

◎横浜の下町のよさを生かしたまちづくり

■第9グループ

1 横浜の「下町」の現状

① 横浜の「下町」

一九四五年（昭和二十年）の横浜大空襲により市街地を焼失し、戦後は港湾施設のほとんどもを接収されるなど、数度にわたる壊滅的なダメージを受けている横浜の都市としての発展過程からは、空襲で焼失したという点を除いては、東京における下町（台東区、墨田区など）のような独特な形成要因や地域性は必ずしも見いだすことができない。しかし横浜にも下町といわれる地域は多い。形成過程から言えば宿場町や外国人居留地周辺の関内・関外、あるいは遊郭のあった地域などがあげられる。南区横浜橋商店街・三吉橋周辺などは代表的な横浜の下町とすることができただろう。その他、横浜で下町と考えられる地域を挙げると、南区弘明寺商店街周辺、神奈川区大口通り商店街周辺、保土ヶ谷区松原商店街周辺、西区藤棚商店街周辺、磯子区杉田商店街周辺などだろうか。これら地域の街としての共通項をあげてみると

(a) 古くから人口の集中していた既成市街地域である

(b) 地域の核となる商店街がある

(c) 住宅、商店、工場が混在する

(d) 一戸あたりの敷地が狭小（敷地面積百㎡以下）

(e) 老朽狭隘住宅が多い

(f) 採光、通風、隣地距離など建物の外部環境に多くの問題がある

(g) 容積率が「低度利用」されている

(h) 土地に関する権利関係が複雑、などの要素が多く存在している。

そこで本稿ではこれらの共通項を横浜における「下町」の構成要素として定義したい。

② 横浜の下町の課題

⑦ 都市構造上の課題

一九八〇年代にロンドン、ニューヨークなどの欧米の大都市で都心周辺部における人口や事務所の流出に伴う地域社会の荒廃・衰退が問題になり始めた。日本においても東京、大阪の大都市で人口のドーナツ化現象が見ら

れ都市の活力が失われるのではないかと危惧された。このような「インナーシティ地区」には(a)経済基盤が低下する、(b)建物（特に住宅）が老朽化する、(c)地域環境が悪化するなどの特徴が見られる。これらの問題地区はほとんどが都心周辺部のいわゆる「下町」である。

横浜の下町には、欧米の都市に見られるような急激な人口減少、経済衰退はないようであるが、投機目的の地価吊り上げにより個人商店、個人住宅が地上げに合うなどして、収益性の低いこれらの店舗、住宅は立地できなくなり下町から失われている。そしてその後には収益性の高い事務所やワンルームマンションが立地し、地区外からの就業者、居住者が転入してくるのである。このように昔から商売をしていた人、昔から住み続けていた人がいなくなり下町の地縁関係が希薄になってきている。商業集積があった下町の商店街は、ターミナル駅前に大規模商業施設が集積し、郊外にモーターゼーションを背景とした郊外型店舗が立地するに当たって、次第にそ

1 横浜の「下町」の現状
2 1めざすべき下町の将来像
3 提案

の商圈を狭め、近隣型の商店街にその性格を変えてきている。以上のように横浜の下町のインナーシティ問題を考える場合、

(a)地価高騰による個人住宅・個人商店が転出することによって、下町の地縁関係が希薄になっていること。

④人口構成上の課題

下町は昔からの住人が生活、経済、文化を支えてきたことにその特徴が見いだせると言えるであろう。しかしながら二十代、三十代の若年層は子どもを育てる環境に恵まれないと郊外の自然環境を求めて下町から転出しようとし、個人経営の商店も次の担い手達が高学歴化でサラリーマンとなる場合が多く後継者が育たなくなっている。このようにして下町では居住者、就業者とも高齢化していくのである。居住者が高齢化している中で民間借家等に居住する高齢者の中には、立ち退き要求や入居拒否等の顕在化、低い居住水準など居住の安定を脅かされる問題も生じている。

2 「めざすべき下町の将来像」

①「下町に学ぶもの」

横浜だけではなく、他の大都市などでも行われた、そして今も行われつつある町づくりにおける計画開発地での反省を経たとき、我々はいわゆる「下町」を思い出す。横浜の下町は臨海部と郊外部に挟まれたエリアで細々と残されている。そこには生活に必要なあらゆる機能

が歩いて行ける範囲の中で混在していた。近代化以前の都市における町の成立条件を考えれば当然の結果としての町であり、ゆえに近代化を経た現代に再び下町と同じものをつくることは現実的ではない。しかし下町は現代の計画開発地が失った「町」あるいは「町に住む」ということの本質を残しているのではないか。

