

CLAIR REPORT No.567

英国における地域活性化について

ーベリーの都市計画からー

Clair Report No.567 (March 25, 2025)

(一財) 自治体国際化協会 ロンドン事務所



一般財団法人

自治体国際化協会

「CLAIR REPORT」の発刊について

当協会では、調査事業の一環として、海外各地域の地方行財政事情、開発事例等、様々な領域にわたる海外の情報を分野別にまとめた調査誌「CLAIR REPORT」シリーズを刊行しております。

このシリーズは、地方自治行政の参考に資するため、関係の方々に地方行財政に関する様々な海外の情報を紹介することを目的としております。

内容につきましては、今後とも一層の改善を重ねてまいりたいと存じますので、ご意見を賜れば幸いです。

「私的使用のための複製」や「引用」など著作権法上認められた場合を除く、本誌からの無断複製・転載等は御遠慮ください。

問い合わせ先

〒102-0083 東京都千代田区麹町1-7 相互半蔵門ビル

(一財)自治体国際化協会 総務部 企画調査課

TEL: 03-5213-1722

E-Mail: kikaku@clair.or.jp

はじめに

英国には、古い建物の外観を保存しつつ内部はリノベーションされている建物が多い。そのため、建築当時の様式（ビクトリア様式やジョージアン様式など）に基づいた建物が軒を連ねて保存されることになり、かつての街の姿を今に伝えつつ、建物が建設された時期に応じた様式の違いが街の色どりとなっている。このような街の姿に慣れ親しんだ英国人の目から日本の街を見た場合、快適さや清潔さを評価しつつも、街として積み重ねてきた歴史に根差した個性が見えないところを残念に感じるようである。

日本と英国では、地震の有無、気温の違い、建築資材の違いなどがあるため、英国の街づくりをそのまま日本に導入することはできないだろう。しかし、地域の資源としての既存の街を、そこで生活する住民の意思や希望を最大限反映しながら発展させていくという英国の手法は、今後の日本における街づくりのあり方を検討する上で重要な示唆を与えてくれると思われる。

本レポートは、このような英国流の街づくりの進め方を、持続可能な地域活性化の視点から位置づけて、英国の都市ベリーを題材とした事例分析を行い、日本の街づくりにとって参考となる要素を抽出しようと試みるものである。レポートでは、筆者が現地で撮った写真や作成したイラストを通じて、読者が実際にベリーの街を散策するような感覚を持ちながら、英国の事例を具体的に理解することができるように工夫がなされている。

日本の街が、現在のように快適で清潔でありつつ、より魅力的なものとして発展し後世へと引き継がれていくうえで、本レポートが一助となれば幸いである。

2025年3月

一般財団法人自治体国際化協会 ロンドン事務所長

目次

はじめに	3
概要	5
第1章 定義と事例の選定理由	6
第1節 地域活性化の定義	6
1 地域活性化とは何か	6
2 取り上げる地域活性化事例およびその選定理由	7
第2節 英国と日本の都市計画制度における相違点	9
第2章 ベリーの地域活性化事例	13
第1節 地元の商店街を生かしたまちづくり	13
第2節 日本と英国における郊外型ショッピングセンターの影響	14
第3節 中心市街地の全体図およびプロジェクトのタイムライン	15
第4節 中心市街地におけるこれまでのプロジェクト	18
1 Mill Gate Shopping Centre	18
2 Bury Market の改修	20
3 Bury Market を補完する The Rock	21
第5節 現行の Bury Town Centre Masterplan	22
第6節 Mill Gate regeneration framework	26
第7節 パブリック・コンサルテーションについて	27
第8節 ベリーの事例から得られる知見	28
おわりに	33
参考文献	34

概要

地域活性化というワードはしばしば耳にするが、その定義を法令上に定めたものはない。しかしながら、一地方公務員そして一地方出身者としても改めて地域活性化とは何なのか、先行研究を踏まえたうえで、筆者は本稿において「持続可能な地域活性化」を第1章第1節の1にて定義した。この「持続可能な地域活性化」には住民意見が反映されたまちづくり、および既存の地域資源を生かしたまちづくりの2つの要素が必要である。本稿では、「持続可能な地域活性化」に当てはまるまちなかでも、英国のベリーという平均的な地方都市と言われているベリーを取り上げることとした。ベリーの都市計画および都市計画を取り巻く状況などを考察し、「持続可能な地域活性化」のキーポイントを探る。ひいては、日本の地方自治体ではどのように実践的に取り組むことが可能か検討する。

第1章では、地域活性化の定義にかかる先行研究を経て、筆者による「持続可能な地域活性化」の定義づけを行う。

第2章では、英国のベリーというまちに焦点を当て、1990年代から現在までの都市計画を通じて、「どのように地元の商店街を生かしながら、住民のニーズを満たす中心市街地へと生まれ変わったのか」を考察する。併せて、ベリーの都市計画の事例からどのような要素を「持続可能な地域活性化」の実現のために日本の地方自治体を取り入れることができるのか、検討する。

第1章 定義と事例の選定理由

第1節 地域活性化の定義

1 地域活性化とは何か

日本において、地域活性化という単語を含む法令はいくつか存在するが、地域活性化の定義について定めたものはない。しかしながら、新川（2002）は地域活性化の定義が明確ではないものの、地域生活の維持や改善そして発展を目指す活動を総称するものであるとしている¹。また、小川（2016）は、地域活性化という言葉は地域経済に関する活性化と地域社会に関する活性化の2つの意味で使われていると述べている²。

地域活性化に似たような意味合いで地方創生といった言葉が使われることがある。地方創生についても法令等で定められた定義はないものの、内閣官房・内閣府によれば、地方創生は、出生率の低下によって引き起こされる人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持することを目的にしている³。それぞれの地域で住みよい環境を確保するという目的は先に述べた新川（2022）、そして小川（2016）によって定義される地域活性化に関連している一方、人口減少の抑止や東京圏への人口集中の是正など、全国的な規模で各地域の持続性を促すような印象を受ける。なお、地域活性化という言葉は1970年頃から使われ始めたのに対し、地方創生という言葉は、全国の地方自治体にその内容で衝撃を与えた増田レポート⁴が発表された2014年に成立した「まち・ひと・しごと創生法」がきっかけとなり、使用されるようになった経緯がある。このように、地域活性化と地方創生はいずれも地域の発展を目指すものであるが、時代が進むにつれて、各地域の持続性が意識されるようになってきたといえるのではないかと。

持続性という観点からいえば、筆者の体験からも主張すべきことがある。筆者は地方出身者のひとりとして、よく「うちのまちには〇〇がないから」という表現を聞く機会がしばしばあった。また、そのような声に対して筆者自身も同意する部分があったのは事実である。ただし、これは自分たちが住む地域と東京などの都市圏とを無意識に比較することによ

¹ 新川達郎「地域活性化政策に関する市町村計画行政の課題と展望－東北地方の現状から－」（『同志社政策科学研究』巻3、同志社大学大学院総合政策科学会、2002年）、p.3

² 小川長「地域活性化と地方創生」（『尾道市立大学経済情報論集』第16巻第2号、尾道市立大学経済情報学部、2016年）、p.18

³ 内閣官房・内閣府「地方創生」[<https://www.chisou.go.jp/sousei/soshiki.html>]（最終検索日：2024年8月20日）

⁴ 2011年5月、「公益財団法人日本生産性本部」は東日本大震災からの復興や、産業育成や社会保障政策など日本のグランドデザインを提言するという目的を掲げ、元総務大臣の増田寛也氏を座長とした「日本創生会議」が発足された。この会議のなかに「人口減少問題分科会」が組織され、「消滅可能性都市」という衝撃的な表現で、具体的に896市町村を名指して列挙したことの反響も手伝い、この「増田レポート」は世に大きな物議を醸し出した。「増田レポート」の詳細については、それに対する見解も含めて前述の小川（2016）が述べているため、ご参照願いたい。

って生じるから生じる意見であり、地域が既に持つ資源に手を加えて、地域活性化につなげていくというような無理のない取り組みを目指すべきだと筆者は考える。ここまではあくまで一個人の体感でしかないが、次のように論じる者もいる。

浦野 (2019) は、地域活性化にかかる費用を抑えることが可能になるため、地元が存在するものを活用することが必要だと述べている⁵。また、矢守ら (2017) は、ある地域に欠落や不足が課題となっているものについて、外部から不足物を与えることで解決したように見えても、人々は次々とその他の不足物を訴えるようになり、不足物を与えることが地域の解決策になるどころか、人々の不足物に対する依存を強める可能性があるとしている⁶。浦野 (2019) のコストパフォーマンス的視点で、地元の資源を生かすという姿勢はもちろん大切である。しかしながら、矢守ら (2017) のいう「不足物に対する依存」を肌で感じていた一地方出身者としては、地域の資源を生かすという姿勢を保ちつつ、矢守ら (2017) の主張に焦点を当てていきたい。

さらに、今回は地域活性化を論じるにあたり英国の都市計画を取り上げるが、その理由は次のとおりである。まず、矢守ら (2017) が主張する「不足物に対する依存」は、その地域に住む人々が不足物を欲しがり続けることによって起こる悪循環であるが、この悪循環から脱却し、「依存からの脱却」に到達するためには、住民たちが地域の魅力を発見し、その状態に満足することが必要だと考える。詳しくは第2章で取り上げるが、日本の都市計画と比較して、英国の都市計画においては、より早い段階での住民参加が法的に位置づけられている。まさに、住民意見によってその地域に不足しているもの、または財産として守っていくべきものなど、住民自らが自分たちの住む地域を分析して評価する過程を経ることが、「依存からの脱却」には必要不可欠な要素ではないか。つまり、矢守ら (2017) の主張を前提に考えるならば、「依存からの脱却」の要となるのは、外部からの評価というよりはその地域に住む住民らの意識であり、その意識形成の過程となる住民参加が重要視されている英国の都市計画は、次節において筆者のいう「持続可能な地域活性化」を実現するうえで好ましいシステムであるといえるため、本稿では英国の都市計画を踏まえた地域活性化事例を取り上げることとする。

