を荒川に平行して菖蒲川が横断している。その菖蒲川の北側を占める川岸二丁目地区（面積約6.4ha）で戸田市初の地区計画が策定された。

同地区は北寄り東西方向に商店街があり、その他は住宅地である。既に区画整理は終わっていたものの、街路やオープンスペースは十分には確保されておらず、個々の建て替えで環境が著しく悪化するおそれがあった。そこで、戸田市の呼びかけがきっかけとなり、住民主体で地区計画の検討が行われた。1990 年に「川岸地区まちづくりを考える会」を発足させ、翌年に「川岸地区まちづくり構想」を取りまとめて市に提言し、地区計画の内容の検討を進めた。そして 1995 年度に地区計画が決定された。

オリンピック通りの商店街
2007 年 4 月撮影（以下同じ）

花と緑が多い住宅地

地区計画の主な内容は以下のようになった。

- 敷地面積は 100 ㎡以上
- 建築物の高さは 15m が限度（西側の幹線道路に面する地区を除く）
- 50cm 以上セットバックする。
- かき、さくは生垣、透視可能なネットフェンス・鉄柵等とする。ただし高さが 0.6m 以下のコンクリートブロック等は可。
- 商店街は道路に面する 1 階部分を住宅、工場、倉庫にしてはならない。

実際のまちの姿はどうなっているかというと、確かに高い塀などは存在していない。コンクリートブロックを後で削って低くしたようなところもあり、こういうところにも住民の力強さを感じる。商店街では既に商売を閉じてしまったものもあるが、外観だけはしっかりと商店のカタチを残している。南北方向の 4 本の道路には「公園通り」「東通り」「中通り」「西通り」の名前が木製の統一看板で掲げられており、地区のまとまりを示すひとつのしるしとなっている。

「川岸地区まちづくりを考える会」は 1997 年に「川岸地区まちづくり推進協議会」に発展して活動を続け、2000 年に「防災まちづくり提言書」を作成して市長に提出した。同提言書では住宅、道路、通り抜け道路、公園、防災ミニ広場、自主防災活動の 6 項目について「住民が主体的に進めること」、「市に要請すること」を掲げた。また、2003 年度には「共同化モデルプラン」を作成した。さらに 2007 年 8 月には「川岸地区まちづくり推進計画」を作成して市長に提出した。同計画は「防災まちづくり提言書」を具体化する内容のもので、住民が主体的に耐火構造建築等に建て替えることを明記するとともに、それに対する市の補助等を要望している。行政と住民の役割分担をはっきりさせ、住民が主体的に取り組むべきことを明記している点が大きな特徴となっている。

塀を低くしている

商店のカタチは残している

Ⅲ－1－2　生きたまちづくりへ　東京都千代田区（六番町奇数番地地区）

千代田区六番町奇数番地地区はかつて様々な文学者、芸術家の居を得、数多くの歴史に残る作品を生み出してきた土地である。それは六番町の土地の優れた環境に由来するものであるが、また、作品の創出が土地の特性を強めてきた。

ところが、そのような歴史ある土地にも都心高層化の大きな波が覆い被さってきた。同地区の周囲では既に超高層建築が建設されてきており、同地区も高層建築に囲まれる状況となっていた。地区内でも四ッ谷駅に近い幹線道路側は高層建築物が建ち並ぶ状況となっていたが、内側は低層の住宅地、さらにその奥は中層の住宅地であり、良好な居住環境が維持されていた。

人口空洞化に対処するため住宅供給の増加を重視していた千代田区は、六番町に容積率緩和型の地区計画を適用することを 1991 年に提案した。そしてそれに対して地区住民から激しい反対の声が上がった。住民は 1992 年に「六番町に住み続けたい人たちの会（六住会）」を設立し、早稲田大学の佐藤滋研究室の助力を得ながら自ら計画の作成にとりかかった。そして様々なスタディを経て 1994 年に「六番町奇数番地街づくりに関する提案書」を千代田区に提出した。