下町の経済基盤のほとんどは下町自身であり、ゆえに下町経済の担い手の生活基盤は下町そのものになる。下町の住人同士は緊密な相互依存のうえに生活が成り立っているためその地縁的な共同性は強固なものになった。今に残る下町のコミュニティである。下町は経済活動だけでなく生活住宅が存在している「町」であり、むしろ生活があつてこそ経済活動が発生・展開し、その生活と経済の交流・循環が町固有の文化を育てて行った。また住機能があることよって人間環境としての質は最低限度担保されていた。働く場と住む場という二つの機能空間に二つの場の交流によって生まれる遊空間が加わり、その遊空間の存在や質が主役になって町の個性が再構成されて行く。「遊びは文化より古い」といわれているように、この遊空間は町の文化につながって行く。経済と生活がオーバーラップし、そこに新たな意味が生まれている濃密な空間が町であり、そこに住み、自らがその文化の担い手となることが「町に住む」ということになる。

②「めざすべき下町の将来像」下町の生活と地区経済の活性化

⑦商業空間をデザイン

下町には安価な肉や野菜、果物などの最寄り品や時計・眼鏡などの日常的買回り品の小売販売業、さらには喫茶店、大衆的なレストランなど飲食業が営業している。美容院や不動産仲介業などのサービス産業もある。近くにはビッグビジネスの下請けとして機械部品を製造している工場もある。将来のホンダかも知れない。豊職人も立派に成り立っている。

下町の路面商店街は「歴史」というブランドに胡座をかいていて、トレンドへの挑戦を忘れれば衰退の危機に瀕する。市場原理は冷酷だ。コンビニエンスストアや大型スーパーが展開し、横浜駅周辺には百貨店が集積している。地域商店街と大型店の共存共栄は大きな課題だ。しかし、大型店と地域商店街を対立的に捉えることには若干の疑問符をつけた。横浜橋商店街や洪福寺松原商店街は、大型店と伍して堂々と地域住民の台所として活況を呈している。個性と魅力は強烈だ。

生計維持的発想から企業経営へという企業化精神の導入を図りたい。ベンチャーショップ、新業態店への転換もトライする価値はある。ビジネスチャンスがあれば共同ビル化へチャレンジする。不動産業も悪くない。道路のカラー舗装や電線地中化も手掛ける。さらに個店や商店街を含むゾーン全体を「商業空間」として捉え、立地条件のあつた誘客施設の配置・誘導を図る。単に日用雑貨の供給基地としてのみ商店街をとらえるのではなく、文化・アメニティ・アミューズメント等、下町特有の魅力アップとの相乗効果を狙うのだ。

よこはまばし商店街入口



商業空間は同時に「遊空間」でもあり「生活空間」でもある。神社はかつて子どもの遊び場でもあり、祭りの会場でもあった。今ではポケットパークか児童公園か。路地裏は主婦のフォーラム。植木の緑は下町のオアシスポイント。大人達は時にはこっそり「しゃれた遊び場」に出向く。遊びと生活と経済活動の一体化。それが下町固有の文化を育くみ、活気の源泉であったはずである。神社仏閣・川・エンターテインメント・文化施設。在宅支援サービスセンターも大型店も、誘客施設という面だってある。時代のニーズにあった新機軸、地域に残された貴重な社会・文化・自然資源。ゾーン内のこうした「下町インフラ」を商業空間という視点からデザインし直そう。

④地域コミュニティの醸成

一九九二年(平成四年)一月二十日、南区・横浜橋商店街が環境整備事業の竣工式を挙行政した。「いきな下町・よこはまばし」をテーマに平成元年からアーケード改修やカラー舗装工事に商店街協同組合が取り組んできたものだ。理事長の森貞夫さんは言う「横浜橋は『いき』と『人情』が売り物です」。

『いき』と『人情』が将来ともに下町にいきづいているとは思えない。こうした情緒的な結びつきを嫌う人も多数いるはずである。学生や若いサラリーマンなどはドライに生活しているだろう。チェーンストアーなど外部資本の屋敷族も当然闊歩している。しかし下町には古くから「住み続けた」人が多い。そこで商売もしている。横浜の都心部や郊外の住宅地とは一味違う、強固とは言えないまでも情緒的連帯感がゾーン一帯をバリアーのよう

に包んでいるといっても、あながち間違いいはいえないだろう。情緒的連帯感は地域コミュニティの活性化を醸成する。町内会活動というと現在では一般的に老人達のお喋り会が多くなる一種のヒエラルキーも存在し、若者が参加しにくい。町内会とは別に「職・住・遊」の調整機能的役割を担う組織が必要だろう。いわゆる「親睦会的町内会」組織とは異なる機能をもった組織。「まちづくり委員会」ともいべき組織である。「まちづくり委員会」では、地域の開発事業やイベントなどを創造的に検討する。タウン誌の発行もやりたい。編集は感性豊かな若者に任せよう。B級タウン誌「ハマ野毛」の例もある。遊び感覚が必須の条件だ。