2 取り上げる地域活性化事例およびその選定理由

前項を踏まえ、本稿では英国の各自治体における都市計画に焦点を当てるが、そのなかでもイングランドにあるまち、ベリーの事例を取り上げる。ベリーは、次の3つの特徴を持つ。

1つ目は、都市計画にもとづく地域活性化が行われている点である。住民意見が初期段階から都市計画に反映されているということは前述のとおり法令等に定められている英国

⁵ 浦野加菜「地域活性化のための行政・住民・民間の役割」(『経済政策研究』第15号、香川大学、2019年)、p.43

⁶ 矢守克也、李 勇昕「『Xがない、YがXです』—疎外論から見た地域活性化戦略—」(『実験社会心理学研究』第57巻 第2号、日本グループ・ダイナミクス学会、2017年)、p.121

Great British Market Awards¹²において2022年にBritain's Favourite Marketを、2023年にはBest Market Attractionを受賞した。特に、Britain's Favourite Marketはインターネット上の一般投票により選出される。このことから、Bury Marketは地元住民から観光客まで幅広く、そして高い評価を得ていることが分かる。平均的なまちでありながら、多くの人々から高い評価を得ているベリーの事例は、日本の地方自治体に向けた参考事例として取り上げるに値する。

以上より、ベリーは筆者の指す「持続可能な地域活性化」を実現する地方都市であると分かり、本稿において焦点を当てることとした。また、ベリーの事例を紹介するにあたり、英国と日本のまちづくりに関する制度の違いを理解しておく必要があるため、次節にその内容を説明する。

第2節 英国と日本の都市計画制度における相違点

前述のとおり、英国では都市計画における早期の住民参加が法令、または制度によって保障されている。その根拠であるが、英国¹³では都市計画の基礎となる法律 Planning and Compulsory Purchase Act 2004の第18条第1項において、「地方自治体の計画担当局は、地域社会の関与にかかる声明を作成しなければならない」としている。さらに、英国では、誘致するスーパーマーケットの大きさや駐車場の数、都市部周辺を囲むグリーンベルトの保護など様々な観点からの基本方針が中央政府によって示されたガイドライン The National Planning Policy Framework（以下、NPPFとする。）において定められているが、この第3章第16項においても「計画は、計画策定者と地域社会、地域団体、企業、インフラ供給者ならびに運営者、法定諮問機関との早期、適切かつ効果的な関与を通じて形成されること」としている。これらより、英国では地域社会という大きな枠組みから幅広く意見を求めることを法律で明記していることが分かり、地域社会の一構成要素として当然に住民からの参加を求め、意見できる機会が与えられていることが分かる。一方、日本においては都市計画法（昭和四十三年法律第百号）の第16条第1項で「都道府県または市町村は、次項¹⁴の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるも

¹² 英国市場運営機関協会（National Association of British Market Authorities）が主催する英国における市場の卓越性を称える全国的なアワード。対象は7部門、それに加えて一般投票により決まる特別賞の Britain's Favourite Market、市場に関わる個人・チームを評価する Market Industry Awards がある。

¹³ Planning and Compulsory Purchase Act 2004 はイングランドとウェールズ、NPPF においてはイングランドのみ適用のガイドラインである。特に、スコットランドや北アイルランドは独自の法律およびガイドラインを制定している。しかしながら、土地の強制収用に関する条項など、一部はイングランドやウェールズと重複している部分もある。

¹⁴ 第16条第2項：都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

のとする」としている。また、同法第 17 条では、「都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない」としている。これら 2 つの条文から、日本においては都市計画案作成段階での住民参加が必要であると認められる場合のみ限られていること、そして住民が意見できるのは既に都市計画が案として出来上がった段階であり、意見可能な縦覧期間は 2 週間と、決して長いとはいえない。とはいえ、日本においても横浜市の地域まちづくり登録制度¹⁵ ¹⁶や富山市のまちづくり相談所の設置¹⁷など、積極的に住民意見を取り入れようという動きはあるが、地方における都市計画でまだ主流になっているとはいえないだろう。

また、英国と日本の都市計画における相違点を述べるうえで外せないのは、英国の不動産価値の判断が必ずしも築年数に依存しないこと、そしてそれに対局するような日本の「スクラップ・アンド・ビルド」の文化である。「スクラップ・アンド・ビルド」の現状については、松井（2018）が次のように述べている。2003 年に社会法人日本建築学会が「持続可能な社会に向けた良好な建築物による社会ストック形成のための提言」を發表し、その提言のなかでは「数百年にわたる使用に耐えうる超長寿命な、そして公共財としての建築物」という発想が示された。それからしばらくの年月が経っているものの、再開発の名のもとに「スクラップ・アンド・ビルド」が繰り返されている日本において、多少広がりを見せつつあるが、世間一般にその発想に対して合意が得られているとはいいがたいと主張している¹⁸。このような傾向は地方都市だけにとどまらず、元来は様々な論文でも取り上げられている「スクラップ・アンド・ビルド」が日本に浸透していることに要因があるといえよう。饗庭（2010）は、日本の都市に存在する建築の新陳代謝のサイクルは短く、利用価値の下がった建築を取り壊して新しい建築を建てる「スクラップ・アンド・ビルド」が数多く繰り返されていると指摘している。その一方で、饗庭（2010）はまた、必要な補修や補強、用途変更等を行い、建築を使い続け、既にある建築を社会の財産として捉える「建築ストック活用」の立場があることにも触れている¹⁹。このように、日本においても既存の建築を活用するという考えが

¹⁵ まちづくりに取り組む仲間をつくり、一緒にまちの課題や魅力を考えるだけでなく、具体の取り組みや目標を定め、それらに基づく活動まで実践的に行う取り組み。

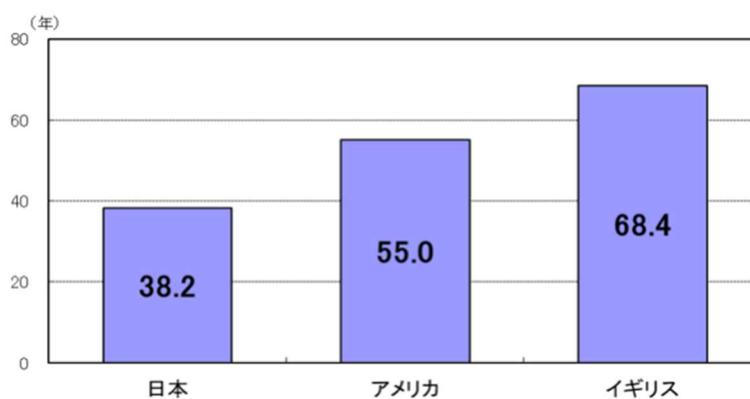
¹⁶ 横浜市、地域まちづくり活動の進め方[<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/machirule.html#nintei>]（最終検索日：2024 年 10 月 25 日）

¹⁷ 富山市、富山市まちづくり相談所
[<https://www.city.toyama.lg.jp/shisei/machizukuri/1015125/1015133/1010784/1006201.html>]（最終検索日：2024 年 10 月 25 日）

¹⁸ 松井貴英「持続可能な社会とストック型社会再考」（『九州国際大学国際・経済論集』、九州国際大学現代ビジネス学会、2018 年）、pp.135-136

¹⁹ 饗庭伸「建築年に着目した都市における建築ストックの存在状況に関する研究－東京都八王子市を対象として－」（『日本建築学会計画系論文集』第 650 号、日本建築学会、2010 年）、p.843

あり、少しずつ「スクラップ・アンド・ビルド」に対する見方に変化がある一方で、実現されている事例はあまり多くない²⁰。「スクラップ・アンド・ビルド」は建築における考え方であるが、これが日本において、既存の地域資源を生かすという考えがまだ主流でない要因につながっているのではないか。一方、英国では不動産に対して年数というよりは、公共利益の観点から「利用価値がどの程度あるのか」という基準で評価される²¹。また、(図1-1)のとおり、日本の滅失住宅の平均築後年数は38.2年であるが、英国は68.4年と30年以上も差が開いた結果となった。「新しいことが利用価値に直結するわけではない」という考えが浸透している英国の都市計画からは、日本の「スクラップ・アンド・ビルド」の概念から離れ、「既存の地域資源を生かす」という考え方を実現していくうえで、学ぶべき点が多くあると推察する。



(図1-1) 滅失住宅の平均築後年数における国際比較²²

そのほか、日英の都市計画における違いとして、石井(2010)は、政府と地方自治体の役割について述べている。英国において、政府はあくまで都市開発の理念を示すのみで、具体的な個々の問題については、地方自治体に幅広い裁量権が与えられている。一方で、日本は政府が歩道の幅など画一的な基準を定め、地方自治体の裁量権の余地はない。英国では、政府が基本理念を示し、地方自治体が具体的な都市計画を進めるという明確な役割分担が行われることで、地方自治体はその基本理念に沿っている限りその地域に応じた柔軟な対応

²⁰ AKT Engineering, Japan's scrap-and-rebuild culture faces an environmental reckoning – the Japan times[<https://aktengineering.com.au/japans-scrap-and-rebuild-culture-faces-an-environmental-reckoning-the-japan-times/>] (最終検索日：2024年10月25日)

²¹ 渡辺達朗「イギリスにおける都市再生の思想・政策・取組み」(『マーケティングジャーナル』第38号第3巻、日本マーケティング学会、2019年)、p.31

²² 国土交通省、令和5年度住宅経済関連データ <9>居住水準等の国際比較 3.住宅投資等の国際比較 (2)住宅の利活用期間と既存住宅の流通[https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html] (最終検索日：2024年10月25日)

