

# 再開発で「らしさ」のある街並みを実現する

## ■はじめに

テーマ②「街並み形成と再開発」チームでは、近年、街の個性（街並み）が再評価されてきている中で、周辺地域との調和・共存・発展を図っていくために、再開発事業をどのように推進すればよいか、街並みの観点から研究しました。16名のメンバーは、多忙な業務の中、視察を含む全11回のワーキングに熱心に参加し、議論が深夜に及ぶこともありました。

### 活動記録

|       |         |                       |
|-------|---------|-----------------------|
| 第1回   | 11/12   | 好きな街並みについて            |
| 第2回   | 12/9    | 第1回の分析。街並みを良くするための手法。 |
| 第3回   | 1/11    | 再開発における街並み形成の課題整理①    |
| 第4回   | 1/25    | 再開発における街並み形成の課題整理②    |
| 第5回   | 2/8     | 課題解決に向けた議論①           |
| 第6回   | 2/15    | 課題解決に向けた議論②、視察に向けての整理 |
| 高松視察会 | 2/18・19 | 高松市丸亀地区視察             |
| 第7回   | 2/21    | 街並み・景観研究会との意見交換会      |
| 第8回   | 2/22    | まとめ                   |
| 第9回   | 3/1     | まとめ                   |
| 発表会   | 3/3     |                       |

## ■研究会の検討経過

### (1) 街並みを形成する要素の抽出

まずは各メンバーが好きな街や街並みとその理由を挙げ、街並みを形成する要素を整理しました。目に映るハード面については各メンバーで意見が分かれる一方で、ソフト面の賑わい、生活感、コミュニティなど「人が街(並み)の中で活動している」こと、街の「らしさ」を大切にしている街については、各メンバー共通で評価していることが判りました。



第1回 グループスタディ風景



### ■2. 2 その街・街並みが好きな理由は？

|             | 鳥取 | 高松 | 丸亀 | 坂井 | 徳島 | 香川 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 | 高松 |  |
|-------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| <b>ハード</b>  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| A.歴史を尊ぶ     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| B.文化を尊ぶ     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| C.自然を尊ぶ     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| D.夜更が盛れる    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| E.ヒューマンスケール |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| F.統一感がある    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| G.在りかたを尊ぶ   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| H.賑ひがある     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| <b>ソフト</b>  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| a.賑わいがある    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| b.生活感がある    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| c.コミュニティがある |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| d.更新されている   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| e.暮らしがよい    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |

⇒ハード面での好きな理由はバラバラ。  
「人が街並みに関わっている」という面は共通。

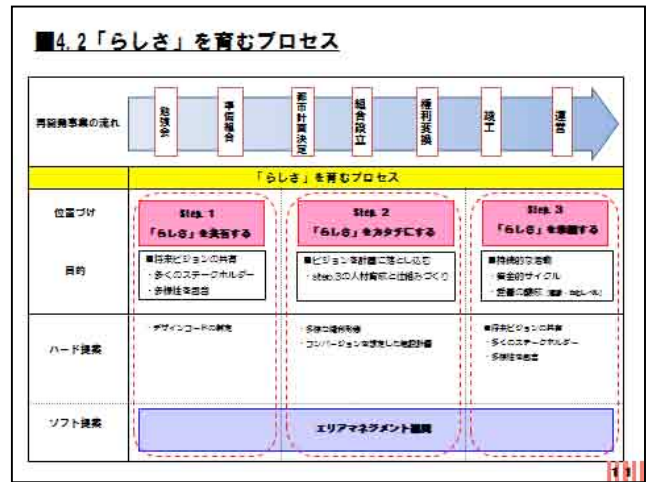
## (2) 現状の課題の共有

日々の業務を振り返り、街並みを形成する取り組みを実行しているか、議論を行いました。そこでは、  
 ①事業成立性が第一であるため、街並み形成は後回しになっている。  
 ②制度要件だから仕方ないと考え、例えば「空地」を街並み形成に活用していない。  
 等の意見が出され、「つくる」＝事業を前に進めることに注力している現状が認識されました。

## (3) 「らしさ」のある街並み形成への仮説

(1)で整理した要素を基に「らしさ」のある街並みがどのように形成されていくかを議論しました。

「らしさ」のある街には、街を「つくる」だけではなく、地域の人々と共に「つくる→使う→愛着が湧く」というサイクルがあるのではないかと、また、その街の「らしさ」は時の経過や時代の要請を受けて更新され、循環しているのではないかと、という仮説を立てました。この仮説を踏まえ、高松丸亀視察、街並み・景観研究会との意見交換に臨みました。



## (4) 高松丸亀視察会

「目標は再開発ビルをつくることではなく 100年後もお客様に必要とされる街になること」を目標に、商店街の機能強化を実現する開発コンセプトとゾーンコンセプトの設定、小規模連鎖型スキームの導入等、メンバーが経験したことのない街づくり活動、街並み形成活動を実施されており、大変研究の参考になりました。また、初動期の検討より行政や学識経験者の力・知恵を借り進めたこと、街を運営するマネジメント会社や人材の重要性、さらに権利者が自主的・連鎖的に開発を進める意識の高さ等にも驚かされました。



視察会① 講演会の様子

視察会② 施設見学の様子



### (5) 街並み・景観研究会との意見交換

当日は、街並み・景観研究会より、パンフレット「再開発が景観をつくる」における提言の内容、および芦花公園、六甲道の二つの事例をご紹介いただき、実務的なアドバイス等も頂きました。