3 提案

①下町のよさを活かしたまちづくり

⑦「住み続けられるまち」

まちが生き続けるか衰退していくか、あるいは魅力あるまちかどうかは基本的にはその地域に住み手がいるかどうか、またどのような人たちがどのような活動・生活をしているか、更に住み手の生活がまちの空間と密接につながっているかどうかに関わっている。なぜまちに住み手がいなければならぬのかは夜のゴーストタウンの代名詞になっているニューヨーク・マンハッタン地区の実情を挙げれば十分であろう。災害対策上・防犯上・衛生対策上から住み手がいなくなるとまちは衰退する。また夜、まちを歩いていて住宅の灯が見えるのはなんとなく落ち着くものである。

さて、ニューヨークと同じように東京都心三区でも人口減少が大きな都市問題となっており、横浜においても西区をはじめ都心区で人口減少・高齢化がボディプロローのごとく徐々に都市問題化しつつある。本市の都心区は人口減少・高齢化は宅地の狭小化・高地価化や住環境の悪化等により住宅の改善が進みづらく、親世帯から子ども世帯が離れていくことに主因があると言われている。都心の core (central business district) や工業地帯は別として、都心周辺地区や近隣商店街地区では土地利用として住宅が配置されるべきであり、しかも社会移動が激しい住み手が多いまちよりも、相対的に営々と住み続けている住み手がいるまちをめざすことが必要である。なぜならば、消極的にはまちの清掃や管理といった点から必要であり、積極的には地域に定着している住み手がいることで地域でさまざまな活動が行われ、地域の文化や個性をつくり、まちの魅力を創出するうえで必要不可欠であるからである。つきつめると『住み続けることができるまち』あるいは『住み続けたいと思うまち』をつくるのが基本となる。しかし問題は、先の西区の例のように親から子へ世代が交代しても子が引き続きその地域に住み続けられるかどうかである。それと同様に「下町」に着目すれば今までは人口移動が少なく比較的地域のコミュニティが形成されてきたとすれば、今後の問題は次世代が引き続き住み続けることができるかどうかにかかってくると思われる。郊外の新規開発地と異なり「下町」は、固有の文化・伝統があり、それをまちづくりの有効な資源として生かすことが

できるまちである。地域固有の文化の伝承者である「住み続ける人」がいて、初めてそれが可能となる訳である。この観点にたったまちづくりが臨むことが我々行政だけでなく、関係者にも求められる基本ではなからうか。

しかしこれは『閉じた地域社会』をつくらうというのではない。一定の社会移動があることが自然であり、誰でも受け入れることができるまちをめざすことで旧来の伝統・文化に新しい要素が加わり、新たな地域社会を創造するという見方で捕らえるべきであろう。それが横浜の良さであるから。

では、まちの将来像としてどのようなまちをめざすべきか。以下を基本とする。

○子どもから高齢者まで、多様な年齢層が住むまち

○世代が交代していけるまち

○地域固有の伝統・文化を継承しつつ、新たな変化・要素に対応できる開かれたまち

① 『営み続けられるまち』

『住み続けられる』ことと併せ『営み続けられる』ことも重要な要素である。下町のよさの特徴として「職住近接」として商店やサービス関係の店を地域にもつことから、これらの店や業態が営み続けられることが『住み続ける』ことと同様の趣旨で必要となる。どちらが欠けても「下町の良さ」は生かされない。下町には結構安くて珍しいものを売っている店などがある。中には遠方からわざわざ買ってくる店もある。その地域に住む人はもちろんのこと、他の地域の人にとってもこのような店やそれを取り囲むまちは魅力あるまちとして写るだろう。創業何十年とかを売り物に

できる店をつくることは、まちの魅力に繋がるものである。

しかし現実には営業的に苦しい店が多いのも事実である。下町の業態としては食料品・飲食関係の小規模店を中心に銭湯やクリーニング等の生活関連サービス業に加え、家内工業的な小規模工場等が多い。これらの中で一部の業態を除けばほとんどが営業利益といった観点からは今後の営業維持が困難なものが多くと聞く。いずれも経済原理からは自然淘汰されてしまうものも多いかもれない。しかし「営み続けられる」状況をつくりだすためには一方で営業主の営業努力といったものが必要とされるが、もう一方で行政の支援はあっても個人営業主たちの自助努力を促し、それを支援する形で行われるべきものであることは言うまでもない。

