岐阜市経済情報交換会

岐阜市市街地の「近未来グランドデザイン」を考えるシンポジウム

Series 2

近年、我が国の多くの地方都市では人口減少期における県庁所在都市の中心市街地の役割や中心市街地の「社会空間」をどのように再設計するのかが問われています。
とりわけ岐阜市においては、近未来の社会空間のあり方について討議する機会をもつことは重要な意義があります。
そこで今回、岐阜市中心市街地活性化協議会※（事務局：当所）では、去る７月14日にぎふメディアコスモスにて「岐阜市市街地の「近未来グランドデザイン」を考えるシンポジウム」を開催いたしました。
先月号よりその内容をシリーズで掲載いたしており、今回はプレゼンテーション２・３をご紹介いたします。

Presentation 2
市街地空間デザインは誰が担うのか

岐阜大学工学部
社会基盤工学科　准教授
出村嘉史 氏

私は、大学で景観工学を専門に勉強し、その後イギリスに渡りました。イギリスのライフスタイルは、どちらかというと中央より地方の方が豊かに見えました。地方にはロンドンなどの大都会とは違う時間が流れていて、しかも皆がそれを誇りに思っているという状態に驚きました。日本に戻ってきて、岐阜大学で「都市景観」についての研究・講義をするようになりました。岐阜というまちは景観行政が進んでいると言われていますが、何がよい景観なのかを説明することが難しいと思いました。どこに判断の根拠をおくべきかを考えようと思い、客観的事実をつかむために歴史を専門にすることにしました。それ故に、完璧に証明しきったコトのみを事実とみなす堅実な手続きで進めています。本日はそんな「歴史の視点」で論じたいと思います。

題目は「市街地空間デザインは誰が担うのか」という事ですが、答えは明快です。私は「場」さえ整っていれば、誰がやってもよいと思います。行政である必要はありません。「場」とは「自治」の場のことです。従いまして、「自治」について考えます。自治とは、それぞれの市民が皆やる気や積極性をもって、市政なら市政を運営するということです。これは元々商人の世界の話です。自治というのは、そもそも中世ヨーロッパの商業都市は中世の話で、近世には岐阜城は撤去されています。いわゆる近世の、江戸時代の城下町ではありません。このあたりはそれ以降に発達した岐阜町です（資料1）。江戸時代には商人が特権をもって運営していました。それが明治になっていろいろと変わってきたのです。

岐阜市制が始まる直前の明治19年、岐阜に官設鉄道（現：ＪＲ）が通り、加納駅ができました。それに対して岐阜町の商人たちは大騒ぎになったのです。今まで長良川を流通の軸として商いをしていたのに、突然南に素早い交通機関ができてしまったわけです。当時の新聞を読み解くと、彼らはそのことをものすごい危機感で語っています。鉄道の開通を喜ぶどころか「こんなことをしたら大垣がここ（岐阜）を盗る」あるいは「名古屋に東京に、大阪に盗られる」とまで言っています。戦国時代の陣取り合戦のように、この駅前の場所を他の商人に取られてなるものかと考えたのです。そこで彼らは話し合いを重ねました。神田町通りに八間巾の（広幅員）道路を作り、岐阜町から官設鉄道までの道をつくるということを考え出しました。更に駅も移すことを国に申請し、勝ち取ったのです。岐阜駅という名前にした新しい駅は、八間の道路と正面で当たる場所に設置され、まちの骨格が用意されました。駅と岐阜町の間に小売店舗が並ぶ街にする意図がありました。これを誰が決め、実行したのでしょう。それは、十六銀行創設者の渡辺甚吉さんら、岐阜町の中で「重立（おもだ）ちたる人々」と呼ばれた商人が集まった有志のグループです。彼らは自分たちで構想し、それを県に発注し測量をさせ作らせました。今と真逆なのです。そのようにして交易のための動線と小売の市場をつくりあげ、まちのなかに新しい魂を入れるということを、彼らは「自分たちの意思」で考えたのです。

この取り組みは大成功しました。柳ヶ瀬から南は盛り上がりをみせ、大きく市街化しました。さらに、上有知（現、美濃市）の和紙のように、四方八方の「局地」から生産物を官設鉄道岐阜駅まで運び、そこから全国へ届けることが目指されるようになり、鉄道による「物資の流れ」が都市を発展させる要因になっていきました（資料2）。

ところがその後、日本中の地方都市が「都市計画」というものを進める時代となりました。都市計画にはいくつかのルーツがありますが、東京の街を作ってきた実績をベースに国による一定の基準をつくり、それを全国の都市に当てはめていった傾向を強く持ちます。つまり、中央で作った基準を、これから発展すべく地方都市に当てはめて底上げをしていこうという規制の仕方をしていったのです。各地が産業により乱雑に拡張しはじめていた時代だったためです。

