

自治体の取り組む都市のリノベーション

人口減少や高齢化、地場産業の停滞などにより、地方の活力が低下しており、古い建造物や都市インフラの再利用など、社会の変化に応じた都市のリノベーションを行うことは、日本の地方自治体共通の政策課題である。

そこで本特集では、世界各国の地方都市・日本の地方都市などの取り組みを紹介することで、これからの都市のあり方について考える機会をつくる。はじめに建築家の隈研吾氏にこれからの都市のあり方について提言をいただき、おわりにパリ市における都市計画の責任者であるドミニク・アルバ氏に寄稿いただいた。

1

日本における都市の現状と今後

隈研吾建築都市設計事務所 隈 研吾

都市を人間のためのスペースへと転換するにはどうしたらいいだろうか。僕は2つのことを心掛けている。ひとつは、孔をあけること。ひとつは、屋根をかけることである。

僕がこの2つの手法に興味を持つのは、必ずしも新築ではなくても、改修でも改築でも、この2つの手法を適用することができるからである。すなわち成熟時代、低成長時代でも、この2つの手法は有効だからである。むしろ成熟時代にこそふさわしい手法とっていいだろう。既存の都市に孔をあけると、そこに新しい人の流れが生まれる。孔がなくて、ぎっしりとつまっていた暑苦しいものに孔をあけるわけだから、どっという勢いで、一気にいろいろなものが流れ出す。ちょっと興奮を誘う一瞬が、成熟し、できあがった都市にも、訪れるのである。

屋根をかけるのも、同じように、都市を一変させる。屋根をかけると、建築と地面とがぐっと近くなるからである。壁として人間を拒絶していたものの上に、ちょっと屋根を乗っけるだけで、それまで目の前に立ち上がっていた壁が消えてしま

う。屋根の下、^{ひさし}庇の下に気持ちのいい陰ができて、そこが新しい人間の居場所になる。屋根はそんな不思議な力を持っている。街を変え、生活を変える力を持っているのである。具体的に、いくつかの孔と屋根の実例をあげてみたい。

孔を最初に意識して作ったのは、広重美術館(2000年)である。広重美術館のまん中にあけられた孔(写真)は、最も大事な目的は、人間の生活と自然をつなぐことである。日本において、最も身近な自然は里山と呼ばれた。町と里山とをつな



広重美術館 ©Mitsumasa Fujitsuka

ぐための装置が神社＝鳥居であった。鳥居が里山の入り口に立っていた。町、神社、里山—この1セットの孔を通じて、里山と集落とがつながり、自然と人間とがひとつにつながるのである。そうやって日本人は自然を自分の近くにひきよせてきたのである。

孔のまわりのデザインは整理しすぎない、きれいにしすぎないということが大切である。広重美術館の孔のまわりには、美術館にはあまりふさわしくないかもしれないような、ソバ屋とか、おみやげ物屋を配置した。そうやって、孔がより孔らしくなり、より居心地がよくなるのである。日本の都市には、そんなざわざわした孔がたくさんあった。フランスで最初にデザインしたブザンソン芸術文化センター（2012年）でも、孔を用いて、都市と自然をつなごうと試みた。

ブザンソンの孔は、この場所にもとから立っていた古いレンガ倉庫の脇をすり抜けるようにあけられている。そうすることで、孔は、町と自然とをつなげるだけでなく、現在と過去とをつなぐ、タイムトンネルのような役割をはたすからである。この孔によって、ブザンソンというカエサルのガリア戦記にも記録されたほどの古い街に、ひとつの新しい流れ、人の動き、風や光の通り途を作ろうと、試みたのである。その意味で、この建築は、新築という形をとってはいるが、都市改修の一部なのである。都市を人間に取り戻すための都市改修の役割の一部を担えた時、初めてその建築は成功した建築と呼ばれるのである。すべての成功した建築は改修である、と僕は考える。

その観点でみた時、われわれのデザインした長岡市役所（2013年）もまた、建築としては新築でありながら、都市スケールでみた時は改修と呼ぶにふさわしい作業であった。

長岡市役所は、箱としての公共建築を壊すことが目的であった。ハコとしての公共建築を、どのようにしたら都市の孔に変換できるかを考えて設計した。ここでは、建築に孔をあけようという以上に、長岡という都市自体に、孔をあけようという思いが強かった。

その「都市の孔」を実現するためには、建築のまん中にあけた孔が、周囲の街並みの中の孔とひ

とつにつながっていなくてはならない。長岡市役所は、中庭型と呼ばれているが、われわれは中庭という「たまり」を作ろうという意識はなく、むしろ目の前の中心商店街、大手通りの人の流れを、市役所のまん中の孔を通じて、どのように裏の路地に流していけるかを考えた。中庭という言葉は、暑苦しくて嫌いである。

そのように孔と孔とがつながった結果、この計画は「市役所」という名の孔になった。

この孔に子供達は集まってきて宿題をし、友達とだべっている。お年寄り達も、病院にいつてじっちゃん、ばあちゃんとコミュニケーションをとるかわりに、この孔の周縁になんとなく集まってくるようになった。夜、暗くなっても、日本の都市では珍しく、人の流れがなかなかとだえないのである。

われわれのデザインで東京の中心、銀座に再建された歌舞伎座（写真）も、建築デザインというよりは、一種の都市改修プロジェクトであると、われわれは考えている。

耐震改修もできないほどにコンクリートの劣化が激しかった旧歌舞伎座を建て替えるに際して、施主から与えられた条件は、既存建築の正確な再現であり、新しいデザインを付加する必要は一切ないといわれた。それが、施主や、歌舞伎ファン達の心情であった。

しかし、われわれは、すなおではなかった、古い劇場を再現するだけでは、現代の都市が必要とする「都市のエンジンとしての劇場」を作ったことにはならないのではないかと考えた。大きなヒントになったのは、「芝居町」という言葉である。



歌舞伎座 ©Mitsumasa Fujitsuka

江戸時代の研究家である田中優子教授と話して、江戸時代に人々は、芝居小屋に遊びにいったわけではなく、芝居町に遊びにいくというアドバイスを受けた。小屋（建築）のまわりで起きる多様なアクティビティ、大道芸、物真似、屋台などが目当てで、芝居町に出かけたというのである。芝居にいくのではなく、芝居町に遊びに出かけたのである。劇場と都市はそれほど一体だったのである。

