Ⅳ－1　まちの旧新

まちの歴史、文化、資源を活かすことがまちづくりの基礎である、という認識は今や全国のまちづくりの現場で共有されつつある。それは、ある意味では旧いものを残すということでもある。昔の建物を残す、昔の芸能を残すなど。しかし、そこで考えなければならないのは、旧いものを守るだけでは旧いものは残せない可能性があるということである。旧いものを残すためには新しいものを受け入れなければならない、という事態がまちづくりの現場ではしばしば生じているようである。

Ⅳ－1－1　まちをかえてまちをまもる　滋賀県長浜市（黒壁）

長浜市のまちづくりは「黒壁」で有名になったが、「黒壁」の意義を理解するためには「黒壁」誕生までの経緯や「黒壁」の思想に触れることが重要であるように思われる。「黒壁」は、折り合いをつけることが容易ではない 2 つの視点を融合させる試みであったと理解できるからである。

長浜市のまちは歴史資源が豊富である。北国街道に見られる古いまちなみや、大通寺に代表される古い建築が数多く存在する。そのような長浜市のまちづくりの特徴は「まち全体を博物館にしよう」という「博物館構想」にある。新構想は 1994 年に策定されたが、最初の構想は 1984 年に策定されている。その契機は 1983 年に長浜城が市民の力で再建されたことにあった。その長浜城という基礎の上で様々な祭りを行って大勢の人を集めることができたことから市民に自信が生まれ、歴史を活かしたまちづくりをしようという気運が盛り上がった。それが「博物館構想」を生んだわけであるが、新構想では「人がまちを動かす」という理念の下、「長浜らしさを生かして美しく住む」がまちづくりの目標になっている。「長浜らしさ」と「美しく」とは必ずしも論理的に両立するものではないが、この両者をいかに結びつけるか。その課題は「黒壁」の課題でもあった。

北国街道　2006 年 2 月撮影（以下同じ）

大通寺山門と整備された表参道

「黒壁」発足のきっかけは、売りに出された歴史的建物（「黒壁銀行」の愛称で親しまれていた明治 33 年築の建物）を買い取って守ろうという地元有志の発案にあった。つまり商売が動機ではなく地域資源の保全が目的であった。しかし保全するためには金がいるということで、急場しのぎ的に市や大企業などから金を集めて 1988 年に第 3 セクター「株式会社黒壁」を発足させた。そして人通りがほとんどない場所で成功させられるような商売がなかなか見つけられず、悩み続けることになるのだが、その苦悩の中から出てきたアイデアが「ガラス」であった。その「ガラス」が出てきた背景には、ここが重要と思われるのだが、長浜にこだわらないという発想の転換があった。さらにその転換をもたらした背景には、「無一物無尽蔵」という西田天香（明治の思想家）の言葉があったと言われる。今あるもの、これまで築いたもの、という狭い枠にとらわれるべきではないという発想が生まれたわけである。

そして 1989 年に「黒壁銀行」を「黒壁ガラス館」（１号館）としてオープンしたところ、予想をはるかに上回る人出があり、2 号館（工房）、3 号館（レストラン）とあわせて 3 棟の建物が建つ狭い敷地に大勢の人が集まることとなった。そこで黒壁のエリアを拡大することになったが、その際に注目されたのが北国街道沿いに残る数多くの古い建物であった。空き家同然のものが多かったが、それらを修復して黒壁の店を増やしていった。

ここで注目されるのが、黒壁の店として古い建築が用いられたことである。それはまさに「無一物」であるがゆえに生まれた方式であったと言えるが、それが土地に根付いた資産を保全し活用することにつながった。これはカネがあるだけではとてもできないことである（つまりカネがあるだけでは古いものを新しく建てることはできず、むしろカネがあると古いものを壊して新しいものを建ててしまう）。ここにこそ、これからの激しいグローバル経済化の荒波をまちが乗り切っていくための貴重な教訓があるように思われる。