が可能となっているのである²³。

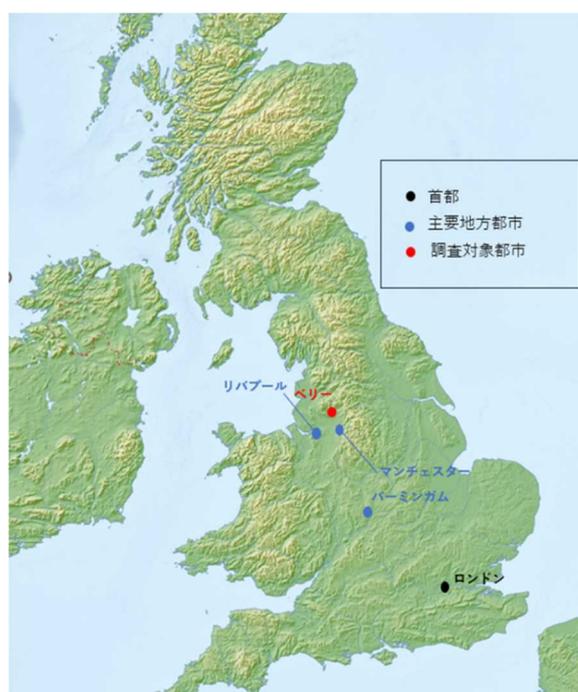
以上のような英国と日本の制度上の違いを念頭に置きつつ、本稿では、次章で取り上げるベリーの事例を通して、「人々の不足物に対する依存」の問題をどのように解消し、「持続可能な地域活性化」を実現しているのか、すなわち、都市計画への参加を通じてどのように住民が地域の魅力を発見し、充足するようになっているのかについて掘り下げていく。

²³ 石井秀夫「街づくりと景観デザインの日英比較－街づくり担当者にインタビューして－」（『帝京社会学』第23号、帝京大学文学部社会学科、2010年）、p.49, p.55

第2章 ベリーの地域活性化事例

第1節 地元の商店街を生かしたまちづくり

ベリーは、図（2-1）のとおり、マンチェスターから北へ約16キロに位置するグレーター・マンチェスター・大都市圏²⁴（Greater Manchester Metropolitan Area）のカウンシルのひとつである。このまちには、北部に美しい田舎の村々と息をのむような田園風景があるだけでなく、南部のマンチェスター中心地に近い都会的な生活まで多様な生活環境を備えている。前述のとおり、ベリーはイギリスの平均的なまちでありながら、幅広い人々に評価され、複数回優れたマーケットとしての受賞歴を持つ。



（図2-1）ベリーの位置²⁵

本章で取り上げるベリーの都市計画を通じた地域活性化は、既存のマーケットタウンいわゆる地元の商店街を含むタウンセンターの開発によるものだが、ここで重要になってくるのは「どのように地元の商店街を維持しながら、住民のニーズを満たす中心市街地へ生まれ変わったのか」という点である。また、詳しくは次節で述べるが、日本の地方都市では郊外型ショッピングセンターがよく建てられているのを目にするものの、その影響を受けて中心市街地がシャッター街化するケースは少なくない。英国でも同様のケースがあるなか

²⁴ 合同行政機構とは、2つ以上の自治体から構成され、「2009年地域民主主義、経済開発、建築法（Local Democracy, Economic Development and Construction Act 2009）」に基づいて設置される法的地位を有する行政体である。

²⁵ mapswire[<https://mapswire.com/maps/united-kingdom/>]より地図をダウンロードし、筆者が加工したもの。

で、どのようにしてベリーは歴史ある地元商店街を守りながらも、より魅力的な場所にする
ことができたのだろうか着眼点となる。

なお、本章の執筆にあたっては、Bury Council に対するインタビュー調査および現地視
察を 2025 年 1 月 29 日に実施し、一部の内容においては Bury Council より書面にて 2025
年 1 月 21 日に回答を得た。

第 2 節 日本と英国における郊外型ショッピングセンターの影響

第 3 節でベリーの都市計画について掘り下げる前に、日英における郊外型ショッピング
センターの誘致による影響について触れておきたい。堀内 (2020) によれば、日本において
大店法²⁶が施行されていた時代は、大型商業施設を建設するには地元の小売店舗や商店街な
どとの調整が必要であり、大型商業施設と既存の小売店舗および商店街の共存共栄が可能
であった。なぜ、郊外型ショッピングセンターが日本の地方都市に進出するようになったの
だろうか²⁷。大店法は 1973 年 10 月 1 日に制定、翌 1974 年 3 月 1 日に施行された。そして、
1990 年半ばごろ、日本への大規模店出店を目指すアメリカに対し、日本の商工会は「既存
の小売店への影響が及ぶ」という理由でこれに反対したところ、この対応が、アメリカ企業
の日本進出を拒む行為は「非関税障壁」とであると批判された。その結果、2000 年 6 月 1 日
に大店法は廃止され、新たに大規模小売店舗立地法が制定されたのである。この大規模小売
店舗立地法は、大店法と異なり、大規模商業施設における店舗規模制限などが無い。これに
より、大規模商業施設の出店が活発化するようになったが、こうした大規模店舗は既に市街
化している地域ではなく、広大な土地が入手しやすいという理由から、郊外の幹線道路沿い
へ進出した。さらに、郊外の大規模店舗には生活必需品の買い物だけでなく、映画館などの
娯楽施設が併設されている場合も多く、既存の駅前商店街がシャッター街化するケースが
増加したのだ。

一方、英国²⁸においては第 2 章で触れたとおり NPPF という政府の経済、環境、社会計画
政策を定めたガイドラインがある。この枠組みで定められた政策は、地方における計画の策
定と計画申請に関する決定に適用される。すなわち、地域ごとの開発方針や個別のプロジェ
クトは、この国家都市計画政策枠組をもとに実施されること意味している。本ガイドライン
ではいくつか目標が掲げられているが、そのうちのひとつが「活気あふれた中心市街地を確

²⁶ 正式には、「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」とされる。

²⁷ 本段落は、堀内重人「買い物バスの現状と今後の課題」(『生活協同組合研究』第 534 号、生協総合研
究所、2020 年、pp.29-30) に基づく。

²⁸ 都市計画におけるガイドラインはイングランド、スコットランド、ウェールズ、北アイルランド、そ
れぞれに独自のものが策定されている。今回取り上げる地域活性化事例について、ベリーはイングランド
に該当するため、イングランドのガイドラインとする。

保する（Ensuring the vitality of town centres）」である²⁹。英国の各地方自治体は、競争力があるタウンセンターを促進し、育て、維持するために計画を定めるべきであるとしている。このように、多様な機能を持つ中心市街地を守ることは英国の都市計画のなかの原則中の原則であり、さらに各地方自治体においても、地域経済を支え、住民やそこで働く人々に社会的な恩恵を与える中心市街地のあらゆる機能を守ることを第一としている。

このように多様な機能を持つ中心市街地を守ることが英国における都市計画の基本になっているとはいえ、ベリー近郊にあるボルトン、ロッチデール、ウィガン、オールダムなどショッピングセンターの誘致をした結果、中心市街地がシャッター街化した事例もいくつかある。英国の各都市では、時として隣町に人々が流れ込まないように一種の競争のような形で大規模ショッピングセンターが建てられた時期があり³⁰、これを後押ししたものとして、1980年代初頭に導入されたエンタープライズ・ゾーンという制度が挙げられる。この制度は、中心市街地内および周辺に対する影響テストをクリアしたエリアに限り、国全体の経済発展を目的として、通常の都市計画規制が緩和されるといったものである³¹。日本よりその事例は多くないものの、厳しいテストに適合した場合に限って郊外型ショッピングセンターを誘致している英国でさえも、シャッター街化している自治体があることから、ショッピングセンターの誘致は一筋縄ではいかないことが理解できる。

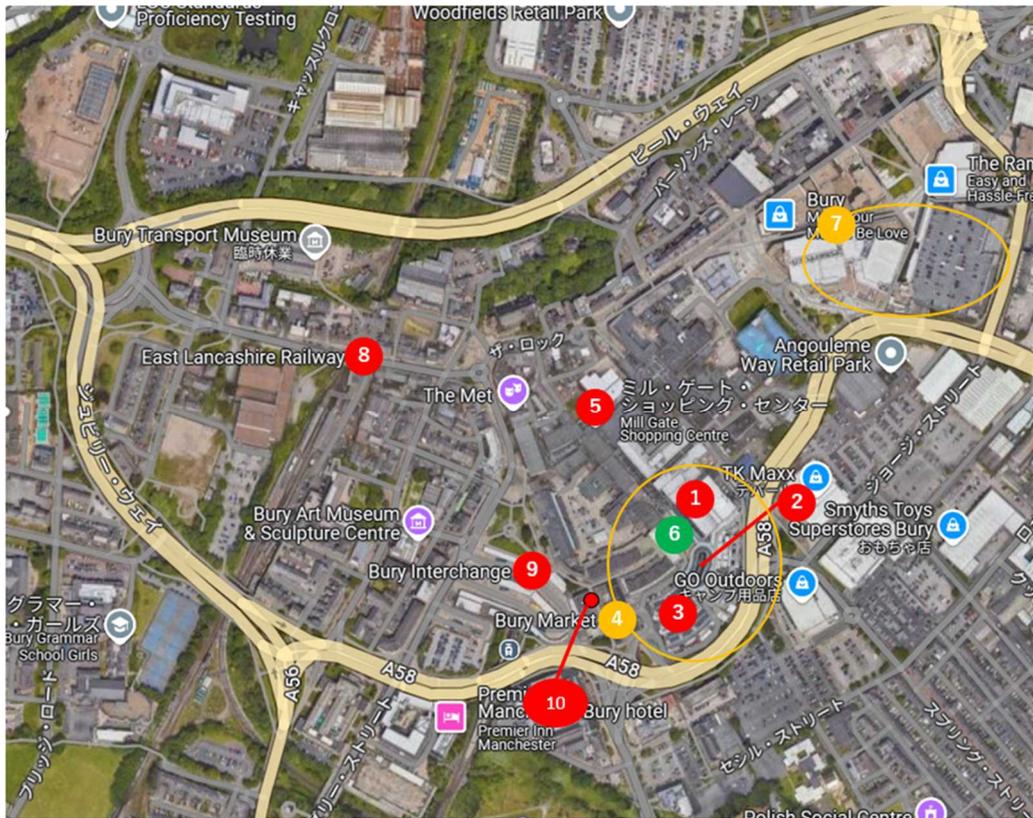
第3節 中心市街地の全体図およびプロジェクトのタイムライン

中心市街地の各施設や駅の位置関係、また、各プロジェクトの時系列は複雑である。そのため、次節で年代ごとにプロジェクトをみていく前に、(図2-2)に中心市街地の全体図と、様々な施設が密集しており特に位置関係が入り組んでいる Bury Market とベリー駅周辺図を(図2-3)に、そして各プロジェクトを時系列にまとめたタイムラインを(図2-4)のとおり整理した。

