

# 都市政策の立脚点は “アクティビティ”である

前 国土交通省 都市局まちづくり推進課企画専門官

## 富田興二

東京大学建築学科卒業。国土交通省(建設省)住宅局・都市局・河川局・国土計画局、内閣府経済財政担当・防災担当、英国政府等を歴任。現在、一般財団法人ベターリビング総合企画室長。

## 0 はじめに

ここでは、“アクティビティ”から都市政策を考え実践に立ち向かうための紙上ブートキャンプとして、政策立案のヒントを提供したい。①都市・建築論における“アクティビティ”への関心とはどういうものなのかを紹介し、②都市・建築の思潮(特に1950年代以降のアクティビティの再発見とはどういうものなのか)、③アクティビティの作り方・オープンスペースの重要性、④ストック活用時代のアクティビティの創出方策に係る近年の政策の流れを、順を追って説明する。

## 1 都市・建築論における アクティビティへの 関心とはどういうものなのか

### 1-1 前提「人間は生き物である」

人間は生き物である。人間には生き物としての生息環境が必要である。当たり前のことだが、このことは都市・建築の出発点であり、この後の話の前提である。

## 1-2 お魚さんになったつもりになってみる「マインドセットを解く」

そう言われても唐突でキョトンとしてしまうかもしれないので、まず、お魚さんになったつもりで「お魚さんの生態に配慮した川づくり」を振り返る。(図1)

お魚さんの生態やライフサイクルなど“アクティビティ”に着目し、よく調べ、至れり尽くせりの施策が講じられていることが伺える(図1 表1)。その昔「国土交通省の中で河川局だけは自然工物を相手にしている」と不意に言われて感心したことがあるが、いや、他の部局も「人間」という自然界の「生き物」を相手にしているのであって、至るところにマインドセットがあるので注意が必要である。気の持ちようなのだが、「魚」を「人」に置き換えて読んでみると、「生き物としての人間の生息環境を形成するために何をしたら良いか」示唆が得られ、急に含蓄深い文章に思えてくるから不

思議である。

マインドセットが解けたら、では人間の場合は実際どうしたらよいだろうか、と関心が移る。そういう知見は全く無いのだろうか。そういう視点で振り返ったとき、筆者にとっては「灯台もと暗し」だったのだが、数多くの文献が指摘するところであった。都市・建築の文献にもその周辺領域の文献にも実に様々な指摘があり様々な整理がされているが、このような関心に即した大局的な整理は寡聞にして無かった。あるときシントピカル・リーディング等により「都市空間の魅力の増進として、賑わい・活気を創出し居心地を良くすること」という切り口で概念整理したところ、都市・建築を巡る人類の取組をととてもシンプルに整理できることに気が付いたのである。(後述、表2)

図1：川の魚の避難場所

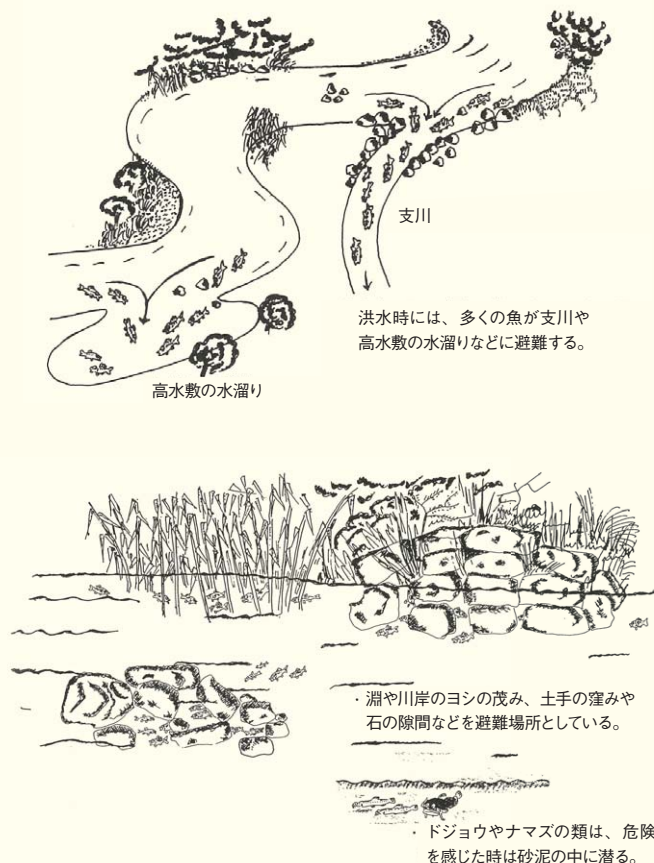


表1 魚に必要な川的环境

これまで紹介してきたように、瀬・淵などがある川の姿は豊かで清冽な流れとともに、魚の生育条件を規定する重要な要素である。ここでは魚に必要な川の姿を整理してみよう。

- ① 川では上流から下流まで、あらゆる環境を利用して魚が生息している。魚は種によって生息環境が異なり、同一魚種でも成長段階、季節、昼夜、緊急時などによって生息場所を変える。
- ② 魚がすむためには、川は蛇行しており、浅瀬、早瀬、平瀬、淵、とろ(瀬)があり、岸边には草や樹木が生息していて適度な陰を作っていることが望ましい。これらの環境は魚の摂餌、産卵、休憩などの場であり、稚仔魚の生育場所でもある。また、下流に生息するコイ、フナなどの産卵には水草や浮草の生える静水域も必要である。
- ③ 支流の小川や枝谷はイワナやシマドジョウ、ナマズなどの産卵場となっている。また、琵琶湖などに生息する魚類の中にも流入河川に入っている産卵する種がある。本川に数本の支川が注いでいる場合は、洪水時に各支川の濁り方が微妙に異なるため、魚はより自分にあった支川に避難することが可能である。
- ④ 川の魚には一生を通じて淡水域のみで生活する種類は少なく、多くの魚は上〜中流から河口や海までを往復している。これらの魚の中にはウナギの稚魚やハゼ科の数種のように崖をよじ登ることができるものもあるが、多くの種類では段差の大きい堰を越えて遡上することはできない。
- ⑤ 中〜下流のヨシ原は洪水時には浸水し、多くの魚の避難場所となる。
- ⑥ 魚が生息するためには、水量、水温、水質、底質などが良好な状態に保たれており、生息に必要な餌が確保されることが大切である。川は餌となる生物にとっても生息しやすい環境であることが大切である。
- ⑦ 中小規模の出水は魚にとって必要な環境変化の一つである。出水により古い付着藻類が剥がされたり、堆積した底泥が流出されたり、淵が深く掘られたりして生育環境が改善される一方、遡上魚は増水を利用して堰を乗り越えたりする。

