

# まちづくり(百年の計)は世代を超えられるか

Community Development beyond Generations

中島伸

Shin Nakajima

東京大学大学院工学系研究科助教 / 1980年生まれ。2013年東京大学大学院工学系研究科修了。博士(工学)。都市計画史、都市デザイン、景観まちづくり。日本都市計画学会論文奨励賞、日本不動産学会湯浅賞(研究奨励賞)博士論文部門受賞。共著に『図説都市空間の構想力』ほか。

## 百年の計は時代の変化に対応できるか

まちづくりや都市計画は元来スローなものである。都市計画事業の実施やまちづくり計画策定にあたって、地権者や関係者との調整も含めて多大な時間がかかる。しかも、日本の都市計画事業は、都市計画財源に乏しく、公共事業はなかなか進まない。背景として公共の福祉と個人の財産権の保護がせめぎ合うことも一因としてある。そのため、日本ではこれまで関東大震災や第二次世界大戦といった大災害後の復興事業を契機として、この百年の計である都市計画を一気に進めてきた。人口増加による都市拡張という一方的なトレンドにあった20世紀では確かに百年の計は長年に待っていてもよかった。しかし、時代は変わり、今までどおりのスローな計画では破綻も目に見えてくる。

## 計画決定から事業実施まで 時を超える都市計画道路

例えば、都市計画道路もその見直しをめぐって議論されるようになって久しい。都市計画道路は指定から事業決定まで多大な時間を要するものもある。東京でも戦後すぐに都市計画決定された路線が60年の時を経て、いよいよ事業化され動き出すところもある。こうした路線では、自動車交通が主となる時代を見越して立案された都市計画道路が、果たして本当に現代においても必要な道路なのかは々々々を議論されている。また、都市計画道路の計画路線に指定された沿道の地権者は建築行為に制限がかけられている。これによって負担を強いられている一方で、むしろこの規制が生み出す空間が豊かな空間として好意的に評価できるものも出てきてしまっている。長い時間をかけてつくられた暫定的な規制がある価値や意味を帯びるのだ。こうした問題も踏まえて次にどうすべきか、スローに築き上げてきた

都市空間にどのような次の計画を検討すべきか依然留保されていると言える。

## 個人の建替えを契機とした2項道路

また、細道路が密集して緊急車両の進入が困難な地区など、建築基準法42条2項道路指定を受けて、幅員4m未満の道路に面した敷地では、建替えの際に道路中心から2mセットバックすることが義務づけられている。該当する道路に接しているすべての敷地の建替えが完了するまで緊急車両の通り抜けができない道路づくりを戦後以降進めており、いかにスローに空間改善が行われていることか。現在では路地の保全の観点から火災などの安全向上の方策として、幅員4m確保とは別の方法で耐火性能など防災性能を上げる方策も検討・実施されつつある。時代は建築基準法創設期とは変わっていると見える。

## リノベーションまちづくりによる ファストな展開

まったく違った観点から都市を見ると、昨今リノベーションまちづくりが盛んである。地方都市をはじめとして疲弊した中心市街地(シャッター通り商店街)の外縁部で、事業収支を見すえて補助金に頼らない自力での地域に開かれた新しい商業活動を行うことに特徴がある。小規模で意志決定を素早く行い、実践しながら着実に持続可能な営業展開することが肝要であるという。これまでの地域のしがらみからなかなか進めることができないまちづくりとは異なり、利益を再投資に回せる不動産事業への展開が可能など、波及性も含めて注目度も高い。リノベーションまちづくりの旗手のひとりである清水<sup>A</sup>はこうした立地を「家賃断層」と名付けて、中心部にほど近く、地価が下がった場所を狙い目として紹