「黒壁ガラス館」

「黒壁五号館」

Ⅳ－1－2　なりわいのまち　神奈川県小田原市

小田原市のまちづくりは様々な面で今後のまちづくりのあるべき理念を示す大変興味深い内容となっている。小澤市長は「人がまちを創り、まちが人を育てる」という理念を掲げ、守りと攻めとを同時に行うことが必要と主張するが、「人がまちを創る」「まちが人を育てる」というそれぞれのベクトルは先に見た長浜市の「新しいものを採り入れる」「古いものを守る」に対応させて考えることができる。

攻めに関してはお城通りの再開発などが予定されているが、その大前提としてしっかりとした守りが 2006 年 2 月に施行された景観条例で示された。同条例は市域全域を対象に高さ 12m 以上の建物の新築などを届出対象行為とするなど先進的な内容となっているが、さらに高度地区の運用基準を見直し、小田原駅周辺地区では総合設計制度対象建築物等であっても小田原城天守閣の標高以上の高さ（68.3m）は認めないこととされた（2006 年 10 月施行）。

また 2007 年 2 月には市民からの募集により「小田原ふるさとの原風景百選」が取りまとめられた。これは風景を単なる見た目だけではなく「思い」「時代」「文化」「暮らし」「五感」など 28 の言葉で評価したものである。ちなみに、小田原城天守閣は「思い」「歴史・文化」「暮らし」として、城址公園は「思い」「道」「五感」として選ばれている。小田原城の再建は 1960 年に「瓦一枚運動」という市民の寄付で実現したので、人々の思いはとても大きいものと思われる。

新しいことを導入する大前提として今あるものを守る体制固めをすることはグローバル経済化が進む状況下では致命的に重要であり、上記のような取り組みはその点で極めて高く評価されるべきものと言える。

一方、先が見えない時代においてはまちのルールを常に柔軟に見直すことが重要であるが、小田原市では開かれた場で見直す体制を確保するため、「街づくりルール形成促進条例」が 2006 年に制定された（同年 4 月 1 日施行）。

さて、小田原市のまちづくりは「なりわい」が基礎となっている。なりわいとは、自然を守

小田原城　2007 年 3 月撮影（以下同じ）

小田原城址公園

り育てつつ手を加えて人間が生きる術を生み出し、それで人々をもてなすとともに、自らも働きつつ住み続ける、という行為である。言い換えれば、なりわいとは人が自然と結び、人と結び、自らの生を結ぶ行為である。近代的な言葉を用いれば、それらはそれぞれ自然、社会、経済に関わるものである。

これらの行為がおさまる場（まち）を小田原市では「蔵」と表現している。その蔵は既に千年続いているので「千年蔵」である。この「千年蔵」という言葉は小田原市政策総合研究所（政総研）の旧東海道グループが 2001 年に作成した「東海道小田原宿千年蔵構想」に由来し、それが今日に至るまでまちづくりの基本理念になっている。

同構想は「交流」を重視するが、それは単なる観光促進ではなく、「日常とは違う何かに出会い、新たな価値を発見する行動」である。そして、それを基礎とする「交流のまち」は「「らしさ」が感じられるまち」であるが、その「らしさ」は「多様なストーリー」により生まれると考えられている。また、「交流のテーマ」は「なりわい」「粋・芸術」「まちをつつみこむ自然」「まちなみ」「公共施設」の 5 つに整理されており、交流のネットワークを広げる仕掛けは「まち歩き」「まちづくり」の 2 つに整理されている。以上の理念に基づき、構想は「なりわい交流館」の開設、「街かど博物館」の強化などの提案を行った。「なりわい交流館」は市民の活動拠点であるとともに誰もが気軽に立ち寄れる休憩施設として 2001 年に開館した。スタッフが常駐しており、お茶のサービスなどを受けることができる。「街かど博物館」は小田原の老舗を指定したものであり、体験型展示等が行われている。

ところで小田原市では「特定非営利法人小田原まちづくり応援団」が重要な役割を果たしている。同 NPO はこれまでお堀端通りを中心に「メインストリートプログラム」などを実施してきており、小田原市に新しい風を吹き込んでいる。