「営み続けられるまち」の将来像として、以下を提案する。

○生活に密着した活力ある商店が多くあつまるまち

○店と住まいが一体となった活気あるまち

○個性的な店が存続できるまち

② 『まちづくりの進め方—居住をテーマにしたプランづくり』

下町が「まち」としての本質を有し、今後「まち」であり続けるための必要条件として、住機能を有していることがあった。それは「住み続けられるまち」になることであり、住み続けられる住宅があり、住環境としての質を維持し続けることである。下町の土地は

ほとんどが住民あるいは企業によりビルトアップされ空地は少ない。今後の個々の建設行為の発起時期に情報をとらえ、何らかのアクションを起こすことが必要になる。

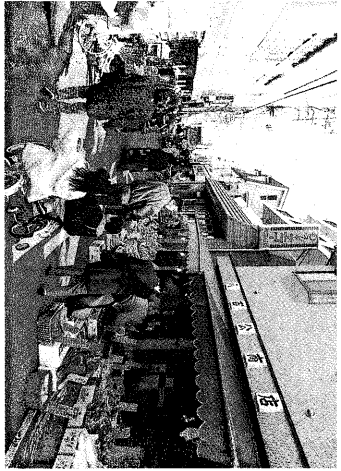
下町文化を育む人達として、その発信者である今住んでいる人、継承者の一番手であるかつて出て行った若年層、そして刺激を与える新たに住もうとする人がいる。これらの人々をそれぞれ第一世代、第二世代、第三世代と呼ぶこととし彼らの住宅を考えてみよう。

第一世代—住宅の改善

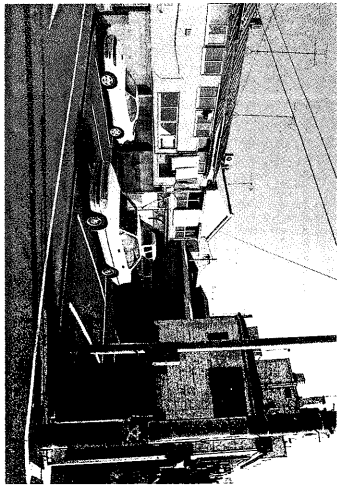
第一世代の住宅は狭く老朽化しているものが多く、第二世代が出て行ってしまった原因の一つでもある。住み続けるためには建替が必要とされているが、建替のパワーは残っていないし、土地も狭小なため建替計画が成り立たない。ここでは建替を思い立ったときに、建築計画や資金計画の相談助言ができる体制と資金面での援助策が必要である。また、建替工事期間中の仮住宅や仮店舗も必要となる。これは建主一人の努力に任すのではなく、まちとして支援する構えがほしい。賃貸住宅の空家情報の提供体制を整えたり、プレハブが建つくらしいの「まちづくりリザーブ用地」を確保する。

狭小敷地の打開策として、敷地を共同化するなどで飛躍的なメリットが得られる場合がある。この時の手法は、よく知られている墨田区や世田谷区などのまちづくりの例における様々な誘導・支援策が参考となる。しかし、土地の資産としての私有意識が強固で、調整の手間も多く、共同化は遅々として進まないことははっきりしている状況である。解

