

## 「人口減少時代の都市計画」

饗庭 伸（首都大学東京）

1億3000万人の人口がここから先どうなるのかといいますと、雪崩が起きたように減っていくと言われていました。次は安定する時期が来るのかなと思いますけれども、100年～150年ぐらいかけて、1億人分の都市を減らしていくのではないかと考えておりました。それをどう引き受けるかというのが、いまの都市計画で考えなくてはいけないことです。

縦軸を人口、横軸を都市空間の大きさでとり、グラフの第3象限から時計回りに状態1～4とします。すると、江戸時代の3000万人の都市というのは安定していたのではないかと考えておりますので、「状態1」にあったんだと思います。人口は少ないけれども、小さい都市だったということで、ある種身の丈に合った状態の都市がキープされていた。それが江戸時代だったということです。

その後、いまはどこにいるのかというと、おそらく「状態3」にいるのかなということです。日本の人口が最大1億3000万人、そして都市空間もおそらく最大だろうということです。いまは「状態3」にいるのではないかとということです。

いまの「状態3」がどういう状態なのか、ひどい状態なのか、安定しているのかということを考えますと、これは感じ方がたくさんあるのでいろいろだと思いますけれども、例

えば、この写真は、オリンピック選手村ができる晴海というところから、銀座とか東京駅の辺りを見たのですが、明治維新から150年かけてこれだけのものをつくってきたということです。途中と関東大震災と戦争で2回ぐらい焼けてしまうので、厳密にいうと戦後70年ぐらいでこれをつくってきたということです。見ていて、なんかごちゃごちゃしているなとか、景観が悪いと思われるかもしれませんが、いろいろな意見はあるかもしれないけど、そこそこいいものではないかなと、私は思っております。超高層のものから2階建ての建物まで、この写真の中に写っておりますけれども、日本人は「建築基準法」という建築をつくる法律をよく守って建物をつくっておりますので、例えばこの中にすぐ壊れてしまうような建物があるかとか、あるいは犯罪の巣窟になっているような建物があるかとか、非常に衛生状態が悪い建物があるかという、そういうことはない。形はばらばらで、ごみごみしているかもしれませんが、そこそこ安全で快適なもののできたのではないかと。日本人は150年間かけてそういう都市をつくってきたのかなと見ております。

また、多摩ニュータウンという、新しくつくった都市は、非常にクオリティの高いものをつくったんです。緑地があって、住宅があ

って、日当たりのいいものをつくりました。こんなものも日本人はつくってきたということです。

頭にまた戻ります。「状態3」がいいのかどうかという話ですけれども、そこそこいいのではないかということが、私なりの実感的な結論です。皆さまがお住まいの街とか、あるいは職場の近辺とかを思い浮かべて、いろいろな評価をされているかもしれませんが、そんなにひどいことはないのではないかと考えております。「状態1」から「状態3」にきたということが、これまでのことです。

この150年間「状態1」から「状態3」の状態に、真っすぐやってきたのであれば、実は何の問題もないんです。都市計画の必要がないということです。つまり、増えた人口の分だけ都市ができていけば、何の問題もなかったということですから、実際は「状態1」から「状態3」に行く途中に寄り道をしてしまうんです。都市というのは、どういう寄り道をするかということ、「状態2」を通ってしまいます。「状態1」、「状態3」と真っすぐ成長するのではなくて「状態1→2→3」というふうに成長するというのが、日本に限らず、ほぼ世界中の都市が経験したことです。

どういう状態かということ、人口が多くて都市の空間が狭い状態です。「過密」です。その状態を必ず通ってしまうということです。京都は焼けなかったんですが、たいていの都市は戦争で焼けて、都市空間のないところに人がたくさん戻ってきて、一時期バラックがたくさん建ったということがあったわけですが、そういうことが必ず歴史の中で起きてきています。

過密の状態はいろいろな問題を引き起こし

ます。例えば、インフルエンザが流行ると過密の状態だと、あっという間に伝染します。あるいは防災の問題もあります。火事の問題です。家が建て込んでいて全部木でできていると、一つの家がたまたま火事を起こしてしまうと全部燃えてしまうということがあって、危険なことが起きるということです。ですので、「状態2」の状態はよろしくない。過密の状態がよろしくないということで、これまで150年間、都市計画とかまちづくりが、まちづくりは1970年ぐらいから始まりますが、何をやってきたのかということ、とにかく過密の状態が顕在化しないように、過密の状態が顕在化してもそれが長続きしないように、50年間過密の状態にならないように頑張ってきたというのが、都市計画とかまちづくりがこれまでやってきたことです。