²⁹ Ministry of Housing, Communities & Local Government, National Planning Policy Framework
[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1100057/NPPF_July_2021_CHECKED.pdf]

³⁰ Global Research、中心市街地活性化：海外の成功事例と失敗事例（イギリス・ベリー）（2019年5月28日）[<https://globalpea.com/562/>]（最終検索日：2024年10月28日）

³¹ Global Research、タウンセンターと大型ショッピングセンター②イギリスでは（2018年9月20日）[<https://globalpea.com/281/>]（最終検索日：2025年2月25日）



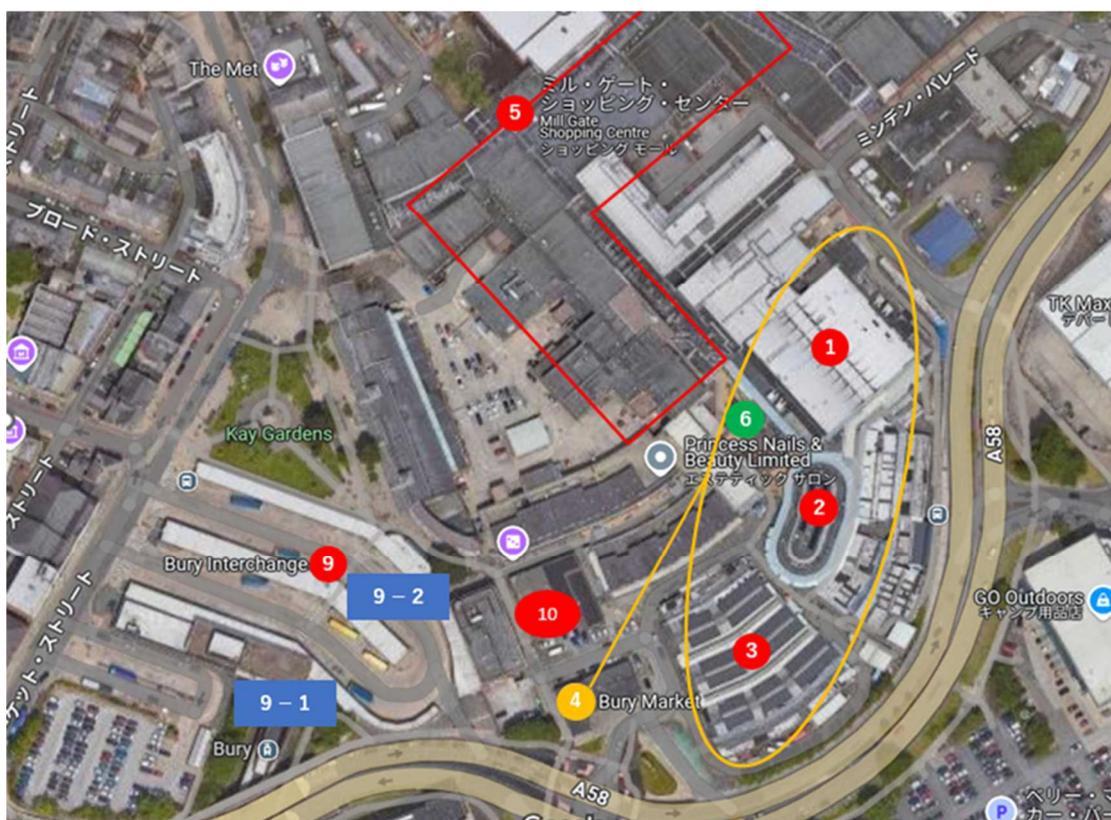
(図 2 - 2) ベリー中心市街地の全体図³²

【(図 2 - 2) および (図 2 - 3) における各施設・エリアの概要】

- ① 屋内マーケット…1971年に建設され、60以上の店舗が並ぶ（現在は、道路に面した一部店舗を除いてRAACの影響による工事のため閉鎖中）。
- ② Fish & Meat Hall …1999年に建設された楕円状のマーケットホール。名称のとおり、ホール内では鮮魚と精肉が扱われている。
- ③ 屋外マーケット…①と同年代に建設され、370以上の店舗が立ち並ぶ。
- ④ Bury Market…①～③をまとめたエリアを指す。
- ⑤ Mill Gate Shopping Centre…1992年にオープンした半インドア型のショッピングセンター
- ⑥ マーケット広場…①～③の出入口が集約された広場。ここを通じて夜間はベリー駅側、The Rock 側に通り抜けができる。
- ⑦ The Rock…2010年にオープンした中高価格帯の商品を取り扱うショッピングセンター。ショッピングエリアに加え、映画館やアパートも併設されている。
- ⑧ East Lancashire Railway…蒸気機関車をはじめとした歴史ある鉄道を保存している施設。ベリーの主要観光スポットのひとつ。

³² Google Maps を加工し、筆者が作成したもの。

- ⑨ Bury Interchange…マンチェスターまで乗り換えなしで移動できる路面電車・Metrolink が通るベリーの主要駅。駅前にはバスの発着所が2つある。
 - [9-1] ベリー駅 (Metrolink 発着駅)
 - [9-2] バス発着所 2か所
- ⑩ Flexi Hall…2026年6～7月に完成予定の広場。視察を行った2025年1月29日時点で、既存の建物の解体作業は既に完了している。



(図2-3) Bury Market およびベリー駅の周辺図³³

(図2-2) および (図2-3) からもおけるとおり、ベリーというまちは、リングロード内およびその周辺に交通の要衝である Bury Interchange や Bury Market、観光名所のひとつである East Lancashire Railway など主要の施設がまとまっている。加えて、大学や市役所も中心市街地から徒歩圏内にあり、必要な施設のほとんどに徒歩でのアクセスが可能である。ベリーが非常にコンパクトなまちのつくりになっていることが分かるだろう。また、Bury Interchange は1992年に開通した路面電車、Metrolinkによりマンチェスターと結ばれており、約30分乗り換えなしで移動することが可能だ。さらに、Bury Council が運営する駐車場やその他スーパーマーケットの駐車場も、他の施設と同様にリングロード内およびその周辺に位置しており、車でベリーを訪れる人々にとっても便利である。このよう

³³ Google Maps を加工し、筆者が作成したもの。

に、徒歩や電車、車など、どのような交通手段であっても中心市街地にアクセスしやすいように設計されているのだ。

年代	内容	備考
1971年	・屋内マーケット① 建設	
	・屋外マーケット② 建設	詳細な年は不明。
1992年	・Mill Gate Shopping Centre⑤ オープン	
	・マーケット広場⑥ 設置、広場内における公共スペース整備	詳細な年は不明。
1999年	・屋内マーケット① 改修	
	・Fish & Meat Hall② 建設	
	・屋外マーケット③ 改修、公共スペース整備	
2010年	・The Rock⑦ オープン	
2022年3月	・現行のBury Town Centre Masterplan 承認	
2024年10月	・Flexi Hall⑩での作業開始	
2025年	・屋内マーケット①のみ、RAAC撤去工事により一部を除いて閉鎖	
	・Flexi Hall⑩建設予定地の撤去作業完了（視察時点）	
2026年夏	・Flexi Hall⑩ 完成	
今後実施予定	・Bury Interchange⑨ 改修	視察時点において未実施で、具体的な時期も未定。

(図 2-4) ベリー中心市街地におけるプロジェクトのタイムライン³⁴

1971年に屋内マーケットが建設されて以降、現在までのベリーにおけるプロジェクトのタイムラインは(図2-4)のとおりである。1992年に新たなショッピングセンターであるMill Gate Shopping Centreが建設され、さらに2010年にもThe Rockという中高価格帯のショッピングセンターが建設されるなど、新しい買い物施設をベリーのまちに補完していることが分かる。その一方で、屋内マーケットや屋外マーケットをはじめとしたBury Marketの各施設の改修や、Bury Marketに隣接する形で2026年に完成する予定のFlexi Hallなど、既存のマーケットにおいても絶えずプロジェクトが実施されており、行政や住民からもBury Marketが重要なエリアとして認識されていることが分かる。

次節では、年代順にMill Gate Shopping Centreの建設、Bury Marketの改修、Bury Marketを補完するThe Rockの存在の3つのプロジェクトについて、取り上げる。

第4節 中心市街地におけるこれまでのプロジェクト

1 Mill Gate Shopping Centre

ベリーの中心市街地では、1970年代に建設された屋内マーケットおよび屋外マーケット

³⁴ Bury Councilの各プロジェクトにかかるページや鍋島(2019年)の事例集から筆者が年表に整理したもの。

に加えて、1992年に（図2-5）のMill Gate Shopping Centreが建設された。このショッピングセンターの外側には屋根が付けられ、数か所の出入口を設けることで半インドア型の施設とされたが、これは、車を気にせず、雨や冬の寒い時期であっても快適にショッピングができることを目的としたからだ。また、（図2-6）のとおり、ショッピングセンター内の屋根は、開放的で自然な雰囲気を残すためにガラス張りになっており、自然光が入るデザインとなっている。しかしながら、ショッピングセンターのドアによってBury MarketやBury Interchangeなど中心市街地にある他の施設とのつながりが薄れてしまい、さらに、ショッピングセンターの閉店時間である夜間から早朝まではセキュリティー上の理由により通り抜けできず、中心市街地のメインエリアへのアクセスに不便が生じてしまった。



