

面白い人々が集まる場所は、
必ず魅力あるまちになる。

今こそ、感性を重視した都市政策を。



SPECIAL INTERVIEW

清水義次

島原万丈

まちの達人に聞く 「センシユアス・シティな まちづくり」実践論

人間的で魅力あふれる“センシユアス・シティ”はいかにしてつくり、育て、守っていけばいいのだろうか？

数々の都市・地域再生プロデュースを成功させてきた株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役・清水義次氏が提唱する
“リノベーションまちづくり”にその問いを解く手がかりがあるのではないだろうか。まちの達人である清水義次氏が考える
魅力のあるまち、再開発とリノベーション、これからのまちづくりについて、HOME'S総研所長・島原万丈が迫った。

構成・文／森 有貴子



建築・都市・地域再生プロデューサー
株式会社アフタヌーンソーサエティ代表取締役、
3331 アーツ千代田代表、
一般社団法人公民連携事業機構代表理事、
東洋大学大学院客員教授

清水義次

1949年生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。マーケティング・コンサルタント会社を経て、1992年株式会社アフタヌーンソーサエティ設立。主なプロジェクトとして、東京都千代田区神田RENプロジェクト、CET（セントラルイースト東京）、旧千代田区立練成中学校をアートセンターに変えた3331アーツ千代田、旧四谷第五小学校を民間企業の東京本社に変えた新宿歌舞伎町喜兵衛プロジェクトなどがある。地方都市においても、北九州市小倉家守プロジェクト、岩手県紫波町オガールプロジェクトなどで、民間のみならず公共の遊休不動産を活用しエリア価値を向上させるリノベーションまちづくり事業をプロデュースしている。著書に「リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法」（学芸出版社）。

株式会社ネクストHOME'S総研所長

島原万丈

1989年（株）リクルート入社、（株）リクルートリサーチ出向配属。以降、クライアント企業のマーケティングリサーチおよびマーケティングに携わる。2005年よりリクルート住宅総研でストック活用を中心に住宅市場の調査研究と提言活動に従事。2013年（株）ネクスト入社、現職となる。（社）リノベーション住宅推進協議会設立発起人ほか。

第1章

集う人の人間的魅力と 受け容れるまちの寛容さ。 その雑多な匂いこそ 都市の魅力につながる。

島原 今回のHOME'S総研のプロジェクトでは、都市の魅力とはいったい何か？という問題を考えてきました。というのは、下北沢や新橋や武蔵小山や京急蒲田など、個人的に好きなまちがどんどん再開発されていく。工場跡地や湾岸の埋立地は仕方がないかもしれませんが、なにも武蔵小山をタワーマンションだらけにしなくてもいいのではないかと。生活者が心地よい、楽しいと思えるまちと、都市計画や不動産業界が考える良いまちの間には、大きなギャップがあると感じています。数々の都市・地域再生プロデューサーを手掛けてきた清水さんは、国内外問わず多くの都市を訪問されていると思います。そんな清水さんが考える都市の魅力って一体なんでしょうか？

清水 都市の魅力はいっぱいありますが、一番は「面白い

人がいるまち」であることだと思います。いくら風光明媚な場所でも、賑わっているまちでも面白い人がいないまちは、僕はあまり魅力的には感じない。「面白い」にも時代性があった、その時代の中で面白い人たちが群れている場所がまちの中にいっぱいあることは、やはり魅力的だと率直に感じています。それは昼・夜問わず。

