

旧市街地における地域建設業者のまちづくり参加の効果と課題

ー千葉県市川市行徳地区を事例としてー

THE EFFECT OF THE LOCAL BUILDER'S PARTICIPATION
FOR MACHIZUKURI IN A BUILT-UP AREA

A case study on Gyotoku, Ichikawa city, Chiba

穂 莉 耕 介*, 神吉 紀世子**

Kosuke HOKARI and Kiyoko KANKI

In this paper, we analyzed the changes in relationships between local residents and local builders through the Machizukuri activities of a built-up area. And the effect of the local builder's participation for Machizukuri are clarified. As a results are follows. Volunteer local builders launched a small voluntary organization and participated in Machizukuri by using own position properly, as local builder or as local resident. As a result, the partnership is formed between some residents and local builders. And by the formed partnership, local builders are able to perform public projects with the help of residents and it reduced the work burden. But on other hand, the continuous participation in Machizukuri and to use own position properly are difficult, for young local builders who have limited experience and achievements.

Keywords : Built-up areas, Conservation, Machizukuri, Local Builders, Action Research

旧市街地, 保全, まちづくり, 地域建設業者, アクション・リサーチ

1. はじめに

1.1 研究の背景

我が国の戦前から戦後間もない頃, 旧市街地^{注1}には, 物理的環境を日常的に保全するためのシステムが存在したとされているが, 近年はそれを支えた住民と地域建設業者^{注2}との関係が衰退あるいは消滅しつつあることが報告されている^{3) 4)}。そこでは, 60年代からの高度経済成長を機に生まれた膨大な建設需要に対応すべく, 多くの地域建設業者が経済活動の範囲を旧市街地の外側に拡大したことにより, いわゆる出入関係^{注3}や見回りを通じて行われる地域内の掃除, 建物や公共物の補修や修繕, 災害対応等, 採算性の低い業務から地域建設業者の足が次第に遠退いたことが挙げられている。

ただ, 今日ではそれまでの状況とは打ってかわり, 経済不況等に起因して多くの地域建設業者が倒産, 廃業に追い込まれている⁵⁾。また, 現在生き残っている地域建設業者も体力低下, 小規模化等によって投資活動が縮小しているため⁶⁾, 効率よく利益を得ようとする傾向が強まり, 採算性が低いにも関わらずこれまでの地域建設業者がかりうじて行ってきた業務を, 今後どのように引き継いで担っていけばよいかがということが懸念されている。

これに対し, 地域建設業者のなかには, 高度経済成長以降の過程で希薄になった住民との関係の改善, 行政の計画や住民の要望に対

する意見の反映, 効率性重視の傾向からの脱却等のため, まちづくりへの参加を取り組むべき優先度の高い課題として捉えてきたものもある⁷⁾。また近年は, いくつかの地域建設業者のなかに, まちづくりの動きと関わりを持ちながら旧市街地の保全に関わる業務を担ってこうとする試みも認められるようになってきた^{注4}。

本稿は, このような試みのひとつを事例として取り上げ, 旧市街地における地域建設業者のまちづくり参加による効果と課題を具体的に解明しようとするものである。

1.2 研究の目的

本稿で対象とする千葉県市川市行徳旧市街地は, 特に保存地区の対象に位置付けられていないが, 首都圏内に位置するにも関わらず旧来の町割や歴史・文化資産をよく残してきた。しかし, 2000年の地下鉄新駅の開設をきっかけに旧来の町割を壊す住宅建設が目立ち始め, そこからまちづくりの動きが顕在化した。着目する『行徳小普請組』は, 2005年に発足した主に地域建設業者からなる有志の団体である。この団体は, その発足以来, 行徳地区内の施工技術に関わる地域建設業者ならではの知識と経験を活かし, 建築・土木工事等に関わる技術的な側面から, 旧市街地の保全上の課題や住民からの些細な要望等に応える活動を実践してきた。そして彼らは, 発足から約8年が経過した現在に至るまでに, 自主的なまちづくり活

* 京都大学大学院工学研究科 博士後期課程・修士(工学)

** 京都大学大学院工学研究科 教授・博士(工学)

Graduate Student, Graduate School of Eng., Kyoto Univ.
Prof., Graduate School of Eng., Kyoto Univ., Dr. Eng.

動を展開し、市川市がまちづくりの一環として実施した整備事業にも積極的な関わりを見せている。

本稿では以下の3つの側面から、地域建設業者のまちづくり参加の効果と課題を解明することを目的とする。

- 1) 住民と地域建設業者との関係形成からみた『行徳小普請組』の実践したまちづくり活動の展開プロセス
- 2) 住民との間に形成された新たな関係が『行徳小普請組』に参加する地域建設業者の業務に及ぼした影響
- 3) 旧市街地における地域建設業者のまちづくり参加の留意点

1.3 既往研究との関係

近年では、建築技術者の業務範囲の拡大の一環としてまちづくりへの参加が盛んに行われるようになり、例えば建築士の活動は国の推奨もを受けて展開し、成果報告もいくつか出されるようになってきている^{注5}。しかし、建設業者はその業界の特異性から、極めて扱いにくい存在とされ^{注6}、まちづくりの主体としてはこれまで十分に捉えられてこなかった。先学の内では本研究と関係するものとして、伝統的な建築物の残存や住宅管理における建設業者と住民との継続関係を扱った研究³⁾⁹⁾¹⁰⁾がある。また、まちづくりと建設業者の技術継承との関係を扱った研究¹¹⁾がある。前者は旧来の建設業者と住民との継続的な関係を再評価しようとしたものであり、後者はまちづくりの技術的な担い手として建設業者の重要性を評価しようとしたものである。本研究はそれらの研究的視座の延長にある。本稿は、まちづくりに参加する地域建設業者とその他の住民個人、住民団体、行政等の主体との間につくられる関係の中で、筆者も当事者として関わることにより地域建設業者のまちづくり参加の実態を詳細に把握するアクションリサーチの方法をとる。また、まちづくりの各段階を客観的に評価する手段として、適宜ヒアリング調査や文献調査等を組み合わせて分析を行う。

1.4 研究の方法

本稿では、まず、既報の研究成果¹⁾をもとに『行徳小普請組』とそれに参加する地域建設業者の概要を再整理する(2章)。次に、アクションリサーチから得られた記録・資料をもとに『行徳小普請組』のこれまでの活動内容とその展開プロセスを整理し、地域建設業者と住民との関係形成に着目して分析する(3章)。さらに、その背後で旧市街地を対象に実施された整備事業と『行徳小普請組』の活動との関係を官公庁の資料等から整理し、これと整備事業の工事を受注した地域建設業者へのヒアリング調査の結果とを併せ、『行徳小普請組』の活動がそれに参加する地域建設業者の工事受注に及ぼした影響を明らかにする(4章)。最後に、旧市街地における地域建設業者のまちづくり参加の留意点を、各地域建設業者へのヒアリング調査の結果から抽出し(5章)、これと各章の整理とを併せ、

旧市街地における地域建設業者のまちづくり参加の効果と課題についての考察を加える(6章)。

表1は各章の分析過程で適宜実施したヒアリング調査の概要であり、調査項目のア、イは第2章、ウ、エは第4章、オは第5章と対応している。なお、一部の口述記録の内容には、建設業界の体質的問題や制度的課題を含んでいることがある。これについては、本稿の論旨と異なるとの判断から言及を避けている。

表1 『行徳小普請組』に参加する地域建設業者へのヒアリング調査の概要

調査対象者	調査実施日	調査者及び同行者	調査実施場所	調査項目
AK(B社)	2011. 2. 18	筆者のみ	行徳地区内の喫茶店	ア：地域建設業者間の関係
	2011. 10. 15	筆者のみ	B社応接室	イ：過去の工事実績
AA(E社)	2012. 2. 18	筆者、AK(B社)	行徳地区内のレストラン	ウ：まちづくりへの参加が旧市街地の整備事業の工事受注に及ぼした影響
OS(F社)	2011. 10. 16	筆者他3名	F社作業場	エ：旧市街地の整備事業への参加動機
MM(H社)	2008. 7. 21	筆者のみ	H社応接室	オ：まちづくりに参加上の留意点

注：ア、ウ、エの調査はAK氏（B社）にのみ実施している。
また、『行徳小普請組』への参入時期が遅かったOS氏（F社）にはオの調査しか実施できていない。

2. 『行徳小普請組』に参加する地域建設業者の概要

2.1 行徳旧市街地におけるまちづくりの展開経緯

行徳は、東京湾に面し、旧江戸川を挟み東京都江戸川区と隣接した氾濫原に位置する。旧江戸川に沿って発達した自然堤防上に立地するこの地は、かつて塩づくりと舟運で栄え、成田参詣の宿駅でもあった。しかし、大正6年(1917)に発生した台風の高潮被害によって塩田が全滅し、昭和4年(1929)に塩田整理後、製塩業が禁止された¹²⁾。その後の輸送手段の変化により舟運の往来が減少していく過程で、農業と漁業の両立によって生計を立てる半農半漁による生産形態への転換も見られたが¹³⁾、60年代以降、東京-千葉間を横断する地下鉄東西線の開通とそれに伴う土地区画整理事業の実施に至った。これによってこの地は、東京都心へのアクセスが容易な好立地としての見方が強まり¹⁴⁾¹⁵⁾、都市機能の拡充と住宅建設が急速に進められた¹⁶⁾。