千代田区の呼びかけで 1996 年春に住民、事業者等の「六番町環境整備懇話会」が設けられ、その「議論のまとめ」が約 1 年後に千代田区に提出された。それも踏まえて 1997 年に千代田区まちづくり公社が関係者両論の主張を調整的にまとめた地区計画案を提示した。しかしながらそれに盛り込まれた緩和内容は「六住会」の受け入れられるところとはならず、その後も様々な紆余曲折を経ることとなった。そして 2003 年に計画案の策定主体が公社から区都市計画部に移り、緩和内容を見直した新しい案で 2004 年に地区説明会が行われ、同年の都市計画決定に至った。

決定された地区計画の主な内容は次のようになった。

高層建築に囲まれる六番町
2007 年 2 月撮影（以下同じ）

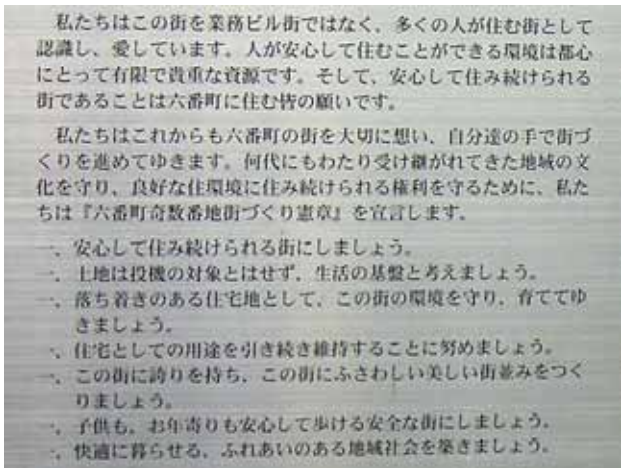
六番町奇数番地地区の低層住宅と中層住宅

- 幹線道路沿いの地区は敷地の最低限度 75 ㎡、高さの最高限度 40m
- 内側の住宅地は敷地の最低限度 75 ㎡、高さの最高限度は低層地区 22m、中層地区 25m
- 高さの最高限度は総合設計制度でも緩和しない

この事例で注目されるのは決定に至るまでのプロセスである。早稲田大学佐藤滋研究室を中心にスタディ目的で住民自らが様々な建て替えプランの模型を作った。また、地区計画という具体的な内容に踏み込む前にそれらのスタディを踏まえてまちづくりの精神を文章で示した「六番町奇数番地街づくり憲章」を作成した。合意形成を段階的に図る方法として有意義であったと考えられる。この憲章は現在でも同地区の街角に掲げられている。

以上のように、六番町では住民の主体的な取り組みにより地区計画案の内容が変更され、良好な居住環境が守られることになったが、ここで重要なのは話がそこでは終わらないということである。住民のスタディにおいては、道路が狭いから良好な環境が守られる、建築では裏側をセットバックすれば共同の庭ができる、などの貴重な意見が出たそうである。そしてそれらの内容の是非は具体的な事業に即して個々に判断されるべきものでもあるので、すべてを地区計画に規定できるわけではなく、地区計画決定後の継続的な取り組みが必然的に求められていく。ここに「計画」には入らない動的な、つまり時間という要素が入った「生きた」まちづくりが始まる（この点は早稲田大学の川原晋氏が『季刊まちづくり』（2005 年 1 月号）で示唆しているところを参照した）。計画が生きたものになるか否かは住民の継続的な取り組みの有無に依存する。上から作られた計画と皆で作った計画とは、そこで大きな違いを生じることになる。

まちかどに掲げられている
「六番町奇数番地街づくり憲章」



私たちはこの街を業務ビル街ではなく、多くの人が住む街として認識し、愛しています。人が安心して住むことができる環境は都心にとって有限で貴重な資源です。そして、安心して住み続けられる街であることは六番町に住む皆の願いです。

私たちはこれからも六番町の街を大切に想い、自分達の手で街づくりを進めてゆきます。何代にもわたり受け継がれてきた地域の文化を守り、良好な住環境に住み続けられる権利を守るために、私たちは『六番町奇数番地街づくり憲章』を宣言します。