具体的にいいますと、例えば広めの道路をつくるとか、建物と建物の間隔をちゃんと空けていくとか、日当たりがいい住宅をつくるとか、いろいろなことを都市計画もやってきたわけです。150年間の積み上げで現在は、そこそこいい状態なのかなと考えております。

ここから先に何が起きるか、何をしなければいけないかということですが、単純な話をすると、「状態3」から「状態1」にこれから戻っていくんです。都市の空間が最大の状態、人口が最多の状態から、人口が少なくて都市の空間が狭い状態に戻っていく。「状態3」から「状態1」に戻るのがこれからです。

そのときに、100年ぐらいかかるかもしれませんが、どうやら帰り道も寄り道をしてしまいそうということで、では、どこで寄り道をするのかということを考えてみると、「状

態2]に行くかもしれませんけれども、おそらく「状態4」に行くだろうと言われていました。

都市計画の専門家は、「状態4」の状態はまずいよねということで、いまドキドキしているわけです。どういう状態かという、人口が少なく都市空間がたくさんある状態です。過密の反対語の過疎という言葉当てていますが、山奥の集落の過疎みたいなものではなく、それが街の中に起きることです。その状態が起きてしまうことがあります。あるいは、「状態1」に行かず「状態4」がゴールになってしまうこともありそうです。そういうことで、そうならないように都市計画は続けて頑張りましょうということが、いまの都市計画の専門家がやっていることですし、富山市もそういうことをされているのではないかと思います。

そのときに、一つ気を付けなくてはならないことがあります。先ほど過密の話をしたときに、過密が病気や災害と結び付く、過密がさまざまな社会問題の原因になるということをお知らせしましたが、過疎は何を引き起こすのかということです。今日の研究会の大きいテーマは財政の問題ではないかということですけれども、それは深刻な問題ではないかと思えます。それ以外の問題です。過密で起きていた問題は起きないだろうということとして、では過疎の状態では何が起きるか。何が起きたら困るのかという辺りは、ちゃんと議論しなければいけないということです。

いま、コンパクトシティとかいろいろなことをやっていますが、まさしく財政の問題がそれをドライブしています。インフラの維持費が持たないから小さくしなければい

けないという話です。しかしそれ以外の問題は何が起きるかという、場所によって大きく違ってくると思います。過激なことをいうと、過疎でも困らないことがあるかもしれません。つまり、何もなくてもいいことがあるかもしれないということを念頭に置いた上で、都市計画とかまちづくり政策を考えると、いま問われていることです。

人口がなぜ減るのか。これは、今日ここで私が述べるような話ではないので、簡単にしたいと思います。1930年から2025年までの人口ピラミッドが6つあります。1930年がどういう時代だったかという、子どもがいっぱいいて、高齢者がほとんどいないという夢のような社会です。町中に子どもがあふれていて、介護の問題はあまりなさそうな社会です。夢のような社会かもしれませんが、実はとんでもない形をしていまして、0歳と1歳でぐっと減っているのを見ていただいたら分かるかもしれません。乳幼児の死亡率が非常に高かったということです。今だと800gぐらいの赤ちゃんが生まれてもなんとかなりますが、当時は間違いなく亡くなりました。それでぐっと減るわけです。そこで減るだけではなくて、さらに歳を取れば取るほど減っています。小学校の同級生が毎年一人とか二人亡くなっていく社会だと。そういうことが私の子どものクラスで起きたら大事件という感じがするんですけど、おそらく当時はそれが日常だったんですね。友達が結核で亡くなったということが、たぶん日常だったわけで、この状態は決していい状態ではないということです。

こんな状態は困るから、いい社会にしようということで、その後に頑張るわけです。医

療の仕組みが一番大きいと思うんですが、都市計画では、病気になるような都市をつくるということで、道路を広げたり、日当たりのいい住宅をつくったりしました。

1950年の人口ピラミッドを見ていただくと、一番下にベビーブーム世帯がいます。戦後の3年間で生まれた方がベビーブーム世代です。突出して多い世代です。日本の歴史上最大に同級生がいる世代もここです。ベビーブームの方々が生まれた社会が1930年ごろの状態であれば、ベビーブームの方々も年を取れば取るほど亡くなっていかれたのではないかと思います。それは不幸なことですが。