ところが、明治以降、この都市と劇場との幸福な一体感は失われた。それが近代という時代の都市のさびしい姿であった。劇場はコンクリートでできた閉じた箱になった。劇場の中に入った人だけがエンjoyできる、単なる商業空間となってしまったのである。芝居町は消えてしまった。

今回の歌舞伎座の建て替えに、劇場を都市へと再び開く作業ではなくてはならないとわれわれは考えた。そのためのさまざまな仕掛けを試みた。暗くて狭い脇道であった側面の木挽町通りに対して、ガラス張りの店舗をはりつけ、とおりからも店舗にアプローチするという、劇場のオペレーションとしては画期的な仕掛けを試みた。木挽町通り店舗に沿っては庇を出してきて、庇の下を雨に濡れずに歩けるデザインとした。いってみれば、「屋根」を用いて、劇場と都市とをつないだともいえる。歌舞伎の劇場は、江戸時代から屋根がつきものだった。

劇場の上には高層ビルがのっているが、ビルの形状を扁平にし、位置はなるべく後ろに下げ、その操作によって生み出される劇場のルーフを屋上庭園とし、都市へと開放した。劇場のルーフをこんな形で都市へ開いた例はあまりないように思う。庭園に面して作った、歌舞伎ミュージアムもカフェも、都市と劇場とを接続するための操作である。そうやって、芝居町に少し近づくことができた。

このような地味な操作を積み重ねれば、単独の建築の力で、都市を変えることができることを、われわれは歌舞伎座で学んだ。20世紀前半に（あるいは日本では1960年代まで）描かれ続けた、大風呂敷のアーバンデザインだけが、都市を変える手段ではない。小さな建築それぞれが、自分の敷

地の中でできることをやるだけで、都市を改変することができる。小さくて地味な努力が集積することで、都市が変質していくのである。その「小さな都市計画」、「小さくて実は大きな都市計画」こそが、21世紀にふさわしいアーバンデザインであると、僕は考えている。

2

日本の都市の取り組み

豊橋市の中心市街地活性化の取り組み

～都市の風格と魅力を醸し出す、歩いて楽しいまちなみの空間形成を目指して～

豊橋市産業部まちなか活性課、都市計画部都市交通課

豊橋市、東三河地域の「顔」として

豊橋市は、古くは吉田城下、東海道の宿場町として栄え、明治以降東海道本線豊橋駅の開設、東海道新幹線の開通など、国土軸の要衝となる交通拠点として発展してきた。人、物、情報が集まる中心市街地は、都市の文化や独自の地域性を育み、豊橋のイメージを印象づける都市の顔となっているほか、東三河地域全体の経済・産業の発展や市民生活の向上にも寄与してきており、東三河地域の顔としても機能している。



路面電車の走るまち、とよはし

中心市街地をめぐる状況とこれまでの取り組み

その中心市街地は、近年のモータリゼーションの進展、郊外での宅地開発、大型商業施設および各種機能の郊外進出などによる都市構造の変化に伴い、中心市街地の諸機能の低下が進み、特に1996年の豊橋市民病院の郊外移転、メイン通りや駅前に立地していた大規模小売店の撤退により、空洞化が急速に進んだ。

そこで、豊橋市では、1998年以降「賑わいと魅力ある都心づくり」の長期ビジョンや中心市街地

の活性化に関する計画を作成し、都市の再構築に取り組んできた。豊橋駅周辺を核としたコンパクトな都心部の実現を目指し、それまで郊外展開が中心であった公共施設の設置方針を見直して都心部への導入を決定したほか、都心部を高齢社会や環境社会に適した都市生活の居住空間として見直した。これを契機として、2008年7月には豊橋市民病院跡地で多世代交流施設「こども未来館（ここにこ）」が、2013年4月には豊橋駅とペDESTリアンデッキで直結した芸術文化交流施設「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」が開館した。また、路面電車を活用し、駅前広場への延伸や全面低床車両（LRV）の導入など、公共交通の利便性の増進に取り組んできた。



多世代交流施設「こども未来館（ここにこ）」 芸術文化交流施設「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」

トラム（路面電車）の活用

豊橋市の中心市街地を走る路面電車は、1925年に開業し、その後90年間、自家用車の普及などにより全国各地の路面電車が次々と廃止されるなか、日常生活を支える足として、そして本市のシンボルとして「市電」という愛称で親しまれ、支えられてきた。

この「市電」をいつまでも残していこうと、市民、事業者、行政が力をあわせてさまざまな取り組みを行っている。国の制度を活用しながら、駅前大通停留場の新設や電停のバリアフリー化、IC

カードの導入、市民などからの寄附を受けることで全面低床車両（LRV）「ほつトラム」の導入も実現した。また、豊橋市電の日（4月10日）にちなんだ利用促進イベントも毎年開催している。その結果、2003年度には261万人まで減少した利用者が近年は少しずつ増加してきており、2013年度は298万人となっている。



全面低床車両（LRV）「ほつトラム」

2014年2月1日には「市民と地域で育むLRT（次世代型路面電車）をめざして」をテーマに「LRT都市サミット豊橋2013」を開催し、路面電車の将来に向けた議論を行った。また、「市電」の安全性、利便性を高めるため、電停のバリアフリー化やサイクル&ライド駐輪場の整備をさらに推進するとともに、魅力を高めるための軌道緑化なども計画している。

中心市街地の活性化に向けた今後の取り組み

中心市街地活性化の取り組みを総合的かつ一体的に推進するため、2013年度末に終了した第1期豊橋市中心市街地活性化基本計画に引き続き、2014年4月から5年間を計画期間とする「第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画」を策定し、2014年3月28日、内閣総理大臣より認定を受けた。

第2期計画の大きな柱となる事業の一つが、豊橋駅前大通二丁目地区に予定している第1種市街地再開発事業である。この地区には、使用されなくなったバスターミナル施設や、老朽化が進み利用しづらいなどの課題を抱える商業ビルなどがある。これらを一体的に整備することで、良好な市街地環境整備を行うほか、再開発ビルの中低層部に商業・業務・公共公益施設を、高層部に住宅を配置し、にぎわいの創出、商業・サービス業の活性化およびまちなか居住の促進を図る。この再開発事業は民間主導によるものであるが、豊橋市もこの再開発事業を補助事業などで支援するとともに、再開発ビル内へのまちなか図書館（仮称）の導入や、イベントなどに活用できるまちなか広場（仮称）の併設を予定しており、中心市街地の新

