

令和2年度 文部科学省

「専修学校による地域産業中核的人材養成事業」
まちづくりファシリテーター養成講座

開発報告書

令和3(2021)年3月

JCAABE

一般社団法人 日本建築まちづくり適正支援機構



目 次

第二部 開発

2-1	開発概要	……	5
2-1-1	教育目標と開発に関する基本的な考え方・シラバス	……	6
2-2	テキスト	……	11
	□表紙	……	13
	□目次	……	14
	□はじめに	……	16
	□序章 まちづくりファシリテーターとは何か？	(連 健夫)	……19
	□第1章、都市計画系（建築から街へ）	……	29
2-2-1-1	都市計画における住民参加と ファシリテーターの役割	(野澤 康)	……30
	(都市計画の歴史の中での住民参加、専門家、ファシリテーターの役割)		
2-2-1-2	まちづくりファシリテーターの コミュニケーション力	(松村哲志)	……42
	(まちづくりファシリテーターのコミュニケーションスキルと実践)		
2-2-1-3	地域特性を活かす規制や法律	(松本 昭)	……52
	(地域特性を活かすルール、規制や法律、まちづくり条例について学ぶ)		
2-2-1-4	空き屋、空き地活用概論	(饗庭 伸)	……70
	(空き家空き地の現状と課題、その活用策、 行政の対応や助成制度、担い手について学ぶ)		
	○コラムローカルレポート 大田区	(山田俊之)	……83
	新潟市	(仁多見透)	……84
	福岡市	(今泉清太)	……85
	□2章、建築デザイン系（ストック活用のデザイン）	……	87
2-2-2-1	建築設計と参加型のデザイン	(連 健夫)	……88
	(建築設計における参加型の設計プロセスを事例を通して学ぶ)		
2-2-2-2	リノベーションまちづくり概論	(連勇太郎)	……104
	(リノベーションとは何か？まちづくりとの関係、事例を通して学ぶ)		
2-2-2-3	インスペクション、耐震化、不燃化概論	(向田良文)	……118
	(インスペクション、耐震化と不燃化の技術、方法、助成制度、 木造、RC造、S造の構造別に理解する)		

2-2-2-4	建築・まちづくり事例講義 (建築とまちづくりとの関係を事例を通して学ぶ)	(三井所清典)	……130
□3章	合意形成ワークショップ系 (参加者の心をつかむ)		……143
2-2-3-1	まちづくりの手法① (まちづくりの目的に応じた手法、参加対象や募集の方法、 実践スケジュールの立て方を理解する)	(阿部俊彦)	……144
2-2-3-2	まちづくりの手法② (まちづくりの具体的手法を学ぶ、自己紹介、合意形成、街歩き、 KJ法、コラージュの方法を理解する。)	(連 健夫)	……160
□4章	不動産・マネージメント系 (不動産や経営をとらえる)		……175
2-2-4-1	建築と不動産 (建築と不動産、経営、税金について理解する)	(高橋寿太郎)	……176
2-2-4-2	今後の不動産業、宅建士の役割 (今後の不動産業、宅建士の役割、マイナス不動産の活用を学ぶ)	(田中祐治)	……192
□5章	修復・防災・エネルギー系 (災害や保存、省エネをとらえる)		……207
2-2-5-1	事前復興まちづくり (事前復興まちづくり訓練、 防災やフェーズフリーデザインを理解する)	(市古太郎)	……208
2-2-5-2	保存・修復とまちづくり (保存、修復とまちづくり、歴史的建築物と 近代建築の保存、指定・登録、利活用)	(渡邊研司)	……222
○コラム	保存と修復、地域のまちづくりに繋げて	(大倉 宏)	……236
2-2-5-3	環境、エネルギーとまちづくり (SDGs、エネルギーとまちづくり、省エネ技術について学ぶ)	(北村稔和)	……238
2-2-5-4	エネルギーとまちづくりの実践 (実践事例を通して、エネルギーとまちづくりを捉える)	(湯浅 剛)	……248
2-3	動画教材 (概要)		……255
2-3-1	「建築から街へ ーまちづくりファシリテーターとは何か？」	(連 健夫)	……256
2-3-2	「都市計画の変遷と住民参加の重要性都市計画の変遷 と住民参加の重要性」	(野澤 康)	……257
2-3-3	「まちづくりファシリテーターの コミュニケーションスキルと実践」	(松村哲志)	……259

2-3-4	「目標イメージ共有のためのワークショップ」(阿部俊彦)	……261
2-3-5	「目的に応じた合意形成の手法・プロセス」(連 健夫)	……263
2-3-6	「自然災害にそなえる事前復興 まちづくりの方法論」(市古 太郎)	……264
2-3-7	「建築・まちづくり実践と建築士の役割」(三井所清典)	……266
2-3-8	「建築設計における参加のデザイン」(連 健夫)	……268
2-3-9	「実践 参加型デザインによる実例見学」(連 健夫)	……269
2-3-10	「リノベーションまちづくりの動きと実践」(連勇太郎)	……270
2-3-11	「実践 リノベーション技術・実習」(連勇太郎)	……272
2-3-12	「自然環境・エネルギーを取り巻く状況 とまちづくりとの関係」(北村稔和)	……274
2-3-13	「実践 エネルギーとまちづくりの実践」(北村稔和)	……275
2-3-14	「耐震化、不燃化、インスペクションの実際」(向田良文)	……276
2-3-15	「演習 修復実例見学」(大倉 宏)	……278
2-3-16	「建築と不動産、 エリアマネージメントをつなぐ基礎知識」(高橋寿太郎)	……279
2-3-17	「宅建士に学ぶストックを活かす マッチング術」(田中裕治)	……281
2-3-18	「人口減少社会における 空き屋・空き地という課題」(饗庭 伸)	……283
2-3-19	「空き家空き地 事例見学」(饗庭 伸)	……285
2-4	広報資料	……287
2-4-1	イラスト「まちづくりファシリテーターとは？」	……288
2-4-1	講座リーフレット	……290
2-5	運用マニュアル	……293
2-5-1	はじめに	……294
2-5-2	育成する人材像と教育目的・方向性のポイント	……294
2-5-3	シラバスと運用	……296
2-5-4	モデルカリキュラム	……303
2-5-5	方法：web 利用のポイント	……309
2-5-6	講義	……325
2-5-7	実践	……328
2-5-8	判定	……364

2-1
開発概要

【2-1 開発概要】

2-1-1 教育目標と開発に関する基本的な考え方・シラバス

2019 年度に行った4種類の調査（事例調査、企業行政対象調査、教員対象調査、学生対象調査）の結果を踏まえてまちづくりファシリテーター養成講座の具体的な目標を以下に決めました。

○過発の目指すものと教育目標

T **T**echnic & **T**heory

T型人材増：目的を持ったコミュニケーション力。

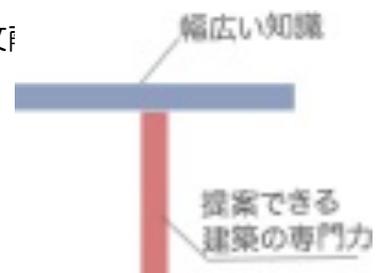
○幅広い知識と提案できる専門力。

- ・ビジネスから法律に至るまでの幅広い内容。
- ・プロフェッショナルなテキスト執筆者。
- ・わかりやすいですテキスト構成、幅広く深い参考文献

○提案できるコミュニケーション能力。

○更なる専門家に繋ぐ能力。

○先行して育ちつつある社会福祉分野地域リーダーと繋がり要求に応える建築の専門性を持った人材へ。



A **A**ttitude：素養（態度＋知識・スキル）の育成。

○多様な人と話ができるコミュニケーション力を持った態度。

- ・Attitude（態度）を育成する実践（体験学習・経験学習）
→実践：事例見学、演習、合意形成ワークショップ、
まち歩きフィールドワーク演習

「時間・距離・人」に左右されない教育方法の模索

→動画講義、web の利用などに加え能動的学習を取り入れ
全国どこでも実施することができる教育方法を模索開発

R **R**ecognition：社会認知と考え方のイノベーション

○学生・社会への認知、職としての確立へ

- ・若者から一般の方も理解できる広報ツール

→今後の企業・行政・地域との連携も視野に入れた広報ツール

○開 発

これらの目標を達成するために以下の開発を行いました。

特に「時間・距離・人」に左右されない学習方法の模索について意識し、積極的にオンライン(web会議)システムを用いた授業運用や動画教材の開発を行いました。

- ・テキスト
- ・動画教材
- ・広報資料
- ・運用マニュアル

○シラバス

このシラバスはまちづくりの実務者がその経験から構想し、その上で2019年度での行政・企業へのヒアリングから修正を行ない作成されたものです。

□シラバスの全体構成

■総合 1.まちづくりファシリテーターとは何か 28.まちづくりフィールドワーク①※ 29.まちづくりフィールドワーク②※ 30.まちづくりフィールドワーク③※	■B：都市計画 2.都市計画における住民参加とファシリテーターの役割 3.まちづくりファシリテーターのコミュニケーションカ 4.コミュニケーション技術演習※ 8.地域特性を活かす規制や法律 26.空き家空き地活用概論 27.事例見学※	■D：不動産・経営・税金 22.建築と不動産 23.演習※ 24.今後の不動産業、宅建士の役割 25.演習※
■A：建築・デザイン 12.建築設計における参加型のデザイン 13.参加型デザインによる事例見学 ※ 14.リノベーションまちづくり概論 15.リノベーション技術・実習 ※ 18.インスペクション・耐震化・不燃化概論	■C：合意形成・ワークショップ 5.まちづくりの手法① 6.まちづくりの手法② 7.ワークショップ演習 (KJ法・ラッシュ)	■E：修復・防災・エネルギー 9.事前復興まちづくり 10.事前復興まちづくり演習※ 11.建築・まちづくり事例講義 16.エネルギーとまちづくり 17.エネルギーとまちづくりの実践※ 20.保存・修復とまちづくり 21.修復事例見学※
■総合 実際のまちづくり活動等への体験学習（地域の実情で柔軟に設定） ※		

※は実践授業を想定する。

まちづくりファシリテーター養成講座カリキュラム・シラバス

前期	分野・領域	番号	実践	プログラム名	内容・狙い
15 コマ	総合	1		まちづくりファシリテーターとは何か	まちづくりファシリテーターの概要を理解する
	B、 都市計画	2		都市計画における住民参加とファシリテーターの役割	都市計画の歴史の中での住民参加、専門家、ファシリテーターの役割
		3		まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力	まちづくりファシリテーターのコミュニケーションスキルと実践
		4	※ WS	コミュニケーション技術演習	ロールプレイやディベートを通してコミュニケーションのスキルを習得する
	C、 合意形成 ワークショップ	5		まちづくりの手法①	まちづくりの目的に応じた手法、参加対象や募集の方法、実践スケジュールの立て方を理解する
		6		まちづくりの手法②	まちづくりの具体的な手法を学ぶ、自己紹介、合意形成、街歩き、KJ法、コラージュの方法を理解する
		7	※ WS	ワークショップ演習（KJ法・コラージュ）	KJ法、コラージュを実際に行い、プロセスと留意点を学ぶ
	B、 都市計画	8		地域特性を活かす規制や法律	なぜまちづくりにルールが必要なのかを含め、地域特性を活かすルール、規制や法律、まちづくり条例について学ぶ
	E、 修復・防災・エネルギー	9		事前復興まちづくり	事前復興まちづくり訓練、防災やフェーズフリーデザインを理解する
		10	※ 演習	事前復興まちづくり演習	事前復興まちづくりワークショップの演習
		11		建築・まちづくり事例講義	建築とまちづくりとの関係を事例を通して学ぶ
	A、 建築 デザイン	12		建築設計における参加型のデザイン	建築設計における参加型の設計プロセスを事例を通して学ぶ
		13	※ 見学	参加型デザインによる事例見学	参加型の設計プロセスによってできた事例を訪問、見学し、利用者へのヒアリングを含め、学ぶ
		14		リノベーションまちづくり概論	リノベーションとは何か？まちづくりとの関係、事例を通して学ぶ
		15	※ 見学	リノベーション事例見学	リノベーションの先進事例について見学を通して学ぶ

まちづくりファシリテーター養成講座カリキュラム・シラバス

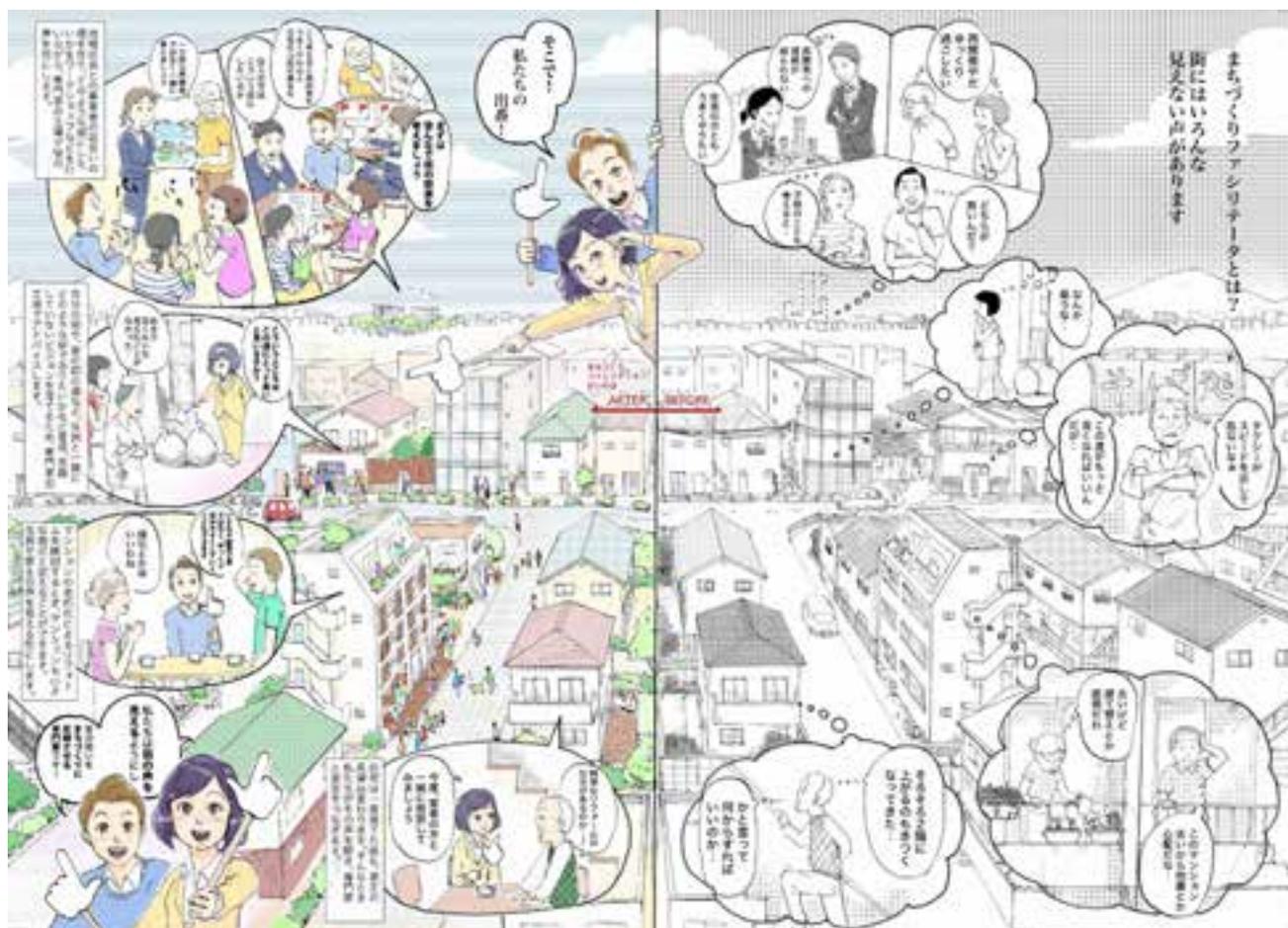
後 期 15 コ マ	分野・領域	番号	実践	プログラム名	内容・狙い		
	E、 修復・防 災・エネル ギー	16		エネルギーとまちづく り	SDGsとまちづくりの関係、エネルギーとまちづく り、省エネ技術について学ぶ		
		17	※ 見学	エネルギーとまちづく りの実践	オフグリッドの実践事例を通して、エネルギーとま ちづくりを捉える		
	A、 建築 デザイン	18		インスペクション・耐 震化・不燃化概論	インスペクション、耐震化と不燃化の技術、方法、 助成制度の仕組みを、木造、RC造、S造の構造別に理 解する		
		19	※ 演習	演習	インスペクション、耐震化と不燃化の技術を用いた 演習を行う		
	E、 修復・防 災・エネル ギー	20		保存・修復とまちづく り	保存、修復とまちづくり、歴史的建築物と近代建築 の保存、指定・登録、利活用		
		21	※ 見学	修復事例見学	保存、修復事例を訪問、見学する。可能であれば関 係者からの説明を受け現状の課題を理解する		
	D、 不動産・ 経営・税金	22		建築と不動産	建築と不動産、経営、税金について理解する		
		23	※ 演習	演習	建築と不動産、経営等を捉えて、演習を行う		
		24		今後の不動産業、宅建 士の役割	今後の不動産業、宅建士の役割、マイナス不動産の 活用を学ぶ		
		25	※ 演習	演習	不動産業の初歩的実務の演習を行い、その特徴と留 意点を学ぶ		
	B、 都市計画	26		空き家空き地活用概論	空き家空き地の現状、問題点と課題、その解決策、 行政の対応や助成制度、担い手について学ぶ		
		27	※ 見学	事例見学	空き家空き地の活用事例の見学		
	総合	まち歩き	28	※	まちづくりフィールド ワーク実習①	まち歩きのコメントが入ったビデオを見て、まちの 読み取り方を学び、各グループでまち歩きを行う	
			29	※	まちづくりフィールド ワーク実習②	発表（グループ別でスマホ撮影したもの）とディス カッション	
			30	※	まちづくりフィールド ワーク実習③	提案グループ	修正版グループ

2-2
テキスト

【2-1 開発概要】

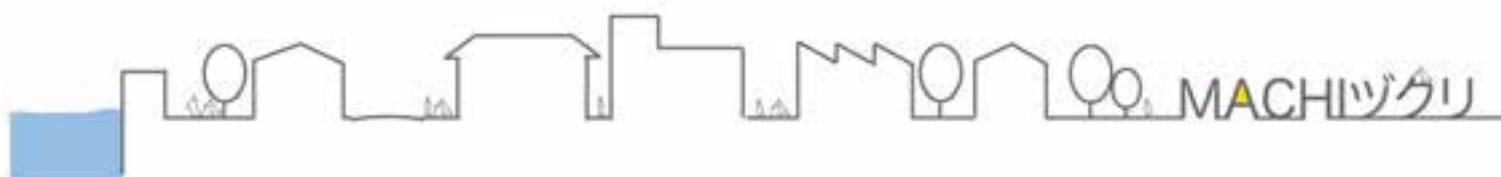
文部科学省委託事業

『まちづくりファシリテーター養成講座』



JCAABE

一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構



目次

【はじめに】	連 健夫
【序 章】	
・建まちづくりファシリテーターとは何か？	連 健夫
【第1章】都市計画系(建築から街へ)	
1-1、都市計画における住民参加とファシリテーターの役割	野澤 康
1-2、まちづくりファシリテーターの コミュニケーション力	松村 哲志
1-3、地域特性を活かす規制や法律	松本 昭
1-4、空き家、空き地活用概論	饗庭 伸
コラム ローカルレポート 大田区	山田 俊之
新潟市	仁多見 透
福岡市	今泉 清太
【第2章】建築デザイン系(ストック活用のデザイン)	
2-1、建築設計と参加のデザイン	連 健夫
2-2、リノベーションまちづくり概論	連 勇太郎
2-3、インスペクション、耐震化、不燃化概論	向田 良文

2-4、建築・まちづくり事例講義

三井所 清典

【第3章】合意形成ワークショップ(参加者の心をつかむ)

3-1、まちづくりの手法①

阿部 俊彦

3-2、まちづくりの手法②

連 健夫

【第4章】不動産・マネージメント系(不動産や経営をとらえる)

4-1、建築と不動産

高橋 寿太郎

4-2、今後の不動産業、宅建士の役割

田中 裕治

コラム 保存と修復、地域のまちづくりに繋げて

大倉 宏

【第5章】修復・防災・エネルギー系(災害や保存、省エネをとらえる)

5-1、事前復興まちづくり

市古 太郎

5-2、保存・修復とまちづくり

渡邊 研司

コラム 保存修復、地域のまちづくりに繋げて

大倉 宏

5-3、環境・エネルギーとまちづくり

北村 稔和

5-4、エネルギーとまちづくりの実践

湯浅 剛

〈はじめに〉

このテキストをはじめて手に取った方は、「まちづくりファシリテーターって、いったい何だろう?と思われるかもしれない。目次には建築や都市計画、まちづくりやワークショップ、不動産やマネージメント、修復や防災、エネルギーなど色々な分野のことが書かれている。これは日本の街が、高度成長社会から低成長社会・成熟社会に移行する中で複合的課題が表出し、様々な専門分野が協働して解決する時代になってきたという背景がある。特にまちづくりは、そもそも複合的なものなので分野横断的な知識や経験が求められ、ファシリテーターという「促進者・調停者」という人と人を繋ぐ役割が様々な場面で必要になってきたという社会的ニーズが背景にある。

当テキストは文部科学省の2019年度「専修学校による地域産業中核的人材養成事業」(地域課題解決実践カリキュラム)で採択された「まちづくりファシリテーター養成講座」事業で制作されたものである。当事業は、このような社会的背景に応えると共に、建築系高等教育機関において、当講座を実施することによって、既存の建築系の専門性をベースにした上で、まちづくりファシリテーターとしての拡がりのある知識を得ることによって、他の専門家と協働する力、すなわちスムーズかつ創造的な関係で対応できる能力のある人材育成を目的とするものである。つまり、建築を軸にして他の専門性とリンクすることができる「T字型人材」の養成である。

建築やまちづくりにおける大きな課題として空き家空き地活用がある。住宅の新築需要が減ってくる中、空き家や空き地が増え、地域に悪影響を与えるなど社会問題が表出し、その解決が求められているのである。また中心市街地における空き店舗問題はどこの地方都市でも商店街活性化の大きなハードルとなっている。いずれも単に、建て替える、リニューアルする、という建築の手立てをする以前の様々な課題を総合的に解決しない限り、具体的なアクションに繋がらないのである。そこには、経営や不動産、エリアマネージメントなど幅広い知識が求められ、設計行為も新築、改修、増築、減築などの組合せという、所謂、編集設計という応用技術が求められてきている。これは建築を単体として捉えることではなく、周囲との関係で捉えることであり、おのずと、まちづくり的視点が求められるのである。つまり、これからの建築系の技術は、まちづくり活動の一部を担う、結果として担う、一躍

として担う、という形で活かされるのである。

その分野横断的な役割に大切なのは、コミュニケーション力である。これは、建築やまちづくりの分野のみならず、あらゆる分野に必要なものであり、高等教育機関において、それを身につけることにより社会で活躍することができよう。この講座は、座学のみならず、実践を大切にしており、演習・見学・まち歩き・合意形成ワークショップが組み込まれている。このテキストはそれらを包括的に扱う手引書ともいえる。知識において広い分野を扱かい、実践も含めてコミュニケーション力をつけるという狙いがある。ただし、幅が広いだけに網羅的となるのは当然であり、このテキストの役目はそのきっかけを与えることである。各分野において、更に知見を深めたいという方には、巻末に推薦図書に掲載しており、それを是非、参考にして貰いたい。従って、まちづくりファシリテーターとしての「態度」を獲得してもらうことがこのテキストの狙いの1つである。

成熟社会に向かう中で、自己責任や発注者責任の比重が増す中、どのような専門性を持つ建築士であるかが問われる時代になってきている。これは、お店の商品が、どのようなものが含まれているのか？などの表示が大切であることと同様である。つまり、必要とする者が必要なものを得るための情報開示なのである。まちづくりの専門性を持つ建築士として、一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構（JCAABE）が認定する「認定まちづくり適正建築士」がある。それに繋がるキャリアストーリーとして、当まちづくりファシリテーター養成講座がリンクしている。この講座を修了すると「まちづくりファシリテーター養成講座修了者」となり、その後2年の実務経験を経てJCAABEに登録すれば、「登録まちづくりファシリテーター」となる。更に一級建築士を取得すると「認定まちづくり適正建築士」となる、という資格のキャリアストーリーがある。発注者が、まちづくりの専門性のある建築士、を求めた時に、その選択における手掛かりになることが期待されているのである。

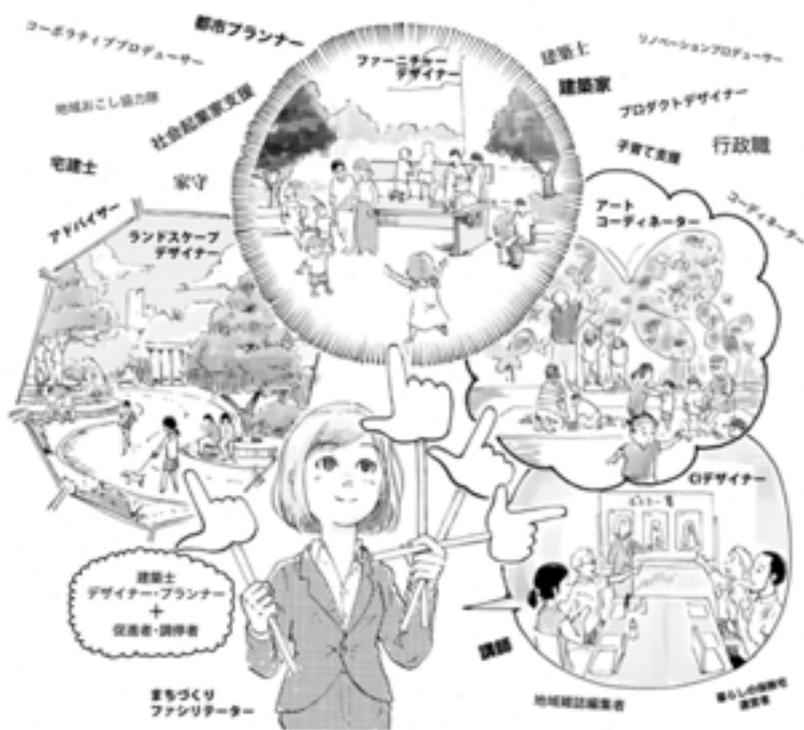
（一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構、代表理事：連健夫）

Lined writing area with 24 horizontal lines.

Lined writing area with 14 horizontal lines.

【序 章】

まちづくりファシリテーターとは何か？

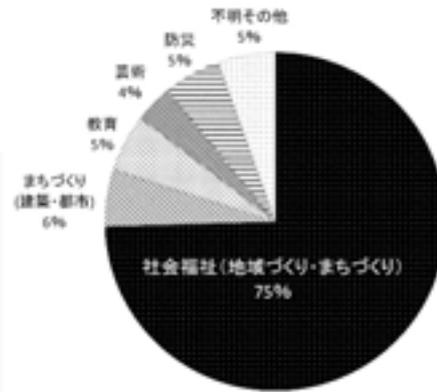


序章 まちづくりファシリテーターとは何か？

(連 健夫)

建築の専門性を持つ促進者・調停者というまちづくりファシリテーター

「まちづくりファシリテーター」とは、まちづくりに関する専門家であり、当テキストにおいて、建築系の専門性を持ち、まちづくりの知見がある専門家ということである。「まちづくりファシリテーター養成講座」を検索すると、社会学や福祉系の講座に多くヒットするが、建築・都市計画系は、数パーセントと少ないのが実情である。福祉学科を持つルーテル学院大学では「地域福祉



まちづくりファシリテーター講座の実施状況

福祉ファシリテーターの養成/福祉のまちづくりを協働する人になろう」という講座を三鷹市等の行政と社会福祉協議会の3者が協働して実施している。ここでは様々な地域活動が行われており、ポイントとして挙げられているのはコミュニケーション力と実践力である。様々な意見をまとめて、ある方向性を作る役割である。当テキストにおけるまちづくりファシリテーターも同様であり、まちづくりに関係する様々な立場を理解し、様々な意見をブレンドしながら、ある方向性を作っていく「促進者であり調停者」である。ここで大切なのは、まちづくりの主体は住民であり、まちづくりファシリテーターは、「黒子」となり、人を繋ぐ役割を担うのである。また当テキストでのまちづくりファシリテーターは、専門性を持たない立場で専門家を繋ぐのではなく、建築の専門性を持った上で、他の専門家と協働し、住民や行政など異なる立場を繋げるというT字型の専門家を指している。つまり、建築という1つの専門性の上に、横に繋ぐコミュニケーションの手を持っているという意味である。このことにより、他の専門性との創造的な繋がりをフラットな関係で持つことが可能になる。

異なる立場の間にウィンウィンの関係をつくる

まちづくりの主体は住民であり、専門家はそれをサポートする役割である。住民には様々なバックグラウンドがあり、理解度にも差が出てくるが、モノを判断するためには共有が大切である。そこで、まちづくりファシリテーターは、複雑な話を分かりやすく説明し、住民の言葉にならないつぶやきから意味を見出し、簡単な言葉で言い換え、ディスカッションの手助けをする。街には、そこに住む住民、働きに来ている勤務者、商店主などの経営者、遊びに来る訪問者など様々な立場の人がいる。その立場の違いを互いに理解しあう手助けをする中で、異なる立場の間に何らかのウィンウィンの関係を作るのがまちづくりファシリテーターである。



様々な立場の人の意見を聞いてまとめる

まちづくりファシリテーターの態度→上から目線ではなくフラットな目線



街歩きで、タカラとアラを見つける

「まちづくり協議会の支援」においては、まちづくり条例を分かりやすく説明し、まちづくりビジョンやまちづくりルールを作るサポートの役割がある。そこでは行政側（まちづくり推進課、まちづくり課などの担当者）の説明に、時には質問や解説をして、住民の理解の手助けをしたりする。まちのビジョンを作るために、街歩きをして、街のタカラ（良い点）と街のアラ（問題点）を見つけるワークショップを行ったりする。ここでは、参加者と一緒に街を歩き、これはタカラでしょうかね、これはアラでしょうかね、などと問いかけながら、参加者が指摘しやすいように手助けをする。時には、これは、どちらにするか難しいですね、と言って、参加者に考えるきっかけ（フック）を与えることもある。

ポジティブな雰囲気づくりもまちづくりファシリテーターの役目

ワークショップに参加した人が、参加の意味を感じ、次回も参加してもらう必要があるが、つまらないと感じるなどネガティブな印象を持つと次回から来なくなることがある。時には冗談を言って場の空気を柔らげるなどポジティブな雰囲気づくりもまちづくりファシリテーターの大切な役割である。ここには、専門性を持ってはいるが、上から目線で教える、という態度ではなく、常にサポートするというフラットな態度が求められる。つまり、啓蒙ではなく対話なのである。もちろん、質問に対しては専門的に応えることはあるが、この場合、主体である住民からの質問に答えている状況だけに、聞く耳を持って聞いてもらえるという良さがある。つまり、住民にとっては、押し付けられた知恵ではなく、納得の知恵となる。



ワークショップでの雰囲気作りは大切

住民のつぶやきに意味を見出すまちづくりファシリテーター

合意形成のワークショップでは、住民のつぶやきなどから、その意図をくみ取り意味を見出す状況がある。参加者から意見を言ってもらって、それを付箋に書き、グルーピングをしながら、合意を図る KJ 法というやり方があるが、住民の中には、意見なのか、感想なのか、曖昧な言葉もあるが、その話の中から簡潔に意図を反映させた言葉に表すことが大切である。住民自身が自分の発した言葉がまちづくりファシリテーターによって意味づけられることは嬉しい発見でもある。つまり、まちづくりファシリテーターは聞き上手、活かし上手なのである。合意形成において、まちづくりファシリテーターは様々な話の中からストーリーを描いていく。つまり方向性を見出していくのである。それできなければ、まとまりがなく散漫な議論となり、参加者にフラストレーションが残ってしまう。つまり、住民のつぶやきの中から意味を見出しストーリーを作るのが、まちづくりファシリテーターの役割である。



住民の言葉をまとめて発表

行政や専門家の言葉を分かりやすく解説する役割



行政の言葉を分かりやすく説明する

事前復興まちづくり訓練が、様々なところで行われるようになってきた。これは災害が生じた時にどのように対応するかという、復興まちづくりのシュミレーションワークショップである。災害が生じた時、街歩きの中でどこが危ないか、どこが災害時に役に立つ復興資源であるか、といったことを皆で考えるワークショップである。

そこでは行政から災害時の方針や助成制度などの説明があるが、まちづくりファシリテーターは、適宜質問をして、住民に理解を促し、議論を掘り

下げたりする。災害に関する専門家が講義をする時には、他の事例をあげて解説したりするなど、住民目線で理解を深める役割を担う。住民の言葉を手掛かりに情報やアイデアを提供し、互いの理解の共有を図るのがまちづくりファシリテーターであり、このことにより、皆で解決しようという推進力が生まれる。

皆で創るあげる喜び、共有する楽しさ、トラブルを解決するやりがい

まちづくりファシリテーターの役割は、問題や課題を共有し、皆で解決案を創ることであり、そこには皆で達成感を分かち合える喜びがある。苦労やトラブルを乗り越えた場合はなおさらである。そもそも人は異なるバックグラウンドを持っており、異なっている、という前提からスタートすると互いにフラスト



皆で作るプロセスを共有する

レーションがない。共通点や合意が得られるとすべてがポジティブな雰囲気となる。まちづくりファシリテーターはワークショップを通して参加者にそのことを理解させ前向きな方向に進むように誘導していく。話し合いは時には感情的になってトラブルも生じることがある。まちづくりファシリテーターは、それを冷静に解きほぐし、何が問題になっているのかを客観的に解説することにより、問題点を皆が共有することになる。そのステージを作ることによって、次のステップに進むことができる。多くの場合、大反対をしたり、大演説をしたりなど、トラブルを起こす人が、ワークショップを進める中で、理解が深まり、頼もしい推進者に変化することはよくあることである。このようなトラブルを解決するというのもまちづくりファシリテーターのやりがいでもある。

まとめていく面白さとライブ感覚のだいご味

ワークショップは生物であると言われる。予定を立てていてもその場で様々なことが生じて、思わぬ方向に行くことがある。しかし、それは参加者の状況による変化であり、それをうまく建設的な方向に進めるのもまちづくりファシリテーターの大切な役目である。予定はあくまで予定であり、結論を用意しては、ワークショップをする意味がない。むしろ、そのライブ感覚を大切に、臨機応変に対応し、より意味のある方向性を創り出す面白さがある。ポイントは参加者の言葉の中から、建設的な意味を取りあげクローズアップしていくことにより、まとまりが自然にできてくるのである。様々な意見がある中で、それをブレンドしながら、ある方向性を見出す面白さは、まちづくりファシリテーターならではのライブ感覚のだいご味といえる。



飲み会も大切である

様々なしごとに繋がるまちづくりファシリテーター

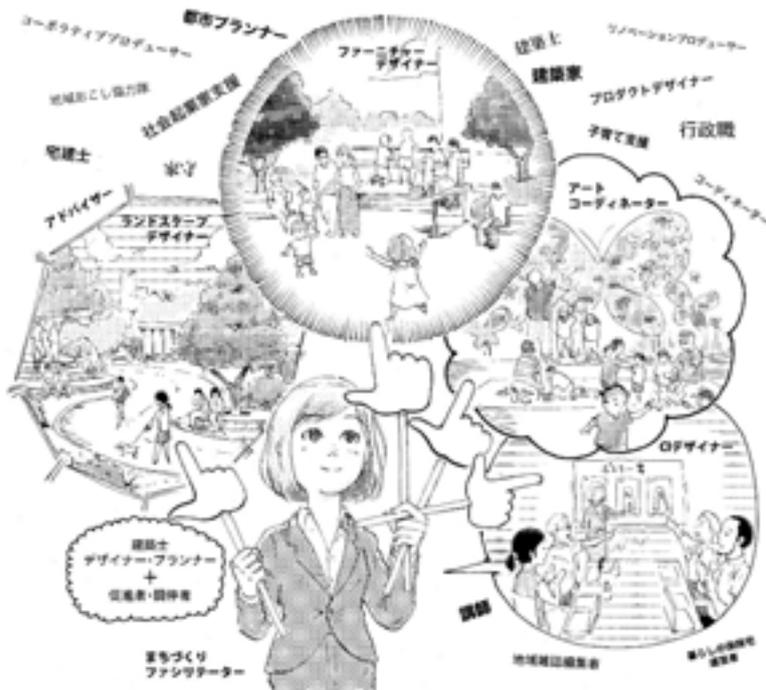
さて、まちづくりファシリテーターの勉強をして、将来、仕事はあるのか？という疑問を持つ方もいるかもしれない。初めてこの言葉を聞いた方は無理もない。そもそも従来のまちづくりの様々な場面で行政の中、企業の中、専門家の中で、住民の中、それぞれにおいて、まちづくりファシリテーターの役割を担っている方がいる。それが成熟社会・低成長社会への移行、高齢化・脱中央集権化や都市のスポンジ化、参加のデザイン、インターネット社会といった社会変化の中で、この役割が益々必要となり、仕事先、就職先のニーズは増える状況である。

当文部科学省委託事業である「まちづくりファシリテーター養成事業」のスキームでは、実態調査を経たうえで、当テキストや教材を開発しており、その実態調査において明らかになったニーズは2つある。1つは、「**目的のあるコミュニケーション能力**」である。これは、建築やまちづくりの世界に進まずとも、どの企業でも求めている能力である。ここでのポイントは単なるコミュニケーション力ではなく、目的という意図を持ったコミュニケーション能力である。この話し合いはどこに向かっているのか、どのようにまとめるのか、どこに向かわせたいのか、といった状況を客観的に捉えながら、コミュニケーションをする能力である。2つめは、**建築のスキルを持った上で他と繋がることのできるコミュニケーション能力**である。言わば「**T字型コミュニケーション能力**」である。ある企業の調査インタビューで、大学の建築学科を出た新入社員で困るのは、自分の作品を作りたがることである。まずはしっかりクライアントの要望を聞き、その実現に力を注ぐ、そのプロセスの中で個性を發揮すれば良いのに、そうではなく自分の世界でまとめたがるので困る。その指導には、かなりのエネルギーと時間を費やしている、まちづくりファシリテーターの素養としてのコミュニケーション能力が最初から備わっているのであれば、とてもありがたい。というのが多くの企業で聞いた反応である。

つまり、従来の建築系学生の就職先である、設計事務所、土木デザイン事務所、建設会社、工務店、住宅メーカー、デベロッパー、不動産会社、材料メーカー、住宅機器メーカー、行政、信託系銀行、高等教育機関、鉄道会社、再開発コンサルタント会社、まちづくりコンサルタント会社、広告代理店などにとって、建築の知識+ファシリテーター能力は、もちろんウェルカムと

いうことになる。

もともと建築系はつぶしがきくので仕事先の幅は広いのであるが、それに加え、今後増える職性・職域として、コミュニティーデザイナー、NPOまちづくりセンター、まちづくり会社、地域おこし協力隊、アートコーディネーター、プロダクトデザイナー、社会起業家支援、復興まちづくり、リソースコーディネーター、コーポラティブプロデューサー、リノベーションプロデューサー、家守、地域雑誌編集者、プレイヤー、暮らしの保健室や子育て支援などがある。これらは、まちづくり活動が持っている分野横断的の多様性であり、一見、建築系とは思えない業態において様々な役割が生じているのである。したがって、今後、更に新しい職種が出てくることは想像に難しくなく、末広がり状況である。つまり、まちづくりファシリテーターは未来あるクリエイティブで魅力ある職能なのである。



まちづくりには様々な仕事がある

A series of horizontal dashed lines for writing, arranged in two columns: a shorter column on the right side and a longer column on the left side.

【第1章】
都市計画系
(建築から街へ)



2-2-1-1 都市計画における住民参加とファシリテーターの役割

(野澤 康)

(都市計画の歴史の中での住民参加、専門家、ファシリテーターの役割)

1. 近代都市計画の幕開け

都市というものは、人間が家族に限らない集団で生活を始めた大昔からあったものである。狩猟生活から農耕生活に変わり、ひとつの場所に定住することになって都市が形成され始めたと言える。しかし、私たちが現在「都市計画」と言って日常的に使っている枠組み（ルールやプロセス）は、それほど古くからあったものではない。

きっかけは産業革命

現在私たちが使っている「都市計画」は、近代以降に生まれ発展してきた、いわゆる「近代都市計画」と呼ぶものである。その起源は18世紀のイギリスにある。世界に先駆けて産業革命が起こったイギリスでは、第二次産業（工業）が急速に発展してくる。それに伴って、ロンドンのような大都市に続々と工場が建てられて、生産活動が活発に行われる。工場で働く労働者は、主に周辺の農村部からやってきた人々である。産業革命が起こったとはいえ、当時の生産技術は現在のものとは全く異なり、工場からは煙や汚水が今のように適切に処理されることなく放出された。また、労働者は長時間の労働を劣悪な環境のもとで強いられ、住まいも人間らしい快適な生活を実現するにはほど遠いものであった。それでも、農村から都市部への人口流入は後を絶たず、逆に言えば、劣悪な労働環境・居住環境で病気になったとしても、工場経営者にとっては労働者不足に困ることはなく、したがって工場や住宅の環境を改善する必要を感じていなかった。

衛生状態の改善から計画的な都市づくりへ

工場経営者の考え方を変えさせ、新たな仕組みをつくるきっかけになったのは、ネズミや飲み水を媒介とした伝染病の流行である。伝染病は、工場経営者も労働者も選ばずに感染する。誰にとっても脅威となったのである。そこで、都市の衛生状態を改善し、こうしたことを未然に防ごうという動きになった。イギリスでは、1848年に公衆衛生法（Public Health Act）が制定

される。つまり、私たちが使っている近代都市計画は、都市の衛生状態を改善することが最初の目的でスタートしたのである。

さらに重要なことは、都市の衛生状態を改善するためには、様々なルールが必要である。つまり、個人個人が自分の土地を好き勝手に使っていては、風通しを良くしたり、水はけをよくしたり、上下水道管を埋設したり、などインフラストラクチャーを整備することもできない。都市に住まうみんなが衛生的で快適に生活し、働くことができるように、個人の土地であっても密度や高さを制限できるようにすることが、大事だと考えたのである。すなわち、「公共の福祉」(＝みんなの幸せ)のために「私権の制限」(少しずつの我慢)をするのが、近代都市計画の基本的な考え方なのである。

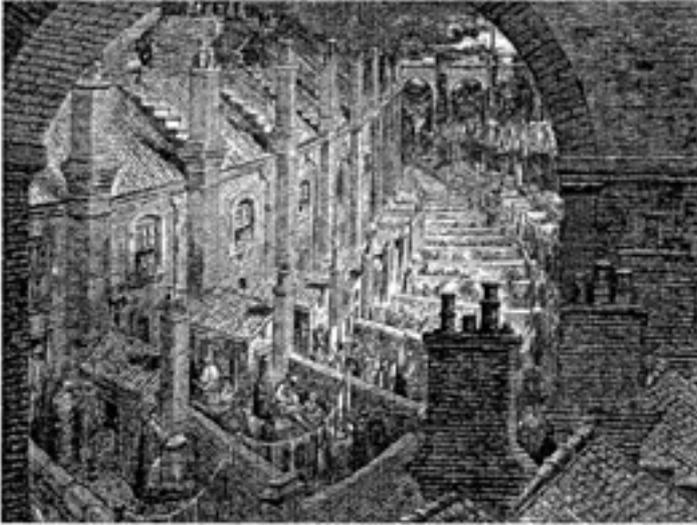


図1 ロンドンの劣悪な居住環境の貧民街

わが国における近代都市計画の進展

近代都市計画の考え方は、明治維新後の日本にも導入された。明治に入り、外国の都市計画技術を導入し、外国と肩を並べるべく帝都の建設が進められる。明治10年代から東京改造計画(当時は、「都市計画」という語は使われず「市区改正」と呼ばれていた)が盛んに議論されている。そして、1888(明治21)年に東京市区改正条例が公布される。これらによって、道路、鉄道、上水道などの都市の骨格が整備されていく。しかし、その名の通り、東京だ

け、しかも現在で言えば皇居周辺の都心部のみに適用されるものであった。その後、1918（大正7）年になって、東京以外の横浜、名古屋、京都、大阪、神戸の5都市にも準用される。そして、1919（大正8）年には、初めての都市計画法と、現在の建築基準法の前身である市街地建築物法が制定される。都市計画的にも近代国家の仲間入りを果たしたのがこの頃なのである。ちなみに、現在、私たちが使っているのは、1968（昭和43）年に制定された都市計画法と、1950（昭和25）年に制定された建築基準法である。もちろん、そ



の後、何度も改正されているが、原型はこの時のものである。

図2 市区改正審査会案 計画図（1885年）

2. 都市計画とまちづくり、そしてまち育て

ここで、前項で出てきた「都市計画」と、本書のタイトルにも使われてい

る「まちづくり」との関係や言葉としての違いについて考えてみる。

「都市計画」と「まちづくり」という2つの語、概念には、厳密な定義があるわけではなく、また、人によってその用法も少しずつ異なっている。例えば、2010年まで20年にわたって金沢市長を務めた山出保氏は、その著書「まちづくり都市 金沢」の中で、『都市計画は、都市計画法にもとづいて都市のあり方を求める法治の領域』、『まちづくりは、都市計画を含め、枠外からもまちのあり方を求める自治の領域』と整理し、『まちづくりは都市計画を包括する概念と言える』と述べている。また、小林郁雄は、編著書「都市計画とまちづくりがわかる本」の冒頭において、『まちづくりは、地域における、市民による、自律的継続的な、環境改善運動』、『都市計画は、国家における、政府による、統一的連続的な、環境形成制度』と整理し、まちづくりは「運動」と都市計画は「制度」というように整理、区別している。

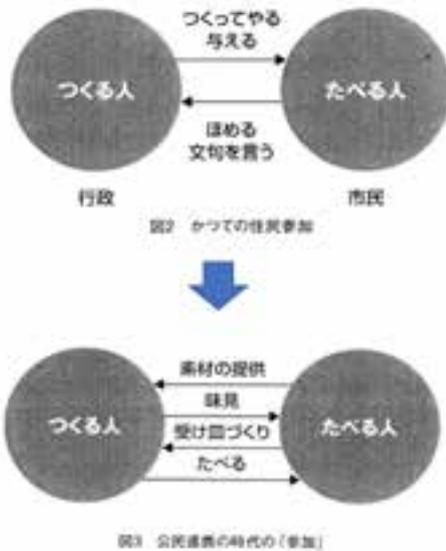
このように、まちづくりのほうが都市計画よりも大きな包括的な概念であるという理解が、比較的一般に用いられると考えると良い。

つくる時代から育てる時代へ

さらに、近年では「まち育て」という語も使われ始めている。北原啓司は、我々が生活するまちは、本来つくって終わりというものではなく、成熟社会にあってこそ、つくってから、いかに育てていくかが大事であり、それがまちの持続性につながるとしている。そして、『つくる時代から育てる時代に、フローの時代からストックの時代に、Development から Management の時代に移ってきているということ表現するためにつくった言葉である』と述べている。仮に「まちづくり」や「都市計画」という語を用いたとしても、これからの時代にあっては、こうした北原の言う「まち育て」の概念まで含めて捉えてほしい。筆者も時々経験することであるが、都市計画に関する行政資料の中で「まちづくりの終了」という表現を目にする。都市計画事業が完了することをこのように表現している場合が多いが、「まちづくり」には終わりはないし、あってはならないと思う。

さらに、北原は「まちを育てるための参加」を、料理をつくる人と食べる人になぞらえて表現している。図を見てもらうと理解できると思うが、「まちづくり」での住民参加は、出された料理を褒めたり、逆にそれに文句をつけたりするしかできていない。しかし、これからの「まち育て」における参

加は、場合によっては食べる人が食材を生産して提供する人になり得たり、調理の途中で味見をして、完成前に注文をつけたりすることもできるなど、料理がつくれる様々な局面で参加している。これからのまちづくりでは、このような参加の多様性が求められるのである。



・北原啓司「「空間」を「場所」に変えるまち育て～まちの創造的編集とは～」朝文社、2018.4

図3 「まちづくり」と「まち育て」における、まちを「つくる」人と「たべる」人

3. わが国における住民参加型のまちづくりの系譜

(1) 住民参加のまちづくりは反対運動から始まった！

わが国における住民参加型のまちづくりの歴史はそれほど長くはない。世界的に見てもそうである。わが国では、第二次世界大戦後しばらくは、住むところにも困る状況が続いたので、焼け野原にまちを復興し、何とか需要に見合う住宅を供給することに追われた。

その後、各都市が復興を遂げて、高度成長の時代を迎えると、暮らしに少しづつゆとりが出てきて、人々は生活の質にもこだわるようになる。そこで、行政任せ、開発業者（デベロッパー）任せにするのではなく、自らが住むまちのことは自ら考えようという気運が高まり、住民参加型のまちづくりが

徐々に始まってくる。1970年代後半ぐらいのことである。

この時代の住民参加は、現在のようにみんなが集まってまちの将来像を議論するといったものではなく、むしろ公害を発生させる工場や開発業者に対する反対運動が大半であった。現在でも、高層マンションへの反対運動は全国各地で行われており、それをきっかけに地域のまちづくり活動に発展する場合もある。何らかの事象にみんなが反対するのは、対立の構図が明確であり、また力を結集しやすい。そのため、多くの人々が参加し、同じ目的・方向に向かって進んでいくことができたと考えられる。

住民参加の事例として有名な事例に、神戸市長田区の真野地区、東京都墨田区の京島2,3丁目地区のまちづくりがある。この2つの事例も反対運動が起源であると言える。しかし、それがうまくまちの将来を議論し、計画をつくる活動に発展する。そして、住民参加でつくられたまちづくりの方針・計画が引き継がれて、現在でもそれをベースに活動が展開されている。このことから、住民参加の重要性を理解することができる。

住民参加型まちづくりの広がり

その後、これらの事例を見習って、各地で住民参加のまちづくりが進められている。大きく広がったきっかけには2つあると考えられる。

ひとつは、1980年に都市計画法の中に地区計画制度が位置づけられたことである。それまでの都市計画は、主に都市全体のことを決める役割を有していた。しかし、身近なまちの様々な問題が顕在化してくると、そうした都市全体を対象とする法制度だけでは十分ではなくなってきた。そうした背景から前述の先進的事例も生まれてきたわけであるが、これを全国的なものにしようと制定されたのが地区計画制度である。言わば、自分たちのまちのルールを自分たちでカスタマイズできる制度である。地区計画を策定するには、当然、そのまちに住む人々の意向を十分に反映させていく必要があり、策定プロセスの中に住民参加を盛り込むまちが増えていったのである。

もうひとつのきっかけは、1992年の都市計画法改正の中で、市町村の都市計画に関する基本的な方針（いわゆる都市計画マスタープラン、以下、都市MP）の策定が義務づけられたことである。都市計画法第18条の2第2項には、『市町村は、基本方針（都市MPのこと）を定めようとするときは、あらかじめ、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

るものとする』と書かれている。また、当時の建設省（現在の国土交通省）の局長通達等では、さらに踏み込んで住民参加をうたっている。都市MPには法に定める定型はないが、多くの市町村の都市MPは、大きく全体構想と地域別構想とで構成されている。そのうちの地域別構想を策定する際に、特に各地域の住民の参加を得て、十分に意見を集約、合意形成することに努めることを求めたのである。