島原 たとえば「あの辺りに行けばあんな人に出会える」みたいな。

清水僕は都市の中で生きている人の表情の観察をしているんですよ。面白い表情、近未来的な表情をしている人がいっぱいいるまちって面白いですよ。

島原へえ。たとえば、どんな人ですか？

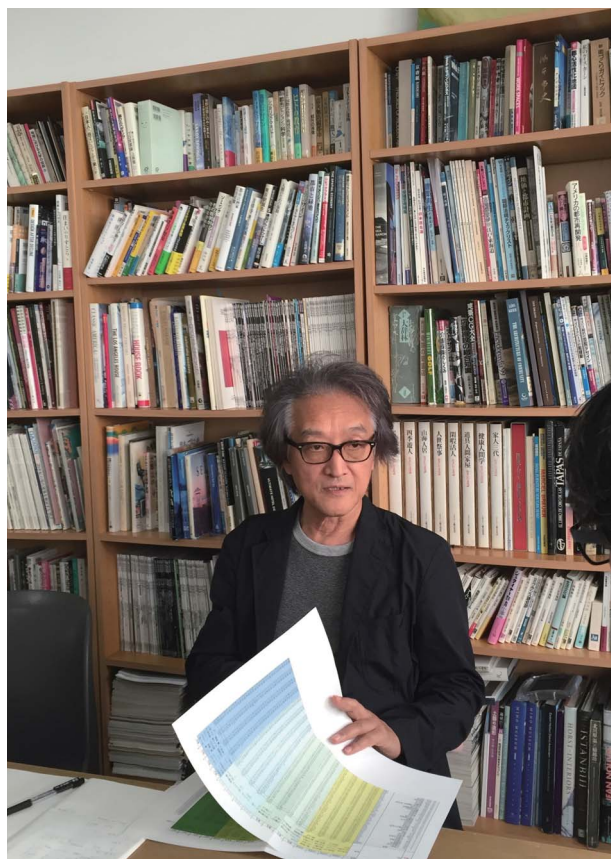
清水たとえば、障害者に分類される人の中に際立って

近未来的な表情をした方がかなりいらっしゃる。それからLGBT [\[1\]](#)の方々。皆、差別被差別でものごとを語ってくれ、そうではなくてこの両者について僕はもっと積極評価しているんです。格好いいなと。

島原 海外の都市でレインボーカラーの旗が飾られたエリアなどもありますし、まさにそういう空気があるのも格好いいですね。

清水 突出した個性を持つ人のセンスは非常に面白い。例えばLGBTの人たちの音楽、美術、ファッションにおける感性は、世間の常識の尺度には収まらない素晴らしさがある。面白いクラブに集まる人種は、時代で変化はあるにせよ「今」を確実に反映していて、そういう人たちが集まる場所がたくさんあるまちが魅力的ではないかと。ですから、逆にそういう人たちが集まれる場所をエリアとしてもっているかどうか、そのあたりに関心が高いのです。

島原 確かにLGBTから生まれたカルチャーも多いですし、たとえば、リチャード・フロリダの『クリエイティブ都市論』の「ゲイ指数」は、他の都市評価にはない独自の視点としてフロリダの論を際立たせています。



清水 多様性だとかいろんな言い方はされますが、結局は今の社会の基準からは合わないタイプの人々が次の時代をつくっているわけで、そのような人たちが群れていて匂いが漂ってくるようなところが僕は一番魅力的だと思っています。

島原 面白いですね。多様性を認めることができるまちは、結局自分たちが過ごしやすい場所でもあるはずですよ。多様性に寛容であることは、まずは魅力的な都市の条件ってことです。

清水 寛容度の高さが都市としての魅力を持ちうるのではないかと強く感じています。いろんな都市でワークショップをしています。同世代や同業種でも都市によって参加者のファッションが全然違うんです。全員が背広にワイシャツ、ネクタイに革靴みたいな人ばかりだとね（笑）。スーツ姿でもカジュアルに崩れた度合いがどのくらいあるか、ジャケットを着ていてもネクタイをしていても足元にはスニーカーを履いているのか、などいつも観察しているんです。都市によってかなりの違いがありますね。適当にドレスダウンしているカジュアルさを含む人もいないと、ワークショップだって面白くならない。

島原 先ほどの近未来的な顔の方々とかカジュアル度の高さとか、こういう人が多い場所というのは都市としての特徴があるのでしょうか。

清水 近年のアメリカの大都市の例でいうと、公共空間と民間空間がつながり、公園や道路といった公共空間活用が進んできたことにも関係しているのではないかと見ています。公共空間を活用してカフェやショップ、イベントをするというケースとか。つまり、ひとりだけの時間も過ごせるけれど、仲間とも楽しめるスペースがまちの中にいっぱいあるんです。それが都市の魅力をつくる原点だと思っています。日本では「公共空間のプレイスメイキング」として語られることが多いのですが、公共空間は民間空間とつながって存在しているからこそいいのであって、公共空間だけが独立しているものではない。そのあたりの公と民の境界がぼやけたまちが寛容性の高いまちになっているという側面もあるように思えます。日本は、アルコール販売禁止とか、火が使えないなど、公共空間における規制が多すぎませんか。そういう中から魅力は出ないですね。

島原 なるほど。確かに。以前、プラハのまちを歩いていて気がついたことなんですが、通りの途中でもなんとなく眺

めのいい場所や、広場や公園には、必ずと言ってもいいほどオープンカフェがあって、昼間からビールが飲めたりします。プラハは観光地ということもあるのですが、欧米の都市にはとにかくオープンカフェが多い。聞いた話ですが、ニューヨークではビルの1階に、花屋か本屋かカフェを入れると固定資産税が安くなるそうです。市はそれらの店に歩道上の営業権を売って収益をあげている。