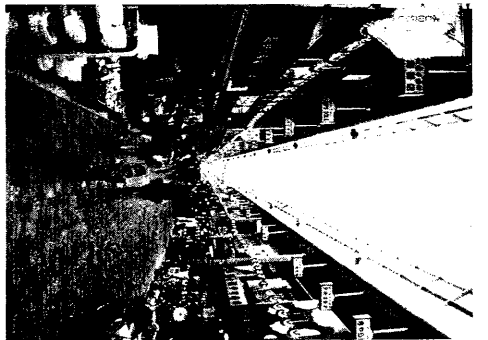
下町の資源を活かしたまちづくり



○路地市場の活気ある空間



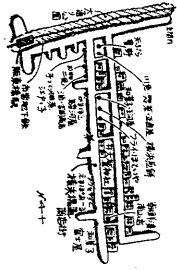
○駐車場のアパート、店舗建替の種地



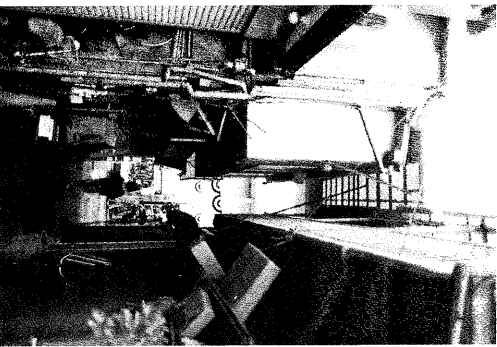
○商店街の地域の台所



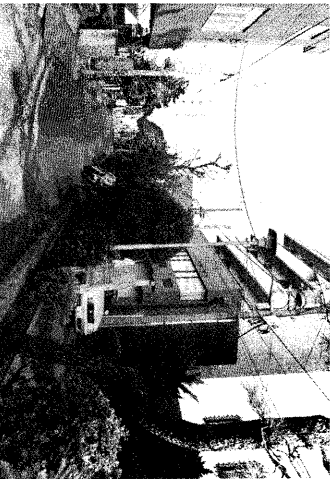
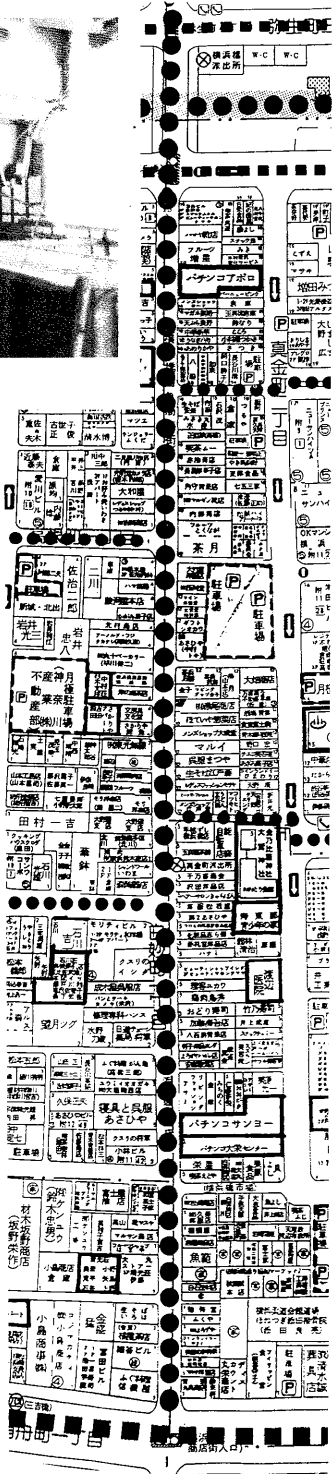
○建物に歴史性を生かした再生



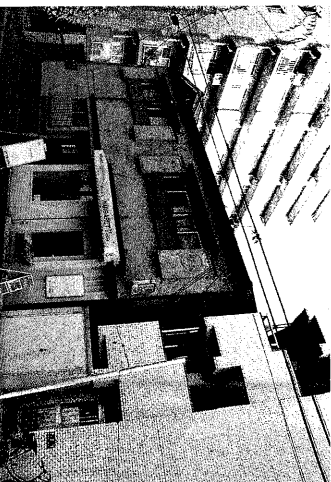
○「住」の職人へ住まい作りの相談



○路地空間へヒューマンスケールを生かす



○並木道へのプロムナード



○アパートの共同建替え

決へ導くには更なる研究が必要であろう。

第二世代―住宅の確保

第二世代が戻るのに最も幸せな形態は第一世代の住宅に同居することである。この場合は第一世代の建替にあわせて同居できる建築計画を助言することとなる。第一世代との同居が困難な場合はまちの中で確保することになるが、仮に公的住宅が存在しているとすれば、まちづくりの観点から町内在住者・血縁者等の特定・優先枠の設定を検討する。公的住宅の供給は広域エリアを対象とするのが原則的になっているので、金沢シーサイドタウンでの職近接という政策的打ち出しのような、何らかの地区指定的な政策の後押しが必要である。

第三世代―住宅の供給

新規住宅の供給はどのように行われるかを見てみると、三タイプに分かれる。ひとつは第一世代の建替時に生まれる余剰床、ふたつは公的住宅の建替もしくは新規用地での建設、三つ目は民間企業によるものである。この人に決定権を委ねよう。選別の度が過ぎれば排他的になるし予測もつかない刺激をもった人を逃すことにもなる。また、無選別では、町に根を張らないワンルーム居住者に典型的な住民を増やすことになり、まちは荒れるだろう。新来者の選別は供給される住宅の型と募集時に行われる。型については、ワンルームタイプの総量あるいは供給比率の規制とか、ファミリータイプへの誘導策とかが考えられる。募集時には町内在住者への優遇措置がある。民間の供給主体へは根気よくお願いをするしかない……か。

まちに住む型

下町を構成する住宅はお屋敷ではない。現在我々はまちに住むときの型というイメージを失っている。かつて一度日本の都市住宅の型は町家に収斂した。町家は道に面した店と奥の住宅が一体となり、農家の土間の流れを汲む外的内空間の「通り庭」や採光・通風を確保し自然とふれあう場でもあった内的外空間の「坪庭」などの空間装置を用い、町中に高密度に集住するときの型をつくった。町家は土地の私有性に立脚しながら、積層居住することもなく、住宅個々の環境を損なうこともなく一戸建による集住体を形成する構成単位として優れた環境装置であった。そして、町家は商住を建築レベルで混在した型であった。いま都市住宅の典型は集合住宅となったが、夢の一戸建へのステップの域を出ず、終の住家としての定着は見えていない。しかし、現代のまちをつくるうえでこの型は必要であり、日本人の肌にあったものに改良して行く時期にきている。住戸の絶対規模が不足しているこれらの住宅に第三世代を呼ぶことになる。