出典：『まちと水辺に豊かな自然をⅡ 多自然型川づくりを考える』（財団法人リバーフロント整備センター編著、1992、山海堂）pp.43-45

## 2

## 都市・建築の思潮

(特に1950年代以降のアクティビティの再発見とはどういう位置づけのものなのか)

## 2-1

## 人類の都市文明のはじめから一貫するテーマ

現存最古の建築理論書『建築十書』（ウィトルウィウス、BC30 頃）は、「用・強・美」という建築の三要素やレオナルド・ダ・ヴィンチの『ウィトルウィウスの人体図』で広く知られるが、実は「建築(職分・諸技術・材料)、塔・城市・城内の敷地の配分、居住の起源、元素論、公共建築の布置、音楽理論、様式、住宅、道、仕上げ、水、日時計、機械・兵器など」のテーマを内包する10書からなり、ヘレニスティック期・ローマ帝国最盛期の総合的な都市建造技術を今に伝える大変貴重な書で、「人間に好ましい都市空間とは何か」という問題意識が既に見られる。4c.末頃英

仏アイルランド各地で修道院が創立され『建築十書』が保存された【1】ことにより、西ローマ帝国末期の難を逃れ【2】、その後『建築論』（アルベルティ、1485）、『建築四書』（パラディオ、1570）の典拠とされ、新古典主義建築に到るまで古典的建築の基準とされた。近代建築の教科書『空間時間 建築』（ギーディオン、1941）においても、「人間的な問題としての都市計画」というテーマが一章割かれるなど、「人間に好ましい都市空間とは何か」という問題意識は、人類の長い都市建造の歴史の中で一貫して希求されてきたテーマである。



## 2-2

## 1900～1950年代だけの熱狂

事情が変わったのは一時期である。産業革命後の都市問題に対して1900年代になって近代都市計画手法の発明が続き世界を席卷したからで、そのような工学的技術・経済合理性偏重の風潮が強まったが、同時期にモータリゼーションも始まった。しかし1950年代になるとすぐに車中

心のまちづくりや車への過度な依存は行き詰まるとともに、近代都市計画への反省が問題提起されるようになった。人類の長い都市建造の歴史から見れば近代都市計画手法・経済合理性偏重に凝り固まった時期はわずか50年間で終わった(表2)。



## 2-3

## 1950年代以降の発見は「都市の行動“アクティビティ”観察」

## 2-3-1

## W.H.ホワイトとジェイン・ジェイコブズの発見「都市の行動観察の嚆矢」

1950 年末頃から外発的に問題提起と発見が相次いだ。『爆発するメトロポリス』（ウィリアム・H・ホワイト、1958）の「ダウンタウンの魅力をつくるのは都市に住むのが好きな人々である」等の発見が嚆矢である。W.H. ホワイト氏の発見は都市空間における人間の「アクティビティ」行

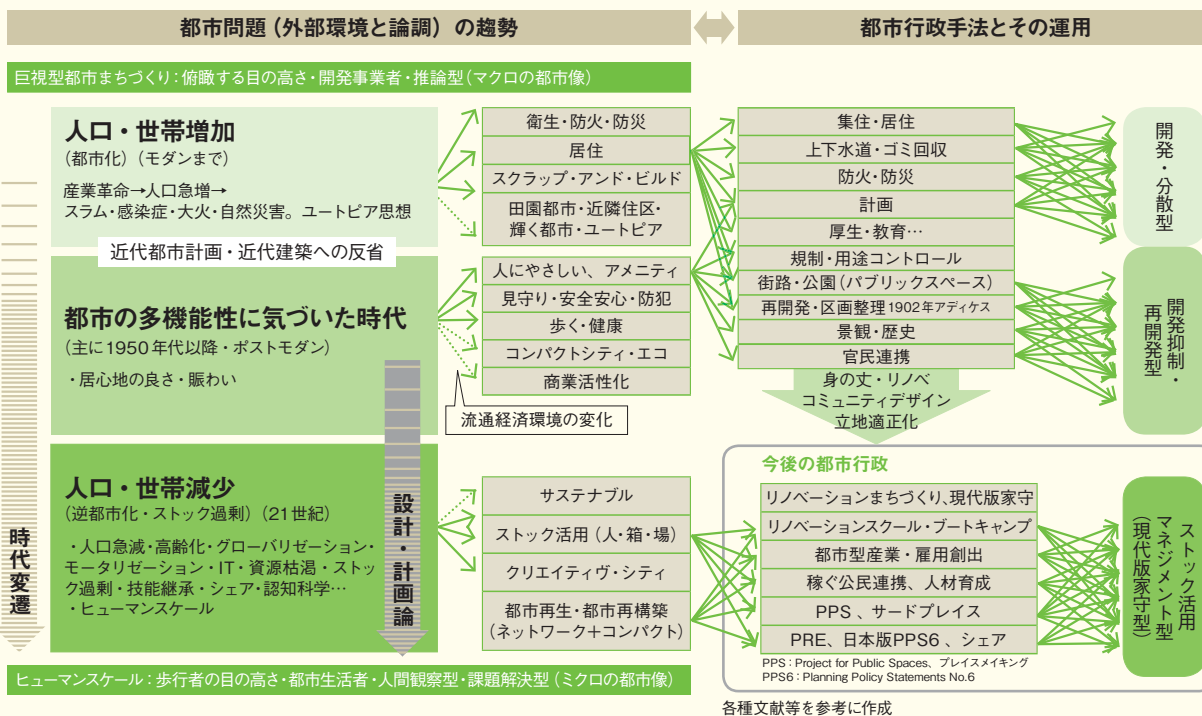
動観察を基礎としている【3】。W.H. ホワイト氏はProject for Public Spaces (PPS) を1975年に設立し、PPSはBryant Parkのリノベーションなどに携わった。PPSとヤング・ゲル氏はPlaNYC策定等に携わり、「プレイスメイキング」と呼ばれる手法が広く知られている。