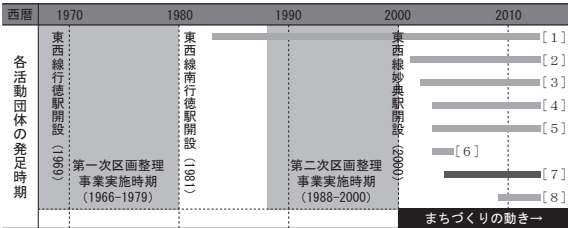
これに対し、行徳旧市街地のまちづくりの動きの発端は、2000年の地下鉄東西線妙典駅開設後のことである。市川市は、民間団体主催で開かれた景観まちづくりに関するシンポジウム(2000年)をきっかけに、大学研究室との連携によるパートナーシップ事業(2001-2003年)に着手し、いくつかの住民参加の実験を経て、2003年7月に自治会、行徳郷土文化懇話会、寺社関係等の代表者等からなる景観まちづくり住民検討会を立ち上げた¹⁷⁾。

灌漑用水路として開削された内匠堀、江戸とを結ぶ船着き場であった常夜灯、街道筋と周辺の神社仏閣、神輿づくりと祭り行事等、旧市街地に残る歴史・文化資産を景観資源として捉え、これらを周囲の開発の手からいかに保全していくかを検討したこの会は、一定の成果を作成後、2005年1月からは住民主導の体制に移行し、これに伴い名称を「行徳てらまち会」に変更した¹⁸⁾。そして、地区内の主だった地縁団体の代表者等を含むこの会が発足したことに

表2 旧市街地における各まちづくり活動団体の概要

活動団体名	活動年	会員の内訳	活動目的
[1]行徳郷土文化懇話会	1984～	住民有志	失われつつある地区の行事・慣習の復活
[2]大学研究室(千葉大学)	2001～	大学教員、学生	市川市のパートナーシップ事業への協力(01～03) [4]の立ち上げと活動への協力(04～08) [1]と[8]の活動への協力(08～)
[3]やんべえYoo!南行	2002～	住民有志	文化活動団体呼び込んで交流を図る
[4]第七中BCC	2003～	P.T.Aの連携団体	親子まちなあるき等ふれあいイベントを開催
[5]行徳てらまち会(※1)	2003～	自治会、寺社関係等の有志 [1]の代表者	寺町周辺の景観まちづくり方策の検討(03～04) 花と緑の運動、地域資源の発掘、景観啓発活動(05～)
[6]常夜灯(※2)委員会	2003～2004	自治会員、[1]の代表者	常夜灯周辺整備の検討(行政主導)
[7]行徳小普請組	2005～	有志の地域建設業者	業務経験を活かした旧市街地の保全活動
[8]関ヶ島(※3)寄り合い会	2009～	自治会員有志	花植え運動自主防災活動等

※1：03～04年までは行政主導、05年～は住民主導に移行 ※2：[常夜灯]＝かつての江戸往還の船着き場
※3：[関ヶ島]＝行徳地区内の自治会の名称。



[凡例] 図中の[1]～[8]は、表1の活動団体([1]～[8])と対応している。

図1 各まちづくり活動団体の発足時期

よって、行徳旧市街地におけるまちづくり活動が顕在化した。表2、図1は、これによって顕在化したまちづくり活動団体の概要と発足時期を整理したものである。なお、本稿では、住民が自らの生活する地区の整備・改善のために行う取り組みをまちづくり活動とし、これを主体的に行う団体をまちづくり活動団体と位置付けている。

2.2 『行徳小普請組』の発足

『行徳小普請組』は、前述のパートナーシップ事業を経験した千葉大学の協力のもと、県の外郭団体である千葉県魅力ある建設事業推進協議会（以下、C C I ちば）^{注7}の助成支援を受け、2005年3月に発足した任意団体である。発足当初は、主に行徳地区内に事業所を置く地域建設業者のみ7人（6社）で構成されていた。しかし、その後の活動の経過とともに、数名の入れ替わりがあり、2012年現在では行徳地外の建築士や都市計画コンサルタントに関わる有志も地域建設業者の活動を支えるべくこの団体に参入している。

2.3 地域建設業者の経営体制と参加者の属性

表3に、『行徳小普請組』に所属歴のある地域建設業者の経営体制と参加者の属性を整理した^{注8}。これによると、『行徳小普請組』には、「土木一式」（A、B、C、D社）、「造園」（E社）、「建築一式」（F、G、H社）を主業とし、いくつかの業種を兼業する資本金1～4千万程度、従業員数10人以下の小規模な会社が参加していることがわかる。また、参加者の属性をみると、主に行徳を出自とする年齢30～60代の会社経営者（代表）、従業員（社員）が参加していることがわかる。

表3 経営体制と参加者個人の属性（各データは参加年当時のもの）

参加業者（会社）	A	B	C	D	E	F	G	H
会社設立年／創業年	1956／1916	1963／1950	1967／1950	1980／1977	1987／1977	1988／1917	1966／1954	1975／1960
従業員数	6	7	3	8	6	4	8	9
資本金（千万）	2	3	4.1	3	1	1	2	3
業種 (主＝主業 従＝従業)	土木一式 (主) ■	土木一式 (主) ■	土木一式 (主) ■	土木一式 (主) ■	造園 (従) ■	建築一式 (主) ■	建築一式 (主) ■	建築一式 (主) ■
管								
舗装	(従) ■	(従) ■	(従) ■	(従) ■				
造園					(主) ■			
水道								
参加者の属性								
『行徳小普請組』参加者	HY	SY	AK	TJ	WT	AA	OS	NO
役職	社員	社員	代表	社員	代表	代表	代表	社員
年齢	60代	30代	60代	60代	40代	60代	60代	50代
出自	行徳	行徳	行徳	行徳	行徳	行徳	行徳	市川市内
参加年	2004年・2004年	2004年	2004年	2004年	2006年	2010年	市川市内 2004年	県外（新潟県） 2004年

*1：「経営規模等評価結果通知書」と「TDB会社情報」をもとに作成。*2：ヒアリング調査をもとに作成



図3 『行徳小普請組』に参加する地域建設業者の工事実績

2.4 地域建設業者間の関係

以上のような地域建設業者の参加する『行徳小普請組』は、AK(B社)の呼びかけに応じた有志によって構成された。図2は、AK(B社)とその他の参加者との関係をみたものである^{注9}。ここから、『行徳小普請組』には、主にAK(B社)との間に「地縁関係」あるいは「遠い親戚関係」にある地域建設業者が参加していることがわかる。さらに、「業界加入前からの関係」(HY(A社), AA(E社), H社代表)「業界加入後からの関係」(TJ(C社), NO(G社))、「業界の若手」(SY(A社), WT(D社))、「業界上接点の無い関係」(OS(F社))に区分される関係のあることがわかる。

2.5 地域建設業者の過去の工事実績

続いて、『行徳小普請組』に参加する地域建設業者の過去の工事実績と行徳との関係をみる^{注10} (図3、表4)。これによると、土地区画整理事業の実施以降、『行徳小普請組』に参加する地域建設業者は主に旧市街地よりもむしろその外側に隣接して形成された新市街地側に経済活動の基盤を形成していることが読み取れる。さらに、「土木一式」、「造園」、「建築一式」の各業種の代表者への口述記録からは、地下水と土質等の氾濫地特有の条件への対応や住民との合意形成等、効率の悪さを理由に他の建設業者が敬遠しがちな業務に携わることによって業務実績を積んできたことが伺える。

3. 住民との関係形成からみた地域建設業者の活動の展開プロセス

さて、本章ではアクションリサーチの成果をもとに『行徳小普請組』

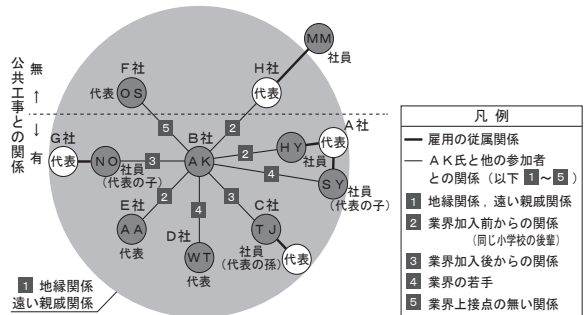


図2 『行徳小普請組』に参加した地域建設業者間の関係

表4 工事実績に対する口述記録（業種別）

関連工事	土木一式を主業とする地域建設業者の関わり方：AK氏（B社）へのヒアリング結果に基づく
道路工事	○（土地区画整理事業が実施された）当時は地元業者はそんなにいなかった。競争自体はあまり激しくはなかった。 ○土地区画整理組合の仕事など時間がなければできなかった。（土地区画整理事業が実施された）当時はそれ以外にも沢山の工事があったためそんな面倒臭い仕事には誰も関わってこない。 ○土地区画整理組合にちゃんと話が通じなければ仕事ができない。 ○地元業者を排除してやること自体無理な話だった。地元業者が土地区画整理組合に出入りをさせてもらい、こちらで十分な仕事をさせてもらおうもしやりきれない仕事が出たら皆さんやって下さいという感じだった。 ○行徳はGしからすべて下にいく。すべてに地下水と土質が関わってくる。行徳と浦安で仕事できればどこにいてもできる。沖積層で水位が高い場合は条件としては最悪。いくら掘っても地下水が出てきてキリがないということがあった。
内匠職・排水路暗渠改修工事	○土地区画整理のときに水路は全部ばらしている。 一度更地にしてその後、水路を付けて替えて排水路を全部つくった。
造園・植栽工事	○造園を主業とする地域建設業者の関わり方：AA氏（E社）へのヒアリング結果に基づく ○公共工事に関わる植木屋さんは少なかった。昔の植木屋さんは公共工事などやらない。 ○技術面でいうと、とにかく地盤が悪い地区なので特殊な基礎を設けている。 ○土地区画整理した市街地側で実績を上げた。東西線の南側はほとんどその頃の建売住宅。 ○細路の狭小敷地でもやるということが売りになる。狭小敷地では斜線制限にあたるかとか色々なチェックがあるため、基本的にハウスメーカーはやりたがらない。
建築一式・戸建・集合住宅・事業所・テナントビル	○建築一式を主業とする地域建設業者の関わり方：MM氏（H社）へのヒアリング結果に基づく ○技術面でいうと、とにかく地盤が悪い地区なので特殊な基礎を設けている。 ○土地区画整理した市街地側で実績を上げた。東西線の南側はほとんどその頃の建売住宅。 ○細路の狭小敷地でもやるということが売りになる。狭小敷地では斜線制限にあたるかとか色々なチェックがあるため、基本的にハウスメーカーはやりたがらない。