清水 そうそう、それがいいんですよ。公共や民間の境目がぼやけていたほうが絶対楽しくて魅力的なまちになる。渾然一体となっているのが都市なのではないかと思っています。それをわざわざ産業・文化・福祉などで切り分けるのはなぜだろうと。「都市の魅力を体感できるまち」という概念でもういちど都市計画や規制を考え直してみたらどうかと考えています。

島原 リチャード・フロリダに触発された部分もあるのですが、そもそも都市の魅力を測る適切な指標がないことが問題ではないかと考えるようになりました。都市を面白くするには、都市生活者の目線での物差しが必要である、と。そこでHOME'S総研では、暮らす喜びのある都市をセンシュアス・シティ（官能都市）と名づけ、その観点から都市評価調査 **[2]** をそれぞれの都市で暮らす人たちに実施して、全国134都市の魅力度を測ってみました。

清水 この都市評価調査は、ユニークだし本当に面白い。なんといっても「ロマンスがある」とか「機会がある」、「歩ける」などの指標がいい。結局のところ「体感するまち」で計るほうが、まちの価値としての指標になりうるだろうと思います。僕らがやっていることはクリエイティブシティ的なアプローチでまちづくりを進めることだけけど、そのときにこのアンケート調査の指標は分かりやすいかなと。この1年間に「平日の昼間から酒を飲んだ」や「路上でキスをした」から「刺激的で面白い人が集まる場に参加した」や「遠回りして寄り道した」など、ちょっとワクワクするものばかりです。

島原 ありがとうございます。まちの達人からのお褒めの言葉をいただき、とても光栄です。さて今回の都市評価調



紫波オガールプロジェクトで誕生したオガールプラザ

査の結果ですが、総合ランキングの1位は文京区になりました。東京では武蔵野市・目黒区・台東区が、大阪では北区・西区・中央区などの大都市中心部が上位を占めています。これらの都市に共通することは何でしょうか。

清水 住む場所の近くに程よい自然や昔ながらのコミュニティ、そして夜を楽しめる繁華街というものが徒歩圏内にあることが魅力じゃないかな。僕は、盛り場からタクシーのワンメーターで帰れる距離感で住むところを探してきたので、いい飲み屋やご飯処が多いまちが楽しいことは実感としてわかります（笑）。

島原 それが清水さんの要素をつくり出したのですね（笑）。居住地域の近くに雑多なものが広がる、これはさっきおっしゃった用途を区切りたがるのとは別の発想ですね。

清水 ええ、真逆です。住んでいる近くでこれらが毎日でも体感できることがベストな場所なのではないでしょうか。パリの都市生活がまさにそうで、僕も昔、パリ市内居住をしている友人とその生活を一緒に体験してみて、やっぱりいいなと思いました。

島原 大阪の他に上位にランクインした地方都市は、金沢、静岡、盛岡、福岡などですが、このあたりの都市に共通することはいかがでしょう？

清水 盛岡は、紫波町オガールプロジェクト **[3]** があるのでよく訪れますが、ここ5年ほどで小さいお店でワインの品

[1] 女性同性愛者（レズビアン、Lesbian）、男性同性愛者（ゲイ、Gay）、両性愛者（バイセクシュアル、Bisexual）、そして性同一性障害含む性別越境者など（トランスジェンダー、Transgender）の人々を意味する頭字語。

[2] 詳細はP27からのアンケート調査報告参照

[3] 清水氏がプロジェクトを担うJR紫波中央駅前の町有地10.7haを中心とした、公民連携で手掛ける紫波中央駅前都市整備事業。シンボルともいえる「オガール広場」をはさみ図書館やカフェ、産直マルシェなどが入る「オガールプラザ」、バレーボール専用体育館やホテルなどで構成される「オガールベース」がある。

揃えがいい飲食店が増えていいですよ。盛岡はもちろん金沢、静岡、福岡などは歩いて楽しそうというのが共通項ですね。またどの都市も夜を楽しめるエリアがありますね。

第2章

「建物に価値なし エリアに価値あり」 大切なのは 体感できるまちづくり。

島原 CET以降、清水さんが各地で推進してきた「リノベーションまちづくり」が公民ともに大きな注目を集めています。魅力的な都市像を考える手がかりのひとつが、清水さんの著書『リノベーションまちづくり』にあるのではないかと思います。なぜ清水さんは都市再生やまちづくりにリノベーションという手法を使うようになったのでしょうか？