一、安心して住み続けられる街にしましょう。
一、土地は投機の対象とはせず、生活の基盤と考えましょう。
一、落ち着きのある住宅地として、この街の環境を守り、育ててゆきましょう。
一、住宅としての用途を引き続き維持することに努めましょう。
一、この街に誇りを持ち、この街にふさわしい美しい街並みをつくりましょう。
一、子供も、お年寄りも安心して歩ける安全な街にしましょう。
一、快適に暮らせる、ふれあいのある地域社会を築きましょう。

「六番町奇数番地街づくり憲章」（部分）

Ⅲ－2　まちの遺産

まちが残した古いものを大切に思う心が、まちを育てる。

Ⅲ－2―1　まちが生きかえる　群馬県富岡市

世界遺産登録を目指す富岡市は、世界がまるごと世界遺産なら世界もまるごとよくなると思われるほど、今後のまちづくりのあるべき方向を的確に示している。富岡市まちづくり計画「地域資源を活かした持続可能なまち」（2006年３月）は、富岡製糸場周辺の緩衝地帯の整備について、「河岸段丘や里山に囲まれた地形、都市構造を考慮する」とし、「道路の線形や歴史性などを保全」する、「街並みの歴史や雰囲気を残し、横丁の機能や景観を大事にする」、「広幅員の道路になれば、雰囲気が変わり、趣が壊れてしまうので注意する」、「緩衝地帯に、都市計画道路や区画整理事業が計画されていることは、開発と保全という面から整合性が取れないため、まちづくりの手法の検討が必要である」等の考え方を示している。そして次の理念を示している。

「まちづくりは、多様な意思をもつ人々が共通の目標を持って行動することにより、初めて個性が生まれる。それは、行政が強制的に統一するものではなく、市民がまちを育むという意識の下に、目標に向かってルールや仕組みを作って協働していくことが重要となり、市民の、市民による、市民のためのまちづくりでなければならない」

富岡市が基本計画で最初に掲げているのが道路整備計画であるが、そこで重視されているのは路地の再生と水路の復元である。富岡市には広範囲にわたり心安らぐ狭く静かな路地が数多く残されている。また、今は道路の下に隠されてはいるものの、市街地には西から東へと長く続く数多くの水路が存在している。都市の機能性向上よりもまずはこれらの保全、復元を重要視する。これからのまちづくりのあるべき基本姿勢がここにある。

富岡市の路地の豊かさは、市役所等に置かれ

富岡製糸場近くの路地
2007年７月撮影（以下同じ）

富岡製糸場近くの水路

ている地図では理解できない。市役所の人の話によれば、富岡製糸場周辺には非常に細かな路地がたくさんあり、とても地図には描ききれないとのことである（観光課作成地図にも描かれていない）。それは実際に歩いてみればよくわかる。曲がりくねった細い路地が毛細血管のように巡っているので、土地に不案内であれば迷わざること能わずということになる。図面に載せ得ないものにこそ最も重要な価値がある、という近代合理主義が没却した理念がここにある。

一方、まちの人の話によれば、富岡市街には昭和 30 年代までは水路が幾本もあったそうである。まちの西北を流れる高田川の水を七日町の北方で引き入れ、途中でいくつかに分岐させてまちの中を流していたらしい。水はとても綺麗でウナギなどもとれ、夏はその水で水撒きもしたという。

昔の水路は両側が階段状の石垣になっていて水面まで下りていくことができた。水が生活とともにあり、その水を飲むこともできた。洗濯もできた。それで昭和 30 年代に赤痢が発生し、それがあっという間に広がってしまった。都市化が急激に進んでしまった悲劇であるが、それで水路は暗渠にされてしまった。しかし水は隠れたところで昔と同じ幅で流れている。その水の流れが豊かであることは、道路の上で耳を澄ませば水音が聞こえることでよくわかる。富岡市はこれを復元しようというわけである。ただし、水路が暗渠になった背景には、自動車交通量が多くなり水路が通行の邪魔になったこと、それで子供が落ちる危険が増したことなどの事情もあったので、合わせて自動車の問題を考えることが重要になっている。

なお、富岡製糸場は官営だったから残すことができたという見方があるが、その見方は必ずしも妥当ではないようである。誰が支え続け、誰が人々のためにまちの経営をしてきたのか、これを調べることは今後のまちづくりに大いに貢献するものと思われる。