注：各口述記録の取得にかかったヒアリング調査の概要は、表1に記載している。

組』の実践したまちづくり活動の展開プロセスを整理し、それを住民と地域建設業者との関係形成に着目して分析を行う。

図4は、『行徳小普請組』によるまちづくり活動の実践場所とその背後で行われたまちづくり交付金による整備箇所を地図上に落とし込んだものである。これと前章の地域建設業者の工事実績と行徳との関係と比較から、『行徳小普請組』を通じた地域建設業者の活動は、一旦は離れていた、あるいは関わりに乏しかった旧市街地との関係にアプローチするものであるとみることができる。

3.1 『行徳小普請組』の実践したまちづくり活動の内容

まずは、『行徳小普請組』がこれまで実践してきたまちづくり活動の内容をみる。『行徳小普請組』の活動は、まちづくり交付金による整備事業の事前協議期間中とそれ以降とは活動の内容が異なる(表5)。これによると、事前協議期間中は、かかる整備事業と関連したシンポジウムやWS等、関係主体との意見交換や意見抽出が中心であったが、事前協議期間を過ぎてからは、『行徳小普請組』主催の活動が実施されるようになり、「大学研究室」、「行徳てらまち会」、「市川市」等の協力のもと、参加する地域建設業者それぞれの主たる業務分野を活かした活動の展開がみられる。図4との関係からみると、活動の推移に応じて利活用される場所と範囲は拡がりをもつようになっている。

3.2 活動の展開プロセスと地域建設業者の参加状況との関係

図6、図7は、団体の発足に関わる2004年8月から2012年1月現在に至るまでの『行徳小普請組』の活動の推移と各活動の展開プロセスに関わる地域建設業者と住民個人あるいは住民団体との関係を変化を整理したものである。前節にみたように、地域建設業者それぞれで活動への参加の仕方や判断が異なることから、まずは、活動の推移と各地域建設業者の参加状況との関係をみてみよう。

前節の活動内容にみたように、初期期の『行徳小普請組』は、活動助成との関係から各地域建設業者とも一定頻度でまちづくり活動に参加していた。しかし、まちづくり活動の背後で行われていたまちづくり交付金による整備事業の事前協議期間が満了になると、参加する若手の地域建設業者(SY(A社)とWT(D社))は本業への専念のため、会から脱会し、以降の活動から退いた。また、

体調の悪化やまちづくり活動への関わりへの向き不向きを理由にHY(A社)、TJ(C社)も参加を見送るようになった。その一方、AA(E社)が活動に参加するようになるとともに、MM(H社)が活動に関わる機会が増加した。とりわけ事務経理面に長けたMM(H社)は、本業の経営状態が悪化する2009年半ばまで活動助成の申請手続き等の数多くの活動運営に携わっている。整備事業の完了した年の暮れからは、公共工事と離れた立場をとってきたOS(F社)が活動に加わっている。

3.3 地域建設業者と住民との関係形成のプロセス

上記に引き続き、図6と図7をもとに『行徳小普請組』に参加する地域建設業者と住民個人、住民団体との関係が、活動の推移とともにどのように変化して形成されていったのかという点に着目し、各変化に起因する段階に即して分析を行う。

(1) 大学が利害関係を調整(O-d, I-b)

『行徳小普請組』発足当初は、千葉大学が市川市とのパートナーシップ事業を通じて培った人脈を頼りに、地域建設業者と住民個人あるいは住民団体との間に入り、両者の調整を行う。

(2) 仲介者の発掘(I-c)

早い段階から行徳のまちづくりに資する活動を行っていた「行徳郷土文化懇話会」代表者TAが、『行徳小普請組』代表者と「行徳てらまち会」代表者とを引き合わせる。

(3) 地域建設業者から住民団体への働きかけ(II-b)

いくつかの意見交換の場を重ねるうち、AK(B社)が『行徳小普請組』を代表して「行徳てらまち会」に参加するようになる。これにより「行徳てらまち会」参加者と顔を合わせる機会が増加し、各活動の展開時に千葉大学が担っていたTAや「行徳てらまち会」への協力依頼にもAK(B社)、MM(H社)が加わる。

(4) 住民団体からの支持(III-a, IV-c, V-a)

住民懇談会後、参加する地域建設業者それぞれの業務分野に即した活動にシフトする。この過程で、「行徳てらまち会」から『行徳小普請組』に対して寄せられた提案や相談、情報提供等に参加する地域建設業者が応える関係が成立した。この時点で、それまで両者の関係の調整役を担っていた千葉大学はその役目を終えている。

表5 展開したまちづくり活動と『行徳小普請組』の役割

実施場所	実施年	活動名称・活動目的	活動団体 (番号は表2と対応)	果たした役割
Z	2005	【行徳小普請組】によるまちづくり活動の実践場所 【まちづくり交付金を活用した整備事業の実施場所(各事業番号は表6、7と対応)】 【行徳小普請組】参加業者の事業所所在地 (※G社は行徳地区外) 土地区画整理事業実施区域	【右の6団体による共催】 [1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組 [6] 行徳小普請組	幅広い話(子ども向け) 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 よさこいソーランの披露(親子向け) 会の活動紹介 会の活動紹介・住まいの相談窓口の設置 まちづくり交付金制度と整備事業の紹介
		【右の5団体による共催】 WSによるまちづくり提案の作成とまちづくり交付金を活用した整備事業に関する意見交換	[1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組	まちあるきの案内役 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 イベント広報・まちあるきの案内役 独自に作成した高潮ハザードマップの公開 まちづくり交付金制度と整備事業の紹介
I	2006	【行徳小普請組】主催 WSによるまちづくり提案の作成とまちづくり交付金を活用した整備事業に関する意見交換	[1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組	イベント広報 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 活動提案・イベント広報
Z	2007	【行徳小普請組】主催 WSによるまちづくり提案の作成とまちづくり交付金を活用した整備事業に関する意見交換	[1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組	イベント広報 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 活動提案・イベント広報
Z	2008	【行徳小普請組】主催 WSによるまちづくり提案の作成とまちづくり交付金を活用した整備事業に関する意見交換	[1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組	イベント広報 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 活動提案・イベント広報
Z	2008	【行徳小普請組】主催 WSによるまちづくり提案の作成とまちづくり交付金を活用した整備事業に関する意見交換	[1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組	イベント広報 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 活動提案・イベント広報
Z	2009	【行徳小普請組】主催 WSによるまちづくり提案の作成とまちづくり交付金を活用した整備事業に関する意見交換	[1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組	イベント広報 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 活動提案・イベント広報
Z	2010	【行徳小普請組】主催 WSによるまちづくり提案の作成とまちづくり交付金を活用した整備事業に関する意見交換	[1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組	イベント広報 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 活動提案・イベント広報
Z	2011	【行徳小普請組】主催 WSによるまちづくり提案の作成とまちづくり交付金を活用した整備事業に関する意見交換	[1] 行徳郷土文化懇話会 [2] 大学研究室 [3] やんべい Yoo! 市川 [4] 行徳てらまち会 [5] 行徳小普請組	イベント広報 広報用チラシの作成・イベントの進行管理 活動提案・イベント広報