「小田原宿なりわい交流館」

「街かど博物館」のひとつである
「石川漆器」（漆・器ギャラリー）

Ⅳ－2　まちの経営

まちの経済をうまく回すためには、まちを経営する視点が必要である。

Ⅳ－2－1　家守方式でまちをつなげる　東京都千代田区（神田・秋葉原地区）

東京都千代田区の神田･秋葉原地区では 1980 年代後半のバブル経済の時期に地上げが盛んに行われる一方、中小の貸しビル建設が盛んに行われ、バブル経済崩壊とともに空き地、空き室が増えてしまった。その地区を再生する方法を千代田区が探った結果、地域の社会構造を壊すような大規模再開発は望ましくなく、コンバージョンなどきめ細かなビル再生を行い SOHO の入居を促進することが望ましいとの方向が見えてきた。そこで 2002 年に「千代田区 SOHO まちづくり推進検討会」を設けて検討し、2003 年 3 月に報告書『中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生　～遊休施設オーナーのネットワーク化と家守による SOHO まちづくり施策の展開～』を取りまとめた。このタイトルからもわかるように、検討会の結論として、SOHO の入居を推進する手法として「家守方式」を導入することが望ましいということになった。

「家守」は江戸時代における長屋の大家などを指す言葉である。江戸時代の大家は地主、家主に代わって長屋の管理を行っていたが、単に家賃徴収などの事務処理を行うだけではなく、店子選びや店子の間の喧嘩の仲裁なども行っていた。大掃除などの際には店子をとりまとめて効率よく作業を進めるようなこともしていた。さらには店子の愚痴を聞いたり、金銭等の相談にも乗ったりしていた。つまり、大家は長屋という空間の総括的管理者であり、また、人々のカウンセラーでもあった。このような役割を担う現代版「家守」を育成して SOHO の入居を促そうというのが検討会の結論であり、それは「REN-BASE UK01」というプロジェクトで具体化したが、実はそれ以前に「リナックスカフェ」プロジェクトの成功があり、それが検討会の議論の背景になっていた。

「REN-BASE UK1」が入居している大蓄ビル
2007 年 2 月撮影（以下同じ）

「リナックスカフェ」

「リナックスカフェ」は「株式会社リナックスカフェ」が運営する秋葉原のビルであり、ベンチャー企業やネットカフェなどが入居している。このビルはもともと 2001 年に千代田区に寄贈された民間のビルであった。千代田区の財団法人千代田街づくり推進公社がそのビルのテナント募集と運営管理とを行う事業者を公募した結果、「株式会社リナックスカフェ」が選ばれ、同社がコンバージョンを行って 2002 年に「リナックスカフェ」としてオープンしたわけである。

この事業の成功が刺激となって検討会の報告がまとまり、その具体化のひとつとして「REN-BASE UK01」のプロジェクトが実現した。これは神田駅近くの老朽空きビル（「大蓄ビル」）を「株式会社アフタヌーンソサエティ」がコンバージョンして 2003 年にオープンしたものであり、ビルの 1 フロアがベンチャー等のブースと会議室（共用）とを配置した「REN-BASE UK01」になっている。

2004 年にはさらに「ちよだプラットフォームスクウェア」が地下鉄竹橋駅近くにオープンした。これは、利用率が著しく低下していた区の「旧・中小企業センタービル」の活用方法を区が公募した結果、「プラットフォームサービス株式会社」の提案が採用され、同社がビル全体を管理運営しているものである。フロア構成は、1 階が「CONCIERGE」「PLATFORM café」等、2 階が「OPEN NEST」（共用空間型オフィス）「AGENT OFFICE」、3 階が「CLOSED NEST」（ブースで区切られたオフィス）、4 階が「財団法人まちみらい千代田」「有限会社中間法人ゆとりちよだ」、5 階が会議室、「OPEN NEST」、地下 1 階が「ミーティングルーム」等、地下 2 階が「駐車場」となっている。ビル入口には「家守」等の説明がヤモリのイラストとともに掲げられている。このビルは将来的には周辺地域のプラットフォームともなる予定である。

なお、「家守方式」を、コアの外にサテライトを展開するもの、タテ（ビルの中）をヨコ（まちの中）に変換するものと理解すれば、内を外にかえるという点で、まるごと博物館や温泉地の試みなどと共通する面があるように感じられる。