たな魅力拠点の整備に取り組んでいる。また、ストリートデザイン事業により、豊橋駅および駅周辺の2つの公共施設と駅前大通二丁目地区とを結ぶ通りの景観および歩行環境を整備し、歩いて楽しいまちなみの空間形成を目指している。ストリートデザイン事業を予定している通りは、「水上ビル」と呼ばれる農業用水路の上に建設された珍しいビルにある商店街や個性的なアパレルの店が立ち並ぶ萱町通りを含み、中心市街地になじみのない市民や市外からの来街者がさまざまなまちの魅力を発見できる機会の提供につながると考えている。これらの事業を柱としつつ各種施策と組み合わせ、市民が回遊し、長い時間滞在できる魅力あるまちづくりの推進を図る。

さまざまな主体と協働し、時代にふさわしい中心市街地へ

中心市街地の活性化については、行政だけでなく市民団体や事業者などのそれぞれが主体的に活動し、役割分担を図りながら協働で取り組んでいくことが大切である。豊橋市では、地域住民、商店街、企業などが連携して立ち上げた実行委員会が開催する「とよはしまちなかスロータウン映画祭」や「アートイベント sebone（せぼね）」などの中心市街地の活性化を目的としたイベントが定着しつつあるほか、最近では、商店街マネージャーが地元大学生をサポートして「まちなかお店マップ」を作成したり、地元建築家と共同で「空き家・空き店舗見学ツアー」を開催したりするなど、中心市街地に関する情報提供も積極的に行っている。さらに民間事業者主催の婚活イベント「駅コン」などや、地域の実行委員会主催の割安な価格で1日に数軒のお店を回れるイベント「Toyoはしごナイト」が、中心市街地の飲食店の大きな集客イベントとなっている。

このように中心市街地の活性化を図るためには、地域住民や中心市街地を舞台に活躍するさまざまな人が主役となり、時代にふさわしい中心市街地づくりを進めていくことが必要であるため、今後もこうした人材の発掘や意識の醸成を図っていきたいと考えている。

3

各国の都市の取り組み

3-1 廃線を活用した都市公園開発 ～ニューヨーク・ハイレイン公園の成功に学ぶ～

(一財)自治体国際化協会ニューヨーク事務所

2009年6月にオープンし、今やニューヨークの観光名所の一つとなったハイレインは、20年以上放置され、撤去される運命にあった高架貨物鉄道跡だった。かつての廃線が、マンハッタンのスカイラインやハドソンリバーなどの眺望を持ち、美しい草花の植栽を抱く空中公園へと生まれ変わったのは、たった2人の近隣住民による保存活動がきっかけであった。

ハイレインとは

ハイレインは、マンハッタン西側にある高架貨物鉄道跡を再利用・再開発した、1.6km（延伸工事完了後は2.1km）の高架上の公園である。園内には、使われていたレールの1/3がデザインとして残され、手入れの行き届いた草花や樹木とともに美しい景観を作っており、毎年400万人以上が訪れている。また、ハイレインの所有はニューヨーク市であるが、維持管理はNPO団体のFriends of the High Line（以下、「フレンズオブハイレイン」という）が責任を負っている。ハイレインは、かつて貨物列車による食料品の



ハイレインを楽しむ人々（フレンズオブハイレインホームページより）

輸送に利用されていたが、1980年に列車の運行が廃止され、ジュリアーニ市長の時代には撤去が決定されていた。

フレンズオブハイレインの活動

ハイレインの運営を行っているフレンズオブハイレインは、ハイレインが撤去の危機に瀕していた時に、撤去に反対する近隣住民の2人によって設立された。当初2人はハイレインの保存を目的としていたが、ハイレインを公園に転用するとい

う着想を得てからは、新たな都市開発プロジェクトを推進するため積極的な活動を始めた。

市民からの寄附金集めなどの地道な活動を通して、徐々に賛同者を獲得していったものの、すでに撤去が決定されていたため、撤去の決定を覆すのは容易なことではなかった。しかし、廃線の公園化に成功しているパリの“プロムナード・プランテ”の事例や、同時多発テロ事件後の新たな都市計画に対する関心と市民の前向きな気持ちが、ハイレインの公園化計画を後押しすることとなった。そして、保存推進派のブルームバーグ氏が市長に当選したことで、計画は大いに前進した。ニューヨーク市は、2004年に撤去計画を撤回し、フレンズオブハイレインと連携した公園化に動き出した。



フレンズオブハイレイン共同設立者のJoshua David氏（左）とRobert Hammond氏（右）（フレンズオブハイレインホームページより）

費用負担については、基本的に、公園の建設コストは市が、維持・運営コストの大部分はフレンズオブハイレインが負担しているが、フレンズオブハイレインの拠出額の9割が民間からの寄附で賄われていることは特筆に値する。

共同設立者のビンセントスカリー賞受賞

フレンズオブハイレイン共同設立者の2人は、さまざまな賞を受けている。共同設立者が2013年に受賞したビンセントスカリー賞は、国立建築博物館から授与される賞で、主に、建築、歴史保存およびアーバンデザインに功績のあった者に与えられる権威ある賞である。

賞の由来であるスカリー氏は、「今年の賞が建

築家でも都市プランナーでもなく、単なるニューヨーク市民の2人に与えられたことは、何よりの喜びである。この2人は、専門家も含んだほかの誰もが盲目だったニューヨーク市にある“何か”に価値を見出した。廃墟の中に強烈な美を見出し、ほかの市民の力を結集して、最終的に建築家やデザイナーの手を借りて、現在のハイラインの姿を創り出したのである」と共同設立者を讃えた。

受賞講演会において、共同設立者の1人であるハモンド氏の「これは、2人の若者の夢の話ではない。その夢を分かち合い、実現を助けた何千という人の物語だ」というスピーチは、聴衆に深い印象を与え、2人の奇跡の物語に惜しみない拍手が送られた。