先ほどの岐阜町の例のように、

資料1

資料2：明治40年代には、局地から岐阜駅へつなぐ動線が
・美濃電鉄敷設計画が契機　・狙いは岐阜駅を目指した物流（美濃和紙）

※「岐阜市中心市街地活性化協議会」：改正中活法に基づき、全国で最も早く平成18年8月に設立。岐阜市が作成しようとする基本計画並びに認定基本計画及びその他必要な事項を協議し、中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に寄与することを目的に活動を行っています

それぞれの努力で活性化していった都市の中心は、人をどんどん集めていきます。そういった都市はものすごいパワーを持っていきます。そこに人を住まわせないといけないとか、新しく工業地をつくらなければいけないという需要がどんどん芽生えているときに必要だった、こういう都市計画は、イメージでいえば爆発しそうな思春期の少年を鎮めるようなやり方です。どうやってシビライズしてまともな成年にしていくかというような方法が都市計画なのです。

要するに、岐阜の市街地は、都市計画でできたわけではなく、需要に応えるあるいは危機感によって新しい課題を求めるという内発的な動きのなかから出てきたものだということです。流通の便を図る商工業のまちをつくるというボトムアップ的であり、明確な目標をもった熱い動きであったのです。

もうひとつ、予算を国などから取ってくるということはしなかったのです。全部自分たちで予算をつくったのです。自分たちの産業により資金をつくってものを動かすということをやりました。そこには圧倒的な熱意と当事者意識がある。それは自治のいちばん基となる重要な部分です。

人の集まる場所が交易の場になっていく。その場所が活性してくると、外から持ってくるものばかりではなく自分たちで作っていこうという動きが生まれるでしょう。それを輸入代替と解釈するとしまず。その輸入代替ができると、なかでものを作る人たちが増えてくる。外から持ってこなくても自分たちで用意し、自分たちの個性をつけて売っていくというようなやり方をする。これが連鎖していくと、どんどんと拡大していきます。これこそ都市の魂というべき、「マーケット」なのです。都市の本質というのは、交易とか交流によって多様性が生み出される、そういったニーズが生まれてくる「源泉」をどうやってみんなで作っていくかということがいちばん大事な話だと私は思っています。

先ほど申し上げたように都市計画は「都市を鎮める方法」だったはずですが、戦後になると、まちを活性化する張本人だと勘違いされるようになっていきます。それまで都市の「周辺」を整備する手法だった土地区画整理などの方法は、都市の「中」もいじることができる方法、市街地整備事業へと発展して主役に躍り出てきました。そうすることで効率化され、土地の利用が合理化されます。元々活性している要因を持っている場所であれば、つまり需要があれば、合理化することで成功します。

しかし需要がない場合、今の岐阜のように一度盛り上がって沈静化したあと、久しくその状態で我慢しているようなまちでは、成り立たないわけです。すでに建っている振るわないストックをたくさん抱えたままの岐阜のような街はどうすればよいのでしょうか。

そのストックを効果的に生かす方法というのは世の中にたくさん出てきています。私が少し前に提案したのは、大学をまちのなかに呼び戻すことです。大きな敷地など要りません。空いている部屋にそれぞれ研究室や教室が入り、まちそのものが大学の機能を持つようになればいいのです。これは海外にはよくある事例です。私が行っていたイギリスの大学もそうでした。都市空間は、かなり賑やかになります。

しかし、効果がよくわからないと誰も本気で動こうとしません。それなら自分たちでやろうと、古ビルを学生たちと一緒にいろいろと構想しながら楽しく改装しようと考えました。全部自分たちでやるという積極的な行動を生み出していく現場を作りたかったのです。

実際に内装を壊すことからはじめ、半年間かけて今年5月に完成しました。完成したビルに明かり

資料3

資料4

資料1：全景外観

Presentation 3

「社会空間変革の手法と事業者の役割」

㈱大林組名古屋支店
建築設計部長
阪 健吉 氏

がともった瞬間は感動しました（資料3・4）。ここにかかわった人たちには学生だけではなく、近所の方々、この活動に興味を持ったいろいろなものづくりをしたい人たちがいらっしゃいました。全ての工程が終わった後に、誰がお互いに認知して話をする仲になっているかということを調べると、相当な密度に変化していました。これこそが、まちを運営していく際の要になる絆の作り上げなのだと感じています。

人と人とが共同しながら一つの場所、何かを作っていく。この動きは非常に沸きます。沸き起こりの連鎖というのが、まちの活性の正体だと考えています。そういう場所をどうやってしつらえるかということは、今回たまたま空き家の改装でしたが、そのほかにも広場の作り上げや街路の整備など、いくらでも展開はできます。「市街地空間デザインは誰が担うのか」。この標題の「鍵」は、新しい自治的な主体をどれだけ増やせるかというところにあるように、私は思っています。