富岡製糸場

片倉工業株式会社記念碑

Ⅲ－2－2　町屋から発信する住民まちづくり　長野県小諸市

小諸市は浅間山麓の緩やかな傾斜地の上にある坂のまちである。山並み、街並みの風景が美しく、島崎藤村も小諸をこよなく愛したことは広く知られている。その小諸を歩く際にとても役に立つのが「城下町＆文学のめぐり道 map」である。大判のカラーマップの上に「観光ポイント」の青い点が印されている。また、それらの点よりもはるかに多くの橙の点が「代表的な歴史建築」（町屋等）として印されている。さらに、それらの点をつなぐように「駅からのおすすめ回遊コース」として赤い線が描かれ、地図の裏には代表的な商家がカラー写真入で詳しく解説されている。この地図を手にすると足は自然に町並み見学に向かうことになるわけであるが、地図の隅には発行・連絡先として「NPO 法人小諸町並み研究会」の名前がある。そして同研究会の活動拠点は地図上に大きな文字で書かれている「北国街道ほんまち町屋館」である。この研究会と町屋館とが、小諸のまちづくりに新たな展開をもたらした。

小諸市は 1998 年から町並みの整備に取り掛かった。その背景には長野新幹線が小諸市を迂回することになったことによる沈滞ムードを払拭したいとの思いもあった。建設省の「街なみ環境整備事業」が用いられることとなり、その受け皿として各地区にまちづくり推進協議会が設けられた。このような状況下で 1998 年に「NPO 法人小諸町並み研究会」が少数の有志により発足し、千葉大学福川裕一研究室の協力を得ながら建物調査等を開始した。その成果のひとつが先の地図なのであるが、調査の過程で歴史的価値がある建築物が数多く残されていることが判明した。

一方、市は町並み整備の一環として本町地区の旧笠原邸（旧清水屋、大正 12 年築の味噌屋）を壊して駐車場にしようとしていた。これに関して研究会が「本町区まちづくり推進協議会」に検討を持ちかけ、ワークショップが開始されることとなった。

ワークショップは協議会、研究会、福川研究室を中心に多くの市民が参加して行われた。屋根伏せ図、平面図、かなばかり図等を作成して

小諸市本町の町並み
2007 年 7 月撮影（以下同じ）

藤村がよく歩いたかもしれない小径

建物の価値を改めて認識し、壊すのではなくまちの賑わい拠点として活用しようということになった。そして本町探検、わいわい会議、模型作成等を通じて具体的な内容をまとめ、市に提案した。市との間ではかなり議論になったようだが、最終的には市が方向転換し、1999 年から住民参加の下で計画づくりが開始された。「子どもから年寄りまでが集える」等の基本方針の下で施設内容をまとめ、2001 年 7 月に「北国街道ほんまち町屋館」として開館した。開館にあたっては市長参加の下で盛大な式典が行われ、開館記念の絵画展等も開催された。

「ほんまち町屋館」は小諸市で初めて住民が中心になってまちづくりに取り組んだ記念すべき成果であった。小諸市ではそれまで市長主導の下、市の発案で事業が進められ、市民はまちづくりにあまり大きな関心を持っていなかった。その状況が「ほんまち町屋館」の議論を通じて変わった。本町は古い建物が数多い地区であったため、建物に対する住民の愛着が強かったこともプラスに働いたようである。

「ほんまち町屋館」の土地建物は市の所有であり、「NPO 法人小諸町並み研究会」が指定管理者になっている。また、月曜の休館日を除き「本町区まちづくり推進協議会」の役員が常駐し、観光客等への懇切丁寧な対応をしている。奥の味噌蔵は工房、ギャラリーとなり、市民の集いの場となっている。建物裏には遠くに山並みを望める広々とした広場があり、子どもたちの遊びの場ともなっている。毎日夕方には地場の農産物を扱う夕市が開催されている。また、ウォーキングイベントの際は拠点施設のひとつとなっている。

「ほんまち町屋館」の成果は他の地区に波及し、現在、与良地区で第 2 の町屋館の建設が進められている。開館に向け、住民が熱意を持って精力的な活動を行っているそうである。