下町が新来者を選別していくかどうかは、まちと、住み手が手を加える余地がないこと、フレキシビリティがないこと、維持保全に手間と金がかかることなど課題は多々ある。また、コミュニティ形成論からの指摘は、住戸が閉じ過ぎていて共用部に対して自分の領域であるという意識が生まれず共有領域が形成されないことを説いている。この共有領域は住戸を包み安定感を生む。それは胎児を包む羊水の如くである。一戸建の住宅では隣戸との間の透き間が羊水である。共有領域

で住戸と住戸は交流し、異邦人は監視される。日常コミュニティの主舞台であり防犯装置で。これは下町の外部空間である道につながって行く。町家の集合と混在への仕掛けを学び、集合住宅の改良をして行くことで、まちに住み続けられる住宅の型を提示することも重要な施策である。

④ 外部空間のつくり方

⑦ 下町の主舞台

下町の非建築空間は絶望的に少ない。隣棟間隔は建築工事施工上要求される最小限の幅であり公園も少ない。少ない中で圧倒的なシェアを誇るのが「道」である。私道であり公道であり表通りであり、裏路地であり抜け道である。ここでは外部空間を「まちの住民にとってまちを視覚的に構成する空間」として定義したい。建築の表層・屋根、公園・空地、空、建築のうち、私的な部分を除き、すべてが参加する。そして、中心は「道」である。

「日本では西欧で言う広場は成立しない。道が広場である。」と言われる。広場は都市は道である。道は下町の共有領域であり、下町のリビングも道である。道は人の交流の場であり、交通空間としての機能は付随的なものだった。モーターゼーションによって付随機能は主機能へと昇格し、人は追い出された。下町の特長、機能の混在は道にも復活させた。車の必要性は失せないものであるから、かつての主機能たちを復活し交通機能と共存させることである。

計画開発地の歩行者専用道が「道」まで行き着かなかったのは「人が歩く」という機能

大鷲神社



のみを目的としてつくったからではないか、
公的空間として私的空間から切り離し過ぎた
ことにあるのではなかったか。夜一人で歩け
ない歩行者専用道は何らかの欠陥をもって
いる。街路の安全性について次に次のような
指摘がある。ストリートウォッチャーと呼ば
れる、何げなく道に視線を落としているまち
の監視人の存在意義を主張したものである。

(a)公私の区別をつけ、どこまで目を注ぐ必要
があるか明らかにすること。
(b)常にだれかが使っていること。
(c)道に面して居住し、営業し、眺める人が多
数存在すること。

日常的に見えることは、領域の形成を促す。
とりあえずは、下町の人の側に道を引き戻
すことから始める。朝、自分のうちの前を掃
くことから良い。道を自分のもの、下町
共同体のものとする。これは所有の形態を問
わない、意識化の話である。整備形態はその
後にみんなで考えたと良い。商店街のモール
化とか、裏通りのボンエルフ化などは最後に
なっても良い。整備するときには歩行スケ
ールを大切にすし、整備の行動も歩行スケ
ールを始めよう。歩車共存のための技術的な方
法は助言を必要とするだろうが、まずは自分
たちのものとなった道はどうあってほしいか
という議論の土台をつくる。下町の主舞台が
道であるとすると、この土台はまちづくりの
土台であるとも言える。まちづくりは道づく
りから始まる。道づくりはコミュニティづく
りである。道を使うルールの成文化は次であ
る。

① 下町の舞台装置

道が舞台とすると道の両側を縁取る建築は
舞台装置である。舞台を取り戻した人々は舞
台を飾ることに意識が向かうだろう。連続
性を重視するか、統一性を求めるか、どうい
う雰囲気で飾りたいかは住民の決定事項であ
り、建築的にファサードにどう具体化するか
は専門家による言語化で支援することも必要
だろう。統一性を求めるときには、建築材料
や色・形、軒線などが対応する。舞台が狭い
とき、もう少し変化がほしいときには舞台装
置が手助けする。セットバック、建築線、公
開空地などの手法が対応する。舞台装置の協
力は私権の制限になるため実現策は周到に準
備する必要がある。