参加から協働へ

先に住民参加のまちづくりの多くが反対運動から始まったと述べた。しかし、これからの成熟社会においては、反対や行政への要望・要求だけではなく、自分たちが自分たちのまちで何をできるのか、どのような役割を果たせるのか、などを考えて、建設的な議論をする必要がある。そして、行政、民間、専門家、住民が適切な役割分担をし、協働していくのが望ましい。住民も単に意見を言うだけではなく、自らまちのために動く姿勢を持つ時代になっているのである。その意味では、もはや「参加」ではないのかもしれない。

(2) 住民参加手法としてのワークショップ

1992年の都市計画法改正により義務づけられた都市MPの最初の策定時に全国に普及したのが、現在では当たり前のように行われており、この講座の主要なテーマでもある「まちづくりワークショップ」なのである。都市MPを議論するために集まった市民が議論する方法として、ヘンリー・サノフが発案した方法などを参考に構築されていったものと言える。

その後、ワークショップの手法も進化してきている。模造紙と付箋紙とマーカーがワークショップの「三種の神器」とも言え、それだけあれば議論はできるが、簡単な模型を使ったデザインゲームの手法が開発されたり、ガリバー地図のように誰もが参加しやすいような手法も登場したりしている。様々な手法は文献等で紹介されているので、自分が企画・運営しようとするワークショップにどのような手法が最適なのかを考えて、活用してみることをおすすめする。

ワークショップを成功させる秘訣

ワークショップが普及し始めたころは、「ワークショップをすれば必ず何らかの成果が得られる」と考えられがちであった。今ではさすがにそういっ

た考えでワークショップをすることは無いと思うが、初心に帰って心に留めておく必要がある。ワークショップは、目的の明確化や目的達成に向けた準備、当日の運営、成果のとりまとめをきちんとしなければ、何も得るものがない、言わば「参加のアリバイづくり」に過ぎないものになってしまうのである。すなわち、多くの市民が参加して意見をもらったという事実だけが使われてしまって、議論の中身が計画づくりやまちづくりにほとんど反映されない事例が少なからず見られるのである。

ワークショップを「参加のアリバイづくり」に終わらせないために、さらにその結果を最大限に活用して、その後のまちづくりにつなげていくためには、ワークショップを実施する段階でどのようなことを考えておくべきであろうか。重要なポイントのひとつは、誰（どのような人）がワークショップのファシリテーターとなるか、という点である。ファシリテーターの役割は、市民の議論を進めるだけの進行役・司会者と捉えられがちであるが、それだけでは留まらない。

むしろ、実施までの準備や実施後のとりまとめと次のステップへのつなぎとなる素材の作成など、表に見えてこない裏方作業が多く、そこをしっかりとやることが求められる。また、複数のグループで同時に議論を進めるワークショップの場合には、グループ毎のファシリテーターが十分に打ち合わせをして、共通認識を持つておくことも必要とされ、また複数の



図4 1980年に提案された
真野まちづくり方針（神戸市HPより）

ファシリテーターを取りまとめたり、調整したりするコーディネーターを配置して臨む場合もある。さらに、ワークショップをその場限りで終わらせないために、ファシリテーターを務めた人が中心となって、参加した市民とともに、ワークショップの成果がどのように計画づくりやまちづくりに生かされていくのか、継続的にウォッチしていくことも必要かもしれない。



図5 1982年に決定された京島2, 3丁目地区まちづくりの大枠
 (社) 全国市街地再開発協会(1998)
 「密集住宅市街地まちづくりガイドブック」

4. 都市計画・まちづくりの参加者（プレイヤー）

住民参加型のまちづくりを進めるにあたって、誰が参加するべきであろうか。ここでは、いわゆるまちづくりのプレイヤーについて考えてみる。「住民」と言われると、そのまちに「住んでいる人」を指すことになるが、「まちを使う人」「まちに関わる人」という視点から考えてみる必要がある。では、「使う人」「関わる人」にはどのような種類があるだろうか。主なものを見ていく。ここにあげる人々は、いずれもそれぞれの立場において「まちのプロ」である。そうしたプロから学び、考え、議論することが、まちづくりの成功につながる。

(1) 住民（住んでいる人）

住民参加の主役である。そこに住んでいる人にとって、そのまちが良いまちであると言えるかが、まちづくりにとっては最も重要である。ただ「良いまち」のイメージは、人によって異なる。100人いれば100種類あると考えたほうが良い。また「住民」とひとくくりにしても、その中には、年齢、職業などの社会的立場、居住履歴など多種多様なバックグラウンドを有する人がいる。住民参加型のまちづくりを進める時には、より多様な住民が参加できる仕掛けをつくる必要がある。

(2) 権利者（土地や建物の権利を持っている人）

土地や建物の権利という、最初に考えるのが「所有権」である。土地・建物の所有者である。地権者や地主、家主とも言う。狭い意味で権利者というところした人しか含まれないかもしれない。ただ、広く権利者と言うと、借地・借家権、抵当権を有する人も含まれることになる。ただし、まちづくりの初動期にここまで入れる必要があるかどうかは、そのまちの特性から判断すれば良い。借地・借家権を有する人は、前項の住民に含まれていることが多い。

(3) 来街者（買い物や何らかの用事で訪れる人）

まちを利用する人である。商業拠点であるまちや観光地があるまちでは、レクリエーションや買い物などを目的にまちを訪れる。ただし、それほど頻度が高いわけではない。特に、まちの中に商業施設や集客施設が立地している場合、こうした来街者が主目的を果たす前後にまちを楽しむ仕掛けなどがあれば、にぎわいを創出することにもつながる。プロセスにずっと参加することは難しいとしても、アンケート調査や街頭インタビューなどで声を拾う

こと等は、検討の素材として役に立つであろう。

(4) 通勤・通学者

こちらまちを利用する人である。勤務する会社や通学する学校があるまちは、居住するまちと同じくらい滞在時間が長い。したがって、通勤・通学先のまちのことをよく知っていて、良いまちになることを期待している人でもある。時には、その意見が住民の意見と矛盾することもあるかもしれないが、何らかの方法で、意見を取り入れる価値がある。

(5) 店舗経営者・企業

地元で店舗併用住宅に居住しながら店舗経営をしている人は、まちづくりのプレイヤーとしてイメージしやすいし、参加することの重要性も理解しやすい。しかし、近年、商店街の多くがチェーン店となっており、そこで仕事をしているのは雇われ店長であることが多い。チェーン店もまちづくりに巻き込んでいくには、その本社・本部と交渉する必要があり、ハードルも高くなる。しかし、これからの特に商店街を議論するには、ぜひ参加してもらいたいプレイヤーである。これは、店舗だけではなく、企業も同じである。前項で述べて通勤者を多く抱え、通勤者の勤務中・勤務前後の生活は、そのまちで繰り広げられるからである。こうしたプレイヤーを巻き込む時に、誰を選ぶかは難しい。その際には、商店会や商工会などの組織に相談するのも一案である。

以上のような属性の「まちに住んでいる人」「まちを使う人」「まちに関わる人」が参加して、初めて真の住民参加型のまちづくりが実現する。もはや「住民」という語があてはまらなるとすれば「市民」と言い換えたほうが良い。この時の「市民」は、□□市の住民という意味ではなく、英語で言えば citizen の意味の「市民」であり、広くまちに関わる人を内包していると捉える。

市民・行政・専門家の協働

このように「市民」が参加してまちづくりを進める時に、「市民」だけで議論・検討をする場合もあるが、多くの場合は、まちづくりを計画・実施していく中心的な役割を果たす行政（市区町村）や専門家（コンサルタント、大学教員・学生など）も参加する。行政といっても、都市計画の部署だけではなく、検討内容によって様々な部署に参加することが必要な場合もある。

また、専門家にも様々な種類があるので、どのような専門家を必要としているかを明確にして、適切な人材を探すべきである。専門家を巻き込むには、費用がかかるので、その工面も自分たちでするのか、行政の力を借りるのかなど、予め検討しておくが良い。

市民・行政・専門家が協働するまちづくり活動は、近年では一般的なものになっている。こうした協働で重要なのは、これら三者が上下関係ではなく対等の関係にあって、それぞれの役割を果たす必要があるという点である。

前述のように、市民はそのまちに住んで生活している「まちのプロ」であり、まちのことを熟知している。行政は、市民生活のサポート役であり、市民の意向をくみ取って公共事業のあり方を検討したり、様々な制度を駆使して実現を目指したり、民間事業者と市民との間に入って調整したりする役割を果たす必要がある。そして、専門家は大きな視野を持って、また他地域・他国の事例などの知見を提供する役割であるとともに、部外者（よそ者）の立場から、一歩ひいた客観的視点を持って、意見を出していくことが求められる。こうした役割分担をそれぞれがきちんと認識していれば、きっとそのまちづくりはうまくいくであろう。

□参考文献

- ・高見沢実「初学者のための都市工学入門」鹿島出版会、2000. 2
- ・日笠端・日端康雄「都市計画 第3版増補」共立出版、2015. 1
- ・山出保「まちづくり都市 金沢」岩波新書、2018. 9
- ・伊藤雅春・小林郁雄ほか編著「都市計画とまちづくりがわかる本」彰国社、2011. 11
- ・北原啓司「「空間」を「場所」に変えるまち育てーまちの創造的編集とはー」萌文社、2018. 4
- ・森村道美「マスタープランと地区環境整備」学芸出版社、1998. 2
- ・ヘンリー・サノフ（小野啓子・訳／林泰義・解説）「まちづくりゲーム 環境デザイン・ワークショップ」晶文社、1993. 5
- ・佐藤滋ほか「まちづくりデザインゲーム」学芸出版社、2005. 3
- ・浅海義治・伊藤雅春・狩野三枝「参加のデザイン道具箱」世田谷まちづくりセンター、1993. 8
- ・西村幸夫・野澤康（編著）「まちの見方・調べ方 地域づくりのための調査法入門」朝倉書店、2010. 1

2-2-1-2 まちづくりファシリテーターの コミュニケーション力

(松村哲志)

(まちづくりファシリテーターのコミュニケーションスキルと実践)

○まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力とは何か？

学生グループの会話が耳に飛び込んできた。「M先輩って、コミュニケーション力高いよね！明るく、誰とでもすぐに話せて。あの明るさなら会社でもすぐに活躍しそうだよね！」確かに明るく場を和ませることは大切なことである。しかし、一片の疑問が頭に浮かんでくる。専門学校の教員として企業の就職担当の方からこんな言葉をよく耳にする。「最近の学生は大人と雑談して談笑できればコミュニケーション力だと思っている。少し違うのだけだね・・・」社会において必要とされるコミュニケーション力^(*)（社会人基礎力）を大学、専門学校で育成しようということが指摘されるようになって10年以上が経っている。そこで言われているコミュニケーション力の本質がここで語る「まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力」にはある。ここではその特徴を理解し、今後、実践を通じて習得していくための基礎と実践での注意点などについて解説する。

まちづくりファシリテーターに必要なコミュニケーション能力は以下の二つがあげられる。

- A：「目的のあるコミュニケーション能力」
：目的や意図を持ったコミュニケーション力
- B：「T字型コミュニケーション能力」
：建築のスキルを持った上で他と繋がること
のできるコミュニケーション力

そもそもAとBは密接な関係を持っている。

A「目的のあるコミュニケーション能力」を習得した上で、建築の専門性を主軸として持ち、幅広い講座の実践を実行することでまるで腕が伸びるようにB「T字型コミュニケーション能力」を習得することができる。

まずは「目的を持ったコミュニケーション能力」の基本となる態度(Attitude)を身につけることを目指す。このことは一朝一夕にはいかないものである。ある方向性を持った経験を、学習する人がそれぞれ意識や心構え

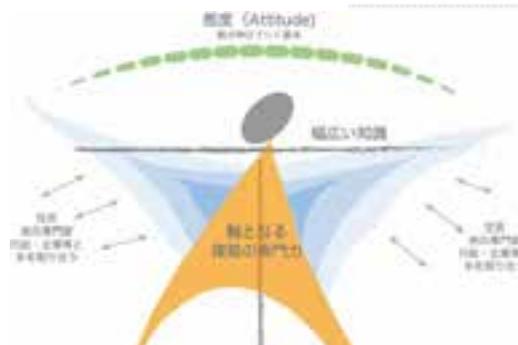


図-1
T字型コミュニケーション能力育成のイメージ

*1 社会人基礎力とは2006年に「職場や地域社会で多様な人々と仕事をしていくために必要な力」として経済産業省が提唱した考え方。これを受けて大学など高等教育機関においてコミュニケーション力の育成が目標とされてきた。

を持って積み重ねることで徐々に身についていくものである。そこでまちづくりファシリテーターの心構えを学習する第一歩として、まちづくりとはどのようなものなのか実例を通してその特徴について考える。

○多様な人・内容（シーン）・場（スペース）・枠組：まちづくりの現場からまちづくりの現場には本当に多様な人がいる。そして多様な内容（シーン）、場（スペース）があり、枠組みがある。筆者がプレイヤーとして参加している事例、東京都大田区蒲田地域にて行われている「京急プラットフォーム梅森 KOCA」を中心にその周辺に展開し、関係している「ひと・もの・こと」を見てみるとそこには様々な人・内容（シーン）・場（スペース）・枠組みがあることに改めて驚かされる。（図表-2参照）ここに登場する人々には全く反対の価値観を持っている。住んでいる人もいけば仕事で通ってくるだけの人も、この地域を支える企業の人もいる。人によっては効率を重視し、人によっては効率とは無関係なことにこだわっている。まるで正反対な価値観を持っている人が関わってくることが日常の一部として様々なところで繰り返されている。街においては多様な人々と多様な場において多様なイベントや行為が組み合わされて目的を共有し、作り上げていくことが必要になってくる。

まちづくりにおいて「目的を持ったコミュニケーション能力」の目的とは正に「まちをどうしたいか？」というビジョンともいえる。その目的（ビジョン）の特徴を理解した上で多様な人たちと対話し、議論し、それをまとめていくための心構えをまずは理解する必要がある。

図-2 KOCA/東京都大田区蒲田に展開する街の「ひと・こと・もの」

ひと



@カマタは点在するリスをつなぎあわせエリア全体をクリエイティブな環境に変えるミッションであり、不動産、建築、クリエイターなどの集まり。



京急梅森 KOCA のシェアオフィスに入居するメンバー。アーティスト、建築家、プロダクトデザイナー、町工場、編集者など。様々なモノづくりに関わる人々が集う。

こと



毎月末金曜日に集まるイベント。梅屋敷商店街から食べ物を持ち込んだりするなど、いろんな意味でゆるい繋がりを演出。



KOCA の建設前、計画段階から街を巻き込んだ参加型イベントを開催。この場のあり方や今あるポテンシャルをみんなで考えていく。

もの



京急線高架下、様々なクリエイションの実験をサポートするコワーキングスペースであり、工房があり、インキュベーションスペースである。



昭和の空気感が漂う商店街。これらの全ての場の中心的な位置にそれらを繋げるように存在する。この空気こそが全ての活動に力を与えている。

○まちづくりにおける目的（ビジョン）

：特徴を理解して議論をすすめる上での心がまえを得よう！



マイクログレコップメントが始めます。日本中に個性あふれる街がもっと増えて、自分たちの街を自分たち自身で楽しくする文化がもっともっと拡がる。



蒲田は昭和の頃から製造業の街であり、今でも多くの町工場がある街である。クリエイティブな活動の種、様々なコラボレーションも企画されている。

その他
商店街
の人々
近隣住民
近所の子
どもたち
近隣勤
務
京急電
鉄
太田
観光協
会
大田区
産業
振興課
etc



KOCAの工房とラウンジを利用してオリジナル椅子の制作ワークショップなど開催。近所の子もたちが参加し、無邪気な笑い声があふれる。



創業者のためのビジネスセミナーを開催。税金からビジネスプランの作り方など、専門家を招いてセミナーを実施。

その他
Ota Art
Archives
KOCA BAZAAR
工房+ブ
ンゲ
KOCA 忘
年会
KOCA 雑
志ブ
ログ
ラム
KOCA リ
ンチャー
KOCA ク
ラブ活
動
仲間回
し
etc



木造家屋が密集するエリアに突然現れる開かれた空き地と路地、街の隙間であり、地域に開かれた使い方を探求する社会実験プロジェクトでもある。



倉庫を活用した展示の実験場としてスタート。2019年9月からは特定の倉庫を離れ、大田区隈全体を舞台HE。スペースからプロジェクトへ

その他
シェア
キチ
ン
ファク
トリー
ラウン
ジ
仙六屋
カフェ
ブリッ
ヂ
路地
町工場
etc

※写真はHP、SNSなどを中心に収集している。



1.多様だから面白い、みんなで創るから面白い！

まちづくりファシリテーターの持つコミュニケーション力の第一歩の心がけとしてまず理解しなければいけないことは「まちには様々な人がいる」ということ。「まちはだから面白いのだ。」というポジティブな立ち位置からスタートすることが重要である。今後、ワークショップやディスカッションなどの実践を通じてまちの目的（ビジョン）を描いていくことになる。まずはこのことを思い出して、みんなで創ることに意義があるという心構えからスタートする。

2.いい意味での「ゆるさ」を持ちましょう！

目的（ビジョン）を決めるという一つの方向に絞り切るイメージがある。それは方向を絞り、その中から選択して、意見を集約していくのが一般的な方法として認識している人も多いと思われる。しかし、多様な人たちが登場するまちづくりにおいて議論を進めていく場合は皆の想いを受け取り、共感を促す。いい意味での「ゆるさ」も必要になってくる。個人の想いを皆で受け取り、緩やかに束ねていくようなイメージでのぞむことが大切である。

3.否定せず！意見を盛りだくさんに！

皆の意見を引き出してそこから新たな考えに気づくことが目的であるので人の意見は否定しない、足し算的に意見をてんこ盛りにすることから始めていこう！もしも自分の意見が違ったとしても全て聞いた上で一度受け取り、その上で別の意見として足していきましょう。そうすることで新たな化学反応がお互いにおこるかもしれません。

4.プロセスが大事！

想いを共有するために最も大切なものはプロセスである。その重要な第一歩が対話である。仲間と対話をして個人もそしてチームも考えを深めていく。新たな発見もある。新たな気づきを得ることは本当に面白くワクワクする体験である。次のステップではその気づきを仲間と共有し、共に創り上げていく。創り上げることでそのワクワクは喜びに変わる。これらのプロセスを大事にするためには、自分の思いを押し付けない、決めつけない態度が重要である。最初から方向性を用意するのではなく、フラットな心持ちで臨む。こうすることで新たな気づきというワクワク、共に創り上げる喜びが得られ、その充実感は病み付きになること間違いない。

5_未来志向

ここで語られる目的（ビジョン）はより良い未来に繋がっているべきである。その未来も単に遠い先の夢物語でなく、近い未来、5年後、10年後を思い描くことも重要である。最近よくさまざまな場面で話題に上がる^{*2}SDG'sも2030年をゴールに設定し、そこまでの道のりを逆算して思い描くことを行っている。大きな理想的な遠い未来とそこに続く近い未来。そして近い未来に向けて段階的に何をしていくか？両方を考えることは大変なことかと思う。夢を語る大胆さを持てる雰囲気を作り、一方でそれに向かって近い未来にはどういった事を目指すべきなのかという理想と現実を時間の中で行き来する様な意識付けを仲間に促す必要もある。

6_街はみんなのもの！だから誰一人取り残さない。

SDG'sにも全ての人がステークホルダーという考え方が随所に出てくる。まちは一人の発言力がある人だけのものでも多数派の人たちだけのものでもない。皆のものだから誰一人取り残さない意識からはじめることが大切である。声は小さいけれど本当に大切なことを言っているかもしれない。小さな声に耳を傾け、時には引き出してあげることも重要な事である。そういった声からの対話が思わぬジャンプにつながることもまちづくりにおいては本当によくある。そのためには様々な方法を使って多様な声を取り入れる仕組みが必要である。もちろん、雰囲気づくりも大切なので心がけよう。

7_共有していこう！

目的（ビジョン）は何らかの形で残しておくこと、そしていなかった人と共有することも重要である。言葉で残していくことと同時に図や写真、絵なども使って緩やかに束ねられた目的（ビジョン）を表現して残しておく。この時の表現は完成度を求めるものでは決してない。対話の場になかった人が議論を、感覚を共有できることが一番の目的である。その場になかった第三者が見た時に共有でき、心動かされて一緒に対話が生まれる様に言葉のチョイスやデザインにこだわるのが大切である。

^{*2} SDG's（持続可能な開発目標）とは2015年に国連サミットで採択された2030年までにより良い世界を目指す国際目標。17のゴールと169のターゲットから構成され、誰一人取り残さないことを誓っている。日本をはじめ世界で取り組まれている。

○さあ！やってみよう！：態度(Attitude)を身につけるための演習

—日本工学院専門学校で実施した^{*3}ソクラテスメソッド、対話重視型講義の例—

ここでは目的を持ったコミュニケーション能力のための態度 (Attitude) を身につけるための演習的課題を紹介する。具体的にどの様に話し合いを進め、そしてどの様に講義において実践を積んでいくのが良いのか？実践した事例を元にその準備から注意事項まで見ていく。

□Step0 【講義を受ける上での心構え】

この演習の目的は対話を通じて思考力と表現力を身につけることにある。皆でよく話してそこから深く考えることが一番大切である。単に正解を求めたり、相手を言い負かしたりすることが目的ではないことをまずは理解する。

□Step1 準備【題材とテーマ】

指導者は題材を考え、それについての資料を事前に受講者に配布する。受講者には資料に目を通し、よく理解をしてくる様に事前に準備を促す。題材はまちづくりに関する内容が良いのでその資料はテーマとなる場所を決めてそこを見てくるなどの方法もおすすめである。

題材例1_蒲田木造が密集する街を実際に見学

題材例2_まちづくりファシリテーターに関する漫画

その際に受講者の中から司会進行役をひとり決め、それぞれに宿題を出す。

- ・司会進行役：1_資料をみてその概要説明
2_質問(テーマ)を用意

- ・受講者：資料を読んでくること

まだ慣れない受講者が多い場合、最初は司会進行役を教員が行い、徐々に受講者に任せていく。最終的にはいろいろな役割を皆が経験することが大切であり、司会進行役にも挑戦することが重要である。

【POINT CHECK 1-1】質問(テーマ)は、① YES か NO かで答えられる質問、② YES でも NO でもどちらも見方によっては正解となりうる内容、③ 題材の本質を突く様な質問とすることが大切である。例えば「道を広くして便利になることが重要である。Yes か NO か」の様により一方から見れば車が運転しや



写真1_蒲田木造が密集する街

^{*3} ソクラテスメソッドとは、教師が一方的に話すのではなく、「問いを立てそれに答える」という対話に基づく授業を行う形式。思考力と表現力が養われる特徴があり、日本でも法科大学院での教育などに取り入れられている。

すくなく利便性が向上するという利点があるが他方から考えると通過交通が増え事故が増加するかもしれないという考えもある。この様にどちらも正解になりうる内容の方が議論がより深まる。また、街はそんな問題で溢れているからでもある。YES か NO で回答可能にするのは議論を単純にわかりやすくするためである。テーマの決め方で議論の成否も決まってくる。ぜひ質問（テーマ）決めも重要な学習になるので全ての人が経験するようにする。うまくできることより経験することが大切である。

□Step2 導入【解説・テーマ設定】

いよいよ実際の演習に入る。まず司会進行役は事前に配布されている資料について概要を解説する。内容はこの後に出す質問（テーマ）において対話が活発になることを意識すると良い。その上で質問（テーマ）を発表する。

・題材例1 蒲田木造が密集する街 テーマ例

「見学した様な木造が密集する街は残すべきだ Yes or No」

大田区蒲田周辺には写真の様な界隈性溢れる路地空間に木造建築が密集する昭和を思わせる街並みが今も残っている。これらはヒューマンスケールがあり、濃密なコミュニティを育む場となっている反面、もしもの時の避難場所の問題や緊急車両通行の問題などをはらんでいる。どちらも見方によっては正解であり、実際のまちづくりではその双方を超えたところにある正解を皆で共同して創り上げることになる。

□Step3 展開1【対話と記録】

10 人前後でディスカッションする。議論する内容は先の質問である。まずは質問に対してファーストインプレッションで Yes 派と No 派に分かれて座り直してもらい、そこから一人一人から漏らさず意見を言ってもらう。この時、単に聴いているだけでなく、積極的に声にならない様な意見を引き出してあげることが重要になる。単に「なぜ？」と深く聴いていくだけでなく、見方を変えて「いつ？」「何を？」「どの様に？」と具体的に質問を試みる。

「なぜ、残さないほうが良いのか？」とだけ質問していると答えに困ることがある。「どこを残すべきではないと思いますか？」など質問をして引き出す工夫を一人一人が意識する。聴いているときは「あ！と思うこと」「ピンとくること」があったらメモに書いておく。後で皆に話して共有することも大切である。よく聴いて、深く考え、新しい何かに出会い、共有すること

で議論は深まっていく。対話の内容は記録係を皆さんからお願いしてホワイトボードなどに記録を行う。記録は最も重要な役割の一つで、話したことを皆で共有しながら進めることができる。まずはそのまま生の声を記録する。その上で発見点や仮説、意見などは色分けなどして分けて記載する。言い換えると異なった内容になってしまうことがあるので注意する。人数が多い場合、グループ分けをして対話して、その後、グループごとに発表して全体で共有する方法もある。司会進行役は進行に加えて議論の交通整理や役割分担、グループ分けを行いスムーズに対話ができる様に心がける。その際、大切なことの一つに明るい雰囲気づくりがある。初対面の場合などは自己紹介をしてから意見を言ってもらうなど、話しやすい雰囲気作りにも気を配ることが大切である。

【POINT CHECK 3-1】 グループディスカッションでのルールとポイント

- ・否定はしない。まずは肯定することで仲間の意見を自分のものにしよう。
- ・専門用語を使わず知識をひけらかさない様にする。
- ・仲間の言葉は最後まで聞く、遮らない。
- ・自分の仮説を持ちすぎない。
- ・常識的なマナーや倫理は忘れない様にする。



写真2_日本工学院専門学校での授業風景

【POINT CHECK 3-2】 舞台と道具で変わる議論のしやすさ

会場と道具も議論を盛り上げるためには大切な要素である。教室はできれば移動机で数名のグループができる配置に変更可能な場所を用意する。グループディスカッションを盛り上げるために記録のための準備も抜かりなく行う。筆記用具（各色）、模造紙やホワイトボード、カメラ（静止画、動画）、ポストイットなど対話の記録の手助けになるものを用意する。

□Step4 【重み付け・まとめ】

議論が一段落したところで質問に対しての答えについて大切だと思われる意見から番号をつけてみよう。（重み付け）もう一步考えを深めること、まとめることに役立つ方法である。最後にはYES かNO かについて改めて投

票する。決着はつけるがその答えにそれほど大きな意味があるわけではない。これは態度 (Attitude) を身につけるための演習であり、真剣に議論するための方法習得である。

□Step5 【役割を変えてみよう！】

司会進行役、記録などすべての役割を皆が経験することが大切な演習である。今後、行われる実践含めて恥ずかしがらずにまずは体験することが重要である。また、同じ課題であえて YES と NO を反転して議論をしてみることも態度 (Attitude) を身につけるのに効果的な手法であるので積極的にトライしてみよう。

○楽しんで実践あるのみ：経験こそが近道

実際にやってみるとなかなかうまくいかないこともある。しかしうまくいかないなりに対話を通じて感覚を共有し、何かを作り上げていく過程は楽しいものである。ここで学習した意識を持って楽しんで実践を経験する中でスキルは上達する。

□参考文献

- 1) 持続可能な地域の作り方/寛裕介/英治出版
- 2) ファシリテーションの技法/高橋陽一/武蔵野美術大学出版局
- 3) 図解でわかるファシリテーション/松山真之介/秀和システム

2-2-1-3 地域特性を活かす規制や法律

(松本 昭)

(地域特性を活かすルール、規制や法律、まちづくり条例について学ぶ)

1 まちづくりのルール

① まちづくりに、なぜ「ルール(約束事)」が必要なのか? まちは、多くの人が、住み、暮らし、働いている。安全で快適なまちをつくり、持続的に経営管理するためには、まちに暮らし、まちで活動する多くの市民や事業者が協力して、より良いまちにするための、まちづくりのルール(約束事)が必要である。

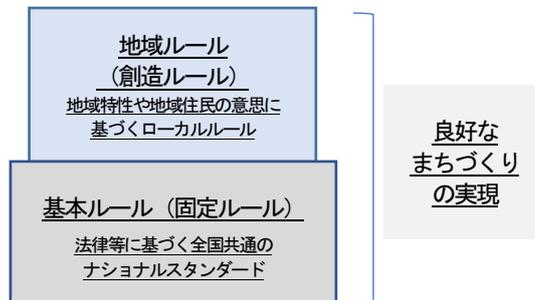


まちづくり条例のワークショップ(八潮市)

まちづくりのルールには、ア) 建物をつくったり直したりするときのルール、イ) 道路、公園・広場、河川など公共施設や公共空間を整備するときのルール、ウ) まちを運営したり管理したりするためのルールなど、ハード・ソフトの多様なルールがある。こうした多様なルールを上手に組み合わせ、まちの魅力を高めていくことが、まちづくりの専門家の大きな役割である。

② 「基本ルール」と「地域ルール」

まちづくりのルールには、国が定めた法律に基づき、全国共通の約束事を定めた「基本ルール(固定ルール)」と、県や市区町村の条例に基づき、地域の価値や魅力を高めるための「地域ルール(創造ルール)」がある。より良いまちづくりには、基本



図表1 地域ルールと基本ルール

ルール(固定ルール)をベースに地域住民の参加を得た「地域ルール(創造ルール)」も活用しながら進めることが大切である。

2 まちづくりのルールの種類

まちづくりのルールには、法的性格などから、次のものがある。

①法律：「法律」は、ナショナルスタンダード（国家的標準）、シビルミニマム（必要最小限規制）の観点から、まちづくりに関する全国共通の基本的ルールを国会の議決を経て定めるものである。都市計画法、建築基準法、景観法などは、法律に基づくまちづくりルールの代表例である。道路法、都市公園法、都市緑地法、河川法など、まちづくりの基幹となる公共施設の整備等に関する法律も重要である。また、まちづくりは、地域特性に応じて定めるものも多いため、法律で基本的事項を定め、その内容や詳細は条例に委任することを定めた事項も多くある。例えば、都市計画法に基づく地区計画の決定手続や建築基準法に基づく日影規制は、法律に基づき、地方公共団体の条例でその内容を定めている。

②条例：「条例」は地域特性を活かしたまちづくりを進めるため、まちづくりに関する手続や基準を地方公共団体の議会の議決を経て定めるものである。条例は、その立法根拠から、地方自治法の自治立法権に基づく「自主条例」と個別法（都市計画法等）に基づく「委任条例」に大別される。条例に基づくまちづくりのルールとして、「まちづくり条例」「景観条例」「市民参加条例」「紛争予防条例」などがある。



まちづくり条例パンフレット
(国分寺市)

③協定：まちづくりに関する「協定」は、次の二つがある。一つは、まちづくりのルールに賛同する人たちが、法律の規定に基づき、民事上の契約行為として「まちづくりのルール」を定める「法律に基づく協定」、もう一つは、まちづくりのルールを行動規範や努力目標として自主的に定める「自主協定」「紳士協定」と呼ばれるものである。前者の法律を根拠とした協定には、建築基準法に基づく「建築協定」、景観法に基づく「景観協定」、都市緑地法に基づく「緑地協定」などがある。一方、「自主協定」「紳士協定」等は、次の④で述べる憲章・宣言と共通性がある。

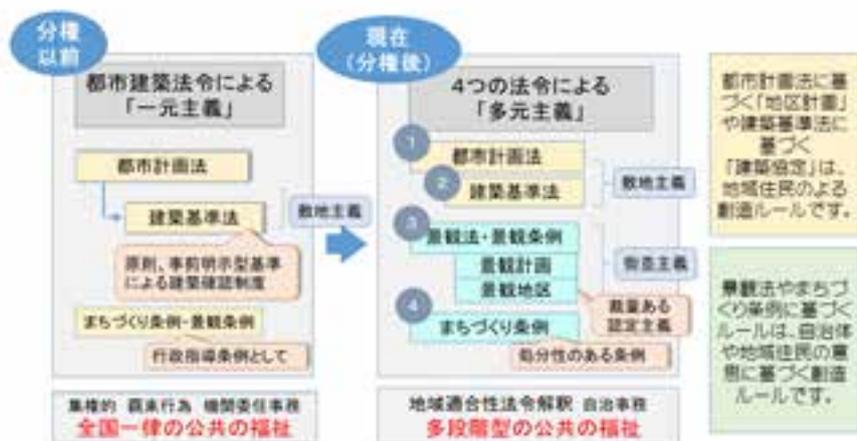
④憲章・宣言・申し合わせ事項：地域のまちづくりの基本的考え方や方針、姿勢などを「まちづくり憲章」「まちづくり宣言」などとして定めるもので

ある。一種の紳士協定であり、自発的な適合を求めるもので、絶対的な拘束力は無い。銀座まちづくり憲章、横浜元町まちづくり憲章など、個性的なまちづくりを進めている地域には、まちづくり憲章を定めているところが数多くある。

⑤まちづくりガイドライン：良好な景観まちづくりや市民参加のまちづくり、あるいは特定地区のまちづくりの進め方など、まちづくりに関する各テーマや地域ごとのまちづくりの「指針」や「指標」など、市民や事業者、専門家などにまちづくりの手がかりを明示するものである。多くのガイドラインは、解りやすくビジュアルにまとめている。景観形成ガイドライン、まちづくりデザインガイドなどが多数作成されている。



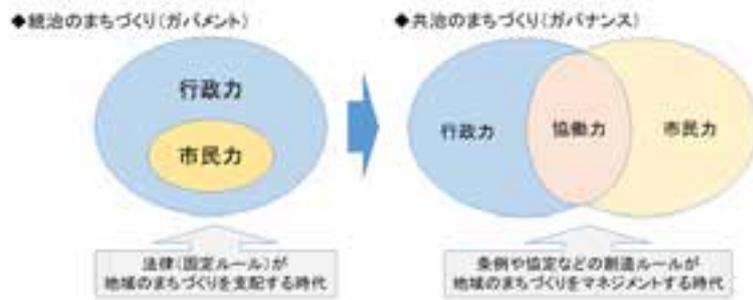
銀座デザインルールの冊子
(銀座街づくり会議・銀座デザイン協議会)



図表2 分権前後における都市建築法制の全体像

■ まちづくりファシリテーターがめざす「共治のまちづくり」へのルールづくり

良好なまちづくり、持続可能なまちづくりを進めるためには、行政が法律等に基づき、地域を運営管理する「統治のまちづくり」ではなく、行政、地域住民や地域で働く人たちが参加し、連携・協力・分担しあって進める「共治のまちづくり」が大切である。まちづくりファシリテーターは、この共治のまちづくりを進める専門家と言える。



図表3 「統治のまちづくり」から「共治のまちづくり」へ

3 まちづくり条例とは何か

(1) 「まちづくり条例」とその目的

「まちづくり条例」とは、地域特性を生かした市民主体のまちづくりを推進し、快適な地域環境を形成するため、都道府県や市区町村が定めるまちづくりに関する条例を言う。言い換えれば、地域特性に応じたまちづくりを進めるための「まちのルール」「まちづくりの作法」と言える。まちづくり条例には、次の3つの目的がある。一つは、地域における「まちづくり施策」の総合化である。これは、都市計画法、景観法、建築基準法など、多くの縦割りの法律を市区町村レベルで横断的に調整して、地域レベルにおけるまちづくりを総合化、体系化して、地域の特性に応じた制度にバージョンアップするためである。二つは、市民の「参加」「参画」「協働」のまちづくりシステムの確立である。都市計画法や景観法などのまちづくり諸法は、優れた諸制度を有しているが、それを活用するための進め方、手順・手続、支援方策など、市民がまちづくりを進めるプロセスは、実質、市区町村に任せており、法律もこうした策定プロセスを条例で定めることを明示している。つまり、市民参加のまちづくりを進めるルールを条例で定めるためである。これは、法律で全国一律には扱えない領域である。三つは、地域固有のまちづくり課題への取り組みである。各々地域には、自然的あるいは地形的な特性、歴史的あるいは文化的な背景と蓄積、産業構



国分寺岸線の風景（世田谷区HP）

造の転換などに基づく地域固有のまちづくり課題が存在している。こうした地域固有のまちづくり課題に取り組むためのルールをまちづくり条例で定めるものである。一例として、多摩川の河岸段丘である国分寺崖線の緑地や湧水を保全するための世田谷区国分寺崖線保全整備条例などがある。このように、まちづくり条例は、地域を良くする多くの道具を備えたもの、つまり「地域を良くする道具箱」と言える。

(2) まちづくり条例の系譜

地区計画制度(1980)の創設を契機に、神戸市(1981)と世田谷区(1982)で始めて制定された「まちづくり条例」は、バブル期には地価高騰や郊外開発に対処するため、優れた地域リーダーのもと、湯布院町(1990)、掛川市(1991)、真鶴町(1992)などの地方都市において、特色ある土地利用規制に重



まちづくり条例のガイドライン
(真鶴町・湯布院町・掛川市)

きをおいた条例が制定された。1992年、市町村マスタープランが制度化されると、マスタープランに描かれたまちの将来像を達成する手段として「マスタープラン達成型まちづくり条例」が主流になる。ここでの特色は、まちづくりの真の担い手である市民に、まちづくりへの参加の機会を多面的に保障する「参加のまちづくりシステムの確立」に力点が置かれたことである。豊中市(1992)、鎌倉市(1995)、世田谷区(前掲1995改正)、箕面市(1996)、大和市(1998)のまちづくり条例が代表例である。その後、2000年の地方分権一括法とこれに伴う都市計画法等の改正により、まちづくり条例は、自治基本条例とともに、分権推進の規範として大きな役割を担うこととなった。それは、地方分権と行政から市民への地域内分権を両輪に、市民、事業者、行政が連携・協力して地域の社会的利益の増進を協働で進める「ガバナンス(共治)のまちづくり」に応える仕組みを期待されることになる。そして、分権改革による条例制定環境の拡大を背景に、分権と参加の仕組みを包含した分権志向の高い総合的なまちづくり条例が、逗子市(2001)、大磯町(2002)、狛江市(2003)、国分寺市(2004)、練馬区(2005)、八潮市(2011)等で制定され、今日に至っている。その結果、現在のまちづくり条例は、①市民が主体的に地域レベルのまちづくりに関わる仕組みを構築したり、あるいは、開発

事業に対する市民関与を保障するなど参加と協働の多様な仕組みを確立したこと（参加と協働のまちづくりシステムの構築）。②大規模用地の土地取引や土地利用転換の機会を捉えて、市民参加の下、まちづくりの協議調整を行い、地域特性を活かした土地利用の決定プロセスを創出したこと（協議調整ルール確立）。③開発事業の審査に処分性を付与して、開発手続と開発基準に強制力を持たせたこと（処分性の付与）等により、地域に志があれば、総合性・実効性を備えた強力な自治の手立てを築くことが可能になった。

(3) まちづくり条例の性格と分類

1) 法的性格（立法根拠）からの分類

①自主条例：地方自治法の自治立法権に基づくもので、代表的なものとして、自治基本条例 環境基本条例、まちづくり条例、都市景観条例（景観法を根拠としないもの）などがある。



まちづくり条例のパフレット（横浜市）

地方自治法第14条では、地方自治の

事務に関して、法令に違反しない限りにおいて、条例を制定することのできる旨が規定されている。

②委任条例：都市計画法、建築基準法、景観法など個別法の規定に基づくもので、代表的なものとして、地区計画条例、建築基準条例、日影条例、建築協定条例、景観法に基づく景観条例などがある。

③複合条例：一つの条例の中に、自主条例と委任条例の双方の性格を併せもつものである。多くのまちづくり条例や景観条例では、都市計画法や景観法の委任規定を活用して、地域固有のまちづくりを進める規定（委任条例）と、地方自治法の自治立法権を根拠に、まちづくりの手続きや基準を独自に規定（自主条例）するものを併せもっている。鎌倉市まちづくり条例、練馬区まちづくり条例、世田谷区街づくり条例など、住民参加の規定や意欲的な内容をもつ条例は、こうした複合条例が数多くある。

2) 内容（対象範囲）からの分類：まちづくり条例は、その内容、対象範囲、テーマ等から、次のとおり分類できる。

土地利用調整系…開発事業や建築行為に関する手続や基準など土地利用の調整に関するもの、環境系…良好な自然環境や都市環境の保全と創出、緑の

維持保全と創出など、環境に関するもの、景観系…良好な都市景観の形成、景観まちづくりの推進など、景観をテーマにしたもの、地区まちづくり系…地区レベルのまちづくりの進め方や支援の方法、あるいは地区レベルのまちづくりの手法や基準などを定めたもの、市民参加系…市民参加のまちづくりを進めるための手順、手続、助成や支援などを定めたもの、総合系…上記の内容を複数含む総合的なまちづくり条例

3) 性格からの分類

① 理念条例（基本条例）：まちづくりの理念や基本となる施策など、まちづくりに関する基本的事項を定めたものである。一例として、箕面市まちづくり理念条例（1997）、兵庫県まちづくり基本条例（1998）などがある。

② 手続条例：良好なまちづくりを進めるための手順や手続を定めたものである。その内容は、次の3つに大別される。一つは、市民参加のまちづくりを進めるための手順や手続を定めたもの、二つは、都市計画の決定又は変更に関する手順や手続を定めたもの、三つは、開発事業に関する手順や手続を定めたものである。一例として、神奈川県土地利用調整条例（1998）、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例（2000）などがある。

③ 基準条例：地域特性に応じた良好なまちづくりを進めるため、まちづくりに関する基準を定めたもので、その内容は、次の3つに大別される。一つは、土地利用や開発事業に関する独自の基準を定めたもの、二つは、都市計画法の委任に基づき開発基準を条例化したもの、三つは、斜面地建築物など紛争が懸念される建築物等の立地基準、計画基準、構造基準等を独自に定めたものである。一例として、川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（2003）などがある。

④ 総合条例：まちづくりに関する理念、手続、基準あるいは市民参加のまちづくりの仕組みや支援方策などを総合的に定めた総合性を有する条例を言う。これには、先進的なまちづくり条例と言われる掛川市生涯学習まちづくり土地条例（1992）、国分寺市まちづくり条例（2006）などがある。

4) 拘束力からの分類：「義務付け条例」と「任意条例」

まちづくり条例には、条例制定に伴って、新たに権利を制限し、あるいは義務を負う「義務付け条例」と、制定された条例を活用するかどうかを市民や事業者委ねる「任意条例」の二つがある。

5) 提案者からの分類：まちづくり条例は、その提案者から、次の3つに分類される。一つは、行政の発議に基づき、地方公共団体の首長が提案する「行政提案」である。二つは、いわゆる「議員立法」「議員提案条例」と呼ばれるもので、地方自治法第112条の規定に基づき、議員定数の1/12以上の議員が連署で条例提案を行うものである。三つは、いわゆる「市民立法」と呼ばれるもので、地方自治法第74条の規定に基づき、有権者の1/50以上の署名により、条例制定を直接請求するものである。条例を提案者から分類すると、行政提案に基づく条例が大半であるが、議員立法で制定された条例としては、国分寺崖線から湧き出る地下水を保全するための「小金井市地下水保全条例」（2004年）、自転車事故の増加を背景にした「京都市自転車安心安全条例」（2010年）、海岸等の公共の場所での深夜花火を規制する「逗子市夜間花火規制条例」（2006年）などがある。また、市民の直接請求による市民立法としては、合併の有無や庁舎移転など重要な地域政策の是非を問う「住民投票条例」が代表的なものである。

(4) まちづくり条例での取り組み

○ 湯布院町潤いあるまちづくり条例(1990年)

リゾート開発を抑制し、自然を生かした保養型温泉地の環境を守る

○ 掛川市生涯学習まちづくり土地条例（1991年）

土地に関する学習を推進し、住民、地権者、市で開発・保全の両面の土地利用計画を推進

○ 真鶴町まちづくり条例（1993年）

美という主観的なものと条例という客観的・権力的なものを結びつけて地域環境の保全と創造を図る

○ 府中市地域まちづくり条例（2003年）

土地取引に先立つ届出及び土地利用構想段階における土地利用調整制度により地域共生型土地利用を誘導

○ 国分寺市まちづくり条例（2004年）

市民主体のまちづくり、国分寺崖線の保全、分権都市計画の推進等を規定した総合性高い条例

○ 八潮市景観まちづくり条例(2011年)

地域特性基準適合制度や景観まちづくりの推進等により土地利用調整と景観まちづくりを一体的に推進

4 法律に基づく「まちづくりルール」

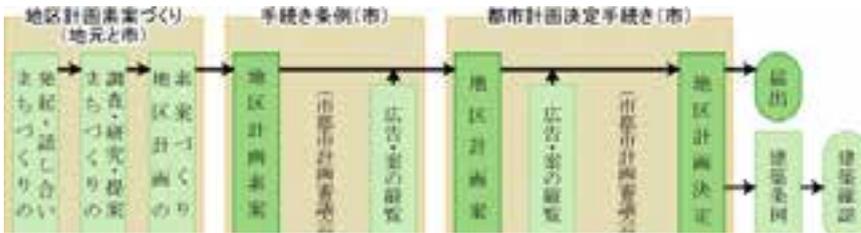
(1) 「地区計画」とは…

地区計画とは、都市計画法に基づき、地区の課題や特徴を踏まえ、地域住民と市区町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けてまちづくりに関するルールを定め、まちづくりを進める手法である。従って、地区計画（まちづくりに関するルール）



図表4 地区計画のイメージ (出典：横浜市HP)

に適合しない建物などは、建築できない。地区計画は、住民参加のまちづくり手法の一つで、総合性、詳細性、柔軟性を備えたものであり、我が国で最も活用されているまちづくり手法である。



図表5 地区計画の策定手続き (出典：西宮市HP)

(2) 「建築協定」「景観協定」「緑地協定」

① 「建築協定」とは…建築協定は、建築基準法の規定に基づき、土地の所有者等の全員の合意により、建築基準法等の「最低の基準」に一定の制限を上乗せし、互いに守りあっていくことを「約束」し、その内容を市長が認可するものである。認可後の運営は、地域住民が組織する運営委員会により行われている。この「約束(ルール)」は、個人の権利を制限するが、一方で、良好な居住地域の保全、魅力ある個性的なまちづくりの実現に役立つのである。



建築協定住宅地
(出典：住宅生産振興財団HP)

② 「景観協定」とは…景観協定は、景観法に基づき、土地所有者等の全員の合意によって、良好な景観形成を図るため、建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途等の基準や緑化に関する事項、屋外広告物の基準など幅広く定めることができる制度である。



市川市若宮二丁目景観協定住宅地
(出典：市川市HP)

③ 「緑地協定」とは…緑地協定は、都市緑地法に基づき、地域住民の自主的な意志を尊重しながら地域の緑化を推進しようとするもので、一定区域内の土地所有者の全員の合意により、樹木等の種類、植栽する場所、垣または柵の構造等の必要事項を定め、市町村長の許可を得て締結される協定である。緑地協定には、既にコミュニティが形成されている住宅地等において、土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市町村長の認可を受けるもの（全員協定：45条協定）と、開発事業者が、分譲前に市町村長の認可を受けて定め、3年以内に複数の土地所有者等が存在することになった場合効力を発揮するもの（一人協定：54条協定）の2つがある。



緑地協定住宅地（出典：佐倉染井野緑地協定運営委員会HP）

5 自主的な「まちづくりルール」

(1) 「まちづくり憲章」とは：まちづくり憲章とは、地域におけるまちづくりの理念やまちづくりの方針を明らかにし、住民一人ひとりがまちづくりに主体的に関わっていくための「行動規範・行動目標」を文章化したものである。従って、まちづくり憲章は、地域住民や事業者等に自発的、創造的な遵守を求めるものであり、個々の開発事業に対する強制力は無いが、大きな影響を与えることができる。

田園調布憲章

私たちの街田園調布は、大正時代後半に渋沢栄一翁の提唱で、当時ようやく欧米に現れ始めた”住宅と庭園の街作り”田園都市構想を取り入れ、多摩川の東側にあたるなだらかな丘陵地帯に、新しく建設されたものです。以来、私たちの先輩は、この建設の精神と理想に則り、自主的に、平和で公園的な街作りに励んできました。今では駅前のいちよう並木や各所に見られる桜は立派に成長し、家々の樹木や生け垣も四季を通じて私たちの目を楽しませ、暖かく迎えてくれる田園都市に成長しました。

私たちは、今日まで築かれてきたわが街の優れた伝統と文化を受け継ぎ、これからの情勢の変化にも賢明に対処しながら、常に緑と太陽に満ち、平和と安らぎに包まれ、文化の香り漂うよりよい街作りを目指したいと願ひ、ここに住民の総意に基づく憲章を定めるものです。

- 1 この由緒ある田園調布を、わが街として愛し、大切にしましょう。
- 2 創設者渋沢翁の掲げた街作りの精神と理想を知り、自治協同の伝統を受け継ぎましょう。
- 3 私たちの家や庭園、垣根、塀などが、この公園的な街を構成していることを考え、新築や改造に際しては、これにふさわしいものとし、常に緑化、美化に努めましょう。
- 4 この街の公園や並木、道路等公共のものを大切にし、清潔にしましょう。
- 5 互いに協力して環境の保全に努め、平和と静けさのある地域社会を維持しましょう。
- 6 不慮の災害に備え、常日ごろから助け合ひましょう。
- 7 隣人や街の人々との交わりを大切にし、田園都市にふさわしい内容豊かな文化活動を行ひましょう。

(昭和57年5月19日制定)

② 住民協定：まちづくりに関する「住民協定」は、自治会、町内会などの単位で、まちづくりに関するルール（約束事）を自主的に取り決めたものである。住民協定の区域内で開発や建築等を行う場合、協定内容を十分尊重するとともに、自治会等に対し、届出や協議を行うよう求めている協定もある。住民協定には、法律的な強制力はありませんが、より良いまちづくりを行うための地域住民の申し合わせと位置付けられる。例えば、鎌倉市には、まちづくり条例に基づく「自主まちづくり計画」(*○) という住民協定が 15 地区にあり、住民の自主的なまちづくりルールを行政が支援している。

6 まちのルールづくりに向けた「住民参加」と「合意形成」

(1) まちのルールづくりになぜ住民参加が必要か？

なぜ、まちづくりに住民参加が必要なのか？ それは、まちの使い手が住民だからである。まちづくりのルールは、住民が暮らすまちを守り、つくり、育てるといふ地域社会のルールを定めるものであるから、その主体者である住民がルールづくりに参加するのは当然である。その意義は、次の3つと捉えることができる。

①多様な主体の熟議による「地域固有の公共の福祉」の構築：一つは、住民参加によるまちづくりが、地域固有の「公共の福祉」を構築する有力な手立てとなり得ることである。これは、法律で定めた全国共通の一般原則に、地域固有の「公共の福祉」の存在を住民参加を通して顕在化させ、それを地域固有のまちづくりルールとして加えることを意味する。全国一律の法律基準だけでは、各々の地域の特色や地域住民の意思が反映されていないため、良質で魅力的なまちづくりを行えないことも多々ある。そこで、その地域ならではの、まちづくりの進め方や基準を定めるには、住民参加は不可欠である。市民や地域を基軸にして、まちづくりのルールを定めることは、市民が、行政に対して優位性を持つ最大の手段である。

② 「行政的公共性」に「市民的公共性」を付与する：二つは、まちづくりへの住民参加により、行政の価値観に基づくまちづくりに、市民目線、生活目線、地域環境目線という住民の価値観に基づくまちづくりを加えること、つまり、「行政的公共性」に「市民的公共性」を付与することにある。「行政的公共性」とは、公共性の拠り所を「行政の価値観」に求め、これを起点に政策を立案実行することにある。行政的公共性は、「統治の公共性」と呼ぶ

