

# これからのまちづくり ～スペーシア室長4人の熱い思い～

民主党へと政権交代が行われた2009年。スペーシアも2010年で20年。今、一つの転換期を迎えようとしている。今回は、今後のスペーシアを担っていく若手室長4人が、これまでのまちづくりを振り返りながら、これからのまちづくり、これからのスペーシアについて、それぞれの想いを語った。

コンパクトシティ、中心市街地活性化、歩いて暮らせるまちづくりなどを実現するには欠かせません。以前、ある地域でコミュニティバスを走らせる実験をしましたが、バスの定員、バス停の位置、ルートなどを検証でき、実験による地元の理解にもつながりました。

また、今後ますます高齢化・少子化が進みますので、まちづくりを行う際には、バリアフリーの視点は外せません。バリアフリー新法や自治体の整備指針などにより、施設のバリアフリー化は着実に進んでいます。障害を持つ方々と施設を一緒に検証してみると、基準通りに整備された施設・設備であっても、手すりの位置が悪い、車いすが回転するスペースが足りないなど、使いにくいケースもしばしば見られます。これからのまちづくりは、当事者参加の視点が必要です。ここまで書いてしまうと、様々な分野に広がってしましますが、これらは全て「まち・地域」をベースとしています。で、このような新たな分野にも挑戦していくべきだと考えます。

## わかりやすく伝える

まちづくりコンサルタントの役割としては、GISを活用してデータを図化したり、簡単なスケッチの作成などにより具体的なイメージで伝える、あるいは専門用語を平易な言葉で解説をつけて丁寧に説明するなど、わかりやすく伝える努力も大切です。まちづくりの分野に関心が薄い人には、場合によってキャラクター

**計画室長 浅野 健**  
観光・交流、環境、交通……とまちづくり  
スペーシアの取り組みは、元々の都市計画の分野から、二〇〇〇年代に入って観光・交流、環境、福祉、教育、交通など様々な視点と絡めたまちづくりへと、少しずつ広がってきています。例えば、観光・交流については、地域の魅力の掘り起こしと回遊性の向上による、地元住民と来訪者との交流に努めています。地域の魅力の掘り起こしは、まず地元の人々の「気づき」が大切で、そのことで来訪者にも魅力を伝えることができると思います。この取り組みは、年配者が次代を担う子ども達に地域の歴史を教えるという教育的な視点でも重要です。近年取り組み始めた交通については、



計画室長 浅野 健

ーが参加することにより、「堅苦しくなく」「わかりやすく」「オモシロく」伝えていくことも必要ではないでしょうか。そのことにより、より多くの人がまちづくりに参加しやすくなると考えます。



## 事業室長 村井 亮治

### 再開発事業のこれまで

スペーシアが永年に亘り取り組んできた市街地再開発事業（以下、再開発事業）ですが、これまで四地区で完成し、五地区目となる岐阜問屋町も今年には工事着手される予定で、地道な支援がようやく実を結びました。全国的にみれば再開発事業は、約七三〇地区が完成し、約一七〇地区で事業が進められています。その再開発事業の根拠法となる都市再開発法も、施行されて昨年で四十年を迎え、高度経済成長期、バブル景気とその崩壊、平成のミニバブル、リーマンショックなど、激しい経済の変遷を経験し、今日に至りました。再開発事業は、この四十年でまちづくりの手法として定着し、スペー

ーシアも二十年を迎え事業の柱として重要な分野となりました。

しかし、近年の再開発事業をとりまく環境は厳しく、特に地方都市では、経済活動が鈍化傾向にある中で、民間事業者の参画条件が厳しくなってきた他、地方自治体の税収の落ち込みによる財政的支援（補助金の導入）や公共施設整備が整った中での床の取得またはその利用も少なくなり、従来型の仕組みや形態では事業が成立しづらい厳しいものになりつつあります。そこにきて、政権交代に伴い国庫補助の扱いも不透明な情勢になりつつあり、再開発事業に携わる者としては、不安要素を抱えながらの権利者支援になりそうです。

### 再開発事業のこれから

そうした中で、今後如何にして再開発事業を成立へと導くか。一つには、地域のポテンシャルや地域マーケットの規模にみあった施設床で計画する『身の丈にあった再開発事業』があります。ただ、「さあ身の丈で事業をしましょう」といっても、地区の状況によっては当てはめにくいケースもあると思われれますから、新たな試みの一つとして捉え、事業計画立案検証の一案として、その地区特性や権利者意向にあった形で推進していくことが求められます。