標題につきまして、弊社が手掛けました埼玉県さいたま市の市街地再開発事業「ストリームビル」を題材に発表させていただきます（資料1）。

このビルの名前は、流れる・近代化する・効率化する等の意味をもつ「ストリーム」を由来に、停滞していた街の起爆剤として「風をおこす」というイメージをコンセプトに、竣工時に命名されました。

埼玉県さいたま市は、JR浦和駅を中心に西口と東口でかなり再開発の密度が違っております。浦和駅西口には、昭和56年に伊勢丹さんをコアとして専門店街がつくられました。駅前ロータリーも早くから整備され、超高層のホテルやマンション群もできています。

一方、浦和駅東口は西口に比べて商業地盤としての沈下が進み、地元から駅東西の均衡発展の要請がありました。東口周辺には低層建物が密集し、木造戸建てや細い路地が広がっていました。防災上の観点からも整備することが望ましく、駅東口の街の再生は最重要テーマとなっていました。

このことを踏まえ、市では昭和60年に基本構想が策定され、再開発協議会が発足されました。その後、平成10年に東西の均衡発展のために、西口同様東口にも商業施設を建設するという再開発の事業計画が決定するまで進めていました。

しかし、いわゆるバブル崩壊の影響で平成13年に核テナントが破たんし、事業は停滞してしまいました。その後、平成11年に都市再開発法が改正され、より民間活力導入の需要が高まり、市が財政負担の低減を図ることも可能なこと

から、さいたま市は一棟の特定建築者制度を活用し公募型事業コンペを平成16年に実施いたしました。弊社はこのグループに選定されました。

この計画の特徴は、開発業務から設計施工、建物管理に至るまでの業務委託を受け、法定再開発事業として国内初の開発型証券化スキームを構築いたしました。弊社が実質的事業主体として取り組んだものです。優良企業を招集し、各構成員が応分にリスク負担することで万一の際の対応も事前に約定し、事業頓挫リスクを極限まで回避する事が可能なスキームを作り上げました。一度事業は止まっていますのでより安定した事業スキームを練り上げました。事業をより確実にする推進体制と安定した事業化の提示により弊社が選定されたと考えております。

スキームの特徴です。弊社が中心となりSPCを組成し事業破たんが起きない証券化スキームを構築しています。またPFI方式に匹敵するリスク分散、公募時点で契約締結というところまで話を持って行きました。各社が前向きに対応していただきました。まだバブル崩壊後の厳しい経済状況でしたがこのようなスキームを構築することができました。

本事業の成功について少しお話しいたします。さいたま市、テナント、不動産投資家、プロジェクト関係者のそれぞれのニーズを把握し、いわゆるウインウインの関係ができるように各社からの条件を検討し、納得していただける答えを導き出したのが一番大きいと思っております。例えば、リートさんは開発リスクをとらずに優良な安定した収益の商業床を早期に確保することができます。またテナントさんは、駅前に初期投資を抑えながら大規模な商業床を長期間確保することができます。ただうまくいくかどうかはわかりません。弊社が事業責任を負って事業推進を担保いたしました。

これはいわゆるコンペですので時間が限られています。関係者からOKが出る内容の設計図面を起こし、保留床がどれだけ確保できるか権利変換を含めた事業としてどうかをコンペ期間中に考えなくてはなりません。また維持管理面から設計段階において施設利用者にとって使いやすく安全で魅力的な利用者満足度の高い施設にしなければ使っていただけないのでそのことを短期間の中で考えて提示させていただきました。

これは「まちづくり」にとっても同じようなことが言えるのではないでしょうか。

この計画はコンペ当選から約半年の平成17年夏に着工しています。それから2年、平成19年秋には竣工と非常にスピーディーなスケジュールで対応いたしました。民間主導でないとこのスケジュールの様にはいかないのではないかと思っております。デザインビルド、設計施工のメリット、こういったものを最大限活かしたと考えています。事業スキームはもちろんですが、施設としても随所に工夫しました。一番大きいのはやはり予算適合とスケジュールです。工期を短縮するために逆打ち工法を採用しています。普通の建物は地下を作って地上を作ります。それだと工期が間に合わないので地上と地下を一緒に同時に作るという事を選択しています。構真柱といって先行する床を支える仮設の鉄柱を先に地下に埋める必要がありますので、なかなかこれは設計施工でないと取り組めません。さらに我々は地下の部分の構造体を梁のないフラットプレート工法を発案し地下躯体と工期を大幅に短縮いたしました。地上部鉄骨梁についても鉛直ハンチ工法を考え鋼材の