こともでき、地域政策を総合的、大局的なあるいは鳥瞰的な観点から取り組むものである。これに対し、「市民的公共性」とは、公共性の拠り所を「地域環境」に求め、市民目線、暮らし目線で、市民の生活環境を改善する観点からまちづくりを考えることにある。「共治の公共性」と呼ぶこともでき、地域に根ざした活動、丁寧な熟議に基づく合意形成の積み重ねから、公共的価値を生み出すものである。図表6に両者の比較を記したが、行政的公共性が政策の合理性や効率性に重きを置くのに対し、市民的公共性は、市民の主体的参加による地域資産の保全・コミュニティの形成など地域の固有価値の尊重に重きを置くことが特徴である。また、行政的公共性と市民的公共性は、相反・対立するものではなく、両者の価値観を巧みに融合したまちづくりを行うことが、地域の価値をいっそう高めることになる。

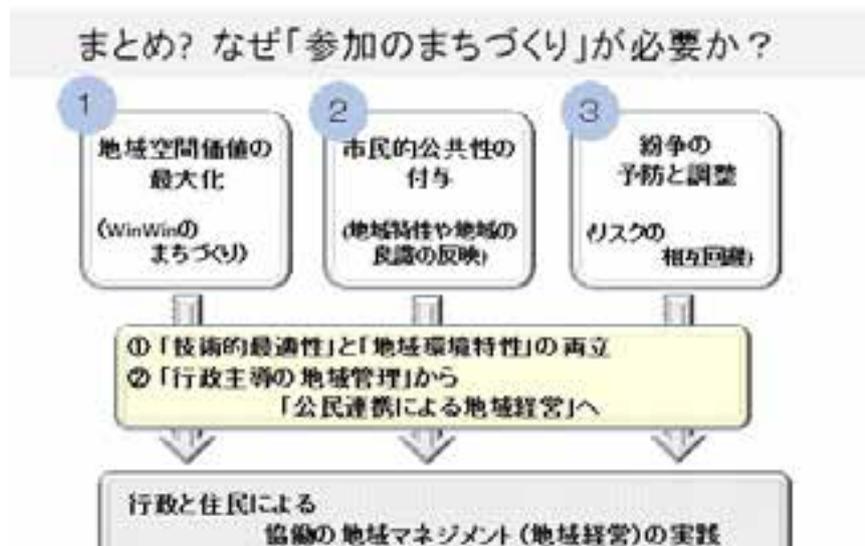
③紛争の「予防」と「調整」を図る：三つは、住民参加により、紛争の予防と調整を図ることである。早期かつ計画変更可能な段階での住民参加は、利害が対立して紛争状態に近い場合に比べ、適切な専門家の能動的関与等により、紛争を予防して建設的な事業調整を行えることが可能となる。図表6の社会資本整備における紛争回避の手法を参照。

◆公共事業の場合	紛争予防		紛争発生(利害の顕在化)		
	解決方法	パブリック・インボルブメント (PI)	コンセンサスビルディング (CB)	裁判外紛争処理 (ADR)	司法解決
	手法	○パブリック・インボルブメント (PI)	○ファシリテーション ○メディエーション	仲裁	裁判
◆民間事業の場合	第三者の介在	無・有	有 [ファシリテーター] [メディエーター]	有 [アービトレーター]	有 (裁判官)
		WIN-WIN		WIN-LOSE	

まちづくり条例による規定化 → ① 土地取引段階、土地利用構想段階における事前協議や調整
② 土地利用計画段階の公開、説明、住民協議と行政の助言指導
③ 地域の環境水準に応じた土地利用基準の規定化など

図表6 社会資本整備における紛争回避の手法

まちのルールづくりとは、まちづくりの専門家のサポートの下、市民と行政による協働の地域経営の実践と捉えることもできる。図表7に、改めて、なぜ参加のまちづくりが必要かについて、総括図を記載する。



図表7 なぜ参加のまちづくりが必要か

(2) まちづくりにおける「合意形成」とは…

① 合意形成:まちづくりにおける「合意形成 (consensus building)」とは、ステークホルダー (多様な利害関係者) の意見の一致を図ることを言う。特に、多様な利害関係者が、意見交換や共同検討(ワークショップなど)を通じて、多様な価値観と利害を認め合い、関係者の根底にある多様な価値を顕在化させ、意思決定において相互の意見の一致を図る過程



(プロセス) のことである。また、合意は双方が納得していて意見が一致している状況であるのに対し、同意は他人から出された意見について賛成することを言う。

② 合意形成への行動目標：合意形成への行動目標（アジェンダ）は、次の3つを明確にすることが重要である。一つは、「何を決めるか」という決定事項の明確化、二つは、「いつまでに決めるか」というゴール（決定時期）の明確化、三つは、「関係者は誰か」というステークホルダー（利害関係者）の明確化、これらの3つの事項を明確し、共有化したうえで合意形成を図ることが大切である。



住環境整備計画のワークショップ

③合意形成の特性

ア) 地域的合意形成と社会的合意形成：「地域的合意形成」とは、ステークホルダー（利害関係者）がある程度特定され、あるいは特定できるテーマに関する合意形成を言い、顔が見える関係の中で地域的な合意形成を行うことを言う。自治会や町内会などの地域レベルのまちづくりは、地域的合意形成に基づくものであり、地域住民の理解と協力を得ながら行う。一方、「社会的合意形成」とは、ステークホルダー（利害関係者）が限定されない、あるいは限定できないテーマに関するものを言う。例えば、鉄道建設や広域の都市計画道路の整備など、ステークホルダーが多数かつ不特定の状況において、社会的な合意形成を図りながら事業を進めるものである。この社会的合意形成は、必ずしも全員が賛成という状態ではない場合も多く、大多数の市民に「納得するプロセス」を示す概念であり、「決定内容の適切さ」とともに「決定手続の公正さ」も重要な要素になる。

イ) 公共事業・民間事業と合意形成：次に、まちづくりの内容が公共事業なのか民間事業なのかにより、合意形成の進め方や特徴も異なる。具体的には、道路、公園、河川等の公共施設・公共空間を対象にして、公共事業としてまちづくりを行うもの、マンション開発や住宅地開発など民間事業者が行うまちづくりに対して協議や要望を行うもの、あるいは、市街地再開発事業や土地区画整理事業のように、公共施設と私有施設を同時に整備する事業に関するものなど、まちづくりの内容や事業の特性に応じて、合意形成の進め方や手続が異なることに留意する必要がある。

ウ) 事業の広域性の有無と合意形成：まちづくりの内容が、「広域性を有す

るもの」と「地域完結型のもの」では、合意形成の進め方が異なることに留意する必要がある。例えば、統廃合に伴う学校跡地のまちづくりを考える場合、行政は、全市的観点や財政を含めた総合的な観点から跡地の売却等を含めて有効活用を考えるが、学校跡地周辺の住民は、跡地を公園、スポーツ施設、子育て支援施設にしてほしいなど、地域環境や日常生活の改善という観点から跡地利用を考え、行政に地域の要望を伝える。このように、広域的視点と地域的視点の双方から検討を要するテーマは、全市レベルの利害と地域レベルの利害が衝突する可能性があるため、こうした特徴を見極め、適切なプロセスでまちづくりの合意形成を図る必要がある。

一方、住宅地内にある街区公園の老朽化に伴い、公園の再整備を図るような地域完結型のまちづくりの場合、地元自治会、公園利用者、公園隣接住民など地域レベルの合意形成を図ることにより、事業の目的が達せられることになる。このように、ステークホルダーがある程度特定される地域レベルのまちづくりテーマは、地域的な合意形成を図ることにより、事業の実施が可能となる。

㊦ 参加者と決定権者との関係から捉えた合意形成：まちづくりにおける合意形成を図る場合、

- ・ステークホルダー（利害関係人）≠決定権者の場合
- ・ステークホルダー（利害関係人）＝決定権者の場合

の二つがある。前者は、行政が事業主体・決定権者になって、公共施設を整備する場合、施設利用者、地域住民、納税者の立場から、事業内容について賛否や意見を表明する場合などが代表例である。一方、後者は、分譲マンションの管理組合の活動内容、あるいは建築協定が締結されている住宅地のまちづくりルールなどが代表例である。そして、これらに共通することは、住民参加を行う場合、全体プロセスの中の立ち位置、決定プロセスの透明化、決定方法などを予めルール化しておくことが大切である。

④ 合意形成への工夫

㊦ 賛否の裏に潜む理由を把握する：表面的な賛成反対ではなく、賛否の裏に潜む利害や理由（属人的事柄、心配事、経済的利害や関心など）を顕在化させることが大切である。その上で、歩み寄れる内容と歩み寄れない内容を明らかにすることが求められる。

1) 公正かつ透明なプロセスを保障する：合意形成にあたっては、正確な

情報の公開と提供、合意形成から決定に至る手順や手続の明示など、公正公平で透明なプロセスを保障して、合意形成への信頼性を常時確保することが大切である。

り) 対立点と共通点の可視化を図る：合意形成にあたっては、対立事項や相違事項について優先的に合意形成を図るのではなく、対立点と共通点を可視化して、まずは共有できる事項について合意形成を図ること、そして。対立事項の中でも、合意できる事項と合意できない事項を顕在化させ、合意形成の論点を明確にすることが求められる。

え) 専門家を活用する：まちづくりの課題の内容や特殊性に応じて、専門性を活かしながら一案にまとめるコーディネーターや中立的な観点から調整役を担うファシリテーター等の専門家を上手に活用することも考えられる。また、合意形成の内容や特性に応じて、専門家の立ち位置や権限を予め明確にしておくことも必要である。この点、建築の専門性をもつファシリテーターの役割は大きいものがある。

わ) 熟議により第三案を見出す：合意形成にあたっては、自説や自らの案を主張するのではなく、各々の主張や案の特性を踏まえつつ、熟議（熱心な話し合いにより、検討内容を発展させ、多くのステークホルダーの理解が得られるような新しい案を作成する取り組み）により、合意形成可能な第三案を見出す取り組みを行うなど、状況に応じた柔軟な対応も期待される。この点、建築の専門性を持つファシリテーターの役割は大きい。

Lined writing area on the right side of the page.

Lined writing area at the bottom of the page.

2-2-1-4 空き家、空き地活用概論

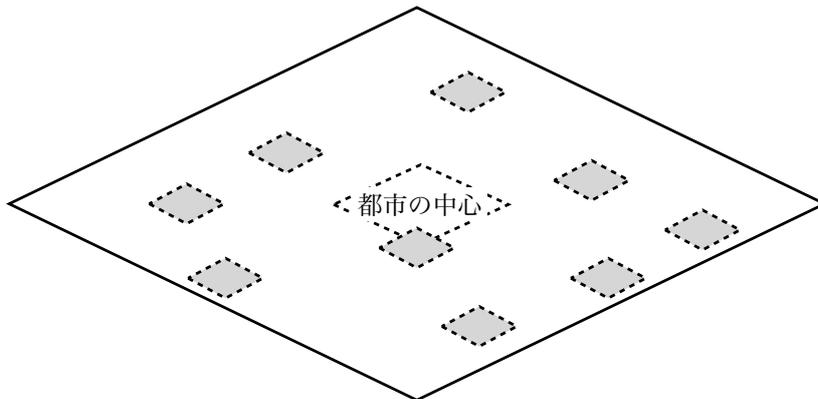
(饗庭 伸)

(空き家空き地の現状と課題、その活用策、行政の対応や助成制度、担い手について学ぶ)

1) 時代背景、人口減少社会と土地

人口減少社会は2008年に始まった。我が国の人口増加が始まったのは明治維新の頃であるので、それから150年ほどかけて、増え続ける人口に対して宅地を開発し、都市を拡大してきた、ということである。明治維新の頃の人口は3000万人ほど、2008年の人口は1億3000万人ほどであるので、差し引きで1億人分の新たな都市を150年間で作ってきたと考えるとわかりやすい。

人口が減っていくと都市の形はどのように変化するのだろうか。都市は中心から外に向けて拡大してきたので、人口が減る時にはその逆、つまり外から内側に向かって縮小するのではないかと考えてしまいがちであるが、我が国の都市は土地を細かく分けて個人や法人に分譲しながら拡大してきたので、外側に土地や建物を持っている人が、同じタイミングで一斉に土地や建物を手放さないとそういうことはおこらない。現実的に考えると、都市の内部のあちこちで、それぞれの人が自身の固有のタイミングで土地や建物を手放す、つまり一つ一つは小さな土地や建物が、空き地や空き家になっていくという形で都市は縮小していく。この現象は「都市のスポンジ化」と呼ばれている。



(図1 都市のスポンジ化のイメージ)

都市のスポンジ化は必ず起きる現象である。我が国の土地の所有権は大変に強く、その土地所有の法制度を簡単に変えることはできないからである。例えばダイナミックに都市を変えることができない、全体に低密度化が進むので、インフラストラクチャー等の維持やメンテナンスの効率は悪くなる、といった「都市のスポンジ化」の問題は指摘されている。一方で、良いところもたくさんある。都市のスポンジ化の構造を変えることはできないので、私たちが考えなくてはならないのは、スポンジ化の構造から発生する問題を低減しつつ、その構造をしたたかに活用し、豊かな暮らしや仕事を実現する都市をつくっていくことである。その時に本稿の主題である「空き家、空き地の活用」が中心的な取り組みになってくる。以下では空き地や空き家を活用した都市計画やまちづくりの方法を整理していきたい。

2) 空き家、空き地の何が問題なのか

では現在のスポンジ化はどのような状況なのであろうか。2013年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は820万戸と推計され、全住宅数の13.5%であるとされている。およそ8軒に1軒が空き家という計算になるが、体感的にはそこまでの空き家はない筈である。住宅・土地統計調査では空き家は外観から判断されるが、自治体が空き家と目される住宅の所有者に調査をすると、その数は大幅に減少することが知られている。一見して空き家であっても、所有者は物置として使用しており、月に一度は手入れにやってくるのか、所有者が高齢者向け住宅に入居しており2拠点で暮らしている、といったような状況がたくさんあるからである。人口が減少し、さらに世帯数の減少が始まった都市では空き家の数は増えていくことは間違いない。しかし、実際の空き家化は、外から見た目と所有者の意向にズレがあるように、ゆっくりと進み、それは目に見えにくい。それは急激な破滅的な変化では無く、大きな都市問題を引き起こすことも無さそうだ、ということが筆者の見立てである。

都市が拡大するときに起きた都市問題と、縮小する時に起きる都市問題の本質は異なる。都市の拡大期には「過密」の状態、つまり都市空間が不足しているところに人口が集中してしまい、そこに防災や公衆衛生などの都市問題

が発生した。防災や公衆衛生の問題、具体的には例えば火災に対してリスクの高い市街地や、伝染病が広がりやすい市街地は、そこに暮らす人たちの命に関わってくる。それ故に都市計画は公共投資をつぎ込んで道路や公園をつくったり、スラムを公営住宅に建て替えたりしてきたのである。しかし、都市の縮小期には「過密」とは全く逆の「過疎」の状態、人口に対して都市空間が余ってしまう状態が出現する。

では過疎はどのような都市問題を発生させるだろうか。わかっていることは少なくとも過密が原因で発生した火災の延焼や伝染病のリスクは、過疎によって低減されていくということである。過密は間違いなく都市の拡大期に現れた強敵であったが、その強敵が去った後にあらわれた過疎が強敵であるかははっきりしないし、そもそも敵ですらないかもしれない。スポンジ化は、これまで過密であった日本の都市の環境を改善する福音であるかもしれない。スポンジ化が敵であろうと味方であろうと、人口減少が抗うことができない大きなトレンドであること同様に、スポンジ化も抗うことができない大きなトレンドである。空き地や空き家を減らす、全てを利用された状態にする、ということは不可能であり、都市計画やまちづくりも、そこに、例えば「このまちの空き家率を 10%下げる」というような無理な目標を立てるべきではないだろう。空き地や空き家の解消を課題とするのではなく、空き地や空き家を使ってその地域でどのような都市計画やまちづくりが可能か、つまり、スポンジ化の解消を都市計画の課題とするのではなく、スポンジ化する都市の構造にあわせて都市計画をどう実現していくか、空き地や空き家を手段として捉えるような発想の転換が必要である。次項からはその具体的な方法を整理していこう。

3) 空き家、空き地の実態

① 空き家、空き地の実態

まず空き家や空き地の実態を知っておこう。どのような問題も地域による差があるが、空き地や空き家のあらわれかたにも地域差がある。

空き地については目に見えるのでその実態を知ることは難しいことではない。google mapsなどで公開されている航空写真を見るだけで、どこが空き地なのかを簡単に知ることができる。一方の空き家は、屋根に「空き家である」と書いてあるわけではないので、航空写真から見つけることはできない。

その実態を知るには、実際にまちを歩いてみて、一つ一つの住宅を見ていくしかない。表札がない、庭木が手入れされずに繁茂している、郵便受けが閉鎖されている、雨戸が閉まりっぱなしになっている、窓ガラスや屋根の一部が壊れているといったことが空き家を見る時の一つの目安になる。一見すると空き家だとわからないことも多く、まちを歩くだけでは正確な把握は難しいが、おおよその密度をつかむことができる。

空き家や空き地の問題は全体の宅地に占める割合（空き家率や空き地率）で表現されることが多い。しかし、例えば 10%を超えると危険であるとか、20%を超えると手遅れであるといったように、その割合の意味は学術的には定義されていない。前述の住宅・土地統計調査では 13・5%という全国平均が明らかにされているので、7~8 軒に 1 軒程度の空き家や空き地があるかを一つの目安にしておくとういだろう。

なお、空き地について注意しておかないといけないのは、一度も住宅が建ったことがない宅地が少なからず存在しているという事実である。土地が分譲されたあとに一度も住宅が建ったことのない土地が多くあるのである。特にバブル経済期の末期である 1990 年代の前半には、土地の値段が上がる前に土地だけを購入しておこう、という購買行動をとる人が存在した。バブル経済期までは土地の値段は際限なく上がっていきと考えられていたので、購入しておいても損をすることがないし、いずれ自分が家を建てる時にも使うこともできる、という損得計算である。しかしバブル経済が破綻し、土地の値段が下がって売れなくなったこと、そして景気の悪化により住宅を建てる力もなくなったこと、所有者が住宅をもつ必要性がなくなったことなど、複数の理由で一度も建物が建てられなかった土地が存在しているのである。これは人口減少にもなって住宅が空き家空き地となる、という現象とは異なる現象であり、その意味を慎重に判断しなくてはならない。こうしたことを理解するためには、古い航空写真と現在のものを見てみるのが有効である。古い航空写真は国土地理院が公開している「地図・空中写真閲覧サービス

(<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)」でみることで、活用するとよいだろう。

②空き家、空き地と都市の新陳代謝

こうした、空き家、空き地の実態の前提としなくてはならないのが、どちらも常に変化している現象であるということだ。苦勞してある町の空き家を調査してその実態をまとめたとしても、半年後にその空き家があっさり取り壊され、新しい住宅が建ってしまう、ということはよく起きる。都市にある土地や建物は所有者が変わったり、建て替わったり、常にゆっくりとした新陳代謝の中にある。空き家も空き地も、その新陳代謝の一つの段階に過ぎず、それ自体は不健康な状態というわけではない。

その新陳代謝は、商業地の場合は商売の盛衰に、住宅地の場合はそこに住む人たちの家族構成の変化に規定される。人口が減少したからといって、すぐに空き家や空き地が増え、新陳代謝がはじまるわけではない。5年に一度の国勢調査の結果がウェブサイトで公開されているため、町丁目ごとに、5年ごとに人口がどう変化しているのかを知ることができるが、もしそれであるたの住む町の人口が減っていたとしても、空き家や空き地は一つも発生していないかもしれない。例えばある町に1000戸の住宅があり、そこに夫婦と3人の小学生がいる家族が住み始めたとしよう。5人家族*1000戸であるので人口は5000人である。そしてそのままの家族も引っ越さないとする、10年、15年と時間が経つにつれて、人口が減り始める。それはそれぞれの家族から子供達が独立していくからであり、5人家族が2人家族になるまで、つまり5000人の人口が2000人になるまで人口減少は続く。しかしこの時点でこの町に空き家があるのかというと、全ての家に夫婦が住んでいるので1軒もない。空き家が増え始めるのは、夫婦のうちの一人が欠け、やがてどちらもが亡くなるころであり、例えば子供が独立した夫婦の年齢を55歳だと仮定すると、そこから平均的な寿命である80歳を超えるまで、空き家が増え始めるまで25年ほどのタイムラグがある。つまり人口数の増減を調べたところで、空き家や空き地の実態がわかるわけではなく、見なくてはならないのは世帯数の増減である。住宅地においてはまず人口数が減り始め、次に世帯数が減り始め、最後に空き家や空き地が増え始め、そこに至って初めて新陳代謝が起こっていると理解しておけばよい。

4) 空き家、空き地についての法制度の状況と政策

近年の法制度の状況を整理しておこう。

①空家等対策の推進に関する特別措置法

空き家対策の中心となっているのが、平成 26 (2014) 年に制定された「空き家等対策の推進に関する特別措置法 (以下「空き家特措法」)」である。その目玉は「特定空き家」と呼ばれる適正に管理されていない空き家の所有者に対して、管理をはたらきかけたり、助言や指導を行ったり、最終的には公的資金を使って取り壊しをすることができるという仕組み (法第 14 条) であると言われている。もちろん重要な仕組みではあるが、「特定空き家」は属人的な、すなわち所有者の個人的な事情を原因としてあらわれる「がん細胞」のようなものであり、どちらかというところゴミや清掃行政の系譜にあるものである。都市計画やまちづくり行政の視点から問題となるのは、まちが空き家、空き地だらけになること、つまり不動産の市場が機能しなくなり、土地や建物の新陳代謝が起こらない状態になってしまうことである。特定空き家の除去のような「対症療法」ではなく、まちの新陳代謝を高めるような「根治療法」が必要なのであり、具体的には、健康診断のようにスポンジ化の状況をチェックし、その結果にそって何らかの都市計画やまちづくりを行なっていくことになる。こうした都市計画やまちづくりのために、空き家特措法では「空き家等対策計画 (法第 6 条)」と「空き家等の実態調査 (法第 11 条)」が位置づけられている。実態調査を行うにあたって、固定資産税の課税情報を利用することも可能になっており (法第 10 条)、市町村がしっかりと取り組めば正確な実態調査の上で計画を立案することが可能である。参考までに空き家等対策計画は平成 31 (2019) 年 3 月末の時点で全国 1051 の市区町村で策定済みである。

②所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

空き家、空き地は低・未利用地という言葉に含まれ、それには他に空き店舗、工場跡地、耕作放棄地、管理を放棄された森林、一時利用の資材置場や青空駐車場などが含まれる。これら低・未利用地の活用・管理についての取り組みは、バブル経済が崩壊して不動産市場が不活性化状態に陥った 90 年代の後半から土地政策の大きな課題となっていた。そこで組み立てられた政策は、一定の規模以上の低・未利用地の情報を集約し、所有者に利用を促していく (国土利用計画法の遊休土地制度) といったものであり、不動産市場の活性化とともに一定の効果をあげてきた。

こういった取り組みが進む中、大きな問題として浮上してきたのが、低・未利用地の所有者が分からず、利活用することができない、という問題である。

特に古くから人が住んでいるようなところでは、相続などで土地の権利が細分化され、一つの土地に 100 人を超える権利者がいるという事例も珍しくない。全員の所在が明らかであり、土地についての意思決定が行われるのであれば問題はないが、意思決定ができない、連絡すらつかない、連絡先すらわからない、誰が権利者であるかすら確定できない、という土地が多くある。平成 28 (2016) 年の地籍調査によると、登記簿上の所有者不明土地の割合は約 20%、面積は九州本島を上回る約 410 万 ha に上るといふ。こうした問題に対応するため、平成 30 (2018) 年に制定された法が「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 (以下「所有者不明土地特措法」) である。この法において所有者等の探索を合理化する仕組み (法第 1 条、第 7 条、第 8 条) が定められたほか、地域福利増進事業 (第 3 条) が創設された。これは反対する権利者がおらず、利用されていない所有者不明土地について、民間が利用権を設定することができるというものである。例えばまちの中心部にある所有者不明の空き地を、自治会の手によって地域のための広場として利用できるという仕組みである。法改正から間もないため実績はないが、今後の活用が期待される。

5) 政策の組み立てかた

これらの二つの法も活用しながら、現場でどのように政策を組み立てるのか、手順を追って見ていこう。

① 空き家、空き地の実態調査とモニタリング

既述の通り、5年に一度の住宅・土地統計調査で空き家の実態も行われている。これはすべての住宅を調べる「悉皆調査」ではなく、サンプルをとって全体を推計するという方法が使われているが、この調査の結果を見ることで、あるまちにどれほどの空き家が存在するのかの概数を知ることができる。しかし、気をつけなくてはならないのは、この調査はあくまでも建物の外観だけを目視で調査をしているということだ。空き家かどうかはそもそも外観からは分かりにくいことが多い。調査した時期にたまたま住民が長期出張に出ているら空き家と判断されてしまうこともあるだろうし、高齢になり住宅のまわりのメンテナンスや掃除が十分に出来なくなると、一見すると空き家のような外見になってしまうことが多い。あくまでも「外見上の空き家」の実態がわかるものとして考えておくとよいだろう。

外見上の空き家ではなく、より正確に実態をつかむにはどうすればよいだろうか。空家特措法によって、市町村が空き家の実態調査を行うことができるようになった。調査の方法は市町村によって様々であるが、外観目視のデータに加えて、①水道の開栓情報、②固定資産税等の納入、③近隣の町会や自治会長へのインタビュー、④所有者へのアンケート調査といったデータから判断されていることが多い。空き家かどうかの判断は難しいことがあるので、複数人でチームを組んで調査を行い、一つ一つの空き家を見て、複数人で判定をしていく。なお、こうした調査を行って得られた空き家のデータは、住宅・土地統計調査のデータと大幅に食い違うことが知られている。その違いは外見上の空き家と、空き家の所有者からみた空き家の違いである。

こういった実態調査を調査会社などに任せてしまうのではなく、自治体の職員や空き家や空き地活用の当事者と目される人たちが直接行うことも重要である。調査で重要なことは空き家を発見することではなく、まちの新陳代謝の状態を見ること、まちが健康体なのか風邪をひきかけているのか、成長期なのか、成熟期なのか、衰退期なのかを見極めることである。空き家の実態調査を通じてまちに足を運び、空き家だけでなく周辺の住宅地の状況も観察することで、まちの状態を総合的につかむことができる。

また、調査は一度限りではなく、年に一度の健康診断のように何度も繰り返すことが望ましい。毎年密度の高い調査をすることは難しいので、簡易な調査の方法もあわせて組み立てておくとよいだろう。例えば重点的に調査を行う地区を選んでおく、地域の自治会や町会から空き家についての情報が寄せられるような仕組みを構築しておくといったことである。

②所有者の意向調査

前述の通り、外見だけでは空き家かどうかを判別できないので、実態を正確に把握するためには、所有者の考えを確認することが必要である。空き家の実態調査のために課税台帳の情報を使うことができるため、納税者にアンケートなどの調査を行うことによって空き家かどうかの情報を集めることができる。アンケートでは空き家であるかどうかについての質問に加え、その住宅を持っていることでどのような悩みがあるのか、その住宅の利活用についての考え方などを尋ねておくとよいだろう。後述するように、空き家や空き地を地域で利活用する、あるいは空き家や空き地の情報を公開する空き家

バンクといった取り組みを予定しているのであれば、その取り組みへの関与の意向を聞いておくのもよいだろう。

なお、所有者に対する意向調査は、民間業者や地域住民が直接行うのではなく、行政が関与することが望ましい。行政が関与することによって、所有者が安心して調査に協力することができるからだ。

③空き家・空き地の計画

ここまでで明らかになった実態を踏まえて空き家・空き地の対策計画を立案することになる。計画とは一般的に方針や目標とそれを実現するための施策を体系的に整理するものである。方針や目標を考える際に強調しておきたいのは、空き家・空き地をただ減らすことだけを目標とするのではなく、現在の「過密」を解消した先にある適切な「過疎」の密度を考えること、そして空き家・空き地を使ってその地域でどのような都市計画やまちづくり行っていくのかもあわせて目標とするということである。人口は間違いなく減り、世帯も間違いなく減っていくので、その大きな流れに逆らうことは難しい。減少したあとの人口が豊かに暮らせる、現在よりは低密度な都市像を見極めることが計画をつくる意味である。

空き家・空き地の施策は、一般的に、①所有者や地域の意識啓発、②情報収集と共有、③空き家バンク等による流通の促進、④空き家や空き地の利活用、⑤特定空き家等への対応といったメニューで組み立てられる。④については、地域住民や NPO が公益的な目的で空き家を使うことを支援する施策が行われたり、地方都市であれば移住者等の空き家への移住を支援する施策が行われる。いずれの施策においても、民間の不動産を取り扱うことになるので、行政だけでその施策を担うことは難しく、地域の不動産業者との連携も必要になってくる。空家特措法では、地域の関係主体が集まって空き家対策を推進する協議会（法第7条）も位置付けられており、民間との連携の枠組みとして活用できる。

6) 利活用の事例

最後に具体的な空き家を使ったまちづくりの事例を見ておこう。

東京郊外の H 市では空き地や空き家の所有者と自治会や町会をマッチングし、空き地や空き家を地域コミュニティのための場所として利用する取り組み

みを推進している。そのうち筆者の研究室で取り組んだ、空き家跡地に小さな広場を整備した事例を紹介しよう。

M 団地は昭和 40 年代に丘陵地の斜面を造成して開発された団地であり、人口の高齢化とともに全体に老朽化が進み、少しずつ空き家が目立ち始めた状況であった。しかし、空き家が住宅市場で取引されないほど地価が落ちているわけではなく、所有者の意志さえ整い、適切な価格を設定さえすれば、空き地や空き家に新しい所有者を見つけることができる。つまり空き家の解消そのものはまちづくりの課題ではなく、高齢化が進む地域での暮らしを支えるために、空き家や空き地がどのように使えるか、という視点から取り組まれたまちづくりである。



(写真1 空き家まちづくりのワークショップ)

最初に行ったことは、自治会を中心とした地域住民が集まって、自分たちの街の課題を考えるワークショップであった。昭和 40 年代に開発された古い団地ということもあり、団地には公園や集会所といっ

た施設が作られていなかった。炊き出し訓練等も路上で行なっているという現状があり、住民が集まることができる広場や集会所が必要である、という課題がそこで見出された。

一方で、自治会では地域の空き家についても情報を集めており、団地内にある空き家 S が課題となっていた。空き家 S は単身者向けに作られた木造アパートであり、ここ 10 年ほど入居者がおらず、所有者が遠方に居住していることもあって管理が十分になされていない空き家となっていた。見兼ねた近隣住民や自治会メンバーが雑草の手入れをするという状況もあったという。H 市では空家特措法に基づく空き家対策計画を作成する際に、空き家の実態調査を行い、そこで空き家と目される住宅の所有者に利活用意向の調査を行なった。調査票には「所有する空き家を地域で利活用することに興味

あるか」という問いが設定されており、そこに好意的な回答を寄せてきたのが空き家Sの所有者であった。

こうした地域ニーズと、使えそうな空き家の存在を前提として、地域住民のワークショップで意見交換を重ね、空き地や空き家、空きスペースを使ったまちづくりの提案書を作成した（図2 M団地の計画提案）。



(図2 M団地の計画提案)

空き家を壊さず再利用するにはあまり良い状態ではなかったため、空き家を撤去すること、その跡地を市が借りて地域の広場にすること、市は同地の固定資産税を免除すること、いずれ所有者が開発等の意向を持った時には広場を撤去することといった提案がまとめられ、行政が仲介する形で自治会が所有者と交渉した。

所有者の反応は好意的であり、いずれ壊さなくてはならないと考えていたこともあって、空き家が所有者の負担によって撤去され、そこに小さな広場が整備されることになった。行政には広場整備のための予算はなかったため、自治会の有志の手によってベンチや花壇や菜園がDIYで整備された。できあがった広場を運営する組織が立ち上がり、菜園や花壇の管理が行われているほか、小さな地域イベントが開催されているなど、地域の公共の拠点として機能している（写真2 空き家跡地につくられた公園）。



(写真 2 空き家跡地につくられた公園)

空き家を撤去して地域の広場をつくる、というありふれた事例ではあるが、成立した要因としては、①まずは自治会の中のリーダーシップがはっきりしており、歴代の自治会役員の有志が退任後に参加する防災会が活動をおこなっていたことがあげられる。問題意識をもった人が多くおり、ワークショップを通じてその問題意識がまとまっていったのである。そして、②行政が空き家の所有者を調査し、所有者と自治会の交渉の場の設定までを担ったことも重要なことであった。特定の空き地や空き家を利活用しようとする時に、所有者に断らずにそこを利活用することは難しい。それまで自治会は所有者に連絡するすべを持たず、所有者がもともとの地域住民でなかったこと（いわゆる不在地主）もあり、信頼関係を築けていなかったが、信用力のある行政が仲介することで、新たな信頼関係をつくりことができた。また、③空き家という小さな空間を扱ったことで、手軽に速く、多くの人たちの少しずつの協力の積み重ねで広場が実現でき、その過程で自治会の人々の人間関係が強く結び付けられていった。広場の整備という現実的な目標があることで、花を管理することが得意な人、DIY が得意な人を自治会の活動の中に巻き込むことができたのである。

現在は団地内の他の空き家を、広場とあわせてどのように活用できるかにつ

いて、引き続き検討を進めている。人口減少時代においてはあちこちに空き家や空き地が現れるが、最初の場所の活用が成功したことで、次に現れてくる空き家を連鎖的に活用していくことができる。こういった連鎖性もスポンジ化する都市空間の強みであると考えらえる。

この例は、市街地が低密化していくなかで、あいたところに広場を埋め込み、近隣の住宅での暮らしを豊かにした事例であると言える。昭和40年代に開発された住宅団地の住環境は決して豊かなものではなかったが、新陳代謝のタイミングをとらえて公的な空間を埋め込んでいくことにより、住環境を豊かにしていくことができるのである。

7) おわりに

以上本稿では、都市計画、まちづくりにおける空き家、空き地活用について、1) 時代背景、2) 空き家、空き地の問題、3) 空き家、空き地の実態、4) 法制度の状況と政策、5) 政策の組み立てかた、6) 利活用の事例についてまとめた。人口減少社会や空き家空き地を悲観的に捉える論調も少なくなく、危機感を煽るような言説も少なくない。本稿ではそういった言説に惑わされず、地域における豊かな暮らし、豊かな仕事を実現するために、住民を中心とした地域の主体が空き家、空き地を使った都市計画、まちづくりを実現していくための方法を整理した。

コラム ローカルレポート — 大田区

(山田 俊之)

【大田区のまちの特徴】

東京都の東南部に位置する大田区は、日本の玄関である東京国際空港のある羽田周辺の臨海部、蒲田・池上等の平地部、田園調布等の台地部で構成されている。23区で最大の面積を誇り、商店街・町工場・銭湯の数が23区内で第1位という下町的な要素がある。特に町工場については「図面の紙飛行機を飛ばせば翌日には製品ができる」と言われるほどで特殊技術をもつ工場が数多く存在し、冬季五輪で話題となった「下町ボブスレー」への協力企業数は延べ100社以上にのぼった。

【まちの課題】

木造密集地域：震災時の大被害が想定される木造住宅密集地域に対し「不燃化まちづくり助成事業」が推進されているが、羽田地区では消防活動や避難活動に有効な道路・公園が不足しており改善が必要である。

多摩川の水害：2019年の台風19号で多摩川の水位が上昇し支流の丸子川や用水路が氾濫して田園調布4・5丁目で590件の浸水被害があった。2020年に発行された大田区ハザードマップでは、多摩川全流域で48時間豪雨が続きと区内のほぼ全域が浸水する予想があり、日常生活から水災害に対する住民の意識を高めていく必要がある。

特区民泊：国家戦略特区の一環で、増加する訪日外国人への対応として国際空港がある大田区は東京都で唯一の特区民泊に指定された。「国際都市おおた」として訪日外国人を期待するだけでなく、アフターコロナでは地域の特色を活かした民泊が求められるのではないだろうか。

【まちの将来】

ハード面だけで解決できない課題に対しては、適度な距離を持った住民同士のつながりを促進するようなソフトの提案が求められていると。まちづくりを学ばれる学生の皆さんには、まちづくりについての勉強を進めてもらい、敷地境界線を「超えた」考え方ができるようになってもらえればと思う。

コラム ローカルレポート —新潟市

(仁多見 透)

新潟市中央区に古町という地域があります。江戸時代より日本海海運、信濃川水運により港を中心に栄えた町で、堀がまちなかを駆け巡り、堀を通る舟によって物や人が運ばれ、生活に大きく寄与し、それが新潟の魅力となっていた。しかし、その堀も鉄道や自動車などの移動運搬手段が発達することでその役割も次第に失われていった。1964年の新潟国民体育大会開催の前にその堀も埋め立てられ、その国体直後に起こった「新潟地震」は大きな被害をもたらした。反面、復興は順調に進み、ビルが林立する中心市街地となるなど高度経済成長期による大衆消費社会も進み、古町商店街は全盛期を迎えるに至る。しかし、その繁栄も1980年代に、古町まで徒歩5分の位置である西大畑、旭町に立地していた新潟大学の移転を境に衰退を辿っていった。

新潟大学は総合大学であり学生・教職員を合わせると相当数の関係者が活動していた。当然学生や教職員に関わる商業施設・公共施設・文化施設・飲食店が多数存在していたことは言うまでもない。その後も新潟県庁や新潟市役所が移転するなど行政施設も失われていった。2000年代に入ると更に活気が失われ新潟の中心は新潟駅周辺に移っていった。新潟には全国に誇れることがある。それは、専門学校進学率が日本一であることだ。本校が所属する学校法人は新潟市内に22校の専門学校を運営して、あらゆる分野の専門学校がそろっている。

上記で述べた古町の衰退の原因となった巨大教育機関の移転をこの専門学校群が補完することで再び活気のある街に再生できると考えている。古町には昔からこの地域に伝わる文化がある。その代表として「古町芸妓」「樽きぬた」「蟹(あま)の手振り」「神葉まき」などだ。

この古町の地域には文化教養を中心とした専門学校が多数存在している。音楽・ダンスの専門学校、映像・メディアの専門学校、アニメ・マンガの専門学校、調理・製菓の専門学校、ファッションの専門学校など古町文化を受け継ぎ新しい新潟文化を全国に発信できたら魅力あるまちとして活性化するのではないだろうか。

この専門学校群のまちづくりを学ばれる学生がこの様な伝統的文化を現代風にアレンジできる文化人として成長し、この地域の発展に寄与することが「新潟版まちづくり」と考える。



古町芸妓



樽きぬた



蟹の手振り

(今泉 清太)

●博多におけるまちづくりの特徴

福岡市内は京都に次いで寺社の数が多い地域で、特に博多駅を周辺に多くの木造建築の寺社がみられる。また、山笠や博多曲物、博多独楽などにも木材が活用されており、「木」は日本・福岡の基幹文化とも言える。さらに近年では文化としての側面だけでなく、ヒートアイランド現象の抑制、地球温暖化対策等の環境保全といった面、人間の心理・生理面からしても、快適な都市空間の形成を担っており、自然と都会が融合する住みよい街といえる。

私が初めて社会人となり、働き始めた都市が、福岡市だった。昭和63年頃は、世の中建設ラッシュであり、いわゆる「バブル時代」だった。住宅の過剰供給が進む中、バブル崩壊を迎えると、不良債権が発生し、多くの産物が残った。近年では少子高齢化問題も重なっていることで、空き家問題がクローズアップされてきている。平成25年時点における全国の空き家は約270万戸、福岡県では32万戸、空き家率は12.7%を占めており、数の多さでは47都道府県中5位となっている。全国的にみても、福岡市は人口増加傾向で問題は緩やかではあるが、福岡県でも空き家問題は深刻だということが分かる。

●今後の課題：ではなぜ空き家が年々増加しているのだろうか。主な原因として考えられるのは、所有住人の死亡や消息不明などで相続手続きができなかったりして、家屋が放置されるといった現状がある。また、リフォーム・リノベーションの気運も随分高まってきたが、依然として新築住宅のニーズの高さも挙げられる。次に空き家の増加がもたらす問題として、建物の老朽化による倒壊、犯罪の発生要因となってしまう可能性、建物火災の危険性だけでなく、都市全体としての資産価値の下落や景観を損ねる懸念が大いにあり、これらを如何にして改善していくかが今後の大きな課題となるだろう。

●産学共同についての取り組み：福岡・まちづくり活動支援センター地域貢献活動基金助成申請により予算を確保していただき、まちづくりテーマ「空き家」を教材として、調査活動をすすめる取り組みを行っている。

具体的には「美野島商店街」の活性化についての調査だ。ここは昔から栄えた商店街であり、周辺に古い住宅が数多くあるため、建物の使用状況を調べるのにも十分適していたからだ。しかし、22年前は115件あった現在は60件と激減していて、大手スーパーやコンビニエンスストアの進出による競争激化と各々の店の後継者不足に悩まされてる。引き続き空き家の実態調査を継続し、美野島商店街の活性化の一助ともなるよう、建築やまちづくりを学ぶ学生たちの、「まちづくり再生の生きた教材」となることを目指していく。

2-2-2-1 建築設計と参加型のデザイン

(連 健夫)

(建築設計における参加型の設計プロセスを事例を通して学ぶ)

1、まちづくりや建築設計における参加のデザイン

家を建てるには色々な方法がある。多くのやり方として、施主が欲しいと思う家の間取りを描き大工さんに建ててもらおうという方法がある。この場合、施主が間取りを考えているので、設計に参加しているという意味で参加のデザインと言える。それが建築生産の近代化の中で、建売や住宅メーカーなど、家を「建てる」のではなく、家を「買う」という形がでてきた。この場合、施主は設計や施工には関わらず、施主のアイデアが直接的に建築設計に反映されない形となる。図書館や学校などの公共建築も同様である。利用者は設計に関わることなく、自治体が専門家である設計士や施工者に任せて建築し、出来上がった建物を利用するというのが一般的であった。この場合、施主である自治体は、設計を専門家である設計士に任せ、設計士は利用者の使われ方を想定して設計する、とは言うものの、そこには限界がある。時には使いづらい建築も建てられた。この問題を解決すべく、利用者のアイデアを設計に反映する形が様々なところで行われるようになってきた。それが参加のデザインである。これは都市計画における住民参加のまちづくりの動向と呼応する。住民参加のまちづくりは自分の街は自分で作る、という考え方であり、利用者参加のデザインは、利用者が設計に関わることにより、自分の家は自分でデザインする、という本来の主体が建築やまちづくりに関わることができる形と捉えられる。

2、参加のデザインの2つの意味

建築設計における参加のデザインには、2つの意味がある。1つは、利用者が設計のプロセスに関わることである。もう1つの意味は、利用者が設計のプロセスに関わる「機会をデザイン」することである。住宅の場合は、利用者は施主である場合がほとんどなので、施主参加とも言われる。施主が設計者に単に要望を伝えるだけでなく、間取りなどを描き、それを元にして設計することは参加のデザインであり、自分が望む家が出来上がる。但し、施主は設計のプロではないので、施主の描いた間取りやデザインを専門家であ

る建築士が建築基準法や構造、設備、予算などを考慮しながら、具現化すべく設計し、まとめていくのである。

このプロセスにより、施主のアイデアと専門家のアイデアがブレンドされたデザインの家が出来上がるのである。また、設計者が施主の要望を取り入れて、複数の設計案を出し、その中から施主が自分の気に入ったものを選ぶという形も参加のデザインであると言える。つまり、「選ぶ」という行為が設計プロセスへの参加であり、複数の案から選ぶ、というのが、機会のデザインなのである。従って設計プロセスにおいて、如何にして利用者が参加する機会をつくることができるか？どのような方法で参加し、より良い建築をつくることができるか？が、ポイントとなる。

3、参加のデザインの良さとは何か？

利用者が設計プロセスに関わるとどのような良さがあるのか、大きく5点ある。

- ① 利用者のアイデアを設計内容に活かすことができる。
- ② 利用者と設計者の協働作業の中でコミュニケーションが深まる。
- ③ 出来上がった建物に利用者が愛着感を持ち、大切に使う気持ちが生じる。
- ④ 利用者が能動的になり、建設後メンテナンスや改装等の行為が発生する。
- ⑤ 建設後のクレームが少なくなる。

マイナス面はないのか？よく言われるのは、時間がかかることである。一般的には専門家に任せたほうが時間はかからない。しかし、それは様々な工夫で解決できる。また、建設後に生じるクレームを少なくすることができるので、クレームに対応する時間を前もって引き受けることになると捉えれば、トータルで考えると時間が増えたとは一概には言えない。クレームが減る理由としては、利用者と設計者が十分にコミュニケーションを取ることで、設計内容を利用者がしっかりと理解できるので、出来上がった建物に対して「こうではなかった」ということにならないからである。

4、参加のデザインの方法

参加のデザインには、設計への参加、と施工への参加がある。また、どのタイミングでの参加か？という時期や、どのようなやり方で？という手法についても分類することができる。また、建物全体で行うのか、あるいは一部

で行うのかという範囲の話もある。これらは、建物の規模、用途、利用者の人数や属性を踏まえて、どのような形で参加の機会を作るかを検討する必要がある。

■設計、計画段階の参加

①設計条件やコンセプト設定のための参加

設計条件やコンセプト設定など初期段階の参加は、設計を進める上で、利用者と設計者との信頼関係を作るためにも大切である。つまり、設計対象物のテーマやコンセプト（趣旨）を利用者参加によって設定することは、後の設計段階において判断基準となる。この段階でしっかりと利用者と設計者が、コンセプトを共有することにより、何を基本にして話し合えば良いかを互いに理解することになる。これらは箇条書きにしておくとう分かりやすい。

②敷地選定、配置計画やゾーニングのための参加

これらは、敷地の周囲との関係を捉えることが大切である。専門家である建築士は、周囲との関係で建物配置を検討することは当たり前であるが、設計経験が無い者はどうしても敷地内で考えがちである。模型を敷地に当てはめ、その特徴を専門家が説明することにより、敷地特性が理解しやすくなる。



配置計画・ゾーニング図

敷地選定は、実際の場所に行くことが必須である。

敷地の大きさや方角、周囲との関係をその場で体験しながら理解することを通して、判断基準が得られる。既に敷地が決まっている場合は、敷地をどのように使うかの手がかりが得られる。

③平面計画のための参加

平面計画において、専門家である建築士は立体的な建築空間として捉えることができるが、設計経験のない場合、どうしても平面的な間取りで捉えがちである。間取りありきではなく、どのような生活をしたのか？何をしたいのか？という行為に対してどのような空間が必要なのか？という捉え方をすることが大切である。これには、模型やイラストなど分かりやすいものを用いて進めて行くと良い。複数の案を示し、それぞれの特徴を説明し、そこ

から選ぶプロセスは、素人にとって関わりやすい方法である。

④外観や色彩計画のための参加

外観や色彩計画は、好みが出るので楽しい作業である。3種類程度の選択肢から選ぶという形で進めると参加しやすい。それぞれの特徴を説明した後に、投票で選ぶようなイベントは盛り上がる。これらメニュー方式での留意点は、設計者として、どれになっても問題のない案を出すことである。設計者にも好みがある。複数案の中で好き嫌いの度合いが大きいと、どうしても説明時に誘導しがちになる。そうならないことが大切である。

■施工段階の参加

①利用者（施主）施工

利用者（施主）の施工への参加は、技術が無くても参加できるような工事内容を選ぶ必要がある。例えば、床の防腐のための床下の炭入れや、土間床のタイルの乱張り、木製床の塗装、壁の塗装や珪藻土塗り、照明器具のカバー作りなど、やり方をしっかり説明すれば、特別な技術が無くても可能である。きれいに仕上がらなくても、素人の良さがあり、完成後に、「この部分は私がやった」など話題にもなる。木の塗装については、リボスや桐油など透明の染込みタイプの塗装材が、色ムラが出にくいので適している。床のタイルの乱貼りは、下地モルタルの段階で、施主にタイルを自由に置いて



子ども達参加による塗装ワークショップ



施主参加による壁の珪藻土塗り

ていただき、その写真を撮り、それを左官屋さんに渡して貼ってもらう方法が良い。また、裸の照明器具（ランプ）に半透明塩ビシートで包み、押ピン

やホチキスなどで留めるとイイ感じの照明効果が得られる。

外構では、ウッドデッキ作りも可能である。水平を取ることは難しいので、基礎工事と大引工事はプロに施工してもらい、板材を貼るところから利用者（施主）参加の工事にするといふ。塗装は楽しい作業なので、一人占めにならないよう、全員が参加できるよう配慮することが求められる。



ウッドデッキ作りワークショップ

②利用者（施主）支給

これは、施工する材料や設備機器を利用者（施主）が支給する方法である。施工材料の手配段階において工事内訳の金額を参考に、WEB 検索などで代替品を購入すると良い。但し、施工者と事前打合せをしておかないと、工事工程に影響を及ぼす場合がある。また設備機器の発注においては、内容をしっかり把握した上で注文しないと、製品は届いたが、取り付け金具は別売で設置できないこともある。専門家は、こうならぬように助言が求められる。

■完工時の参加

完工時に使われ方ワークショップをして、建物の使い方のシミュレーションをする方法である。出来上がった建物をどのように使うかをその場所で利用者と話し合うのである。設計時に分からなかったことが、出来上がった建築空間の中で追加・変更等の調整をする。このように、想定した使われ方に対して課題を見つけ、それを解決する方法以外に、想定した使われ方以外の使われ方を皆で検討するワークショップもある。これは建築空間のポテンシャルを最大限に引き出す行為と言える。

5、参加のデザインの萌芽事例

都市計画において、住民参加が本格的になったのは、1992 年の新都市計画法が契機である。都市計画において住民参加が推奨され、都市マスタープランが各地で作成された。一方、建築設計における参加のデザインが注目され始めたのはコーポラティブ住宅である。一般に集合住宅はマンションデベロッパーが建設分譲し、それを買うという形であるが、自分たちが気に入る

家を自分たちが建てるとの思いを持つ者が複数集まり、建築家を選び、設計に関わり集合住宅を作るというコーポラティブハウスが、建設されるようになってきた。

このコーポラティブハウスはそもそも英国の公共住宅で始まった方法であるが、日本では、コーポラティブ千駄ヶ谷(1968)や、都住創の OHPNo1(1974)など民間によって作られ、その後、住宅公団など第三セクターにおいても建設され 9000棟を超えている。建築家作品において利用者側が関わらないデザインが多い中で、利用者との双方向のコミュニケーションを通して設計するという意味は特筆される。海外ではルシアン・クロール設計のブラッセル医学部学生集合住宅(1969)やラルフ・アースキンのバイカー再開発(1980)などが注目され、日本では、芦原太郎氏、北山恒氏による白石第二小学校(1996)の基本設計段階で、児童参加のワークショップを行い注目された。湘南台文化センターコンペ(1987)に選ばれた長谷川逸子氏の設計案に対し、地域住民との調整のために実施された利用者参加のワークショップが注目された。その後、多くの公共建築において利用者参加が行われるようになってきた。

利用者参加には、建築家がファシリテーターの役割を担い設計を進めるところに特徴があるが、その手法の理論的な構築をしたのが、林泰義氏や延藤



白石第二小学校(設計:芦原太郎、北山恒)



児童参加のワークショップ



湘南台文化センター(設計:長谷川逸子)