また、都市再開発法施行当時に事業を完成させた地区では、築後三十年近くが経過し、特に設備の陳腐化や、ニーズが多様化した消費者に対応した店舗空間へ改修できない建物の構造上や耐震上の問題を抱え、再開発ビルの再開発事業、またはコンバージョンといった新たな事業化の動きもみられます。さらに、マンション建替えもその必要性が言われ数年が経ちましたが、東海圏では僅か数件にとどまっているのが実情で、マンション建替えの必要性がある物件がより増えていくことを考えると、再開発事業で培った経験を活かせるフィールドは十分にあると思われれます。

## スペーシアとしての再開発事業

スペーシアも二十年を迎え、次のステップを見据えた取り組みが求められています。再開発事業の仕組みが変化していく中で、その時代背景や地区特性を見極め、権利者の権利保全と資産活用の実現に向けた取り組みが求められます。また、関わった再開発事業についても、権利者とともにビル管理運営に携わりながらマネジメントのノウハウも培っていかれたらと思います。ある権利者の方から、事業に関わった以上、腐れ縁と思ってお付き合いをと言われたことがあります。権利者あつての再開発事業ですから、そうした関係も大切にしていき、次の時代のまちづくりを追求していかないといいけません。

## 設計室長 堀内 研自

### 政権交代でまちづくりは…

以前より国土交通省は中心市街地の活性化は国が取り組むべき重要な課題であると位置付けており、特に地方の中心市街地で行うような低容積型の再開発では補助率の拡大も行ったばかりです。

しかし、民主党に政権が代わり、まちづくりに関係する補助や交付金の考え方が変わるようです。昨年の事業仕分けでは、まちづくりは国がやるべきことではなく、地方自治体に任せろべきという方針が出されました。これにより再開発の要件をクリアすれば、どこでも補助金を付けてもらえるということが難しくなるかもしれません。これからは地方自治体が、自分たちのまちでこの開発だけは何かとしてでも完成させるべき事業であるという位置付けを求められる。



事業室長 村井 亮治



パティオニシハル

当社が関わった優良建築物等整備事業

**小規模再開発の必要性**  
 以前から、地方都市では再開発未済の小規模な共同事業の必要性が高いと思っ  
 ていました。弊社で行った北名古屋市の  
 「パティオニシハル」はその代表的な例  
 で、三人の権利者で優良建築物等整備事  
 業を行いました。この事業が完成できた  
 のは、もちろん権利者の方々のまちづく  
 りへの献身的な姿勢があったからですが、  
 もう一つ、区画整理事業による建物補償  
 という原資が大きいですね。保留床をあ  
 まり生み出すことのできない小規模な開  
 発は通常の補助だけでは収支が合いませ  
 んので何か新たな補助金等の導入が無い  
 と実現が難しい事業です。ただ、こうし  
 た小規模な開発は、地方都市のまちづく  
 りにとって多くのメリットがあります。  
 小さな建物は地方都市の景観に調和しや  
 すく、ヒューマンなスケールの空間は商  
 店街との繋がりも維持できます。また、  
 住民や行政にとってローリスクで参画し  
 やすい規模ならば、積極的な関与により  
 そのまちの個性を生み出しやすくなりま  
 す。さらに、小規模な開発を時代に合わ  
 せ少しずつ連続していけるようなシステ  
 ムがあるといいですね。歴史やコミュニ  
 ティを維持しながらまちの更新が可能で  
 すし、さらに共同事業はまちづくりにな  
 る重要な人材が育てますから、多くの人が小  
 規模再開発にかかわれば地域のまちづく  
 りスキルが高まることでしょう。



設計室長 堀内 研自

**オタク文化の可能性**  
 愛知県の今年のビッグイベントは、  
 COP10とあいちトリエンナーレ 2010  
 (以下あいちトリ)でしょう。あいちトリは  
 プレイメントにいくつか参加してと  
 ても楽しみです。ただ、あいちトリのよう  
 な国際芸術祭は横浜や越後妻有など、他  
 にいくつも開催しているのであいちトリな  
 らではの何かに期待します。  
 話は少し変わりますが最近、現代ア  
 ートの世界で話題になったのは、日本人作  
 家としては史上最高値の十六億がついた  
 作品があります。それは村上隆という作  
 家のアニメフィギュアのような作品です。  
 村上氏は日本のアニメーションと日本画  
 との間に視覚表現の類似性を見出し、ア  
 ニメーションやマンガなどのオタク文化  
 とこそ、欧米に勝る日本固有の文化である  
 と主張し作品を制作しています。それが  
 世界に認められつつあるということでは  
 す。愛知県はドラゴンボールの鳥山明が住  
 んでいますし、ガンダムなどの人気ロボ  
 ットアニメの多くは名古屋テレビの制作  
 ですし、オタクには大いにゆかりがある  
 土地柄なので、オタク文化と現代アートの  
 をうまく結びつけるような仕掛けがある  
 と面白いのではないのでしょうか。江戸時  
 代の浮世絵も当時は週刊誌程度の価値し  
 か無かったと言いますから、オタク文化  
 の中から第二、第三の村上隆、いや写楽、  
 北斎が必ず生まれるでしょう。昨年、お  
 台場の巨大なガンダムを見に行ったので  
 すが、何より人の多さに圧倒されました。  
 ひとりで四一五万人も来たそうです。そ