表2 都市行政の思潮

## 都市行政の今後の方向性（遠投力のある都市まちづくりとは何か）

都市行政手法は何に寄与し何を目標そうとしているか

マクロ「巨視的都市づくり」 ↔ ミクロ「人間的尺度の都市づくり」（デザイン・プロセスなど）で居心地良い賑わう都市空間を創出



各種文献等を参考に作成

表3 都市の多様性を生み出す四つの条件（ジェイン・ジェイコブズ）

「都市の街路や地区にすさまじい多様性を生み出すには、以下の四つの条件が欠かせません。すなわち、

- 一、 その地区や、その内部のできるだけ多くの部分が、二つ以上の主要機能を果たさなくてはなりません。できれば三つ以上が望ましいのです。こうした機能は、別々の時間帯に外に出る人々や、ちがう理由でその場所に居て、しかも多くの施設と一緒に使う人々が確実に存在するよう保証してくれるものでなくてはなりません。
- 二、 ほとんどの街区は短くないといけません。つまり、街路や、角を曲がる機会は頻繁でなくてははいけません。
- 三、 地区は、古さや条件が異なる各種の建物を混在させなくてはなりません。そこには古い建物が相当数あって、それが生み出す経済収益が異なっているようなくてはなりません。
- 四、 十分な密度で人が居なくてはなりません。何の目的でその人たちがそこに居るのかは問いません。そこに住んでいるという理由でそこに居る人々の人口密度も含まれます。

（略）この四つすべての組み合わせが、都市の多様性を生み出すには必要だからです。どれか一つでも欠けたら、地区の潜在的可能性は大きく下がります。」

出典：『アメリカ大都市の死と生』（ジェイン・ジェイコブズ、1961/2010、pp.173-174）

[1] 『建築論』（森田慶一、1978）p.189、『西洋建築入門』（森田慶一、1971）pp.62-63 など

[2] 800頃カロリング朝ルネッサンスにおいて古代ギリシャ・ローマの文化、キリスト教、ゲルマン民族の精神が初めて融合。『建築十書』筆耕。1414スイスのザンクト・ガレン修道院でチェンチオ・ルスティッチが『建築十書』再発見。『世界建築事典』（ニコラス・ペヴスナー、1976）など

[3] cf. 『The Social Life of Small Urban Spaces』（1980） など



同書に「ダウンタウンは人々のものである」が収録された  
ジェイン・ジェイコブズ氏は、『アメリカ大都市の死と生』  
(1961)で「都市の多様性を生み出す四つの条件」等を問

題提起した(表3) ジェイン・ジェイコブズ氏がどのような“ア  
クティビティ”を行動観察したかが伺える。

## 2-3-2 ヤン・ゲールの発見「アクティビティ→空間→建築の順にプランニングすることが大切」

ヒューマン・スケール(human dimension in city  
planning)を提唱するヤン・ゲール氏は人間の心理と行動"  
アクティビティ"に着目した。[4]『建物のあいだのアクティ  
ビティ』(1987)の中でW.H.ホワイト氏の指摘を引用した。  
[5]

ヤン・ゲール氏は『人間の街』(2010)において、ヒュー  
マン・スケールを重視するためには"アクティビティ"→空間  
→建築の順にプランニングすること、約100mの社会的  
視野内で都市空間の"アクティビティ"を見たり体験したりで  
きるようにすることが大切であると指摘した。(第5章、第  
3章 pp.79-82など)

どこか魅力的な都市を思い浮かべるとき、何をイメージ  
するだろうか。それはオープンスペースの"アクティビティ"で  
はないだろうか。不動産・デベロッパーの広告写真を見る  
ように一つ一つのビルを鑑賞するのではなく、上空から鳥

しか眺めないような遠景パースを鑑賞するのでもなく、Eye  
levelからの景観やまちなみの眺めに嘆息を漏らし歓声を  
あげるのではないだろうか。特別な用事が無い限り、都市  
の魅力とはストリート(通り・街路)やスクエア(広場)の魅力  
であり、強制されず任意の"アクティビティ"が許容される自  
由なオープンスペースなのである。訪れたまちのイメージは、  
SOLIDな「図」ではなくVOIDの「地」の部分である。歩行  
者空間がまちの魅力の決め手である。デザインすべきもの  
は「建物の集合体」でも「道路」でもない。「建物のあいだ  
のアクティビティ」である。

そしてそのとき賑わいが欠かせない。そう言うときすぐ勘違  
いして「人混みは嫌いだ」という声があるのだが、「賑わい」  
とは何かというコンセンサスはそういうものではない。誰も  
居ないバリを歩くのはつまらないものである。アクティビティ  
を全く見ない街角では恐怖すら感じるだろう。[6]