有効利用と階高縮小も図っております。その他にもLow-eガラスや中水利用、コージェネレーションシステムを使ってエネルギーコストの大幅縮減も図りました。工事監理については、透明性を図るため大手設計事務所の第三者監理としてございます。

建物として何を提案したかを説明していきたいと思います。8階から10階には公共施設と一体となった屋上庭園を提案いたしました（資料2）。弊社開発の薄層緑化システムを使い構造躯体の負担を低減するとともにヒートアイランド現象の抑制にも努めています。コストだけを考えれば3層とせず2層、9階までで十分ボリュームは収まります。しかしそうすると奥行きが深く自然光が入らない。市民に使ってもらえないような「ただの箱」になってしまいます。よりよい環境づくりにはコストをかける。そういった事業者として適正なバランスを図りました。空間の豊かさを理解した人が事業者にいないとなかなかこうはならないと思います。

8階中央図書館には図書館と一体になったウッドデッキ、コンクリートベンチを設けて、本を外に持ち出して読むことも可能にしています。9階には公共施設と一体となった多目的利用が可能な屋上庭園として芝生だけの広場を設けました。6、7階は吹き抜けを介して街の眺望を楽しめ、だれでも使っていただける空間となっています。内部の商業床はただテナント床を作っただけではありません。民間事業ならではの工夫をテナントデザイナーと協働し、行いました（資料3）。2層吹き抜けの街を建物内に再現しています（資料4）。賑わいを生み、飽きることがない商業テナントが出店したくなるような工夫を計画の中に盛り込んでいます。ただ「床を作った」だけの商業空間ではなく、「商業テナントが出店したくなるような魅力的な空間」を作らないとテナント床

資料2：8階屋上庭園夜景

資料3：4～5階内部吹抜

資料4：1～2階内部吹抜（竣工当時）

資料5：5階エレベーターホール

資料6：北西側外観夜景

は埋まらないと思います。飲食フロアには、路地のような空間をしつらえました。ユニバーサルでわかりやすいサイン計画もしています。ゾーンごとに色分けなどをして、どこにいるかがわかるようにしています。エレベーターホールには、木目調の柔らかいあたたかい空間を演出しています（資料5）。商業施設は近年、特に床材など歩きやすい疲れない材料を使って施設の滞在時間を少しでも長くとるような研究や実験をしています。これも「まちづくり」にも同じようなことが言えるのではないでしょうか。

この建物は、施設全体としてハートビル法の認定を受けています。200近いテナントの全てが認定を受けた対象となっておりますので、事業者として非常に地道で根気のいる調整も必要だということです。これにより県主催の「人にやさしいまちづくり賞」をいただきました。長いスパンで考えると事業性の高いホスピタリティー溢れる商業空間が必要だと考えております。

また細部まで考えた視点で再開発に関わることが重要ではないかと思っております。この建物は、別事業で整備した地下市営駐車場とも全体統一サインで一体となった大きなわかりやすい計画としています。雨の日に建物に行けるように敷地外にも庇を設けました。また身障者の駐車場も多くとりました。ビル風対策の防風壁には、100年分のカレンダータイルを付けました。まちづくりの始まった日や、市が制定された日などに色付けを施し、子どもにとっても楽しんでいただけるような謎かけをしました。夜景にもこだわりました。かつて日本の駅前の建物の多くはランドマークとして時計台がついていたかと思います。ここには現代の時計台としてスリットの外壁にLEDの演出照明を行っています。ゲームクリエイターと一緒になってコンピュータ制御で複数の演出パターンをつくり、街ゆく人々が楽しくなり何度も来たくなるような沢山の工夫をしました（資料6）。この照明については北米照明学会の賞をいただいております。まちづくりの参考にもなるかと思います。

再開発事業は手続きや関係者が多く、そこに時間や労力を費やしてしまいがちです。「まちづくり」とは、そこを使う人にとって何が大事かを継続して考えながら「ぶれないビジョン」を持ってひとつひとつ目の前の作業を片づけていく、そのようなことが大事だと思います。

このプロジェクトは、そこに関わった人たちが「みんなでいいものを作ろう」と一つのベクトルに皆が向かっていたような気がします。行政の担当者の方も非常に協力的で、私どもの提案を受け入れていただきました。さいたま市及び住民の皆様が20数年に亘り待ち望んでいた東口の再開発について実質的な事業主体として建物を完成させ、街の発展に寄与できたと自負しております。

国内初の開発型証券化スキームを組み立て、信託機能を活用した今回新しい仕組みが再開発事業のモデルケースとなることを願い、このプロジェクトを通じて創出いたしました。

以上で発表を終わります。

（文責／岐阜商工会議所）

10月号へつづく