清水 昔話になりますが、大学で建築を学びはじめてから、僕は建築家向きではないなと思った人間です（笑）。その理由は、都市の魅力は建物の魅力で決まっているわけではないと強く感じていたこと。まちの建物は古びてくすんでいても、そこに暮らす人が今の時代を面白く生きていて、そんな人が数多く集っているならば、それだけで十分に魅力的なまちじゃないですか。どんなに汚くて、新旧入り混じって不ぞろいでも、「今あるまち」を受け容れようというのが僕の考え方で、その中で新しい要素をちょっとだけ加える。いわゆるスクラップアンドビルド、古くなったらすべて壊して再開発するのが建築家や都市計画の仕事と大学では教わってきたものの、僕にはなじめなかった。だから学生時代からリノベーション肯定派でね。

島原 都市政策に関わるような専門家や権威と言われる人ほど、日本の都市の現状をわりとマイナスに捉える人が多いなかで、清水さんは、まちのあるがままの姿をすごくポジティブに考えている。その言葉にまちへの愛を感じます

島原 歩いて楽しい、飲んで楽しいは、魅力的なまちの必須項目ですね。



イエメンのサナア旧市街

（笑）。コルビュジエ【4】的な都市計画などには、あまり興味がなかったのですか？

清水 モダニズム建築【5】が嫌いというわけではないんです。初めて代々木の体育館を見たときにすごくいい風景だと思いましたし。あと、東京に来て面白かったのは、表通りから1本入ったあたりの路地。奥へ行く空間が延々とつながっていることがすごく魅力的で、それを全部スクラップアンドビルドして、高層ビルを建てることで魅力が出るんじゃないかという考え方自体が、なんてつまらないんだろうと思っていましたね。

島原 都市計画は経済的な視点で語られることが多いのですが、清水さんの視点が別にあったのが面白いと思います。

清水 曲がった道とまっすぐな道どちらが面白い。昔から曲がった道を選んでしまう（笑）。両手を伸ばすと両方の壁に触れるような、海外に行ってもそういうまち並みが魅力的に感じる、これは何なのでしょうかね。

島原 まさに、魅力ある路地がある風景ですね。

清水 イエメンの旧市街へ行ったとき強く感じたのが「最初から都市ってこうだったんだ！」ということ。都市が発明品として登場した古代から、同じものがそのまま残っている。ぐるりと囲まれた城塞のなかに中高層の建物がびっしり建ち並び、外側には農地と放牧地があって、さらにその脇では必ず薪と炭が採れる。そこにはもちろんゾーニングなんて

考え方はなく、迷路のような狭い路地、いろんなお店がひとつのエリアに混沌としています。そこは消費と生産にあふれ、宗教など精神生活の場があるのが当たり前。強烈な「ふるさと」を感じて、これぞ都市の原型と心を熱くしました。

島原 イエメンの旧市街地は清水さんの講演でお話を聞きましたが、あれは頭で考えて作ろうと思って作れるまちではないですね。確かに、いろんな要素がそうやって混ざり合っていることでアクティビティ、動詞が生まれますよね。

清水 絶対に生まれると思いますね。ただ、建築を学ぶとモダニズム建築から始まるのですが、それって何なのだろうかと。そもそもモダニズム建築は、都市に建てられたのではなくて、最初は都市の端に建てられたものです。都市でありながら自然を感じられる場所を選んでいて、リートフェルトのシュレーダー邸、コルビュジエのサヴォア邸^[6]だってそう。周囲が何も自然だからこそあの形がマッチしていて、それがモダニズム建築が置かれるべき環境です。都市の中にはそれと違う論理があるので、コルビュジエが持ち込んだモデルは違うのじゃないかを感じるようになったのです。

島原 しかしながら、日本では都市再生・市街地整備・地域活性化の名のもとに、狭い路地の混沌としたまちがモダニズムの象徴のような高層ビル主体のまちにつくり替えら

れ続けています。

清水 あれでは、なかなか多様性は生まれにくいと思います。せめて、グランドレベルで多様性を生み出すようなつくり方が必要でしょう。大都市もそうですが、今や地方自治体のほとんどは深刻な財政危機に直面しています。産業は疲弊して、雇用も喪失、人口だって減少傾向。そんななか、民間にしても公共にしてもストックになっている潜在資源をなぜ使わないのかと不思議になります。ストック活用のリノベーションプロジェクトで、まちが活性化していくことは、エリアの価値を高めることにつながります。いつも言っていますが「敷地（建物）に価値なし、エリアに価値あり」ですからね。

島原 日本全国に建物、道路、公園、などストックは増大していますからね。そういえば都市型モダニズムは高層ですが、郊外型モダニズムはやたらと広大でしょう。先日、筑波学園都市^[7]へ視察に行ったのですが、区画が広すぎて、この敷地を歩くと思うと気が遠くなってしまっ

清水 車移動を前提にしているからでしょうね。まちは、体験するものです。体験するには、車ではなく歩くか自転車のスピードじゃないと感性としての都市は語れない。体験するスピードが都市に対する考え方に影響を与えているんじゃないかと思います。