しかし戦後の日本の都市は成功したんでしょうね。亡くならないんです。ベビーブームの方々が生まれた人数があまり変わらないまま、そのまま大人になっていくということが起こります。そうすると小学校が足りない、中学校も高校も足りない、大学も足りない、住宅も足りないということで、単純な話をすると、ベビーブーム世代の方々が成長するに合せて日本の都市は拡大していったということです。富山市もすごく拡大しましたけれども、おそらくベビーブームの方々が都市の拡大をかなり引っ張ったと思います。

それは不幸なことではなくていいことでした。ベビーブームの方々が長生きする社会ができたのは非常にいいことでして、それで1970年、1990年、2000年と来て、現在ベビーブームの方々が完全退職をします。70歳前後ぐらいだと思うんですが、それがいまの時代です。

余談ですが、ベビーブーム世代の方々がいま暇になったはずなんです。大量に地域にいるはずなんです。いろいろな町で実感するん

ですけれども、ですから、あと10年間ぐらい、80歳ぐらいまでは、健康寿命が終わるまではかなりお元気な方々がたくさんいらっしゃるんで、おそらく向こう10年ぐらいは地域社会が盛り上がる。日本の史上最高の地域社会ができるはずですよ。日本を一番引っ張った人たちが地域に入っていくわけですから、向こう10年間ぐらいは、おそらくすごく素晴らしい自治会とか、見たことのないNPOとかができるのではないかと、私はとても期待しているんです。

健康寿命が終わって寿命に至るまでの間ということですが、だんだん介護のニーズが上がってきて、そして最後は亡くなっていかれるということです。

人口はなぜ減少するのかという話をしていたのですが、人口が減るのは当たり前でして、亡くなる方が多いから減るということです。ベビーブーム世代の方々が亡くなるということは、日本最大の世代が亡くなるということです。人は必ず亡くなりますので、それに対して生まれてくる子どもたちの数は少ないわけですので、プラスマイナスでいうと確実にマイナスになるということで、人口が減るのは当たり前の現象としてこれから起きてくるということです。

なぜくどくどそんな話をしたのかということ、人口減少と都市計画という話をいろいろなところであると何かひどいことが起きるのではないかと、お客さん側の反応が結構あるんです。

いま私が申し上げたとおり、当たり前のことが起きてきた。ひどいことは起きていないんです。途中で大虐殺があったとか、大地震で皆さんが急に亡くなってしまったりとか、そう

いうひどい話ではなくて、一人一人の方々の人生だけを見ていると、十分生きられるだけ生きて、地域社会の役に立って亡くなっていかれるということなので、一つ一つの死は問題ではないということです。

政策を立てるときに、いま地方創生関係の計画をあちこちの町でつくっていて、計画の立て方が間違えているなどと思うのは、この計画を実現すると人口が増えますとか、人口は減少しませんとか、あるいはこれぐらい減少率は下がりますというふうに人口減少を問題として、それを解決するための計画を立てていることが結構ございます。

そうすると、日本の人口は絶対減りますから、計画は失敗するんです。計画をつくるときに計画の目標を立てて、そこに人口減少とか、人口を増やすとか書いてしまうと絶対失敗し、計画は失敗だと言われてしまいます。計画をつくるときには、人口減少を目標に書くのではなく、計画の前提に書かないといけません。「はじめに」にあたる場所に、「人口が減りました」と書いておいて、人口が減ることによってこんな具体的な問題が起きそうですとか、たとえば病院のバランスが悪くなりますとかいうことを計画が解くべき問題とする。政策が失敗するとすごく嫌な気持ちになりますよね。うっかり人口を増やしますと書いてしまったら、その計画は失敗します。そうならないように、ちゃんと政策を立てるときに解くべき問題を具体的に書きましょうということです。

ミティゲーションとアダプテーションという言葉があって、なじみのある言葉かもしれませんが、人口を減らさないようにしよう。頑張ろうというのがミティゲーション政策で

す。ミティゲーションには緩和という意味があります。いま申し上げたように、緩和政策はやってもやっても無駄なんです。人口減少は絶対起きることなんです。ほとんどの町の話の聞いていると、まだミティゲーションを頑張ろうとしているんです。人口は減少します。そこで競争するべきではないんです。