【凡例】
■ まちづくり交付金を活用した整備事業における住民懇談会の実施期間
■ 『行徳小普請組』の果たした役割

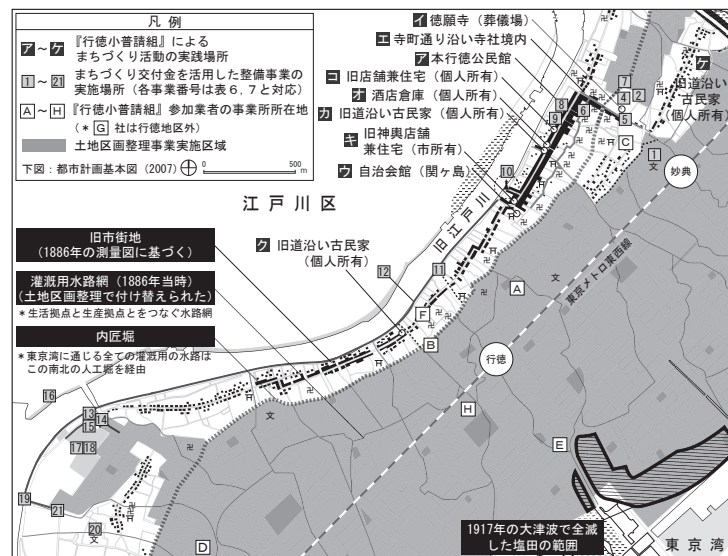


図4 『行徳小普請組』による活動とまちづくり交付金による整備事業の実施箇所

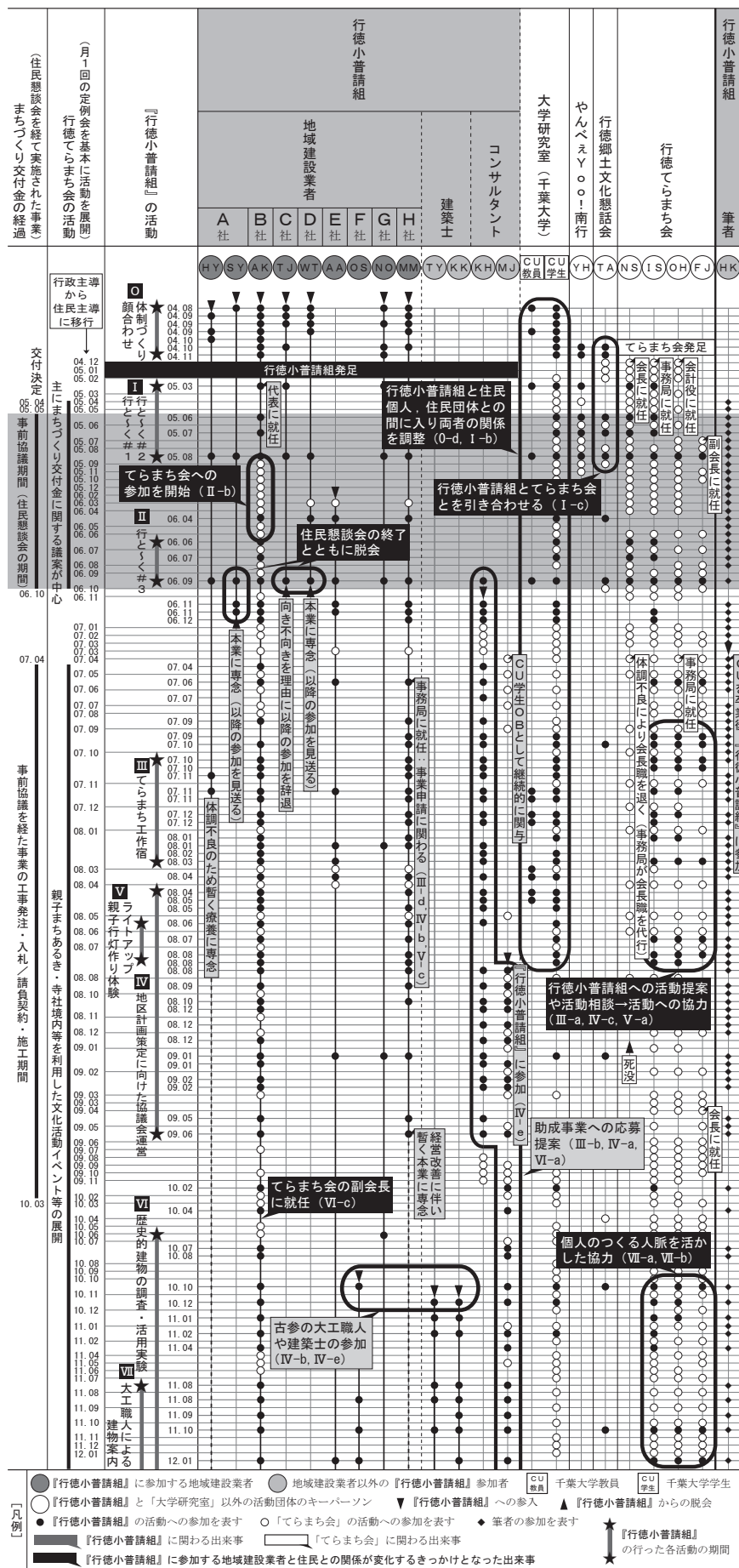


図6 各活動への参加状況にみる住民と地域建設業者の関係の変化

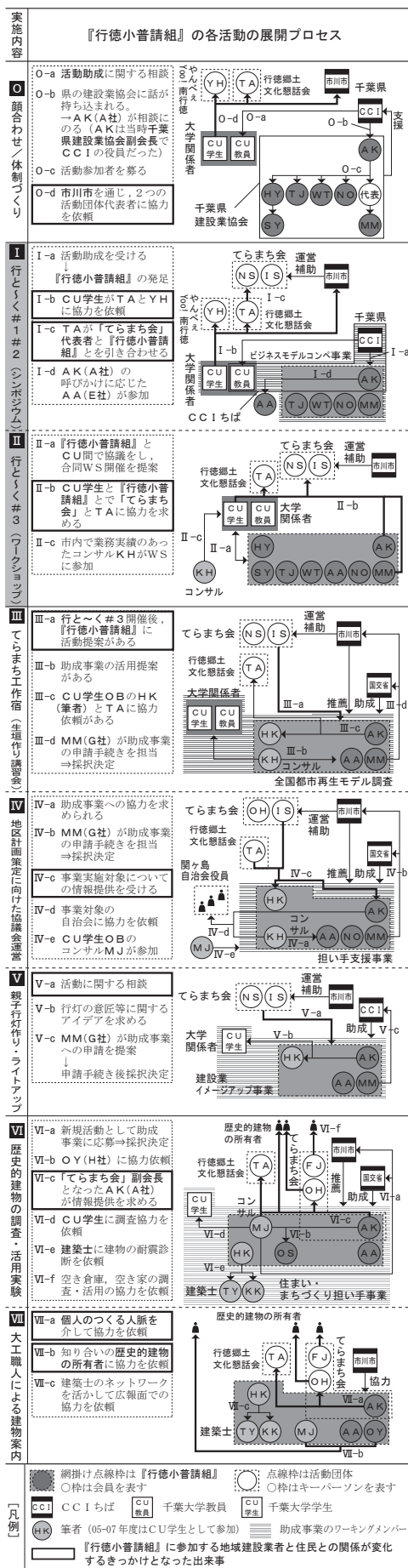


図7 各活動の展開プロセスの変化

(5) 地域建設業者の住民的側面の受容 (VI-c)

「行徳てらまち会」の要望や相談に『行徳小普請組』が実践的な活動を通じて応える関係の果てに、**A K (B 社)**の「行徳てらまち会」副会長への選任などを通じて次第に地域建設業者の住民としての側面が認められるようになる。

(6) 住民個人の人脈がつくる新たな関係の形成 (VII-a, VII-b)

(5) をきっかけに、AK(B社)から「行徳でらまち会」参加者個人に働きかける展開プロセスが認められるようになる。これにより、活動団体の枠を超えて、それまでまちづくり活動と関わりのなかった住民個人との新たな接点も生まれている。

以上より、『行徳小普請組』発足当初は、地域建設業者と住民個人あるいは住民団体との利害関係上の軋轢に対処するため、千葉大学が間に入り住民の協力者を発掘しつつ両者の関係を調整していた(1) - (2)。続いて、地域建設業者からの働きかけから住民との関わりが増加すると、住民団体側からの提案や相談等に対し『行徳小普請組』に参加する地域建設業者が応える関係が成立した(3) - (4)。さらに、地域建設業者の住民としての側面が認められるようになったことで、地域建設業者と住民団体参加者間の個人レベルでの接点が大きくなり、住民個人の人脈を活かして展開する新たなまちづくりの関係性も認められた(5) - (6)。

4. 『行徳小普請組』の活動が工事受注に及ぼした影響

本章では、『行徳小普請組』の活動が参加する地域建設業者の工事受注に及ぼした影響を明らかにする^{注11}。

4.1 旧市街地における整備事業の概要

住民の主体的なまちづくり活動の展開と時期を同じくして、市川市は、行徳旧市街地を対象に、５ヶ年計画で総額 111 億 8,000 万円（うち交付額 44 億 7,200 万円）を見込む、まちづくり交付金^{注 12}を活用した 27 事業を実施した（2005-2009 年度）。この事業の整備方針には、歴史的景観整備、緑地空間の拡大と避難拠点の整備等、景観面と防災面の充実等を、自治会等の地縁組織やまちづくり活動団体等とともに進めていくことが盛り込まれていた。

4.2 整備事業における『行徳小普請組』の位置づけ

次に、まちづくり交付金を活用した整備事業での『行徳小普請組』の位置づけを整理した。図8は市川市が実施した27事業のうち、まちづくり活動団体とともに進めた事業フローを整理の上、『行徳

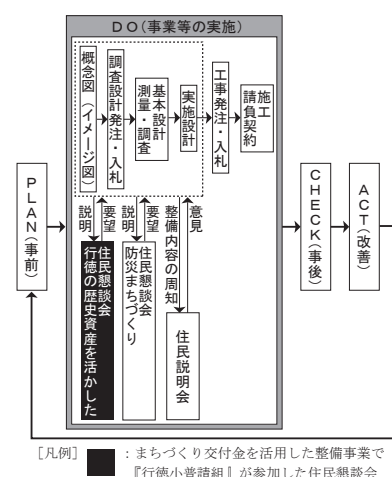


図8 事業における『行徳小普請組』の位置づけ

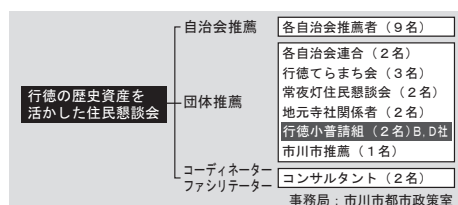


図9 行徳の歴史資産を活かした住民懇談会の構成

表6 行徳の歴史資産を活かした住民懇談会
を経て実施された整備事業

事業番号	行徳の歴史資産を活かした住民懇談会の検討を経て実施された整備事業	整備内容
5	寺町町景観整備（市道0211号）	道路構造の変更（歩分分離） 舗装改善（修景）、照明灯 植栽、ベンチ等の設置
6	権現道整備	舗装改善（修景）
7	内匠堀景観整備（歩道整備）	水路等の改善（修景）