安弘氏である。公園の使い方やコーポラティブハウスなどの設計プロセスを計画学的な調査研究をする中で、まちづくりと建築における利用者参加、ファシリテーターや専門家の役割などの理論的な深堀が行われ、水平展開に繋がった。

■新築住宅設計事例

次に、筆者が関わった設計事例を通して、利用者参加のデザインを具体的にみてみる。

■「ブリッジのある家」

千葉県習志野市の住宅地に建つ4人家族、木造2階建て住宅の建替えである。建替えで大切なのは、既存建物の問題点を理解することである。不整形の敷地に対して建物の配置が効率的ではなく無駄が生じていること、玄関が道路から見えない位置にあり防犯上の問題があることが、既存図面から得られた問題点であった。施主のヒアリングでは、台所に位置が北側にあり、暗く狭いことが問題とのことであった。これらを建て替えにより改善することが必要条件となる。

□施主参加のコラージュ・10の連想

施主参加において、理想の家をタイトルに、ご主人は10の連想、奥様にはコラージュを作ってもらい、それを基に、コンセプトを設定する。つまり設計のスタートが施主のアウトプットから始まる参加の手法である。奥様のコラージュは、日差し、風景、緑、風など



施主が作ったコラージュ (理想の家)

自然が感じられ、ご主人の10の連想からは、広い空間と暗い隅っこなどコントラストのある言葉が特徴。そこから、設計の基本方針として、吹抜けのあるリビングとダイニングを中心とし、様々な場にコントラストがある家が

設計テーマとなった。

□3つのゾーニング案から選ぶ

配置計画において3種類のゾーニング案を出し、そこから選ぶメニュー方式を用いた。A案はリビングダイニングを中心に、庭側にコンサーバトリー（サンルーム）を配する案。B案は建物全体をL字形に配してテラスを囲む案。C案は吹抜け



配置計画・ゾーニング図(C案)

のリビングダイニングを中心にキッチンに南側に配した案である。施主はC案が良いとのことで、その方向で進めることになった。ここでのポイントは、細かいところまでは設計しておらず、ゾーニングで候補案を示すことにより、各案の特徴が明確になると共に、施主から意見を引き出しやすくなることである。

□模型で形を共有する

全体ボリュームを共有すべく、粘土で模型を作り、ルーフテラスと屋根形状がデザインのポイントになることを理解してもらった。施主参加で大切なことは、各設計段階で施主の意見を引き出すことである。そのコミュニケーションにおいて、「設計結果を示す」のではなく、「検討案で意見交換する」という態度が大切である。この意味で、可塑性のある粘土模型は、その場で自由に形を変えることができるので、施主の意見が反映されることが実感しやすい。このケースでは、屋根の形状を作りながら施主と一緒に決めていった。そして、より具体的模型をスチレンペ



粘土による初期模型



スチレンペーパーによる具体的模型

ーパーで作り、施主と共有した。この段階で、吹き抜けのリビングダイニングの上に通る廊下を称して、「ブリッジのある家」がタイトル付けされた。

□コストコントロールへ参加

実施設計が完了し複数の工務店に相見積もりを取る。ここで大切なのは、詳細図を含めた設計図書において、同じ条件で相見積もりを取ることである。条件が異なるとフェアな相見積もりにはならない。見積金額は多くの場合、予算を超える。それは設計段階で、施主の要望を取り入れるため、当初予算をオーバーするのはいたしかたない。予算に厳しく、あれもこれもダメ、では、施主も要望を言いづらくなる。したがって、最初に見積金額はオーバーするのが一般的であることを伝えておくと、後のトラブルを避けられる。見積内訳書から、コストダウンリストを作成し、それを元に、施主とどれを取り止めて（諦めて）コストダウンをするかを検討する。つまり、コストコントロールへの施主参加である。そうして、コストダウン項目が決まり、再見積もりを行う。最初の相見積もりと再見積もりの2回、競争原理が働くので、コストダウンが期待できる。このプロセスを通して、施主は、建築コストが坪当たり〇〇万円、というどんぶり勘定ではなく、積算であることを理解する。また、将来にできることは、コストダウン項目とし、完成後にやろう、といった将来工事の楽しみを作ることにもなる。このケースでは、当初見積もりから14%のコストダウンができ、予算内に収まった。



上棟式で施主が家づくりの想いを伝える



現場を訪問する施主



施主、設計、施工者が協力して完成

□地鎮祭や上棟式などの儀式

地鎮祭や上棟式などの儀式は、施主参加のプロセスにおいて大切な機会である。施主と職人が直接、顔を合わす機会を通して繋がりができる。工事の近代化の中で省略されることが多くなったが、できれば実施したい行事である。地鎮祭では、神に工事の安全を、施主、設計者、施工の3者が一緒に祈願する。上棟式では、施主が職人に上棟に至ったことに感謝すると共に、施主の思いを職人に伝える機会にもなる。また職人もこの人のために作っているという気持ちが生じる。おのずと手抜き工事も生じなくなる。

□施工での施主参加

施工段階での施主参加は毎回の工事との定例打合に参加してもらうことである。施主が工事内容の進捗状況を理解すると共に、施主の判断が必要な質疑、承認おこなう。毎回の議事録に記載しておき、後で「言った、言わない」のトラブルが生じないようにする。施主が現場を訪問し、実空間において理解できることは多々ある。このケースでは、2週間に1回の頻度で定例打合せを行った。上棟式で施主と職人とが顔を合わせているので、現場での挨拶や会話を通して気持ちも通じる。施主の施工への参加として、玄関タイルの貼パターンをデザインしてもらった。タイル割りを描いた図面を施主に渡し、2種類のタイルの色分けをしてもらい、それを元に左官屋さんにタイルを貼っていただいた。



吹抜のあるリビングダイニング



堀炬燵式で居酒屋的なくつろぎ感

施主が設計時と施工時に参加したので満足度は高い、全体プロセスを体感する中で、設計や施工の苦労も理解、共有できるのである。施主に設計者と施工者が招かれて食事会をしていただいた。リビングの堀炬燵のテーブルを囲む。施主は当初から居酒屋のようなリビングを希望しておられ、とても満足されていた。「一緒に楽しむ！」これも参加のデザインの醍醐味である。

■増改築シェアハウス事例

「田園都市生活シェアハウス」

横浜市青葉台の住宅地に建つ築40年の木造住宅を増改築してシェアハウスにした事例である。既存の住宅で感じたことは、和室から見る庭の雰囲気が良いこと、施主の父が使っていた書斎は手を付けない、などである。



築40年の既存住宅

□設計段階の参加：10の連想

設計のヒントを得るべく、施主に10の連想をしてもらった。

〈10の連想〉

もえぎ野の家→1、緑→2、田んぼ→3、土(泥あ)→4、あせ→5、笑顔→6、おいしいもの(食事)→7、シンプルな食事+お酒→8、ほっとする→9、眠くなる→10、うたた寝

特徴として、自然と人と食べ物の3つの内容がある。自然も泥臭いイメージ、人も汗も笑顔が対となっている。食事もシンプルという自然の雰囲気。これらから設計方針として、「自然を満喫でき、のんびりと時間を過ごすと共に、時には皆で楽しく食事とお酒を飲んで楽しめる家」とした。具体的には、共有空間としてのLDKを広く取る。そこには日差しが一杯入るようにする、と考えた。

□3つのゾーニング案

増改築をしてシェアハウスにするので、既存と増築とを合わせてゾーニングを検討する。増築部の位置や大きさ、庭をどのようにするか、などを検討する。結果、既存建物の2階はプライベート空間として個室を配置し、1階を共有部分、増築部はそれに繋がる共有部としてリビングを配置するゾーニングとした。



既存と増築のゾーニング案

またウッドデッキは、居住者がのんびりできる外部のリビングとして使うことができるので、それも含め、3つの案を考え、施主に選んでもらった。参加のデザインにおけるメニュー方式である。その検討後に、施主から第4の案としてスケッチが出てきた。既存の中央部と増築部を合わせてLDKとして扱い、西側に和室を設ける案である。3案より思い切った案である。これであれば、和室から庭の景色も楽しめ、ウッドデッキを南側に配置すれば、リビングと連携して使うことができる。つまり3つの検討案を通して、施主の理解が深まり更なる思い切った増改築案が出てきた、という流れであり、正に施主参加のデザインとなった。



施主からの計画案

施主は福祉の仕事をしており、以前から農作業が知的障害者に良い影響を与えることを体感されており、その活動の中で地域の人との関係ができ、まちづくりに繋がっているとの話があった。ここをその拠点にしよう！ということで、コンセプトは、「農業+福祉+まちづくり」となった。断面計画で工夫したことは、既存



施主による床の炭入れ

住宅の2階ホールの上にトップライトを設けたこと、増築部の一部の屋根を上げて高窓を設け、そこから自然光を入れるというアイデアである。既存住宅は新耐震基準以前の建物であり、それをクリアすべく耐震補強設計をおこなった。主な点は、建物全体における筋交いのバランスを取ると共に、増築部とは構造を切り（エクステンション）、現行法をクリアする耐震設計を行った。

□施工段階での参加

施工段階での施主参加として、定例打合への参加、床下の炭入れ、アプローチの石貼り、ウッドデッキづくり、郵便ポストの制作を行った。床下に炭を入れすることによって床下の木の防湿・防臭に効果がある。施主の家族が参加して行った。アプローチの石貼りは、施主が自らWEB検索をして材料を調達して行った。ウッドデッキづくりは、知り合いから材料を手配してもらい福祉活動の仲間と一緒に施工した。郵便ポストは娘さんが大学で建築デザインを学んでおられ、設計図を作成し、材料は工務店から調達し、親子で制作された。このように、様々な方が参加し関わることによって、皆で作ったという気持ちが生まれ、農+福祉+まちづくり拠点としてのシェアハウスがスタートしたのである。



協力者による
ウッドデッキ作り

施主の娘さんによる
郵便ポスト作り



完成、お披露目会

■隠岐の島、海士町さくらの家

島根県の農林水産物加工所という公共施設で、知的障害者のための作業施設の増築である。最初に施設のスタッフに対して、既存建物をどう思うかというワークショップを行った。KJ法を用いて、良い点と問題点、ソフトとハードに分類したところ、ハードに問題点が多いことが理解できた。また、現状建物の観察調査をした。管理室の中を作業者が通ってしまう状況や、作業場でメンバーが寝ているなどの状況、訪問者を受ける場所がない、などの問題点が得られた。増築を通して、これらを改善する必要がある。



スタッフによる現状分析(KJ法)

□コラージュ大会

作業者、スタッフ、行政の方と一緒に、未来のさくらの家、をテーマにコラージュ大会を実施した。参加者が多いので、模造紙2枚を繋げて大きな台紙を作成した。皆でワイワイ、ガヤガヤ、楽しんで作成した。雑誌をあらかじめスタッフに用意いただき、それらから、好きなイメージをはさみで切り取り、台紙に自由に貼り付ける。密度の濃いコラージュが出来上がった。人の繋がりや、力強さ、ハーブティー作りの楽しさ、などが感じられた。これらから、テーマとして「手作りを楽しむ、夢と希望が感じられる場」とし、具体的には、「人を迎え入れる建物」を設計方針とした。

□3つのコンセプト模型で投票

コンセプト模型とは考え方を表現した模型を言う。A案としてハーブティーの木を表現した建築、B案として：作業のスムーズな流れを表現した建築、C案として3ブロックで構成された3つの出入口がある建築、の3案で投票を行った。町長や行政の方、スタッフや作業者で投票し、結果の発表は盛り上がった。一番票が多かったのはC案、それを元にして具体的な模型を作成し皆で共有した。

□施工段階での参加

施工段階での参加は、建物全体の色彩計画、内装タイルの色決め、床タイルのデザイン、壁に断熱材替りの古新聞詰め、壁と床の桐油塗装、ウッドデッキと屋根作りを実施した。色彩計画では透視図を描き、赤色、青色、緑色の3色から投票で決めるメニュー方式を



関係者全員でコラージュづくり



3つのコンセプト模型



町長も参加して投票



タイルのデザインシート

施し、青色に決定した。内装タイルについては、現物サンプルから選ぶという形で決めた。新聞詰めワークショップは、大イベントとなった。新聞を丸めるグループ、それを運ぶグループ、新聞を壁に詰めるグループの3グループに分かれて作業をし、時間を決めて交代する形をとった。スタッフの子供たちも参加し張り切ってやってくれた。子供が参加するととても盛り上がる。新聞詰めワークショップの良さは、この場に来なくても古新聞を寄付するという形で参加できることである。タイルのデザインワークショップは、15センチ角の枠を描いた用紙に自由にデザインしてもらい、それを陶芸家にタイルを作ってもらおうという方法である。自分の描いた絵がタイルとなり、それが床に貼られ記念になるという良さがある。多くの関係者が参加してくれた。塗装ワークショップでは、関係者の友人知人も手伝い、更に多くの参加者となった。ウッドデッキと屋根作りワークショップでは、ボルトナットだけで制作できるようにすべく図面を描き、それを元に大工が作り方の講習を行なった。皆で一緒に作った感があり、住民が使う公共建築として身近な存在になった感がある。

□使い方ワークショップ

完成時にスタッフと作業者と一緒に、どのように使うかをシュミレーションする使い方ワークショップを実施した。そのことによって、椅子やテーブルなどをどこに置けば使いやすいか？何を用意しておく必要があるか、など使い方や気持ちの準備ができる。共有スペースの床に貼られたタイルを指さして、「これ僕がデザインしたタイルだ」を嬉しそうにしている作業者の顔を見て、親しみを持ってくれていることを確信した。



壁に古新聞詰めワークショップ



塗装ワークショップ



皆で協力して完成



メンバーによる使い方ワークショップ

Handwriting practice lines consisting of a series of horizontal dashed lines. The lines are arranged in two main sections: a top section with 20 lines and a bottom section with 10 lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page.

2-2-2-2 リノベーションまちづくり概論

(連 勇太朗)

(リノベーションとは何か?まちづくりとの関係、事例を通して学ぶ)

1. 概論

1-1.「リノベーション」と「まちづくり」

建物の改修を意味するリノベーションは、これからのまちづくりにおいて重要な手段のひとつとなる。戦後、日本社会は「新築」を前提に都市計画や建築基準法の制度を整備してきたが、人口減少が進むこれからの時代において既存ストックの活用は必要不可欠である。2018年の住宅・土地統計調査によれば、日本全体の空き家総数は849万戸、空き家率13.6%であり、20年で約1.5倍に増加している。また2015年以降、メディアでも「空き家問題」が頻繁に取り上げられるようになったことにより、人々の日常生活においても空き家や空き室は無視できない社会課題として認知されるようになってきた。現代の日本における都市計画やまちづくりを考える際に空き家・空き室は無視できない課題である。

縮小化社会における都市のあり方を研究している東京都立大学の饗庭伸は、戦後の都市域が拡大していくスプロール化に対し、都市域が変わらないまま、その内部でランダムに孔(空き家や空き室)があいていく動きを「スポンジ化」という概念によって説明している^{*1}。饗庭が指摘するように、スプロール化とスポンジ化は単に「都市が拡大するか」「孔があいていくか」という現象の違いに留まらず、その前提となる資本の原理や規模、さらには背景にある都市モデルが異なるため、まちづくりや都市を専門とする者にとってはこの違いを十分に見極めておく必要がある。人口増加時代の都市域が拡大していく社会においては、道路やインフラの線を引き、空間をゾーニングして、機能ごとに面で分け、都市施設や公共施設を計画し中心を生み出すことに都市計画の特徴がある。これに対し人口減少時代のまちづくりは、小さく点在する私有地や個々の空間を個別的に整備し、全体としてその都度チューニングしていく態度や実践が求められる。こうしたまちづくりの方法は、様々な地域や主体によって実践的に行われているが、そうした都市計画やまちづくりのあり方は方法論として未発達であり、個々の具体的なプロジェクトを通して知見を蓄積していき、社会全体の知的資産として体系化していく必要がある。

当該論の目的は、縮小化する（スポンジ化していく）都市や地域を前提とし、リノベーションが、いかにまちづくりやエリア再生と結びつく可能性があるのか、具体的な事例を通して概説することである。スポンジ化の最大の特徴のひとつである「地域のなかで小さくバラバラと孔があいていく」状況に対して、小規模な空間改変を実現する「リノベーション」は、「まちづくり」と親和性が高く、様々な可能性にひらかれている。

1-2リノベーションとリフォームの違い

LIFULL HOME'S 総研が発行している調査研究レポート「STOCK & RENOVATION 2014」では、HOME'S、SUUMO、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が提示している「リノベーション」と「リフォーム」の違いを比較しながら、技術的にも法的にも明確な定義や違いがあるわけではないということを指摘しつつ、前者の目的が「機能・価値の再生」であるのに対して、後者の目的は「修繕」であるということが事業者・業界内で共有されていることを指摘している。同レポートの整理によると、リフォームという言葉が使われ始めたのは1970年代からであり、地元工務店やハウスメーカーによる住宅の営繕・補修・修繕をするという意味での「リフォーム産業」が1980年代前半には出来上がっていたという。それに対し、リノベーションは1990年代後半から、ストリートにおける若者文化と結びつくかたちで、2001年の『東京リノベーション』や、2004年の『東京R計画』などの書籍／プロジェクトを通して新たな概念として普及していった。後述する「リノベーションまちづくり」という概念や、建築家によるリノベーション系のプロジェクトはこうした流れの延長にあると言ってよい。筆者はリノベーションとリフォームの本質的な違いについて議論することにはあまり意味があると思わないが、言葉としてどのような文脈や歴史を持っているのかを理解することは、国内における建物の改修・修繕がどのように受容されてきたのかを知る意味で重要であると考えられる。当該論では、リノベーションという言葉は建物の改修という意味で使うが、それはリフォームとの違いを強調したためではなく、あくまでこうした歴史的な言葉の使用法に慣習的に従っているに過ぎない。当該論で解説する各事例からもわかるように、一言でリノベーションといってもそのあり方は多様であるため、読者自身も表面上の言葉の定義に固執せず、本質的な意味で建物や空間の改変、修繕、補修の可能

性をまちづくりとの関係から探求してもらいたい。

1-3.新しい職能モデル

次に「リノベーション」と「まちづくり」の関係を職能モデルという観点から捉えてみる。そこから「まちづくりファシリテーター」という職能の可能性について考えることが可能となる。

建築計画・都市建築史・建築批評を専門とする布野修司は「タウンアーキテクト」という職能のあり方を提示している^{*2}。布野は欧米では、自治体の都市計画に一貫して関わり施設づくりを担う専門家として「タウンアーキテクト」の存在があるということを指摘しつつ、日本では市民の意向を自治体に反映する仕組みがないことを課題にあげ、その媒介する役割を持つ存在として、地域やまちづくりに継続的に関わっていく「タウンアーキテクト」が必要だと主張している。「かつて、大工さんや各種の職人さんは身近にいて、家を直したり、植木の手入れをしたり、という本来の仕事だけではなく、近所のような相談を受けるというそういう存在であった。その延長というわけにはいかないけれど、その現代的蘇生が『タウンアーキテクト』である。」とあるように、そこでイメージされるタウンアーキテクト像は、住人が求める行動や活動を的確に把握し、それを空間的に反映、あるいは翻訳していくような存在であると言える。筆者が連想したのは町医者的なものである。建築家が地域の町医者的な存在として、空間の問題に携わっていく職能のありかたはまちづくりファシリテーターというモデルを考えていくうえでも有効ではないだろうか。こうした職能のあり方からもリノベーションとまちづくりは親和性が高いということが理解できるはずだ。

さて、視点を少し変えてみたい。「リノベーション」と「まちづくり」という二つの概念が急速に接近したのは2000年以降である。その背景にあるのは、この異なる2つの言葉をいち早くつなげ、「リノベーションまちづくり」という概念そのものを生み出した都市再生プランナー・清水義次の存在である。清水が提唱する「リノベーションまちづくり」の中核にあるのは、不動産の価値が低下していく社会状況において、事業者とまちに新たなコンテンツを生み出すために、最小限の投資で空間や場を蘇らせ、そうしたコン

テナツを増やしていくことでエリア再生を実現していく「現代版家守」という職能モデルである。家守（やもり）とは、江戸時代に地主に代わって地域をマネジメントしていた存在であり、店子を育成し、自らも事業投資をすることで、公共的なサービスを担っていた。清水は、家守の現代版として、補助金に頼らない自立型のまちづくり会社を構想し、地域の空間的リソースを発見し、コンテンツを生み出す店子とマッチングし、ときには自らも店子に対して投資をし、エリア価値の向上とともに利益を回収していく自立型の組織を提示している。こうした動きは、「リノベーションスクール」などの活動により、日本中で広がりつつある。当然、空間のリノベーションも重要であるが、これからのまちづくりにおいては、誰が入居し、そこでどのような価値を生み出していくか、というソフトウェアの部分にまで介入していかないとエリア再生は実現しないということを「リノベーションまちづくり」という概念は端的に示している。

タウンアーキテクトや現代版家守という2つの職能モデルが示すように、リノベーションとまちづくりは非常に相性がよい。また、興味深い点は、こうした実践の先に（古くて）新しい職能のあり方が示されているということである。それは、従来の専門領域や専門的枠組みに縛られることなく、建築、不動産、工務店、経営、コンサルティングなど様々な領域をまたぐ領域横断的なモデルであるという点も重要である。「まちづくりファシリテーター」は多様な方向性やアプローチを持つモデルであると筆者は考えるが、各個人がまちづくりファシリテーターというモデル自体を意識的に再定義していく、従来の既存の枠組みに縛られることなく、独自の思想と解釈に基づいてオリジナルなかたちとして発展させていくことが大切であると考えている。

2. 事例紹介

具体的な事例やプロジェクトを通してリノベーションとまちづくりの関係についてイメージを膨らませてみたい。ある限定したエリアのなかで、使われていない空間を点的に活用していくことで、まち全体を活性化していくプロジェクトや試みが近年、増えてきている。これらの事例は、道路やインフラを計画するといった大きな都市計画ではなく、小さな改修を繰り返し、自らが場を運営したり、テナントを探してきたり、場に対して投資することでまちの価値を創出していくという点で共通している。まさしくスポンジ化が

進行する社会に求められるまちづくりのあり方だと言える。

2-1.リノベーションと事業を組み合わせる

■事例1：HAGISTUDIOの実践

建築家・宮崎晃吉氏が主宰するHAGISTUDIOは、東京・谷中を拠点に、木賃アパートや住宅をリノベーションしながら、自社事業として最小文化複合施設としてHAGISO、ゲストハウスhanare、食の郵便局というコンセプトのお惣菜とお弁当の店TAYORIなど、複数の拠点を運営している。どれも徒歩圏内に点在していることが特徴である。宮崎氏は、従来の建築家のように「設計して終わり」ではなく、自らが事業者となり、企画—設計—運営までを一貫して行う点に特徴がある。まちの価値を育んでいくために、建築家が場の運営まで活動の領域を広げている先進的な事例である。どれも既存の建物（主に木造）を効果的に活用し、デザイン性とコストがバランスしたリノベ

ーションを実現している。事業者と設計者が一致していることにより実現できる場づくりであると言える。一連のプロジェクトが動き出すきっかけとなり、注目されるようになった最初のプロジェクトがHAGISOである。建物自体は、もともと宮崎が学生時代にシェアハウスとして住んでいたアパートであったが、3.11の震災を機に取り壊す話が持ち上がった。このアパートの可能性を感じた宮崎はカフェとして運営するという事業計画を立て、物件の所有者と交渉し実現することとなった。「最小文化複合施設」というキャッチフレーズを掲げているように、カフェのみならず、ギャラリー、イベントスペース、サロンなど、様々なプログラムが組み込まれており、近年観光で賑わう谷中において新たなスポットを形成している。



改修前のHAGISO（萩荘）



改修後のHAGISO外観

■事例2：北九州家守舎の実践

谷中のように都内だけでなく、地方都市でも様々なプロジェクトが展開されている。福岡県北九州市の北九州家守舎は、建築家・嶋田洋平を中心に運営されている民間のまちづくり事業会社である。社名に「家守舎」がついて

いる通り、清水のまちづくりリノベーションの方法論をベースに、北九州の小倉・魚町銀天街を中心に独自の活動を展開している。北九州、重工業や重化学工業で支えられたエリアであったが、産業構造の転換により、商業の集積地としてまちの中心部が衰退していった経緯がある。そんななか、中心市街地活性化を目指し2011年に「小倉家守構想検討委員会」が開催される。そこに関わっていた嶋田が清水の思想に触発されることによりプロジェクトが動き出す。2011年に10年以上空き店舗だった場所を「メルカート三番街」として再生した。「メルカート三番街」は、築50年のビルに付随する木造2階建をリノベーションして生まれた、文化芸術創造のためのクリエイターや商店主のための拠点である。低家賃で借りることができ、まちに新たなプレイヤーやコンテンツを増やしていくためのインキュベーションの役割を担っている。2011年以降、メルカート三番街を起点にポポラート三番街が開業し、周辺にリノベーションによる場の再生が波及していった。あわせて、最初のリノベーションスクールも開催し、全国へ波及していくきっかけをつくった。リノベーションスクールは、まちの遊休不動産を対象にし、事業モデルを参加者がチームを組んで作成し、実際に地主や地域住人にプレゼンテーションする実践型のプログラムである。ここから実際に案件化・事業化していくプロジェクトがあり、まちに新たなコンテンツや場を生み出す重要なエンジンのひとつになっている。



改修前のメルカート三番街



改修後のメルカート三番街

■事例3：machimoriの実践

家守舎のモデルを引き継ぐ事例として、静岡県熱海市を拠点とする市来広一郎氏を中心につくられた株式会社 machimori は、「100年後も豊かな熱海をつくる」というビジョンを掲げ活動を展開している。熱海は昭和 50 年代から減少しており、高齢化が進み、経済低迷が進んでいた。machimori は熱海駅から 15 分ほどの場所にある熱海銀座商店街と



ゲストハウス MARUYA

いう通りで、ゲストハウス MARUYA、コワーキングスペース naedoco などを運営している。また、シェア店舗である RoCA のリノベーションや誘致を行った。machimori は「現代版家守」として熱海の再生を実現しようとしている。Machimori はこうした古くて新しい職能を確立しようとしている点で学ぶべきことが多く、今後の展開が注目されている。

2-2 クリエイティブの力をまちに持ち込む

アート、ものづくり、デザインをはじめとしたクリエイティブを、まちに新たな可能性をもたらす要素として地域空間のなかに持ち込むというのもひとつの手段である。アーティストやクリエイターは自らの手で空間を改変する能力が優れており、空間を変えていくという意味で様々な可能性を持ったプレイヤーである。

■事例4：MAD CITY の実践

千葉県松戸市で活動する MAD City は、半径 500m 以内を主な範囲としており、積極的にクリエイターやアーティストに空き家や空室をマッチングすることで 2010 年の活動開始以来 150 人以上のクリエイティブ層を地域に誘致してきた実績を持つ。MAD City は、家主から物件を借り上げ、アーティストに転貸するというモデルで活動している。例えば MAD マン



ションは全部で15部屋あり、すべて改築改装が可能になっている。住人はDIYなどで自由に自分の部屋を好きなように実現することができる。このように、MAD Cityは住人自らのセルフビルドやDIYの力を利用し、地域の既存ストック活用を推進してきた。また、こうしたクリエイティブ層を積極的に誘致することで、周辺のエリアへの波及など様々な効果が期待できる。

■事例5：@カマタの実践

筆者が共同代表をつとめる株式会社@カマタも、旧蒲田区を範囲とし、地域の不動産をものづくりというコンセプトを軸に活用している。@カマタは、大田区蒲田を拠点に活動している不動産、建築、キュレーションなどを専門とする人達でつくったチームである。大田区は都内でも最も町工場が多いエリアであり、@カマタはそうした地域の可能性を最大化するため、ものづくりの拠点をまちのなかにつくっている。今まで、SOHOやオフィスにより構成される「クーチ」、シェアオフィス+デジタル工房である「ブリッジ」、ギャラリースペースである「ソーコ」、そしてインキュベーションスペースである「コーカ」を運営している。@カマタは、地域の潜在的価値であったものづくりを軸に、まちに新たなクリエイターを呼び込むことによって活動を展開している。また、木造の改修や倉庫の活用から、最終的に高架下の開発にまで徐々にスケールアップしている点も注目できる。



インキュベーションスペース コーカ



クーチ

2-3.手法を公開し、改修の担い手を増やす

改修のよいところは建築の専門家以外の人も参画の余地が残されているという点にある。また、空き家が大量に溢れる時代において、専門家だけでなく、一般の人の空間やデザインに対する知識や能力もあげていかなければいけない。そういった意味で、アイデアを関係主体と共有しながら様々な人の

力でボトムアップ的に空間を改変していくアプローチはひとつの可能性として捉えられる。

■事例6：モクチン企画の実践

筆者が代表を務めるNPO法人モクチン企画は木造賃貸アパートを再生する不動産、建築、コミュニティデザインなどの専門家からなるNPOである。モクチン企画の名前の由来でもある木造賃貸アパート（木賃）は、戦後大量に建設された木造アパートである。60年代では4人に1人がこうしたアパートに住んでいたと言われている。現在はだいぶ少なくなってきたが、それでも23区内だけでも20万戸以上存在している。



モクチンレシピウェブサイト

一見再開発で整備された駅前も、そこからまちの中を歩き、街区の間隙を覗き込めばまだまだこうしたアパートを目撃することができる。こうしたアパートが現在老朽化し、空室率が向上している。このようなアパートが地域のなかに点在していることで、エリアの活力を奪い空洞化させている。一般的には負の空間資源と思われる木賃を優良な社会資源に転換していくことがモクチン企画のミッションである。さて、大量に点在しているということが木賃アパートのひとつの可能性であるのだが、一般的な方法で一軒ずつ丁寧に改修してはこの大量にあるという可能性を扱うことができない。そこで、開発したのが「モクチンレシピ」である。モクチンレシピはウェブサイトでありデザインツールである。「レシピ」と呼ばれるアパートを部分的に改修するアイデアが料理のレシピのように紹介されているウェブサイトである。いくつかのレシピ（改修アイデア）を組み合わせることで改修を実現することができる。有料の会員になれば図面や仕様書などもダウンロードできる。主なユーザーは地域の不動産管理会社、工務店、物件オーナーである。こうした様々な人の力を、デザインやアイデアを提供・共有することでエンパワーしていくことにより、建物を再生し空室を埋めていくことが可能となる。



2-4. 空き家を福祉拠点として再生する
モクチンレシピを使った改修事例

空 き

具体的なまちの課題として、高齢化社会にどう対応していくか課題として挙げられる。日本は欧米諸国のように低所得者・生活困窮者向けの住政策が十分に整っている国であるとは言えない。国としては2025年を目標に今まで住み慣れた地域で生活を継続できるよう、住まいはもちろんのこと、介護、生活支援、予防などを一体的に提供していく「地域包括ケアシステム」の構築を目指している。これは今までの政策が推進してきた必要な施設を増やしていくという「施設型」ではなく、「地域型」で高齢者を支えていくという重要な方針である。こうした指針のもと、空き家や遊休不動産を活用し、住まいのセーフティネットを構築していくというのは重要なアプローチである。

■事例7：タガヤセ大蔵の実践

タガヤセ大蔵は、東京・世田谷区の木造アパートをデイサービス施設として再生した先進的な事例である。空室率が高くなっていった築30年のアパートを、物件オーナーである安藤勝信自ら企画を考え、建築家である天野美紀氏と、社会福祉法人大三島育徳会の田中氏と協働し実現させた。安藤氏は、空室が増えるアパートと、祖父の介護などをきっかけに「福祉施設っぽくない福祉施設」を地域の拠点としてつくることにした。一般的なデイサービスと異なり、カフェコーナー、図書スペースがあり、地域の人がボランティアとして手伝いにくる場所になっている。これらは、施設の



タガヤセ大蔵、外観



デイサービスの様子

なかで完結するのではなく、積極的に地域にひらかれた場作りを志向しているから実現できている事柄である。また、地域にもともとあった既存の建物が使われているという点も重要である。タガヤセ大蔵の事例はこれからの高齢化社会における施設のあり方や地域のあり方を再考していくうえで非常に重要な示唆を与えてくれる。

3. まとめ

3-1. まちを変える方法=小さな仮説検証を繰り返す

今まで見てきた事例が端的に示すように、これからのまちづくりは、巨大な資本投下によってまち全体を一気に開発していく方法とは異なるアプローチや思考が求められる。そのためには、民間の小さな意思決定と投資効果をエネルギーとして最大化させる必要がある。そうした際に「小さく仮説検証を繰り返す」という態度を持つておくことが重要である。これは、建築やまちづくりに限らず、どの分野でも言われており、これからの社会において重要な視点である。ソフトウェア開発では「アジャイルプログラミング」、起業や新規事業立ち上げでは「リーンスタートアップ」など、各分野で「計画→実行」を単線的なプロセスで考えるのではなく、仮説を立て、小さく検証を繰り返すことで、経験値や失敗を重ね、そのサイクルを大きくしていくことで最終的なプロダクトやアウトプットを生み出していくという方法が注目されている。まちづくりや都市計画の分野のわかりやすい例としては「タクティカルアーバンイズム³⁾」が代表的な方法論として挙げられる。

こうした視点で考えるとリノベーションのメリットが自ずと浮き上がってくる。最初の時点で、既存の建物を壊して新築を計画するよりも、既存の状態を少しずつ変えていき、そこでイベントを開催してみたり、外観を変えてまちの風景を変えてみたりすることで人々の反応を検証することができる。このようにすれば、ちょっとしたアクションや投資によって、大きな意思決定をする前にあらかじめ場所の可能性や課題をテストすることができる。そういう意味でもリノベーションまちづくりにおいては「仮説」をたて、それを「検証」していく仮説検証の力が重要であると強調しておきたい。

3-2/リノベーションがまちづくりと結びつくことの可能性

リノベーションと言っても、それは建物の基本的な修繕を指す場合もあれば、いくつかの事例を通して見てきたようにまちづくりにまで広がる様々な可能性を持っているということがわかる。重要なのは、リノベーションはあくまで手段のひとつであり、その先に何を實現したいのかを考えることである。建築を専門にしていると、ハードウェアを扱うことに視点を起きがちであるが、まちづくりという視点に立てば改修は手段のひとつに過ぎない。そのため、そのエリアが何を必要としているのか、何が足りないのか、どういった刺激があると活性化するのかなど、まちそのものの可能性と課題を発見する視点は必要不可欠である。最後に、リノベーションをとおしたまちづくりの可能性について3点を挙げる。

1) 様々な主体が参加できる

例えば、松戸で活動する事例4：MAD Cityの例がそうであったように、リノベーションは施工のプロだけでなく、様々な主体が参加できる余地に溢れている。既存の空間があるため、改修後の空間のイメージも新築に比べて共有しやすく、既存の建物そのものが多様な主体との対話のツールになりうる。また、事例3：machimoriも最初の事業であるゲストハウスのMARUYAは自らがDIYに参加した。こうした参加を通して建物や空間に愛着を持たせるきっかけになる。こうした愛着が空間に宿ることは、関係者による大きなエネルギーに転換していく可能性を持つため、まちづくりの視点から非常に重要である。

2) 小さな規模ではじめられる

具体的な事例がそうであるように、リノベーションは小規模かつ実験的に空間を改変していくことができるため、仮説検証を繰り返しながらプロジェクトを進めていくことができる。事例1：HAGISOは、現在のかたちになる以前は、学生のシェアハウスとして使われており、自分たちでイベントを開催することで場の可能性に気づいたという。事例5：@カマタの活動も、高架下の開発にたどりつくまでに築50年以上の木造家屋の改修からはじまり、徐々にスケールを大きくし、展開していったという経緯がある。大きな構想や計画を考えて実現せずに終わるのであれば、このような

小さな取り組みを積み上げていくことは確実なまちの改変を実現することができる。また、事例7：タガヤセ大蔵が示しているように、これからの福祉を考えていくうえでも有効である。いきなり巨大な高齢者福祉施設を建設するには多大なコストがかかるうえ、実際にニーズがあるのかどうか、時代の変化に対応していけるか不明瞭であり社会全体にとっても個人の投資という観点からもリスクが高い。タガヤセ大蔵が示しているのは、地域にデイサービスの拠点を小さく設けていくことで、その意味や意義を確認しながら一歩ずつ確実に地域を再編していくことができる。

3) 既存ストックをネットワークできる

どの事例にも共通しているのが、まちに点在する既存ストックをネットワーク化できるという点である。リノベーションを小さく展開していくことで、それらを集積させ、関連づけていくことにより大きな変化を生み出すことができる。こうした点在型・ネットワーク型のまちづくりはリノベーションだからこそ可能な方法論であるし、時代の変化や状況の変化にフレキシブルに対応できるという利点がある。

このようにリノベーションは、単に建物を修繕し改修するという次元を超えて、様々な人と協働し、まちに求められるプログラムやアクティビティを実現していく手法として捉えることができる。まちづくりファシリテーターにとっても、リノベーションに対するスキルや思考はこれからの時代に求められる基本的なものである。

*写真は、使用できる枚数や使用の方針が明らかになった場合に関係者に使用許可をとる必要があります。

*1 饗庭伸：都市をたたくー人口減少時代をデザインする都市計画，花伝社，2015.12

*2 布野修司：裸の建築家ータウンアーキテクト論序説，建築資料研究者，2000.3

*3 マイク・ライドン氏とアンソニー・ガルシア氏によって提唱された都市デザインの手法。仮設的・実験的なプロジェクトを都市空間で繰り返すことで、公共空間の再編を目指す手法。全世界的に注目されている新たな手法である。

2-2-2-3 インスペクション、耐震化、不燃化概論

(向田 良文：10P)

(インスペクション、耐震化と不燃化の技術、方法、助成制度、木造、RC造、S造の構造別に理解する)

0) はじめに

1992(平成4)年から1年半ほど、駒沢オリンピック公園総合運動場の体育館・管制塔改修工事の現場に設計監理のスタッフとして常駐したことがある。1964(昭和39)年の東京オリンピック会場として整備された公園内の体育施設に建設後30年を経て老朽化が見受けられたこと、施設に対する要望も大きく変わったことなどを受けての東京都の再整備の一環であった。老朽化に伴い取り壊しの話もあったが、体育館および管制塔の構造診断を行った結果、建物の躯体は十分に継続使用に耐えることが確認されたため、建物外観を保存しながら増築を伴う機能向上を行った。現場では設計図書に基づき既存部分の解体、現地調査、実測、納まりや施工図の検討が繰り返されたが、既存躯体があるために調整が難しく苦勞したことを覚えている。施工者の技術力にも大いに支えられた現場であった。この経験から既存建物の状況を調査して、時代に合った新しい建物として継承していくことの大切さ、大変さを学んだ。



図1 駒沢体育館改修風景
出典：「月刊 リフォーム」1994年1月号

新築だけでなく既存建物の改修、増築を含めて新しい価値や魅力ある建物の設計が求められる中、建物状況調査・診断(インスペクション)を行った上で既存建物の耐震化、不燃化、現代化が実施されることが大切である。

1) 耐震化・不燃化の背景

人が生きていく上で雨風をしのぐ囲いが必要であり、長い歴史の中で建物がその役割を担ってきた。人々は生活のために集住し、気候も地形も違う様々な場所に集落や都市が成立した。建物はその地域で活動する大工など職人の手で建てられ、その地域の実情に合った技術やデザイン、生業の生態系が継承されてきた。木造の建物は火災に弱く、火の手が上がるとたちまち周

囲の建物を巻き込んで燃え広がった。江戸の町もしばしば大火に見舞われ、幕府によって火除地の設置、消防組織の整備、土蔵造りなどの防火建築の奨励が行われたことが知られている。しかし防火建築は経済的に負担が大きくあまり普及しなかったこと、人口増加に伴う裏長屋など高密度化の進行など、江戸は災害に脆弱な木造都市であった。

明治になり江戸は東京に変わり西洋の建築技術の導入が始まる。1872(明治5)年の銀座一带の大火の復興で、建物の不燃化、近代都市形成のため「銀座煉瓦街計画」が実施された。1881(明治14)年に東京防火令が制定され、都心の主要道路沿道の建物に煉瓦、石造、土蔵造りを義務づけた。実際には煉瓦、石造はあまり普及せず、伝統的な土蔵造りの町並みが形成された。明治初期から大正初期にかけて



図2 明治期の日本橋通り土蔵造りの町並み
出典：「江戸 失われた都市空間を読む」玉井哲雄 1986

全国で様々な建築規制が始まり、人口増加に伴い都市が無秩序に拡大したことから、建物の構造強度、都市の防火防災、良質な市街地の形成など総合的な建築規制が必要とされ、1919(大正8)年に都市計画法と市街地建築物法が制定された。今からほぼ100年前のことで、現行の都市計画法、建築基準法の原

型である。その後、震災、大火、戦災被害からの復興、技術の開発などを経て法規制は変遷を繰り返すことになる。

2) 建築法規制の構造規定と地震の経緯

日本の近代法規制の耐震構造の歴史は1891(明治24)年の岐阜県と愛知県を中心に甚大な被害となった濃尾地震が始まりとされる。1920(大正9)年に市街地建築物法施行規則が制定され、木構造、石構造、煉瓦構造、鉄構造、鉄筋コンクリート造などの構造基準と構造計算の規定が定められた。しかし、構造計算の外力は固定荷重と積載荷重の鉛直力のみで、建物の安全性を確保する上で不十分であった。この規則が制定されて3年後の1923(大正12)年

に関東大震災が発生し耐震基準の重要性が認識されたことから、翌年、水平力に抵抗する構造部材や接合部の見直し、構造計算の外力に地震力が規定された。

1945(昭和 20)年の終戦後、戦災からの復興が重要な課題となる中、戦時中から終戦後の混乱期に建てられた建物の著しい質の低下が目立ち、全国で火災や風水害が頻発する状況であった。このような状況のもと新憲法下で1950(昭和 25)年に建築基準法、同法施行令が制定され、構造に関する具体的な基準も整理された。木造建物においては新たに床面積に応じた壁量規定が導入された。その後1959(昭和 34)年に木造建物の必要壁量の強化、補強コンクリートブロック造が規定され、1971(昭和 46)年に鉄筋コンクリート造の柱のせん断力が強化され、木造建物の風圧力に対する必要壁量規定が導入された。また、高度経済成長期の昭和30~40年代にかけて、地震観測記録の分析やコンピュータによる建物の地震応答解析手法の研究が進んだことにより、1968(昭和 43)年に日本初の超高層建築物の霞が関ビルディング(高さ147m、地上36階、地下3階)が竣工している。

1978(昭和 53)年の宮城県沖地震の被害を踏まえて耐震基準が大幅に見直され、1981(昭和 56)年に改正法が施行された。いわゆる「新耐震基準」の導入である。これまでの基準では震度5強程度の地震でほとんど損傷しないことの検証で足りたが、新耐震基準では震度6強~7程度の地震で倒壊・崩壊しないことの検証が加えられた。木造建物の必要壁量の見直しなども行われた。

1995(平成 7)年に阪神・淡路大震災が発生、死者6千4百余名、一部破損以上の被害を受けた建物の数が約68万棟あり、死者の約8割以上が建物倒壊による圧死であった。倒壊した建物の多くは新耐震基準を満たさない1981(昭和 56)年以前に建てられた建物であったため、既存建物の耐震性不足が問題となり、既存建物の耐震化推進のため「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が制定された。この大震災では神戸市内の密集した市街地で大火が発生したことから、防災上危険な密集市街地の改善などを目指して、1997(平成 9)年に「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」が制定された。

2000(平成 12)年施行の建築基準法改正で性能規定が導入され、一定の性能を満たすことで構造、防火、設備などの設計の自由度の確保、新技術導入

の円滑化が図られたほか、木造建物のバランスの良い壁配置、柱頭柱脚及び筋違いの接合金物の規定、地耐力に応じた基礎構造など構造規定の定量化、明確化が行われた。

2005(平成 17)年に構造計算偽装事件が発生、その防止を含め 2007(平成 19)年に一定規模以上の建物について構造専門家による二重チェック（ピア

	特定緊急耐震診断対象地域					緊急耐震診断対象地域					木造結成					マンション等					シールド 等 設備		
	耐震 診断	補修 設計	改修 工事	除却 工事	除却 工事	耐震 診断	補修 設計	改修 工事	除却 工事	除却 工事	耐震 診断	補修 設計	改修 工事	除却 工事	耐震 診断	補修 設計	改修 工事	除却 工事	耐震 診断	補修 設計		改修 工事	除却 工事
千代田区	○		○	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
千代田区	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
港区	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
港区	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
文京区	○		○	○	○	○	△	△			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
台東区	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
墨田区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
江東区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
墨田区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
品川区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
目黒区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
目黒区	○	□	○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
世田谷区	○		○	○	○	△	△	△			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
渋谷区	○		○	○	○	△	△	△			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
中野区	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
杉並区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
豊島区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
北区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
荒川区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
板橋区	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
練馬区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
足立区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
葛飾区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
江戸川区	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

△ 助成制度はあるが、対象となる建築物の制限あり

表1 東京23区の耐震化助成制度一覧表 : 2019(平成31)年度

出典: 東京都耐震ポータルサイト

木造建物(旧耐震基準)				
	耐震診断	改修設計	改修工事	除却
助成率	コンサルタント	—	1/2	1/2
限度額	無料派遣	—	100万円	100万円

一般分譲マンション(旧耐震基準)			
	耐震診断	改修設計	改修工事・除却工事
助成率	2/3	2/3	0.23×2/3
限度額	300万円	300万円	2000万円

表2 渋谷区の耐震化助成額の例 : 2020(令和2)年度

渋谷区ホームページより作成

チェック)が義務づけられ、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士が新たに導入された。

3) 耐震化の取り組み

「耐震改修促進法」制定後、各自治体に昭和56年以前の旧耐震基準の建物に対して耐震診断、耐震補強設計、改修工事費などに助成制度が設けられた。助成の対象、助成額は自治体によって違いがあり、ホームページなどで最新情報を確認することが必要である。2016(平成28)年の熊本地震の被害調査報告(速報)で、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた新耐震基準の木造建物の18.4%に倒壊等の被害が報告されたことから、新耐震基準でも助成対象とする自治体が出てきた。

2018(平成30)年の住宅全体の耐震化率は約87%で共同住宅は約94%に上るが戸建て住宅は約81%に留まる。地震で建物が崩壊しないこと、避難、

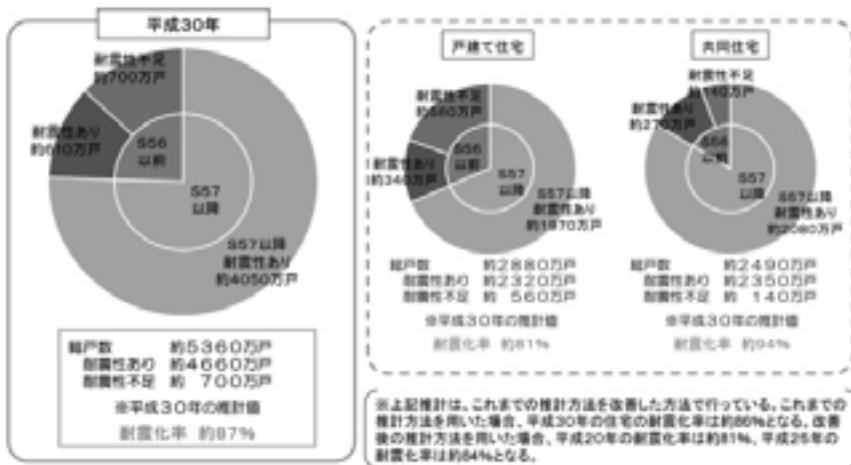


図3 住宅の耐震化率の推計 : 平成30年の実績値

出典:「住宅・建築物の耐震率の推計方法及び目標について」

住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会 2020.5

輸送のための道路が確保されていることは重要である。安全で住みやすくかつ魅力的な環境の創出には、建築・まちづくりの専門家が正確な情報を住民に伝えコミュニケーションを図ることが欠かせない。



写真1 RC壁増設補強
柱梁にアンカーを打ち、スパイラル筋、壁筋を配筋後にコンクリート打設



写真2 RC柱鋼板補強
既存柱を鋼板で囲み溶接し、柱と鋼板の隙間にモルタルを充填



写真3 鉄骨造ブレース補強
鉄骨造既存建物にブレース補強



写真4 鉄骨ブレース補強
柱梁にアンカーを打ちスタッドボルトで鉄骨フレームを固定しブレース設置



写真5 鉄骨ブレース補強 (接着工法)
病院など音を出せない現場でアンカーを打たずに柱梁にフレームを接着する



写真6 制振ブレース補強
柱梁に固定した鉄骨フレームにエネルギーを吸収する制振ダンパーを設置



写真7・8 免振レトロフィット

既存建物上部構造は補強をしないで、柱脚に免振装置を新設して地震力を減衰させる工法。建物を仮設ジャッキで持ち上げ既存柱を切断、免振装置を挟み込む。



柱脚に免振装置を設置



写真9 木造ブレース補強
既存の雰囲気を残し開口を塞がない木造の補強例

【写真1～9 撮影：村岡久和】



写真10・11 木造住宅の耐力壁による補強 補強前 ⇒ 補強後
1間半2枚引込換、間仕切り壁(和室) ⇒ 構造用パーティクルボードによる耐力壁(洋室)
木造住宅は新耐震基準でも平成12年以前の建物は耐力壁の偏りが問題となる事例がある



写真12 柱脚・筋交い金物補強
筋交いが釘打ちのみであった

【写真10～12 撮影：河原典子】

4) 不燃化の取り組み

都市は社会的なものでありそれを構成する建築も必然に個々の財産、権利だけでは成り立たない。「不燃化率」「避難困難性」など一定の基準により国土交通省が「地震時に極めて危険な密集市街地」として公表している地区は、現在も東京都と大阪府を中心に全国に分布している。その多くは木密地域といわれ、狭い道路に古い木造建物が密集した地区である。都市の不燃化を目指して図4のような具体的な取り組みが活発化することが望ましい。不燃化重点地区などを指定して、既存建築物の除去、耐火、準耐火建築物への建て替え費用などの助成制度を設けている自治体もある。建て替え後の固定資産税、都市計画税の減免制度を設けている自治体もあり、耐震化を目的とした助成制度を含めホームページなどから、最新情報を入手することが大切である。

不燃化の取り組みには、持続可能で魅力的な環境の創出が不可欠であり、都市の細部の文脈を読み取りそれぞれの地域に受け継がれた生業の生態系の保存も大切である。広い見識を持った建築・まちづくりの専門家、まちづくりファシリテーターの活躍が期待される。



図4 木造住宅密集地域の改善の具体的
出典：「見える化改革報告書『防災まちづくり』」
東京都都市整備局 2017. 11. 28



図19 延焼遮断帯のイメージと整備の事例
出典：「都市不燃化促進事業」 東京都都市整備局 H

5) インスペクション

日本では人口減少社会を迎え世帯数の減少も見込まれる中、総住宅数も増え続け空き家率の増加が社会問題化している。新築中心の住宅市場が、中古住宅を循環利用するストック型の市場に転換することを目指し、国土交通省は2012(平成24)年に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定、翌年6月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を発表した。インスペクションとは建物の劣化状況を調査し、修繕が望ましい箇所や時期などを見極めて依頼者にアドバイスを行う業務で、建物の設計、施工、管理、修繕の知識はもとより劣化を見極める知識や見識、不動産流通の知識、依頼者へ客観的にわかりやすく説明する能力など高い専門性と第三者としての倫理観が求められる。中古住宅の取得を検討する際、建物の状態を把握できるため安心して住宅を選択できること、取得後の建物の管理方法、将来想定される修繕の時期や大まかな費用を把握できることなど有用なサービスであり、良質な建物を増やすことにつながるため普及が期待される。