## 2-3-3 クリストファー・アレグザンダーの発見「プロセスの行動観察」

もう一つの特筆すべき発見が、「市民参加」「漸進的成長」  
など、「コミュニティで建設と計画を行うための6つの原理」  
である(表4)。『オレゴン大学の実験』(クリストファー・  
アレグザンダー、1975)によってアイデアが提唱されたが、  
人間の行動をよく観察したプロセスに関する考察である。

1950年代以降の時代を画する発見は、バラバラなよう

でいて実はそうではなく、人間の"アクティビティ"の観察に  
基づき好ましい生息環境が何か、という提言である点で共  
通している。1980年頃米国で開発され現在全米2000  
地区以上で展開され1200地区以上で取り組まれていると  
されるメインストリートプログラムはエビデンスの一例と考え  
られる。[7]

[4]「この三つの論文は実はゲールさんの奥さんのイングリットさんとの共著の論文です。イングリットさんは心理学者で人間の心理と行動に光を当てて、ゲールさんは当時、近代主義的な機能主義の建築や都市計画は本当にこれでいいんだろうか、自分が大学で学んできたものにまちで実際に接してみると、違うものがあるのではないかということで悩んでいらしたのですが、その疑問に対して奥さんのアドバイスが大変大きな力を与えたとうかがっています。」(北原理雄、平成26年11月28日) 出典:「補助金に依存しない自立的・継続的な公民連携まちづくり活動の更なる展開を図るための基礎的調査」(平成27年1月) [http://www.mlit.go.jp/toshi/crd\\_machi\\_tk\\_000039.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000039.html)

[5]『屋外空間の生活とデザイン(建物のあいだのアクティビティ)』(ヤン・ゲール著、北原理雄訳、1987)。pp.17,40,42,93,98

[6]『都市と娯楽』(加藤秀俊、1969)pp.195-196、『日本の景観』(樋口忠彦、1981)p.113など

[7]『中心市街地の再生 メインストリートプログラム』(安達正範、中野みどり、鈴木俊治、2006)

表4 コミュニティで建設と計画を行うための6つの原理（クリストファー・アレグザンダー）



出典：『オレゴン大学の実験』（クリストファー・アレグザンダー、1975/1977）pp.14-16

2-3-4

## リノベーションまちづくりの発見「点から面へ“アクティビティ”が広まるプロセスの確立」

我が国においては、北九州市小倉北区魚町をはじめ全国に実績を増やしている現代版家守・北九州リノベーションスクール・ブートキャンプなどリノベーションまちづくりがオリジナルな「別解」である。江戸時代の「家守」、1960年代N.Y. SoHo地区の「FLUX HOUSING COOPERATIVE」、バルセロナ多孔質戦略<sup>[8]</sup>等を再発見・再評価したメンバー達が、自らまちにダイブしながら考えに考え抜いて実践の

中で開拓した、戦略的都市経営の新しい手法であり、「点から面へ」「部分から全体へ」拡がる都市のリノベーション手法である。どのような案件を選ぶとそのように“アクティビティ”が拡がるのだろうか。ポイントは「地域で最も優先順位の低い”Z案件”から攻めること。Z案件が変わると周りで日和見していた遊休不動産オーナーも、あんなに変わるならうちも変わるはずだ、と考える」（嶋田洋平氏）と言う。

[8] 『バルセロナ 旧市街の再生戦略』（阿部大輔、2009）pp.33-34

## 3

# アクティビティの作り方・オープンスペースの重要性

## 3-1 「暮らしやすい道」は「居住空間の延長」

ジェイン・ジェイコブズの「都市の多様性を生み出す四つの条件」(1961)以降、都市の行動観察に基づいた注目すべき提言が数多く有る。

我が国では、岡並木氏がドナルド・アップルヤードの次のような調査結果をいち早く紹介している【9】。「暮らしやすい道」には、少なくとも「居住空間の延長としての機能」

が必要。車の交通量が居住空間の延長としての機能を失わせる」(ドナルド・アップルヤード)【10】。自動車交通量はコミュニティに影響を与える。「歩行者中心」という言葉はよく眼にするが、「歩行者中心」にしたい通りでは「自動車交通量を無くす」のがコンセンサスである。



## 3-2 ポストモダニズムとは「街路の多機能性の再発見」「街路rueは道路routeではない」

ポストモダニズムを象徴する端的な概念は「街路rueは道路routeにあらず」(オギュスタン・ベルク)【11】である。英語でもstreetは歩行者のためのもの、それに対しroadは自動車交通のためのものとしてよく使い分けられている。

また、「広場は街路のふくらみ」(バーナード・ルドフスキー)【12】と考えられている。

街路・広場に関するこのようなコンセンサスのもと、世界中で街路・広場を取り戻す取組が行われていて、日本でも取組が進んでいる。

おかしなことに、実務に携わっていると「日本では無理だ」「日本人には合わない」「場所がない」という頑なな方が多く

て難儀するが、本当にそうだろうか。同じ人間という生き物であることに違いはない。このような場合「百聞は一見にしかず」であり、口でいくら説明しても無駄で、実証事業等が効果的である。【13】

場所がない、というのも本当だろうか。インフラ条件で考える視点も大切である。具体的には、バイパスの都心環状道路ができているところ(図2)は、その内側に、徒歩あるいは自転車のようなゆっくりしたスローな交通手段でまちを自由に動き回れる場所を、まちの真ん中に作る好機である。【14】

【9】『江戸・パリ・ロンドン 比較都市論の旅』(岡並木、1994)pp.115-119ほか。

【10】『LIVABLE STREETS』(ドナルド・アップルヤード、1981)「図1 川の魚の避難場所」を連想させる興味深い図版があるので併せて参照されたい。

【11】『都市のコスモロジー』(オギュスタン・ベルク、1993)pp.211-212

【12】『人間のための街路』(バーナード・ルドフスキー、1969)p.159

【13】どこに行ってもそのような声は聞こえてくる。(ヒューマン・スケールのまちづくりは)アメリカではできない、オーストラリアではできない、中国ではできない、できる場所はないと主張する人は数多くいた。ただ、そのような街で実際に数年間実施すると、やがて彼らはこう言い出す「私はそんなことは言っていない。」(ヤン・ゲール氏)「補助金に依存しない自立的・継続的な公民連携まちづくり活動の更なる展開を図るための基礎的調査」(平成27年1月)