- ・景観自身が価値をつくっていく＝『景観価値』
- ・景観は形・色等だけでなく街の中身が表出したもの
- ・「設計ごころ」「デザインごころ」を持ちつつ初動期のコーディネートを実施できることが望ましい
- ・街の中身が表出するという観点では、街の必要機能を再開発事業で再整備することで景観形成への力となる

お時間を頂戴しました梅澤隆様（株式会社アール・アイ・エー）、遠藤薫様（東京大学）、三浦哲之様（株式会社竹中工務店）には心より御礼申し上げます。



意見交換会を終えて懇親会・・・

### (6) まとめ

以上により仮説が実証され、続いて再開発事業をキッカケとして「らしさ」のある街並みを実現するための組織と仕組みづくりを議論し、まとめとしました。

①組織づくり：事業初期から街づくりのビジョンを共有し、「らしさ」を設定・継承していくには、従来の事業関係者（権利者・行政・各事業者）だけではなく、初期段階から周辺住民や地元企業、教育機関、学識経験者などを巻き込んだエリアマネジメント組織を立ち上げて、再開発街区だけではなく、周辺地区を含めた将来像を共有する街づくり議論が必要。

**■4.3.2 実現のイメージ案**

① 受け皿をつくる。

★エリア・コミュニティ別  
まちづくり人材・組織  
の登録リスト

★テーマ別（地域横断的）  
先行事例・専門家・団体  
の登録リスト

| (序次) | 事例 | 主要<br>組織 | 補助<br>団体 | 主要<br>関係<br>組織人 |
|------|----|----------|----------|-----------------|
| 1    | 東区 |          |          |                 |
| 2    | 南区 |          |          |                 |
| 3    | 西区 |          |          |                 |
| 4    | 北区 |          |          |                 |
| 5    | 東区 |          |          |                 |
| 6    | 南区 |          |          |                 |
| 7    | 西区 |          |          |                 |
| 8    | 北区 |          |          |                 |

…を再開発コーディネーター協会が整備。

？ まちの更新・開発検討開始時に、  
エリア/テーマに応じて一声かける窓口が明確に。  
？ 開発事業者にとっても、  
○ゼロから地元組織を立ち上げなくてよいためスムーズ。  
○全国横断的な参考事例やノウハウ、地元の知恵が得やすい。



グループスタディの様子

②仕組み創り：竣工後の街や街並みを運営し、サイクルを回すための人材を育て、運営費を賄う仕組みを事業計画に取り入れる等、事業初期段階から運営視点を取り入れる。

② まち単位／通り単位で、エリアビジョンを定める。

Vision

- 子どもの溢れるまち／みちづくり
- 祭りに使いやすいまち／みちづくり…等

ハード面に限らず、まちの雰囲気・ブランドや市民生活のあり方について語る！

⑤ 次の再開発や既存施設に波及。  
？まち／通り全体がビジョンに近づいていく

④ 受け皿団体がエリアビジョンに沿った活用や、その後の更新を行っていく。

- 地域らしい街並み
- コミュニティガーデン

- 祭・地域イベント支援
- 市民活動スペース

…などの形成促進。

③ 再開発で創出した共用部を、地元登録の受け皿に預ける。

地元登録組織  
(やりたいこと・ビジョン 活動力・持続性のある組織)

これまで…

- × 開発事業者にとっては(特に住宅)長期管理運営が負担。
- × 地元市民は関与したいのに、知らないところで計画が進んでしまう。

？

- 共用部が提供されることで、エリアビジョンに沿った使い方が出来る。
- 敷件繋がれば、共用空間(緑地、貸し施設等)の連続性や、一定規模のある共用部ストックが得られる。

■最後に ～若手の我々がやるべきこと～

多様な社会的要請を街づくりに取り込み、これまで以上に多くの人に関わる再開発事業を推進していくために、メンバーは、以下を今後の目標とする確認を行い、活動を終了しました。

①知恵とネットワークの“バンク”機能を担おう！

多様化への対応は、様々な知恵と人材で対応する必要がある。

⇒豊富な経験と、様々な人とのつながりを活かしたバンク機能

②多様な価値観に対するアンテナ感度を高める！

人の価値観への多様性を敏感に捉え、事業へ繋げていく努力が必要

⇒業務範囲や、既成のやり方に捉われず多様な人材と交流し、刺激と知恵をキャッチアップできるような場作りを積極的にTRYする。

③組織を束ねるファシリテート能力の向上！

これまで以上に多くに人に関わる事業となる為、根気強く、意識高く事業推進に向けたファシリテート能力を高めていく不断の努力が必要

## 【メンバー】

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 井上 千恵  | 荒川区都市整備部再開発課      |
| 大友 佑介  | 大成建設株式会社          |
| 岡本 知樹  | 東京ガス株式会社          |
| 小松 芳樹  | 株式会社新日鉄都市開発       |
| 瀬野 太郎  | 清水建設株式会社          |
| 武末 三津子 | 安藤建設株式会社          |
| 棚木 繭子  | 清水建設株式会社          |
| 仲村 健   | 株式会社 NTT ファシリティーズ |
| 安留 瑞木  | 株式会社タカハ都市科学研究所    |
| 山内 菜都海 | 大成建設株式会社          |
| 山下 恒   | 株式会社新日鉄都市開発       |

## 【実行委員】

|       |                |
|-------|----------------|
| 飯田 勉  | 株式会社新日鉄都市開発    |
| 河野 良彦 | 株式会社シティコンサルタンツ |
| 藤原 亮  | 大成建設株式会社       |
| 山田 洋平 | 清水建設株式会社       |

## 【事務局】

|       |          |
|-------|----------|
| 荒井 美鈴 | 東京ガス株式会社 |
|-------|----------|



発表風景