2018(平成30)年に施行された宅地建物取引業法改正で、建物仲介業者に中古住宅売買の際に、建物状況調査(インスペクション)事業者を斡旋できるか否かを示すことが求められ、実際に建物状況調査が行われた際はその結果を買主に重要事項として説明することを義務付けると共に、「既存住宅状況調査技術者」の資格が設けられた。建物状況調査とは、規定の講習を受けた「既存住宅状況調査技術者」が国土交通省の定めた基準に基づき、構造耐力上主要な部分(基礎、柱、梁等)および、雨水の浸入を防止する部分(屋根、外壁等)の劣化、不具合事象の有無について目視、計測等により行う調査のことで、住宅に設置された配管、設備、雨樋などの劣化調査を含むこともある。破壊検査、瑕疵の有無の判断、建築基準関係法令への適合性の判定は含まない建物調査であり、一次的なインスペクションと位置付けられる。住宅以外の建物でも同様の調査が行われ既存建物の状況を把握することができる。日常生活に支障が生じる劣化、不具合事象が認められた場合、破壊を含めた詳細調査で劣化の範囲を特定し、原因を総合的に見極めることで修繕や改修工事につなげる建物調査を二次的インスペクションと位置付ける。耐震性、省エネ性の向上、バリアフリー化や設備の更新など建物の性能や機能を向上させて現代化を図るために行う建物調査を、性能向上インスペクションと位置付ける。

6) インспекションの実際

一次的なインスペクションは目視、簡単な計測等で建物の状況を把握する。
(木造)



写真13 屋根裏の目視確認
脚立に乗って懐中電灯で屋根裏を照射
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真14 屋根裏の目視確認
雨漏り、結露の有無、断熱材、換気口など
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真15 木材含水率確認
屋根裏で木材含水率を測定
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真16 柱、壁、床の傾斜確認
レーザーを使って傾斜を測定
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真17 柱の傾斜確認
レーザーを使って柱の傾斜を測定
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真18 石膏ボードの釘ピッチ確認
強力磁石で釘のピッチを計測
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真19 階段の確認
水平器を使って階段段板の傾斜測定
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真20 タイルの状況確認
打診棒を使ってタイルの浮きを探す
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真21 基礎のひび割れ幅確認
クラックスケールでひび割れ幅計測
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真22 床下の目視確認
点検口から懐中電灯で床下を照射
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真23 床下の目視確認
水染み跡、白蟻、ひび割れ、断熱材など
【写真提供：株式会社さくら事務所】



写真24 基礎の幅を確認
スケールで床下の基礎の幅を計測
【写真提供：株式会社さくら事務所】

木造の二次的なインスペクション、木造以外の一次的なインスペクション。



写真25 土台 筋交い
雨漏りで土台が腐朽、筋交い釘打ちのみ



写真26 土台
雨漏りで土台が腐朽、白蟻食害との複合



写真27 サッシ回り
継続的な雨漏り



写真28 鉄骨造天井裏
建築年代で耐火被覆のアスベスト調査が必要



写真29 RC造躯体
ジャンカ、鉄筋露出、錆



写真30 屋上設備
設備架台の錆、腐食



写真31 屋上排水溝、ドレン
排水溝モルタルのひび割れ、浮き上がり



写真32 屋上パラペット
ジョイントシーリングの破断



写真33 屋上シート防水立上り
防水立上り端部シーリングの劣化、欠損



写真34 外壁
外壁タイル打診、ひび割れ、浮き



写真35 外壁
コンクリート剥離、落下の危険性あり



写真36 外壁
かぶり不足、鉄筋露出、さび汁



写真37 外壁、サッシ回り
ひび割れ、シーリング破断、雨漏りあり



写真38 内壁
雨漏り



写真39 天井
空調機ドレンの水漏れ

7) インспекションからの補強や改修

一次インスペクションは第三者性が重要であり検査者は依頼者に客観的に建物の状況を伝えることが重要な業務となる。一次的インスペクションで修繕が望ましい状況である場合、二次的インスペクション、耐震補強や改修設計を前提に性能向上インスペクションを依頼されることがある。その場合の留意点に触れる。設計当初の図面や仕様書が保管されていない場合がある。保管されていても図面と現地が必ずしも同じとは限らない。調査する目的を明確にして写真撮影や現地での記録を行い、情報を整理することが大切である。建築年が分かれば当時の基準を参考に推測ができる。現状に即した図面を書き起こす場合もあり、常にスケールを意識して現地を見る姿勢が重要となる。検査済証がない建物で増築、用途変更などの要望があれば、法適合状況調査が必要となる場合がある。床下、屋根裏、天井裏などから得られる情報は、設備配管、ダクトのルートや材質、断熱、防耐火などの建物の性能に関わることが多いため適切に見極めて記録を行う。アンカーを打つ場合は埋設配管に注意する。建物の年代によってはアスベストが含まれる材料があるため注意が必要である。木材の腐朽、金属の腐食、コンクリートのひび割れ、ジャンカ、欠損、鉄筋の露出、さび汁など劣化がある場合はその範囲を見極めること、修繕や性能向上のための解体範囲を常に頭に入れておく必要がある。改修工事では何を残してどのように再利用するかを見極めることが工事費をコントロールするためにとっても重要な要素となる。雨漏り水漏れなど水に関係する事象が建物の劣化を進行させる要因になるため、屋根、外壁(地下を含む)、防水回りやシーリングの状態を適切に見極める。改修後の建物の使い勝手、特にバリアフリー、ユニバーサルデザインの視点は重要である。省エネルギーかつ快適性を意識した空気の流れ、視線のつながりなどを考慮して、既存の空間を最大限に生かし建物の魅力をより高めて継承する工夫が大切である。

■参考文献

- ・三井所清典「生業の生態系の保全 その建築思想と実践」建築資料研究社 2019.2
- ・玉井哲雄「江戸 失われた都市空間を読む」平凡社 1986.6
- ・日本近代建築法制 100年史編集委員会
「都市計画法・建築基準法制定 100周年記念事業 日本近代建築法の100年
市街地建築物法から建築基準法まで」一般財団法人 日本建築センター 2019.6
- ・芦原義信「秩序への模索 これからの都市・建築へ向かって」丸善株式会社 1995.7

2-2-2-4 建築・まちづくり事例講義

(三井所 清典)

(建築とまちづくりとの関係を事例を通して学ぶ)

1、はじめに

ここでは、建築まちづくりの実践と建築士の役割についていろいろな状況や立場を事例を通して紹介する。

まずは佐賀県の焼物の町、有田の HOPE 計画を中心にした活動の様子。2 番目は中越地震で震災にあった山古志村の住宅の再建を地元の大工たちと一緒に考えた事例。3 番目は長岡市の良寛の里のまちづくりで、集落の街並環境整備事業について、住民や建築に関わるいろんな技術の職人たちとワークショップをした事例。4 番目は南会津の館岩村で魅力ある風景作りを学生や住民と一緒にワークショップをした話である。

*1HOPE 計画：地域適合型住宅という言葉を英語にして、その頭文字を並べて HOPE となった。

2、有田の HOPE 計画

有田の町は伝統の焼物の町で当時すでに 360 年の歴史を持つ。陶工、焼物を作る窯元たち、そして全国あるいはヨーロッパに売ってきた商人たち。そこでできた街並みを通して、有田の風土が見えてくる。その中で有田の風土にあった建築や街並みを考えていく中で、1984 年 HOPE 計画策定に際して、焼物に負けない美しい住まい、街並みづくりを目指して、有田の町の設計事務所 6 社、工務店 7 社で勉強会を始めた。町役場の職員が参加し、まちづくりに貢献するんだという気持ちがみんなの中にわいてきた。

この会で扱ったものに、洋風の建物の検討がある(写真-1)。これは明治の末にできた建物であり、一見して洋風で、この町に合っているのかどうかの議論をした。街並みに調和しているとは言えないが、高さが 2 階建てで景観を壊しているとは言えない。屋根に瓦が用いられていたり、中央の門が和風でなところは街並みに合わせる気持ちは理解できる。窓の割り付け、ガラスと棧の構成が美しい。腕のある人の設計であろう。このような話し合いをしながら有田らしさを検討したのである。こ



有田の町にある洋風建物(写真-1)

れらをまとめたのが有田 HOPE 計画報告書。これは住宅や街並みが有田らしいとはどういうことか、立面や平面はどうすれば良いか、屋根、玄関、色彩など分かり易い部分を捉えて有田らしい要素とはどういうものかを皆で相談してまとめたものである。設計者、工事をする人、町民も報告書を持っていて、皆が同じ方向を向いて住宅の新築とか、改修をしていくようになっていった。

会議でハデな色を使っている建物の色彩が話題になった(写真-2)。その後、その建物の設計者がしばらく会議を欠席し、再び出てきたときに「俺は改装して色を変えた」とみんなに拍手で迎えられた(写真-3)。そういう具合で出来た建物の点が集まり線になり、線が広がって面になり街並みが形成されてきたのである。次に郵便局の例、郵便局の建て替え計画があり、郵政省の建築担当者が、「有田の街並みに配慮して建て替えるにはどうしたらいいでしょう」という相談が町役場に寄せられた。町役場から私に相談があり、「有田の HOPE 研究会に相談をして下さればその会の全員が相談に乗らましよう」ということで、4回ほど意見交換会を実施した。切妻で通りに向かって下屋庇があり、2階建てである(写真-4)。当初は間口が広がっていてすごく大きな感じであった。そして、街並みに合わせるために下屋庇を設け、ポストが茶色に塗られた。塀は登窯の廃材を使って郵政の人が作ってくれ、有田らしい郵便局になった。



ハデな色使いの建物 (写真-2)



素材を生かして落ち着いた色に改装された (写真-3)



下屋庇が設けられた郵便局(写真-4)

有田川のカーブした場所があった。ここを子供の川遊びの場所にしたいので何とかならないかという依頼が来た。川の上の広場は駐車場にしたい、右奥にある橋の欄干も整備したいという内容である。整備した後は、川のカーブの内側には砂がたまり(写真-5)、カーブの外側には大きな魚が入り川遊びには絶好の場所となった。階段とスロープで降りる場所を合わせて考えた。駐車場には樹木を植え、風景を作った(写真-6)。橋の欄干には橋の歩道側と川側に合わせて焼物の大きな絵を埋め込んだ。丘の上に見えているのは、九州陶磁文化館、私たちが最初に設計した有田の町の良さを壊さないよう配慮した美術館建物である。これは有田の街の郊外にある有田焼卸団地。両側に焼物のお店を構えている。200mの長さで、奥が抜けているので、すごく遠い気がする(写真-7)。両側は向かい合っているが、向かいの店に行きたいという気持ちにならないので、この修景を何とかしなきゃと思った。正面にアイストップを設け、路面を50cmほど上げて向かいの店に行き易いと共に、歩道や庇の下の舗装を変えた(写真-8)。突き当りの正面にはトイレとレストランがあるので、多くの人が奥まで行けるようになった。



有田川の整備(写真-5)



川周辺の整備(写真-6)



以前の有田焼卸団地(写真-7)



修景整備を実施(写真-8)

3、山古志村の住宅再建

新潟の長岡市山古志村は、2004年10月の中越地震で大きな被害にあった。長島村長は全村民避難のため自衛隊の飛行機を遅くまで出し、全員が山古志村から離れるという避難行動を行った。翌年の5月に調査団が入った。県の人、長岡市の人、山古志村の人、研究者、支援をする私たちも村に入り、被害の状況を調査した。

私たちは山古志の大工たちとワークショップを繰り返し、復興住宅を検討した(写真-9)。10年程前に富山県の五箇山という豪雪地帯で、克雪タウン計画で雪下ろしをしなくても良い屋根などを研究した経験があったので、その知識が役立った。山古志の雪は五箇山の雪に近くてウェットだった。そのような雪の特徴を説明し、楽雪住宅の紹介をしながら互いに理解を深めていった。相互理解の上で信頼が生まれないと復興住宅はうまくいかない。私が長島村長に最初に復興住宅の方針を伝えた(図-1)。半分は改修で、半分は新築をしなければならない建物である。この新築が改修と違う技術で作られると、将来維持管理をするときに技術が混在



山古志の大工達と話し合い(写真-9)



復興住宅による修景イメージ(図-1)

していることになり、山古志村の大工だけではうまくいかなくなる。そのため、「改修技術と同じ方法で新築の建物を作ろう」という提案をした。

もう一つは、「最初は小さな家を作ろう」と言い、未完成の家を提案した。

「それはなぜ」と長島村長が聞き返してきた。「それは一度に復興住宅を満足する完成品として作ってしまうと、大工は5年10年仕事がなくなってしまふ。そうすると、大工は仕事が無いので離村して工務店もつぶれる。」と話した。「まずは生業の生活の復興が第一だから、そこに重点を置いて棚田のコメ作りや錦鯉の養殖などの生産を復興させ、住まいは小さい所からだんだん大きくしていくといい」と話した。大工の仕事が続くというのは、その

後も毎年仕事があることで技術の継承も維持管理もできるという 2 つの意味があると提案をした。長島村長は「分かった」と言ってくれ、その 2 つが大きな方針として決まった(写真-10)。



完成した復興モデル住宅 (写真-10)

いよいよ着手というときに、山古志村の大工たちから「新築工事を山古志以外の大工にお願いしたい」という申し出があり、大変びっくりした。「自分たちは改修工事で手が一杯で、新築に取り組む余裕がない」ということであった。「隣県からはどうですか」、「新潟全県の工務店にお願いしましょうか」、「それもダメだ」、「じゃあ誰に手伝ってもらうのか」「長岡市の工務店に手伝ってもらいたい」と、山古志村の大工から手伝ってくれる相手をはっきり指定された。「分かった」ということで、さっそく長岡市の工務店に相談に行った。ただ、私たちだけではなく、長岡市の部長や課長係長、県から出向している復興対策官などと共に行ってお願いをしてうまくいった。震災復興には地元の力と応援する力が協働することが大切なのである。東京でサッシやユニットバスやキッチンのメーカーに集まってもらい、「山古志村の復興住宅に、在庫品でいいから提供してくれないか」という提案をした。皆さん気持ちよく「山古志村の需要には応えます」と言ってくれて、部品の調達も支障なく順調にいった。

私たちが考えたこの全体の復興住宅のシステムは、一番上に再建者のグループがいる。左の下に、山古志村の家づくりを支援する施工者の会、右側の方に設計者のグループがいる(図-2)。システムの開発をした我々は東京にいたので、現地の設計は出来ないので役所に「大工、工務店の仕事に敬意を持っている設計者を選んでグループにしてください」と頼んだ。そしてチームができ、設計の



復興住宅建設の仕組 (図-2)

仕方とか、コストの算出とかのルールを理解してもらい、早く設計ができるようにした。全体は民間の仕事であるが、真ん中に長岡市がいる。役所が関与することにより、変なことがおこらないシステムなのである。

長岡市が2棟復興住宅を作ってくれた。四間角の平面形。車を入れたり物入にする1階をRC造としその上に木造の2層分を乗せる3階建である。妻側に玄関がある。五箇山の経験から、庇が1間ぐらいの雪なら、そこに積もった雪が落ちて大したことはないと聞いていたので、1間の下屋庇をつけた。「全体に、昔風だけど便利にできていますね」という良い評価を受けた。これは新築の様々な家

だが、基本は四間角である。妻が見えることにより全体の景観を作っているのである(写真-11)。

復興住宅の展開として公営住宅の設計を私どもの事務所で行った。四軒長屋のようなタイプは、介護しやすい南の開口部



様々なタイプの復興住宅 (写真-11)

から入って支援ができたり、声かけができる。屋根の中央に高い棟があるが、これは私たちが五箇山で開発した雪割棟というもの(写真-12)。この雪割棟がついていて、50cmくらい雪が積もったところで自然と雪が落ちて、雪下ろしをする必要がない。



公営住宅の建設 (写真-12)

木造建築はいろんな職種の人が連携して1つの建築ができる。製材所、大工、左官、建具、経師、畳職人、飾り金物、これは一般的には板金屋さんというが、ちょっと高級な家の金物なんかを細工する職人、瓦職人、屋根の板金屋さん、設計者、工務店がそれぞれ役割を担って仕事をしている。こういう人たちが欠けると仕事にならない。この人たちが使う材料が手に入らないと建物もできないことになる。資材の調達と人手の調達が地域社会の中できちんと連携した仕事ができないと、いい住まいも住宅の維持管理もできない。それが維持される社会のシステムが生業の生態の保全によってできる(図-3)。



木造建築に関わる様々な職種 (図-3)

4、長岡市の良寛の里の街並みづくり

長岡市と和島村が合併することが決まった。その時に長岡市の森市長から、「あそこの島崎という集落は良寛さんが最後の5年間住んだ街で、雰囲気があってなかなかいい。あそこに街並み環境保全事業という国の補助事業を入れるともっと良くなると思っているんだけど考えてくれませんか」と相談を受けた。

「良寛さんの里のまちづくり、街並みづくり」がスタートした。はちすば通りを中心とする島崎は100所帯位の集落。合意形成がすごく重要である。私たちはまず調査をして、いろんな所の写真を撮ったり絵にしたりして、「い

いと思いますか」、とか「知ってますか」とかいろんなことを聞く。その時、全員が反応できるよう旗上げを行った(写真-13)。これはマルカゼツかで、必ず反応できる。自らが反応することで自分の気持ちも動く。そうすると何を考えていったらいいかということの本気で考えられるようになり、評価もできるようになる。「既存の島崎のはちすば通りは左の写真(写真-14)。外壁を変えるだけで右のような変化が出てくる(図-4)。どっちがいいですかね」というような話をする。



住民の旗上げワークショップ (写真-13)



既存街道 (写真-14)



修景イメージの絵 (図-4)

このようにして皆さんの意見を揃えることを行った。製材所や工務店に集まってもらい同じようなことをした。「カタログで仕事をしてはお金が全部都会に行ってしまう」ということが理解されていく。作る側の人たちが自信を持っている作り方についても検討するワークショップをやる、旗上げもやる。そういうことを通してだんだん気持ちが揃ってくる(写真-15)。一般の住民とつくり手の人たちの両方の気持ちが揃ったところで、「こういうことしましょう」と言うとうまく行く。そのためには視察も重要。例えば福島県の三春町はHOPEの優等生と呼ばれていて、そこは街並みも綺麗になっている。それから富



様々な職業とのワークショップ (写真-15)

山県の岩瀬というところは古い建物、立派な建物がたくさんある。そういうところをみんなで見に行く。

左の写真(写真-16)は良寛さんのお墓で、その下に柵と門がついているが、「そういうのを復元するよう整えると(図-5)、みんなが良寛さんを大切にしていることが表れていいよね」と、話をして整備する流れになる。

100所帯の人が、協定書にハンコをつけて合意形成できるようになるまでは時間がかかる。その期間に何かしないと達成感がない。そこで竹を切って灯りを、お寺の山道に並べて、お祭りの気分を上げる(写真-17)。このようなイベントをすることも合意形成のプロセスには重要である。

はちすば通りというのだから大きなプランターにハスの根を入れて栽培してみよう、と提案したら、「やろうやろう」ということになった(写真-18)。このようにして活動が継続され街の風景ができる。

これは良寛さんのお墓を掃除している写真(写真-19)。これは旦那たちの仕事で、こういうイベントを間に入れながら街並み整備というのをやっていく。こういう街の人と一緒に、作り手と消費者、家を修理したいと思っている人をつなげることが大切である。



左：良寛さんのお墓(写真-16)
右：修景イメージ(図-5)



お寺・山道での灯イベント(写真-17)



ハスのプランターによる修景(写真-18)



良寛さんのお墓の掃除(写真-19)

*2 良寛さんのお話：良寛は江戸時代後期の曹洞宗の僧侶。そのお話というのは、子供と一緒に遊ぶ手毬つきなどの和尚さんの話。良寛さんの書というのが素晴らしく、その書を見にくる人たちもいる。

5、南会津町 旧館岩村

南会津郡館岩村でのHOPE計画で、「あったかい家」を大工たちに作ってもらうことに成功した。村の大工のチームが関わり1棟ずつ建てていったが、前より良くしようと気合が入り、皆で「あったかい家」を作ることができた。美しい雪景色の写真は前沢という集落(写真-20)。ここは新潟、明治40年に大火があり、集落が全部燃えてしまって、明治40年頃に建った住宅が残っている地域。雪と白い壁と黒い壁、黒い壁は板壁だが、板壁は腰くらいまでであるのは、雪の積もり方の関係である。

この地域は5月になると雪も解け、1月から5月までの花が一気に咲く(写真-21)。そこで、こういう景色は売り物になるのではないかと考えて、「花のお宿の里づくり」という運動をしようと役場に提案した(写真-22)。学生たちと集落に住んでいる子供達が、一緒に苗木を植えた。勝手に植えるわけにはいかないのでも許可を得ながら植えてみた(写真-23)。翌年になったら、「村が苗木の予算を取ったのでどういう苗木を何本用意したらいいか」という相談を受けた。村から「学生さんを連れてきて一緒にやってください」という話になった。学生たちが来て、一緒に話をする村の人たちはすごく乗ってくる。若



切妻屋根が作る雪の風景 (写真-20)



5月に一斉に花が咲く (写真-21)



花のお宿の里づくり (写真-22)



苗木植えワークショップ (写真-23)

者たちが大勢現れたり、特に若い女子学生がいると皆明るく元気になる。館岩村でいくつかやって、隣の村でもやってほしいということになり、さらに離れた只見町でもやってほしいということになった。里山の整備も行った。これは「たのせ」という集落のすぐ裏にお椀を伏せたような小さな山があり、

「あの山に山道をつけて、みんなで散歩できるようにしたい」という提案があり整備しようとなった。たのせの集落で花を植えた時、川の手前の木の下枝が茂っているのは邪魔になると思うので、下枝を切って、上は枝を残して透けて見えるようにすると、近景・中景・遠景で景色が楽しむことができるのではないかという提案をした(写真-24)。みんなで下枝を整備することをした。花のお宿の里づくりという風景を村の人たちが理解してくれたことがよく分かる。



遠景・中景・近景づくり(写真-24)

塗装ワークショップをやった(写真-25)。木部が荒れてそのままになっているとみすばらしく見えてくる。実は塗装屋が隣の村に1軒あって、その人がこの村の塗装もしてくれる。塗装屋の仕事の邪魔をするかもしれないと思って、塗装屋に相談した。「みんなで色塗りをするとあなたの仕事を取ってしまって嫌ですか?」と聞くと、「とんでもない、どんどんやってください。そうするときれいになることがわかればまた仕事も増える」と言ってくれたのでやることにした。「お願いなんだけど、大学院生を1人ちょっとしごいて教えてくれない?」としばらく預けて塗装の仕事覚えてもらった。そうやって覚えてきたことを友人学生や老人たちにも教えて、みんなで塗った。みるみるきれいになっていく。手を入れることで景観が変わるのが分かる。



塗装ワークショップ(写真-25)



学生参加のお掃除ワークショップ(写真-26)

お掃除ワークショップの事例である(写真-26)。前沢に空き家があって、村長が壊せって指示を出した。役所の担当の人から「もったいないな、なんと

か残す嘆願書出してくれませんかね」と相談が来て、村長に嘆願書を出してこの家の使い道も考えながら残すことをお願いした。幸い館岩村としては残して良いということになった。残してもらったので、掃除しましょうということで、家の中を大掃除した。最後はお湯で畳を拭くんだよということで、お湯で硬く絞った雑巾で畳を拭いたら、畳が光ってくる。半日できれいになり、囲炉裏で炭を焚く、お湯を沸かしていたら、区長さんが見に来て、なめこ汁を鍋いっぱいに入れて持ってきてくれた。その後、この空家はトイレや台所もきれいになり、ここが休憩所として、前沢に茅葺の集落を見に来た人に対して、芋汁とかなめこ汁とか団子とか食べさせるようもてなしの建物に変わったのである。ちょっとしたことだが、努力して、日常的でない行為を付加すると状況が変わるのである。

6. まとめ

まちづくり、これは1人の建築士、建築家ではできない。1つの設計事務所でもできない。たくさんの設計事務所が集まり、作る側の大工さん、左官屋などの職人も一緒になって同じ目標を持ってやるのが大切である。地域の風土を理解した上でどういうものか、そういう知恵は基本的にはその地域にある。探せばみんな長い歴史の中で作られた知恵がいっぱい残っている。それを発見して、現代的に作っていけば、調和もするし、機能的にもなるし、現代的な感覚の建築にもなる。地域のあり方にマッチした作り方をしていくのが重要なのである。合意形成のプロセスは急いではいけない。ゆっくり少しずつ反対の意見を減らしながらやっていく。それで、求める側と作る側も同じ気持ちになることが大切である。家を作るだけでなく周りを整えていくことが大切である。それは花を植えるとか木を剪定するとか、周りを整えていくことによって全体がきれいになる。里山と言うのは人工の手が加わって気持ちの良い空間になっていくのである。そういう意味で、里山というのは、人工の手がうまく加わりながら自然と両立しているのである。建築を作る時、庇1つも街並み、公共空間に寄与する重要な要素であるということも含めて、街並みづくりを意識して建築づくりをしていくことが重要なのである。

Lined writing area with horizontal lines for text entry.

【第3章】

合意形成ワークショップ系

(参加者の心をつかむ)



2-2-3-1 まちづくりの手法①

(阿部 俊彦)

(まちづくりの目的に応じた手法、参加対象や募集の方法、
実践スケジュールの立て方を理解する)

1. ワークショップとは？

昨今、市民のまちの環境に関心が高まっており、防災、歴史的町並みの保全、商店街の活性化、公園や水辺の改修など、まちの環境をデザインする際に地域住民の参加が求められている。

しかし、素人（しろうと）である住民が、ただ話し合っているだけでは、まちをデザインすることはできません。まちの整備や事業の主体である行政（国、都道府県、区市町村など）に対して、住民が要望書を提出するだけでは、そのデザインのイメージは伝わりません。行政側の条件（予算や安全性など）に合致していないものは、却下されてしまう場合もあるだろう。

価値観の異なる多様な住民が生活するまちでは、実際に公園や道路の工事をする前に、住民一人一人がまちのデザインについて検討し、まちの関係者全員が納得した計画に基づいて始めないといろいろな問題が生じる恐れがある。そこで、ワークショップと呼ばれる協働作業により、地域住民・行政・専門家が参加し、一緒にまちのデザインを考えていく手法が用いられるようになった。

ワークショップとは臨床心理学の一手法として始まったもので、演劇やダンスなどの創造活動に使われるようになった。まちづくりの分野では、1960年代にアメリカの環境デザイナーのローレンス・ハルプリンが市民と一緒に公園をデザインする際に導入したと言われている。その後、我が国でも、ワークショップを通じて、広場・水辺・歩道・緑道などの公共施設を市民や子供たちと一緒にデザインしながら作り上げていく取り組みが広まった。

2. ワークショップに必要な基本ツール

ワークショップで参加者の意見をまとめるための一般的な方法として、KJ法があげられる。KJ法は、文化人類学者の川喜田二郎がデータをまとめるために考案した手法で、データをカードに記述し、カードをテーマ毎のグループごとにまとめて図解する方法である。

ワークショップを行い際の基本的なツールとして、まず、「名簿・名札」

が必要になる。会場の受付で名簿に氏名と所属と記入してもらおう。また、名札をつけてもらうことで、グループ毎で話し合う際に、参加者同士で声かけをしやすくなる。

会場に5名～10名程度を1グループとした「島（椅子に囲まれたテーブル）」をつくる。グループ毎のテーブルの上に、「模造紙」「付箋（3色程度、ポストイットなど）」「マーカー（3色程度、裏に写らない水性のもの）」を用意する。カードの代わりに付箋に意見を書き込み、模造紙に、意見をグルーピングしたり、表などにまとめていく。また、必要に応じて、付箋を白地図に貼れば、具体的な場所についての課題や提案について話し合うこともできる。

これをあらかじめ、ワークショップの目的を理解しているファシリテーターが進行し、参加者の意見を聞き取りながら、模造紙にまとめる（写真1）。最後に各グループでまとめた模造紙を全体で発表し、他のグループの議論も共有する。



写真1. ワークショップの様子

以上のようなワークショップでも、まちについて話し合う

ことはできる。ただし、参加者が自ら「デザイン」するとなると、具体的な空間のイメージに提案し、参加者で共有する必要があるため、簡易的なワークショップでは、不十分である。

具体的なイメージを共有するためには、実際に現地を歩き、課題や資源を共有した上で、事例写真、CG、模型などを用いて、具体的なデザインについて検討し、参加者で評価する必要がある。

3. まちづくりワークショップの参加対象者とその募集の方法

まちづくりワークショップを始める前に、誰に参加してもらおうのかを考える必要がある。まちづくりの関係者は、地区の全住民だが、限られた大きさの会場では、ワークショップの参加者を絞らなくてはならない。一方で、広報が不十分な場合は、参加者が少なすぎて、ワークショップの話し合いがで

きないといった問題も生じかねない。いったい誰に声をかければよいのだろうか。

地区の自治会の会長や役員、ワークショップのテーマに関わる地域組織の代表者や幹部（防災の場合は防災会や消防団、福祉の場合は社会福祉協議会や老人会等）に呼びかけるのが一般的である。それに加えて、地区内に事業所を置く民間事業者（社会福祉法人、企業、銀行など）にも参加して頂く場合もある。また、自ら積極的にワークショップに参加したい方を募る際には、公募が有効である。口コミやチラシ、そのテーマに関連する SNS やホームページ等を通じた広報活動を行うことで参加者を募る。

なお、ワークショップを連続的に数回開催する場合は、第1回のワークショップの参加者で固定することが望ましいだろう。もちろん、新たな参加者を拒むものではないので、新しい意見やアイデアを生むためにも、臨機応変に対応する必要がある。参加者の人数や構成については、主催者・地域住民のリーダー・行政・専門家と十分に相談した上で呼びかけを行い、ワークショップの参加者の間で共有したことが、地域住民の総意にスムーズにつながっていくことが肝要である。

4. まちづくりワークショップの3つのステップ

まちのデザインを検討し、関係者全員が納得する計画について合意を図るためのプロセスは、以下の3つのステップを踏んでいくことが重要であると考える。

ステップ1：まちの資源を発見・共有し、地域住民・行政・専門家などの参加者の間で共有認識を育む。

ステップ2：共有した資源を活かしつつ、まちの課題を解決するためのアイデアを出し合う。

ステップ3：アイデアをもとに具体的な空間像をデザインし、まちの目標イメージを描き、共有する。

以上のステップを踏んだ後、最終的に、まちの目標イメージを実現するための具体的な事業・建築のルール等について合意を形成する。このようなプロセスを円滑に進めるために、各ステップで効果的なまちづくりワークショップの手法がある。以下では、筆者が関わってきた東日本大震災で被災したまちの復興まちづくりの現場で用いた「まちづくりワークショップ」の手法

を紹介する。

5. まちづくりワークショップの手法①「まち歩きとガリバーマップ」

<ワークショップ手法の概要>

ステップ1「地域住民・行政・専門家などの参加者の中で共有認識を育むためのワークショップ手法」として、「まち歩きとガリバーマップ」を紹介する。

①まず参加者はグループに分かれて、それぞれの歩くコースを決める。

②次に、グループのメンバーの中で、歩くコースを先導する班長、写真係、記録係を数名決めて、グループ毎にまち歩きを開始する。まちへの思いを語り合いながら、まちを歩く。

・地域住民にとっては、ふだんからよく知っているまちだが、改めて、行政や専門家と一緒に歩くことで、地域の魅力や問題を発見・再認識することができる。

・まち歩きの途中途中で、記録係は、参加者が気づいたまちの魅力や問題点などを手持ちの地図（画版があると便利）に書き込む。

・また、写真係は、インスタントカメラで写真を撮る。デジタルカメラで撮影した場合は、ガリバーマップに書き込み前にプリントアウトする。

③まち歩きが終了したら、会場に置いてあるガリバーマップの上ののって、まち歩きのコースを書き込み、撮影した写真を貼り付け、コースを振り返る。

④そして、発見したまちの魅力や問題点を思い出しながら、ガリバーマップに記入していく。その際に付箋などを使うとわかりやすいだろう。

⑤全てのグループが地図への記入を終了したら、参加者全員が地図の周りに座る。まちの情報を確認していきながら、相互に意見交換をしたり、まちへの思いを語り合う。

⑥ワークショップの終了後、ガリバーマップの結果の写真を撮影し、それを持ち帰り、その写真を見ながら地図データ上に情報を入力する。これを A3 版の記録地図としてプリントアウトし、次のステップのワークショップの参考資料として活用する。

＜気仙沼で実施したワークショップの例＞

2011年3月の東日本大震災から5ヶ月後の8月に、宮城県気仙沼市内湾地区（以下、気仙沼内湾地区）で「まち歩きとガリバーマップ」のワークショップを実施した。ガリバーマップの会場については、被災直後は、体育館や集会所などは避難所として使用されていたので、お寺の広間をお借りした。当日は、約50名の地域住民と、行政・専門家・支援大学の教員や学生が参加した。

多くの建物が津波により流失する中で、一部の建物が残っていた（写真2）。まち歩きにより、これらの建物を歴史的資源・地域資源として確認しつつ、その修復や再建に向けた課題について話し合った（写真3）。また、内湾地区は、震災前から人口減少や高齢化の問題を抱えており、空き地の問題についても再認識することができた（写真4）。現地を歩いた後、会場に戻り、ガリバーマップ（地区全体の住宅地図を縮尺1/100に拡大したもの）に、歩いた場所とその場所の課題を、マーカーと付箋を使って情報を書き込んだ（写真5、6）。

ワークショップの終了後、参加者からは、「震災後、あらためて街を歩いてみて、被害の大きさを実感した」「山と海、漁業と生業、内湾の景観など、まち歩きで確認した地域資源を大切にまちづくりが重要」「震災前から衰退していた商店街を再興するために、まち歩きで確認した空き地に仮設商店街をつくってはどうか」「今日のワークショップに参加してくれた大勢の地域住民が参加し、市民と行政が協働で復興計画を考えていく必要がある」などの感想を頂いた。



写真2. 歴史的資源・地域資源



写真3. 修復や再建に向けた課題



写真4. 空き地の問題



写真5. ガリバーマップに書き込む様子



写真6. 歩いた場所と、その場所の課題を書き込む

後日、ガリバーマップの成果を情報地図としてまとめ、参加者だけでなく、参加できなかった住民とも情報を共有するためにまちづくりのニュースとして配布した (図1)。



図1. ガリバーマップの成果をまとめた情報地図

6. まちづくりワークショップの手法②「旗さしワークショップ」

<ワークショップ手法の概要>

ステップ2「共有した資源を活かしつつ、まちの課題を解決するためのアイデアを出し合うためのワークショップ手法」として、「旗さしワークショップ」を紹介する。

①まず参加者はグループに分かれて、航空写真の貼られた「旗さし盤」



写真7. 地形を再現した旗さし盤

を囲んで座り、自己紹介をする (写真7)。参加者の職業やまちでの役割、生活などについてお互い理解することが大切である。

②次に、旗さし盤に貼られた航空写真と、まち歩きの結果をまとめたガリバーマップをまとめた情報地図を照らし合わせて、現状のまちの魅力や問題点を再確認する。

③あらかじめ用意した「旗」には、「まちの問題を解決するためのアイデア」の例が記載されている。気に入った旗を選んで、旗さし盤にさしていく(写真8)。



写真8. アイデアを書いた旗をさす

・旗をさす時に、参加者は、どのような理由で旗を選んで、その場所にさしたのかをコメントしてもらおう。

・旗はテーマ毎に色分けしておく。例えば、「赤：商業の活性化、観光施設など」「青：教育や福祉施設など」「緑：公園や街路樹など」「黄：その他」など、まちに必要な用途や機能によって分類すると分かりやすいだろう。

・まちの特徴を踏まえて、あらかじめアイデアを整理しておくことが大切だが、一方で、参加者から思いもよらぬアイデアが出される可能性もあるので、白紙の旗も用意する必要がある。

・旗は、市販の竹串にアイデアを記入したものを貼り付けて作成する。また、簡易的な方法として、竹串に付箋を巻き付けたものでも対応できる。



写真9 各班の成果の発表

④以上を4～5巡程度繰り返し、旗をさし終わった後、ファシリテーターが各班の旗の意見を模造紙などに整理する。班ごとの参加者の代表者に、模造紙と旗さし盤を使って、各班でどの

ような話し合いがなされたのかを発表してもらおう。他の班の参加者にも、アイデアが生まれたのかを紹介し、参加者全員でアイデアを共有する(写真9)。

＜気仙沼で実施したワークショップの例＞

内湾地区では、「まち歩きとガリバーマップ」を開催した後、その成果を「地域資源と課題マップ (A3 版)」としてまとめた。その成果を踏まえて、まちづくりの次のステップに進むために「旗さしワークショップ」をエリア毎に実施した。

海から少し離れた八日町では、山の地形を再現したジオラマ模型 (S1/500) を「旗さし盤」として用意した。津波により流失した建物の数が比較的少なかったエリアのため、「残っている歴史的建物の活用方法」について話し合われました。また、「安心して暮らすことのできる高齢者にもやさしい災害公営住宅」「地域住民と商店街の拠点となるコミュニティ拠点の整備」などのアイデアがあった (図2)。



図2. 八日町エリアでの旗さしワークショップの結果をまとめた情報

海辺の南町海岸では、内湾とそれを囲むまちを再現したジオラマ模型 (S1/500) を「旗さし盤」として用意した (写真10)。気仙沼の顔である内湾の海辺のエリアのため、「海辺に整備する観光商業施設」「観光客のための駐車場



写真10. 地南町海岸を対象とした旗さしワークショップ

の整備」「市民も観光客も楽しめる岸壁を使ったイベント広場」「高台の避難場所に逃げるための避難路の整備」などのアイデアがあった（写真11）。

港町では、漁船が停泊する岸壁の航空写真（S1/200）を「旗さし盤」に貼ったものを用意した（写真12）。岸壁は漁業のための機能的なスペースだが、ここに観光客も呼び込むための工夫として、「休憩スペース」「駐車場」「散歩道」「観光案内板」などを整備するアイデアがあった。なお、港町の旗さしワークショップでは、竹串に付箋を巻き付けた簡易的な旗を使用した。色は、「赤：課題や問題点」「黄：設置希望施設」「青：従前の施設または漁港施設の復旧」の3つに分類した（写真13）。



写真11. 南町海岸の盤にさされたアイデアの旗



写真12. 港町の岸壁を対象とした旗さしワークショップ



写真13. 港町の岸壁の盤にさされたアイデアの旗

7. まちづくりワークショップの手法③

「デザインワークショップ」

＜ワークショップ手法の概要＞

ステップ3「アイデアをもとに具体的な空間像をデザインし、まちの目標イメージを描き、イメージを共有するためのワークショップ」として、「デザインワークショップ」を紹介する（写真14）。

①まず参加者は、現状を再現した模型（S1/100～S1/200程度）を囲んで、「旗さしワークショップ」の結果をまとめた情報地図と照らし合わせて、アイデアを確認する。



写真14 模型デザインワークショップの様子

②模型を使って、それらのアイデアを実現するためのデザインを表現する。
例えば、

- ・空き地に芝生のシートを敷いて、ベンチ、東屋、花壇、樹木などのパーツを配置し、新しい公園をつくる (図3)。

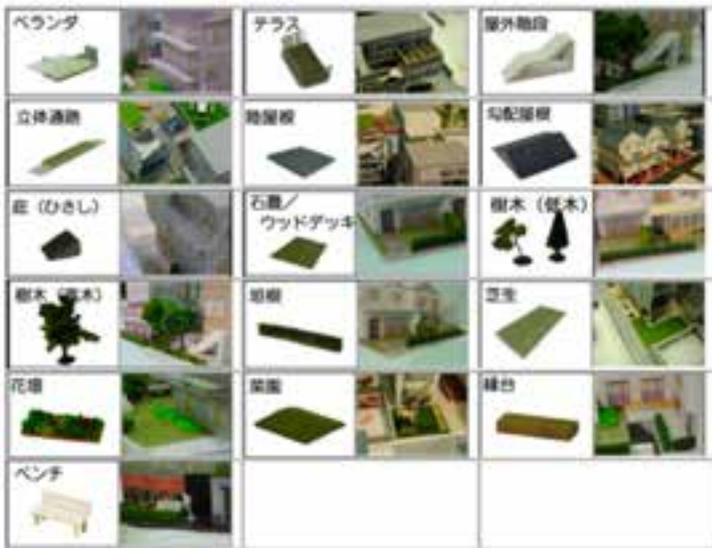


図3. デザインパーツ (ベンチ、樹木、花壇など)

- ・既存の建物を取り除き、1階には、店舗や集会所ユニットを置き、その上に3～4階建ての住戸ユニットを積み上げ、集合住宅をつくる (図4)。

- ・沿道の建物を道路境界からセットバックさせ、道路の幅を広げ、歩道ツールを敷いて、街路樹、街路灯、ベンチなどのパーツを配置し、歩行者も安心して歩ける道路をつくる。



図4. 建物のユニット (店舗、住宅など)

・公園に屋台、ステージ、キッチンカーなどのパーツを並べ、イベントで賑わうイメージをつくる。

③模型でつくった空間イメージを CCD カメラで確認する。アイレベルでどのように見えるのかを評価し、再度、模型を修正する。これを数回繰り返しながら、最終的なデザインを決めていく。

④最後に全員で完成した将来のまちの模型を囲んで、実際のまちづくりにどのように反映していくかも含めて意見交換をする。

<気仙沼で実施したワークショップの例>

内湾地区では、八日町エリアと南町海岸エリアの2つのエリアで「デザインワークショップ」を実施した。

八日町エリアでは、旗さしワークショップで生まれた「安心して暮らすことのできる高齢者にもやさしい災害公営住宅」と「地域住民と商店街の拠点となるコミュニティ拠点の整備」の2つのアイデアをもとに、被災した老朽建物を3軒まとめて共同で建て替えて、地域のコミュニティ拠点を併設した災害公営住宅（被災者のための住まい）の模型をつくった（写真15,16）。その際に、まちの景観や住環境にも配慮して、道路に面してセットバックを行うことで広場を創出し、周辺に圧迫感を与えない中層の建物にデザインすることが望ましいことが確認された（図5）。



写真15. 八日町を対象としたデザインワークショップ



写真16. 参加者によってデザインされた模型



図5.デザインワークショップの結果をもとに描いた地域コミュニティ拠点+災害公営住宅

南町海岸エリアでは、内湾の全体の模型を作成し、防潮堤の位置について確認した(写真17)。また、岸壁では、コンサートの観客席にもなる斜面緑地や朝市や屋台などを並べて賑わうイベント広場を検討した(写真18)。さらに、「海辺に整備する観光商業施設」「観光客のための駐車場の整備」「市民も観光客も楽しめる岸壁を使ったイベント広場」などのアイデアをもとに、1階に駐車場と店舗、2階に海を望むガラス張りの店舗と観光案内機能を併設したカフェを模型でつくった(図6)。内湾地区の岸壁には防潮堤が整備される計画があったが、店舗と岸壁を一体的に利用できるようにデザインすることによって、海とまちのつながりを確保できることが確認された。



写真17. 内湾全体の防潮堤の位置を確認する

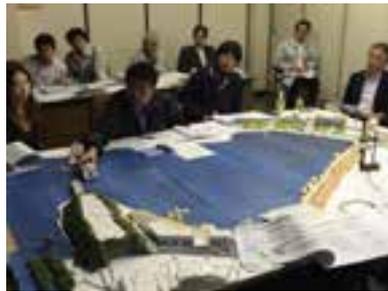


写真18. 岸壁のイベント広場における朝市の検討

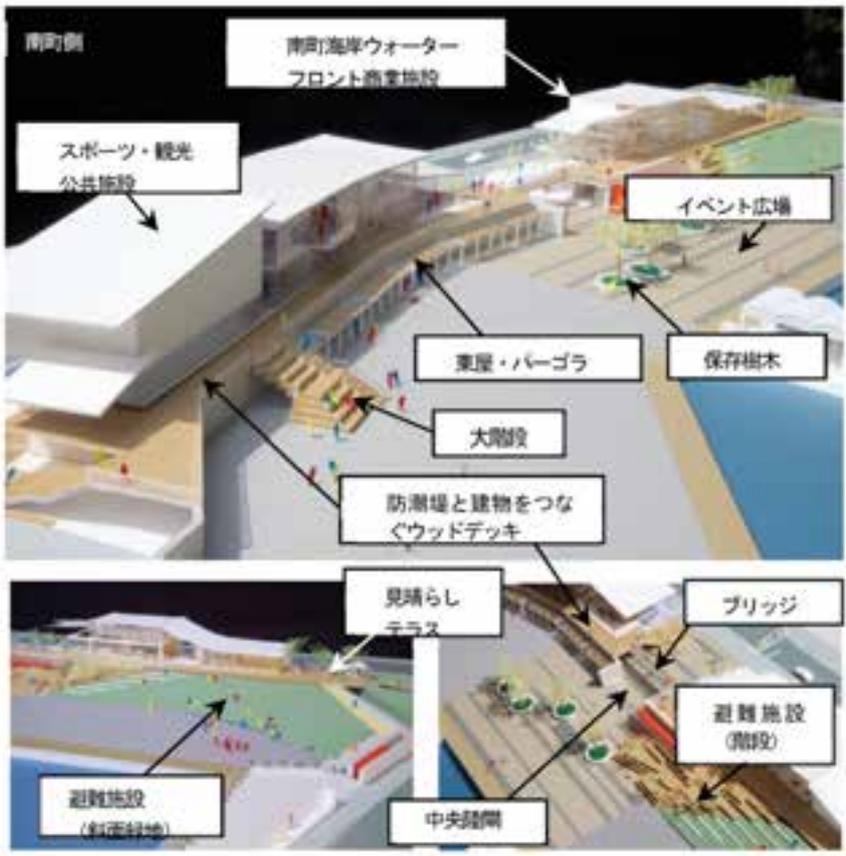


図6. ワークショップの結果をもとに作成



図7. 気仙沼内湾地区の目標イメージ

8. ワークショップの成果のまとめと目標イメージの実現

以上のような一連のワークショップ手法を用いて、まちづくりのステップ1～3を経て、気仙沼内湾地区では、地区全体の目標イメージとしてパースが描かれ、その実現に向けて、一つ一つプロジェクトが立ち上がっていく(図7)。

その中でも、八日町エリアと南町海岸エリアの2つのエリアでは、以下のように、ワークショップの成果がまとめられ、それに基づいて、まちづくりの目標イメージが実現した。

<八日町エリアで実現した地域コミュニティ拠点>

八日町エリアでは、デザインワークショップで検討した「地域のコミュニティ拠点を併設した災害公営住宅(被災者のための住まい)」の模型を実現するために、地域住民によって設立された建設組合が事業主体となって、地権者の土地や建物を集約し、建設用地が確保された。

5階建ての建物の1階には、市内で高齢者率が最も高い当地区の高齢者の暮らしを支えるカフェ(まちづくり会社が所有し、地元の社会福祉法人が運営)と、地域住民が運営するコミュニティセンター(自治会館)を配置し、11戸の住戸は災害公営住宅として気仙沼市が買取り、街並みに調和したコンパクトな地域コミュニティの拠点を実現した(写真19)。また、1階カフェに面した木デッキのテラスは、街に開き、にぎわいに貢献し、セットバック空間は、お祭りやイベント時には、カフェ及びテラスと一体的に活用されている(写真20, 21, 22)。



写真19. 八日町に完成した地域コミュニティ拠点



写真20. 地域のお祭りの様子



写真21. セットバック空間の連続する街並み



写真22. セットバック空間を利用したイベントの様子

<南町海岸エリアで実現した観光交流拠点>

南町海岸エリアでは、デザインワークショップで検討した「海辺の観光商業施設と地域交流施設、岸壁を活用したイベント広場」のモデルを実現するために、地域住民によるまちづくり協議会と行政（宮城県、気仙沼市）が、デザインの専門家の協力のもとで話し合い、設計を進めた。その結果として、防潮堤の海側に斜面緑地・ステップガーデン・回廊などを設置、まち側に建築（ムカエル、ウマレル）を配置、さらに建築から片持ちで張り出したデッキで防潮堤を覆うことで両側の連続性を確保され、「海と生きる」という地域の文脈を継承し、港町にふさわしい景観とともに、「にぎわい」と「いとなみ」を取り戻すことができた（写真23）。ウォーターフロントでは、2階レベルのデッキと斜面緑地を活用して、コンサートやイベントが開催されている。



写真23 ワークショップで検討した目標イメージが実現された南町海岸のウォーターフロント

9. おわりに

復興まちづくりでは、被災した地域住民の住まいや生業の復旧のスピードが求められる。そのため、被災者が一同に介してワークショップでまちづくりについて話し合いながら進めるのは難しいと考えられがちである。しかし、急いでいるからこそ、手戻りがないように、地域住民が納得する形で、丁寧にデザインすること大切である。

一方、本稿で紹介したワークショップの手法は、復興の市街地整備だけで

なく、平時のまちづくりで多く用いられている。歴史的な街並みの保全のためのガイドライン、空き家や空き地の活用、木造密集市街地の防災まちづくり・建て替えのルールづくり、復興プロセスを事前に体験するための事前復興まちづくりなど、ケースバイケースで、プログラムや条件を修正することによりワークショップ手法を応用できる。ただし、その際に重要なのは、ワークショップを実施する前に、地域住民のリーダー、行政担当者、専門家らが、ワークショップの位置づけを確認しておくことである。事前にワークショップの結果を実際のまちの改善にどのように結びつけるのかを見据えた上で、ワークショップの目的やプログラムを検討することが必要不可欠である。

ワークショップを行えさえすれば、まちの問題が解決するわけではない。最近では、ワークショップ自体が目的化され、そこで検討された結果が、まちの改善に結びついていない例も見られる。ワークショップを通じて地域住民の間で共有された目標イメージをもとに、行政などの整備主体の意向も踏まえ、専門家が実現可能なデザインを提案し、最終的に関係者全員で合意することによって、誇りと愛着の持てるまちの環境がつくられるのである。

注) 本稿でご紹介したワークショップ手法は、早稲田大学都市・地域研究所及び佐藤滋研究室によって研究開発されたものである。筆者は、上記の研究所の研究員として開発にたずさわり、気仙沼市の内湾地区の復興まちづくりにおいて、本手法を用いて、実践的研究を行ってきた。その内容を建築を学ぶ学生のみなさんのテキスト用に分かりやすくまとめたものである。

2-2-3-2 まちづくりの手法②

(連 健夫)

(まちづくりの具体的手法を学ぶ、自己紹介、合意形成、街歩き、KJ法、カラーージュの方法を理解する。)

1、まちづくりの具体的手法

手法に決まり事はなく、目的に応じた方法でやることが大切で、参加者の状況や場所、時間に応じて臨機応変にアレンジすることが求められる。ポイントして、何のために行うのか、何を成果として得るのか、をしっかりと設定した上で、方法を検討することが大切であり、ワークショップの案内や開催時に、このことを参加者にしっかりと説明し共有することが大切である。主だった手法を以下に挙げるが、これを参考に新たな方法をアレンジするのも良い。ファシリテーターも楽しんでやるのが、結果として参加者も楽しむことに繋がる。

①自己紹介

■マッピング自己紹介;参加者の住んでいる場所の地図を用意しておき、参加者がそれにマーキングをして自己紹介する方法である。色のついたシールを用意しておき、それでマーキングするとやりやすい。自分の住んでいる所の説明から自己紹介をするので、誰でも躊躇なく話すことができる良さがある。また自分の近くに住んでいる人が誰なのか分かるので、人が繋がるきっかけにもなる。