【14】「補助金に依存しない自立的・継続的な公民連携まちづくり活動の更なる展開を図るための基礎的調査」(平成27年1月)(松井直人氏)

図2：都心環状道路内側のイメージ（国土交通省）

## 《現状》

- 地区内の現状、道路特性（都市におかえる位置づけ、長期未着手等）の把握



## 《ネットワーク整備の進め方》

- 自動車処理中心ではなく、地域特性や市民ニーズに対応した歩行者中心の道路整備



出典：『新しいまちづくりの戦略的展開 集約型都市構造の実現に向けて』（国土交通省都市・地域整備局監修、都市整備研究会編著、2009）、口絵p.9

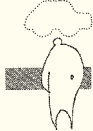
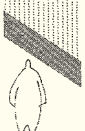
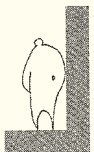
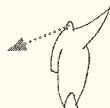
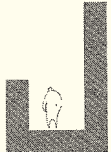
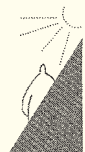
## 3-3 ヤン・ゲールがまとめた『人間の街』

任意のアクティビティを増やすためには歩行者中心にするとよい、と基本が分かった。しかし具体的にどうしたらよいかというと、その知見は都市・建築のみならず、都市社会学、環境工学、認知心理学など都市・建築周辺の学問など多岐にわたり、これまでまとめられたことがなかった。そこで、デンマーク王国が第一人者のヤン・ゲール氏に「50年の知見と業績をまとめてほしい」とお願いした『人間の街』

という本がある。続編の『HOW TO STUDY PUBLIC LIFE』（Jan GEHL & Birgitte SVARRE、2013）pp.40-41には『広場の造形』（カミロ・ジッテ、1889）以降の重要文献をもとに思潮を整理した年表があるが、まさに集大成である。『人間の街』の中では、Eye level（目の高さ）のまちづくりの大切さが説かれ、「12の質的基準」をすべてチェッククリアする必要性が提唱されている（図3）。



図3：Eye level目の高さのまち---12の質的基準(ヤン・ゲール)

|     |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保護  | <p><b>交通と事故からの保護</b><br/>—— 安全</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●歩行者の保護</li> <li>●交通不安の除去</li> </ul>                                         | <p><b>犯罪と暴力からの保護</b><br/>—— 治安</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●活気ある公共領域</li> <li>●街路に注がれる眼差し</li> <li>●昼夜を通じて展開する機能</li> <li>●適切な照明</li> </ul>  | <p><b>不快な感覚体験からの保護</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●風</li> <li>●雨／雪</li> <li>●寒さ／暑さ</li> <li>●汚染</li> <li>●埃、騒音、照り返し</li> </ul>        |
| 快適性 | <p><b>歩く機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●歩くためのスペース</li> <li>●障害物の除去</li> <li>●旅行な路面</li> <li>●万人への開放</li> <li>●興味深いファサード</li> </ul>  | <p><b>たたずみ／滞留する機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●エッジ効果／たたずみ／滞留するための魅力的なゾーン</li> <li>●たたずむための抛り所</li> </ul>                                 | <p><b>座る機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●着座のためのゾーン</li> <li>●利点の活用：眺望、日照、人びとの存在</li> <li>●座るのに適した場所</li> <li>●休憩のためのベンチ</li> </ul>  |
| 喜び  | <p><b>眺める機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●適度な観察距離</li> <li>●遮断されない視線</li> <li>●興味深い眺め</li> <li>●照明（夜間）</li> </ul>                  | <p><b>会話の機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●低い騒音レベル</li> <li>●「会話景観」をつくりだすストリートファニチュア</li> </ul>                                           | <p><b>遊びと運動の機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●創造性、身体活動、運動、遊びの促進</li> <li>●昼も夜も</li> <li>●夏も冬も</li> </ul>                           |
|     | <p><b>スケール</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●人間のスケールで設計された建物と空間</li> </ul>                                                             | <p><b>良好な気候を楽しむ機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●日向／日陰</li> <li>●暖かさ／涼しさ</li> <li>●そよ風</li> </ul>                                        | <p><b>良好な感覚体験</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●良質なデザインとディテール</li> <li>●良質な素材</li> <li>●すばらしい眺め</li> <li>●樹木、植物、水</li> </ul>          |

出典：『人間の街』（ヤン・ゲール著、北原理雄訳、2010）pp.246-247

### 3-4 都市の課題をいっぺんに解決する

「よく観察して人を中心に計画すれば、歩いていようと、公共の空間に居ようと、自転車に乗っていようと、より生き生きとした、住みやすい、持続可能でヘルシーな都市ができます。人間を中心に考えれば、一石三鳥でそういうことが実現できます。」とヤン・ゲール氏は指摘する(図4)【15】。生き生きとした都市をつくること、サステナブルな都市をつくること、健康に暮らせる都市をつくることは、別々のことではない、という考え方が世界標準のコンセンサスである。清水義次氏も「都市の課題をいっぺんに解決するのです」と指摘している。

図4：一石三鳥で都市の課題解決(ヤン・ゲール)



出典：平成26年11月28日(金)プレイスメイキング・シンポジウム、ヤン・ゲール氏資料より

## 4 スtock活用時代の アクティビティ創出方策

### 4-1 賑わい・活気ある"アクティビティ"を創出し 居心地を良くすることにより都市空間の魅力を増進

メインストリートプログラム、リノベーションまちづくり、ヒューマン・スケールのまちづくりのいずれも、賑わい・活気ある"アクティビティ"を創出し居心地を良くすることにより都市空間の魅力を増進している点が共通点である。