* 1 : 事業番号は図4の「まちづくり交付金による整備事業の実施場所」,
表7の「事業番号」と対応している。

小普請組』と関わりあった段階との関係を明示したものである。

事業は国土交通省の示すPDC Aサイクルのフローに従って進められた。市川市は、事業等の実施の概念図作成から実施設計に至る事前協議の過程で、住民懇談会を取り入れている^{注13}。これについて、建設業者の関与は「請負契約・施工」段階からが一般的であるが、『行徳小普請組』に参加する地域建設業者は、事前協議の住民懇談会の過程から当該整備事業のプロセスに関与していた。具体的には、自治会推薦（9名）、団体推薦（12名）により構成される「行徳の歴史資産を活かした住民懇談会」の団体推薦枠に、活動を重ねる「行徳てらまち会」とともに『行徳小普請組』が組み込まれていた（図9）。この住民懇談会による整備対象は、道路整備を主とする土木工事であったため（表6）、『行徳小普請組』からはA K（B社）とW T（D社）が委員として参加していた。

この枠組みで進められた住民懇談会と前章にみた『行徳小普請組』の活動との関係を整理すると、図10のように表すことができる。定められた委員で議論される住民懇談会であるが、構成員が参加する活動団体における他の参加者からの意見^{注14}の他、住民懇談会開催期間中に開かれた「行と〜く」などのイベントの成果も整備事業の計画に積極的に取り入れる姿勢を市川市は示していた^{注15}。

4.3 整備事業における入札・契約状況

続いて、表7にまちづくり交付金を活用した整備事業の入札・契約情報を把握の上、『行徳小普請組』に参加する地域建設業者の入札参加・受注状況を整理した。

把握した入札・契約情報をみると、いずれの工事も落札価格が予定価格を下回っており、受注者の確定しない不調案件^{注16}の発生も認められた。この中で『行徳小普請組』に参加する地域建設業者についてみると、当然のことながら、まちづくり活動を実践したり、住民懇談会に参加していたりということをしていたからといって望んだ工事が受注できるわけではなく、入札参加が確認できた23件の工事のうち、工事受注が確認できたのは一般競争入札9件、総合評価入札^{注17}4件の計13件であった（A、B、D社が受注）。これについて、工事受注したA社、D社からの参加者（SY、WT）は、住民懇談会終了後、比較的早い段階で本業への専念のため『行徳小普請組』の活動とは一線を画している。さらに、住民懇談会を経て実施された工事のうち、『行徳小普請組』が参加した「行徳の歴史資産を活かした住民懇談会」を経て実施された3事業（「事業番号

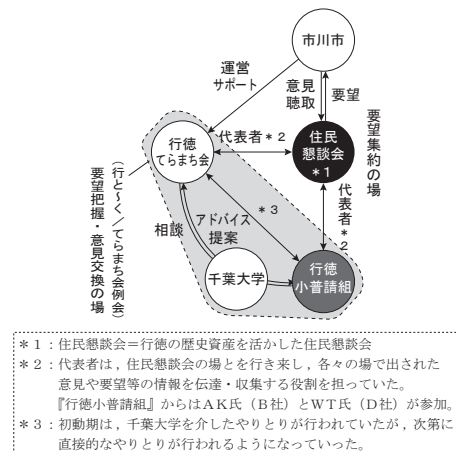


図 10 『行徳小普請組』の活動と行徳の歴史資産を活かした住民懇談会との関係

5], [事業番号6], [事業番号7]) に関しては, 計7件の発注が確認でき, このうちの土木工事1件(寺町通り景観整備[事業番号5])をB社が受注していることが確認できる。

4.4 工事受注への影響

上記に基づき, 住民懇談会を経て実施された事業の工事を受注したAK(B社)へのヒアリングから, 『行徳小普請組』の活動が参加する地域建設業者の工事に及ぼした影響を明らかにする^{注18}。

ヒアリング結果を整理すると, 寺町通り景観整備[事業番号5](写真1, 写真2)の工事受注を通じ, 「住民から協力を得られたことによる工事負担の軽減」と「住民の要望のきける関係(距離感)の構築」という2点のメリットと「発注以前の行政側の立場(事業にかかる予算・工期等の欠点)がわかりすぎてしまう」というデメリットが浮かび上がってきた(図11)。前者は, 『行徳小普請組』の活動による住民からの要望の内容に地域建設業者が技術的な視

点からの意見をもって応える関係の成立が, 結果として, 施工段階における住民との合意形成にかかる負担の軽減に結びついたことによる結果であり, 後者は, 住民懇談会の過程で住民からの提案を受け, 計画を練り上げていく際の行政側の事業運営上の不備を, 参加する地域建設業者が事前を知ることが出来過ぎてしまったがための結果である。

4.5 地域建設業者の課題意識

また, 上記の結果とともに地域建設業者の住民懇談会への参加とその背後に内在する課題意識との関係を整理しておく(図12)^{注19}。

渡邊ら⁴⁾は, 指名競争入札下で一定水準以上の工事品質を確保するために旧来の建設業者が行ってきたことの特徴として, 住民との日常的な信頼関係を築く先行投資の積み重ねによる施工マネジメント能力の調達を挙げ, これによって建設業者は, 合意形成における時間と費用, 最適施工による設計・技術検討費用, 複数年度にお

表7 まちづくり交付金を活用した整備事業の入札・契約情報と『行徳小普請組』に参加する地域建設業者の入札参加・受注状況

事業番号*1	事業項目	事業種別	入札方式*2	入札年月	工事の種類	入札保証金*3	失格判定*4	不評の有無*5	落札業者*6	予定価格/×100	他の入札参加者
1	避難拠点耐震補強(小学校)	生活	総合	08.10	建築	●	(**)		99.2%	なし	
2	寺町公園整備	高質	総合	09.08	土木	●	(**)		82.3%	D社, 他5社	
			一般	09.09	建築		(**)		95.3%	他2社	
			一般	09.09	電気	●	(**)		97.0%	未入札1	
3	歴史資産の案内板等整備	生活	総合	08.12	とび・土木	●	(**)		95.9%	C, G社	
			一般	10.01	とび・土木	●	(**)		89.2%	他4社(辞退1)	
4	徳順寺山門整備(市指定有形文化財)	創造	一般	08.01	—	—	—	—	—	—	—
			一般	08.01	—	—	—	—	—	—	—
5	寺町通り景観整備(市道0211号)	高質	一般	07.09	土木	●	(**)		88.0%	A, D社, 他3社	
			一般	08.07	土木	●	(**)		91.0%	D社(辞退)	
			一般	08.01	電気	—	—	—	—	—	—
			一般	08.01	電気	—	—	—	—	—	—
6	権現道整備	高質	総合	09.08	土木	●	(**)		90.0%	B社(辞退)	
			一般	09.10	土木	●	(**)		95.3%	なし	
7	内底堀景観整備(歩道整備)	高質	総合	08.09	土木	●	(**)		99.4%	なし	
8	避難拠点耐震補強(公民館)	生活	一般	09.08	建築	●	(**)		98.3%	他2社(未入札1)	
9	消防署耐震補強	創造	一般	07.01	建築	—	—	—	—	—	—
	常夜灯免震化(市指定有形文化財)	創造	一般	09.09	土木	●	(**)		85.0%	他3社	
			一般	06.01	土木	—	—	—	—	—	—
			一般	07.09	土木	—	(**)		89.0%	B, D社, 他2社	
			一般	08.12	土木	—	(**)		76.5%	他2社	
			一般	09.05	建築	●	(**)		99.1%	他4社(失格1)	
10	常夜灯周辺地区整備	高質	一般	09.05	建築	●	(**)		97.5%	他5社(失格1, 辞退1)	
			一般	09.05	管	●	(**)		97.5%	他5社(失格2)	
			一般	09.07	土木	●	(**)		98.2%	他1社	
			一般	09.09	電気	—	(**)		79.4%	他5社(失格1)	
			一般	09.11	建築	—	(**)		97.3%	他3社	
			一般	10.02	舗装	●	(**)		98.1%	他2社(辞退1: B社)	
11	押切ポンプ場整備	生活	一般	06.01	土木	—	—	—	—	—	—
			一般	06.01	電気	—	—	—	—	—	—
			一般	06.01	機械	—	—	—	—	—	—
12	旧江戸川照明灯整備	高質	一般	07.12	電気	—	(**)		71.9%	他3社	
			総合	08.10	電気	—	(**)		84.9%	他4社	
			総合	09.11	電気	—	(**)		80.5%	他4社	
13	相之川第2ポンプ場整備	生活	一般	06.01	土木	—	—	—	—	—	—
			一般	06.01	電気	—	—	—	—	—	—
			一般	06.01	機械	—	—	—	—	—	—
			一般	07.10	土木	—	(**)		89.3%	A, B, D社, 他1社	
			一般	09.11	電気	●	(**)		54.6%	他3社(無効1, 辞退1)	
			一般	09.11	電気	●	(**)		91.5%	他1社(辞退)	
			一般	09.11	電気	●	(**)		99.0%	他1社(辞退)	
			一般	09.11	電気	●	(**)		99.3%	他2社(辞退1)	
			一般	09.11	電気	●	(**)		99.3%	他2社(辞退2)	
			指名	09.12	電気	—	(**)		99.7%	他5社(辞退4)	
[凡例] 基幹事業 高質 高質空間形成施設事業 創造 地域創造支援事業 活動推進事業											
[参加のメリット] ・住民から協力を得られたことによる工事負担の軽減 ・住民の要望のきける関係(距離感)の構築 (参加することで)住民の要望の内容までわかるため「協力してもらえばできます, 施工中は大変な迷惑をかけますか?」ということをごちから言っていた。 そうしたら「行徳でまち会」から, できることがあれば何でも応援しますといってくれた。そのおかげで(請け負った)工事業者が『行徳小普請組』に参加する建設業者でなくても, 駐車場を貸してくれるなど様々な面で協力してくれた。 これまでならば, 住民に迷惑を掛けないよう役所に指定された範囲でやっていくことに終始してしまうが, 計画の意見集めの段階で住民に建設業者側の意見を言えるというのは大変なメリットだった。これまでと全く違う雰囲気の仕事ができた。 そして住民の要望をきける距離感を得たことが成果。住民と近い所にいると色々文句を言われてしまうというが, それは違う。色々言ってくれる住民がいる関係が大事だとわかった。											
[参加のデメリット] ・発注以前の行政側の立場(事業にかかる予算・工期等の欠点)がわかりすぎてしまう 「寺町通り整備」の電線地中化は, 住民からの要望ですることになったが, 圧倒的に時間もお金も足りないことが事前に分かってしまった。そういうことを知った中で工事が始まってしまうと先が見えすぎていて乗りきれなかった。 だから一部工事をやっていたが, 途中で降りた(それ以上, 入札に参加しなかった)(※2)。 方向としてはこれで合っていると実感したが, 携わる中で市の立場がわかりすぎてしまうと動きにくいところはある。 ※1: 工事受注したAK氏(B社)への質問(住民懇談会への参加によるメリット・デメリット)に対する返答を精査してまとめたもの(実施日: 2011.2.18) ※2: 請負契約後に, 設計段階で地下埋設調査をしていないまま設計してしまっていることが発覚し, 結局, 設計変更になった。											
※1: 事業番号は図4の「まちづくり交付金による事業の実施場所」, 表6の「事業番号」に対応している。 ※2: 指名=指名競争入札方式, 一般=一般競争入札方式, 総合=総合評価競争入札方式 ※3: 入札金額の100分の5以上の額の納付を保証金として課す制度(2008.3.18公告分)ただし, 2009年度より市内の建設業者や過去に誠実に工事を完了した建設業者等に対する免除規定が附された。 ※4: 設計金額により定められた価格制限または失格判定基準を下回る入札者への罰則規定(2009.4.1~) ※5: 入札参加者がいない場合または予定調査価格を下回る入札が行われた場合, 不調扱いとなり, 再入札, 取り止め後再公告(または工事の中止)が行われる。 ※6: 『行徳小普請組』参加業者以外のものが落札した案件は(**)と表記している。											
[事業番号] 5 6 7 行徳の歴史資産を活かした住民懇談会を経て実施された工事(濃い網掛け部分)は『行徳小普請組』参加業者が受注した工事											
17 防災まちづくり住民懇談会を経て実施された工事											