第3章

必要なものはつくる、チャンスを見つけて創造する。人間らしく楽しく暮らす地方都市のススメ。

島原 私もリノベーション事例を数多く見てきましたが、数年前から面白い事例は地方都市にあると感じています。地方都市のポテンシャルをどう思われますか？

清水 地方都市のポテンシャルは、ものすごく高くなっています。でなければ、都市評価調査でも東京23区がもっと上位を占めたはず。地方都市がすばらしいのは、職住が近

[4] 1887年、スイスに生まれ主にフランスで活躍した建築家。近代建築の五原則（ピロティ、自由な平面、自由な立面、独立骨組みによる水平連続窓、屋上庭園）を提唱しモダニズム建築の雄とされる。

[5] 19世紀以降、社会の現実にあった建築をつくらうとする近代建築運動により生まれた機能的・合理的で装飾のない建築様式。

[6] シュレーダー邸（ヘリット・リートフェルト／1924年／オランダ・ユトレヒト）、サヴォア邸（ル・コルビュジエ／1931年／フランス・ボワシー）。

[7] 科学技術の振興と高等教育の充実と東京の過密対策のため昭和38年に国家プロジェクトとしてスタート。昭和62年に町村合併によって茨城県つくば市が誕生。

いから通勤が非常に楽なことでしょう。都内で働くサラリーマンは、乗車率200%ぐらいの電車で1時間揺られて出勤することは珍しくない。僕も経験者ですが、満員電車が嫌いなんです。精神的にすごく疲弊しますし、満員電車が嫌で自転車通勤に切り替えたほど。取引先であるスペイン・バルセロナの建築事務所のスタッフは、オフィスのすぐ近くに住んでいます。朝早く出勤して14時ごろまで仕事、家に戻り夕方までシエスタ。食べて昼寝して、会社に戻り仕事して、その後まちへ繰り出して夜中まで遊ぶ。いいなあ、人はこんなふうに暮らせるんだと思ったことがあります(笑)。そんなバルセロナ的な暮らしが(都市評価調査上位都市である)金沢や福岡、盛岡なら可能かもしれませんね。

島原 都市規模的にも同じくらいでしょうかね。

清水 そのくらいの規模での都市での生活は、通勤地獄からも開放されて、あと職住が近いことで共働きでも子育てがしやすい。

島原 都内だと、会社の近くに住むか、実家のそばに住むか、どちらかでないと共働き夫婦の子育ては厳しいですから。

清水 あと、地方都市に行くと驚くのはシングルマザーの率が高いこと。生活しやすいんですね、きっと。地方都市は比較的コミュニティも健全ですし、アウトドアのフィールドも近い。浜松なんて、海も山も川もあるし、気候もいいし、食材もいい。だから男女ともに自分のやりたい仕事があるかの課題を解決すれば、地方都市には住むに値するまちが山のようにあって、東京に無理して暮らす必要はないのではないかと思います。

島原 地方創生やひと・まち・仕事の話が政府主導で行われるとき、まずは経済の話から入って、人口増減の議論に行き着くあたりに違和感があったのですが、清水さんは「楽しい生活」から入っていききましたよね。

清水 そちらから入っていったほうが産業も育つということです。大都市に暮らすよりはるかに楽しい生活ができる可能性があるということ。ただ、そのときに足りないものがあるとつまらないという話をしたときに、僕の弟子が「ワインとコーヒーと自転車」の3つが絶対必要だと。僕はここに全粒粉の旨いパンが必要(笑)。なければ作ったり都会から作れる人を連れていけばいいんです。

島原 生活者目線の暮らしがベースになるべきで、日本創成会議【8】が提唱するように、地方の人口減少が深刻だから地方から大都市への人口流出を堰き止めようとしたり、東京の高齢者施設が足りないから高齢者を地方に移そうというのは違和感があります。

清水 人数合わせではないのですから、それらは無茶な話です。東京での生活も体験したうえで、なおかつ地方にチャンスを見つけて何かを創造できる人たちが集まってきたまちは、必ずそこに産業が生まれます。プロセスをどう創り上げるかに関心を持たないと再生も創生もないですよ。小手先の政策はあまりに無理やりで、生活感がない。センスがよくてビジネスを組み立てられる、例えば岡山市問屋町でまちづくり【9】を実践している明石(卓巳)さんのような人が地方で暮らすと、本当に楽しい生活ができますよね。面白い人がひとりいるだけで、その人のフォロワーが200～300人はいますから。

島原 やはり人ですね。動物的磁力があるというか。豊かで楽しい生活は地方都市にある、なんてほうがステキじゃないですか。ただ人口が移動するだけでは、都市も人も幸せにはなれませんよね。