ストックが遊休化しているということは"アクティビティ"

が足りないということであり、このときいくらストックを増やしても物事は解決しない。あくまでも都市の課題解決をすべく、ありあまる空間資源ストックを活用し"アクティビティ"を創出したことが成功要因である。ストック活用時代に求められる方策である所以である。

【15】「一石五鳥(One Stone Five Birds)」と話される講演記録もある。

## 4-2 管理会計では「資産稼働率の向上」が大切

ストック活用や“アクティビティ”の創出という考え方は特殊なものだろうか。財務会計・税務会計と並び、経営者にとって必要な会計とされる「管理会計」では「資産稼働率の向上」はごく当たり前の考え方である。【16】 逆に、財務会計に偏重すると「売上アップ」「コスト削減」ばかり、税務会計

に偏重すると「税収増」「歳出削減」ばかり。それでは縮小均衡まっしぐらである。「人口が減ると地方税の住民税が減る」「空き地空き家が増えると地方税の固定資産税が減る」【17】、たしかにそうであるが、それではいつまで経っても適切なソリューションに辿り着かない。

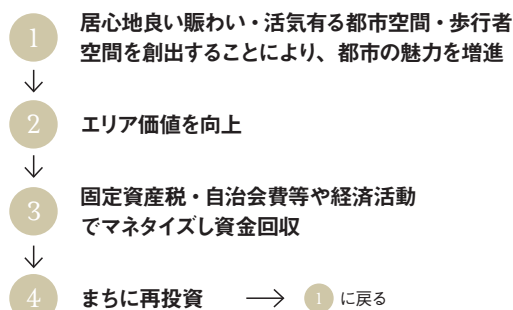
## 4-3 リノベーションまちづくり

### 4-3-1 リノベーションまちづくり等のスキーム

リノベーションまちづくりなど都市の課題解決に近年成果をあげている取組のスキームはこのようなものである(表5)。【18】 換言すれば「空間資源等の事業再生によるまちづくり」である。

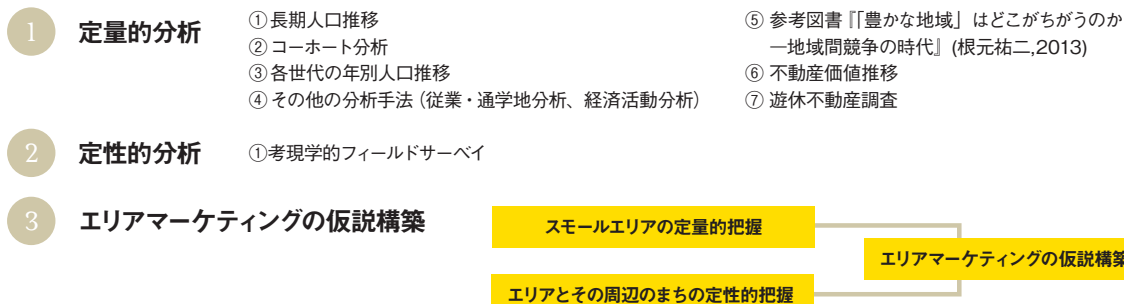
清水義次氏は「プロセスが大事である」と指摘している。都市の課題解決を行うためには、エリアの具体的な構想として「現代版家守構想」が必要であり、そのような構想づくりを担う宮本恭嗣氏は「定量的分析」×「定性的分析」＝「エリアマーケティングの仮説構築」が必要であると指摘する(表6)。この「定性的分析」の「考現学的フィールドサーベイ」こそがソリューションの糸

表5 リノベーションまちづくりのスキーム



出典：清水義次氏講演等を基に作成

表6 定量的・定性的分析から仮説構築(宮本恭嗣)



出典：『リノベーションまちづくり』(清水義次、2014)p.36

出典：国土交通大学校都市行政研修「戦略的都市経営と官民連携まちづくり」宮本恭嗣講師資料を基に作成

口を見つける肝である。実践者たちは「まちにダイブせよ」を合い言葉に都市観察をして、“兆し”となる“アクティビティ”を発見している。

これらは一つ一つ従前の似て非なる取組と誤解しやす

く、有機的な一連の取組でもあるため、生半可な真似をするのではなく、先進的事業者に学び、地に足付いた取組みが広がることを切に期待してやまない。

#### 4-3-2 都市観察で“兆し”となる“アクティビティ”を探す

沈滞しているまちに旧態然としたコンテンツを増やしても新しいアクティビティは生まれない。やればやるだけ時間とお金と空間資源の無駄である。

何が“兆し”なのか、どういうコンテンツであれば新しい“アクティビティ”が生み出せるのだろうか。

- ・「まちにダイブせよ」「エリアの近未来を予測させるコンセプトを背負ったプロジェクトとなる小さな点を打て」（清水義次氏）
  - ・「経済合理性を超えて美意識が大切」（黒崎輝男氏）
  - ・「ほしい暮らしは自分でつくる」（嶋田洋平氏）
  - ・「キャズム理論に基づき、都市観察でイノベーター層（2.5%）を探せ」（加藤寛之氏）
  - ・「アンカーを打つ」（明石卓巳氏）
  - ・「コペンハーゲンでは、人々の考え方(マインドセット)の転換が重要だといわれた。考え方が変われば、変化はおのずとおこる。」（ヤン・ゲール氏）
- 実際のプロジェクトも見ると共通項があり、それは、繁栄に対する疑問意識を持ち、消費生活に過度に依存しない姿勢、「欲しいものは自分でつくる“ヒップ・カルチャー”」

である（表7）。トライ&エラーが大切であり、それ以外の道を否定するものではないが、新しいライフスタイルに新しい消費が潜在している、と考えられる。

このレポートを参照して、地域の住民に望まれる“アクティビティ”の傾向から、他の地域と比較参照して地域に欠けている“アクティビティ”は何か、という知見を得るなど、今後有用なツールになると期待できる。