ニューヨーク市の都市政策

ハイライン成功の1つのファクターとして、ニューヨーク市が都市計画をうまく活用したことが挙げられる。ハイラインの周辺は、工業エリアであり、近隣ではアートギャラリーが発展しつつあった。市は、都市計画を変更するに当たって、地域の特性を保存・活用できるよう工夫しながら、アートギャラリーや手頃な価格帯の住宅を保存し、再開発を進めた。また、ハイラインからの眺望が邪魔されないように、十分な光と空間の確保のために周辺建物への規制が行われた。

ハイラインの保存に当たっては、土地所有者の反対が最後まで大きな障害となった。ハイラインが保存されれば、ハイラインの下の土地所有者は大きな建物を建てられない。住居施設の需要が多いマンハッタンでは、住居施設の建設が実現すれば賃料を得ることができる。そこで取られた手法が、「Air Rights」と言われる、上空の開発権を

ほかの地域に移転・売却する政策である。これにより、ハイライン保存に伴って上空の開発を妨げられる土地所有者の利益は確保される。この手法は、過去にグランド・セントラル駅やタイムズスクエアの保存でも取られ、上空の開発権の移転先には高い建物が建つことになる。

終わりに

ハイライン公園化の動きは、行政の決定に対する反対から始まったボトムアップによる草の根運動であったが、民間の主導であったからこそ、多くの人から



ハイラインからのハドソンリバーの眺め

の支援につながった。実際に、従業員の給料を含む500万ドル規模の管理運営経費については、市からの助成を受けずに寄附金などにより賄われている。そして、市長の交代に伴う政策の転換とニューヨーク市の都市計画が、ハイラインの公園化を最終的に実現させた。豊かな公共スペースが周辺エリアの価値を向上させ、ブティック、ホテル、美術館など数多くの民間投資をもたらした。民間が主導し、行政が支援するこの協働の成功には、日本の自治体やNPO団体にとってのヒントが数多く隠されているのではないだろうか。

当記事は、ニューヨーク事務所鷲岡前所長補佐が執筆したCLAIR REPORT No.394「廃線を活用した都市公園開発～ニューヨーク・ハイライン公園の成功に学ぶ～」を自治体国際化フォーラム用に再構成したものです。保存運動の歴史、課題解決の鍵、巧みな運営手法などの詳細は、当協会ホームページ掲載の同レポート (<http://www.clair.or.jp/j/forum/pub/docs/394.pdf>) をご覧ください。

3-2 マンチェスター市・アンコーツ区における歴史的建造物を活用した都市再生の取り組み

(一財)自治体国際化協会ロンドン事務所所長補佐 田村 佳代子 (山口県萩市派遣)

英国における都市再生の歴史

英国の都市再生の歴史は1940年代にさかのぼる。

産業構造の変化による失業率の増大、戦災地区などを中心とした都市の荒廃に対処するため、総合開発地区 (Comprehensive Development Area)

制度が設けられ、政府は強制収用権を用いて総合的な都市計画を推進した。その後、市民活動基金 (Civic Trust) などの活動の活性化とともに人々の環境、歴史への関心が高まると、それまでの資本への投資、開発だけではなく社会生活にも目が向けられるようになった。政府は「1967年シビック・アメニティー法 (Civic Amenities Act 1967)」を成立させ、歴史的地区の保全を行い、「1969年住居法 (Housing Act 1969)」による住宅街の整備を行うようになる。さらに、1970年代後半になると、中心市街地の再生が経済問題の重要な鍵を握ると考えられはじめ、民間資本とのパートナーシップにより多くの大規模建設が行われた。その後、「1979年都市地域法 (Inner Urban Areas Act 1979)」により、経済・社会的な衰退の著しい都市を国が指定し、長期かつ低利の貸付金によって産業振興を行うとともに、「1980年地方自治・計画・土地法 (Local Government, Planning and Land Act 1980)」により、都市開発公社 (Urban Regeneration Corporation : URC) の設立を行うなど、保守党政権のもとで政府は積極的な支援を行った。URCの設立以降、パートナーシップを活用した開発が重視され、1997年の労働党への政権交代以降も、地域再生の基本方針は継続された。しかしながら最近では、90年代後半の政策によって建築された大規模建築物がコミュニティ意識を失わせている原因であるとその開発方式が疑問視されるようになり、住宅、公共スペース、中心市街地へ関心が向けられるようになった。

アンコーツ (Ancoats) 区の歴史

アンコーツ区はマンチェスター市の都心からすぐ東側の中心市街地で、マンチェスターが産業革命の中心地



アンコーツ区 (マンチェスター市)

だった19世紀には郊外型工業地帯として繁栄していた。最初の紡績工場は18世紀末期に建設され、運河体系も完備されていた。当時のこの地域の住民の多くは市中心部の工場やアンコーツの紡績工場の労働者であっ

た。人口が密集し、生活状態は悪く、多くの人々が連続した平屋住宅を共有していた。

1930年代に綿工業が衰退しはじめ、第2次世界大戦後、独立を成し遂げた後進諸国で繊維産業から近代化工業が発足すると、産業空洞化現象による綿産業の衰退とともに、アンコーツは荒廃し、それに伴い犯罪率が増加した。1960年代に計画された政策により、もともとあった平屋の連続住宅は一掃され、そのかわりに公営住宅が建設されたが、人口はさらに減少した。紡績工場などの建造物は放置され、その後、市街地のスラム化、若年労働者の滞留、人口の流失など荒廃が続き、アンコーツは危険で犯罪率の高い地域となった。

アンコーツ区の再生

1989年に市から指定された歴史的景観保存地区には、多くのジョージアン様式、ヴィクトリアン様式の建物が残っていた。



人々で賑わう歴史的景観保存地区周辺

マンチェスター市は「1995年マンチェスタープラン (Manchester Plan 1995)」において、10~15年間の長期的な構想と政策の枠組みを示すとともに、アンコーツ区を都市再生地域として指定した。アンコーツ区を含むイースト・マンチェスターの再生と持続可能なコミュニティの創出を目的とした都市再生事業推進のために、1999年、ニューイーストマンチェスターというURCが、国、地域開発庁、地方自治体のパートナーシップに基づき設立され、地域コミュニティとの全面的な協働のもとに都市再生プロジェクトが推進された。