（図2-5）Mill Gate Shopping Centre³⁵

（図2-6）Mill Gate shopping Centre の屋根³⁶

ショッピングセンター閉店時のアクセス面に対する問題の解決策として、Bury Councilはショッピングセンター経営者らをはじめとするステークホルダーと協力し、Mill Gate Shopping Centre と他の施設とのつながりを強めるよう取り組んだ。具体的には、ショッピングセンターの出入口とBury Marketの各施設の入口を集約した（図2-7）のようなマーケット広場を整備した。このマーケット広場には、Mill Gate Shopping Centreとは対照的に屋根を設けておらず、広場を囲むように出店しているカフェをはじめとした飲食店が外にテーブルや椅子を並べ、その上に雨よけを設置した。この広場によって、Bury MarketとMill Gate Shopping Centreが一体感を持つようになり、活気のある公共スペースをつくることに成功した。また、課題であったアクセスについては、このマーケット広場を経由してBury Interchangeや後のThe Rockのエリアに移動することができるようになったため、解決策として機能はしたものの一部課題が残った。すなわち、Mill Gate Shopping

³⁵ Bury Market 側より筆者撮影。なお、本章に筆者撮影として掲載されている写真は、全て1月29日の現地視察時に撮影されたものである。

³⁶ Mill Gate Shopping Centreにて筆者撮影。

Centre は前述のとおり半インドア型の施設で出入口があり、この出入口は夕方5時から6時の間に閉まってしまうことから、夜間の通り抜けができず、Bury Interchange や The Rock までは周辺の道路を利用して迂回しなければならない。このように、中心市街地における日中のアクセスは確保されたが、夜間のアクセスが課題として残された。なお、夜間のアクセスについては、第7節のとおりパブリック・コンサルテーションにおいて住民から寄せられた意見をもとに、これからプロジェクトとして取り組まれる可能性は高い。



(図2-7) マーケット広場³⁷

2 Bury Market の改修

ベリーの中心市街地には、1971年に(図2-8)の屋内マーケット、同時期に(図2-9)の屋外マーケットも建設され、現在のBury Marketとしての形がつけられた。この時には屋台に簡易的な屋根がついたような設備であったため、完全に雨をしのげるわけではなく、雨の日の買い物は決して快適な空間とはいえなかった。

しかしながら、28年後の1999年に同マーケットの改修が行われ、雨がしのげるようにデザインされた雨よけのほか、ベンチやゴミ箱が設置された公共スペースが整備された。また、この改修時に鮮魚と精肉を取り扱う(図2-10)のFish & Meat Hallが建設された。

なお、現在は屋内マーケットに60以上、屋外マーケットに370以上店舗が立ち並ぶ。営業日については、屋内マーケットおよび屋外マーケットが週3日(水曜日、金曜日、土曜日)、Fish & Meat Marketが週6日(月曜日から土曜日)となっている。ただし、屋内マーケットは建物の構造物から安全性に問題のある軽量気泡コンクリート=RAACが発見されたため、現在(図2-11)のとおり路上に面した一部の店舗を除いて閉鎖されている³⁸。

³⁷ マーケット広場にて筆者撮影。

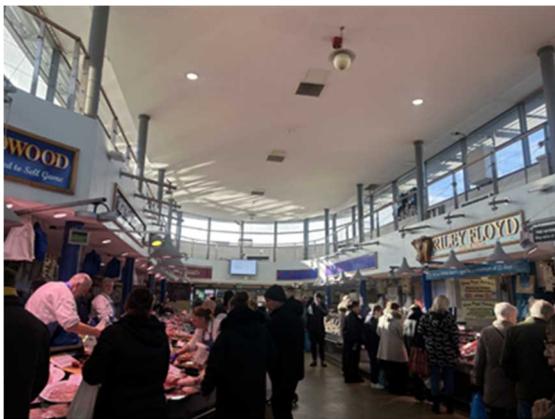
³⁸ RAACは、英国において1950年代から1990年代にかけて主に屋根や床、壁に使用された軽量素材。通常のコンクリートよりも製造にかかる時間が短く、簡単に設置できる。コンクリートに代わる安価な代替品として普及した。しかしながら、その気泡がたくさん空いたような特徴的構造が故に、水が入りやすくなおかつ湿気に弱い素材のため、耐久性が低く30年ほどしか持たないといわれている。



(図2-8) 屋内マーケット³⁹



(図2-9) 屋外マーケット⁴⁰



(図2-10) Fish & Meat Hall⁴¹



(図2-11) Market Hall の出入口⁴²

3 Bury Market を補完する The Rock

本節の1で取り上げた Mill Gate Shopping Centre であるが、ショッピングセンターのデザイン面や中心市街地のアクセス面のほか、商品のラインナップにも課題を抱えていた。ショッピングセンターには地元の人々が日常的に買い物するスーパーマーケットをはじめとした店舗が充実していた一方で、ブランドショッピングのために、郊外型のショッピングセンターや隣町まで足を運ぶことも多かったという。そのほか、映画や飲食などのエンターテインメント施設も不足していた。このような状況で、ベリーでは既存の店舗やショッピン

³⁹ Bury Market にて筆者撮影。

⁴⁰ Bury Market にて筆者撮影。

⁴¹ Bury Market にて筆者撮影。

⁴² Bury Market にて筆者撮影。(図2-7)の店舗のように、通りに面した一部の店舗は営業しているようである。ただし、基本的には(図2-10)のとおり、Market Hall への出入口は封鎖されている。

グセンターをなくして新たに大型のショッピングセンターを建て直すのではなく、当時のベリーに不足していた高価格帯の商品を取り扱う店舗、エンターテインメントの要素を満たすことに焦点を当てたのだ。具体的には、ベリーの中心市街地に（図2-12）のThe Rockというショッピングセンターが2010年にオープンした。このショッピングセンターには、映画館やボーリング場、カフェやレストランのほか、アパートまで併設されている。The Rockは、既存のBury Marketの役割を吸収して集約するのではなく、あくまでベリーの中心市街地になかった要素を補完する機能、すなわちベリーをより充実させる機能を担っているのである。



（図2-12）The Rockの外観⁴³

第5節 現行のBury Town Centre Masterplan

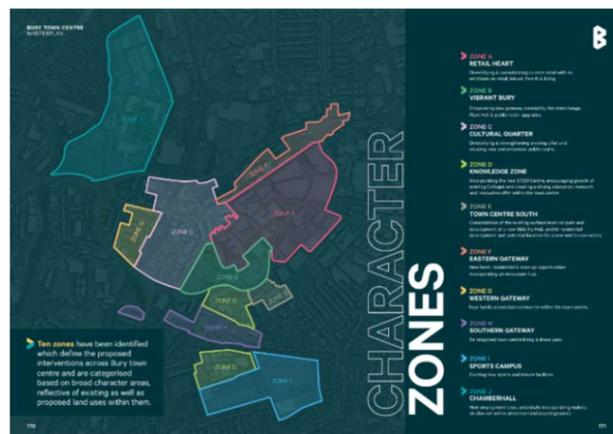
最新のBury Town Centre Masterplanは、2022年3月に承認されている。このマスタープランは現在から2040年までの計画および目標を記載したもので、次の8つを主要な目標として掲げている。

- ① 多様⁴⁴なタウンセンター
- ② 環境にやさしく持続可能な成長
- ③ 活気に満ちたタウンセンター
- ④ 文化の場
- ⑤ 生活の場
- ⑥ アクセス性の高いタウンセンター
- ⑦ 健康で活発なコミュニティ
- ⑧ ビジネスと学習の場

⁴³ The Rockにて、筆者撮影。

⁴⁴ ここで意味する「多様」とは、あらゆる年齢層がタウンセンターに集まり、より幅広い活動が行われることを指す（Bury Councilの書面インタビュー回答より）。

マスタープランの対象エリアは、A から H まで、10 のゾーンに区分けされており、例えば、ゾーン A は小売業や住宅など、ゾーン D は科学・工学等の分野における既存大学の成長促進、ゾーン I はレジャー施設等のスポーツといった具合に、各ゾーンでキャラクターが異なり、マップを見ることによって、今後どの地域でどのような開発が進められる可能性があるのか（図 2-13） のとおり視覚化されている。



(図 2-13) マスタープランの対象エリアマップ⁴⁵

また、前述したとおりこのマスタープランは 2040 年までの計画であるが、2025 年までの短期、2030 年までの中期、2040 年までの長期といったフェーズごとに注力すべき項目を掲げている。さらに、こうした目標に向けて Bury Council が具体的に取り組んでいく主要な内容を次の 6 つとしている。

- I 住宅やより広範なラインナップの飲食物の提供およびレジャー施設など、ミルゲートエリアの新たな利用用途を検討する
- II カフェやオフィス機能を持つスペース、スタートアップ企業向けのスペースなどを含む Flexi Hall を新設する
- III タウンセンターでの居住を促進するための手頃な価格帯を含む住宅の供給
- IV ボルトンストリート⁴⁶に広場を設置するなど、より質の高い公共スペースを導入する
- V 中小企業向けの、創造と協力を促進するための新たな空間を開発する
- VI Bury Interchange を再開発し、タウンセンターへの高いアクセス性と利便性を兼ね備えたベリーの玄関口を提供する

⁴⁵ Bury Town Centre Masterplan2022[<https://www.bury.gov.uk/asset-library/bury-town-centre-masterplan-2022.pdf>], p.170 (最終検索日: 2025 年 2 月 11 日)