マッピング自己紹介の地図

■自動車パーツ自己紹介;自分自身のことをハンドルやブレーキなど自動車のパーツに例えて自己紹介する方法である。例えば「私はアクセルです。進み出したらとまらない、お調子者なので誰かブレーキかけてくれる人がいるとありがたいです。」といった感じで紹介します。これは人の性格が分かるのでグループで作業をするときの参考になる。

■1分自己紹介;1分と時間を決めて自己紹介をする方法、時間を決めておくことにより、あらかじめ自分のことについて何を話せばよいかを整理することになる。また時間を決めておくことにより、長々と話すことを防ぐことができる。タイマーを用意しておいて、ファシリテーターが「はい、お時間

です！」と時間を切ることが大切である。音を鳴らしても良い。時間をルーズにすると不公平感が生じる可能性がある。

②共有・合意形成

■KJ法；ポストイットなどの付箋に言葉を記入し分類することにより、バラバラな事象を整理分析する方法で、川喜田次郎氏が文化人類学の手法として用い、氏のイニシアルからKJ法と呼ばれている。留意点として、1つの付箋に1つの言葉、意味を書くことである。



4つのマスに分けて行う、KJ法

このことにより分類が可能となる。分類は、似ているもの、関係するものを集めて、そのタイトルを付ける方法と、あらかじめ分類するための枠を設けておき、それに該当するものを貼り付けるやり方がある。後者はタイトル付けが無いので簡単である。例えば、縦軸にハード（道路、建物や設備などに関わるもの）とソフト（人、お金や制度などに関わるもの）、横軸に良い点と悪い点、と4つの枠を設けて、そこに該当する付箋を貼っていく方法である。

■コラージュ；求めるもののイメージを、雑誌やポスターなどから写真やイラストなどを切り取り、台紙に貼りつけて表現する切り貼り絵のことを言い、計画の初期段階で、全体イメージを参加者で共有するのに適している。簡単で子供でも参加でき、出来上がった時の達成感がある。またイメージな



コラージュづくりワークショップ

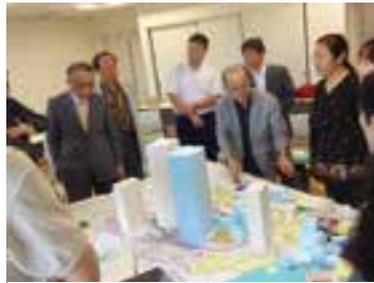
ので反対意見がでない良さがある。切り貼りに使う雑誌などの材料を主催者側で用意する方法と参加者が持参する方法があるが、参加者が忘れるケースもあるので、主催者側で準備するほうがリスクが少ない。留意点としては、貼るものとして、好きなものややりたい内容の写真を貼ってください、と説明するとイメージに広がりがあるものができあがる。コラージュはユング心理学におけるコラージュ療法に通じるものがあり、ある意味、参加者の無意識にあるものを表出させるという効果、すなわち利用者の創造力を活かす方

法と言える。

■デザインゲーム；利用者参加の施設づくりの手法として、まちづくりの実践家、ヘンリー・サノフが確立した方法である。ブロック模型を使い、敷地図に置き、説明する中で、参加者が敷地の特徴や建物との関係を理解し共有する。敷地図とスタイロフォームなどのブロック模型を準備しておく、ファシリテーターは、いくつかの配置パターンを示し、それぞれの特徴、良い点や課題を説明する中で、設計経験のない者でもそのプロセスを通して理解することができる。建物を敷地のどの位置に配置すると良いのか、そのことによってどこにオープンペースができるのか、人や車の動線はどうなるのか等、配置計画で大切な要点を理解し、共有することができる。

■メニュー方式；いくつかの候補を出し、参加者に選んでもらうやり方である。前述した各方法も、候補を出して選ぶという形をとることができる。メニュー方式の良さは、専門知識がなくても、各候補の特徴が理解できれば、「選ぶ」という行為で参加できる良さがある。誰が選んだかが分からないようにするためには投票箱を用意して、投票してもらうと良い。発表は結構盛り上がる。留意点として、ファシリテーターが候補を出す場合は、どの案になっても問題がないものを候補にすることが大切である。好みが偏ると説明が誘導的になりがちで、選んだという気持ち（主体性）が薄らぐ可能性がある。

■旗揚げ法；大人数でワークショップをするときに適している方法。AとBとC等の3種の旗を用意しておく、ファシリテーターが質問をして、旗を挙



デザインゲームで検討



候補案から選んで投票；メニュー方式



皆の前で投票結果を発表

げて応えるという方法である。〇〇地域の人はA、□□地域の人はB、△△地域の人はCの旗を挙げてください、といったように、どのような人が参加しているのか?といった導入部でも使うことができる。全員参加で行うので、フェアな感じがする良さがある。候補を出して選ぶという意味では、メニュー方式の一種である。

2、事例を通してみるまちづくりワークショップ

■まちづくり条例におけるまちづくり協議会

住民参加を推し進める自治体では、まちづくり条例を作り、住民のまちづくり活動を支援している。条例におけるまちづくりプロセスとして、①自主的なまちづくり活動→②まちづくり協議会としての登録→③まちづくりビジョンを作る→④まちづくりルールを作る→④地区計画として認定される、この内容は条例によって様々であるが、住民参加において地区計画という法的拘束力があるルールを作ることができるのが特徴である。つまり、自分の街は自分たちで作る、という住民参加のまちづくりの仕組みなのである。筆者が関わっている事例を通して、まちづくりの手法を見てみる。



まちづくり条例におけるプロセス (港区)

「タカラとアラのワークショップ」(赤坂通りまちづくりの会)

タカラは良い点、アラは問題点や課題であり、それを街歩きの中で見つけて整理するワークショップである。筆者の立場は港区まちづくりコンサルタントとして支援する立場である。事前にワークショップ開催の案内ビラを作り、町内会を通して募り、当日、30名程度の参加があった。最初に、ワークショップの趣旨とスケジュールを説明する。街歩きは、15名ずつ2グループに分けて、2コースを設定して回った。グループ分けは、受付時に番号カードを渡して、その番号を手掛かりにAチーム、Bチームといった具合に

分けるとやりやすい。道具としてポインターを準備しておく、これは棒の先に矢印のマークがついたもので、街を歩きながら、「これはタカラですね」と言って指し示す棒である。このような小道具は参加者が楽しくなるので大切である。2グループなので、事前に2本作っておいた。下記が準備する主なものである。

□準備するもの

- ・ポインター（棒の先にスチレンペーパー等で作った矢印がついたもの）
- ・模造紙：台紙として使用
- ・付箋；7. 5センチ角のポストイット、様々な色、
- ・カラーマーカー（インクが紙の裏まで染みないもの）
- ・画鋏やテープ（台紙を壁に貼り付けるときに使用する）

□街を歩く

各グループで、スタートする前に、ポインター係、カメラ係、メモ係、を決めておき、途中で交代するのが良い。10～15人位でまとまって歩く、ファシリテーターは、適宜とまって、「これはタカラですかねえ」などと話しかけ、参加者を促したりするのが役目である。しかし、断定はせずに、常に問いかけて参加者自身が考え、タカラとアラを認定するという形にすることが大切である。また、後で議論をしてもらいたいものがあった場合、「これは一見タカラに見えて実はアラかもしれませんね」というように、その時に理由を説明するのではなく、指摘だけに留めておくことが大切である。そうでないと、ファシリテーターの一方的レクチャーになってしまう恐れがある。あくまで住民が主体なのである。

□KJ法で分析する



タカラとアラのワークショップ



ポインターでタカラやアラを指摘する

街歩きから会場に戻る。A, B グループを更に2つに分け、4グループで話し合う。これも受付で渡した番号札で分けるとやりやすい。各グループ5～8名位が良い。多すぎると話に参加できない者が出てくると、それ以上になる場合は、グループの数を増やして調整すると良い。

あらかじめ参加者の人数がわかっている場合は準備できるが、多くの場合は、当日まで分からないので、あらかじめ、人数が増えたら(減ったら) こうする、というようにテーブル配置などを考えておくことが大切である。テーブルは島状に配し、その周りに椅子を設けるが、テーブルは整然と並べるのではなく、ランダムに並べたほうがリラックスした雰囲気になる。ファシリテーターの服はフォーマルな感じではなく、ポロシャツやトレーナーなどリラックスした服が良い。各テーブルには台紙とポストイット、マーカーなどを並べておく。

- ① グループディスカッション；最初に各グループでリーダーを決め、リーダーが司会進行をする。まずは、街歩きをした感想を、自己紹介と共に参加者に話し合ってもらおう。



グループディスカッション

- ② 付箋に記入する；付箋に各自が気が付いたことを記入する。大切なのは1枚の付箋に1つの言葉、1つの文を記入することである。このことをファシリテーターは参加者にしっかり伝える必要がある。「最低10枚は書いてくださいね」と時には参加者に促すことも大切である。
- ③ 付箋を分類する；タカラとアラ、ハードとソフトの4つのマスを用紙に事前を書いておき、そこに当てはまる付箋を貼り付ける。ハードは、道路や建物や設備に関わるもの、ソフトは、人やお金や制度などに関わるものである。リーダーから自分の付箋を読み上げながら該当するマスに貼り付けていく。どちらにも属さない付箋は中間あたりに貼り付けておく。
- ④ 重みづけ；グルーピングした中で、どれが大切か、優先されるかを皆で話し合っ、優先番号を記入し、大切なものにはアンダーラインを引い

たりする。話し合っ、更なるキーワードが出てきたらメモとして記入しておく。

- ⑤ 各グループ発表;リーダー以外から発表者を決める。リーダーが指名したり、ジャンケンで決めても良い。2名を発表者とし、メインとサポートという形で発表するなど、各グループで検討して決める。ファシリテーターは時間の管理と、発表内容に対して、適宜質問をしたり、解説をしたりして、聞いている人が分かりやすくなるように努める。



グループ別に発表する

- ⑥ まとめ;ファシリテーターは各発表内容を聞きながら、要点を箇条書きにしてまとめる。まとめをすることにより、参加者がワークショップで何が得られたかの成果を理解することができる。このケースでは、落書きの問題、置き看板の問題、歩道が無いことによる安全性の問題などが指摘され、今後これらを解決すべく、皆で検討しようということになった。

タカラとアラのワークショップをすることにより、アラ(問題点)を参加者で共有し、今後まちづくりで何を解決すれば良いかを検討し、活動の方向付けができるのが良い点である。またタカラを共有することはまちづくりビジョンの設定に繋がると共に街への愛着を深めることにもなる。赤坂の特徴から、「和モダン」がキーワードになり、まちづくりビジョンづくりにそれを繋げようということになった。そして、イメージを共有しようということで「コラージュワークショップ」をしようということになった。

飲み会のアレンジ;飲み会をワークショップであらかじめアレンジしておくことは大切である。お酒が入ると参加者の本音も出てくる。飲み会を楽しみにワークショップに参加する人もいる。いずれにしても参加者間のコミュニケーションを深めるのに飲み会は欠かせない。

コラージュワークショップ;赤坂の将来のイメージをコラージュでまとめ

るワークショップである。事前に、コラージュを作る目的や方法を書いた案内を作成して参加者を募った。コラージュとして貼り付けるイメージは、雑誌などからの写真や絵であるが「貼りたいものを持参してください」と案内すると共に、持参



コラージュを作ってイメージを共有

されていない方のために、雑誌を10冊ほど準備した。グループに分かれて、コラージュづくりをする。約30名の参加だったので、4グループに分けて行った。コラージュで大切なのは、出来上がった後に、グループで感想を言い合うことである。ファシリテーターはキーワードやコメントを箇条書きにしていく。つまりコラージュはイメージであるが、そこから言葉にすることにより、それがイメージの共有に繋がるのである。またキーワードからビジョンにつながるものを箇条書きにした。キーワードに共通するものを言葉としてまとめるのである。コラージュは皆で作った作品であり、イメージとしてまとまるので参加者も満足そうであった。

□落書き消しワークショップ；タカラとアラワークショップで、アラに指摘された空き地の囲い壁に書かれた落書きを消すワークショップをしよう、ということになった。ペンキは近くで工事を行っている建設会社から支給してもらった。費用はなるべく発生しないように工夫することが大切である。費用が発生す



落書き消しワークショップ

ると、何で充填するかでまともらず行動におこせない事態も生じる。支給した建設会社も協力業者として参加者に紹介するとイメージアップになるのでウィンウィンの関係と言える。前半と後半に分けて、前半は、子供たちに参加してもらって自由に壁に落書きをしてもらう。後半は落書き消しということで壁全体を塗装するワークショップである。子供たちにとって、壁に自由に落書できるのはとても楽しい体験になる。親子で参加してもらった。親

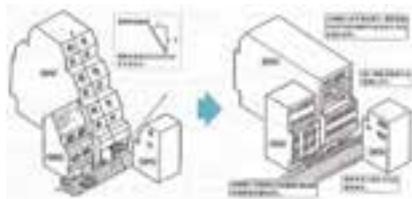
子協力してワイワイ、ガヤガヤ楽しく落書きをしてもらった。それを写真にとり、メールで送ることで、参加のお土産にした。午後は壁全体の塗装で、今までのワークショップ参加者に案内して集めた有志である。いい感じで仕上がり、皆で記念撮影をした。その都度、ワークショップで写真を撮ることは記録であり、記念にもなるので、ファシリテーターは忘れないように撮る必要がある。また塗装ワークショップは楽しいので、一人が独占しないよう、時間を決めて交代するなどのアナウンスをするのもファシリテーターの役割である。もちろん、ワークショップの後は飲み会となった。

□元町の見学;まちづくりにとって先行事例の見学は大切である。実際に見るとイメージができるので、「あそこのがあれが良かった」といった具合に例をあげて話し合いすることができる。元町のまちづくり協議会の協力を得て、見学会を企画した。参加者は協議会役員を含め約20名、まちづくり推進課も同行した。会議室を借りて、元町の協議会の方に、説明をもらった。



元町見学会、協議会から話を伺う

ここは、街並み誘導型地区計画を設けることにより、歩道空間を広くする共に、斜線制限を緩和して容積率いっぱいまで使って建築できるような制度にすることにより、街並みの向上を行ったこと、住民参加のまちづくりプロセスにより、賑わいのある商店街にすべく、道路の蛇行や、ポラードの設置、標識や看板のデザインの統一などをした。一方通行にすることにより歩道幅を広げることができるが、それについては、様々な意見があり、時間をかけて決めたことなどが話された。その後、実際に街を歩いて、写真を撮ったり、それぞれについて皆で意見を言ったりするなどを



街並み誘導型地区計画



様々なデザインが施された元町商店街

行った。もちろん、その後に食事会をして、色々本音で話し合った。これらはニューズペーパーとしてまとめ、協議会メンバーと共有した。

■生田緑地将来計画ワークショップ

このワークショップは、公園緑地課の主催で筆者は座長という形で関わった事例で、当初は生田緑地ゴルフクラブの建て替えのワークショップであったが、全体会議の中で、生田緑地全体で考えるべきだとの意見が参加者から出てきて、生田緑地将来計画ワークショップとなった事例である。



生田緑地ゴルフクラブハウス

- ① 生田緑地ゴルフクラブ建て替えワークショップ；生田緑地に関わる様々な団体から参加者を募って実施された。まずは、公園を皆で歩いて、その感想をグループに分かれてKJ法で分析し、ゴルフ場の役割やクラブハウスの現状などを議論した。それを全体会で発表したときに「そもそもクラブハウスの建て替えからワークショップがスタートしているが、まずは、生田緑地全体の将来をどうするか、を議論した後にクラブハウスをどうするかを考えるべきだ」との意見が参加者から出てきた。座長であった当方は、その意見をもとに皆でディスカッションして、生田緑地全体について考えるワークショップをやろう、ということになった。ここでのポイントは、参加者から大切な意見が出てきた場合は、積み残さずにしっかりと議論することが大切である。この場合は、大きくスケジュール変更になったが柔軟な対応が必要なのである。



生田緑地を皆で歩く



KJ法で皆の意見をまとめる

② 生田緑地将来計画ワークショップ；市民ニュースなどの媒体を利用して公募で参加者を募った。40人位の参加者が得られ、生田緑地を歩き、タカラとアラを考えるワークショップを実施した。そこで得られたことは、公園には様々な生き物が住んでいる、また様々な植栽がある。それらをまずは皆で勉強することが大切だ、ということになった。つまり、ワークショップをすることによって、次に何をする必要があるかが見えてくるのである。



市民意見交換会で参加者の意見を聞く

③ 専門家を招いて勉強会；まちづくりにおいて、テーマに応じて専門家を招いて勉強会をすることは大切である。素人だけで話し合っても限られた知識や経験からなので、どうしても限界がある。専門家は先進事例を知っており、将来において何が必要なのかなどの情報を提供することが可能である。生物や植物に関する専門家を招いて勉強会を実施した。



公募で集まった参加で生田緑地を歩く



グループワーク、KJ法で意見をまとめる

④ 発表会；勉強会で得られた知識も含め、グループに分かれてKJ法を用いてまとめる。まとめは、大きく、「現状分析」と「提案」の2つになる。これらの結果をもとに、公開で発表会を実施した。発表会には、勉強会の講師をコメン



全体会で各グループのまとめを発表する

テーターとして招くと、発表内容に対しての印象や感想などのコメント
いただくことができる。そのことにより、発表者は自分の発表を客観的
に捉えることができる。公会堂を予約し、市民ニュースや行政のホーム
ページでアナウンスして実施した。発表とコメンテーターのコメント、
そして質疑・ディスカッションを行った。

- ⑤ まちづくり NEWS や報告書；毎回のワークショップをまとめたリーフ
レットを参加者に送ることは大切である。参加できなかった方も何が話合
われたのかが分かり、次回、不安なく参加することができる。まとめ
としての報告書と共にワークショップの記録として残すことは、今後のま
ちづくりの役に立つ材料となる。また他の地域でのまちづくりへの情報
提供にもなる。ワークショップをする上でどのように記録するかを決め
ておくことは大切である。まとめは「生田緑地将来計画書」としてまと
められ、クラブハウスの建て替えを含む、将来の生田緑地の整備のベー
スが住民参加によってできたことになる。

「復興防災集団移転ワークショップ」

東日本大震災において、気仙沼階上地区は、住民300名の内、93名が亡
くなった。地域医療の専門家から都市計画の専門家に自主的防災移転の支援
依頼があり、その関係で建築の専門家として関わることになった。防災集団
移転は、行政側で移転地域を指定するが、ここでは、自分たちで移転先を探
すという住民がいて、その支援をするというわけである。

① 移転地検討ワークショップ

防災集団移転は5世帯以上であれば
可能であり、その移転先としていくつ
かの候補エリアを設定し、それらを見
て検討する。移転を希望する住民が参
加者である。ファシリテーターは、地
域医療、都市計画、建築の専門家の3
名と学生である。3つのエリアを順に



移転場所の候補地

周った後にブレインストーミングをする。地域医療の専門家が司会進行をし
て、住民に話かけて印象を聞き出す。その話を都市計画の専門家が付箋に書

いていく。適宜、建築に関わる質問に応えるという形である。最後に付箋を分類しながら、各エリアの特徴をまとめる。

② 道路、宅地検討ワークショップ
補敷地の地権者との調整、行政との相談などを経て、ようやく防災集団移転地のエリアが決まった。そこにおいて、どのように道路を設け、宅地を配置するかの検討である。5つの宅地と道路を配置するのであるが、様々な配置がありうる。ファシリテーターは様々なパターンをブロック模型を用いて、特徴を説明する。手法としてはデザインゲームである。この中で、単に道路と宅地を設けるのではなく、共有地を設けると、豊かな住宅地空間ができること、また道路配置、によって、住宅の向きや庭の設け方、駐車場の位置など影響があることを専門家の説明によって、参加者の理解が深まるのである。

③ 現地で宅地検討ワークショップ
行政から具体的な道路計画図が示され、それに基づいて、現地でカラーテープを張って、各敷地の特徴を理解する。図面では理解できないことも、現地で体感すると理解が深まる。5世帯は概ね、どこの敷地を選ぶかは徐々に合意が得られつつあったが、現地で具体的に道路や宅地の位置を把握し、どの辺



候補地を皆で歩く



候補地で住宅配置を検討する



毎回、話し合った内容をまとめ、共有する



模型を使って、住宅配置をイメージする

に家を建てて、庭を設け、駐車場をどこにするのかをざっくばらんに話し合う。そのアドバイスを専門家が行うのである。これを通して5世帯、トラブルなく宅地が決まった。

④ 各住戸の建設

家の建て方についての方法について、1、地元の工務店に頼んで建てる。2、ハウスメーカーに頼んで建てる。3、建築家に依頼して建てる。をそれぞれの特徴も含めて説明する。すでに工務店が決まっている参加者からは間取りについての相談を受ける。いきなり間取りに入るのではなく、どのような生活をしたかイメージを考え、そこからプランを作ったほうが、使いやすい家となることを説明したところ、そのようにしたいとのことで、コラージュを作ることにした。



現地にかテーブを張り広さ感を理解する



各住戸のイメージをコラージュで表現する

⑤ コラージュづくり

理想の家づくりを目指して、コラージュづくりをする。貼る材料として雑誌を準備しておいた。そこから好きなイメージを台紙に貼って作る。5家族、それぞれのコラージュができた。支援者も自分の家を作るイメージでコラージュを作る。一緒に作ると参加者もリラックスして作ることができる。できた後に発表してもらった。夢を語ることになるので皆楽しそうだ。それらから具体的な設計に落とし込むわけであるが、そのアドバイスをを行い、それぞれ個性ある家づく



住宅模型を敷地に配置して、共有

りとなった。

⑥ 各住宅の建設

5件の内、3件が地元の工務店に依頼して建設、1件が当方に設計依頼が来た。コラージュを手掛かりにして、「皆が集まれる家」をコンセプトに、吹抜けのリビングを中心とした家を設計した。そして地元工務店、3社に見積もりをして、コストコントロールを経て契約、工事が始まり、監理業務を行い無事完工した。途中、他の住戸の計画の相談に乗ったり、模型を作り敷地に当てはめるなど、他の住戸と共有しながら進めた。



1軒住宅が完成、皆でBBQパーティー

⑦ 竣工祝いバーベキュー、共有部分の利用の話し合い

完工祝いにバーベキューパーティーを行った。そして各住戸の見学会、皆で集まって、共有部分である緑地の使い方について話し合う。既に、それぞれの住宅再建が完了しているので、共有部分について意見が出てくる。共有部分があることは管理をどうするか、も含めて話し合いを続ける材料があると捉えることができる。つまり、それを媒介としてコミュニティが育っていくのである。



各住宅が完成、共有地の使い方の話し合い

2-2-4-1 建築と不動産

(高橋 寿太郎)

(建築と不動産、経営、税金について理解する)

4-1-1 不動産的な視点と思考がなぜ必要なのか？

まちづくりファシリテーターが知っておくべき専門性のひとつに「不動産領域」がある。不動産とは、民法では「土地及びその定着物(建物や流木等)」と定義される(民法86条1項)が、実際にまちづくりに取り組む際には、もっと広範な意味で用いられる用語であり、職能である。

a. 不動産の範囲

実際のまちづくりの現場では、「不動産」とは、土地や建物を賃借するため、または土地や建物の所有権を売買するための実務的な知識や、建物所有者やまちづくりプレイヤーに生じる収益性を予測すること、その分配の計画、またそれらを中長期的に運営管理(マネジメント)する仕事を指す。またその結果をフィードバックし、運営計画の変更や修正を行うアクションも、すべて「不動産」の領域とすることができる。

b. 不動産とは経済活動のひとつのルール

まちとは、地域の住民やそれを補助またはサービスする人々が有機的に関係することで「経済活動が集積するひとつの単位」と言うこともできる。だとすると、私たちは不動産を通じて、その経済活動の集積の単位の、持続可能性を模索する必要がある。

4-1-2 不動産の種類と役割

まちづくりファシリテーターは、さまざまな専門性を縫い合わせる立場であるため、その不動産領域の専門性を、大まかに把握しておく必要がある。不動産会社と言えば駅前にある小さな不動産店舗から、駅前の大規模マンションやショッピングセンターを開発するディベロッパーも含まれる。まず不動産業の種類を分類する。

a. 5種類の不動産分野

これらの不動産会社の仕事を種類別に整理すると、およそ4つに分類される。

- 1：ビルやマンションの開発、分譲
- 2：土地や建物の仲介業（売買または賃貸）
- 3：賃貸管理業（※1）
- 4：建物を所有し賃貸する大家業

さらに近年、それらが混ざり合った業務や、広く関係者の問題解決に取り組む、

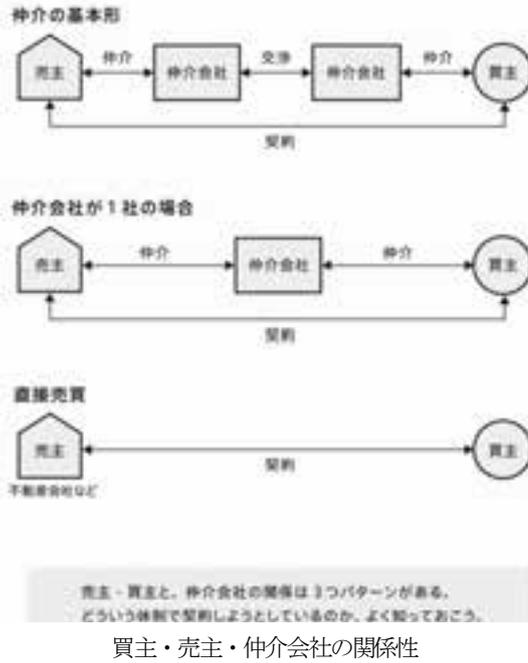
- 5：不動産コンサルティング業
- なども台頭して来るだろう。

b. 仲介業務

そのうち、特に不動産業（宅地建物取引業）の独占業務として、「2：土地や建物の仲介（売買または賃貸）」（以下、仲介）を詳しく説明する。

仲介の業務のフローは、大きく以下の3点による。

- ① 不動産物件の紹介と案内
- ② 不動産契約のための保証会社や金融機関からの融資の手続きの補助
- ③ 不動産契約の締結（賃貸借契約・売買契約）



これらを宅地建物取引士（※2）が、サポートする。優秀な仲介人は、顧客の話をよく聞き、分析し、顧客が本当に望むものやメリットを追求できる。また貸主や借主、買主や売主の取引リスクを回避するように助言し、安心安全な売買契約を実現する、そんなマインドを持つ専門家である。

c. 融資手続きのサポート

不動産業務のうち、もっともイメージしづらいのが、融資（ローン）などの資金調達に関するものであろう。地主や事業者の多くが、新築カリノベーションで建築計画をする場合の多くが、銀行などの金融機関から「住宅ローン」または「事業ローン」を利用する。不動産の専門家は、事業者の職業、収入、自己資金等から、どのくらいローンの借入れが可能かを計算（※3）できる。「借入可能額」と、「借りて良い金額」は異なるため、この算出には、家計のお金を幅広く扱うフィナンシャルプランナー的視点でアドバイスすることが望ましい。

d. 不動産契約

家づくりのために購入したい土地が決まり、ローンの審査が通る前後で、事業者はようやく不動産契約のステップに進む。不動産仲介人が行う契約業務をさらに詳細に記載すると、以下になる。

（1）重要事項説明
（不動産会社から買主または借主へ）

（※4）

（2）売買契約または賃貸借契約

（3）売買契約の場合は、ローン審査や金銭消費貸借契約（ローンの契約）



(4) 引き渡し

不動産を取得する流れ

(1) の重要事項説明

明とは、不動産契約と一体になっている地や建物の詳細情報のことである。土地や建物の面積や、測量図の種類（※5）、建築基準法や都市計画法上定められた制限やその種類、各種条例、ガス管や水道管等の埋設配管の状態、道路・隣家との権利関係、金銭の授受に関する詳細、契約の解約条項…、そのほか特に注意しておくべきことが詳細に網羅されている重要資料である。法的には、宅地建物取引士の国家資格上の独占業務は、この重要事項の説明と記名押印すること（と契約書に記名押印すること）である。通常の業務では、こうした不動産のプロセスを経て、建物づくりのバトンは、建築の専門家の手に渡される。しかし例えば、先に説明した不動産の情報が詰まった「重要事項説明書」が、いざ建物の専門家にしっかり手渡されている割合は、どの程度なのか。ここまで業務を積み上げて来た不動産仲介人から、建築の専門家へのバトンパスは、うまくいっているのだろうか。

4-1-3 建築と不動産のあいだ

一般消費者からの印象では、建築も不動産も類似した近い業界のはずが、伝統的な建築教育的な領域から見たとき、不動産領域は、遠く馴染みのないものに見える。ここに決定的な「建築と不動産のあいだの壁」がある。まずこの壁の構造について、十分に把握することから始めたほうが、不動産の理解への近道だろう。多面的な要因が重なり、建築デザインと不動産の仕事は縦割りの状態にある。考え方も価値観も、人材の特性や商慣習も異なる。結果的に、建築デザインと不動産仲介はコミュニケーションが十分ではなくなり、「建築と不動産のあいだ」と呼ばれる独特な断絶



建築と不動産のあいだの壁

を生んでいる。そうすることで、不利益を被るのは、私たち業界人や専門家ではなく、一般顧客やまちの人々であることは忘れてはならない。

a. 業界人材特性

まず「ものづくり」と「取引」の2つの業界で働く「人材」に目を向けてみると、その教育体系もキャリアもかなり異なる。

「ものづくり」である建築設計の法律は、建築基準法や建築士法である。原則的に国家資格である「建築士」を取得し、建築設計業務を請け負う。設計業務には大学や専門学校の「建築系学科」を卒業した専門性の高い人材が従事し、国家資格である建築士資格（一級建築士、二級建築士等）を取得する。土地などの「取引」を旨とする不動産の法律は、宅地建物取引業法をはじめ、その上位法である民法（※6）や、その中の相続法（※7）、また不動産登記法（※8）などがある。不動産の国家資格である「宅地建物取引士」は、多くの方が不動産業界に就職し取得する。建築系学科は日本に相当数あるが、不動産系学科はまだほとんどない。不動産の仲介人であれば、まずは営業の現場からはじまる人もいる。理系や芸術系が多い設計デザイン会社に対して、不動産業界はどちらかというと文系の人材が多い。単純に人の系統が異なるということは、やはりものごとの捉えかたや観点が異なり、これも「建築と不動産のあいだ」に壁ができる原因になる。

b. 業界の成り立ち

また、それぞれの業界の成り立ちや歴史の違いがある。「建築設計」は、明治時代にヨーロッパから輸入された概念である。日本の都市の近代化に向け、新しい建物づくりのリーダーのポジションが創設された。その時に「建築」「建築家」という言葉も作られた。そして大学機関が、その技術的発展のために、ひとつの重要な役割を担って来た。

いっぽう不動産業の明治時代は、国家の近代化と明治政府の財政改善（※9）のために、田畑永代売買禁止令という法律が廃止され、明治6年に地租改正が行われた。そこで土地の私的所有権（※10）が誕生する。つまり人々は自由に土地を売買することができるようになった。これが後々の不動産環境を形成するための基礎となる。そして第二次世界大戦後の「農地解放」により、小作人による土地の所有が促進されたあとは、戦後復興、高度成長と日本は

経済成長して行く過程で、不動産の技術や体系は実社会の経済活動の中で発展を遂げる。

以上のように二つの業界は、隣り合わせにありながら発展過程がこれほど異なる。そしてその違いが、これまで比較されるシーンが無かったことも、建築と不動産の領域の断絶を分かりにくくしていると思われる。

4-1-4 不動産とまちづくり

このように、建築の分野から見たとき、不動産領域は、近くて遠い分野であることと同時に、しかし建築には不可欠なものであることが分かってくる。そしてまちづくりの分野から見たときも同様に、不動産領域との距離感があるが、不可欠なものであることが分かる。

a. 不動産とまちづくりの接点

本テキストで網羅的に説明するように、まちづくりの範囲は広く、様々な専門性の集合体のようになっている。例えば、昨今問題になっている空き家や古い建物の活用を考えたとき、そのハード面を見るのは建築の仕事であることが多く、その所有者や権利関係、その契約を見るのが、不動産の領域である。

まちづくりの現場では、住民や知識人の意見を取りまとめるワークショップを行っても、話がいつこうに進まないことも多い。理想論は語られても、それが次に進まないどころか、課題を拡大してしまうケースもあり得るだろう。まちづくりの根底には不動産の課題解決がある、と見方を変えると、テーマが浮き彫りになってくる。

b. 古い建物の再生

例えば、地域から古くから馴染みのある建物が空き家になっている。この建物を活用し、まちに開くスペースを設け、住民が自由に出入りできるコミュニティの場、または町人が経営する憩いのカフェにするなど、まちを元気にするためにそうしたビジョンやイメージが湧くことがある。

前述したように、まちづくりは不動産の課題解決だとすると、まず、その古い建物の土地と建物の所有者が、誰で、何人いて、何歳で、それがなぜ空き家になっているのか、そこにどういう課題があるのかを知らなければならな

い。そしてその所有者にどう貢献できるかを考える。祖父の代からその地域に住んでいたが、現在の所有者に相続されてからは、別の場所に住んでいるので、活用に関心がなく、売却するのも忍びない…。または相続を受けた子世代が積極的に活用しなかったため、所有権者がすでに 10 名を超えてしまっており、それぞれが遠方に離散しているため親族間の交流も特にないため、ただ放置されてしまっているというケース。



空き家になる理由というのは、このように、相続後に活用していない、または所有者が不明である、所有者が健康上の理由で別の場所に住む、所有者の経済的余裕があるため活用の必要がない、等のパターンがある。実際はそれらの組み合わせによる、千差万別の個別の事情がある。まずはこれを把握することからはじまる。

c. マッチングも不動産領域の仕事

一方で、その空き家を借りてお店を
したい、買ってシェアハウスを

建て主のお金の悩み

したい、リノベーションして地域のコミュニティの場にしたい、という利活用を希望するプレイヤーがいる。この両者をマッチングさせることも、不動産領域の仕事である。その方法は、お互いの利益（希望）が叶えられ、相反しないか（いわゆる Win-Win の関係になっているか）、互いに信頼関係が得られるか、そして多様なルール決めの中から、適切な不動産契約を選択し、実践できるかである。

まちづくりの現場で、まちづくりに理解ある不動産専門家が機能していないと、プレイヤー側が盛り上がり、焚きつけられ、しかし所有者の課題解決が不十分で、結局は実現に至らないか、長続きしないことが多い。まずは所有者の課題は何か、どう関わるか、また適切な収益があげられるか、そこから

始めないといけない。これが不動産思考である。

4-1-5 お金とライフプラン

不動産とまちづくりの接点にある、所有者やプレイヤーのマッチングや契約を見たが、そこを掘り下げると、それぞれの「お金」の話は避けて通ることができない。ここでは実際に使えるその概要を紹介する。

a. お金の種類

お金と一言でいっても、様々な分野への広がりがある。個人の給料やバイト代などの「収入」、日々の家族の食費や学費、家賃などの「支出」がある。また個人や企業の「経済活動」全般もお金で表現することができるし、また次節2-1-6で説明する、「税金」や「融資（住宅ローンなど）」もお金の分野である。ここでは、お金に関する専門性や厳密さよりも、実際にまちに出て所有者や住民と接するとき、彼らにはお金についての背景があって、意見し、意思決定しているという意識を、ファシリテーターは持つべきである。またファイナンシャルプランナー（※11）という専門性や資格もあるが、日常の知識の延長線上にあるといえる。

お金に関するテーマ	内 容
ファイナンシャルプラン	家計の収入と支出
	中長期的な資産形成
相続・贈与	親族の合意形成
	親や親族からの相続・贈与
資金調達	住宅ローンや金融機関からの事業融資
	クラウドファンディングや出資
企業会計	個人や企業の活動
キャッシュフロー	不動産キャッシュフロー
税金	所得税や消費税の他、固定資産税や不動産取得税等
金融商品	株や投資信託

お金についての用語

b. お金とライフプランの関係

所有者やプレイヤーのお金のことをフォローするとき、「ライフプラン」を手助けすることも必要である。ライフプランニングはファイナンシャルプランナーの学習分類の一つである。

就職や転職、結婚、出産や育児、住宅の購入や売却、介護や退職、レジャー

や保険や自動車の購入など、人生のイベントが見える化し、将来の可能性を
考えるために行う。当然、これとお金の話は表裏一体であり、欠かせない。
近年では、インターネットで簡易な診断サイトやアプリが手軽に得られるよ
うになったので、簡単に感覚がつかめるだろう。

これまで、日本はお金についての基礎学習が遅れていると指摘されて来た。
建築やまちづくりにも、ファイナンシャルプランについての基礎教養が拡充
するのは、まだまだこれからである。そのため現状では、お金というと、も
のづくりやクリエイティブな分野とは関係なく、どちらかという光を当て
るべきではないプライベートな部分、お金の話を公衆で行うのは好ましくな
い行為、そんな誤解があった。

一方で、そうした遅れを取り戻しつつあり、すでに知識やツールは増加して
いる。繰り返しになるが、まちの所有者やプレイヤーには、お金の話やライ
フプランの話は必須であり、その課題が見える化し、解決しないと、まちづ
くりを進めるべきではないと言っても過言ではない。

c. エリアマネジメントと地域経済

このように、お金についての偏見や誤解を解き、所有者やプレイヤー、また地域住民の関係をつなぐひとつの側面として捉えなおすと、まちづくりこそ、お金の流れを意識すべきである。こうした不動産やお金の専門家の力を活用



しながら、彼らの本音や利害の把握に努めるべきである。まちづくりファシリテーターが目指すひとつのビジョンは、彼らが主体的にまちづくりに参加し、地域の価値を高める努力をしている姿である。これは「エリアマネジメント(※12)」の基本的な考え方であると言える。エリアマネジメントとは、地域住民が主体的に、かつ関わり合いながら、一定のエリアを維持管理(マネジメント)し、育てていくことである。

おまちづくりとお金と不動産の関係 ④・プレイヤーと、各種専門家、そして行政との、継続的で建設的な対話である。多くの関係者の橋渡しのための要になるのは、言うまでもなくまちづくりファシリテーターである。またそのまちの活動で、地域で食や商品やサービス作り、その地域で消費するような動きが好ましいという考え方がある。これをここでは「地域循環経済」と呼ぶ。大企業による全国的な商圏ではなく、なぜ小さな地域経済(そこに店を構えるお店や地域の企業)が望ましいのか、しっかり理解しておきたい。地域経済を豊かにするには、端的に言うと、その地域で稼ぎ、その地域で消費する、そういう所有者やプレイヤーを生まれないと、結果的には地域外で消費活動が行われ、長期的にはその地域は衰退するからである。これは、大手チェーン店が主流のエリアは、その利益が地域外へ運ばれていると考えると、分かり易いかもしれない。

4-1-6 キャッシュフローと税金



不動産収支の仕組み

「お金」に関するテーマの最後に補足として、不動産事業の切り口として、不動産キャッシュフローという不動産事業の基礎概念を紹介する。またその中で、まちづくりに関する所有者やプレイヤーに、どうした税金がかかるのかも学ぶ。

a. 不動産キャッシュフロー (収支)

簡単に言うと、不動産所有者(オーナー)の、毎年の「賃料収入-費用=利益」が書かれた表のこと。

一般的には、借入返済や、減価償却(※13)、空室率(※14)といった、独特の用語もある。一般的に不動産キャッシュフローは、10年~40年先を見据えた、将来の数字の羅列であるが、じっくり眺めていると、そこにリズムや流れが見えてくる。実務では、市販の収支計算ソフトや、フリーのエクセルシートを用いる。しかしまず、不動産キャッシュフローを読む程度の知識を身に着けるのが良い。

b. いくつかの税金

税金というと、なかなか実感が湧かないと思うが、整理すると、特に簡単な分野である。建物に関して、建設当初にかかる税金としては、不動産取得税(※15)、登録免許税(※16)である。また所有者に継続的にかかる税金としては、固定資産税と都市計画税(※17)が代表的である。

税というのは、それぞれがある時代に定められた「利益に対する国や地方自治体へ納めるルール」である。これも形式的に理解すればさほど難しいものではない。

c. 資金調達

お金に関する様々な説明の最後に、事業を動かすための資金を準備する方法について、触れておきたい。これを資金調達という。大きくは4つあり、①

自己資金などの資産からの出資と、②金融機関からの借り入れ、そして③近年聞くようになった賛同者の出資やクラウドファンディングによる資本増強、そして④行政からの助成金や補助金である。

ファシリテーターにとって重要なことは、所有者やプレイヤーやその他関係者が、どのような資金調達を考えているか、またどのような方法かをイメージしておくことである。そういった専門能力は、やはり不動産コンサルタントが長けており、会計士や税理士にも、そうした分野に関心がある人材も稀にいる。

4-1-7 異なる専門性とコラボレーション

a. 改善のポイント

先に述べた「建築と不動産のあいだ」とは、建築と不動産がその独自の仕組みのために価値観が共有されない、またはコミュニケーションが起きない、つまりまちづくりのウィークポイントが集まる場所、と言える。逆にそこを解決すれば、まちづくりの新しい可能性にあふれる場所にもなり得る。まちづくりには、多くの人々の想いと、労力、また公民の資金が投下される。しかし事業フローの、建築と不動産のあいだに壁があり、常に分断されるとすると、お金、税金、経営理論がすべて縦割りの中に置かれるだろう。ではその壁を取り払い、あいだを埋める具体的な方法はあるのだろうか。

b. 建築と不動産がまちづくりでコラボレーションする

従来、建築の専門家が建物づくりに参加するのは、土地や不動産の課題が解決してからだった。そしてその不動産の専門家と、建築の専門家が顔も合わさず、業務も引き継がれないこともいまだにある。不動産やお金の専門性が分断されている状況では、不動産から建築の専門家へのバトンパスが、うまくいっていないケースがあることを説明したが、それは重要事項説明や、事務的な資料の引継ぎだけではない。まちづくりに参加する建物所有者や、リスクを取り活動するプレイヤーの、権利やお金についての考えかた、ひいてはビジョンやコンセプトが、まちづくりに引き継がれないということである。



建築と不動産の協業フローの一例

私たちのコンセプトである「建築と不動産のあいだを追究する」とは、この建築と不動産とまちづくりの専門家達が、実際につながり仕事をするを指す。「ものづくり」と「取引」のプロがコンビを組むことをルール化することで、建物づくりやまちづくりのフローを拡大する。

そうすれば、建築と不動産のあいだにはまり込んだ、所有者やまちの人々の利益（メリット）を、クリエイティブに発見できる。

そのためには、スタートからゴールまで、一貫して建て主のビジョンが反映された建物づくり、まちづくりのフローをつくる必要がある。

※1 賃貸管理業

不動産オーナーに変わり、賃貸している住人やテナントからの家賃を徴収し、相談やトラブルの窓口になる会社。賃貸仲介会社と併設されることが多い。

※2 宅地建物取引士

不動産取引に係る国家資格。こうした不動産売買に関わる仲介業者（売買契約・重要事項説明）は、宅地建築取引士が行わなければならない。

※3 借入可能額

住宅ローンの場合は実勢の金利より高めに設定された「審査金利」での返済額が、「年収×返済比率」で得られる返済可能額より下回る範囲で、借入が可能。事業ローンの場合は、まずは事業（アパート・マンション等）の収益性が優良であるかが審査され、その上で事業者の資産や、事業を行う土地の担

保も評価されるのが一般的。

※4 重要事項説明（不動産会社から買主または借主へ）

不動産契約を行うための判断するための、物件や金銭についての説明のこと。契約の前に国家資格者である宅地建築取引士から買主に行うことが法律で定められている。

※5 測量図

土地の測量図は、建築士ではなく、土地家屋調査士（測量士）が作成する。「確定測量図」「地積測量図」「実測図」があり、その性格は異なる。

※6 民法

日本国憲法や刑法と並び、主要な六法のうちのひとつ。一般人同士の関係を規定した私法の中の基本的な法律。財産や家族について定められている。

※7 相続法

民法の家族について規定のうち、「相続」について規定されている条文を総称して相続法と呼んでいる。不動産は相続の対象になりやすいため、宅地建物取引士は相続についての基礎的知識が求められる。

※8 不動産登記法

不動産の表示や権利を公示するための制度を定めた法律。登録されている内容は、法務局が交付する登記簿謄本で確認出来る。

※9 旧幕藩体制の事実上崩壊していた財政を引き継いだ明治政府は、財政基盤を確立するため、地租、つまり土地の所有に対する税金を米穀ではなく金納で徴収した。政府は国民の不動産所有権を認める代わりに、不動産税を設定し、財源を確保したと言われる。

※10 私的所有権

物を全面的に支配できる権利のこと。所有者は、自分の所有物を自由に使用し、収益を上げ、また処分することができる。私たちの日常でごく普通に使われている社会の基本概念。

※11 ファイナンシャルプランナー

一般顧客の家計やライフプランを始め、保険、不動産、投資について相談を受ける。独立経営する「独立型」FP事務所を目指す。またそれに対して保険代理店、税理士、社会保険労務士、宅地建築取引士などがFP事務所を併設し、それぞれの専門に特化した業務を行う「併設型」も多い。

※12 エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上するための、住民・事業主、地権者等による主体的な取り組みを指す。『「街を育てる」エリアマネジメント推進マニュアル』（国土交通省 土地・水質源局土地政策課監修、コム・ブレイン、2008年）より）

※13 減価償却

長期間に渡って利用する建物等の取得に要した支出について、税法上、建築物・設備等それぞれに定められた一定の期間に渡って費用分担する手続きにより算出される費用。

※14 空室率

不動産収益物件の、全戸数に対する未入居の空室の割合。収益性の指標となり、空室率が低いほど高稼働といえる。賃借人の入れ替わり時の空室期間も含めると、都心の駅から近い物件でも2%程度となり、一定の期間で見ると0%にはならない。空室が目立てば10~20%となり、地方ではそれ以上の場合もある。

※15 不動産取得税

土地や家屋を取得した時にかかる税金。個人、法人に関わらず対象となる。税額は、実勢売買価格とは異なる「評価額」に対して、不動産の種類に応じて一定の割合を乗じて求められる。ただし一例として住宅等の場合は、土地購入と建築にそれぞれ不動産取得税がかかるが、ともに一定の割合で減免措置がある。

※16 登録免許税

主には不動産について、所有権の保存または移転、抵当権の設定等、登記に際して課せられる税金。

※17 固定資産税と都市計画税

土地と建物それぞれに対して、その不動産の所有者に対して課税される税金。

2-2-4-2 今後の不動産業、宅建士の役割

(田中 裕治)

(今後の不動産業、宅建士の役割、マイナス不動産の活用を学ぶ)

1. 不動産コンサルタントが扱うもの

不動産会社が行っている業務は多岐に渡る。アパートの1部屋からマンション、一戸建て、土地の貸し借りからその管理まで行う。他にマイホーム、お金を生む収益不動産、仕事などで使う作業所や倉庫、事務所ビル等事業用不動産の売買も行っている。取扱う不動産の種類は、これらの他に農地や崖地、山林、借地権に底地権(貸宅地)や建替えができない不動産(再建築不可物件)などで価格帯は、1円と低廉な不動産から1億円を超える高額不動産まで多岐に亘る。最近の取引きでは、なかなか売れない不動産を売主が手放すために売買代金1円で、かつ、売主が買主に諸費用の一部を支払うといった逆転現象まで起こっている。ある別荘地の事例では、各種権利金などを含めた諸費用の一部として買主に対し、売主が50万円を支払った。このような現象は、日本全国で生じている。

実際に高知県M市の事例では、買主からの契約条件は売主の費用負担で古家を解体し、更地で引渡しをして欲しい、という内容。売主としては、「とにかく子供に残さないために手放したい」との希望で、古家の解体費用180万円を売主が負担し、売買代金20万円で売却された。つまり、売主は20万円で売却するために160万円を負担することで室戸市の難あり不動産を手放すことができたということである。



高知県M市M町の難あり不動産

静岡県や、福島県の農地の事例では、1円でも買える要件を備えた方が現れず、農地周辺で耕作している農家の方に手当たり次第に「この農地をもらってくれないか」と、声をかけたことがある。これは、日本では不動産の所有権を手放すことができないという制度が原因となっている。

■不動産を手放すための2つの方法

現代の日本において、不動産を手放すための方法は、大きく2つあり、そ

の1つが売却や贈与をする方法である。売却や贈与の場合は、買主または貰ってくれる受贈者が居なければ成立しない。この取引の相手方をいかに探すかが不動産コンサルタントの仕事となる。取引の相手方は数多くいるに越したことないが、1人いればよい。しかし難あり不動産を売却や賃貸するときには、この1人を探すのが本当に大変である。時には難あり不動産の周辺をノッキングといって、インターホン越しに「買っていただけませんか」、「借り手いただけませんか」と見ず知らずのお宅を訪問することもある。このノッキングという方法は意外に効果的な手法である。他にチラシのポスティングを行ったりする。その時は、チラシの紙面や投函するエリアなども工夫する。同じ物件でも紙面や投函エリアによって、反響がある場合もそうでない場合もある。反響がなかった場合には、金額（賃料）が高いのか、チラシの紙面が悪かったのか、買主（借主）がいないエリアに投函してしまったのかなど常に試行錯誤を繰り返し、買主（借主）を探していく。

もう1つの方法は、相続放棄である。しかし、相続放棄は相続が発生した時しかできず、かつ、不動産を放棄する際にはその相続財産に預貯金や株などがあったときには不動産と一緒に資産も放棄しなければならず、いいところ取りはできない。また、相続放棄したからといって維持管理を免れるわけではない。維持管理を免れるためには、相続放棄をした後に高額な費用を支払い、裁判所に相続財産管理人の申立てをしなければならない。この相続財産管理人の申立てをせずに相続財産の屋根が強風で煽られ、隣の家ガラスを割ってしまった場合、相続放棄した側に賠償責任が生じてしまう。日本では、維持管理責任・ランニングコストの問題から難あり不動産を手放したい方は、お金を支払ってでも手離したいという状況がある。

■売買の売り側と買い側の立場

売買の時には、買主になることもあれば、売主になることも、仲人のように売主と買主の間に入る仲介（媒介）という場合もある。買主や売主の時は、買取再販というもので利益を最大化できるように物件を仕入れた後、付加価値がつくようリフォームし、より高い金額で売却できるよう、どのようなパン



フレットをどの地域、どのような媒体で行うかなどいろいろと工夫するのである。一方、仲介の時は、売主と買主の両方の間を取り持つこともあれば、売主側の不動産会社として、買主側の不動産会社と交渉することもあり、逆に買主側の不動産会社となることもある。売主側の不動産会社の場合は、いかに高い金額で売却するか、いかに依頼者である売主にとって良い条件で話をまとめるかが醍醐味となる。管理物件に複数の見学予約がはいったときには、わざと見学者を同じ時間帯にして、多くの方がみているように演出したり、管理物件に「価格が下がったら欲しい」旨の購入申込みがはいったときには購入希望者の顔色をうかがい、買いたい度合いを探りながら、いくらであれば売却しても良いと返答をする。不動産売買の場合の数十万円は不動産コンサルタントの一声で決まるのである。

2. 多様な業務

■価格交渉

売却の相談を受けてからは、物件調査をし、いくらで売却が可能かという査定額を売主に伝え、そこから売却開始金額を決定する。マンションでは、AI（人工知能）により自動的に査定をするといったサービスを開始しているところもある。買主側の不動産コンサルタントの場合は、とにかく、安く、将来的にもトラブルがないような条件で購入いただけるかが、醍醐味となる。買主の購入物件が決まるといよいよ価格交渉に移る。そこで売主側不動産コンサルタントに対して、最初に何を言うか、これを言ったらどう返答が返ってくるか予め先読みをしながら交渉を進めていく。買主が希望した物件が長期間売れていない場合や売主が不動産会社でその売主の決算期が近いとき