大切なことは道に向かって開くことである。
特に商業空間はそうである。西欧の店は石に
よる壁構造の制約から、客を中にいったん引
き込んでの構成をとりショーウィンドー街を
形成していた。日本の（もしくはアジアの）
商空間は、柱・梁構造である木造建築で全面
的に道に開く店をつくり、その連続で伝統的
な商空間ができていた。道と両側の店は混然
一体となり建築的な商空間をつくり、商いの
活気はそのまま道の活気となっている。

下町の住空間も同様な構成をとっていた。
ただ両側は住宅なので店ほどに開くことは無
理だが、それでもお屋敷よりはよっぽど開い
ていた。日常的なコミュニケーションは道と
両側の住宅の表からできあがった建築空間で
行われ道を通じてまち全体に広がっていた。

④ 行政の関わり方

⑦ 下町のまちづくりにおける行政の役割

混在と歩行スケールのまちづくりにおいて
行政には限界がある。混在という割り切れな
い概念は数字にならないし、時と場所によっ
てバランス点が刻々変化するものだからだ。
歩行スケールでの町の把握はどうやっても住
んでいる人になわなない。行政の役割は、個
性あるまちづくりにおける限界を知ったうえ
で、まちづくりの主体の動きを支援する体制
を整えることである。

まちづくりのルールを創出すること。それ
は東京都墨田区や世田谷区では「防災」とい
う言葉の投げかけからであった。「防災」は
町と住民の基本的存在自身に係わることであ
り、その原理は誰でも理解でき否定し得ない
のである。また「高齢化」とか「子ども」な
どの誰もが身近に接し得る課題の投げかけも
よいかもしれない。要はすべての人に関係が
あり誰ひとりとして傍観者になることなく同
じ価値観に立てる言葉がよい。

この点で重要なことはルール作りの調整役
になることである。比較統計によってまちの
特性を提示したり住民の言葉を専門的に翻訳
し直したり、技術的助言をしたりルールの実
行性を高めるための手法を考えたりと言うこ
とである。それには、時間がかかるので気長
に積極的につき合える体制と人の育成が検討
されなければならない。またルールに沿った
町づくりの実現策を考えることも大切であろ
う。制度の創出であったり地区指定による重
点的な支援であったり時には用地の買い上げ
や具体的な建設行為であったりもするが、目
的とか目標はあくまで主体の側にある。もし
て町から少し離れた位置で自治体全体の方向

とその中でこの町の意味付けが残されていると言えよう。

④下町地域再整備手法の現状と提案 基本的な行政のスタンス

下町地域においてインフラの整備や住環境改善、住宅供給を進めるためには現在幾つかの施策が用意されている。それは都市計画や建築規制、土地関連税制、住宅税制、住宅金融公庫や市の融資制度、補助制度、法定再開発、土地区画整理、住宅地区改良事業、助成による民間建て替え誘導制度などであるが、実際にはこれらの制度が有効に機能し、地域の再整備に役立って来たとは言いがたい。そこで、我々の求める「下町よきを生かした活性化策」を具体化するための行政としてどう関わるかというスタンスについてふれておきたい。

これまでの法定再開発などでは、行政側が常に指導し助言して進めて来たと言っても過言ではないだろう。しかし自分達の住むまちをどのようなまちにしたいのか、あるいはどこをどう残したいのかという思いは行政主導では難しい側面がある。

また、商業振興や福祉、文化、コミュニティ育成策などについても同様な事が言えるだろう。我々の提案したいのは下町地域の再整備・活性化事業は「行政主導型住民参加」ではなく、住民の意志による「住民と行政の共同企画開発」である。

下町における住民の育成

こうした行政と住民の共同企画開発による町の活性化策を始めるには、まず住民のまちづくりや活性化に関する意欲を喚起すること

から始めなければならないだろう。それには自治会町内会組織を活用することも可能だが、意欲ある「キーパーソン」「キーグループ」育てから始めたい。なぜなら、こうした作業には長い時間と膨大な調整作業が必要であるため、まちを変えようとする主体的なビジョンづくりやエネルギーの蓄積を十分に行う必要があるからだ。

具体例を挙げれば、問題点を抱える地域レベルで行政が町づくりカレッジ的な講座を設けることを第一歩とする。そこでは町の問題点や現状を的確に把握するための提示作業を行う。さらに講座終了後は会のメンバーが自主組織をつくり活動を継続する。こうした活動を数年続けることを経て、具体的な改善策の構想がまとまるのではないだろうか。

緩やかなまちづくりに対応した関わり方

これまでも述べてきたように、町の再整備や活性化策を実施するには長い期間が必要である。こうした住民主体の活動を支援し進めるためには市レベルの組織ではなく、各区の状況を十分に把握し地域との連絡を緊密に取ることが求められる。そこで各区に「まちづくり担当」を設置し事業推進役として位置付ける。