表7 ヒップ・カルチャー略年表

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| 1960.12 (-1975.4.30) | ベトナム戦争                               |
| 1961 (-1972)         | アポロ計画<br>(1969.7.20月面着陸)             |
| 1963                 | 『宇宙船地球号 操縦マニュアル』<br>(バックミンスター・フラー)   |
| 1965                 | ポートランド・スクエア<br>(ローレンス・ハルプリン)         |
| 1968(-1974)          | WHOLE EARTH CATALOG<br>(スチュワート・ブランド) |

#### 4-3-3 「都市空間の魅力の増進として、賑わい・活気を創出し居心地を良くすること」は現代の都市の中心テーマ

“アクティビティ”を充実させようという試み、すなわち「都市空間の魅力の増進として、賑わい・活気を創出し居心地を良くするにはどうしたらよいか」という問

題意識は現代ではプレイアップして都市に関する中心テーマですらある。前マイケル・ブルームバーグ市政でPPSとヤン・ゲール氏が携わり策定されたPlaNYCでは、

【16】『50円のコスト削減と100円の値上げではどちらが儲かるか?』（林總、2012）p.157

【17】財務省 [http://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/condition/001.htm](http://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/condition/001.htm)

【18】木下斉氏は、経営の側面からは、10の鉄則と10の覚悟が大切であると指摘。天才的な発想力と事業構想力とリーダーシップでリノベーションまちづくりの数々のインプリメンテーションを担い実現する嶋田洋平氏は、リノベーションまちづくりの事業化プロセスは10段階であると指摘。



国際的な都市間競争のために都市空間の魅力増進に取り組むこととされた。<sup>【19】</sup>

これは我が国においても「人にやさしいまちづくり」「歩いて健康なまちづくり」等々として永年取り組まれてきていることである。これらの政策キャッチフレーズは、毎回毎回脈絡のないバラバラのことをやっているのではなくて、要はこういうことを伝え実現したいのである。根底には「生き物としての人間の生息環境を形成す

るために何をしたら良いか」という着想がある。

近年、都市社会学、環境工学、認知心理学など都市・建築周辺の学問が急速に進展し、事例も積み重なってきたことから、現時点では「具体的にどのように設計しようか」という局面にあり、政策も早くこの局面に移行すべく、実績有る専門家の起用が急務である。

## 4-4 補助金に依存しない自立的継続的な民間主導の取組

### 4-4-1 民間主導の動き

大局的に俯瞰すると、ストック活用時代を迎え"アクティビティ"の創出が有力なソリューションの方向性の一つと目され、新しい試みが始まっている。これからの都市行政は「"アクティビティ"→空間→都市」の順のプランニングが大切である。

そんな中、補助金に依存しない自立的継続的な民間主導の取組に注目が集まっている。

2011年、東洋大学が我が国初のPPP研究拠点・東洋大学PPPスクールを設立、一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンスが「エリア・イノベーターズ養成・ブートキャンプ」を開始<sup>【20】</sup>、北九州市等がリノベーションスクールを開始<sup>【21】</sup>。住宅、道路、河川、商業、社会福祉など都市全般の課題解決を行う自立的継続的な民間主導の「リノベーションまちづくり」の取組みなどが目覚ましい成果を上げ、多方面に大変注目されている。

2015年には新しい局面を迎えた。3月に「公共R不動産」が立ち上がり、2015年度には日本初の公設民営方式で開学した「東北芸術工科大学」と、戦略的都市経営と公民連携事業で先駆的な取組みを行ってきた「一般社団法人公民連携事業機構」が「公民連携プロフェッショ

ナルスクール」を開校した。

6月に米Googleはまちの人々の暮らしを向上させることをミッションとし技術の応用で都市問題の解決を図る新子会社sidewalk LABSを立ち上げた。マイケル・ブルームバーグN.Y.市長の下で経済発展および再開発担当副市長を務めた経験を持つダン・ドクトロフ氏が就任。そのトップページが街路の"アクティビティ"なのは偶然ではない。まなざしはオープンスペースの"アクティビティ"に注がれているのである。

図5: sidewalk LABS社トップページ



【19】 PlaNYC Full Report 2011 Translated into Japanese pp.8、22-34

【20】『稼ぐまちが地方を変える 誰も言わなかった10の鉄則』(木下斉、2015)

【21】『ほい!暮らしは自分でつくる ぼくらのリノベーションまちづくり』(嶋田洋平、2015)p.145

#### 4-4-2 行政の動き

国の施策は前述のような思潮のものであるが、近年ではさらに積極的活用を促す新しい局面の取組として、都市再生法の改正や道路占用許可特例など公共空間の利活用【22】も公的不動産の利活用（PRE）【23】も推進されている。

行政の今後のあり方の検討においても徐々にプレイアップする動きが顕著である。もとより東京ローカルの東日本橋、北九州市、岩手県紫波町など地方発信の取組であるが、全国の地方都市に強力に横展開されることが期待されている。

国土交通省 社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会 都市マネジメント小委員会【24】(2014年9月1日第2回)における北九州家守舎のプレゼンテーションでは「補助金依存体質からの脱却が必要」であるとの危機感と「パブリックマインドを持った民間

まちづくり会社が稼ぎながら税金も納めることができる」というエビデンスの紹介があり、閉塞感漂う都市行政にあってブレイクスルーが提示された。

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会【25】においても、「住生活基本計画（全国計画）の見直しにあたっての論点（案）」の3ページのうち0.5ページが「③都市・地域のあり方」に割かれ、「○豊かで持続可能なコミュニティの形成」の項目が立ち「リノベーションスクール、現代版「家守」」が明示された。