**子ども参加によるリアルなまちづくり**  
 しかし、そんなことを言っても始まり  
 ないので、現場にいる身としては、今後  
 は、『よりリアル』と『より子ども』をキ  
 ーワードにしたコンサルティングをして  
 いきたい。リアルとは、現場主義、地域  
 密着、歴史重視、本物主義、人にまみれ  
 て汗をかく、…、基本姿勢だが、今だか  
 らこそもう一度そこを抑えなければなら  
 ない。  
 次に、子どもとは、やはり次の社会を  
 担い、築いていく世代だから。大人の価

れを目的の当たりになると、オタク文化と  
 の連携はアートのみならず、まちづくり  
 にも大きな可能性を生み出すのではない  
 でしょうか。  
**企画室長 櫻井 高志**  
**コミュニティ再生**  
 この仕事に関わっている中で、もっと  
 も関心をもって取り組むべきテーマは地  
 域のコミュニティだと思っています。や  
 はり、まちづくりのベースはまちに住み、  
 または働き、学び、そして訪れる人たち。  
 地域のコミュニティなくして、まちづく  
 りは成り立たないと思います。  
 しかし、ITの進化によってバーチャ  
 ルな世界がどんどん発展し、増殖してき  
 ました。社会はそれで便利になったので  
 すが、一方でリアルとの境界をあやふや  
 にし、人に対する価値観も大きく変えて  
 しまった。都市化も一人で生きていける  
 社会を作り上げ、地域離れを増長させて  
 きた。そして、コミュニティの崩  
 壊、コミュニティの崩壊が続いています。  
 まちづくりの中でもコミュニティ再生  
 をひとつの狙いとして、住民参加が進め  
 られてきました。業務でもやっています  
 が、地域によっては未だにアライバイ的な  
 色が濃く、実態を伴っていないのが実感。  
 コンサルとしては、効果的な打開策を見  
 出せるのといいたいのですが、現実には難  
 しい。根本の経済至上主義とか、国民の  
 価値観から変えていかないと。

価値観はなかなか変わらないが、これから  
 育つ子どもの価値観なら何かしら影響を  
 与えることができる。だから、住民参加  
 も子ども参加を原則にして進めていき  
 たい。都市マスや総合計画、再開発、地域  
 委員会でもそう。専門的な議論だとして  
 も、子どもにも分かる議論をする。誰に  
 でも分かりやすい開かれた参加の実現に  
 つながると思う。それに子ども前では  
 嘘をつけないし、子どもが参加すれば親  
 の参加ももれなく付いてくる。それに、  
 子どもに言われれば、親も動かざるを得  
 ないというメリットもある。いずれも理



企画室長 櫻井 高志

想論で、仕事としてする以上、ビジネス  
 ベースにのせられるといいが、それは別  
 の問題であり、最低限の理念として押さ  
 えておかなければと思う。今までのスペ  
 ーシアにはこういった本質的な議論が不  
 足していたように思う。  
**スペースシアのあるべき姿**  
**住民参加でとがたまちづくりを**  
 住民参加を通して思うことは、このグ  
 ローバルな都市間競争の中で、差別化が  
 必至となつているが、参加ベースでま  
 ちづくりを議論すると、安牌で、最大公約  
 数的、平均的な方向に行きがちだとい  
 う点。ビジョンづくりでも、駅前再開発で  
 も、テナント誘致でも同じ。路地のよう  
 に快適じゃないけど、あったほうがよい  
 個性もある。住民参加を否定しているわ  
 けではないが、今後より「とがたまち」と  
 ころのあるまち「個性的なまち」を実現す  
 るための住民参加の仕方と、まちづくり  
 のデザイン力が求められている。