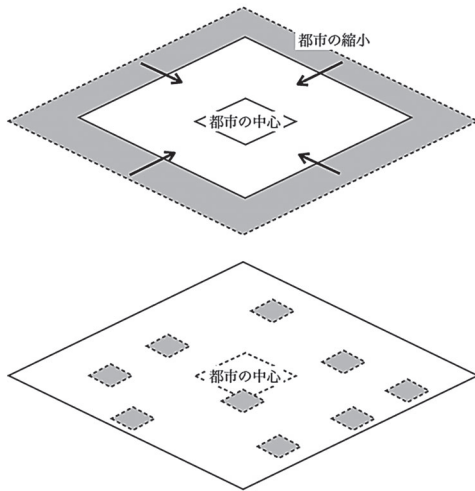
そこで頑張るべきではなくて、頑張るべきはアダプテーション、適応です。人口の減少に適応させた都市をつくっていく。それがアダプテーション政策です。ミティゲーションではなくアダプテーションして、素晴らしいアダプテーションをやった都市が勝ちというふうに、価値観を変えていかないと、しょうもない人口の奪い合いでリソースを使ってしまう、無駄なことになりそうだということです。

先ほど、グラフの「状態1」に戻っていくという話をしましたけれども、「状態1」にいかにも素晴らしく戻るかというところが、これからの腕の見せどころなのかなと思っています。

いま全体の話をしてしまったので、都市の空間がどう変わっていくのかという話をしていきます。冒頭からキーワードのように出てきていますので、何だろうと皆さん思っています。もしかしたらかもしれませんが、「スポンジ化」という言葉がありまして、今日皆さんにぜひ持って帰っていただければと思います。この言葉だけを持って帰っていただければいいかなと思っています。

どういう意味かという、人口が減っていくときに、都市の空間は「スポンジ化」していきますよというふうに使います。都市の空間を表す言葉です。スポンジ化の説明をした

いと思います。



二つの図がありまして、上の図は、グレーのところが減っていくところというイメージです。実は上の図は、私が10年以上前に、この手の研究をスタートしたときに最初に描いた図なんです。日本の都市はこうなっていくだろうと思って、ホワイトボードに描いた図がこの図なんです。

つまり、都市は中心から外側に向かって拡大をしていったので、小さくなるときは外側から中心に向かって縮小するだろう。風船と同じような感じですね。そんなことを考えて上の図を描きました。

学者なのでちゃんと見に行こうと思いましたが、縮小最前線みたいなやつがありますけれども、この線が果たしてどうやって描けるんだろうかみたいなことを研究テーマにして、車に乗って都市の中心から外側に向かって、ざっと半日ぐらい見に行ったという、そんな研究をしたことがあります。

現地調査をやって、東京の端っこみたいなところに来てよく分かったんですけども、

上の図は完全に間違いです。当たり前なのに気付いただけですけども、都市は外側に行けば行くほど新しくなるんです。中心から外側に向かって大きくなっていったので、外に行けば行くほど新しい住宅が建っている。中心部はすごく狭いところにごちゃごちゃと建っているんだけど、外に行くとゆったりしたところに建っていて、どんどん行くとさらに車3台が楽に置けるような住宅になっていて、外に行けば行くほど新しくなるということがございました。

そうすると、新しい住宅の方が絶対長持ちをしますし、若い人が住めばそこにずっと住むということになりますので、都市は絶対外側から小さくならないんです。

では、人口が減った分はどこに出るんだろうとあらためて考えたときに、そういえば中心から外に向かうときに、やたらと空き家が目立つ住宅地や商店街を通ったことを思い出しました。

つまり、人口が減るのはどこに出てくるかということ、都市の内部に出てくるんです。でも、まとまって出てこないんですね。どこかの町が一気に全部空くというわけではなくて、空き家があって、普通の家があって、また空き家があるみたいな感じで、ぼつぼつ出てくる、そういうふうな都市の空間に小さく穴が空くように都市が小さくなっていくという現象が放っておくと起きてきます。それがスポンジみたいになるということで、スポンジ化という呼び方をしています。

それはなぜ起きるのかということ、これも単純なことですけども、日本の都市はスプロールの大きくなったと言われておりまして、農地を切り売りするように都市が大きく

なっていくというようなことが、日本の都市が拡大するときに起きました。

なぜこれが起きたのかというと、1946年だったと思いますけれども、農地解放をやります。GHQがやってきて、日本の戦後の政策の基本的なことを決めてしまうわけです。たくさん農地を持っている大地主みたいな人たちが小作人から搾取していると、実際そうだったのかもしれないけれども、そういうのは民主社会になじまないということで土地を分けてしまうんです。農家の働く人たちに安いお金で分配するというのをやっています。土地をもらった人たちはどういう行動を取るかというと、それぞれ自分の暮らしとか自分の仕事に合わせて、その土地を使っていきます。