第4章

100個のアイデアから 10個成功したら 儲けもの。たくさん チャレンジができる リノベーションまちづくり。

島原 都市評価調査では、大都市周辺のベッドダウンの評価はどれも低い結果になりました。そのようなエリアは大型ショッピングモールと戸建て住宅群が広がっています。ショッピングモール中心のまちづくりについてはどう思われますか？

清水 高度経済成長以降、郊外の道路が整備されて安い土地が大量に供給されました。車でアクセスを前提にすれば、ショッピングセンターが建築費を抑えられる集客施設として郊外に成立するという流れは当たり前のことだと思います。さらに巨大なショッピングモールへと発展し、同時にモールを中心にした住宅開発がブームになった。これはモータリゼーションが生まれ急速に発展したアメリカで起こったことで、日本はその後追いなのですが、アメリカの行く末を見ていると日本のそれも見当がつく気がしますね。昔は自分で商品をカゴに入れていくようなセルフ方式の商店は珍しかったのでスーパーは最先端の場所でしたが、それも昭和40年代以降のことで、ショッピングモールの台頭はそんなに昔の現象ではないのです。当時は田舎のほうに新しくショッピングモールができると、若者はデートに女の子を連れていったらしいですけど。

島原 ショッピングモールでのデートってあまりロマンチックじゃないですね。

清水 そう、ロマンチックの要素がないのが悲しいところ。



1回目は物珍しさがあっても、2回目は効き目がなくなってくる。これが「ショッピングモールの欠陥」と言われているところですよ（笑）。ただ、僕はショッピングモールが飽きられる存在だということ自体が怖い現象だと思っていて、新築住宅と同じように年々、価値が減じてゆくものだと思ってなりません。だから僕はモール開発に携わる人たちに、まちをリノベーションしたほうが価値を高めていけるから面白いよ、と常日頃から言っているのですが。でも、今もショッピングモールを出店できる場所があるのが現実で、いくら行政区でしばって出店規制したところで、実際に暮らす人の行動圏で考えないと意味はないと思います。

島原 発祥の地のアメリカでもここ10年くらいでライフスタイルを含め、価値観が大きく変わってきましたけれども。

清水 郊外型ショッピングモールの先進国アメリカでは、更新期に入ったモールの跡地問題が山積しています。アメリカといえば、先日フロリダのシーサイド【10】を十数年ぶりに訪ねたのですが、35年経った今でも不動産の価値が上がっていて、その影響力にびっくりしました。

島原 シーサイドの価値の高さとはどこが魅力なのでしょう

【8】東日本大震災からの復興を新しい国づくりの契機にするため、2011年5月に増田寛也元岩手県知事などの有識者が設立した政策発信組織。

【9】卸問屋団地として作られたまちをリノベーション。カフェ、ショップ、クリエイターオフィスなどが集積。手掛けたのは、株式会社 レイデックス 代表取締役・明石 卓巳氏。

【10】1979年フロリダ州北西部に開発。メキシコ湾を臨む風光明媚な32haの土地に古き良きアメリカの街並みをベースとし、商業、レクリエーション施設、住宅群などが配されている。ネオ・トラディショナルおよびニューアーバニズムのビジョンを示し、以降アメリカの住宅開発に大きな影響を及ぼしている。

か。

清水 アメリカ版コンパクトシティやニューアーバニズムの基本理念などの情報を打ち出したことが、うまくプレミアム的価値につながったんじゃないでしょうか。

島原 デザイン的にも素敵ですね。

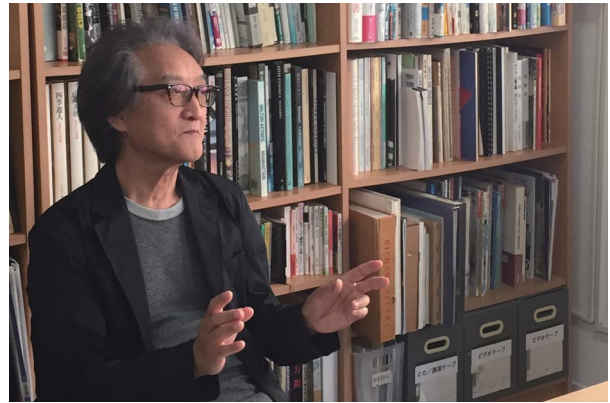
清水 海岸線の道路に砂丘、その向こうに白砂のビーチがあるだけのリゾートタウンなんですけどね。デザインガイドラインによって統一されたまち並みに、広場やいろんな施設もあって、フットパスによってそれらが徒歩圏でつながっています。家はガラス張りで中が丸見えなのですが。実はこれをもとに日本型に組み替えてつくったのがオガール紫波なんですよ。