鍵となる歴史的建造物の保全と将来の実行可能な活用はアンコーツ建物保存財団 (Ancoats Building Preservation Trust) が専門に行った。建造物が強制収用命令により市に買収された後、財団が基金を活用して建造物の改修を行う仕組みである。追加資金が必要な場合は公的機関であるイングリッシュヘリテージ、ヘリテージ宝くじ基金 (Heritage Lottery Fund)、そのほかの公共団体、または民間開発業者により提供された。

一般的に、開発対象地区内に歴史的建築物が多い場合、その保存・活用に手間がかかり、コスト高の要因となるが、URCが設立されている場合などは事業費の増加分が規制緩和と公的補助によって相殺された。URCなどの制度そのものは歴史的建造物の保存までを目的としていなかったが、都市空間の再構築において、多くの歴史的遺産を最大限に生かしながら行われた。結果として、対象地域では歴史的・文化的な雰囲気の色濃く残した「都市の魅力」が創出されることとなった。

改修された歴史的建造物

・マレーズミルズ

(Murray's Mills)

19世紀に開発された紡績技術において歴史的に重要な建造物であるマレーズミルズは、マンチェスター市と北



改修後のマレーズミルズ

西地域開発庁が土地を買収し、2003年にアンコーツ建物保存財団が建物の保全のため、ヘリテージ宝くじ基金からの助成により改修した。この再開発事業は2004～2006年に行われ、その後、運営主体に民間企業が選定され、商業および娯楽の用途に転用された。

・ロイヤルミルズ

(Royal Mills)

ロイヤルミルズは1800年代の旧紡績工場の複合体である。建物を住宅および商業区域に転用するために、



改修後のロイヤルミルズ(集合住宅入口)

北西地域開発庁とマンチェスター市によって資金の援助を受け、2003年に民間開発会社が再開発事業を開始した。2013年から集合住宅の区画の販売を開始している。

・ビーハイブミルズ (Beehive Mills)

かつてのせっけん工場だったビーハイブミルズは1994年から有名なナイトクラブの本拠地となっている。その後、建物の残りの部分は事務所やスタジオスペースに転用され、主に、音楽業界により使用されている。



改修後のビーハイブミルズ内部

現在のアンコーツ区

アンコーツ区では、国勢調査の結果2001年からの10年間で人口が33%増加した。また、49区画の開発計画のうち25区画が完成したことにより、586戸の住宅が新設され、3万7,552㎡の床面積が商業開発され、多くの雇用が創出された。

労働党政権のもとで設置された北西地域開発庁は保守党・自民党の連立政権により2011年に廃止となったが、住宅・コミュニティ庁(Homes and Communities Agency)が業務を引き継ぎ、マンチェスター市と共同でアンコーツの土地や資産を活用した再生事業を支援している。

【主な参考資料】CLAIR REPORT No.253「英国の地域再生政策」、2004／『検証イギリスの都市再生戦略』財団法人都市みらい推進機構、1997／『海外の中心市街地活性化』日本政策投資銀行、2000

3-3 ダンケルク砂糖市場倉庫の活用事例

(一財)自治体国際化協会パリ事務所前所長補佐 原田 知也 (現群馬県富岡市世界遺産まちづくり部富岡製糸場課)

フランス本土最北端、ベルギー国境から10kmの地点に位置するフランス第3の港湾都市ダンケルク。この街の港湾に位置するレンガ造りの砂糖市場倉庫(Halle aux sucres)は、19世紀の産業遺産である。利用がなくなった後に取り壊しも議論さ

れたこの建造物が、産業遺産個別の活用にとどまらず、都市整備の一部、研究・学習の場として位置づけられたことにより、中心市街地と湾岸地域をつなぎ、住民と港湾やその歴史をつなぎ、産官学をつなぐという、都市における新たな拠点とし

での役割を期待されることになった。以下、その取り組みを紹介していく。

床面積 1万8,000㎡の巨大な空間

19世紀末、フランス第3の港であったダンケルク港は、大きく発展しつつあった。植民地産の砂糖を大量に貯蔵する必要性から、ダンケルク商工会議所は大規模な倉庫を第一埠頭に建設することになった。1899年1月に完成した、4フロアで約1万8,000㎡の面積を有するこの建物には、100kgの砂糖袋を23万個貯蔵することができた。大戦中に空襲で破壊され、北側の一部5,000㎡は失われたが、残りは改修を受けて現存している。この貯蔵庫には砂糖をはじめコーヒー豆などさまざまな商品が貯蔵され、さらにダンケルク商工会議所の本部が置かれた。



砂糖市場倉庫の外観
(2013年5月撮影)

やがて、港湾の交通量減少にともない倉庫の使用頻度も減り、取り壊しが議論になる。しかし、かつての港湾労働者などの要望により、建造物の保存が決定し、その活用方法が検討された。当初は古文書館および都市歴史記念館としての活用が想定されていたが、ノール＝パ・ド・カレー州の「ラーニング・センター構想」(後述)が立ち上がり、ここに当初の活用方法と共通の目的が見いだされたため、現在の複合的な活用にシフトされることとなった。改修は2011年から2014年にかけて行われている。

都市と港の境界地域に立地

1980年代末にダンケルク市は、産業跡地となった港湾空間を再利用するためにマスタープランを作成し、開発プロジェクトを開始した。これらは「都市圏の中心」プロジェクトと呼ばれ、特に近隣の港湾空間を活用し、中心市街地の稠密化を目指している。

その流れを汲んでいる砂糖市場倉庫のプロジェクトは、中心市街地の入り口、第一埠頭という理想的な立地にあり、8ヘクタールの広大な空間を

占めている。都市と港の境界地域にあり、主要な大通りや高速鉄道の駅、大学のすぐ近くに位置するこの第一埠頭は、都市的な観点からも、また観光・文化面でも重要な場所である。砂糖市場倉庫の改修の他、埠頭にはパーク&ライド用駐車場が設置され、無料で駐車し、無料のシャトルバスで中心街に行くことができる予定である。

ラーニング・センター

ラーニング・センターとは、90年代にアメリカの大学(後にイギリス、オランダ)で生まれた高等教育や大学図書館の発展に関する概念で、建造物の場所を地域の象徴として関連づけ、研究の成果を実際のサービスに結びつけていくというものである。これらの国々では、公共図書館または、大学図書館において、デジタル技術とマルチメディアを大きく取り入れたことにより、新しい世代に向けた教育の革新に成功している。