全員が農業を続ければ、もちろん問題はないわけですが、人口がどんどん増えて都市が大きくなってきて、土地を売ってくれという人がたくさん出てくるわけですので、それぞれの人たちが自分の判断で、あるいは自分の都合に合わせて自分の農地を都市にしていきます。政府がこの辺りを都市にしようと決めて、一気にそこが都市化するのではなく、それぞれの土地を持っている人が、それぞれ自分で意思決定をして都市を拡大するというのをやります。ですので、端から見ているとばらばらな動きです。住宅の大きさも違うし道路の入り方もひどい、ばらばらなことが起きてしまうというのが、これまで日本の都市が拡大するときに起きてきたことです。

同じことが小さくなるときも起きるんです。基本的にはまったく同じ仕組みで起きます。農家の人たちが自分の農地を10とか20

とか100に分けて売った土地を買うわけですね。つまり、細かく分かれた状態で、日本の都市は所有されています。起きることは、自分の暮らしとか仕事の都合に合わせて、自分が持っている土地を都市ではなくする。空き家とか空き地にしていくということが起きていきます。空き家とか空き地にするのは積極的なことではないので、むしろそうならざるを得ないということなんですけれども、どちらにしろ、その人の都合に合わせて都市が低密化していくということです。

遠目に見ると何のパターンもない、ばらばらの動きをする。これがスポンジ化の大きな仕組みです。民主主義というか、みんなが土地を持つ公平な社会を目指した結果がこれということですので、悪いことではないかもしれません。

私は初めてスポンジ化が理解できたときに、昔の人は何ということをしてくれたんだと、最初は思ったんです。こんなに都市をばらばらにしてしまったら何もできないと思ったんです。大きい都市計画をやりたかったのに、なんでこんな何もできない社会にしまったんだろうと、最初はそう思いました。

とはいえ、気を前向きにというか、スポンジ化は一生付き合っていくしかないかなと思っていますので、その可能性を探しながら、この構造にフィットした都市計画をこれからやっていくしかないかなと考えております。

では、その都市計画をやるときに、どういう認識でいた方がいいかということです。まず空き地とか空き家がすごく出てきます。いろいろな町に呼ばれて現状を見るんですけども、とんでもなく空いていたりします。

そういうところでいつも最初にお話しする

のは、空き地とか空き家を全部解決しようとしないでくださいと、それを問題にはしていないと、先ほどの人口の話とまったく同じようなことを言うわけです。当たり前になっていることなので、自然現象に近いので逆らうことはできません。空き家とか空き地を全部解決することを問題にすると、政策はほとんど失敗します。例えば年間1000の空き家が出ると、それを毎年毎年有効活用しますという政策を、どこかの自治体が立てた瞬間に失敗するわけです。ものすごいお金をつぎ込むのに失敗する。

むしろ、空き地とか空き家は、何らか都市計画をしなければいけない。自分の町をよくしよう、こんなふうな町にしようと思って、道路が欲しい、公園が欲しい、公共整備が欲しい、遊ぶ場所が欲しいという目標をまず立てておいて、その実現手段として空き地とか空き家を見ましようというふうな発想を転換しないと、駄目ですということをいつも申し上げております。空き家を解くべき問題としてでなく実現手段として考える、計画の目標別のところに置く、つまり豊かな生活をしたとか豊かな暮らしをしたいという目標を立てて、その実現手段を空き地とか空き家として捉えましよう、いつも申し上げています。

スポンジ化のいいところもたくさんありまして、五つぐらいポイントを挙げます。空き地とか空き家はすごくゆっくり出てきますから、ゆっくりと変わります。そして個人が変えます。つまり、空き地とか空き家を使ったまちづくりをやるときに、空き地とか空き家を持っている人に話をして、その人がいいねと言ってくれたら、その空き地とか空き家が半年後にすぐ公園になったりするわけです。

ですから、ゆっくり変わるし、個人が変わるから誰かをその気にすればいいということですよ。

スポンジ化のいいところは、小さい規模でしか空間が変わっていかないんで、一気に物事が悪くなることもないんです。つまり、失敗を恐れずにいろいろなことができるということです。「さまざまなものに変わる」というのは用途の話ですけども、いろいろなものに変えていくことができるという特徴です。こういう特徴を前提とした上で、これからの都市計画をやっていきましょうということです。