さらに再整備の完成には十年二十年単位の時間が必要であるため、数年で異動していく行政の担当者と併せてコンサルタントなど、町づくりの専門スタッフを参加させ、事業の継続性を確保することが必要だろう。

あるいは、アメリカで広く行われているNPO (Non-Profit Organization) 行政や民間企業に属さず社会的に必要な公益活動を行う

住民による非営利の民間組織)の設置や、一九九二年(平成四年)五月に設立された「世田谷まちづくりセンター」のような、区から独立した立場で区民の自主的なまちづくりに財政的・技術的支援を行うことのできる組織などをおくことも検討したい。

⑤まちづくりへ住民が参加する過程 まちの環境改善に目に向くようなきっかけ

公共整備を核にして環境改善への視点に移行して行くプログラムナード整備や公園、公衆トイレ等の身近な施設の建設にワークショップなど住民参加の機会を作り、これを発端にまちづくりへの検討の視点に移行していく。鶴見区の「かに山公園」の事例のように地域の人達と検討会を持ち、作り上げた経過を踏まえ、その成果をステップにして町づくりへ視点を広げて行く。

まちづくりを考える会を開く―何の脈絡なしに開催しても一時的なものに終わる可能性があるが、台東区の谷中地区の事例のように商店街の活性化や狭隘道路の拡幅要請など、まちづくりへの機運の高まりに応じて行政側が地域住民とその地域について共に考える会を開催する。以上のような機会を逃さずまちづくりへの行動を誘導するには常にその立場にある行政の組織がアンテナを張り巡らし、アタックできる体制をもっていないと難しい。また、その地区がどんな課題を抱えているかを確認できる基礎的なデータ(地区カルテのようなもの)を作成、集積しておくことも必要である。こういったことを基に「考える会」を定例化し住民側の自主性を育てていく。ま

下町の銭湯



ちづくりに関わる段階をまとめると次のようになる。

■第一ステップ

公共施設整備を発端とした住民参加
まちづくりを考える会の呼びかけ、設定
(行政が主導)

■第二ステップ

会議の定例の設定、住民の疑問に対する対応(行政に対する苦情、批判、その他の聞き役)

■第三ステップ

住民の組織化

■第四ステップ

住民の考えを具体化するための援助、コンサル等の派遣(相談役としての役割)

■第五ステップ

具体化に支障となる行政上の課題についての助言、援助

■第六ステップ

計画の作成と実現に至るための制度の検討及び補助金、補助制度の検討(マスタープラン作り、地区計画、協定等の締結及び都市防災不燃化促進事業、優良再開発建築物整備促進事業、市街地再開発事業等)

■第七ステップ

計画の実行と維持管理のための組織の検討
活性化のための支援方策

下町の活性化のためのまちづくりは、地域に根差した特殊解を作り出すことであることから、一般解となりがちな行政の主導するまちづくりではなく、住民自らの行動の中で生み出して行くものとなる。そのためには住民自らの組織作りが重要であり、これを支援し課題解決のために何をどうしたいか示唆することが行政側の役割となる。現在、全市民的な相談窓口として都市デザイン室があるが、さらに機動力を持ち、横断的な行政に係わる調整や法解釈を行い、助成制度の調査等の相談にのれるまちづくりコンサルタント派遣制度の充実や行政側の対応組織が改めて必要になって来る。

まちづくりの第一義的な課題はハード整備が主となるのが通例である。道路の整備、公園の整備そして公共施設建設などに絡めて町づくりへの視点に移行する。こうしたことから当面の課題であるハード整備に対応できるアドバイザーや行政の体制が必要となる。現在、建築コンサルタント相談制度があるが、

小規模単体建築の相談窓口としてしか機能していず、派遣されているスタッフもそうした面での専門家であることから、別途設置する必要がある。

地域の課題を理解し、相談の窓口として機動性を持って対応できるまちづくりの専門家やまちづくりに詳しい建築事務所等と行政がタイアップし、必要に応じた支援態勢をつくるのである。定例化した「考える会」に参加し、課題解決の相談役として長期にわたり付き合える事を前提とする。

△坂和佳緒里〓企画財政局企画調整室担当係長(前同局用地調整課担当係長)／遠藤実〓経済局産業振興課産業立地指導担当係長／浜野四郎〓戸塚区区政推進課長(前都市計画局再開発課課長補佐担当係長)／大谷康晴〓都市計画局再開発課都心部担当／飯塚光雄〓同港北ニュータウン建設事務所宅地指導検査担当係長／熊野雅章〓建築局住宅事業課／●永井潤〓瀬谷区市民課地域文化振興担当係長★椎野悟〓企画財政局企画調整室担当係長／★鶴澤聡明〓同企画調整室▽
全体のとりまとめは永井が行った。