北国街道ほんまち町屋館

建設中の与良地区町屋館

Ⅲ－3　拠点施設

まちの社会の結節点として拠点施設がある。それは複数のものが集まって大結節点になることもあれば、分散して結節点のネットワークをつくることもある。ただ単にバラバラにできてしまうこともある。

Ⅲ－3－1　施設の連携で集いの場の再生　山梨県甲府市

いまや県庁所在市でもシャッターが並ぶのが異様でない時代になってしまったが、甲府市も例外ではない。その甲府市では JR 甲府駅南側の 13 の商店街を対象とした「甲府中央商店街 MAP　ぶらり街歩き！」というマップが作られているが（甲府商工会議所等作成）、そのマップ（甲府駅を左上端に置く）の中央やや下（南）に位置する南北方向の道「かすがも～る」の左側に「甲府銀座ビル」の文字が見える。また、そのビルの前からまっすぐ東（右）にのびる「銀座通り」に「銀座街の駅」の文字が、その左上（コリドさくら町）に「桜座」の文字が見える。これら 3 つが甲府市におけるまち再生の拠点となった。

「甲府銀座ビル」は遠くから見ると屋上の看板が白塗りになっていて空きビルのようにも見えるが、近づいて店舗案内の看板を見ると 1、2 階がスーパーマーケット・100 円ショップなど、4、5 階が「こうふアルジャン」という公共施設、7 階が「甲府東映セントラル」という映画館になっている。建物の下の方に張り付いているプレートを見ると、「大規模小売店舗　表示年月日　昭和 49 年 4 月 4 日」となっている。このビルは大規模小売店が 1999 年（平成 11 年）に撤退した跡を利用しているものであり（映画館は前からあった）、市が低層階にスーパーを誘致し、上層階に「こうふアルジャン」を入れた（2003 年）。4 階は「まちなか健やかサロン」、「男女共同参画センター」などのほか市子育て支援課、甲府自治会連合会などが入っている。5 階は市民ホール「つどうわ」として利用されている。

「甲府銀座ビル」
2007 年 4 月撮影（以下同じ）

「甲府銀座ビル」入口

5 階の「つどうわ」では踊りや体操、折紙等の教室が開催されるほか各種イベントも開催される。
それらがない日は空きフロアに見える。4 階には事務所もあることから常に人が出入りする空間となっている。1 階のスーパーはそれほど大きなものではないが店内は明るく、比較的よく賑わっているようである。

甲府銀座ビルから至近にある「銀座街の駅」は、元ガラス店を甲府商工会議所が中心になって公益施設として整備したものである。1 階は高齢者支援施設「安心ギャラリー」であり、トイレや休憩スペースもあるので買い物客が気軽に立ち寄れる場所となっている。太極拳、編み物、茶道、折り紙、絵手紙等の教室も定期的に開催されている。2 階は子ども一時預かりのサービスを提供する「ハッピーキッズ GINZA」であり、一時間単位で子供を預けることができるようになっている。保育付きのカルチャー教室も開催されている。

そこから至近の「桜座」は、やはり甲府商工会議所が元ガラス店の空き倉庫を利用してオープンした劇場である。甲府市に明治から昭和の初期にかけてあった劇場を市民の要望によりここに再現したものである。演劇、演奏会、一人芝居、落語、映画、ダンス等様々な出し物に用いられており、観客も徐々に増えてきているという。

銀座通りなど周辺の商店街は現状ではまだまだ厳しい様子であるが、人が集まる拠点が複数できたことで状況は徐々によくなりつつあるらしい。親が子どもを「ハッピーキッズ」に預けて「桜座」で公演を鑑賞するなどという形で施設間の連携もなされている。以上の 3 施設はそれぞれ至近にあるため相互に連携した利用がしやすく、イベントの際には多くの人間を集める力を持つように思われるが、反面、一箇所に集中しているため商店街の中へ人々を回遊させる力には限界がある。周囲の道路にはコミュニティ道路として綺麗に整備されたものも多く、冒頭で紹介したマップも回遊を誘うようなデザインになっているが、その実現は今後の引き続きの課題になっているものと思われる。