最後に、いまのスポンジ化を踏まえて、都市計画とかまちづくりをどうやっていこうかお話しします。「コンパクトシティ+ネットワーク」という言葉があります。これは国土交通省が2000年代前半ぐらいから、10年ちょっと前ぐらいから言いだした言葉です。これから人口が減っていく日本の都市は「コンパクトシティ+ネットワーク」を目指そうとおっしゃっているわけです。

どういうことかという、先ほどの富山市のプレゼンが非常にイメージしやすいかもしれませんけれども、住んでいるところを狭くましようというのがコンパクトシティです。そして、ただ小さくするだけではなくて、公共交通もちゃんと鍛えながらやりましようということです。富山市がやっていらっしゃることがまさしくそういうことです。ダイエットを想像するといいと思うんですが、二度と太らない身体をつくるみたいな、ライザップがやっていますよね。それと同じで、身体を鍛えて太らない身体にした上で、脂肪を落としましようみたいなことをやるというの



が、「コンパクトシティ+ネットワーク」の考え方です。

すごくいいことだなと思うんです。同じ問題を解けと言われたら、私はたぶん、同じ答えを出していると思います。コンパクトシティはとてもいいことだと思うんですけども、ただ、簡単にできない問題だとも思うわけです。

先ほど申し上げた、スポンジ化のことを想像していただくと、あちこちでぽつぽつぽつぽつ空き家が出ている。もし都市の外側が一斉に空き家になって、外から自然に空き家が増えていくということであれば、たぶんコンパクトシティはできるんですけども、そうではないということがはっきりしているわけです。ですので、簡単にできないということを念頭に置いた上で、どういう都市計画をやっていくかということが大事なことなのかなと思っています。

コンパクトシティ、無理につくらなくていいよと言う人もいます。あまり頑張りなくてもいいのではないかとする人もいて、むしろスポンジ型を生かして現実的にやっていった方がいいのではないかとする人もいらっしゃいます。そうではなくて、理想は大事だろうと言う方もいらっしゃいまして、私はどっちでもいいというか、町が違えば答えが違うのではないかなと思っています。理想を掲げないのもまずいだろう、何のゴールもないまま、これからの都市計画をハンドリングしていくのは非常によろしくないだろうと思っているので、理想を掲げるのはとにかく大事なんだけれども、現実から離れ過ぎると市民がまったくついてこないということになるので、こちらもうまく見ながら、この間をどう取る

か。これが政策だろうということです。理想を掲げつつ現実的な政策をどうつくるか。この間の部分をどうつくるかということが大事なのかなと思っています。

後で議論ができるといいかもしれませんが、富山市の場合が非常によかったのは、鉄道網がはっきりあったということです。なので、おそらくやや理想主義なことをやっていってもみんなが納得したということなんですけれども、全ての街に市電が残っているわけではございませんので、そうなるとコンパクトにする手掛かりがないということなので、やや現実的にやらなければいけないということになります。

その街がそれまで何をやってきて、さらにまだ使える資産というか、使えるアセットはどういうものがあるかということを見極めた上で、こちら側のできるものが決まってくるだろうと思っています。

やや現実主義的なやり方を、最後にお見せしたいと思います。理想主義的なやり方を富山市にぜひ見せていただいたので、現実的なところをちょっとお見せしたいと思います。

空き家を使って何かやりましょみたいな話をしたいと思います。空き家は解決するものではなくて、実現手段だというふうに申しましたけれども、やりたいことを実現する空き家のまちづくりとはどういうものかということ、ご参考までに見ていただきたいと思います。

東京の郊外のあった空き家です。私の教え子の建築家がこの辺に住んでいて、彼は30歳ぐらいだったんですけども、近所のNPOの人たちと結構仲がよくて、自分の事

務所とNPOのオフィスが一緒になったような拠点ができないかなと考えていて、それで近所にあるこの大きい空き家に目を付けたわけです。あの空き家をなんとか自分のものになりたいんだけど相談に乗ってくれませんかとか、なんで大学に相談するんだと思いつながら受けたんですけども、要は、本人の空き家でも何でも無い、まったく知らない人の空き家なんです。

とても面白いなと思ったのは、知らない人の空き家とかに日本人はなかなか手を出さないんですけども、そこもやっていかないと都市はよくなならないと思っていたので、一緒にやろうということで、彼と一緒に空き家を再生することにしました。