【参加のメリット】
・住民から協力を得られたことによる工事負担の軽減
・住民の要望のきける関係(距離感)の構築
(参加することで)住民の要望の内容までわかるため「協力してもらえばできます, 施工中は大変な迷惑をかけますか?」ということをごちから言っていた。
そうしたら「行徳でまち会」から, できることがあれば何でも応援しますといってくれた。そのおかげで(請け負った)工事業者が『行徳小普請組』に参加する建設業者でなくても, 駐車場を貸してくれるなど様々な面で協力してくれた。
これまでならば, 住民に迷惑を掛けないよう役所に指定された範囲でやっていくことに終始してしまうが, 計画の意見集めの段階で住民に建設業者側の意見を言えるというのは大変なメリットだった。これまでと全く違う雰囲気の仕事ができた。
そして住民の要望をきける距離感を得たことが成果。住民と近い所にいると色々文句を言われてしまうというが, それは違う。色々言ってくれる住民がいる関係が大事だとわかった。

【参加のデメリット】
・発注以前の行政側の立場(事業にかかる予算・工期等の欠点)がわかりすぎてしまう
「寺町通り整備」の電線地中化は, 住民からの要望ですることになったが, 圧倒的に時間もお金も足りないことが事前に分かってしまった。そういうことを知った中で工事が始まってしまうと先が見えすぎていて乗りきれなかった。
だから一部工事をやっていたが, 途中で降りた(それ以上, 入札に参加しなかった)(※2)。
方向としてはこれで合っていると実感したが, 携わる中で市の立場がわかりすぎてしまうと動きにくいところはある。

※1: 工事受注したAK氏(B社)への質問(住民懇談会への参加によるメリット・デメリット)に対する返答を精査してまとめたもの(実施日: 2011.2.18)
※2: 請負契約後に, 設計段階で地下埋設調査をしていないまま設計してしまっていることが発覚し, 結局, 設計変更になった。



写真1 寺町通り景観整備 [事業番号5] (整備前)



写真2 寺町通り景観整備 [事業番号5] (整備後)

図11 『行徳小普請組』の活動が地域建設業者の工事受注に及ぼした影響

ける工事費、住民との頻繁な意見交換にかかる負担に対応してきたと指摘している^{注20}。

これに対し、図12にみられる『行徳小普請組』の課題意識にもまた、住民の要望に対する協力や助言を以て、住民との間に一定の信頼関係を築くことで、施工上のコストを削減しようとする意図を読み取ることができる。また、その背景には、公共工事の入札・契約制度が指名競争入札から一般競争入札中心のシステムへの転換があり（図13）、これが2章5節（図3、表4）にみられる行徳固有の条件にも対応しうる工事品質を支えるために地域建設業者がそれまでに築いてきた住民との関係にも影響が及んでいたことが伺える。前述の渡邊の指名競争入札下の建設業者の特徴との関係と併せてみると、『行徳小普請組』によるまちづくり活動とそれを活かした地域建設業者の公共工事への参加は、入札システムの転換に起因して衰退しつつあったかつての施工マネジメント能力を再調達しようとの試みであったと位置づけることができる。

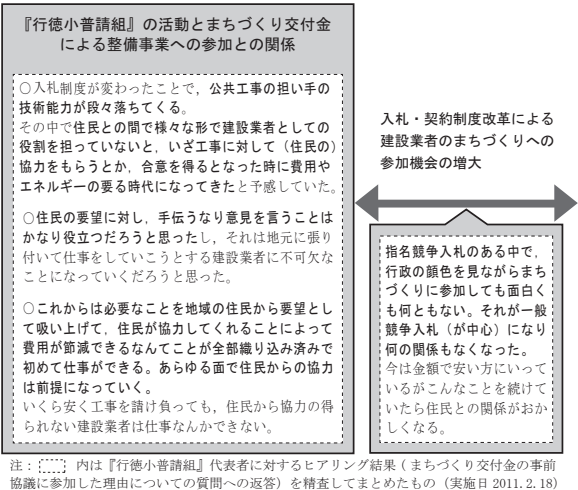


図12 地域建設業者がまちづくり交付金を活用した整備事業における住民懇談会に参加した背景

5. 地域建設業者が旧市街地のまちづくりに参加する上での留意点

最後に、これまで『行徳小普請組』の活動に参加してきた地域建設業者へのヒアリングをもとに^{注21}、地域建設業者が旧市街地のまちづくりに持続的に参加する上での問題意識とそれに対する留意点を抽出した（図14、図15）。

（A）地域建設業者が主体的にまちづくりに参加する上での留意点

地域建設業者が住民を主体としたまちづくりの関係性に主体として参加する上での問題意識には、「営利を目的とする存在としてみられること」が挙げられた。この点は、それまで十分な接点のなかった住民との信頼関係を築き上げていく際に大きな障害になる。これに対し『行徳小普請組』の経験のもと、「個人や既存組織とは別に有志の団体をつくること」、大学機関や地域建設業者をよく知る住民個人などの「利害から離れた個人・団体の協力を得ること」、また、「利益に結びつかないことがあることを理解できる参加者によって構成されていること」が留意点として挙げられた。