「ちよだプラットフォームスクウェア」

入口を入ったところにあるちよだプラットフォームスクウェアの説明

Ⅳ－2－2　不動産所有者こそがまち経営を　香川県高松市（丸亀町商店街）

丸亀町は天正 16 年の開町と言われる高松市の中心商店街であるが、1980 年代に入ると人口減や地価上昇、店舗構成の偏り等により徐々に衰退の兆しが見え始めていた。そこで開町 400 年記念祭（1988 年）の準備を始めた 1983 年に、100 年後を目指したまちづくりの調査・研究を行ったところ、①物販に特化しすぎている、②市民が集うための施設（広場、イベントホール、レストラン等）が不足している、③時間消費型の街にする必要がある、との結論が出た。そして新たな対策を検討する中で市街地再開発事業の実施が決まった。

丸亀町は総延長 470m の長い商店街であるため、再開発事業は 7 つのブロックに分けて実施することとし、最も潜在力が大きい A 街区（一番北のブロック）で事業を先行させることとした。その再開発事業検討の最中も周囲では 1990 年代半ばから大型店が集中豪雨的に立地するようになり、さらに 2001 年に JR 高松駅前でサンポート高松のターミナルビルなどがオープンするなど、厳しさを増す状況が続いた。そのような中、A 街区では 2001 年に再開発事業の都市計画決定が、2004 年に権利変換計画が決定され、2006 年 12 月に事業が完了して「壱番街」としてオープンした。1 階から 3 階が商業施設、4 階がコミュニティ施設とレストラン、5 階から 9 階が住宅になっている。

壱番街の事業内容は、空間的には「人」中心という特徴がある。これは 2004 年に都市再生特別地区として都市計画決定された独自の規制（壁面の位置と高さを定め斜線制限を適用除外にする）によるもので、低層階では道路幅を狭くして街並みの一体感を持たせ、上層階では両側の建物をセットバックさせて広々とした空間を確保している。一方、経営的にはまちの統一的運営という特徴がある。これは、①所有権と使用権の分離、②オーナーの変動地代制という 2 つのシステムによるものである。

①の所有権と使用権の分離は、所有権を定期借地権とし、床をテナントミックス等の観点で統一的に運用して所有者もテナントとしてそれに従うという方式を採用した。②のオーナー

JR 高松駅から丸亀町商店街（A 街区）へのアプローチ　2006 年 2 月撮影（以下同じ）

JR 高松駅前

の変動地代制は、テナントの売り上げの増減に応じてオーナーの収入も増減させるというものである（家賃の最低保証はある）。このシステムによりテナントとオーナーとの協力関係を確保でき、また管理・運営する街づくり会社との一体感も生まれるわけである（一方、街づくり会社のリスクは大きく軽減される）。

このように丸亀町では不動産所有者が主体的にまちづくりを行う体制を確保したわけであるが、その背景にはテナントではなくオーナーこそがまちに責任を持つべきという考えがあった。高松丸亀町商店街振興組合常務理事の明石光生氏は「かめ TIMES」Vol.1（振興組合発行、2006 年 12 月）で「誤解を恐れずに言うと、商売人は、町を愛してはならない。（中略）店にはクルマをつけておきなさい、というのが商売の鉄則」と述べている。まちに責任を持たず利回りばかりに関心を持つ不動産所有者が増えたら、まちはあっという間になくなるかもしれないということである。

このような事業の背景には丸亀町の立地条件の良さがあった。丸亀町の西北には JR 高松駅、琴電琴平線の高松築港駅、東北には同線片原町駅、東南には同線及び同志度線の瓦町駅があり、長い商店街をどちらに歩いても駅は近い。また、周囲には民間の事務所や高松市役所、香川県庁、高松市美術館、県文化会館、高松赤十字病院など様々な施設が立地している。このような条件があったからこそ、商店街全体を統一的にコントロールしてグレードの高い空間づくりが可能になったと言える。都市のデザインとまちのマネジメントとは常にセットで考えることが必要であり、片方しか視野に入れないまちづくりは戦略性を欠く。再開発前でもまだまだ賑わいを感じる丸亀町を歩くと、そのように思われる。