改修の主体となったダンケルク都市圏共同体によると、ダンケルクのラーニング・センターは、紙とデジタルを混ぜた「ハイブリッド図書館」の発想に基づいた、“知の出会いの場”になるという。インフラ、サービス、集積された情報により、遠隔利用も含め、資料に容易にアクセスできるようになる。想定する利用者は、学生や研究機関、企業、市民。ラーニング・センターのメリットは、教育的なアプローチと、図書館による情報・資料提供とを分離してしまっている伝統的なモデルに対して、これらを統合できるようになることであるという。

ラーニング・センターを拠点として研究機関や大学、公的機関、アソシエーションとのパートナーシップや協力も予定されている。例えば、フランス大都市共同体協会(ACUF)、EU市長誓約、イクレイ(持続可能性を目指す自治体協議会)などを通して、協力関係を構築するよう努める予定である。砂糖市場倉庫内には、都市記念館・資料館、AGUR(都市計画専門機関)、INSET(地方行政幹部職員全国研究所)、ダンケルク都市圏共同体の都市開発部局という4つの公的機関が入居する予定で、それぞれのミッションを結びつけたり、文化や芸術の分野での研究につなげたりすること

が期待されている。

これらの機関では、フルタイムで約170人の職員が働く予定であり、さらに、INSETでは毎日100~150人程度の研修生が職業訓練を受ける見込みである。

ラーニング・センターの将来の活用方法については、大学、企業、建築家、観光業関係者、若者などで構成される「フォーカスグループ」との協議、ヒアリングを通して検討しているが、さらに、倉庫に入居する組織の関係者などで「事業推進委員会」を設置し、実施事業や今後のプロジェクトについて検討がなされる予定である。また学術関係者や専門家で構成される「方針検討委員会」も2014年に設置され、重層的な体制の中で政策が展開されていく。



改修イメージ図（断面図）
©Pierre Louis Faloci Architecte All Rights Reserved

街に対して開かれた存在に

文化財の利活用方法は画一的ではなく、その建造物の特徴を生かした活用が求められる。フランスの場合、生産工場などであっても、重要な役割を担う施設には、しばしば意匠を凝らした装飾が施されており、それが建造物の保存に結びついている場合もある。この砂糖市場倉庫もその一例である。

この砂糖市場倉庫の規模の大きさは、メリットであり、かつデメリットでもあった。巨大で美しい装飾のある建造物は、存在感はあるものの、広大な港にぽつんと位置しているため、孤独で閉鎖的なイメージを与えてしまっていた。そこで、この倉庫を改修するにあたっては、その巨大さを生かしつつも、街に対して開かれた存在となるような工夫が凝らされている。

入口から高低差をつけた階層とすることによって、来場者は倉庫の規模の大きさを感じられる。また、建造物を進んでいくと、海の向こう側に街の景色が広がるように設計されており、従来この建物が持っていた閉塞感を、開放的で明るいイメージへと転換することに成功している。また、

建造物の現代的なガラス窓からは、19世紀の連続性のあるファサードの装飾を見ることができ、建物が建設された19世紀から現在に至るまで、それぞれの時代における建造物のアイデンティティを尊重する意図が感じられる。



改修中の内部（2014年2月撮影）。白を基調とし、自然光を取り入れた明るいイメージ

まとめ：プロジェクトのポイント

本プロジェクトはまだ実際に整備を完了しておらず、その評価は稼働後を待たなければならないが、現時点で参考になるポイントを以下に記してまとめとする。

(1) 自治体間の連携によるプロジェクトの進化

もともと、古文書館および都市歴史記念館としての活用計画があり、そこに州のラーニング・センター構想が合流して、結果的に充実した機能やプロジェクトを育む契機となった。これも、自治体間の協力体制や連携により実現したものであり、そのプロセスと節目における決断力については参考になる。また、ダンケルク大都市共同体に加入している18のコミュニンのうち、希望するコミューンについては古文書館に収める資料などを預かることになっており、コミューン間の連携強化が見込まれる。

(2) ラーニング・センターを核とするネットワーク形成

ラーニング・センターを設置することにより、研究・学習をキーワードとして、外部・内部のさまざまな団体・機関とのネットワーク構築が期待されている。特に、4つの公的機関を集約することによるシナジー効果はポイントで、共同研究や調査が具体的施策に反映できる。このように、「知の共有拠点」となることで、新たな分野における都市のプレゼンスを高めることができる。

(3) 都市整備に位置づけ、市街地と港湾部のアクセス拠点とする

砂糖市場倉庫を拠点として、利用機会が減少し

て衰退した港湾地域を活性化させる都市整備と位置づけている点特徴的である。特に、市街地と港湾部のアクセスを充実させ、人の往来を促進するという目的で、シャトルの運航や、プレージャーボートの停泊場所を整備するなど、関連して新たな施策が生まれているのも特筆される点である。

(4) 市民に公開していくという明確な意図

当プロジェクトは、改修コンセプトからその機能に至るまで、一貫して市民に開かれたものにするという意図が明確である。フランスの文化政策においても「公開性」は重視されており、ラーニング・センターは入場無料とし、開館時間を市民のライフスタイルに合わせるなど、アクセスの利便性においては、よく配慮された仕組みとなっている。

(5) 活用における整合性

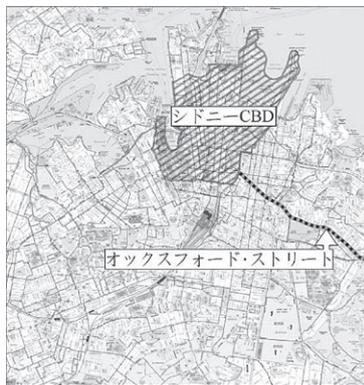
産業遺産は、その建物の特徴や歴史を生かした活用がたびたび議論される。かつて、交易によって多くの人々が関わり、往来し、利用したという砂糖市場倉庫の歴史的背景から、再度多くの人々が関わり、活用する仕組みづくりは重要であると考えられ、その点、当プロジェクトは、多くの機関、団体、市民を巻き込んでプロジェクトが展開される見込みで、大変意義深い。また、かつてダンケルクの港湾の歴史を支えてきた建造物が、今度は、その歴史を伝える側の役割を担い、かつダンケルクの現在・未来を情報発信する場となることは、建造物の活用における整合性が高いと言える。