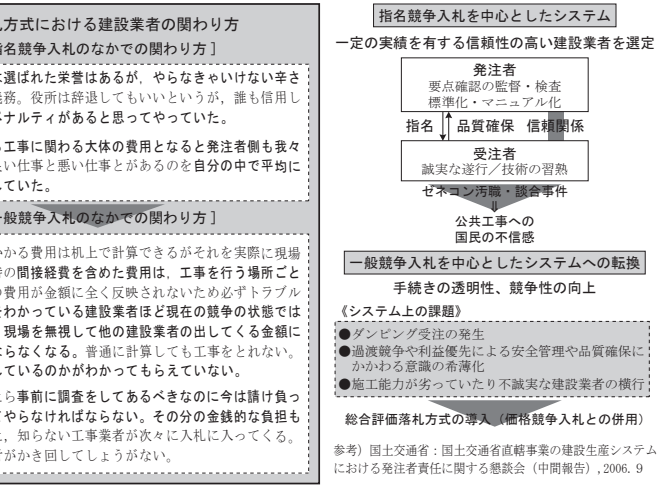


図13 各入札システムの特徴と課題

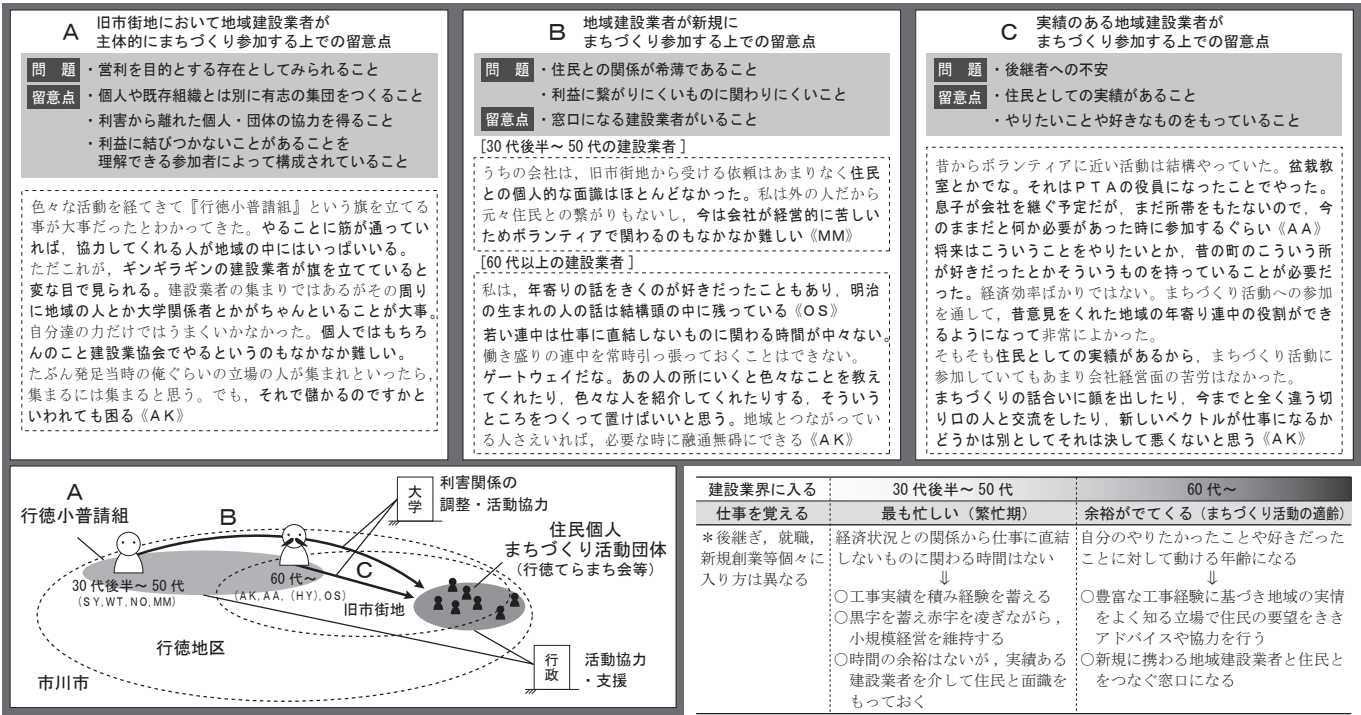


図14 地域建設業者が旧市街地のまちづくりに参加する上での留意点

図15 地域建設業者の世代に応じた役割の変化

（Ｂ）地域建設業者が新規に参加する上での留意点

上記の条件を満たしていても、実績が必ずしも十分ではない地域建設業者、とりわけ住民としての実績にも乏しい若手の建設業者であれば、まちづくりに携わること自体が容易ではない。

この点について、MM（H社）からは「住民との関係が希薄」であることと「利益につながりにくいものに関わりにくい」ことが、関与の積極性を鈍くさせるとの問題意識が出された。実際にSY（A社）、WT（D社）は、まちづくり交付金による整備事業の検討期間満了とともに活動から退き、またMM（H社）も、会社の経営状態の悪化から活動に十分に関与ができなくなっている。これに対し、AK（B社）、OS（F社）からは、地域の物事や人間関係に精通した「窓口になる建設業者がいること」が、工事実績に乏しい地域建設業者と旧市街地のまちづくりとが結びつく上で留意すべき点との指摘が得られた。

（Ｃ）実績のある地域建設業者が参加する上での留意点

最後に、（Ａ）と（Ｂ）の建設業者の関与を支える旧市街地で工事実績のある地域建設業者の留意点には、「住民としての実績があること」（AK（B社）、AA（E社））、「やりたいことや好きなものを持っていること」（AK（B社））が挙げられた。前者について、AA（E社）からは、自らの専門職種を生かしたボランティア活動により、まちづくりに関わる以前から住民との接点の機会を増やしていたこともきかれた。ただその一方で、健康上の理由（HY（A社）や「後継者への不安」（AA（E社））、あるいはまちづくり活動への関与の向き不向き（H社代表、TJ（C社））による参加の程度に関わる問題も認められた。

6. おわりに：各章から得られた知見と考察

まずは、各章から得られた知見を整理する。

第2章では、行徳のまちづくりに参加する『行徳小普請組』参加者の概要を整理した。そこから、『行徳小普請組』は、県の外郭団体の支援のもと「大学研究室」の協力を受けて発足した任意団体であり、そこに参加する地域建設業者は、資本金1～4千万程度、従業員10人以下の小規模な会社に属すること。主に行徳を出自とするものの間には会の代表者を介した地縁あるいは遠い血縁関係を土台とする関係があること。地域建設業者の多くは行徳の姿が大きく変化した土地区画整理事業過程で、経済的な基盤を旧市街地の外側に形成していたことを明らかにした。

続いて第3章では、地域建設業者と住民との関係形成に着目して『行徳小普請組』の実践したまちづくり活動の内容と展開プロセスを整理した。『行徳小普請組』は、背後の市川市のまちづくり交付金による整備事業との関係で、当初はシンポジウムやWS等、関係主体との意見交換や意見抽出が中心とする活動を行っていたが、次第にまわりの活動団体の協力のもと、参加する地域建設業者それぞれの主たる業務分野を活かした活動が展開した。そしてこのプロセスにおける住民と地域建設業者との関係を見ると、『行徳小普請組』の発足当初は、地域建設業者と住民との間に千葉大学が入り利害関係の調整を行っていたが、住民からの提案や相談等に地域建設業者が応える関係が成立した後は地域建設業者の住民としての側面が認められ、住民個人のもつ人脈を通じて住民と地域建設業者との間に新たな関係が形成されていくという段階が認められた。

さらに第4章では、『行徳小普請組』の活動が参加する地域建設業者の受注する工事に及ぼした影響を、市川市の実施したまちづくり交付金による整備事業の分析をもとに把握した。ここから、『行徳小普請組』の活動による住民からの要望の内容に地域建設業者が技術的な視点からの意見をもって応える関係の成立が、結果として工事費用として見込みにくい施工段階における住民との合意形成にかかる負担の軽減につながっていた。一方で、住民懇談会の過程で見え隠れする行政側の思惑や事業管理の不備等を、参加する地域建設業者が事前に知ることが出来過ぎてしまったがために生じた問題点も浮かび上がった。また、この地域建設業者のまちづくり活動と結びついた整備事業への関与の背景には、公共工事の入札・契約制度上の問題が横たわっていることが明らかになった。

そして第5章では、地域建設業者のまちづくり参加における留意点を、『行徳小普請組』に参加する地域建設業者へのヒアリング結果の整理・分析により把握した。その結果、地域建設業者が主体的に旧市街地のまちづくりに参加するための留意点として、必ずしも利益と直結しない活動であることを理解した地域建設業者で構成される新規の集団をつくること、また、それを支える住民個人や他の活動団体の協力を得ることの重要性が指摘された。また、地域建設業者が継続的にまちづくりに参加するための留意点として、まだ経験と実績に乏しく利益になりにくい活動に参加する余裕のない地域建設業者が旧市街地あるいはその住民と結びつくための窓口になる存在、即ち、建設業者としてだけではなく住民としても実績ある地域建設業者の参加の重要性が指摘された。

以上の結果から、旧市街地における地域建設業者のまちづくり参加の効果として、一部の住民と地域建設業者との間にお互いに協力し合える関係が形成されたこと、またこの両者の関係によって地域建設業者が施工業務を実施する際、住民からの協力が得られ、その負担が軽減されたことが挙げられる。これについて、事例にみた地域建設業者は、工事受注における何らかのメリットが約束された上でまちづくりに参加していたのではなく、それが約束されていないなかでまちづくりに参加していたということが重要である。これは長期的な利益の回収を見込みながら経済活動を行う企業の経営戦略とは異なり、建設業者としての立場とそこで生活する住民としての立場とが共存しているからこそ成り立つものである。ただし、この2つの立場のバランスをとるためには、地域建設業者ならではの小規模経営の利点を活かしつつ経営にかかる負担をやり繰りする経験と実績が必要になってくるであろうことは指摘しておきたい。

他方、課題としては、経験や実績に乏しい若手の地域建設業者にとって、一時的にならままだし建設業者としての立場と住民としての立場を使いわけて継続的にまちづくりに参加することは困難であることが挙げられる。これに対しては、若手の地域建設業者が旧市街地との結びつきを持てるよう、住民としても実績のある地域建設業者が窓口になることが重要である。そして今後、地域建設業者が旧市街地を保全する役割を何某かのかたちで担っていくことを考えた場合、まずは地域建設業者の側が旧市街地の住民から協力を得られる存在にならなければならないということを、世代を越えた地域建設業者同士で認識していくことも重要であろう。