⁴⁶ ベリーのリングロード西側から始まり、The Rock まで続くストリートを指す。

現行の Bury Town Centre Masterplan において、「持続可能な地域活性化」の観点から次のとおり重要な点を4つ挙げる。

1つ目は、施設の新設や改修にあたり、可能な限り営業を継続することで住民や訪問者への影響を最小限に抑えている点である。本章第4節の2で取り上げた1990年代の改修では、作業時にマーケットの営業になるべく影響しないように進められた⁴⁷。また、Masterplanのうち主要な内容として挙げられているIIのFlexi Hall（図2-2及び図2-3の地図上の⑩）の新設は、2024年10月から現場での作業が開始されており、2025年1月29日の視察時点で既存施設の解体作業が完了していた。この解体作業においても、Fish & Meat Hall、屋外マーケット、Mill Gate Shopping Centreには支障がない形で、通常どおりの営業が行われた。具体的には、作業はBury Marketの開催日を避けて、または夜間に実施された⁴⁸。このように、1990年代から現在にかけて一貫して、Bury Marketをはじめとしたまちの経済、そしてベリーを訪問する人々や住民への影響を最小限に抑えるという姿勢が窺える。再開発をするにあたって、その地域から人が離れてしまつて作業が終わった後に戻ってこない、結果的に地域の活気が損なわれるというリスクもある。しかしながら、地域への影響を最小限に抑えるということは、地域の活気を損なうというリスクを回避することにつながる、非常に重要な点であるといえるだろう。

2つ目は、視覚的にやさしいまちづくりである。Bury Interchangeは1980年7月9日に開設されたベリーの主要駅であり、路面電車であるMetrolinkを利用してマンチェスターまで乗り換えなしで着くことができる。駅前にはバスの発着所もあり、ベリーにおける交通の要衝となっている。しかしながら、ベリー駅から中心市街地までには、駅（図2-3の〔9-1〕）と2つのバスの発着所（図2-3の〔9-2〕）の計3つの建物を通る必要があり、駅から中心市街地を見た時に、視覚的なバリアが生じている。視察の際に、筆者はBury Interchangeを利用したが、アクセシビリティや標識等の利便性は全く問題ないものの、駅から見たときにバスの発着所が中心市街地の位置と同方向にあるため、バスの発着所を通り抜けるまではMill Gate Shopping Centreをはじめとした中心市街地の景色は現れず、視覚的に分かりやすいまちづくりという観点からは、確かに改善の余地があると感じた。Masterplanのうち主要な内容として挙げられているVIのBury Interchange（図2-2及び図2-3の地図上の⑨）再開発後は、1か所にバス発着所を設け、中心市街地まで直通の歩行者ルートを確認する予定である⁴⁹。これにより、これまでの利用者はもちろん、初めてベリーを訪れる人にとっても、視覚的にやさしい設計がされた駅になるだろう。

⁴⁷ 鍋島（2019）、前掲、p85

⁴⁸ Bury Council へのインタビュー調査より。

⁴⁹ Bury Council へのインタビュー調査より。



(図2-14) 屋外マーケットの覆い⁵⁰



(図2-15) 再開発後の屋外マーケット図⁵¹

3つ目は、中心市街地における各エリアの接続性の強化である。Masterplan のうち主要な内容として挙げられてはいないものの、インタビュー調査において Bury Council のスタッフがこのことについて言及をした。ベリーの中心市街地には、Bury Market、Mill Gate Shopping Centre、The Rock 個々に訪問する人は多いものの、各エリア間を移動して訪問する人は少ないようだ。そのような状況を踏まえ、Bury Council では、各エリアが個別に機能するのではなく、つながりを持たせることを目標としているとのことである⁵²。

4つ目は、パブリック・コンサルテーションに寄せられた住民意見が反映されている点である。1つ目で触れた Flexi Hall の新設に付随する形で、屋内マーケットと屋外マーケットの改修が今後進められる。現在の屋外マーケットは、(図2-14) のように雨よけ、日よけを目的に半透明で屋根のような覆いが付けられているが、住民の意見を反映し、全ての覆いを撤去するのではなく、一部は覆いが残される形で(図2-15) のように改修されることとなった⁵³。住民意見を吸い上げるために重要な役割を果たすパブリック・コンサルテーションについて、詳細は次節で取り上げることとする。

1つ目から3つ目の取り組みには、「持続可能な地域活性化」の一要素である「既存の地域資源を生かす」という視点が垣間見える。また、ここでいうベリーにおける既存の地域資源とは、1点目においては現在営業されている施設および店舗、2点目においては中心市街地の景観、そして3点目においては各エリアそのものだといえる。さらに、4つ目の住民意見が反映されているという点は、「持続可能な地域活性化」に必要な要素のうち「依存からの脱却」の要となるもので、とりわけ重要である。

⁵⁰ 屋外マーケットにて、筆者撮影。

⁵¹ Bury Council, Bury Market regeneration - designs and project delivery[<https://www.bury.gov.uk/planning-building-control/regeneration/bury-market-regeneration/bury-market-regeneration-designs-and-project-delivery>] (最終検索日：2025年2月13日)

⁵² Bury Council へのインタビュー調査より。

⁵³ Bury Council へのインタビュー調査より。

第6節 Mill Gate regeneration framework

Mill Gate regeneration framework は、前節の Bury Town Centre Masterplan の一環として、2023 年 7 月から始められた。このフレームワークでは、住民をはじめ、企業やまちの訪問者が Mill Gate Shopping Centre の未来に関して意見をすることを奨励しており、Bury Council では、参加型イベントのほか、Future Mill Gate Bury というプラットフォームにて、オンラインでも意見を募った。その後、集まった意見をもとに、2023 年 11 月から翌年 2024 年 1 月にかけて戦略的な再活性化計画の策定に役立てるためのより詳細な意見を集めるために、パブリック・コンサルテーションを実施している。さらに、このパブリック・コンサルテーションを経て得られたフィードバックをもとに、再活性化計画案を修正し、最終的な案を策定した。策定した最終案は、2024 年 3 月 13 日に議会によって正式に承認されている。

さきのパブリック・コンサルテーションを通じて住民から寄せられた意見のなかには、中心市街地へのアクセス面にかかるものが含まれていた。この点は第4節の1で前述したが、Mill Gate Shopping Centre は屋内型のショッピングセンターで、夕方の5時から6時の間に出入口が閉まってしまうことから夜間の通り抜けができず、中心市街地へのアクセスにおいて物理的なバリアが生じているといった内容である。第4節の1でも述べたとおり、現在はマーケット広場を通過して、中心市街地からベリー駅方面に通り抜けすることが可能にはなったが、夜間は北側の The Rock まで直接行くことができず、周辺の道路を利用して迂回する必要がある状況である。これらを解消するために、Bury Interchange から The Rock までの既存の通りの開放を望む声が少なくないとのことで、今後の再開発のなかで夜間における中心市街地へのアクセス面について、取り組まれる可能性は高いだろう⁵⁴。

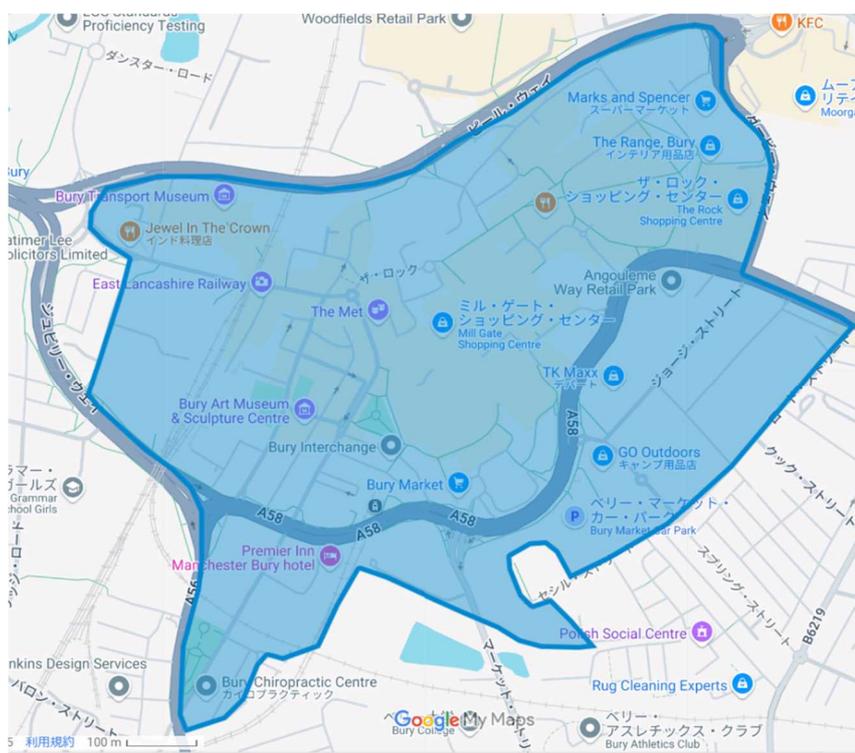
また、そのほか寄せられた意見には、同じく第4節の3のとおり、屋外マーケットの覆いを一部残した状態で再開発を進めてほしいといったものや、Bury Market 付近にある立体駐車場は撤去しないでほしいといったものがあるが、これらは住民からの要望通りとなった。すなわち、屋外マーケットの覆いは一部残される形で再開発が進められ、立体駐車場も撤去されないことが決定した⁵⁵。

なお、パブリック・コンサルテーションを経て集約された意見は、(図2-16)のとおり、現在 Mill Gate Shopping Centre 構内に掲示されている。筆者としては、このように誰でもあっても見ることができ、そして、実際に計画が実行されている場所であるショッピングセンターの構内に掲示されているという事実は、行政側が人々の意見を大切にしているという意思表示のようで、非常に意味のあることだと感じた。