島原 開発されたまちでも価値を高めているケースがあるのですね。しかし、先日視察した大阪の泉北ニュータウン【11】では、高齢化に拍車がかかっている現実を実感しました。最近ようやく空き家問題が社会問題として認識されるようになりましたが、そう遠くないうちに空き家問題の主戦場は、高齢化した郊外のベッドタウンになるとみえています。そんななか郊外型ベッドタウンにおいては、清水さんの提唱するリノベーションまちづくりの手法は可能なのでしょうか、その場合はどのようなアプローチが考えられますか。

清水 高度成長期の産物である郊外型ベッドタウンの活性化について、日本全国の自治体が頭を抱えていると思います。年齢や家族構成、収入まで似ているような単一ターゲットが集まったまちですから、どの住まいも高齢化して独居老人が増えて空き家になっていく。戸建でも団地でも同じことが言えます。特に戸建住宅地は、単体で考えずにエリアの問題として捉え、ベッドタウンからエリア中心部へどのようにつながっていくかを考える必要があります。また空き家を活用した店舗や施設など居住以外の要素を加えていくことが求められるのではないのでしょうか。

島原 そうですね。何かを混ぜていかないと。

清水 年齢層だけでなく空部屋の用途など、あらゆる要素を混ぜていく必要があります。あと重要なのが、まちに対して開いていくこと。これは大島(芳彦)さん【12】がやっていることですが、彼のリノベーションってあらゆる住宅圏の建物をまちに対して上手に開いているんですね。これは大事な思想だと思います。逆に、開かれたときにいい都市型コミュニティになっていることも重要で、そこで生まれた人



間の関係性がうまく使われ、保たれていかない限り、意味はないですから。エリア全体で取り組むべきことで、従来の箱の中身をただ入れ替えればなんとかなるという話ではないと思います。

島原 空き家率が2割を超えた地区ですが、府営の集合住宅の空き部屋を、見守りつきサービス付き短期滞在型賃貸住宅にしたそうです。最初に聞いた時は、空き家が増えている住宅団地に新しい短期滞在の需要があるのかと疑問でしたが、団地に暮らす高齢者夫婦の奥さんが旅行する間ご主人を預けたり、介護に訪れた住人家族が利用したり、なかには週末の別荘のような使い方をする住民がいたりなど、色々な人が様々な利用をする場となったそうです。もともと地域にそういうニーズがあったというより、この施設の登場で予想外の需要を創造した感じです。この事例で重要なのは、見守り施設を新たに建設するとなるとまとまった資金が必要となりますが、どのくらいニーズがあるかも確信できないような施設に大きな投資は出来ない。空き部屋を使ったリノベーションだと低予算で色々なチャレンジができるということだと思えます。

清水 まちづくりのプロセスはマニュアル化できますが、どのまちにも使える成功パターンはないんですよ。だからいろんなことを試すべき。100個のアイデアがあれば10個ぐらいいは生きるアイデアがあるはずですよ。たくさんのチャレンジができること、小さな初期投資でビジネスがはじめられること、それがリノベーションのよさ。やってダメなら引っ込めりゃいいんですよ。高齢化や空き家問題で悩む団地が増える中、リノベーションスクール【13】でいろんなことを試したり、郊外型住宅や団地における問題解決をしていかねばと思います。

第5章

市長や区長など首長の意識を変える取り組みを、リノベーションスクールでスタートさせる。

島原 九州市小倉家守プロジェクト【14】、岩手県紫波町オガールプロジェクトなど、民間のみならず自治体からの相談は多いと思います。具体的にプロジェクトに発展する自治体とそうでない自治体はどこに差があるのでしょうか。

清水 これは行政ではなく、担当者に拠るところが大きい。僕を訪ねて来る人は、それぞれの地域経営課題を、リノベーションまちづくりで解決したいと考えている人たちです。いろんな自治体の方が来訪されるのですが、様々な事例について些細なことまで詳しく聞きこむ勉強熱心な人ほど実行しないのが常でして（笑）。慎重すぎてリスクを先に感じすぎるのかもしれませんが。「とにかくやってみよう!」と元気で勢いのあるタイプが、部署や上司を巻きこみプロジェクト化するケースが多い。話を聞いただけでは完全に理解できるわけがなくて、やってみて初めて理解できるものだと思います。