3-4 名門復活なるか?! オックスフォードストリート

(一財)自治体国際化協会シドニー事務所 平澤 美佐 (広島県派遣)

「名門」オックスフォード

シドニーCBD(中心地区)とビーチで有名なボンダイ地域を結ぶ総長約5kmの「オックスフォードストリート(以下「Oxford St.」)。シドニー市とウラーラ市にまたがるこのストリートの沿線には、おしゃれな街として有名なパディントン、バーやレストランが連なるダリングハースト、また、ゲイコミュニティの中心地もあり、まさに多様で最先端の地域である。



シドニー市街地の地図

古くから小売業の中心として発展し、あか抜けた店が軒を連ねるこの地域は、特に1990年代後半から2000年代初頭までは「ファッション」の代名詞であった。好景気に支えられ、小売業界はピークを迎えた。店舗賃料はべらぼうに高かったにもかかわらず、空室率は低かった。

しかし、転機は訪れる。高額な賃料に加え、相次ぐ郊外型大規模ショッピングセンターの開店、インターネットショッピングの成長、豪ドル高の影響もあり、ストリートには空き店舗が増え、客足は減少。市はその対策に躍起である。

今回は、シドニー市の取り組みを中心に、「名門」ストリートの再興策を報告する。



複数の「For Lease (貸家あります)」

シドニー市によるストリート再興計画

シドニー市によるOxford St.関連施策は、文化的側面を向上させるもの、安全面を強化するものなど複数存在する。その中でも、2011年に策定された総合計画「Sustainable Sydney 2030」では、2030年までに達成する目標や方針が示されているが、それにはOxford St.がシドニー市の活動拠点の1つとして位置づけられ、「新進気鋭の企業からブティックに至るまで小売ミックス(注1)を奨励する」ことや「文化的で創造的かつ安全な地域

として発展させる」こと、「ウラーラ市との連携」などがうたわれている。

その一環として、Oxford St.にある市所有の商業用不動産(注2)を文化的で創造的なビジネスを行う企業またはグループに廉価で貸し出す事業を始めた。

2011年10月、市はアーティストや企業からEOI (Expressions of Interest: 公募プロジェクトなどに参加意思を表明すること) を募集した。52の提案があったうち、まずは16団体が選ばれ、グラフィックやテキスタイル(織物)デザイン、現代音楽や建築など、この地域にとって新しい分野が登場する。現在では、さらに2団体が追加され、合計18団体がビジネス展開している。



「Platform72」— 絵画や小物が販売されている

ニューサウスウェールズ州では、小売業に関する当事者双方の効率性と公平性を保つために「小売店舗リース法 (Retail Leases Act)」を定めており、小売業者の物件賃貸借契約は5年が最短期間とされている。市の物件貸し出しはこれに該当しない短期間の「(物件への) アクセス許可」とし、相場からかけ離れた週100ドルのレンタル料からスタートする。アクセス許可は当初半年間とされたが、事業の成長を応援するため、さらに1年、現在ではもう1年延長されている。ちなみに、現時点で既に2つの団体が経済的に自立し、この事業から「卒業」している。

市から物件を借りている店のスタッフは、アーティストとして店を構える機会を得たことはもちろん、地元へ貢献できることも嬉しく思うと語る。

現に、この事業では次のような成果が表れている。

- ・店舗やそのスタッフがこの地域の商品やサービスに消費した額：1万5,336ドル(週平均)。
- ・店舗の従業員：150人、来客：6,660人(四半期平均)。
- ・他アーティストとの連携：半径1km圏内で77件、半径1km圏外で118件(四半期平均)。

このほか、市は「Shopfront improvement grants」という店構えを改良するための補助制度も用意した。シャッターは見栄えが悪く環境を悪化させるとして、その撤去やセキュリティシステムの設置などにかかる費用のうち、6,000ドルを限度に負担するというものである。別の商店街で既に実施されたことがあるこの補助金は、商店街の収益を上げた実績もある。現在はOxford St.のみ補助申請を受け付けている。

民間・他自治体との連携

もちろん、市だけが再興に尽力しているわけではない。Oxford St.沿いにある商工会議所をはじめ、商店、不動産所有者、住民、ウラーラ市もストリートの活性化に取り組んでいる。ウラーラ市と商工会議所が中心となって行う「Activate Oxford St. Project (オックスフォードストリート活性化計画)」において、ワークショップを繰り返し、以前の活気があった頃に戻るべく将来像やアイデアなどを話し合った。その結果は報告書にまとめられ、公表されている。

おわりに

Oxford St.再興計画はストリートの活性化だけでなく、クリエイティブな若者たちをサポートする面でも役立っている。文化関連の事業にかかる歳出が3,400万ドル(2013年度)という、文化・芸術に力を入れているシドニー市らしい事業だ。また、隣接するウラーラ市もOxford St.の危機に際してプロジェクトを進めており、住民を参画させつつ民間企業や関係団体との連携も忘れていない。

現在も空き店舗は散見されるが、事業の成果は徐々に始めている。今後の動向を注視したい。

(注1) 他社との差別化や消費者の獲得のために、マーケティング要素(品揃え、価格設定、営業時間や立地条件など)を組み合わせて、戦略や計画を練ること。

(注2) 投資および歳入確保のため、市が商業用不動産を所有している。シドニー市においては全歳入の約12%が市所有の商業用不動産の賃借料である(2013年)。

4

日本の都市が目指すべきかたち

フランスと日本における都市の刷新～パリの都市刷新事業～

APUR（パリ都市開発研究所）所長 ドミニク・アルバ

パリの都市政策の歴史

パリは1850年以降城壁に、また城壁が解体されて以降は緑地帯と外周道路とに取り囲まれてきた。総面積は105km²に限られ、この区域内で再生・発展を続けざるを得ない状況に常におかれてきたのである。1850年から1914年までは産業革命による人口増加の結果、大きな通りと近代的都市機能の整備が最優先であった。中でもメトロポリタン計画によって、セーヌ県地方長官オスマンの指揮のもと19世紀末まで、大通り沿いに建築ラッシュが続く。1902年以降は道路規制が緩和され、3階建ての建築物が認められるようになり建築様式は多様化していくことになる。