には事前に売主の背景や状況、売りたい度合いを打ち合わせの中で探る。Y市K区の新築戸建の事例は5,500万円で販売されていたものが4,900万円に600万円の金額を下げることに成功したこともあった。不動産コンサルタントAとBがいた場合、依頼者がどちらのコンサルタントに依頼するかで結果は異なるのである。

■住宅ローンの斡旋

住宅ローンの斡旋もする。お客様によっては、「A銀行で融資を断られてしまったが、どうしてもこの不動産が欲しい」という方もいる。そんな時は、B銀行やC銀行を斡旋することもあれば、お客様のライフスタイルに合わせた住宅ローンの提案をすることもある。不動産コンサルタントとして、「不動産に住宅ローンをセットする」というケースもある。不動産の価値は住宅ローンと非常に強い関係にある。誰もが気に入る不動産だったとしても、物件的な個別要因で住宅ローンが組めないとそれだけで売れない不動産になってしまう。日本では不動産を購入する場合には物件価格に対する大部分の金額を住宅ローンで賄おうという傾向にある。従って、住宅ローンで大きな資金の用立てができない不動産は、どんなに優良物件だったとしても、買える方が少なくなる。そういった売れない不動産に対し、どの銀行なら融資を利用できるかなどの提案を行うのである。

■入札の企画・幹事

ある事例で都内の地主が相続対策で土地を売却されたことがあった。その土地は、マンションが建築できるくらい広い土地だったため、筆者が幹事となり、入札を実施した。そして、筆者の施主はもちろん、大手不動産会社・地元不動産会社にも入札情報を幅広く周知した。入札の結果は、意外にも大手不動産会社が連れてきた購入希望者ではなく、地元不動産会社が連れてきた購入希望者の方が1,000万円以上も高い金額提示があり、売買が成立した。このように入札案件など、全て会社の大小では決まらない。相談を受けた不動産コンサルタントにそのノウハウ・知識があるかどうかで決まるのである。

■ないものを売る力

残念ながら不動産業界では、土地や新築戸建で建物が建築される前の更地の段階の物件について、お客様に建物のイメージを持っていただくように働きかけ、住んだイメージを持っていただいたうえでご購入いただくという「営業力」を持つ不動産コンサルタントがあまりいない。土地や建物が建築される前の更地の段階の物件を売却できるのが、見えないモノを売るチカラが「営業力」である。

■賃貸業務

賃貸では貸主になることもあれば、借主になること、貸主側として借主を募集することもあれば、借主側として一緒に賃貸物件を探すこともある。さらに地主と借地人の間を取り持つ借地の管理や貸主と借主の間を取り持つ賃貸管理、不動産を活用しての相続対策、土地・建物の有効活用提案などのコンサルティング業務を行うこともある。

■不動産における問題解決と価値の上昇

Y市H区の接道に問題がある事例で、建替え出来ない状態の古家付きの土地（1,000万円）を近隣住民の方々と協議をし、最終的に道路問題を解決し、建替えできるようにした。その結果、1,000万円だった土地を4,400万円で売却出来たのである。この時、協議を重ねた近隣住民の大半も元々建替えが出来ない土地だったが、筆者が道路問題を解決したことにより近隣住民の方も建替えできるようになり、お互いにウィンウィンの関係にすることができたのである。



Y市H区の未接道物件を建築可能にする

売主側、貸主側、管理、各種コンサルティングの立場では、いかにコストをかけずに価値を上げるかが不動産コンサルタントの腕の見せどころであり、非常に面白く、かつ、やりがいのある業務となる。

大切なポイントとして、不動産の貸し借り、つまり不動産の賃貸や売買の場合には、現地で物件の状況確認をし、市役所などで物件について建築基準法

やその他法令による制限を調査する。この調査において疑問が残る場合は、その疑問がはれるまで関係先に聞き取りをしたり、何度も現地まで足を運んだりと徹底的に調査する。中には調査が広範囲に亘り、契約日に間に合わない時もある。その際には、契約を優先するのではなく、契約日を遅らせてでも問題を解決した上で安心・安全な取引を行うことが大切である。

■不動産業務のやりがい

不動産売買においては、同じ不動産が2つとないため、それぞれに売主、買主の物語があり、その物語の中にアドバイザー兼仲間として不動産コンサルタントも登場することになる。そのため、お客様のこれからの物語がどうなるのか、ど



う良くしていけるかは、不動産コンサルタント次第となる。その分、責任は大きくなるが、お客様の物語をハッピーエンドにできた時（不動産の問題解決ができた時）の達成感は他では味わえないものとなる。

■空地・空き家問題

平成30年住宅・土地統計調査によると全国の空き家数は846万戸（前回調査820万戸）と増加し、さらに空き家は増え続ける傾向にある。空き家の増加は、市況の供給過多を意味し、住宅全体の価値を押し下げる。代表的な例として、別荘地は軽井沢などごく一部を除き、1円でも売却ができないという土地が大量にあることだ。静岡県A市の事例では、空地・空き家が多く、別荘地所有者の多くの方が水道や道路の維持管理をしている管理会社に支払う管理費を支払っていなかったために管理会社が倒産してしまい、水道が一時使えなくなってしまったとい

静岡県A市の管理会社が破綻した別荘地

うこともあった。このように人口

減少からの空地・空き家の増加は様々なところで弊害を生んでいる。価値が低くなりすぎて、報酬が少ないという理由から不動産会社も敬遠し、行政は寄付も受け付けない、そのままではその不動産と不動産の維持管理責任を子どもたちに引き継がせざるを得ず、手離す方法がなくて、困っているという

方が日本全国に数多くいる。理由は、不動産会社が契約成立時にお客様より受領できる報酬（仲介手数料）は売買代金や家賃に比例するため、田舎の低廉な不動産売買・賃貸の対応をしても経営していくことができないからである。これからはそういったことがより一層顕著に表れ、地域によっては不動産会社がない地域もでてくるに違いない。

政府も空き家を増やさないように空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成 27 年 2 月 26 日施行）や税制優遇措置（被相続人の居住用財産である空き家を売ったときの特例）なども打ち出しているが、空き家が増加している中で建物の新築を継続しているため、目に見える結果がでていない状況である。現在では、不動産コンサルタントとして活動していくためには、「モノに価値をつくる力」を備える必要がある。それは、今の社会はスクラップ&ビルドの時代は終わり、ストックを活用する時代になったからである。

3. 今後、不動産コンサルタントが扱っていくもの

以前は不動産、特に別荘地は所有することが「ステータス」となっていたが、ここ最近では、「趣味」のための別荘を持つなど、変化が見られるようになってきた。栃木県の山奥の車も入らないような山林を取引した事例では、買主の購入目的は「休日にハンモックで揺られるため」というものであった。



千葉県S町の空き家

田舎の空き家を売りに出したところ、サラリーマンの方から欲しいという手があがった。その方は休日の度にその空き家に行き、自分でリフォーム（DIY）を行うことでリフォームコスト（20～50万円くらい）を抑え、最終的に賃貸（月額家賃4～6万円前後）し、資産運用する。最近では、デュアルライフ（二拠点生活）という都心に自宅を所有しながら、週末は他県に購入や賃借した戸建などで家族の時間を過ごすライフスタイルがでてきたり、田舎の土地を活用し、大自然の中でキャンプをするというグランピングというものも流行りだしている。いずれも田舎の戸建や土地を活用するという点では空

間を有効活用し、不動産に価値を見出している。駅前の空き店舗などではWi-Fiを完備したコワーキングスペースやシェアオフィスなどもここ最近の空き店舗活用の代表例として挙げられる。住宅地の空き家では、サロンやグループホーム、民泊と活用されている例もある。

つまり、どんな難あり不動産であったとしても、その不動産に「使い方」を見い出せば、価値がつき、その価値の創造が不動産コンサルタントのやりがいの1つでもある。

静岡県S市A区の山奥の集落にある不動産の事例では、もともと賃借人の方がお住まいになっていたが、その賃借人の方が小火を出してしまい、建物が全焼してした。山奥ということもあり、その残骸を撤去には数百万円かかるが、この残骸のある状態で売却に出したところ、すぐに2組の購入希望者が現れ、売却に成功した。買主の購入後の使用目的は、残骸は自分たちで処理し、空いているスペースを資材置場として使用するとのことであった。つまり、不動産の売却は、ニーズがあるところに情報を届けることが大切なのである。



静岡県S市A区の火事の残骸が残る不動産

静岡県H町の1円別荘の事例では、2,000円の予算でFacebook広告をしたところ、日本では2,000リーチだったところが、試しにアジア圏に同額の予算で広告を行った結果、85,000リーチし、海外の方からいろんな国の言語でたくさんの反響（メッセージ）をいただくなど、SNSの有効性は増している。



静岡県K郡H町の1円別荘

日本では空き家が増加しているにもかかわらず、アジア全体では日本という国の不動産であるということ、外国籍の方でも所有権を持てるということが魅力的に映

っているものであり、不動産取引は国際的な視点で見る必要がある。北海道のN町はその雪質（パウダースノー）が外国人の目に留まり、外国からの移住が相次ぎ、その需要から地価が3年連続地価上昇率1位になっている。

日本の不動産については、日本のみならず、その不動産の持つ特性（その地にしかない観光資源など）をよく理解したうえで積極的に海外にも発信することで多くの需要を掘り起こすことができ、これは不動産コンサルタントのやるべきことでもある。今までの業務とは別に新しい価値のあるサービスを提供していく必要がある。

使っていなくても固定資産税や草刈り代がかかる不動産を最近では、「マイナス不動産」、「負動産」や「腐動産」とまで言うようになってきている。そういった難あり不動産は大抵崖地であったり、未接道であったり、何かしらで処分に困るものが多く、売却代金も低廉な価格となる。1億円の不動産を売却・活用するより難あり不動産を売却・活用する方が大変である。その理由は、1億円の不動産は誰が見ても良い不動産であり、価値が高く1億円と言う金額がつく。つまり、いいものは高い。一方、低廉な不動産は、難があることが多く、タダでも良いがタダにしてしまうと贈与税が課税されてしまうリスクが高くなり、とりあえず1円にしているケースが多いのである。しかし、不動産コンサルタントが行う業務は、1億円の不動産でも1円の難あり不動産でも同じなのである。同じ仕事で1億円の場合の報酬は306万円となり、1円の場合の報酬は0円となってしまう。報酬が0円や少額な場合、不動産コンサルタントとしての業務としては成り立たず、いつかは息切れしてしまう状況にある。

今後は、空き家をいかに再生し活用するか、どのように価値を見出すことができるのか、価値の上昇と比例して報酬を受け取るということが不動産コンサルタントの行うべき業務となる。価値のない空地・空き家に価値を見出すのは、不動産コンサルタント単独ではできない。時には建築士の力を借りて、リフォームの提案やコンバージョン（用途変更）をしたり、土地の境界標がわからない時には土地家屋調査士に測量していただいたり、売買などの権利関係の移転や設置の時には司法書士の力を借りたりする。不動産コンサルタントは、単独で業務を行うのではなく、他の専門家との連携を図り、問題解決をすることが大切である。

4. 他の専門家との協働とコミュニケーション力

不動産の売却・賃貸に様々な専門家との協働は大切である。売買の場合は売主と買主、賃貸の場合は貸主と借主、有効活用し店舗などにするときには企画者だけでは何も生まれず、そこに来る人がいて初めて不動産を通じて経済活動を生むことができる。

ここで不動産コンサルタントの道を進むうえでのポイントについて触れる。不動産でお困りの方は日本全国にいる。そして、その問題を解決するときには大切なことはコミュニケーション力、つまり「聴くチカラ」である。最初にお客様からご相談いただいた際に「ご相談者の問題」を聴き取る。この聞き取りについては、少しでも多くの言葉でいろんな角度からキャッチボールをし、ご相談者の抱えている問題を掘り下げていく。これはお客様に相談前には自分でも知らなかった気付きを与えるためである。理由は、当初はご相談者も自分でも本当に何が問題なのかわからずに相談にこられるからである。

筆者の場合、「不動産を売りたい」と相談を受けた場合、「売らずに済む方法を考えましょう」と返す。すると「高齢になり、階段がきつくて、2階に行けないの。だから売って住み替えたい。」という回答が来る。「では、1階で全て生活できるように水回りを全て1階にし、寝るための居室を1部屋つくりましょう。そうすれば問題が解決できますね」と返答する。すると相談者から「それはそうなんだけど、そのお金がないの」とか「実は、娘から娘の自宅で一緒に住もうと言われている」などの回答がくる。

このように言葉のキャッチボールをすることで本当の悩みや動機などを聴きだすことができる。そして、ご相談者にもう1つ聴かなければならないことは「相談者の想い」である。相談者はその不動産を持ち続けたいのか、誰に、どのように使って欲しいのかである。相談者の想いを聴くことで問題解決の糸口になることは多々ある。聴いておくべきことは、その不動産の所有者だから分かる良い点とウィークポイントである。良い点については、「この縁側から見える富士山は最高なのよ」とか、「〇〇スーパーは何時までやっていて〇〇がおすすめ」、「春には庭にウグイスが来るの」とか不動産コンサルタントが知らない情報を相談者はたくさん持っている。この情報こそが価値を高める素材となる。ウィークポイントを聴いておく理由は、その対策ができないか作戦を立てるためでもある。

筆者にはよく「不動産を相続して困っている」という相談がある。この場合、困っているのは不動産を相続して困っているわけではなく、「処分しづらい不動産を相続してしまい、子ども達に残せないから困っている」ことが多い。なぜなら売れない不動産を手放せないと困るが、東京都の一等地の不動産を相続した場合は、ゆくゆくは資産として子ども達に残せるため、困らないはずだからである。

もう 1 つ大切なことは他の専門家との協働である。不動産の取り扱いについては、建築基準法や都市計画法、その他多くの規制がある。その規制全てを不動産コンサルタント一人で対応することはできない。だからこそ、他の専門家の方の力を借りて、業務を遂行していくのである。

相続で茨城県 T 市の市街化調整区域にある分家住宅（分家住宅とは、原則として建物を建築できない市街化調整区域に農家の分家の方が様々な条件のもと行政の許可を受けて建築する建物で建築後は、許可を受けた者及び一定の親族しか使用することができない。売却をしてその買主がその分家住宅を使用するというのも原則できない建物）を取得された事例では、買主がその分家住宅を使用するために、用途変更という都市計画法の許可を受けなければならなかった。その分家住宅は、築 30 年が経過し、新築当時より一切リフォームがされていなかったため、室内・外の大規模リフォームが必要な状態であった。筆者が対応することになり、最初に市役所において本当に分家住宅として建築されたのか、この分家住宅を第三者が使用するための都市計画法の用途変更の許可はどうすればとれるのかなどの聞き取りを行った。その結果、一定条件に適合する購入希望者であれば、その分家住宅を使用するための許可がとれる旨の回答を導き出した。ただ、その許可取得のためには、土地の一部の登記上の地目が農地だったため、その地目を宅地に変更する必要があった。この作業については、地元の土地家屋調査士に依頼し、登記の地目を宅地に変更するとともに土地の測量も実施し、隣の土地の境目である境界標も設置していただいた。この測量の際に相談者の所有する駐車場が隣の土地に越境していることが判明したため、その越境部分の撤去工事を地元の解体業者に依頼した。続いて筆者の出番、いよいよ売却活動の開始である。売却開始から 2 ヶ月くらい経過した時にインターネット経由でお客様よりお問い合わせがあり、現地をご見学いただくことができた。現地在茨城県 T 市と遠方だったため、お問い合わせの対応は私が行き、現地での

ご見学の対応などは地元の信頼できる不動産会社に協力していただいた。そして…地元協力会社のコンサルタントがそのお客様を現地にお連れし、不動産及び環境、生活のご説明を行った結果、そのお客様から「ぜひ、購入したい」と購入申込書をいただくことができた。この物件は分家住宅のため、購入希望者の方が建物を使えるように用途変更の許可を得る必要があった。この用途変更の許可は、売主の要件と買主の要件、そして物件の要件がある。

地元の行政書士に協力いただき、この用途変更の許可申請を依頼し、かつ、公道にでるまでに第三者所有の私道部分を通行しなければならなかったため、この取決めについての合意書を公正証書化する手続きもお願いした。用途変更の許可申請から約2ヶ月、無事に購入希望者の方が建物を使っても良いという



愛知県T郡T町の分家住宅

用途変更の許可を取得できた。そして、全ての条件が整ったところで地元不動産会社に売主、買主と集合し、売買代金と鍵の授受を行い、最後に司法書士が所有権移転登記手続きを行った。最終的には20社以上に売れないと言われた分家住宅を多くの専門家の協力をいただいた結果、700万円で売却することに成功した。

このように不動産売買の場合は、他の専門家の方との協働は必須である。不動産コンサルタントは、各専門家と相談者を繋ぐ潤滑油であり、不動産のスペシャリストであるとともにゼネラリストでなければならない。

■様々な専門家との協働による良さ

静岡県 K 郡 H 町の高台にある別荘地内の傾斜地の土地の売却方法・有効活用について、建築士に相談をしたことがある。筆者は、相談相手が建築士の方だったため、てっきりその傾斜地の土地に建物を建築する際の建物の参考プランがいただけるのかと思い込んでいた。後日、その建築士からいただいたその土地の活用方法は、キャンピングカー用の駐車場だった。この提案をいただいた時、筆者は、正直衝撃を受けた。不動産業界では土地には、一般受けする建物を建築し、それを売却・活用する商品をつくってから供給するという傾向にある。

一方、建築士が考えたことは、静岡県 K 郡 H 町の別荘地内の傾斜地
建物を建てるのではなく、その地域にどのような需要があるかを判断し、その需要に対応した土地の活用方法はこういったものか、と需要を掘り下げて、商品を供給するという考えだった。これは他の専門家との協働から得られた1つの気づきである。

他にも不動産コンサルタントが他の専門家と協力し合うことがある。多いのが相続対策である。相談者が税理士に現状の資産状況を診断してもらい、税理士がその際に残す資産と処分する不動産など色分けを行い、それに伴い、弁護士が遺言や民事信託契約、任意後見契約など、不動産鑑定士が鑑定評価を、不動産コンサルタントが不動産の売却や組み換えを行う。不動産の売却時には土地家屋調査士による測量作業、司法書士による所有権移転登記手続きがある。

この時、専門家みんなで相談者のための揉めない相続を目指し、将来的な課題を解決しておくのである。今、求められているのは、相談者の問題解決ができる専門家集団、ワンチームで



ある。専門家との協働時には、目標達成時期や相談者が負担するコスト、各専門家の担当及び動き出しの時期を予め明確にし、1つの事象に対して、それぞれの立場から最善の方法、最悪の事態の想定、注意点など相互に意見交換しておく必要がある。そして、専門家の中で「誰と」協働し合うのかも非

常に大切である。

不動産売買などにおいては、意外とローカルルールが多いため、そのローカルルールに精通していそうな各専門家の方を筆者はいつも事前にインターネットでリサーチをし、現地調査時にその専門家に実際に会って、人となりを知ってから「誰に」お願いするかを決定する。

不動産はいろいろな方に引き継がれ、現在に至っている。中にはぞんざいな扱いをされてきた不動産もあれば先祖代々、とても大切に扱われてきた不動産もある。

そして、不動産コンサルタントは、相談者に寄り添い、思い出がたくさん詰まった不動産を売買するというよりは新しい方に引き継いでいく、これが不動産コンサルタントの役目である。

2-2-5-1 事前復興まちづくり

(市古 太郎)

(事前復興まちづくり訓練、防災やフェーズフリーデザインを理解する)

1.市民の災害への不安に応える建築まちづくりの方法論

本稿では自然災害リスクと建築まちづくりについて、言い換えれば、建築・まちづくりの技術と手法を用いて、市民の災害への不安に応じていく方法論を考える。そのため本稿では、自然災害リスクの捉え方として、防災科学のバルネラビリティ理論と災害現象の4つのフェーズ区分論を導入する。その上でこの4フェーズに対応させ、東京の都市防災計画と防災まちづくりの展開経緯を概説した上で、まちづくりワークショップの近年の事例として、事前復興まちづくりの取組みを解説する。

2.自然災害リスクのとらえ方

はじめにバルネラビリティおよび災害現象の4フェーズという防災科学の2つの概念を用いて、自然災害リスクの捉えておこう。

2-1 R=H×V

図1は英国の地理学者 Ben Wisner らが1994年に発表したテキスト At Risk の表紙である。葛飾北斎の富嶽三十六景の1枚で、海外からも人気のある1枚である。Ben Wisner らは災害リスクを Risk(リスク) = Hazard(ハザード) × Vulnerability(バルネラビリティ) と定義し、理論展開を図ったが、この浮世絵にこそ、R=H×Vの構図が明確に表現されていると解釈した。

まず、白く今にも倒れかかって来そうな高波、これがH:ハザードである。ハザードは自然現象と

しての外力であり、この高波自体を人間の力で小さくすることは、ほぼ不可能である。そしてこれに対して、図では船頭含めて9人乗りの漁船が描かれている。この漁船と高波との構図を見てみると、高波に対して真っ正面から垂直にぶつかっていかうとしていることがわかる。この正面から向かっていく行動がバルネラビリティである。言い換えれば、波から逃げようとするのではなく、またサーフィンのように横切ろうとするのではなく、正面からぶ

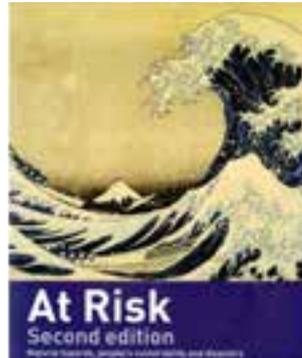


図1 富嶽三十六景にみる R=H×V(at Riskの表紙)

つかって波裏に出ることが漁師にとって被害を最も小さくする行動である。バルネラビリティを「災害に立ち向かい、被害回復能力に影響を与える個人および集団の特性」としたが、江戸相模湾の漁師たちは、沖合で高波に遭遇した際、もっとも被害を小さくする所作を身につけていた、ということとし、この「所作」こそがバルネラビリティなのである。

もう一度整理しておこう。Hazard (ハザード) とは「自然現象としての外力」を意味する。建築設計では、建物自荷重に加えて「地震外力」を考慮した構造計算がされるが、外部から建物にどんな力が加わるか、これがハザードであり、防災公園や避難シェルターとなる公共施設においては、地震力に加えて、洪水に伴う水圧や浮体力、土砂崩れに伴う土圧なども設計外力として考慮されることになる。

次に Vulnerability (バルネラビリティ) とは何か、これは理論的には「自然災害を発生前からイメージし、災害に立ち向かい、被害回復能力に影響を与える、個人および集団の特性」と定義される。言い換えればバルネラビリティは、「人間」の視点からみた災害対応力を意味する。特性の例として、身体障害有無や年齢、安全な住宅の選択や維持管理、といった選択行動も含んでいる。もちろん延焼火災の「もらい火」のように個人や家族だけの努力では限界もあり「集団」としての特性となっている。

2-2 Vulnerability(バルネラビリティ):ハザードに向き合う平時の営み

前節で自然災害リスクを、自然外力としてのハザード(Hazard)と社会現象としてのバルネラビリティ(Vulnerability)の組み合わせで捉える、と述べた。もう少しバルネラビリティについて述べておきたい。

バルネラビリティを辞典で調べれば「脆さ・傷つきやすさ」と確認できる。しかし防災科学では「災害外力に対する個人および集団の特性」と定義する。人はある社会的制約条件下で日常時の判断をおこない、その判断の結果として災害外力に影響を受けやすい住まいやまちといった居住生活環境を生成している。災害被害軽減に向けて直視すべきは、その日常的な判断により影響を受けやすい居住生活環境を生成する因果構造である。たとえば、開発途上国の大都市で、道路などの都市基盤未整備な傾斜地や低湿地に、構造設計計算なしの住家が建築され、伝染病を含めた自然災害に対するリスクとなっている。地震動に弱い居住生活環境に対して、不十分な設計施工行為、施主

の投資能力不足、宅地化を避けるべき土地で居住せざるを得ない土地住宅問題といった社会構造要因を明らかにした上で、それぞれのスケールと主体が適切かつ協創的な対応を進めていこう、という方法論である。

やや大きなスケールの話となったが、様々な条件により規定されるバリエラビリティを科学的に低減する方法を見出し、平常時の営みとして計画・設計していくことが建築まちづくりの視点からの防災の基本である。

2-3 災害サイクルからみたリスクに向き合う4つの方法

建築まちづくりによる災害被害軽減、それは自然外力に強い建築やまちづくりを予防的に進めていくことが基本となる。また避難所や仮設住宅のように発災後のシェルター建築の貢献もある。災害発生と対応対策フェーズについて触れておきたい。

1979年に全米知事協会（NGA）は、自然災害への対応サイクルを Preparedness（発災準備）、Response（緊急対応）、Recovery（復旧復興）、Mitigation（事前被害軽減対策）の4つに区分した。このフェーズ区分は現在も「災害対応マネジメント」として米国連邦危機管理庁（FEMA）の基礎的な考え方である。図2はFEMAの研修資料から引用したものである。実際にはPreparednessとResponseの間に「災害発生(event)」が入り、災害発生後の緊急対応（Response）その後の復旧復興（Recovery）そして、事前被害軽減対策（Mitigation）および発災準備（Preparedness）というサイクルが表現されている。

サイクルとしてとらえることによって、発災前の準備方策があつてこそ、効果的な緊急対応が発動されることを示すと同時に、緊急対応後の復旧復興の取組みが、次の自然災害への対応準備にもつながっていること、自然現象としてのハザード発生は避けられないが、同じ被害や対応失敗を繰り返さず、発災後の復旧復興とまちづくりの中で、災害に強い建築やまち、コミュニティを創出していくことの意義が示唆されている。



図2 四つの災害過程(FEMA, 2007)

日本語でいう「防災」は、Preparedness(発火準備)とMitigation(事前被害軽減対策)の方法を指す。その中でも、特に Mitigation(事前被害軽減対策)が建築まちづくりに最も関係するフェーズとなる。

3. Mitigation(事前被害軽減対策):都市計画・防災まちづくりの系譜

建築まちづくり分野において、自然災害にいかに向き合っていくか、Vulnerability(バルネラビリティ)をキーワードに説明してきた。次に東京を対象に、想定されている震災被害特性を踏まえた上で、Mitigation(事前被害軽減対策)に該当する都市防災計画と防災まちづくりの展開系譜をみていく。

3-1 震災リスク:木造住宅密集地域

図3は東京都が2016年に公表した木造住宅密集地域判定結果である。おおよそ5年ごとに公表となっているが、図4から、大田、品川、目黒、杉並、中野、練馬、豊島、板橋、北、荒川、足立、葛飾、墨田、江戸川と周辺区部を取り囲むように木造住宅密集地域が広がっていることがわかる。また多摩市部においても、まばらではあるがモザイク状に木造住宅密集地域が存在している。

木造住宅密集地域はどんな震災リスクを抱えているのか。それは、地震動による地表面の揺れと可燃性建築部材による延焼火災被害である。とりわけ築年数が経過し、現在の建築基準法の耐震基準を満たしていない老朽住宅がまとまって存在している地区には被害が集中することになる。地震時の火災被害は、阪神・淡路大震災で70ha、7,036棟の全焼被害が生じた。

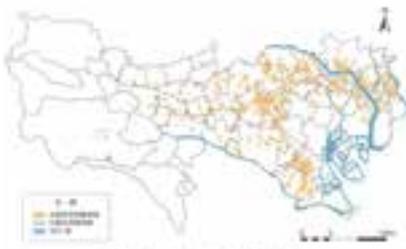


図3 東京における木造住宅密集地域 (東京都 2016)

東京都が2012年4月に公表した首都直下地震被害想定では、M7.3東京湾北部地震で揺れによる建物被害約116,200棟に対し、火災被害は約188,100棟(冬の夕方18時、風速8m/s)と揺れよりも火災による被害が大きくなると推計されている。また木造住宅密集地域は、道路や公園といった避難施設ともなる都市基盤整備水準が相対的にみて低く、避難行動リスクも高い

地域となっている。

3-2 都市防災構造化計画(1960年代～)

東京の都市防災計画・事業は、1964年東京オリンピック前後で体系的にスタートが切られた。1969年に隅田川と荒川（そして東京湾）に囲まれた江東デルタ地域を対象に、地震時火災からの広域避難場所を整備していく江東再開発基本構想が公表され、事業がスタートした。図5はこの再開発基本構想に含まれる墨田区北部の白鬚東広域防災拠点である。広域避難のためのオープンスペースと火災輻射熱を遮断するための高層住宅が幹線道路沿道に建設されていることがわかる。また江東再開発基本構想による広域防災拠点整備は、法律に基づく都市再開発事業によって実現された。図4の広域防災拠点も事業前は、高層住宅手前にある木造住宅密集市街地が隅田川近くまで広がっていた。再開発事業とは、いったん建物を除去し、大きくまちの構造や町割りを変える事業手法である。



図4 白鬚東広域防災拠点(東京都墨田区)

都市防災計画においては、広域防災拠点の整備に加えて、都市空間全体を都市防火区画化し、まちからまちへの延焼を遮断する延焼遮断帯整備が進められている。都市防災構造化計画とは、逃げ込めば人命が守られる広域防災拠点や、延焼火災を遮断する延焼遮断帯といった都市防災構造物の力で市民の命を守る計画論である。

3-3 防災まちづくり(1980年代～)

江東デルタ地域を中心に法定都市再開発事業による広域防災拠点の整備が進むにつれ、木造住宅密集地域に対して、延焼火災焼失リスク低減が、次の都市防災計画の目標になっていく。都市防災構造化計画の計画論では、密集市街地そのものに対する Mitigation(事前被害軽減対策)の取組みは含まれていなかった。言い換えれば、「遠くに逃げなくてすむまち」と「共助の力が発揮できるまち」が、地域からみた防災まちづくりの目標になっていく。

1981年に東京都は防災生活圏構想を公表し、概ね中学校区を計画単位とする防災生活圏モデル事業がスタートする。図5は1986年に策定された豊島区東池袋四五地区の防災まちづくり計画である(同様の計画として第1章では墨田区京島地区の防



図5 豊島区東池袋四五地区の防災まちづくり計画 (1986年)

災まちづくり計画が説明された)。計画内容として、道路・公園と施設・住宅・商店街で構成されていることがわかる。商店街がない地区もあることも考えれば、防災まちづくり計画に含まれる計画要素としては、生活道路・建物・コミュニティ施設の3つ、言い換えれば「みち」「いえ」「ひろば」の3要素から構成される。また大きくまちの姿を変えるのではなく、現在のまちの骨格や魅力資源を活かした「修復型」まちづくりであることも図5からわかる。

また防災まちづくりにおいては、地域住民と行政で「まちづくり協議会」が結成され、計画をつくり行政による都市施設整備内容を地域で共有すると同時に、街路や小公園といった整備空間が平常時の地域防災において活用される。つまり幅員6mほどの街路整備や数百m²程度の小公園は延焼遮断効果を企図するものではなく、ご近所同士の安否確認、救出救助、初期消火など災害時に住民自らが活動する「共助空間」を意味している。空間だけで人とまちを守ろうとするのではなく、公共事業によって確保された防災空間を住民が使いこなすことで命とまちを守る、いわばハードとソフトの総合化が意図され、公的事業が空間を整備し、いざという際に空間を使いこなす災害時の共助の主体づくりにつながっている。

3-4 木造住宅密集地域における防災まちづくりの計画体系

ここで木造住宅密集地域における防災まちづくりの計画体系を改めて確認しておきたい。図6は東京都木造住宅密集地域整備プログラム(1997年)に記載された「木造住宅密集地域整備促進事業等及び強化・拡充の方



図6 木造住宅密集地域の整備目標と施作体系(東京都、1997)

向」である。計画目標において、I 防災性の向上といったネガティブ要因改善だけでなく、II 良質な住宅の供給、およびIII良好な住環境の形成が掲げられ、「みち」「ひろば」として防災まちづくり計画で前面に出てくる公共施設整備にとどまらず、常に一定割合で生じている住宅建替え時の耐震性向上、また商店街支援、福祉施設や高齢者が安心して住み続けられるための支援策も包摂し体系化されていることがわかる。「防災」を入口としつつも「防災」だけに留まらないプログラムが志向されているのである。

そして図7は、URのパフレットに示された木造住宅密集地域に対する防災まちづくりの将来空間像である。街路樹のある主要生活道路、沿道沿いの低中層集合住宅、そして子どもたちが遊ぶ広場が描かれている。それぞれ、まちの防災性能向上に寄与する空間資源であるが、この絵をみた子育て世帯はどう受け取るか。都内で一定規模の集合住宅が確保でき、子育てをしてもいいかな、と感じる夫婦も少なくないのではないかな。このように「防災まちづくり」を背景としつつも、改善された空間は「防災性能が高いからよい」のではなく「子育てをするまちとして魅力がある」と感じさせる空間になっていることは大事な点と言える。



図7 修復型防災まちづくりによるまちの将来像(UR、2001年)

ここまで、Mitigation(事前被害軽減対策)に区分される事前予防策としての都市防災・防災まちづくり計画について述べてきた。安全安心の住まいをつくることは建築専門家によって当然の職分だが、木造住宅密集地域のように、単体建築の改善だけでは延焼火災リスクなど対処できない場合もあり、まちづくりと連携していく必要がある。また逆に、1つの建築や広場が道路閉塞リスクを下げるなど、まち全体への防災性能向上に貢献にもつながるといふ建築とまちの間に相互相乗作用があるのである。

4. Response(緊急対応)、Recovery(復旧復興):事前復興まちづくり

つぎに前節までの Mitigation(事前被害軽減対策)から視野を広げ、Response(緊急対応)と Recovery(復旧復興)フェーズに対する平時からの「事前復興まちづくり」に触れたい。この平時から復旧・復興に備える「事前復興まちづくり」は1995年阪神・淡路大震災以降、それまでの密集市街地を主対象とした防災まちづくりを継承しつつ、体系化されつつある。その理論と展開系譜は参考文献^{3), 4)}を参照いただきたい。本稿では、近年のまちづくりワークショップ事例という視点から、2018年度、豊島区南長崎四五六丁目地区での実施状況と成果を紹介する。

4-1 南長崎四五六丁目地区のまちづくりの経緯

対象地域である南長崎四五六丁目地区は、1930年代の耕地整理事業により、幅員6m程度のグリッド道路配置により町割りが形成された。しかし大きな規模の街区構成から、不燃領域率は低く、市街化の中で木造住宅密集地域となっている。1994年に防災まちづくりに向けた市街地調査開始、阪神・淡路大震災後の東京都防災都市づくり推進計画(1996年)において「整備地域」指定、隣接する南長崎二丁目地区で国土交通省住宅市街地総合整備事業と東京都木造住宅密集地域整備事業を組み合わせた「居住環境整備事業」が2005年度まで10年間実施、共同建替え3棟、既存公園の拡張整備、街区公園の新規整備が実施された。そして東日本大震災後の2012年、都市防災対策の見直しの中で「不燃化特区」に指定、防災まちづくり事業が再び促進されてきた。

南長崎のまちづくり成果として「南長崎はらっぱ公園」がある。既存公園である西椎名町公園の再整備事業であるが、1999年からの2年間、豊島区単費事業の「地区防災まちづくり支援事業」をきっかけに「南長崎四五六丁

目防災まちづくりの会」が発足、2001年以降も地域主体で活動が継続され、公園内のプール撤去と再整備プランを提案、2008年度から撤去と再整備開始、2009年に公園づくり検討会を4回にわたり実施した、2010年7月の南長崎はらっぱ公園オープン後は「南長崎はらっぱ公園を育てる会」が地域で発足し、公園の管理・運営をおこなっている(図8)。はらっぱ公園は後述するが復興まちづくり訓練でも「時限的市街地」の対象敷地として焦点が充てられることになる。



図8 南長崎はらっぱ公園災害時の使い方マニュアルの表紙

4-2 復興まちづくり訓練のプログラム

復興まちづくり訓練は、区役所から地域組織に実施相談し、秋のお祭りなど地元行事と調整しつつ、小学校の保護者会、区民ひろば(2006年制定「豊島区地域区民ひろば条例」に基づき、自主運営方式をとる地域コミュニティの活性化拠点)のコミュニティ・ソーシャルワーカー(CSW)、地域内の児童・高齢者福祉施設等にも参加を呼びかけた。また震災復興まちづくり支援機構からの参加協力も得、各回参加者は、地域メンバーが25人ほど、専門家10名、区役所10名で全体で50人弱である。

表1は南長崎四五六丁目地区での震災復興まちづくり訓練の全体プログラムである。大震災からの概ね6ヶ月間を想定し、訓練ガイダンスも含めれば連続5回のワークショップ開催となった。第1回は発災から約1週間後、地域と区役所、専門家が一緒になってまちの復興に向けた調査を想定した「復興資源まちあるき」である。震災被害の不安に加えて、広場や井戸といった災害時資源、またオープンスペースや歴史文化資源などの復興まちづくりに関連する資源マップを作成し、まちの復興課題について整理した。第2回は点検成果を元に大学チームで復興訓練用被害シナリオを提示、地域としての生活回復に向けたシナリオを「被災生活問題解決トレーニング」手法を用いて検討した。この「被災生活問題解決トレーニング」は、家族構成・住まい現況・家族の仕事・地域との関わりといった変数を設定した「世帯ロール

カード」にファシリテーターが「全壊」といった被害を割り当て、地域参加者と専門家がペアとなって、生活と住まい再建課題と解決策を検討し、その後、世帯ロールの異なるプレイヤーの検討結果をグループ内発表し共有するワークショップ手法である。そして第3回訓練では、区役所からの「復興まちづくり方針たたき台」提案に基づき、「ワールドカフェ」手法を用いて意見を集約、「計画案に対する地域からの意見書」をつくる。その後、事務局でこの意見書内容を適宜計画案に反映させ、第4回訓練では、復興まちづくり計画方針<修正案>が提示され、加えて地域住民が主体となった地域復興のすすめ方や復興組織体制も含めたアイデアがとりまとめられている。

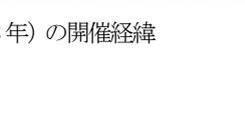
回数とテーマ	訓練プログラム	訓練当日の様子
第1回 (6/2) まちを歩いて被害をイメージする	訓練1: 震災リスクと復興資源まち歩き 訓練2: 検討結果まとめと復興課題共有	
第2回 (7/21) 住まいや生活を確保し地域にとどまって復興する	説明: 被害想定推計結果 訓練1: 持続的市街地・復住まい・復興拠点の確保検討 訓練2: 被災生活問題解決トレーニング	
第3回 (9/29) 復興の進め方と復興まちづくり方針案を検討しよう	模擬説明会: 地区の復興まちづくり方針案<たたき台> 訓練1: 復興まちづくり市場に買い物に行こう 訓練2: 市長崎456地区の事前復興対策をまとめよう	
第4回 (11/17) 復興でも大丈夫な東池袋に向けて	訓練1: 震災復興なんでも相談会 報告: 復興まちづくり訓練経過と成果 訓練2: 震災に強い市長崎456地区に向けて ～これからの課題を話そう～	

表1 豊島区南長崎456地区 震災復興まちづくり訓練(2018年)の開催経緯

4-3 <事前>復興まちづくり計画の編集内容と計画の意義

表2は全四回のまちづくりワークショップを経て編集提案された<事前>復興まちづくり計画である。豊島区では2020年3月時点で区内8地区で復興まちづくり訓練を実施しているが、表1でも表現されているように、多くの地区で<事前>復興まちづくり計画は、[I]空間計画としてのまちづくり方



表2 南長崎 456 地区復興訓練で編集提案された<事前>復興まちづくり方針

針、[II]時限的市街地方針、[III]地域主体の営み再建方針、で構成されている。

南長崎四五六丁目のケースでは、復興まちづくり方針として、駅前地域拠点空間整備、歩行者視点のみちづくり、高齢者でも安心して生活できる集合住宅建設といった内容が表現され、時限的市街地としては、もともと防災公園として整備活用されていた「はらっぱ公園」を災害直後に加えて、避難生活、復旧復興期においても、外からの資源も柔軟に受け入れながら「まちの復興本部」として機能させていく提案に、そして、3つの自治町会が連携して主体となり、子育て世帯や地域で福祉作業所を開いている社会福祉法人とも連携して生活再建の活動を組み立てていく、といった方針が、復興まちづくり訓練というまちづくりワークショップの成果として発信されている。

4-4 事前復興まちづくり=復興事前準備+防災まちづくり事業の促進

事例を踏まえて、改めて事前から復興に備える意義、言い換えれば、Mitigation(事前被害軽減対策)だけでなく、Response(緊急対応)とRecovery(復旧復興)に平時から備えていくまちづくりの可能性について触

れておきたい。

全四回で実施される復興まちづくり訓練では、発災から 1 週間後の復興まちづくりに向けた被害調査を模した第 1 回まち点検に始まり、第 4 回において発災 6 ヶ月



図9 Pre-Recovery の視点からの防災公園のデザインワークショップ(豊島区南長崎, 2018 年)

後を想定した復興まちづくり計画策定で最終回を迎えている。言い換えれば、地域協働復興の参加型シミュレーションでもあった。一方で第 1 回まち点検において、はらっぱ公園を訪問し、地域住民、行政職員、専門家で共有されたのは、細街路拡幅整備や共同建替事例も含めて、これまでの防災まちづくり事業の意義であった。そしてこれまでの防災まちづくりの達成点の確認に留まらず、引き続き推進していくことへの動機付けにもなっていた。すなわち、事前復興まちづくり訓練は、単に発災後のシミュレーションやシャドウプランづくりといった「復興事前準備」に留まるものではなく、これまでの防災まちづくりの評価とさらなる促進にもつながっていく営みなのである。

さらに時限的市街地の検討は、それまでの防災まちづくり事業の促進をさらに一歩進める可能性を有している。南長崎 456 地区のはらっぱ公園の場合は、図 9 に示す時限的市街地の空間イメージが提案された。大学からの延焼シミュレーション結果などから、被害軽減と避難場所としての機能を改めて確認した上で、避難生活と生活回復期の利活用イメージを、すなわち、地域として役割を担いつつ、どんな機能を持たせながら、くらしとまちの回復を図っていくか、災害時の生活回復拠点としての時限的市街地提案である。そしてこのようなテント空間を平常のイベント時に合わせて部分的にでも構築してみるといった平常時の公園空間のマネジメントに影響を与えている。つまり災害後の生活回復拠点を検討することで、実際の公園空間のデザインに結びつけていこうという方向性である。

同様に図 10 は 2019 年度、東池袋四五地区を対象に開催された復興まちづくり訓練での時限的市街地提案である。東池袋では 1980 年代中盤から防災まちづくりが進められてきた。防災生活道路として既存道路が幅員 6m に拡幅整備され、歩道のグリーン舗装による車両低速化も実施され、沿道宅地での建築更新も進みつつある。また、防災まちづくり事業で整備された小公園や防災広場は、遊具など施設老朽化は進み維持管理に工夫の余地もあるものの、井戸や防火水槽など「防災」を住民に意識させ、季節の花を咲かせたり、野菜を育てたり、近隣住民による主体的な管理もなされている。東池袋四五の防災まちづくり計画は、既存の町割りを活かした修復型防災まちづくりプランであったが、その効果として、街区内の路地や細道の通り抜け空間は魅力を持ち、このような細道沿いに小さな空地、空き家があり、ミチーヒロバを不連続にデザインするのではなく渾然一体に整備していくアイデアも出されている。

図 10 は、大学チームによるフィールドサーベイも踏まえて、行政が先行買収した「まちづくり事業用地」の平時利用というアイデアをコアとした、平時の低コストの利用と災害時の生活とまちの回復に資する「まちづくり用地」へのデザイン提案である。復興まちづくり訓練の中で地域住民および区職員も交えて意見交換を行い、その結果は豊島区の「震災復興マニュアル」に反映されている。

さらに図 11 は室内の空間デザインゲームを踏まえて、実寸シェルターワークショップを実施した様子である。室内でのワークショップは住民リーダーを中心とした参加であるのに対し、実寸シェルターワークショップでは、写真にあるように親子連れの任意時間参加が可能であり、公園

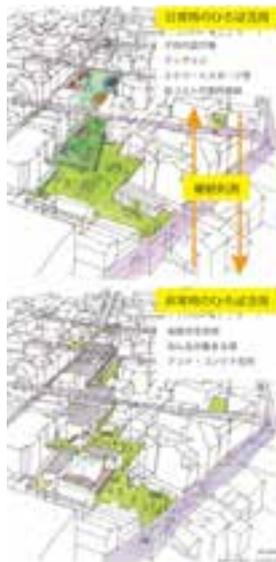


図 10 平時からの時限的市街地提案(東池袋, 2019)



図 11 実寸シェルターワークショップ
(練馬貫井、八王子上恩方)

を普段使いしている観点から、学校ではなく身近な公園が災害時の支援拠点となることは心強い、といった意見も寄せられている。

このように、事前復興まちづくりの方法論は、まちづくりワークショップを通して、避難生活シェルターや仮設住宅デザインといった「けんちく」を地域住民に提案する方法論ともなっているのである。

5.おわりに

本稿では防災科学の理論であるバルネラビリティと災害現象 4 フェーズ区分を導入した上で、東京の防災都市計画および防災まちづくりの系譜に触れ、そして近年の防災に関する建築まちづくりの先端事例である事前復興まちづくりの方法と意義を述べてきた。防災×建築まちづくりの最新事例の詳説ではなく、このような構成としたのには理由がある。それは、事前復興まちづくりの取組みが、住民と行政が協議しながら計画を策定し、事業促進を図っていく防災まちづくりの発展的展開であることに加え、1995年阪神・淡路大震災からの復興まちづくりをきっかけとし、欧米での防災科学理論にも裏付けされた、新しい体系化であったという系譜の理解が重要なためである。本稿で取り上げたいわばフルスペックの震災復興まちづくり訓練の実施には、人的・時間的コストも大きく、行政からのサポートがないと難しい面もあるかもしれない。しかし、市民の災害不安に応える建築をつくっていくために、敷地周辺で想定されている自然災害ハザード情報を集める作業に留まらず、地域でどんな防災まちづくりが進められているか、近隣にはどんな防災資源が存在しているか、調べることは、建築設計の大事なヒントになるであろう。是非、仲間と相談しながら、できるところから、防災×建築まちづくりの活動に取り組んでほしい。

□参考文献

- 1) Ben Wisner, Piers Blaikie, Terry Cannon and Ian Davis : At Risk, 1994
- 2) 東京都：防災都市づくり推進計画, 2016
- 3) 市古太郎：事前復興まちづくりの現在, 特集 東日本大震災 5 周年, 日本不動産学会誌, No. 115, Vol. 29No. 4, pp. 54-60, 2016
- 4) 市古太郎：事前復興まちづくり-東京木密地域での全面展開から見てきたこと-, 造景 2019, pp. 88-93, 建築資料研究社, 2019

2-2-5-2 保存・修復とまちづくり

(渡邊 研司)

(保存、修復とまちづくり、歴史的建築物と
近代建築の保存、指定・登録、利活用)

1. はじめに「保存の日常」を考える

「モノ」への思い

保存や修復というと何か小難しい理論があって、建築の歴史を建築史の先生のようにきちんと理解しなければ関わることができないと考えているのではないだろうか。

まずは保存や修復を建築からではなく、もっと日常的な「モノ」として考えてみよう。おそらく人には大切にしている「モノ」が一つや二ついやそれ以上あると思われる。入学祝いにもらった父親が使っていた万年筆や時計、あるいは母親が愛用していたペンダントやピアノなどなど。人間には「モノ」に執着するという趣向があるのだが、それはお金では測ることのできない価値観であり、個人の記憶や感情すなわち存在的共感を有する物体である。

もちろん、物理的な「モノ」としてではなく、その記録すなわち写真や絵画、文章という「モノ」も存在している。もしそれらの「モノ」が失われる、あるいは壊れてしまったのであれば、全力でそれらを保存し、修繕し、維持しようとするはずである。この「モノ」を「建築」や「まち」そして「個人」を「公共」や「コミュニティ」に置き換えて考えれば、これからの豊かなまちづくりにとって保存・修復の大切さがイメージできるであろう。

建築と街は文化を反映する

昔から建築の役割の一つは、時代の文化や記憶、すなわち王様や貴族などの支配者の威厳や栄光、また神への祈りの場となる宗教的崇高さを映し出すことと言われており、住宅などの小さいスケールから都市計画などの大きなスケールまで含んでいる。特に20世紀以降、科学技術の発展から、最新の工学技術の成果が建築から見て取ることができる。今、私たちの周りにある建築に使われている鉄筋コンクリートや鉄骨、ガラスのカーテンウォールという工学技術は、ほぼ全て100年くらい前から建築に取り入れられたものであり、その意味では、近代建築と言われるたかだか100年ほど

しか歴史がない建築やそれらで構成される街並みにおいても、それらは立派に20世紀の文化を反映していると考えられる。

2. 世界遺産とモダニズム建築—同時代の遺産

ただ、建築の保存や修復という点、上記の建築よりもっと古い建築や街を対象としているのではないだろうか。例えば世界で一番古いとされる木造建築は、ご存知のように奈良斑鳩にある法隆寺であるが、建てられたのは再建論争があるとはいえ、およそ1400年前であるし、他に世界遺産として思いつくのも、ほぼ500年以上経った建築や街並みなどではないだろうか。しかしながら、近年、これまで歴史的建築物と見なされなかった20世紀の建築や都市計画が、20世紀を象徴する文化遺産すなわち人類共通の資産として登録されるようになってきている。

近代建築の巨匠と言われるフランス人建築家ル・コルビュジエやアメリカ人建築家フランク・ロイド・ライトなど、これまで名前を聞いたことがあると思う。二人とも日本人の建築家たちと共同して日本において建築を建てている。ル・コルビュジエは、上野にある国立西洋美術館(図1)、ライトは、池袋にある自由学園明日館(図2)と芦屋にある旧山邑邸であり、いずれも彼らが関わった他のいくつかの建築とともに、世界文化遺産として登録されている。ちなみに一番若い、つまり建てたから日が浅い世界遺産は、オーストラリアのシドニーにあるシドニー・オペラハウスであり、人間でいうとまだ50歳にもなっていない。



図1 国立西洋美術館 (筆者撮影)



図2 自由学園明日館 (筆者撮影)

近代都市としては、1960年にブラジルの首都として誕生したブラジリア(図3)が1987年に世界遺産として登録されており、こちらはようやく還暦を迎えた。

リビング・ヘリテージとしての遺産

このように、世界文化遺産といえども、現代に近い近代という時代に建てられた身の回りの建築や都市が今やその対象となっており、このことは、保存と修復が、時間と空間における日常という意識なくしては、これからは成り立っていないことを意味している。その意識の中でも、特に最近重要視されているのが、「リビング・ヘリテージ」(生きている遺産)という考え方であり、記念碑的、博物館的な凍結的な残し方ではなく、時代にあった修復や改修を行い、必要とあらば、新しく付け足し(インターベンションという)、これからもこの建築や街を使い続けていこうという意志の現れである。

このような考え方の基にある問題意識とは、多くの貴重な20世紀の近代建築が失われている現在、このままであれば、100年後の未来の人たちが、世界遺産を選ぼうとしても、20世紀の建築はほとんどない状態になるやもしれないという危機感である。つまり、最初に述べたように、20世紀における私たちの「モノ」としての建築は、未来へと繋ぐ鎖が切れようとしている危機的な状態なのである。

その鎖をつなぎとめるために、私たちは今、何をすればいいのだろうか。保存や修復は、流行現象となっているリノベーションとともに、これまではおいそれと手をつけられないと思われていた建築や街並みに対して、もっと柔軟な(レジリエント)な取り組みがなされようとしている(図4)。この取り組みを筆者が1990年代に初めて触れた、DOCOMOMOという近代建築