銀座街の駅

桜座

Ⅲ－3－2　場所をつなぐ集いの場の再生　長野県長野市

長野市は善光寺の門前町である。JR 長野駅のやや西側から善光寺に向かってまっすぐ北にのびる表参道（中央通り）は行き交う人で賑わっている。歩道には花が連なるが、それらは沿道商店街のおかみさん達が水遣りや季節ごとの取り替えなどの手入れを 20 年以上も前から行ってきているものであり、道行くお年寄りなどが感謝の言葉をかけていくこともあるという。そのように結束力のかたい商店街ではあるが、多くのまちの中心商店街と同様、近年では空洞化が目立ち始めている。そのような中、中央通りでは空きビルの再生や遊休町屋の活用、再開発事業の実施により新しい賑わいの核が複数できてきた。

南北方向の中央通りの真ん中よりやや南で東西方向の昭和通りが交差するが、その交差点（新田町交差点）の南西角に大手のスーパーがあった。そしてそれが 2000 年に撤退し、その土地と建物を長野市が 2002 年に買い取った。地元からは食品スーパー導入（特に高齢者のための）が強く要望された。また、公共的施設の導入も要望された。そこで長野市が改修工事を行い、それらの機能を導入した施設を「もんぜんぷら座」として 2003 年 6 月にオープンした。

1 階の食品マーケット「TOMATO 食品館」は TMO「株式会社まちづくり長野」の直営店としてオープンし、様々な惣菜を置くなどの工夫をして好評を博している。公共的施設は地下 1 階～4 階に「市民公益活動センター」「NPO 共同オフィス」「もんぜんぷら座事務局」「授乳施設」「市民ギャラリー」「学習コーナー」「会議室」等が設置された。3 階フロア中央にある「スクランブル広場」は誰もが自由に座れ、小グループの打ち合わせ等で賑わっている。同階にはオープンカウンター形式の事務局があり、サポート体制も整っている。

2006 年 9 月には新田町交差点の北東角で「TOiGO（トイーゴ）」がオープンした。2000 年に百貨店が撤退した跡地を中心に行われた再開発事業で整備されたもので、10 階建てのビルと 4 階建てのビルから成る。

10 階建ての「TOiGO SBC」には信越放送

「もんぜんぷら座」
2007 年 7 月撮影（以下同じ）

「トイーゴ」

（SBC）が入り、4 階建ての「TOiGO WEST」には長野市生涯学習センターが入った。どちらも 1、2 階は店舗となっている。また両ビルの前には「TOiGO 広場」が設けられ、イベントなどに活用されている。

新田町交差点から中央通を北上すると、国道 406 号と交差する次の大きな交差点である大門交差点に至るが、その東南角の敷地にある空き店舗が 2001 年に売却されることとなった。まちなみが破壊されることを危惧した住民有志組織がそれを買い取り、周囲の遊休土蔵等とあわせてパティオ型の空間を作る構想を練った。その構想の具体化は 2003 年に TMO「株式会社まちづくり長野」に引き継がれ、修復事業等を経て 2005 年 11 月に「ぱてぃお大門」としてオープンした。

「ぱてぃお大門」は内部に中庭、広場、路地を持ち周囲を複数の町屋や蔵で囲まれた、テナントミックスの商業施設である（20 店舗、飲食店中心）。「小さな旅気分を味わえるまち」をコンセプトとし、観光客のみならず地域の人々も集う場として企画され、ギャラリーも併設されている。敷地内部は通りの喧騒から隔てられた落ち着いた空間となっている。路地は縦横にのびており、表通り側から入って裏道や国道 406 号側へ通り抜けることもできるようになっている。

最近ではさらに大門交差点の少し北にある明治 45 年築のレンガ造りの建物を TMO「株式会社まちづくり長野」が「楽茶れんが館」（レストラン、コンサートなどのイベントも可）としてオープンするなど、人々が集う施設の整備が続いている。拠点施設のこのような連鎖的整備は、人々の集い方に多様性を生み、賑わいの持続性を高める上で大きな寄与をしているものと考えられる。最近では空き店舗の利用や居住者の増加も見られるようになっているとのことである。

「ぱてぃお大門」の表参道（中央通り）側のファサード

「ぱてぃお大門」の中庭