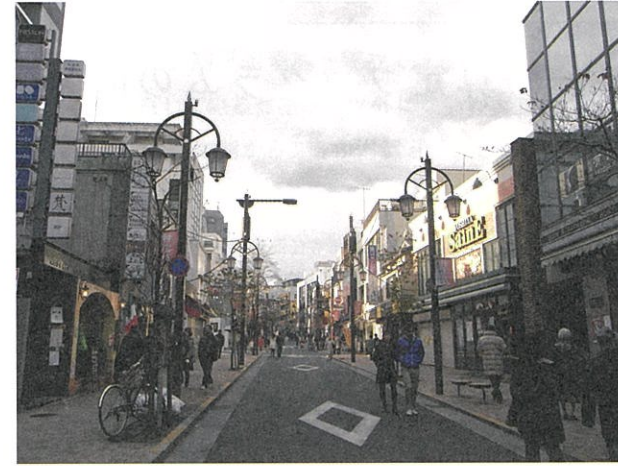


図1 都市計画道路が指定された都内商店街  
前面部に高さ制限がかかっており空が開けた気持ちのよい商店街となっている。



図2 赤城神社  
70年後の定期借地満了の後、鎮守の森が再生する計画。 [図1・2 筆者撮影]

介している。

こうした取り組みは、それまで全員賛成の中長期的なビジョンづくりとは異なり、これまでまちづくりの現場にかかわりのなかった若者らが各地域で自らの生きていくための場所づくりの様相を呈している面もある。だからこそ、規模は小さくともまずはやってみるということが重要なのである。まちづくりにおける合意形成は、すぐに完成を見ないスローな行為ではあるが、それを継続するために、疲弊した地方都市であってもこのまちで生き続ける(働き続ける)という個人の強い意志に導かれる生存活動としてリノベーションまちづくりは注目されているようにも見える。

## 定期借地による世代を超えた神社による 地域づくりの挑戦

最後に、神社の建替え事例をスローな地域づくりとして挙げよう。新宿区赤城元町に位置する神楽坂の赤城神社は、牛込台地の総鎮守として700年の歴史を持つ地域の由緒ある神社である。赤城神社は、文人らによる神楽坂の文化的な発展の歴史を築き、支えてきた。しかし、神社経営の不振、本殿の老朽化などを理由に、再生プロジェクトを立ち上げ、地域住民も参加する準備委員会を設立し、隈研吾設計による新社殿は2010年秋に竣工した。

このプロジェクトは、端的に言えば神社社殿の再建計画であるが、定期借地制度(70年)を用いた集合住宅建設が一体となって行われる点が大きな特徴と言える。建物は地下1階地上6階建てのRC造で、用途は神社と共同住宅である。神社部分には「ホール」「カフェ」「ライブラリー」「インフォメーションデスク」「ギャラリー」「ショップ」「ワーク

ルーム」などの施設を併設し、地域住民の交流スペースを新たに作り、神楽坂のまちづくりや文化発展に寄与することが期待されている。また、境内には新たに神楽殿が設けられ、近隣にある、矢来能楽堂などと併せて神楽坂周辺の地域伝統芸能の再生、発展を担うことになる。

神社経営の不振を理由に、定期借地制度を利用したマンション開発では重要な高木は移植できたものの、それまでであった神社境内の木々の多くを伐採する計画で周辺住民から反対の声も上がった。当初、「神社を見下ろせるところに集合住宅を建てるなんて」「神社は金儲けに走った」というような声すら聞かれた。しかし、神社経営を止めるかどうかという決断が迫られるなかで、赤城神社は地域の公共性を持った神社として再生の道をたどろうとしている。

定期借地を用いた理由は、70年の期限付の「延命処置」の間に現実的な経営基盤をいち早く確立するという課題を解決し、また、これまでになかった地域と密着した持続可能な神社経営の形を目指しているからにほかならない。ここではファストとスローは対立することなく共存している。本プロジェクトを決断した宮司は70年の定期借地が契約満了を迎えて、地域の神社として充実した状態を迎えた後、集合住宅部分が更地となり、再度そこから赤城神社の鎮守の森が築かれていく遠大なビジョンを持っている。70年後に本当の意味での神社の再生が始まる際、宮司の姿はそこにはない。しかし、計画から建築、更地になるところまで踏まえた世代を超えたファスト/スローな構想を個人の強い意志から打ち立てることもまちづくりでは可能ではないか。

参考文献

<sup>A</sup> 清水義次「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、2014)