再開発中の丸亀町商店街

再開発前の丸亀町商店街

Ⅳ－3　まちの中心

まちの経済をうまく回すためには、中心が必要である。

Ⅳ－3－1　まわす人が生まれたまち　滋賀県彦根市

ここに「ひこにゃん」という赤い兜をかぶった猫がいる。その「ひこにゃん」による彦根市観光のひとつのお勧めコースは、朝 10 時から彦根城を見学し、正午に「夢京橋キャッスルロード」に行き、午後 1 時に「四番町スクエア」に行くというものである。彦根城は国宝であるが、あとの 2 箇所は何かと言えば、住民まちづくりでつい最近できたばかりのまちなのである。その、つい最近できたばかりのまちが、400 年前にできた国宝の次に観光の目玉になっている。これはかなりすごいことではないだろうか。

そこでまずは彦根城の近くへ行き、水質浄化が最近大きな課題になっている堀の向こうに国宝にふさわしい風格のある城を眺める。それから京橋口に向かい、「夢京橋キャッスルロード」に入る。ここは都市計画街路整備事業にあわせて街並み整備が行われたまちで、1999 年に完成している。市が住民に整備を提案したが、事業内容は住民が全員参加の「本町まちなみづくり検討委員会」を組織して検討し、同時に「まちなみ相談室」を設けて個々に相談を受けたり、女性だけの視察研修などを開催したりして意見集約を図り、1988 年に「本町地区地区計画」の決定及び「建築物の制限に関する条例」の制定にこぎつけた。整備されたまちなみは町屋が軒を揃えるいかにも城下町の本町にふさわしいものとなり、いまや「夢京橋キャッスルロード」は彦根市の中心市街地商店街の中で最も賑わう場所となっている。この事業が完成に至るまでには地元の推進者や建築家たちの並々ならぬ働きがあったそうである。

「夢京橋キャッスルロード」は市が推進する「街なか観光」「スローな観光」にふさわしい事業となったが、それに刺激を受けて実現したのが「夢京橋キャッスルロード」の南側に位置

彦根城の堀　2006 年 2 月撮影（以下同じ）

夢京橋キャッスルロードのまちなみ

する「四番町スクエア」である。ここは元は県下の台所と言われた本町市場商店街であったが、他の例にもれず著しく空洞化していた。そのため市の主導で市街地再開発事業に乗り出して失敗し、行政不信に陥って結局頼れるのは自分たちだけということになり、若手商店主が1996 年に「檄の会」を結成した。そして議論の出口が見えないまま月日が流れるうちに1988 年「街なか再生土地区画整理事業」が建設省により創設され、市の仲介でその専門家の協力が得られ、市との信頼関係を回復しつつ、1999 年に「彦根市本町土地区画整理組合」の結成に至った。同時に、区画整理事業の枠には入らない事業をあわせて行う目的で「彦根市本町地区共同整備事業組合」を結成した。事業化のプロセスでは市は黒子に徹し、組合主導で整備内容を詰めた。マスター・アーキテクトの制度を設け、時間をかけて建築に関する個々の要望を調整し、最終的に「大正ロマンを慕って」というテーマでまちなみを統一して 2006 年に事業が完了した。地区内のテナントコントロールが統一的に行われた結果、ほぼ全員が飛び換地になった。地区内にはランドマーク施設として「ひこね食賓館四番町ダイニング」及び「ひこね街なかプラザ」が設けられた。事業完了後は集客施設及びその関連施設の運営を第三セクター「株式会社四番町スクエア」が担い、修景施設、休憩施設、街灯等の管理を「四番町スクエア共同組合」が担っている。

ところで、これらのまちには「ひこにゃん」がいる（ひこにゃんフィギュア、湯呑みなど）。その「ひこにゃん」とは、井伊直孝を手招きで助けた猫が井伊の赤備えの兜をかぶった「国宝・彦根城築城 400 年祭のキャラクター」なのである（JR 西日本の「2007 Summer with ひこにゃん」「滋賀たびゅうど」から一部引用）。