官邸に設置されたまち・ひと・しごと創生本部においても、「まち・ひと・しごと創生基本方針2015」（平成27年6月30日閣議決定）p.36に「「まちづくりプロフェッショナル人材」の育成・確保、リノベーションに係る専門人材の育成、ノウハウの普及」が位置づけられた。【26】



#### 4-4-3 広めるには「リノベーションスクール」

今後、補助金に依存しない自立的継続的な民間主導の取組が広まるためには、パブリックマインドと経営力を持ち、稼ぎながら税金も納める第三者が欠かせない。どうやったら広まるのか、ということもよく議論になるが、現段階ではリノベーションスクールが最も有力で効果的である。自

らリスクを背負える程度のリスクを背負う志のある人はリノベーションスクールに参加すること、自ら参加まではできない場合にはリノベーションスクールを開催したり開催を支援すること【27】や参加しようとする若者の背中を押すことが考えられる。

【22】 [http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000047.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html)

【23】 [http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/PRE.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/PRE.html)

【24】 [http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204\\_management01.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_management01.html)

【25】 [http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s202\\_jutakutakuchi01.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s202_jutakutakuchi01.html)

【26】 [http://www.kantei.go.jp/jp/headline/chihou\\_sousei/](http://www.kantei.go.jp/jp/headline/chihou_sousei/) まち・ひと・しごと創生本部

【27】 リノベーションスクール等の開催支援に限り、リノベーションスクールの参加実費は当然ながら参加者負担が望ましい。また、「政府の補助金は死の接吻だ」（ミルトン・フリードマン「Jerry Brown's Kiss of Death」Newsweek, 26 March 1979, p. 87）との評を踏まえると、リノベーションスクールによって事業立案する個別案件に対する事業性資金の支援として補助金は好ましくなく、金融支援等が望ましい。

そのような第三者が活躍しやすい環境整備もまた公共側の役割である。これまでに実現していることもあるが、次のような政策の方向性が考えられる。

- ① 公共空間・公的空間の積極的活用、コンセッション。イキイキ使える場に活用した実績の有るプロの起用が鍵である。
- ② 規制緩和とともに、事業計画が立案できるように事務迅速化・事前明示性向上（何ができて何ができないのか、どこが申請窓口か、手数料、手続き期間）。都道府県・市町村の間の協調も鍵である。

- ③ 米国Flexible zoneのように道路占用・使用手続きのインターネット申請システムの導入と手続き期間の短縮（許可から届け出へ）等のIT活用。
- ④ 補助金に依存しない自立的継続的で実績豊富な中間団体のアテンドの積極的受け入れと体制整備。
- ⑤ N.Y.市が住民の家賃の抑制を図り「1982年ロフト法」を制定したように、ストック活用条例の制定。不動産価格の高騰は、起業家が集まらず多様性を喪失させ、いわゆるジェントリフィケーションを招く。



#### 4-4-5 中間団体が信頼によって提供する新しい価値

空間が整っても使い方が分からないと"アクティビティ"は必ずしも促されない。この状況を打破するためには、補助金に依存しない自立的継続的で実績豊富な中間団体にアテンドしてもらうことが、有力な解決策である。これは「フォーク定理(ナッシュ均衡)」として知られるところだが、1回きりの関係ではトラブルを起こして逃げ切る輩を未然に防ぐこ

とは難しいが、実績があり業として営む中間団体は継続する必要があるためトラブルを未然に防ぎ信頼を損なわないことを大切にする。[\[28\]](#) これらの中間団体は、生産者と消費者を信頼で結ぶことで新しい価値を提供している、と考えられる。

[\[28\]](#) cf. フォーク定理。有限回の囚人のジレンマ・ゲームでは「非協力解」が「均衡解」となるが、同じゲームでも無限回の繰り返しゲームになると「協調解」が「ナッシュ均衡解」として成立する。事例としてはAmazonやヤフオクなどが実装しているフィードバック・システムがある。中間団体等としては一般社団法人公民連携事業機構、公共R不動産、長野で空き家見学会等を行う株式会社MYROOMやCAMP不動産など、「Happy Outdoor Wedding」を企画運営するH.O.W.、「OPEN SHUTTER PROJECT ひなのみせ」"わいわい!!コンテナ"を企画運営する特定非営利活動法人まちづくり機構ユマニテさがや株式会社ワークヴィジョンズ、など。

## 5

## 終わりに

末筆ながら、このレポートが日本全国で悪戦苦闘している政策立案担当者の目に届くこと、そして、この調査が5年に一度実施されることを希望する。更に興味のある方には次の10冊の併読を推奨する。

- ① 『オープンスペースを魅力的にする』(プロジェクト・フォー・パブリックスペース著、加藤源、服部圭郎、鈴木俊治、加藤潤 訳/学芸出版社、2005)
- ② 『吉祥寺スタイル 楽しい街の50の秘密』(三浦展、渡和由/文藝春秋、2007)
- ③ 『景観からの道づくり』(堀繁/大成出版社、2008)
- ④ 『イマココ——渡り鳥からグーグル・アースまで、空間認知の科学』(コリン・エラード/早川書房、2010)
- ⑤ 『HOW TO STUDY PUBLIC LIFE』(Jan Gehl and Birgitte Svarre/Island Pr、2013)
- ⑥ 『サードプレイス』(レイ・オルデンバーグ/みすず書房、2013)
- ⑦ 『建築 新しい仕事のかたち』(松村秀一/彰国社、2013)
- ⑧ 『人間の街』(ヤン・ゲール著、北原理雄訳/鹿島出版会、2014)
- ⑨ 『リノベーションまちづくり』(清水義次/学芸出版社、2014)
- ⑩ 『ほしい暮らしは自分でつくる ぼくらのリノベーションまちづくり』(嶋田洋平/日経BP、2015)

(なお、本稿はすべて筆者の個人的見解であって、筆者の所属組織とは無関係です。)