島原 ザ・官僚タイプは、事が進みにくいわけですね。これを読んだおっちょこちょいな役人の方は頑張ってほしいですね（笑）。

清水 そうそう。おっちょこちょいで、いつも外をふらふらして、まちのことはよく知っているけれど役所にはほとんどいないようなタイプがいい（笑）。先日、リノベーションスクールの公務員コースを実施したのですが、20～30代の世代が多くて、驚くことに3分の2が自費参加。彼らは、部署はもちろん公民が横断的に取り組むことがまちづくりには重要だとわかっているの、全員がすぐに仲良くなってね。これは地方自治体だけではなく国の官僚の人たち、また民間の人たちも同じです。若い世代は、頭が柔軟でやる気がある人が、日本全国にたくさんいるんですよ。

島原 空き家問題ひとつとっても、リノベーションしてその空き家が埋まればOKではない。空き家問題は地域問題に他なりません。福祉や雇用や消費を横断して考えていくべきなので、従来の縦割り行政では解決しませんよね。

清水 その通りです。不動産の課題解決もあれば雇用や介護福祉、子育てに関係しているかもしれないし、それらの都市・地域経済課題を解決しないと何もならない。そういったことも若い世代はすでに分かっているのですが、彼らが主導権をもって具体的な政策担当になるには時間がかかりすぎます。かといって、いま決定権を握っている世代に意識を切り替えてもらうのは容易ではありません。そこを打破する足掛かりになればと、市長や区長など首長を対象にしたリノベーションスクールを開催しようと思っています。若手と首長をセットにしたら面白いかと。

島原 それはいいですね。首長はもともと民間人なので、ビジネスマインドや市民感覚に長けている人が多くて理解もあるのでは。また首長発信のリノベーションまちづくりが成功し実績をつくることで、それが国の政策になる可能性が高くなりますね。しかし地方の地場不動産業者の意識は、残念ながらまだまだ再開発事業にあるように見えます。

清水 時代が変わったのに、いまだに終わった世界を追い求めているというか。再開発事業には補助金出ることがエンジンになってしまっています。実態を伴っていない形だけの投資をしたところで、テナントが入らないと維持管理費が大変になるのは目に見えている。

島原 そうすると新しいチャレンジも生まれない。

清水 投資の失敗が新たな投資を抑制するのは当然です。富山市のコンパクトシティ化【15】にしても、スクラップア

【11】 昭和42年、高度経済成長期の住宅需要に応えるため、大規模な計画市街地として整備された大阪府堺市と和泉市にまたがる郊外型ベッドタウン。

【12】 ブルースタジオ専務取締役の大島芳彦氏。中庭を複数の建物が共有する「うめこみち」や8棟の木造住宅をリノベーションした街角再生プロジェクト「大森ロッジ」（共に大田区）など。

【13】 2011年8月から北九州市で開校しているリノベーションを通じた都市再生手法を学び実践する場。清水氏がスクールマスターを務める。

【14】 清水氏がプロジェクトを担う公民連携で取り組む北九州市小倉におけるリノベーションまちづくり。

【15】 公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりを富山市は目指している。コンパクトシティとは、都市の郊外化を抑制して都市の中心部に様々な施設をコンパクトに集

中させたまち。

ンドビルドでしょう。

島原 再開発については地方創生の意味もあると思いますが、税金が出るという不安もあります。

清水 地方創生はほとんどの自治体にとってこの1年間の総合戦略の主体になると思われますが、それは結局1年間のロスを生み、そこにまた意味もなく補助金が投入されることに他ならないと僕は思っています。時代は大きく変化しているのに、モノを観る目、時代を捉える感性が鈍い人たちが多すぎる。その中で、今回の都市評価調査のような「あなたも人間でしょ」という五感に対する問いかけには大賛成です。こういう入り口がマーケットを変える視点ですし、なぜ政治家や官僚がこの視点を持たないのかと疑問に思えます。地方都市においてもインフラ整備はほぼ終わりストック過剰な状態だからこそ、リノベーションという手法で人間

的で魅力あるまちづくりを目指して欲しい。感性・ソフトを重視した都市政策につながる指標が重要だと思います。この調査結果が、新たな指標としての提案になれば画期的ですよね。多方面からいろんな意見が出てもいいし、この指標を元にした政策がとられると面白いんじゃないかと期待します。

島原 ありがとうございます。清水さんの「まちにダイブせよ」【16】のお言葉通り、昼も夜もダイブし続けてきたことが、この都市評価調査へとつながりました。センシュアス・シティが増えていくように、まちづくりに関わる人たちには、ぜひとも参考にしていただきたいですね。

清水 でも、異性に見とれた、路上でキスした、なんて設問があるのはすごいね(笑)

島原 それもまちの魅力ですから。【了】



【16】「まちにダイブせよ」 社会変化を自分の身体に吸収するためには、まちに出てまちと人を観察する必然性があるという、清水氏ならではの表現。