何にせよ、日本は土地の所有権が強いので、オーナーの方に会わないと話が始まらないということで、人づてにこの土地と建物を持っている人を探してお話を伺いました。最初いきなり行って、ただで貸してくれと言うと絶対嫌だと。当たり前ですが、知らない人がただで貸してくれと言っても絶対嫌だと、日本人は断りますから、最初にお願いしたのは、ただで貸していただくわけではなくて、取りあえずこの家の提案をつくらせてくださいという言い方をしたんです。半年間ぐらいかけて提案をつくるから時間を私たちにください。そんなお願いをしました。オーナーの方が理解のある方だったので、提案だけならつくってみてとおっしゃってくれて、半年ぐらいかけて、こんな感じでいろいろな人に集まってもらって、この空き家が何に使えるのかということを考えました。

空き家が割とはっきりとしたものとしてあるので、いろいろな人にこの空き家を見ても

らって、あなたならここで何をしたいかというワークショップをしました。空き家の問題を解決しようというワークショップをしたのではなくて、空き家を使ってあなたは何をしたいかというワークショップをした。これがポイントです。

そうすると、例えばもうすぐ独立しようと思っていたグラフィックデザイナーの人が、最初の独立の拠点に、机1個ぐらいを置きたいとか、あるいは、夢だったカフェをちょっとだけやってみたい、毎日やるほどの体力はないから週に三日だけやりたいとか、そういう人たちが現れて、その人たちがやりたいことを全部足し算すると、たぶんなんとかなるだろう、ここの家賃を払うことができるだろうと考えました。

彼らがやりたいことを全部足して合わせた計画をつくって、オーナーさんに提案をしました。固定資産税分ぐらいは払いますというお金の計画もつくりました。

オーナーさんにいいねと言っていたので、実際のプロジェクトをやりました。ほとんどお金を使わないようにしていたので、初期投資と5年分の家賃を5年間で回収するというスキームでやったんですけども、お金が使えなかったんで、基本的に引き算ぐらいしか、建物にちょっと手を入れるということしかしていません。

私自身は都市計画の人間なので、これを行うことによって都市がよくなるとまづいなど思っていたんです。そこで、ただ空き家の中をきれいにするだけではなくて、周りのブロック塀を全部取っ払いまして、空き家の中が都市から見えるようにしたんです。そうすると、町がすごく明るくなったというか、

町の価値が上がったのではないかと思っています。実際これをやるとすごく人が来るようになったのと、近隣に幾つか空き家があったんですけれども、なんか知らないけどおしゃれそうみたいな感じで、若い人がぼろぼろと入ってきたと聞いております。

ですので、空き家を使っていい町をつくる。いい町をつくることによって周りの価値が少し上がって、やや元気を取り戻す。そんなことができたプロジェクトだと思っています。もう一つ、地方都市でやったお話をしておきたいと思います。

山形県鶴岡市というところですが、雪がたくさん降るところなんですけど、人口がどんどん減って空き家がたくさん増えてきて、この町で起きていることは、空き家はもういらないと、売るに売れないということで、行政に寄付をする人がたくさん出てくるような状況でした。行政も何でもかんでも寄付してもらっても仕方がないというか、管理することが大変になってくるので、いりませんという感じで断っているというのが、10年ぐらいの状況でした。

行政の職員はそういうことをしながら、時々欲しい空き家があることに気付くんです。たまたまこの町には公園がなかったんですけど、この空き家をもらっておけば公園にできたなとか、ここに道路が1本欲しかったんですけど、ちょうどいい空き家が来たなと思っていて、空き家の寄付を受けながら町をつかっていこう。空き家を使って町をよくしていこうということを考えるわけです。

それを思い付いたはいいいけど正しいかどうかよく分からないので、いろいろ確かめながらやりたいということになって、市民のワー

クショップをしていろいろ市民の感覚を得ながら、政策の理屈をつくるというところをお手伝いしました。

市民ワークショップを開いて、10年前ですぐまったく人が来なくて、それでもいろいろ手練手管を尽くして、町の人たちに空き家を使ったらどんな町ができますかみたいなことを聞きながら、ワークショップをやって、どんな町が欲しいかなみたいなことを言ってもらいながらやりました。

まちづくりという名の都市計画なので目標がいりますので、地域の人たちに話をしてあまり具体的ではないけど四つぐらい目標を立てました。

その目標を実現するための活用策を下に書いていきます。空き家を使ってこれを実現させる。活用策の具体的な手段は全部空き家とか空き地です。つまり、目標を実現するために空き家を使って拠点にしましょとか、空き家を使って道路や町をつくりましょ、そんなことをこの地域の計画として立てました。