⁵⁴ 本段落の住民からの意見は、全て Bury Council へのインタビュー調査による。

⁵⁵ Bury Council へのインタビュー調査より。

不動産所有者がお金を出し合い、その区域内の環境改善や治安警備、マーケティング活動を行うといったものである⁵⁹。ベリーにもこのビジネス改善地区があり、(図2-2)と(図2-17)を比較すれば明らかなように、ベリーの中心市街地を包含するものとなっている。BIDに加入している事業主などのメンバーは、一定額の負担金を支払っている。ベリーのビジネス改善地区の事業計画書⁶⁰によれば、中心市街地へのアクセスや案内標識などの設備にも一部の負担金が使われていることが分かる。したがって、ビジネス改善地区のメンバーからすれば、負担金という形でまちづくりに関わっている以上、どのような計画やプロジェクトが行われるかというのは非常に重要なことであり、真剣に意見し、計画やプロジェクトが上手くいくことを望む。このように、システマチックな過程で、意見が反映される側面もあるのだ。



(図2-17) Bury BIDの全体図⁶¹

第8節 ベリーの事例から得られる知見

ベリーの事例を考察する前に、筆者の本稿におけるテーマがどのようなものであったか

⁵⁹ Global Research 「まちづくりの手法：BID (Business Improvement District) とは？」
[https://globalpea.com/542/?utm_source=chatgpt.com] (最終検索日：2025年2月13日)

⁶⁰ Bury BID, Business Plan 2022-2027 [<https://discoverbury.co.uk/wp-content/uploads/bury-bid-business-plan-feb-22.pdf>] (最終検索日：2025年2月13日)

⁶¹ Bury BID, BID area [<https://discoverbury.co.uk/bury-bid/bid-area/>] (最終検索日：2025年3月4日)

振り返る。筆者は、第1章第1節第1項で「持続可能な地域活性化」について言及している。ここで定義する「持続可能な地域活性化」は、地域の資源を生かすという点に加え、他の大都市と比較して不足しているものを補う、いわゆる「不足物に対する依存」から抜け出し、住民自らが地域を分析して評価する過程を経て、その地域固有の魅力を維持するまちづくりである。

本章第1節では「どのようにしてベリーは歴史ある地元商店街を守りながらも、より魅力的な場所にすることができたのだろうか」という問いを立てたが、ベリーの視察を通して筆者なりに回答をまとめると、住民らが既存の施設にどんな機能を追加すればまちが充実するのかという「プラスアルファ」の視点による意見と、それを細やかかつ積極的に拾い上げる行政の2つがアンサーだという結論に達した。

本章第6節にある（図2-16）のMill Gate regeneration frameworkの結果を見ると、「以前あったカスタマーサービスデスクを復活させてほしい」、「より障がい者に考慮した施設が求められる」など、全体の意見としてロンドンのような大都市や近郊の主要都市であるマンチェスターと比較してこうした要素が足りないという「不足物に対する依存」に陥っているわけではないようである。また、Bury Councilへのインタビュー調査でも、パブリック・コンサルテーションにおいて住民からよく寄せられる意見としては、駐車場とトイレの不足であることが分かっている。駐車場やトイレは、中心市街地のあり方そのものに影響を与える施設ではなく、むしろ今ある中心市街地をより充実させるための施設だといえるだろう。このことから、ベリーの住民意見が第1章第1節の1で触れた「不足物に対する依存」ではなく、「依存からの脱却」に到達していることが分かる。

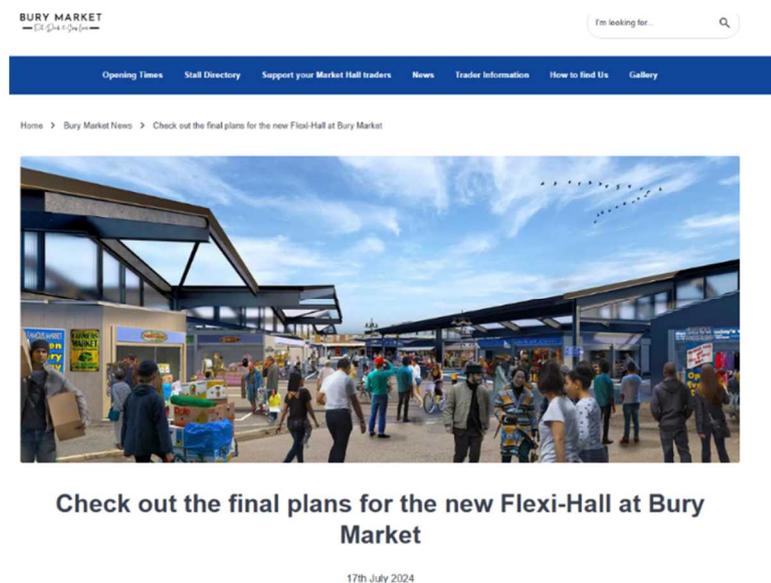
また、これらの「プラスアルファ」の視点からの住民意見は、それを反映させる場がなければ上手く機能することは難しいだろう。さらに、他の都市と比較して不足物を自分たちのまちに導入することは、不足している対象が比較的明確である場合が多いだろう。例を挙げれば、まさに何でもそろう郊外型ショッピングセンターが近くに欲しい、都会にもある人気のチェーン店が自分たちのまちにも欲しいというような住民意見の反映である。一方で、今あるまちを充実させる「プラスアルファ」の視点からのまちづくりはより複雑なものであると考えられる。なぜなら、自分たちのまちにとって何を補完することによって充実するのかは個人によってその見方は異なるため、一人ひとりの住民たちの意見を集約し、丁寧に反映するプロセスは非常に繊細かつ重要なプロセスである。実際に、本章第7節におけるパブリック・コンサルテーションを通じて、住民らからはMill Gate Shopping Centreを残したいといった意見から、一から取り壊しをして再スタートしたほうがよいといった意見まで、様々であったという⁶²。このように様々な意見がある中で、できるだけ公平に住民の意見を吸い上げて計画案を作り、時間をかけてさらなる意見を聞き取ることで、住民が望む中心市街地を着実に作り上げている。このように時間と労力をかけて、住民が求める「プラスアルファ」を可視化し実現してきた実績は、本章第6節で述べたように、屋外マー

⁶² Bury Councilへのインタビュー調査より。

ケットの覆いを一部残すことや Bury Market 周辺の立体駐車場の保存といった点にも表れている。

上記の考察を踏まえ、「プラスアルファ」の視点を持った住民意見を促すために、筆者が考える行政の具体的な取り組みとしては次の2つが挙げられる。

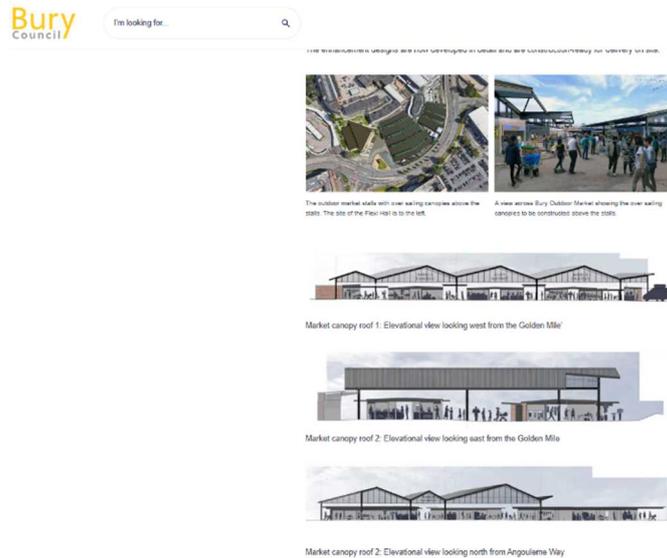
1つ目は、ウェブサイトの構成および見せ方である。日本の行政が作成するウェブページは、図解やイラスト等が活用されているものがしばしばみられるものの、文章としてはしばしば行政スタイルの堅い文体や用語が使われることもある。一方で、(図2-18)や(図2-19)、(図2-20)のように、ベリーをはじめとする英国の都市計画のウェブサイトは、計画実施後のまちなみを実写やイラストに落とし込まれていたり、それらの掲載数も多い。また、英国の都市計画や計画が実施される各地域に精通しているわけではない筆者であっても、英国の都市計画のウェブサイトは図解が豊富であることに加えて、使用されている単語の難しさも非ネイティブであっても理解しやすく、計画のタイムラインなど時系列でも説明がされており、理解しやすい構成であることが多かったように感じた。



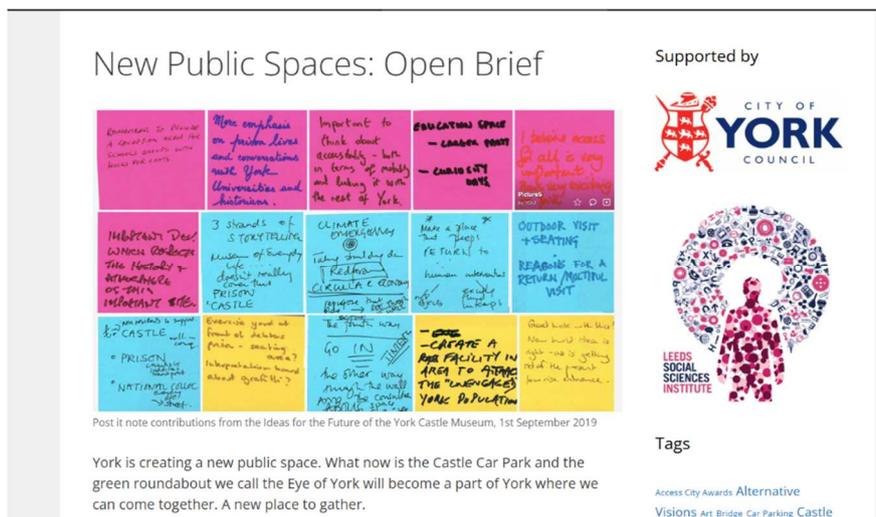
(図2-18) Flexi Hall にかかるパブリック・コンサルテーションの案内ページ⁶³