なお本稿では、保存地区の対象として位置づけられていない旧市街地におけるまちづくりのなかで発生する住民からの要望等に対

し、建築・土木に関わる地域建設業者が技術的な側面から果たした役割の程度や限界点については十分に捕捉していない。これについては、今後の研究課題としたい。

注

- 注1) 市街化から一定の時間を経過した歴史的な市街地を指す。本稿の行徳旧市街地は、中～近世期に市街化された歴史的な市街地を指し、それは主に土地区画整理事業実施区域から除外された市街地の範囲と重なっている。
- 注2) 本稿では、特定の地区またはその周辺に本社を置き、その地区の固有条件に対応した独自の技術やノウハウを活用しつつ、地区に内在する問題・課題や生活者の多様なニーズに沿って業務を行う中小建設業者を地域建設業者と呼ぶ。なお、本稿において特定の地区とは行徳地区を指す。
- また、中小建設業者とは、建設業法上の定義「建設業の許可（第3条1項）を受けて建設業（元請、下請、その他いかなる名義をもってするかを問わず、建設工事の完成を請け負う営業）を営む者」を満たし、かつ、資本金3億円以下、並びに常時の従業員数300人以下（中小企業基本法上の定義に基づく）の者を指す。
- 注3) 建設業者と住民との信頼関係。有名などころでは、居住者と信頼関係で結ばれた大工が定期的に建物の面倒をみるというものがある（文献3）。
- 注4) 例えば、国土交通省が2008年度、持続可能なストック型社会への転換、質の高い住宅を長期にわたり使用していく市場環境、市街地環境が求められる中での担い手の育成やビジネスモデルの構築を目的として創設した、住まい・まちづくり担い手事業の2008-2010年度採択事業（計226件）を見ると、主に空き家の増加、伝統的な建物の取り壊しによる町並みの喪失等による地域の衰退の問題に対し、大工・工務店等の建設業者らによるまちづくりの側面からの取り組みが認められるようになってきている。
- 注5) 以前から建築士がまちづくりに関わる事例はいくつかあったが、2009年に国土交通省後援で建築等を通じた良好な景観形成・まちづくり推進協議会（事務局：日本建築士会連合会）が設立されたことを機に建築士が建築士会を通じてまちづくり関連業務に積極的に関わるようになっていく。
- 注6) 例えば、文献8内では、談合等にもみられる業界の特殊性を反映して建設業者側からみた研究は避けられてきたことが指摘されている。
- 注7) 千葉県知事から委嘱を受けた中小建設業者を中心とする委員と専任の行政職員、大学関係者によって組織される建設業推進グループ（1992.4.28設立）。イメージアップ戦略の一環で、2004年度より産学官連携を推進するビジネスモデルコンペ事業等を行っている。
- 注8) 作成に依拠した資料等は、表3下方に記載している。
- 注9) 図2は、AK氏（B社）への以下のヒアリング調査結果をもとに作図したものである（調査概要は表1の調査項目Aを参照のこと）。

MM(H社)以外	実はみな地縁とか遠い親戚関係でつながっている。全く出が違うのはMMさん（H社）だけ。とにかく“行徳のことでやる”といって集まってくれそうなに声をかけた。	1	地縁関係 親戚関係
HY(A社) AA(E社)	HYさん（A社）と俺とは、会社ではなく個人的な付き合いの方が長かった。地元だし小学校の後輩。A社は（現在の）代表のお祖父さんで土地区画整理の組合長をやった人がつくった会社。AAさん（E社）、H社代表も同じ小学校。AAさん（E社）は1級下でH社代表とは2級下。H社代表は公共工事にあまり興味はなかったが、行徳のことでやるから協力してほしいと声をかけた。そうしたら“協力したいが俺はそういうのは得意ではないから”といってMMさん（H社）がきた。	2	業界加入前からの関係 (小学校の後輩)
TJ(C社) NO(G社)	TJさん（C社）は業界に入ってから付き合い。ただ、よく知っている地元の人だった。TJさん（C社）は、おじさんのやっている会社がC社だった。NOさん（G社）も業界に入ってから付き合い。NOさんは、お祖父さんが行徳で土木屋をやっていた。	3	業界加入後からの関係
SY(A社) WT(D社)	その後に若手も入れようと、SY(A社)とWT(D社)にも声をかけた。その時は“まちづくり交付金が出る、仕事になるからお前等も手伝え”といって声をかけた。	4	業界の若手
OS(F社)	OSさん（F社）は良く知っていた。だけど公共工事でのつながりは全くなかった。まちづくりをするというかけ声で集まらないと、なかなか切り口がみつからないのが、公共工事をやっている我々の動き方だったとすると、OSさんは普段からまちづくり的な発想をちゃんともって業務をされてきた人。そんな人に対して急に横からまちづくり交付金がどうかという迷惑がかかるだけだったと思った。	5	業界上接点の無い関係

- 注10) 文献1の成果に、表1のヒアリング調査の結果を加え再整理した。
- 注11) 整備事業に関する各データは以下の資料、ヒアリングにより収集した。

調査項目	データの取得方法	関連図表
まちづくり交付金を活用した整備事業のフロー（住民懇談会導入時）	国土交通省「平成23年度版都市再生整備計画事業パンフレット」 市川市担当課へのヒアリング調査に基づく（実施日：2012.1.23）	図8
住民懇談会構成員	行徳の歴史資産を活かした景観整備について、市川市、2005年度第1回防災まちづくり懇談会資料、市川市、2005.11	図9
事業項目及び事業実施箇所の把握	都市再生整備計画：第6回変更、市川市、2010.3 まちづくり交付金事後評価シート、市川市、2010.3	図4、表6、表7
入札・契約情報 入札参加・受注状況	[公表表] 市川市HP事業者向け情報ページ内（入札のお知らせ・改札結果）平成19年4月公告分～平成22年4月公告分 [非公表分] 市川市担当課への資料請求に基づく（請求日：2012.1.17）	表7

- 注12) 2004年度に地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的に創設された制度。
- 注13) まちづくり交付金の整備事業における住民参加は、事業実施地区における主体的なまちづくり活動を促進するものとして、まちづくり交付金の提案事業の1つとして組み込まれている。また、公共事業の構想段階に住民参加を取り入れるこの事業フローは、近年、道路計画等に積極的に導入されているP I事業と同一のフローをとる。
- 注14) 住民懇談会開催期間中の「行徳てらまち会」、「行徳小普請組」の定例会では、住民懇談会に上げる意見や提案の検討が行われていた。これについて、「行徳てらまち会」HP（文献18）内の第10回定例会（2005年9月9日開催）以降の議事録にその当時の記録が残っている。
- 注15) 市川市市議会定例会における寒川一郎議員の歴史的景観整備に関する質問に対し、田草川行徳支所長は「先日、-中略-「行と〜く3」というイベントが開かれましたけれども、そこでも大変貴重なご意見や提案を聞くことができました。-中略-私どもとしてはできるだけ前向きな発言あるいは意見に対しては、できるだけ取り入れていく、あるいはそういう声を聞いていく・・・」という旨の発言を行っている（文献19）。
- 注16) 市川市では、1000万円未満の工事が年間100本程度の発注がかけられているが、行徳のように施工リスクの大きい地区で、かつ利益回収のしにくい小規模工事の場合、入札参加者ゼロの不調案件になる可能性が高い。
- 注17) 市川市の総合評価落札方式は、2006年に要綱制定後、試運転期間を経て2007年度から本格実施し2010年度末までで208案件を実施している。
- 注18) 調査の詳細は、図11内の点線枠内に記載している。
- 注19) 調査の詳細は、図12下方に記載している。
- 注20) 渡邊は、この関係の成り立つ背景として“「発注者は、各業者の普段の努力を認識・評価し、最も努力の認められる業者から指名する」という暗黙の競争ルールが存在”を指摘している（文献4）。
- 注21) ヒアリングによる口述記録の取得日時等の概要は表1の通りである。

参考文献

- 穂苅耕介・神吉紀世子・高田光雄他：首都圏の既存市街地保全における建設業者の役割と業態に関する研究－千葉県市川市行徳地区『行徳小普請組』の取り組みを事例として、都市計画論文集、No.44-3, pp. 229-234, 2009. 10.
- 穂苅耕介・神吉紀世子・高田光雄：地方都市の歴史的町並みを活かしたまちづくりにおける建設業者の役割－和歌山県有田郡湯浅町を事例として－、日本建築学会計画系論文集、No. 667, pp. 1631-1639, 2011. 9.
- 橋本清男・東樋口護他：京都市都心部における伝統的木造建物の維持管理システムの衰退、日本建築学会計画系論文集、No. 554, pp.259-265, 2002. 4.
- 渡邊法美・二宮仁志他：わが国の地方公共工事における技術調達に関する一考察、建設マネジメント研究論文集、Vol. 15, pp. 355-370, 2008.
- 国土交通省：国土交通白書（平成22年度）、pp. 188-189, 2011.
- 国土交通省：建設産業の再生と発展のための方策2011, pp. 2-6, 2011. 6. 23.
- 第1回建設青年全国会議：建設業界再生カルテ（10の提言）、2000. 9.
- 古川修・遺稿集編集委員会：建設業の世界、大成出版社, pp. 384-394, 2001.
- 西岡絵美子・横田隆司：戸建住宅居住者の住宅管理における住宅関連者の選定と継続関係－郊外住宅地における住宅管理の方策に関する研究その2、日本建築学会計画系論文集、No. 627, pp. 1037-1044, 2008. 5.
- 西岡絵美子・横田隆司：戸建住宅居住者と建築工事業者との継続関係の実態－郊外住宅地における住宅管理の方策に関する研究、日本建築学会計画系論文集、No. 609, pp. 17-24, 2006. 11.
- 井上豊宏・村橋正武：まちづくりと連携した大工技術の継承方法に関する研究、都市計画論文集、No. 43-3, pp. 397-402, 2008. 10.
- 市川市史編集委員会編：市川市史（第三巻）、pp. 254-268, 1975.
- 市川市史編集委員会編：市川市史（第四巻）、pp. 164-170, 1975.
- 安藤正人：東京の地下鉄東西線について、新都市、Vol. 20-5, pp. 34-42, 1966.
- 稲田茂行：営団地下鉄東西線妙典駅の開業（特集：旅客サービス）、JREA, Vol. 42, No. 11, pp. 39-42, 1999.
- データにみる市川市の都市基盤（概要）2012年版、市川市, pp. 13-14, 2012.
- 市川市市議会定例会会議録, pp. 198-207, 2006. 9.
- 行徳てらまち会HP（<http://www.teramachikai.com/>）、2012.9.26 参照。
- 市川市市議会定例会会議録, pp. 205-206, 2007. 9.

（2012年6月10日原稿受理、2012年11月15日採用決定）