建設中の「食のテーマ館」

ひこね街なかプラザ

Ⅳ－3－2　かかあのいるまち　群馬県伊勢崎市

伊勢崎駅（JR・東武伊勢崎線）南口を出ると、そこには高い建物が見られない、昔懐かしい落ち着いた雰囲気のまちがある。道は駅前広場近くから緩やかに左右に分かれて南下している。左の道は一番街商店街である。活気はあまりないものの、商店街の組合は「昭和なつかし館」というイベントを開催したり、パティオ型の拠点施設を計画したりと積極的な取り組みを行ってきている。

右の道はシンボルロードに予定されている道であり、現在は路地のような風情の道である。その道を行くと左右には雑草が生えた空き地が目立つが（区画整理事業実施中のため）、適当なところで右に曲がればそこは戸建て住宅中心の古くからの住宅地である。そしてその南に北小学校があり、2007 年度から建て替え事業が始まっている。それに隣接して「旧時報鐘楼」がある。これは 1915 年（大正 4 年）に大正天皇御即位大祭を記念して建てられたものであり、昔は毎日朝夕の 2 回鐘がつかれていたという。鉄筋コンクリート製であるが表面はレンガで仕上げられている。夕日に映える大正浪漫のその優美な姿に、土地の歴史、土地の精神を感じる。

そこからさらに南下して左折して表通りに戻ると、そこには「いせさき明治館」がある。これは市に寄贈された「黒羽根内科医院旧館」を 2002 年に NPO や市民の力で 2 日間かけて 100m曳き家し、イベント等の会場としてオープンしたものである。明治 45 年の建築であり、擬洋風建築ではない本当の西洋の技術による構造を持つ。細部まで丁寧に仕上げられた端正なファサードが印象的である。日本では極めて貴重な建築であり、今後、まちづくりの拠点として活用されていくことが期待されている。

伊勢崎市では 2005 年から街の中に数多くの行燈を灯す「いせさき燈華会」が 10 月に行われているが（2006 年は 2,000 個の行燈を灯した）、その時は「旧時報鐘楼」と「いせさき明治館」もライトアップされて大変賑わうそうである。

「旧時報鐘楼」と「いせさき明治館」は市指

「時報鐘楼」　2007 年 7 月撮影（以下同じ）

「いせさき明治館」

定文化財になっており、景観計画策定委員会の報告書でも「歴史・文化系景観資源」になっている。一方、駅近くには「都市系景観資源」になっている「i タワー花の森」がある。2005 年にオープンした高層の市営住宅であるが、周辺には高い建物がないのでこの一棟だけがとても目立つ。保育所、ファミリーサポートセンター、子育て支援センター、高齢者相談コーナーが併設されている。ファミリーサポートセンターは子育て（一時預かり等を含む）の援助をしたい人、されたい人の双方が登録する会員制のセンターである。これらの施設があることにより市民が日常行き交う場となっているが、タワー前の広場ではフリーマーケットやダンスなどを楽しむ「駅前楽市」というイベントも開催され、まちの貴重な賑わいの場となっているようである。

ところで「いせさき明治館」より少し南には本町通りが東西に通っており、そこは本町百店会の商店街である。その本町百店会は商店街としては最初期に CI づくりに取り組み、1992 年に「イキ・イキ・イセサキ「かかあ町」」というメイン・スローガンと「上州かかあ天下一、ここはイセサキ「かかあ町」」というサブ・スローガンとを掲げた。そして「イキ・イキ・イセサキ「かかあ町」宣言」を出したが、それは「伝統を正しく受け継ぎ、郷土の発展と、市民の皆様のしあわせのため、優しく、強く、尊い「かかあパワー」をいかんなく発揮してまいります」等となっている。また、同時に「イキ・イキ・イセサキ「かかあ町」憲章」を制定したが、それは「イセサキの「かかあ」は、優しい。イセサキの「かかあ」は、賢い。イセサキの「かかあ」は、強い。だから・・・店づくりに「やさしさ」が、ある。品ぞろえに「気くばり」が、ある。サービスに「まごころ」が、ある。ここは、上州「かかあ町」。イセサキ「かかあ天下一」」等となっている。あわせて「ざぶとんセール」「かかあ店長」「かかあキャラクター」「かかあグッズ」などの戦略が展開された。まちには「かかあ像」が建立されている。一時は各地から視察が相次いだそうである。

「ｉタワー花の森」

「かかあ像」