⁶³ 第5節で触れたとおり、現行の Bury Town Centre Masterplan のもと、Flexi Hall の新設に向けて作業が行われている。本ウェブページは、その Flexi Hall の作業に先立って行われたパブリック・コンサルテーションの日程等を周知するもの。

Check out the final plans for the new Flexi-Hall at Bury Market, Bury Market[<https://www.burymarket.com/bury-market-news/check-out-the-final-plans-for-the-new-flexi-hall-at-bury-market>] (最終検索日：2025年3月12日)



(図 2-19) 改修予定である屋外マーケットの計画図・イメージ⁶⁴



(図 2-20) My Castle Gateway のウェブページ⁶⁵

⁶⁴ 第 5 節で触れたとおり、Flexi Hall の新設に併せて屋外マーケットの改修が行われる。

Bury Market regeneration - designs and project delivery, Bury Council[<https://www.bury.gov.uk/planning-building-control/regeneration/bury-market-regeneration/bury-market-regeneration-designs-and-project-delivery/>] (最終検索日：2025 年 3 月 12 日)

⁶⁵ 英国のヨークという自治体が運営するウェブページ。ヨークでは、2019 年頃に中心市街地における新たなパブリックスペースの新設を計画していた。その計画内容の策定にあたり、住民意見を募るプラットフォームとして My Castle Gateway が作成された。

My Castle Gateway[<https://mycastlegateway.org/newpublicspaces/>] (最終検索日：2025 年 3 月 12 日)

2つ目は、展示ブースの設置である。本章第7節でも触れたが、ベリーでは、パブリック・コンサルテーションの一環として、プロジェクトの実施場所となる Mill Gate Shopping Centre 構内にブースを設置し、対面で住民意見を募っていた。他方で、日本で実施されている都市計画の意見提出方法に関しては、法令の定めはないものの、電子メールやFAX、郵便や書類の持参などが多くみられる。もちろん、日本の地方自治体においても住民参加の機会を設けることを目的にワークショップやミーティングを実施している自治体も見られるが、ベリーの事例のようにプロジェクトの現場で意見を聞くという方法の方が、より効果的ではないか。行政としては実際にその施設を利用している人々から直接意見を聞くことができ、また、住民側としてもわざわざワークショップやミーティングの場のためだけに足を運ぶ必要はない。この方法によって、通常であればワークショップなど行政に声を届ける場に対して積極的でない人々の意見も拾い上げることにつながり、一部の大きな声だけではない住民の総意が形成されていくといえるのではないか。

日本の都市計画の現状として、行政が主導で計画案を考え、それに対して住民らの意見を述べるという進め方が主流だと思われる。しかしながら、より住民に寄り添い、「行政に対するアクセスのしやすさ」に焦点を当てることが大切ではないか。都市計画に対していかに住民からアプローチしやすいかという点が、住民の都市計画に対する興味関心を醸成し、また、充実したまちづくりの前提となる住民意見を育てるきっかけの場ともなり得るだろう。

おわりに

英国のベリーにおける都市計画の事例を通して、筆者の定義する「持続可能な地域活性化」を実現するためには、「プラスアルファ」の視点からの住民意見そしてそれらを細やかに拾い上げる行政の2つが大切だと分かった。

行政側から「プラスアルファ」の視点からの住民意見を醸成するアプローチの方法は第2章第8節で述べたところであるが、いずれも取り組みそのものは地道なものである。さきに述べた「持続可能な地域活性化」に大切な2つの要素は、住民と行政の双方が存在し、互いに働きかけることで作用するといえるだろう。筆者が挙げた取り組み以外にも、いかに住民らに「プラスアルファ」の視点を持ってもらうように働きかけるかというポイントを押さえれば、各自治体で実態に即した内容で、行政が実践できる取り組みの幅は広がっていくのではないかと。本稿が、少しでも日本の地方自治体で都市開発関係に従事する皆様にとって参考となれば幸いである。

最後に、ベリーというまちの都市計画を理解するにあたり、鍋島紀美代氏が2019年に発行した『地方創生:イギリスに見る地域活性化最新事例』を参考にさせていただいた。また、鍋島氏には、ベリーでの視察にあたり、カウンスルとのアポイント取得から当日の言語面を含むサポートまで幅広いご支援をいただいた。鍋島氏をはじめ、インタビュー調査に対応いただいた Bury Council の職員の方々、その他本稿の執筆に協力いただいた全ての皆様に、この場を借りて深く感謝を申し上げたい。

一般財団法人自治体国際化協会ロンドン事務所
所長補佐 佐々木夏美（福島県派遣）

参考文献

<日本語文献>

- ・饗庭伸「建築年に着目した都市における建築ストックの存在状況に関する研究－東京都八王子市を対象として－」（『日本建築学会計画系論文集』第 650 号、日本建築学会、2010 年）
- ・石井秀夫「街づくりと景観デザインの日英比較－街づくり担当者にインタビューして－」（『帝京社会学』第 23 号、帝京大学文学科社会学科、2010 年）
- ・宇都宮市「市街地再開発事業」
[<https://www.city.utsunomiya.lg.jp/shisei/machizukuri/1014448/saikahatsu/index.html>]（最終検索日：2024 年 8 月 21 日）
- ・浦野加菜「地域活性化のための行政・住民・民間の役割」（『経済政策研究』第 15 号、香川大学、2019 年）
- ・岡山市「岡山市表町一丁目 1 番地区市街地再開発組合の施行地区及び設計の概要を表示する図書の縦覧について」[<https://www.city.okayama.jp/jigyosha/0000051655.html>]（最終検索日：2024 年 8 月 21 日）
- ・小川長「地域活性化と地方創生」（『尾道市立大学経済情報論集』第 16 巻第 2 号、尾道市立大学経済情報学部、2016 年）
- ・高知市「高知市中心市街地活性化基本計画（第三期計画）が認定されました。」
[<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/128/tyukatsu3.html>]（最終検索日：2024 年 8 月 21 日）
- ・国土交通省、令和 5 年度住宅経済関連データ <9> 居住水準等の国際比較 3. 住宅投資等の国際比較 (2) 住宅の利活用期間と既存住宅の流通
[https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html]（最終検索日：2024 年 10 月 25 日）
- ・新川達郎「地域活性化政策に関する市町村計画行政の課題と展望－東北地方の現状から－」（『同志社政策科学研究』巻 3、同志社大学大学院総合政策科学会、2002 年）
- ・東京都都市整備局「都市計画の決定手続」（2021 年 4 月 1 日）
[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku/seido_1.htm]（最終検索日：2024

(2019年5月28日) [<https://globalpea.com/562/>] (最終検索日:2024年10月28日)

- Global Research「タウンセンターと郊外型大規模ショッピングセンター①」(2018年6月28日) [<https://globalpea.com/267/>] (最終検索日:2024年10月28日)
- Global Research「タウンセンターと郊外型ショッピングセンター②」(2018年9月20日) [<https://globalpea.com/281/>] (最終検索日:2024年10月29日)
- Global Research「まちづくりの手法: BID (Business Improvement District) とは?」 [https://globalpea.com/542/?utm_source=chatgpt.com] (最終検索日:2025年2月13日)

<外国語文献>

- AKT Engineering, Japan's scrap-and-rebuild culture faces an environmental reckoning - the Japan times
[<https://aktengineering.com.au/japans-scrap-and-rebuild-culture-faces-an-environmental-reckoning-the-japan-times/>] (最終検索日:2024年10月25日)
- Bury BID, BID area [<https://discoverbury.co.uk/bury-bid/bid-area/>] (最終検索日:2025年3月4日)
- Bury BID, Business Plan 2022-2027
[<https://discoverbury.co.uk/wp-content/uploads/bury-bid-business-plan-feb-22.pdf>] (最終検索日:2025年2月13日)
- Bury Council, Map of Bury town centre car parks [map-of-bury-town-centre-car-parks] (最終検索日:2025年2月13日)
- Bury Town Centre Masterplan2022 [<https://www.bury.gov.uk/asset-library/bury-town-centre-masterplan-2022.pdf>] (最終検索日:2025年2月11日)
- Bury Market, Opening Times [<https://www.burymarket.com/opening-times>] (最終検索日:2024年10月30日)
- Bury Council, Bury Market regeneration - designs and project delivery
[<https://www.bury.gov.uk/planning-building-control/regeneration/bury-market-regeneration/bury-market-regeneration-designs-and-project-delivery>] (最終検索日:2025年2月13日)

- Visit North West, Bury Market [<https://www.visitnorthwest.com/malls/bury-market/>]
(最終検索日 : 2024 年 10 月 30 日)

- BBC, What is RAAC concrete and why is it a safety risk?
[[https://www.bbc.co.uk/news/education-66669239#:~:text=Reinforced%20autoclaved%20aerated%20concrete%20\(RAAC\)%20is%20a%20lightweight%20material%20that](https://www.bbc.co.uk/news/education-66669239#:~:text=Reinforced%20autoclaved%20aerated%20concrete%20(RAAC)%20is%20a%20lightweight%20material%20that)] (最終検索日 : 2024 年 10 月 30 日)

- Bury Council, Bury Town Centre Masterplan
[<https://www.bury.gov.uk/planning-building-control/regeneration/bury-town-centre>] (最終検索日 : 2024 年 11 月 5 日)

- Bury Council, Issue Details -Mill Gate Regeneration Framework-
[<https://councildecisions.bury.gov.uk/mgIssueHistoryHome.aspx?IIId=23349&Opt=0>]
(最終検索日 : 2024 年 11 月 5 日)

- Ministry of Housing, Communities & Local Government, National Planning Policy Framework
[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1100057/NPPF_July_2021_CHECKED.pdf] (最終検索日 : 2025 年 3 月 5 日)

- NAMBA the voice of markets, AWARDS [<https://nabma.com/awards-2/>] (最終検索日 : 2025 年 3 月 5 日)