両大戦間の時代とは社会住宅の出現の時代でもあった。1919年に城壁が取り壊され、その跡地に初の市営社会住宅団地が試験的に建設され、その赤いレンガ造りの団地群は、当時パリに近づくと最初に目にする光景となった。

1950年代から60年代の高度経済成長の時代には、工業活動の進展や自動車の普及により、郊外の個別住宅数も膨れ上がる。パリでも人口過密な不衛生区画の改善と庶民向け住宅不足の解消のため、都市の刷新を大胆な形で進めることになる。こうしてプラス・デ・フェット、オランピアード、フロン・ド・セース、モンパルナスタワーなどの不衛生区画は一掃され「高層ビル群」に姿を変える。建物の産業利用、都市機能の分離と高層ビルに象徴される最新建築がもてはやされた時代である。この頃、パリ市の区画を越えて160を超える建物が建設されることになる。

しかし1970年代に入り、1974年ジスカールデスタン大統領は都市刷新の中止を決定、高層ビルや都市高速道路建設計画も中止になる。1977年以降の都市占有計画は「本来のパリへの回帰」を掲げ、従前の都市構造を変えない建築および景観保全主義の法規

制を特徴とした。



図1 1980年時点のパリの土地占有計画図



図2 現行のパリの地域都市計画プラン総括図

近年のパリ再生の取り組み

やがて2001年にドラノエ市長が就任し、首都パリ再生は新たな局面を迎える。それは、パリの発展を隣接したコミューン（基礎自治体）と一体的に継続して考え、都市計画は行政が市民と協働して策定するというものである。区域全体の10%を超える土地が整備され、またパリを、社会階層が混在する多様性のある街と追認することで整備手法も広がった。

まず低家賃住宅の集まる市境区域は都市刷新総合計画（GPRU）の対象となった。建築物や公共空間、そして職業訓練、教育、サービス全体を再構成するというもので、各計画は建築家や社会学者を含むチームによって進められることになった。

また、バティニョール地区やパリ左岸の再整備では、工場跡地や鉄道の廃線跡を収用し、基本方針はプロポーザルにかけられ、実施計画策定は、建築家、不動産開発業者、一般市民のワークショップで行われた。例えばバティニョールの西に広がる20万m²を対象にする計画では、2012年度から2013年度に15の団体が参加している。

1960年代から70年代当時に整備された地区は地士の多さや人口過密ゆえに介入が困難であり、むしろきめ細かい整備に重点をおいた。地下鉄駅周辺の歩道のスラブ材舗装改修（オランピアード）や、公共空間へのアクセス改善、既存建物の再活用（フロン・

ド・セヌ)の例がそれである。

またユニークな事業としては、ボワ・ル・プレートル高層団地の改修をあげたい。ドリュオー、ラカントン&ヴァッサル建築事務所、社会住宅事業者パリ・アビタによるこの計画は、住宅供給の拡大および居住性向上に寄与している。



最後に、パリの下町のプランシャ・ヴィニョール地区では、建築家エドワール・フランソワが異なる素材を用いた住宅群、トア建築事務所が体育館屋上の空中庭園を手がけたように、昔ながらの街並みに新感覚のデザインを取り入れるという試みも行われている。

この都市計画はまた、住居と雇用のバランス、社会階層の混在、近隣商業機能の確保という目的もある。不衛生住宅対策は、パリ市経済混合不動産会社(SIEMP)を設立したことで解消に向けて大きく前進している。1974年来の景観保全主義から、今日では、社会政治学的に都市の多様性を認め、市民のニーズに都市を適応させるという立場へと変わっている。2014年時点で人口は12万人以上増加し、1,000戸の不衛生住宅が改善され、雇用は伸び、一方で建築遺産は充実し、パリ首都圏計画でうたわれる首都パリの姿が見えてきている。

イダルゴ・パリ新市長による今後6年間の主な施策は次のとおりである。

- 1 タイプの異なる住宅を確保する目的での契約締結 ⇒ 6万戸の住宅を新たに確保(現住宅ストック数は180万戸)
- 2 気候の変動に対し持続的に対抗しうるまちづくり ⇒ 既存の1億5,000万㎡の区域および公共空間で施策を開始
- 3 パリの景観を豊かにしそれを保全する

これらの実現にはさまざまな課題が想定される。建物建設のために道路を犠牲にしたり、オフィスを

住宅に改修したり、住宅数・自然環境、都市機能を増やすための規則改正や、公共施設の有効活用も求められるからである。また市民には、屋上・中庭などの緑化推進のため、こうした変革に積極的に参加するよう呼びかけることになる。

1945年以前の建築物は、4階建てまでを認め住宅を増やし断熱性能を高めるとともに、安全な公園を設置する。実際2014年3月に容積率の制限を撤廃しており、今後予定の隣棟間隔の規制緩和とあわせ建物の改築を促進できると期待している。

1960年代・70年代の建物については、建物群全体を見直す政策によって都市への統合を推進させるとともに、駐車場としての利用が多い更地の活用が検討されている。この計画では、床面積を約10%増やし緑地の拡大、商業・サービスなど新たな都市機能の付加、新類型に基づく住民の社会統合および混在政策を同時に進めていく。

日本の都市が抱える課題に関連し、パリの考える都市再生とは

以前日本で行われたシンポジウムでは、以上のようなテーマについて意見交換し、都市再生への日本の建築家の取り組みを知ることができた。また、フランスで公権力が果たす役割は非常に大きいと考えていたが、高齢化が国家的課題になっている現状にあっても、日本の自治体の持つ役割と比べると小さいように思えた。

現在パリは、法整備、特徴的なプロジェクトの実施、住民や民間との協働という複数のツールを用いて創造性に富んだ都市再生に取り組んでいる。この20年間に時代は大きく変化した。これからの都市再生は、もはや都市の形状が問題ではなく、環境問題や社会統合、世代間交流という課題に応えるべきものである。そして都市再生には、都市に新しい意味を与え、まちづくりの手法や主体の役割に変化をもたらし、市民のニーズを反映するとともに変革にも積極的であることが一層強く求められている。

【図版データリンク】

- ・図1：1977 ©Mairie de Paris
http://www.apur.org/sites/default/files/documents/Plan_occupation_sols_05-77-01.jpg
- ・図2：2006 ©Mairie de Paris
http://www.apur.org/sites/default/files/documents/synthese_zones.jpg