こんな町になりますよみたいなことを、最後は絵に描いて見せたんですけれども、空き家を使ってこつこつやっていっても、ほとんど町は変わらないんです。20年ぐらいやって、ほとんど町が変わらないということがよく分かって、先ほど町は小さくゆっくり変わりますよということを申し上げましたけれども、それはこういうところです。町がダイナミックに変わることはないということです。

計画を立てたあとに、具体的にこれを動かすためにNPOをつくりました不動産業の人たちが中心となった「鶴岡ランドバンク」というNPOを立ち上げたんですけれども、空

き家の所有者に呼びかけて相談が来たら、NPOが受けます。

NPOはその空き家を、いいところにあるにびは普通に貸したり売ったりするので、これは売ろうとか、これは貸そうとか、これはリノベーションしようということを決めるんですけれども、その中に選択肢として寄付を受けて、壊してここに道路をつくろう、そうすると周りの町がよみがえる、そういう選択肢を持っています。

具体的な実績を、一つだけ見ていただきたいと思います。本当に小さいことですが、「1, 2, 3」と順番があります。「1」が現状です。AとBが二つ空き家の相談が来ました。たまたま同じタイミングで二つの空き家の相談が来ました。

下のところが道路です。日本の「建築基準法」は道路に面していないと建物を建ててはいけないというルールがありまして、ここは江戸時代からできている町なので、その法令が適用される前にできた町ということもあって、この辺の家が建て替えることができない状態だったんです。

この話が来たときに提案したことは、AとBをまず壊そう。ぼろぼろだったので壊しましょう。ここに1本道路をつくりましょう。4メートル幅の道路をつくりましょう。

そうすると、この建物とこの建物。この二つの土地とこの建物がよみがえる。つまり、市場に出せる状態になるということで、二つもらって道路を1本つくって、三つの場所をよみがえらせましょうという提案をしました。

結果的に何が起きたのかというと、ここの土地はBさんの駐車場になりました。この

家はEさんが建てました。Eさんは誰かという、Cさんのお子さんです。Bさんはいしかしたら「1」の状態だったら、いなくなっていたかもしれないんです。車を停める場所がないから不便で引っ越したかもしれないんだけど、駐車場があるから踏みとどまったということです。

Cさんもおそらく、年を取ったら別のところに行ってしまったかもしれない。しかし残ることになった。そして代わりに息子さんを町に呼ぶことができたということなので、ミクロの人口でいうと3世帯分ぐらい増ということです。

空き家を壊して公共施設をつくることによって周辺の価値が上がる。先ほどの東京の空き家の例と同じことを実はやっているんですけれども、そういうことをやって町の価値が微妙に上がって行って、町がちょっとよみがえっていくようになります。そんなことをやっているということです。

いまみたいな話を積み重ねていくとどんな都市ができるんだろうということで、最後にもう一度コンパクトシティみたいなスケールのお話を考えたいと思います。いまの状態は、スポンジ化しています。それに対して、例えば中心部頑張らしましょうと行政が頑張っているところは結構あります。中心部に公共施設を集めましょうということをやっています。

一方で私がご説明したのは、こういう空き家とか空き地を小さく使って、スモールスタートで小さい空間をつくっていきましょう。それは誰でもできます。若い連中はそういうことをするというのです。

それをやると周りの価値がちょっとだけ上がります。莫大には上がりませんが、

ちょっと上がっていく。東京の空き家の場合だと、周辺の空き家がちょっと埋まりました。

先ほどの鶴岡の例だと、道路を1本通すことによって周りの住宅が生き返りましたということで、行政がイニシアチブを取るだけではなくて、地域の人たちが努力することによって、町ができていくということがあります。

おそらくこれがコンパクトシティの望ましい姿。いろいろな人がチャレンジをした結果できてくるコンパクトシティとは、こういうものなのかなと思っています。

ただ、冒頭申し上げたように人口は絶対増えませんので、ここに増やした分は周りから確実に人口が減っているわけです。ですから、

最終的には、周辺がやっぱり薄くなってきて、周りはずごくいびつな状態ができてくるということです。こういうところが、いわゆる過疎の状態ということになるんですけども、何か別の問題がたくさん発生するんだったら、何らかの都市計画をやらなければいけないということで、それはいまいろいろ研究を進めているところです。

しかし放っておいていい場合が結構ありますから、都市計画も無限のリソースを都市につき込むことはできないので、こういうところに集中的にリソースを入れていって、ある程度総合的な土地利用をしていくしかありません。