図3 ブラジリアで開催された第6回DOCOMOMO国際会議プログラム表紙

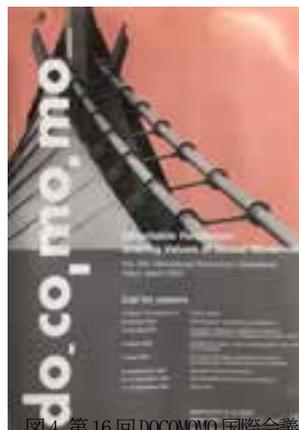


図4 第16回DOCOMOMO国際会議東京大会論文募集ポスター

や都市の保存と資料化を進める国際組織について、その活動の意義などを取り上げる。その前に、いわゆるモダニズム建築の保存や再生に関しては欧米の保存先進国に遅れをとっている日本であるが、伝統建築物や街並み景観の保存、修復、活用に関しては木造建築を古来からの伝統としているだけあって、その修復技術や耐震補強に関しては優れた技術や制度が根付いていると考える。

3. 日本における文化財保存の歴史と人材育成制度—保存から活用へ

戦後の文化復興を推進するために、戦前から取り組みがあった文化財保護法の内容が、いわゆる文化財の海外流出や廃仏毀釈などの危機から守るための学術的調査と保存第一主義に基づくものから、昨今盛んになってきているリノベーションという潮流に影響を受け、文化財の魅力を社会に示すだけでなく、それらを積極的に活用していくという方向になってきている (図5)。

活用には、(1)公開、(2)機能や用途の維持、(3)新しい機能や用途の付加の3点が挙げられる。特に(3)の考え方が、これからの文化財の意義を考える上で、まちづくりや新しい建築のあり方への提案と連携させる回路を有していると思われる。

2000年以降、文化財建造物の保護に関する課題が顕在化されてきた。すなわち、社会的変化による過疎化や、少子高齢化による管理者不在、さらに担い手の不足という問題である。制度的課題としては、歴史的な建築物が現行法規に適応しないという既存不適格という問題である。これらの課題が顕在化されることで、文化的なまちづくへの展開が議論されはじめ、特に文化財を有する地域住民による文化への理解が深まり、まちづくりの核として文化財を活用



図5 公共建築物の保存・活用ガイドライン表紙

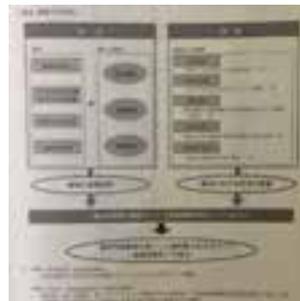


図6 保全・運営の方向性 (保存・活用ガイドライン p. 13)

しようという動きになっている(図6)。

旧来の文化財に見られる木造建築や民家などに限られていた建築のプロトタイプが、その対象が近代とすることによって多様化し、工場や戦争遺産などの近代化遺産、日本独特の近代和風建築などが着目されている。これらの建築には近代以降の鉄骨、RC構造という技術的進化が見られるために、既存不適格に対する耐震補強や耐火性能の増進など、制度的な規制緩和を適応させながら、技術的な対応における折り合いや調整に可能性を見出せるようになってきた。

保存活用に必要なこと

文化庁はこの流れを受けて、文化財を保存活用するための何が必要なのかを以下のように提示している(図7)。

- (1) どのようにその文化財を活用するのかという、文化財を活用するための基本方針の設定。
- (2) 活用に係る問題点と安全面での課題の把握とこれに対する解決策の提示。
- (3) 建造物としての安全性の確保。
- (4) 保存と活用の両立を図るための「守るべき事項の明確化」。
- (5) 以上のための文化財として価値の所在を明らかにすること。すなわち、保存すべき箇所と改変が許容される箇所を明確にすること。

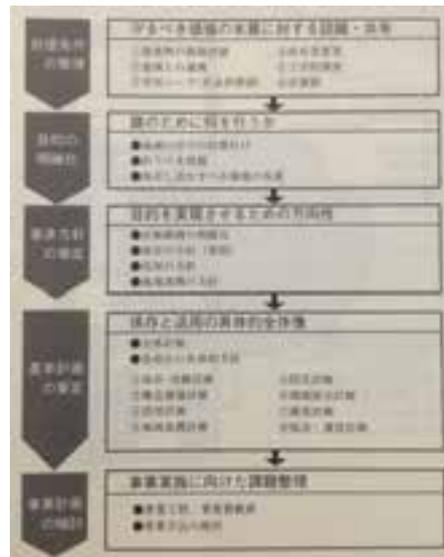


図7 計画策定のプロセス
(保存・活用ガイドライン p.23)

改めて考えてみると、このプロセスは通常の建築設計とそれほど変わることがないのではないだろうか。建物の安全性はいうまでもなく、特に公共建築や規模の大きな新築の建築物がどのような社会的役目を果たすのか、周辺環境との調整や環境問題への取り組みをどのように考えるのか、すな

わちその建築の価値がどこにあるのかなど、保存や活用に関わらずとも設計者として考えるのは当たり前の話である。無論、耐震技術や再生可能コンクリート、ダブルグレーディング・サッシ、コンクリート中性化への対応など、保存・再生に対する時代時代の最新技術を取り入れることも必要である。

ヘリテージ・アーキテクトへの取り組み

この動きに対応するように、JIAや建築士会などが建築物の保存や修復、活用への設計における技術的アドバイスが行えるような専門家、ヘリテージ・マネージャーやヘリテージ・アーキテクトの養成に取り組み始め、それまで一般の設計に関わってきた建築家や技術者が、それまで自分たちの建築家としての職能に対する考え方、すなわち公共の福祉という精神を基盤として、歴史的価値のある建築物の保存や活用に対する新たな取り組みの道が開かれようとしている。

4. 時間としての建築という視点

近代化の批判としての保存の意識

建築や街並みの景観が重要伝統建築物保存地区として指定され、保存修復されたのは、1976年に秋田・角館、長野・妻籠宿、岐阜・白川郷、京都・祇園茶屋、山口・萩武家町（堀内地区と平安古地区）の6地区を始まりとする。まさにこの1970年代後半は、戦後からの高度経済成長下における急速な都市化の波が、地方へと押し寄せてきた時期であり、その破壊や開発に対する文化庁の危機感の現れと捉えることができる。これは伝統的な集落や街並みだけでなく、明治時代に建てられた洋館や様式建築などが、1964年の東京オリンピックの開催を契機に東京や大阪などにおいて解体され始めたことに対して、建築家の谷口吉郎を初代館長として貴重な文化遺産を名鉄グループが所有する犬山の広大な敷地に移築し、1965年にオープンした。

時間としての建築・コンテクストへのリスペクト

ここには、最初に述べたように、時間を経過した「モノ」に対するリスペクトの精神があらわれている。おそらくこのような精神は、19世紀のイギリスを始まりとしており、当時、イギリスは産業革命を成功させ、その代償として多くの田園の風景などが失われようとしていた。それに対して、

ジョン・ラスキンやウィリアム・モリスなどが、著作を出版したり、多くの講演などを行いながら、一般の人たちにこの時間を経過した「モノ」に対するリスペクトの精神の大切さを伝えていった。ここで注目したいのは、ラスキンの「修復それは破壊の中でも最悪の方法である」という発言である。一見、なぜ修復することが破壊であり最悪の方法なのか、首をかしげるのだが、ラスキンは、当時の建築家による修復が建物の表面などを削りとり、もともとあったものとは異なるものに作り変えてしまうことに対して警鐘を鳴らしているのである。つまり「モノ」が有する唯一無比な特徴、すなわち「モノ」を生み出すのに従事した職人へのリスペクトが感じられない修復は、修復ではないとしている。人間が歳を重ねるとその内面が滲み出すように、「モノ」である建築物の歴史性を失うことなく、未来へとつなげていくこと。このことは、古代であれ、中世であれ、近代であれ、建築や街並み・周辺環境を保存し再生していく上での大切な考え方となっている。

前述したように1960年代から始まった日本における建築や街並みの保存や再生は、当初の博物館的な位置付けから、近年は、地方のまちづくりの一環として、行政機関や地域のNPOなどが、大学などの都市計画や建築史を専門とする学術経験者と連携を取りながら、観光資源として積極的にリノベーションという形でこれらの活動への関わりが見られる。ここには前提として時間すなわち歴史と周辺環境というコンテキストへのリスペクトという視点が欠かせないと考えられる。後述するが、19世紀の終わりから20世紀にかけてその精神を忘れずに都市環境の改良を実施してきたのが、スコットランド人のパトリック・ゲデスであり、彼は現在では当たり前になった住民参加やワークショップ(図8)、さらに環境教育の一環としてのサマースクールの開催など、今から先駆けること



図8 ゲデス主催のサマーミーティング
(Patrick Geddes: The French Connection p. 20)

100年前から始めていた。

5. モダニズム建築の保存と調査

建築の質的側面を考へること

まずは、筆者が1993年から98年までロンドンのAAスクール大学院に留学した際に経験した話から始めたい。授業の他にロンドンにある日本大使館の技術嘱託として半年間ほど働き、次席公使の居宅を設計するプロジェクトに関わった。候補に上がった敷地・建物は、有名なデパートであるハロッズがあるナイツブリッジにほど近い、カドガンプレイスに面した18世紀半ばに建てられた200年の歴史を有する、日本で言えば重要文化財級のテラスハウスであった。

そもそも欧米では新たな設計といえども、更地から新しく設計するケースは稀で、既存の建物をどのように活用するのか、からスタートするのが普通である。このプロジェクトの始まり方に、日本では経験したことがなかったゆえ、驚いた。さらに、日本では当たり前のように事前に役所の建築課に出向き、プロジェクトの説明をするのであるから、てっきり最初は担当地区のカウンシル（役所）に行き、担当官に面会するものと思っていたところ、訪ねていってもは彼はいなかった。実はその時間、彼は対象建物の場所におり、現物をみてどこを保存し、手を入れるのかを決めようとしていたことが、その後秘書からの連絡で知って、また驚いたのであった。

つまり、イギリス的功利主義思想なのか、彼らの仕事は、日本の審査機関のように、敷地や既存建物の状態や周辺環境の様子を事前に見ることなく、図面や書類上で建築基準法に適合しているかどうかを判断することではなく、あくまで、現実を直視して問題点を自分の身体と頭で理解し、判断を下し、許可を与えることである。面積や容積率などの数量的な建築の見方ではなく、周辺環境との調和や歴史性への考慮など、建築の有する質的側面を重要視するイギリス的姿勢に基づいている。

DOCOMOMO の設立

この質的建築への見方、特に歴史性への考慮に基づいて、保存や改修がなされるのが、とりもなおさずDOCOMOMOの目指すところである。

DOCOMOMOすなわちDocumentation and Conservation of buildings, sites and neighborhoods of Modern Movement（近代運動に関わる建築・都市環

境の資料化と保存) を意味し、1988 年にオランダのアイントホーヘンで設立された。当時、オランダを含めいわゆるモダニズム建築の流布に貢献していた欧米諸国のモダニズム建築が、老朽化や使われなくなったことから壊されたり、廃墟となっている状態が目立つようになっていた。

ある意味これは当然の結果とも言える。なぜなら、モダニズム建築の誕生は、既存の古めかしい規則・様式や趣味趣向を反映した建築に対する反抗がその動機となっており、まだ構造方式や材料などの使用は実験的な段階であったからである。例えば先ほど事例にあげ、最近では一般にもよく知られるようになったル・コルビュジエによる、パリ郊外にあるサヴォア邸は、第二次世界大戦中、ナチスドイツの侵攻により、住み手が離れ、1950 年代後半からはほとんど廃墟のような状態であった (図9)。あるいは、DOCOMOMO 設立のある意味シンボルとなった、オランダのヒルベルサム郊外にある結核患者のための施設、ゾンネストラール (サナトリウム) は、そもそも結核という病がなくなったことによって、その機能が必要でなくなり、当時、新しい材料であった鉄筋コンクリートやスチール・サッシュが劣化して、これも廃墟のような状態であった (図10)。

このようにDOCOMOMO が保存や調査の対象としている1920 年代から欧米を中心に、中南米、日本やアジア諸国で建てられるようになった装飾的要素や歴史的様式を用いない、いわゆるモダニズム建築は、その理念であった機能主義 (使いやすさと効率性) や合理主義 (個人の趣味趣向、感情ではなく科学的な基準) に基づいており、すなわち、その機能の役割を終えたり、前述したように構造的、材料的な劣化と耐震性や耐火性への問題が

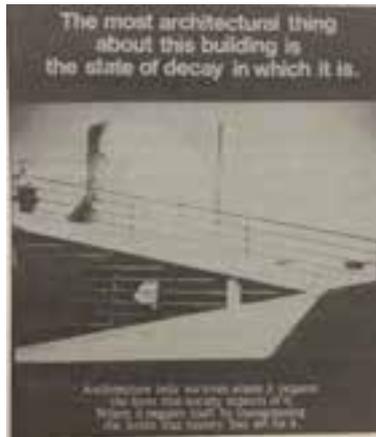


図9 サヴォア邸が廃墟になっていることを示した(第1回DOCOMOMO国際会議発表ブローディング p. 45)



図10 ゾンネストラール廃墟の状態 (第1回DOCOMOMO国際会議発表ブローディング p. 50)

あれば（量的な判断基準）、それらは建築としての役目を終えていると判断され、およそ建設から30年から50年が経った1970年代後半から、世界各国で解体、改築されるようになったのである。この20世紀の文化としての建築の存在への危機意識が、DOCOMOMO設立の契機となっている。1990年代、筆者がイギリスに留学している際に、イギリスの近代建築の変遷に関心があり、その研究の延長から研究対象となっている建築物の保存や調査を進めているDOCOMOMOの活動に興味を持ち、日本での同じような活動が必要だと感じ、1998年の帰国を契機に現在の活動に至っている。筆者がちょうどDOCOMOMOを知るようになった頃、横浜桜木町にあるル・コルビュジェの日本人の弟子の一人、建築家前川國男の設計による、神奈川県立音楽堂・図書館が、まだ使われているにもかかわらず、前述したような役目を終えたというモダニズム建築解体の論理によって、壊されようとしていた。当時、日本建築家協会JIAに所属する建築家らが、この建築が市民に愛され使い続けられていること、前川作品の中でもコンサートホールとしての質の高さと戦後神奈川県の復興の証であった文化的価値（質的判断）を訴え、1990年代当時、経済的な落ち込みもあり、解体、新しい建築の建設計画は立ち消えとなった。このようにDOCOMOMOの設立は、全世界的に共通する問題すなわち「近代」という時代の思想や社会に基づいた価値観を考え直す現象＝ポストモダンの一つだと考えられる。

DOCOMOMO Japan の活動

DOCOMOMOは国際組織であるが、具体的な活動は、現在世界70カ国と地域に広がった支部組織によって行われている。無論、各国によってモダン・ムーブメント（近代運動）やモダニズム建築の定義が異なるため、DOCOMOMOが1990年第1回アイントハーヘン大会と2014年第13回ソウル大会で設定された以下に示すアイントハーヘン＝ソウル宣言の理念を共有しながら、各支部が独自の活動を行なっている。

1. モダン・ムーブメントの建築に関する重要性を、一般市民、行政当局、専門家、教育機関に広めること。
2. モダン・ムーブメントの建築作品の調査を進め、学術的価値を位置づけること。
3. モダン・ムーブメントの建築、環境群の保存とリユース（再利用）を推

し進めること。

4. モダン・ムーブメントの貴重な建築作品の破壊と毀損に反対すること。
5. 保存とリユース（再利用）に対する適正な技術や手段の開発と専門知識の伝達を行うこと。
6. 保存とリユース（再利用）の調査のための基金の調達を図ること。
7. モダン・ムーブメントという過去の挑戦に基づいて形成された建築環境を、将来に継承すべく持続可能なものとして探求しながら、新しいアイデアを展開していくこと。

DOCOMOMO Japan ではその活動に5つの柱を設けている。1つは、国内にあるモダニズム建築のリストアップを行い、その中から毎年10件前後を選定建築物として、建築物の歴史的、社会的、技術的、地域的価値を調査し、公表することである。この調査と公表は、建物がいざ解体されようとするときに、それらを保存し、再活用する上での大切な学術的な根拠となる。2つには、モダニズム建築物の解体等が発表された際、保存の要望書を作成し、再活用の指針などを提言することである。3つには、一般に対するモダニズム建築の重要性をレクチャー、シンポジウム、見学会などを開催や国際的な交流を実施しながら、広く伝えることである(図11)。4つには、建築や都市計画における専門家、行政、施工技術者、社会学者などの広い領域の中で、総合的に保存、再活用についての研究、調査を進めることである。5つには、これらの活動を若い世代に伝え、大学、専門学校などの専門教育機関での教育プログラムの設置はもとより、小中学高校における環境教育と



図11 九州大学で行われた DOCOMOMO Japan
パネルディスカッション (筆者撮影)



図12 タイ・バンコックで行われた
学生ワークショップの様子 (筆者撮影)

しての位置付けを行うことである(図12)。

6. 新たな日常の保存に向かって

再利用と持続可能性

DOCOMOMO は、1990 年の第1回アイントホーヘン大会から2020 年の第16 回東京大会(コロナの影響で2021 年に延期)で30 年の歴史を有する、20世紀におけるモダニズム建築の保存や調査を専門とする世界で唯一の国際組織である。しかし、その活動において、それまでの歴史的建築物の保存において見られたように、歴史的学術調査や専門的で閉鎖的な性格を、2000 年代までは有していたのは事実である。その中で、2010 年代から、世界遺産の登録に関わるユネスコへの専門諮問機関であるICOMOS(イコモス)の中に、前述したように、「リビングヘリテージ」という概念を提唱した、20 世紀を対象とする専門委員会によって、文化遺産として使い続けることの重要性が広くDOCOMOMOへの活動に影響を与えていった。その現れが、前述した2014 年に新たに改定されたアイントホーヘン・ソウル宣言にあるリユース(再利用)と持続可能性という概念である。つまり、DOCOMOMO 自体の活動が、学術的な研究機関としてのものから、設計実務を行う建築家や保存建築家、構造技術者や施工技術者、社会学者などによる、モダニズム建築を20 世紀の私たちの日常の大切さを未来に伝えるための、緩やかな保存=活用を目指すものへと変化していつていることを示している。

環境教育の父:ゲデス

以上のことは、保存に対する全く新しい姿勢かといえば、実はそうではない。すでに紹介したように、およそ100 年ほど前にイギリスのスコットランドを中心に、イスラエル、インドで活動したスコットランド人都市改良家であり生物学者であった、パトリック・ゲデスが考えたことと同じである(図13)。無論、古代からの西洋建築史をリノベーションとして位置付けている最近の研究成果があるが、近代的な意味における保存と修復は、前述したように19 世紀の



図13 地区行政官と話し合うゲデス
(Patrick Geddes in India 表紙より)

イギリスにおいて、「モノ」に対するリスペクトの精神をうたったジョン・ラスキンやウィリアム・モリスらによって始まった。彼らを含めて進化論で有名なダーウィンやダーウィンの番犬と言われた科学者のトーマス・ハクスリーに影響を受けて、建築や都市の保存や再生を進めたのがこのゲデスであった。1915年にゲデスはその主著である『進化する都市』を出版していることからダーウィンに影響を受けたことがわかる。

彼は、建築や都市を生命体と考え、周囲の歴史的・地理的コンテクスト（文脈）を注意深くサーヴェイ（診断）し、漸進的にゆっくりと環境と共存しながら（持続可能性）、

「保存的外科手術」という手法を使い改変し、使い続けていくことを提案している（リビング・ヘリテージ）（図14）。さらに、ゲデスは、都市社会学という概念を作り、スコットランドのエディンバラに都市学研究所を私財を投じて設立し、毎年夏に一般を対象としてサマースクールを開催し、都市環境に対する一般の人々の意識を高めていった。この今でいうとワークショップともいえる試みは、前述したエディンバラの旧市街における保存的外科手術を使った都市改良の一環として、公園や菜園を自分たちで作るといった作業に実現している（図15）。

ゲデスは、イギリスでは環境教育の父と言われている。このように、先人たちの思想や建築、都市環境の形成に対して着目するのは、決して昔を振り返るだけの消極的な行為ではなく、現在の私たちの状況やこれから未来に対する方向付けにとって、積極的な意味を有するのである。このような先人たちや過去に作られたモダニズム建築や都市環境に対する共感=エン



図14 ゲデスによるエディンバラでの保存的外科手術



図15 保存的外科手術によって再生されたエディンバラ旧市街の中庭(Renewing Old Edinburgh: The Enduring Legacy of Patrick Geddes より)

パシーこそ、これからのまちづくりにとって必要だと考える

7. まとめ

19世紀のイギリスにおけるラスキンやモリス、そしてゲデスらによって継承されてきた、時間を経過した「モノ」に対するリスペクトの精神は、全ての建築や町並に当てはまる。特に、20世紀に建てられた近代建築は、まだ歴史が浅いこともあり、そのためそのような精神を持つことなく、その多くが解体の危機にあり、実際に再開発のために壊されている。しかしながら、私たちがゲデスのように、生命体としての「モノ」という発想をすれば、それらを大切に扱おうとして、そう簡単に壊すということにはならないのではないか。100年前、ゲデスが19世紀の生物学の手法や思想を、時間といういわば地層を重ねていくことによって、スコットランドの都市や建築環境を豊かにしていったことは、これからの近代建築の保存と再生へに対する貴重な示唆となり、未来への扉を開いてくれているのだと言える。

時空を超えて私たちに訴えかける建築からの訝（こだま）に共振＝エンパシーを感じるのか、あるいは過去を消しながら、ただひたすら前を見て進むのか、その判断は、今を生きる私たち、特に若い世代にかかっている。まちづくりファシリテーターこそ、そのエンパシーを有する職業だと言えるのではないだろうか。

コラム 保存と修復、地域のまちづくりに繋げて

(大倉 宏)

古い建築には価値がある：「まちづくり」を考えると、古い建物を「保存」することを特殊な事例と考える傾向が日本にはある。その背景には町の再開発（古いものをこわし、新しいものを作る）にエネルギーを傾けてきた近代全体の流れがあった。保存は町の更新（再開発）にむしろブレーキをかけるものと見なされ、特に木造建築は町中では防災上の問題があるとされてきた。現在問題視される空き家の多くは古い木造建築だ。古さは経済的価値を低めるが、文化財の観点からは逆に高い価値をもつ。1996年に制定された文化財登録制度は建築後50年以上の、当時の標準的（普通の）建築や工作物にも文化財としての価値を認めている。日本の伝統建築は柱や梁が構造材となる軸組み工法を基本とする。資材や技術の流通が限られていた時代には、地域特有の産業、文化、気候風土に適合した技術、工法、様式が発達した。町家を例にとれば、城下町では京都型の様式が広がったが、そうでない都市では地域の固有の民家から発達した様式（在地型町家）が見られるなど多種多様である。古い建物に文化的価値があるのは、時代性ともに古民家がその地域の歴史や特性をさまざまに表現しているからでもある。



町中の古い家(町家・新潟市)

文化財保護の変遷一点から面へ：日本の文化財保護は明治時代、天皇家と関わりの深い地域（京阪神）の古社寺の保護から始まった。現在の文化財保護法へ変化する過程で、保護範囲は拡大し、各地の一般民家も1930年代以降に文化財に指定されるようになるが、歴史的まちなみを形成していた周辺が再開発で姿を変えてしまうことが多かった。こうした変化を憂慮する強い声が、各地から上がるようになったのは、1960～70年代の高度経済成長期であった。保存からまちづくりを考える民間の全国組織「全国まちなみ保存連盟」が1974年に発足し、歴史的まちなみを保存する「重要伝統的建造物群保存地区」（通称「重伝建」）の制度



名古屋市緑区有松町の歴史的町並み
(重要伝統的建造物群保存地区)

が1975年に生まれた。重伝建制度は、初めて保護対象を点（建物単体）から面（まちなみ）へとひろげた画期的法律である。しかし重伝建地区でも高齢化が進んで空き家が増加し、また地区外にある古い建物が保存対象にならないなどの課題が問題になっている。1996年にできた文化財登録制度は、際立ったものを「指定」し保存する従来の制度ではすくえなかった古建築を、より幅広く守っていきこうとする目的で制定された。建物を大切に使い続けたいと考える所有者や居住者の意志を支援する制度だ。指定文化財に比べ経済的支援は少ないが、改修の設計費用が補助され、古建築の専門家が関わりやすくなった。文化財となることで、建物を経済価値だけから見る周囲の目を変化させる効果も期待されている。

価値を未来へ伝えるために：伝統建築は職人の技によって作られ、維持管理されてきた。建築産業も工業化が進む現在、伝統技術の継承も難しくなっている。保存や修復に関わる時は、地域の建築の文化的価値を理解し、伝統技術を持つ人々に関わってもらうことで、価値を生かした改修にすることができる。一時的な効果だけでなく、過去を知り、後の時代も見据えた視点を持つことが重要である。古民家再生やリノベーションを手がける建築家が増加し、各地の建築士会ではヘリテージマネージャーを養成し、古い建物の価値を正しく理解する建築関係者も増えている。古建築に関わる民間組織もさまざまある。景観法、重要文化的景観、歴史まちづくり法という古い建物の保存にも関わる法律も2000年代に相次いで制定された。まちづくりにおいて、歴史的建築の価値を理解し、未来へ伝える意味は大きい。目に見える本物の歴史（再現されたり、フェイクではないもの）がまちの奥行きを深くし、魅力を深めるのである。



町家を改装した店舗(画廊・新潟市)

参考図書:『歴史的遺産の保存・活用とまちづくり 改訂版』大河直躬, 三船康道編著 学芸出版社 2015

2-2-5-3 環境、エネルギーとまちづくり

(北村 稔和)

(SDGs、エネルギーとまちづくり、省エネ技術について学ぶ)

1. なぜ環境やエネルギーの視点が大切なのか？

近年に入り、環境・エネルギーに対する関心が高まってきている。その最も大きい要因は地球温暖化問題である。地球温暖化問題とは、温室効果ガスと呼ばれる二酸化炭素（CO₂）やメタン、フロン等が大気中に増加し、熱が宇宙に逃げる事を遮る事で、気温上昇や気候変動を招く事を言う。

18世紀の産業革命以降、石炭や石油等の化石燃料を燃やす事で多くのエネルギーを得るようになった結果、二酸化炭素の排出量が急激に増加したのである。地球温暖化は海面上昇や気候変動、それによる洪水や熱波、森林火災などの災害、海水の酸性化による海洋生物への影響、干ばつ等による農作物への被害など様々な問題を引き起こすものである。

このような地球温暖化問題への対策として、我々はまず、使用するエネルギー量を減らす事を目指さなければならない、その事が二酸化炭素の排出量を減らす事につながるのである。

エネルギー使用量削減を語る上で、建築分野における部分は非常に大きいものである。建築した後に使用するエネルギー量についてはもちろんの事、建築や解体時に使用するエネルギー量についても考慮する事が必要となる。古いものを壊し、新しいものを造る（スクラップアンドビルド）際には、これについての意識は必要であり、既存のものを上手く使う事もまた我々には求められているのである。建築物の省エネルギー化を考える際に重要な事はトータルで考えるという事である。建物の断熱性や気密性に加え、建材のリサイクル性、設備等の省エネ機器、太陽光発電等の創エネ機器、雨水利用など、省エネルギーに繋がる様々な要因を理解し、導入を図る必要がある。

我々に求められている事は建築から利用、解体に至るまでの長い期間に対して、広い視野で環境・エネルギーについて考えを深める事が大切である。

2. エネルギーを取り巻く世界的情勢

①パリ協定

国際的な地球温暖化対策の枠組みとして現在用いられているのが「パリ協定」である。パリ協定は2015年にパリで開かれた、温室効果ガス削減に関

する国際的取り決めを話し合う「国連気候変動枠組条約締約国会議(COP21)」で合意され、世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて2℃より十分低く保ち、1.5℃に抑える努力をする事、温室効果ガスの削減・抑制目標を定める事等が求められている。パリ協定が歴史的にも非常に重要かつ画期的であると言われている点は、途上国を含む全ての参加国に、温室効果ガスの排出削減の努力を求める枠組みであるという事であり、また各国の削減・抑制目標は、各国の状況を織り込み、自主的に策定することが認められている。しかしながら、経済成長とのバランスとなるため、各国の思惑にズレがあり、協調の足並みが揃わないというのが実情である。



図① パリ協定の概要と主要国の削減目標

②SDGs(Sustainable Development Goals)

SDGsとは2015年9月の国連サミットで採択された「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標である。17のゴール、169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない(leave no one behind)」ことを誓っている。国際社会の普遍的な目標として、発展途上国のみならず、先進国においても同様に取り組むべきものであり、数多くの企業や自治体もSDGsに賛同し、その推進に取り組んでいる。

建築まちづくりにおいてはNo. 11の「住み続けられるまちづくりを」がポイントになるが、廻り回って他の全ての項目に関係する事を理解する必要が

ある。



図② SDGs (持続可能な開発目標)

③RE100

RE100とは事業活動で消費するエネルギーを100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする企業が加盟する国際的なイニシアチブを指す。加盟企業は遅くとも2050年までに再生可能エネルギー100%を達成する目標を設定している。2020年現在、世界では200社以上、日本でも30社以上がRE100に加盟している。加盟企業は再生可能エネルギーの設置や再生エネルギー由来の電気の購入等を行い、RE100の達成を目指しているが、加盟条件を満たす事が出来るのが大企業に限られる為、中小企業や自治体による同等の活動を促進する必要がある。

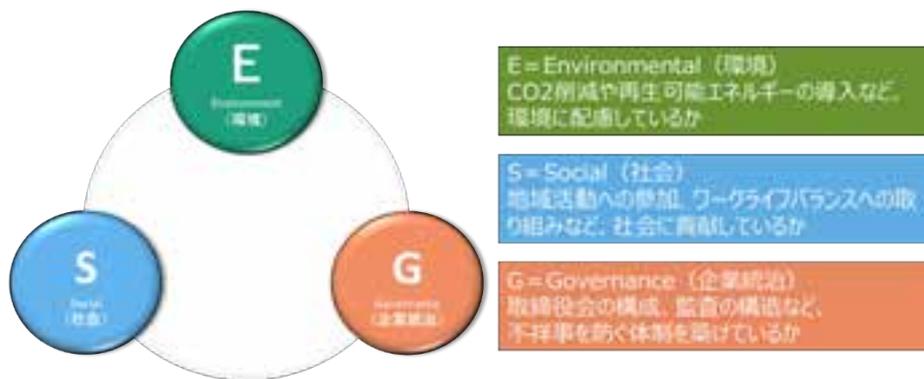


図③ RE100 ロゴマーク

④ESG 経営

ESG経営とは、「Environmental (環境)」、「Social (社会)」、「Governance (企業統治)」の3つの頭文字を取ったものであり、この3点を長期的な視野に入れた経営がなされている事を言う。投資判断基準として用いられる事も増えており、2020年春に改定された機関投資家の行動指針(日本版スチュワードシップ・コード)にも明記されている。その為、近年ではESG関連企業への投資額が急速な伸びを見せる等、企業の資金調達面にも大きく影響

を及ぼしている。



図④ ESG経営とは

⑤再生可能エネルギー

再生可能エネルギーとは、太陽光や風力、地熱等、地球上で自然に起こる現象を利用して繰り返し使えるエネルギーの事を指す。それに対して、炭や石油のような化石燃料、ウラン等はエネルギー源として量に限りがあり、枯渇性エネルギーと呼ばれる。

再生可能エネルギーを活用することによって、エネルギー源を輸入に頼らずに供給でき、枯渇することなく、温室効果ガスの排出量を抑えたエネルギーを得ることが可能となる。

特に太陽光発電については一般住宅や店舗、事業所で比較的容易に導入が可能で、電気代の削減に貢献する為、普及が進んでいる。

このように温室効果ガスの排出削減や再生可能エネルギーの導入促進は世界的な潮流となっており、今後更に推進されるものである。特に建築・まちづくりとエネルギー問題とは切り離せないものであり、常日頃より考慮し続ける必要

枯渇性エネルギー	化石燃料（石炭、石油、天然ガス、オイルサンド、メタンハイドレート、ウラン等）	
	核燃料（ウラン等）	
再生可能エネルギー	変動電源	太陽光エネルギー、太陽熱
		風力エネルギー
		海洋エネルギー
	安定電源	地熱エネルギー
		水力エネルギー バイオマスエネルギー

図⑤ 枯渇性エネルギーと再生可能エネルギー

がある。

3. 住宅・建築物の省エネ施策

住宅・建築物の省エネ施策については大きく①法に基づく規制②省エネ性能の表示③インセンティブの付与に分けられ、以下に解説する。

①法に基づく規制

・省エネ法

省エネ法は正式名称をエネルギーの使用の合理化に関する法律と言い、1979年に制定された。改正等を経て、工場や建築物、運輸、機械器具についてエネルギー使用の合理化に関する措置や電気の需要の平準化等を定めている

・省エネ基準

省エネ基準とは建築物のエネルギー消費性能の基準の事であり、省エネ法に対応し、1980年に制定された。2013年の改正では、外皮性能に加え、設備性能を含めて省エネ性能を総合的に評価できるよう、「一次エネルギー消費量」を指標とする基準に大きく変わり、住宅と建築物の基準も一本化されている。

・トップランナー制度

トップランナー制度とは、省エネ法により定められた対象機器のエネルギー消費効率基準を最も高い効率の機器等（トップランナー）の値とする事によりエネルギー効率に優れた機器の開発を促す意図がある。対象機器は幅広く、自動車、家電のみならずサッシや複層ガラス、断熱材も対象となっている。

②省エネ性能の表示

・住宅性能表示制度

住宅性能表示制度とは2000年に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づいて運用されている制度の事を言う。現在の評価対象の必須項目は「構造の安定」「劣化の軽減」「維持管理・更新への配慮」「温熱環境」の4項目であり、それぞれが等級によりランク付けされる。

・CASBEE

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは建築物の環境性能で評価し格付けする手法の事を言う。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価する事が

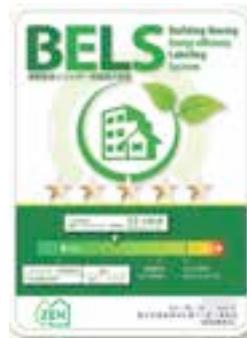


図⑥ CASBEE 認定票

出来、第三者機関が評価内容を審査し的確であることを認証する制度である「CASBEE 評価認証制度」も実施されている。

・BELS

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）は 2013 年に非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドラインが国土交通省において制定され、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的とした制度である。2015 年に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）が公布され、同法第 7 条に図⑦ BELS 表示ラベルにおいて、住宅事業建築主その他の建築物の販売・賃貸事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、建築物エネルギー消費性能（省エネ性能）を表示するよう努めるものとする位置づけられた。また、2016 年には国土交通省は、建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針を告示し、選ばれるような環境整備等を図れるよう「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」（以下「ガイドライン」という。）を告示した。



図⑦ BELS 表示ラベル

③インセンティブの付与

・フラット 3.5

フラット 3.5 は全国の金融機関が住宅金融支援機構と提携し取り扱う長期固定型金利住宅ローンの事を言う。低金利で長期間ローンが可能であり、住宅購入希望者に幅広く対応する事が出来る。融資条件として住宅金融支援機構が定める技術基準を満たし、物件検査を受ける必要がある。

・長期優良住宅

長期優良住宅とは長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅である事を認定された住宅の事を指す。長期優良住宅の認定を受けた住宅は補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることが出来る。

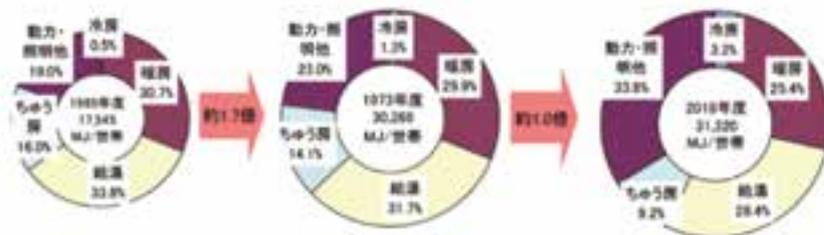
このように法律により定められた省エネルギー性能を持った建築物がその省エネ性能を認定、表示される事により、施主・購入者に対してインセン

タイプが付与されるという一連の流れが出来つつある。

4. まちづくりとエネルギー

・まちづくりにエネルギーは欠かせない

環境・エネルギーに関する視点は非常に重要であると前項で述べたが、「まちづくり」についてはこの視点を更に活かす事が出来る。例えば、「いえ」では照明、給湯、冷暖房、キッチン等があり、電気やガス等のエネルギーにより稼働している。「まち」に目を向ければ、車や電車、トラック等の運輸用エネルギー、コンビニエンスストアやショッピングモール等の商業用エネルギー、工場や事業所等の産業用エネルギー等が使われている。街路灯やエレベーター、自動ドアに至るまで我々の暮らしにはエネルギーが必要であり、その為、まちづくりを行う際にはこのエネルギーの使用量や使用方法、エネルギーリサイクル等にも注視しなければならない。いくら利便性が高いからとはいえ、際限なくエネルギーを使うまちには魅力はないのである。現在では「いえ」だけでなく「まち」においても省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入が推進されており、その環境性能がフォーカスされている。



図⑧ 世帯当たりのエネルギー消費原単位と用途別エネルギー消費の推移（「エネルギー白書2019」より抜粋）

・ZEH、LCCM住宅、フェーズフリー住宅

日本の最終エネルギー消費量の内 14%は家庭部門であり、その省エネルギー住宅施策として生まれたのがZEH（ゼッチ）である。ZEHは「Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」の略称であり、年間のエネルギー収支がプラスマイナスゼロ以下の住宅の事を言う。経済産業省では、ZEHは「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを旨とした住宅」と定義される。

ZEHは2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以

上を ZEH にすること、そして 2030 年までに新築住宅・建築物について平均で ZEH・ZEB 相当となることを目指すこととされており、今後も省エネルギー住宅施策の中核として普及が進む事が期待されている。

ZEH の他にも、ZEH+、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented 等、トータル的一次エネルギーの削減率等により細かく規定されている。また、非住宅建物向けの ZEB (ゼッチ・ビル)、集合住宅向けの ZEH-M (ゼッチ・マンション) もある。また、ZEH が年間のエネルギー収支をゼロ以下にする住宅であるのに対し、LCCM (Life Cycle Carbon Minus) 住宅は更に要求基準が高く、建設段階から運用、解体、廃棄までの住宅の一生の間のエネルギー収支をマイナスにする住宅の事を言う。

ZEH や LCCM 住宅とは基準が異なるフェーズフリー住宅という考え方も存在する。これは平常時、災害時の 2 つのフェーズにおいて安心して心地よく暮らせる住宅の事を言い、エネルギーのみならず、災害対策や復旧までデザイン・建築に反映するものであり、近年特に注目されている。

ここまで省エネルギー住宅の説明を行ってきたが、重要な事はその省エネルギー住宅 (ハードウェア) を作る事だけではなく、省エネルギー住宅での暮らし方 (ソフトウェア) を提案する事と考えている。省エネルギー住宅は一般的な住宅と比べ、コスト負担が大きくなる傾向にある為、なかなか発注者・購入者の理解を得られないという側面も存在している。

初期導入費用や省エネルギーによるコスト削減等の金銭面のみにフォーカスされる事の無いよう、省エネルギー住宅を活用した安心、快適な暮らしをイメージし、具体化する事で発注者や購入者にその価値を認めてもらえる



図⑨ 低炭素に向けた住宅イメージ

事が大切である。

・スマートタウンへ

省エネルギーと安心、快適な暮らしを実現するまちづくりの一つがスマートタウンと呼ばれる。一例として神奈川県藤沢市の Fujisawa SST(サステイナブル・スマートタウン)を挙げる。Fujisawa SSTは「コミュニティ」「モビリティ」「エネルギー」「セキュリティ」「ウェルネス」という5つのサービス項目を掲げ、「エコ&スマートはくらし」が持続させていく事を提唱している。前項にも述べた様に省エネルギーと利便性の両立を実現した一つの形と言えるだろう。



図⑩ Fujisawa モデル(FujisawaSST コンセプトブックより抜粋)

5. 身近にある省エネ技術

最後に比較的導入が容易な省エネ技術を紹介しておく。

- ・太陽光発電、電気自動車、蓄電池

太陽光発電については ZEH 等の一部でも認定要件になっている通り、最も導入が容易な省エネ（創エネ）技術と言える。近年ではFIT 法による固定価格買取価格よりも家庭で使用する電力購入単価の方が高い為、自家消費型太陽光発電とも呼ばれている。発電した電気をどの様に使うかについ

でのアプリケーション、説明が重要である。発電電力の活用や災害対策として電気自動車や蓄電池の採用も急増している。また、導入方法についても初期投資0円で設置可能なプランも数多く生まれてきており、コストを増やさず省エネルギー化を可能にする事も可能である。

参考までに戸建て住宅の屋根の乗せる太陽光パネルの平均は4 kW程度であり、コストとしては100~120万円、初期費用が回収されるのに10~11年かかるのが一般的である。

・省エネ家電、HEMS

前述したトップランナー制度により省エネ性能基準を満たした省エネ家電を導入する事も一つの選択肢となり得る。但し、いくら省エネ家電とは言え、その使い方を誤ってしまえば、無駄なエネルギー使用となってしまう点について留意が必要である。ホームエネルギーマネジメントシステム(HEMS)を導入する事により、使用電気量の見える化や一元管理が可能となり、より快適で効率の良い暮らしを実現する事も可能になる。

・高効率給湯器、夜間電力利用

またエネルギー使用において大きな部分を占める給湯分野においても対策を講じる事が必要である。ガスを使用する高効率給湯器、ガスを使用して発電するエコウィル・エネファーム、電気を使用するエコキュート等がその代表である。エコキュート等を導入する際には太陽光発電の発電電力による沸き上げや夜間電力を利用する事によるコストダウンも見込める為、IHクッキングヒーター等の同時導入によるオール電化住宅の提案等も視野に入れるべきである。

これらの機器については導入方法や使用方法により大きく結果が変わる為、発注者や購入者の立場に立った上で、設計・提案を進める事でより良い結果をもたらす事が出来るであろう。

省エネ技術の導入は、コスト面のみならず、利用者の省エネに対する理解を深める事に繋がる。太陽光発電の発電量が表示パネルで分かりやすく示されるので、家族で環境への興味が増す事は良くある事である。建築・まちづくりにおける省エネ技術や機器導入は利用者である発注者の環境への意識がポイントとなる。この中でまちづくりファシリテーターの役割はその情報を提供すると共に的確で分かりやすくアドバイスし、無関心→興味→関心→一緒に考えるの流れを作る事である。

2-2-5-4 エネルギーとまちづくりの実践

(湯浅 剛)

(実践事例を通して、エネルギーとまちづくりを捉える)

1. 社会的背景[地球温暖化とエネルギー問題]

日本は、台風による災害が増え、酷暑も当たり前という「気候変動」の時代に入った。

そして、その原因といわれる「地球温暖化」への対策は、世界共通の最重要課題となっている。

EU の環境先進国では、CO2 排出量を大幅に低減させるため、枯渇エネルギー（石油や石炭、天然ガスなどの化石燃料）から、再生可能エネルギー（太陽光、風力、木質バイオマスなど）へと、急ピッチでエネルギーシフトをすすめながら、同時に火力発電所や原子力発電所などの大規模集中型から、再生可能エネルギー中心の小規模分散型へとシステムも移行させている。

日本でもようやく CO2 排出を抑制するため、環境負荷の少ない再生可能エネルギーに力をいれ始めているが、EU 先進国に比べると、大幅に立ち遅れている状況だ。



ただ最近では、北海道で起きたブラックアウト（大規模停電）や、2019年に関東を襲った台風による千葉の大停電などによって、一極集中型の大規模発電システムの弊害があらわとなり、その危機感から、遠い存在だったエネルギーが再び市民ひとりひとりにとって身近な課題となってきた。海外に依存する化石燃料や、原発に頼る日本のエネルギーシステムから、再生可能エネ

ルギー中心の「持続可能な社会」へと移行させるため、エネルギーとも関わりの深い建築や住宅、まちづくりをどのように考えるべきか、筆者の実践を通じて紹介してみたい。

2. エネルギーと住宅・まちづくり「えねこやの実践」

エネルギーの問題、地球の温暖化対策、災害対策というような観点から、筆者は「一般社団法人 えねこや」を仲間とともに立ち上げた。「えねこや」とは「エネルギーの小屋」のことで、再生可能エネルギーだけで心地よく過ごせる小さな建築（＝小屋）を意味する。

建物規模を小さくして、高断熱高気密化をはかり、熱のロスを抑えることでエネルギー消費を減らし、太陽光発電などの再生可能エネルギーだけで十分自立が可能な建築「えねこや」。

これを地域に広げて、そこに集う人たちのつながりやコミュニティを構築しながら、エネルギー多消費型の暮らしから、エネルギーに頼りすぎないシンプルな暮らし、持続可能で豊かな省エネルギー型の暮らしへとシフトさせ、次世代の子どもたちに豊かな未来を手渡すことを目的に活動している。

「えねこや」は、平時は地域にひらかれ、人々が集えるカフェや保育スペース、老人が集える空間など、半公共的で多様なコミュニティ空間としての活用を目指している。一方、災害時には、エネルギー自給、電力供給が可能なため、地域の小さな防災拠点としても機能する。まちなかに「えねこや」が点在していけば、役所による公助でなく市民による自助、つまり災害に強いつながりとコミュニティ、そして災害に強いまちづくりが実現していくことになる。

エネルギーをキーワードにした、市民によるボトムアップ型のまちづくりは、役所に頼るだけでなく、住まい手や市民ひとりひとりが、自ら考え、実践していくという新たなまちづくりの手法だが、これからはとても重要な選択肢のひとつになるのでは、と考えている。



3. えねこや第一号・オフグリッドの「えねこや六曜舎」

第一号のえねこや「えねこや六曜舎」は、築40年の古家をスケルトンリフォームした筆者の自宅兼事務所だ。増える一方の古家（空き家）をうまく活用することで、スクラップ&ビルドから脱却する、ひとつのモデルにしたいと考えた。耐震改修と断熱改修を施し、外材でなく国産スギ材の柱や梁、フローリングや外壁材、珪藻土などの自然素材や無垢材を中心に、トリプルガラスの断熱サッシや木製サッシを活用して、高性能ながら質感豊かで環境負荷の少ない建築となった。また太陽光発電パネル 3.3kW とフォークリフト用の鉛蓄電池を用いて、電力会社からの電線をひかずに、電力自立した完全オフグリッド（電力網から外れる＝電力会社の電気を一切使わない）を実現させた。またガスもひいていないので太陽熱温水器のみで温水をつくり、冬は無電力の木質ペレットストーブを暖房に活用することで、CO2 排出ゼロの建築となっている。一年に2〜3日やってくる雨続きの日には節電を意識するが、それ以外は特別我慢することもなく、夏は毎日エアコンを使い、コピー機や冷蔵庫、コンピューターなども普通に使いながら、気持ちよく仕事をして暮らしている。夜間や雨の日に電気を使うには、蓄電池が必須だが、再生可能エネルギーの太陽光発電パネルの実力は相当なものだと実感して



えねこや六曜舎／オフグリッドシステム えねこや六曜舎の外観（太陽光発電と太陽熱温水器）

いる。

建築中に、珪藻土ワークショップや、人力井戸掘りワークショップなど、楽しい企画を考え、多くの人に関わってもらうことができた。参加者それぞれの記憶に残ることで、コミュニティ形成の一助になるのではないかと考えた。また完成後に仕事をしながら、地域の人たちや若者、子供達むけの見

学会や、エネルギーや建築関連のセミナーやイベントなどを継続的に開催しているが、その時には、住まいや暮らし、まちづくりなど、多様な質問を受けることも多く、独立した立場の建築士や建築家は、地域で本当に必要とされているのだなと改めて強く感じた。

一方、見学会やイベントなどを継続して開催してきてわかったのは、参加するのは環境やエネルギー、建築に興味のある人たちが中心であるということ。つまりこれらに関心のない人たちは来ないし、えねこやの存在も知らないままとのことだ。



左官ワークショップ



人力井戸掘りワークショップ

4. 「移動式えねこや」をつかって街に出る

エネルギー問題や、えねこやの活動について、興味のない人たちにも知ってもらうため、街に出かけていける木製のトレーラーハウス「移動式えねこや」をつくることにした。またせっかくの機会なので、ワークショップにして、製作段階から多くの人に関わってもらい、広報活動と新たなコミュニティ構築の手がかりにしようと考えた。

移動式えねこやの製作では、まず運搬エネルギーの軽減や環境負荷の軽減、日本の森林保全などのため、地産地消と自然素材にこだわって材料選定を行った。構造や仕上げに東京多摩産のスギ材を、開口部には青森県産スギの木製サッシ、断熱材には北海道産針葉樹の木質繊維系断熱材を、また仕上げには柿渋などの日本の伝統的な塗料を活用し、ほぼ国産材で構成することができた。

設計を筆者が担当し、電気工事と屋根工事、シャーシ（車台）の製作はプロに任せたものの、それ以外の小屋部分をつくるのは全員が素人というかなり実験的な試みとなった。調布の深大寺さんにご協力いただけることとなり、

4月の毎週土曜日に全4回のワークショップを深大寺の境内をお借りして開催することに。企画段階からクラウドファンディングによって、ワークショップ参加者と寄付を同時に募ることを始めたのだが、新聞やWEBなどのメディアが興味を持ってくれたこともあり、より広範な広報活動を行うことができた。ワークショップ自体は基本的に小屋作りなのだが、再生可能エネルギー、小屋（タイニーハウス）、DIYなど、いくつかのキーワードが含まれていたこと、チラシを楽しげな雰囲気ので可愛いイラストで構成したこともあ



移動式えねこや・ワークショップのチラシと開催の様子

ってか、多くの人に興味をもってもらい、たくさんの寄付が集まり、のべ200人を超える参加者にも恵まれた。

ワークショップの1回目は「建て方」。あらかじめ製作しておいた壁パネルを、床パネルの上にてこむ作業を行い、屋根のフレーム設置までを行った。何もなかったところに、一挙に小屋が現れるドラマティックな展開だ。2回目は、断熱材の挿入と室内の壁天井と外壁に板を張る作業。3回目は柿渋の塗装と階段製作、屋根に太陽光発電パネルを設置する作業などを行なった。最終となる4回目は、蓄電池を設置した後、60人を超える参加者が見守るなか、点灯式は無事成功となり、お披露目会を開催して楽しいひと時を過ごした。

今回は深大寺という多くの人々が訪れる場所でワークショップを行えたので、たまたま通った多様な人たちの目に触れるというメリットはひじょうに大きかった。

ワークショップは、なるべく多くの人に伝わる広報力、そして多くの人の

目に触れる場所で行うことが重要だが、最も大事なポイントは「楽しそう！面白そう！」そんな企画を考えることだと思う。

今回の「エネルギー×小屋×DIY」のように、「まちづくり×エネルギー×○○○○」といったキーワード設定が、広がるかどうかのポイントかもしれない。

5. エネルギーもまちづくりも「自分ごと」に！

移動式えねこやが完成した後、さまざまな場所に牽引して運んで行き、再生エネルギーの実力、断熱気密の重要性、地産地消の自然素材の役割、そして「えねこや」の展開による災害に強いまちづくりなどについて説明を行い、多くの人が共感を持ってきている。木製のトレーラーハウスは目立つので、つい中に入りたくなるし、ロフトもあるので、子どもたちは何度も登ったり降りたりと楽しそうだ。

また、移動式えねこやの中で、子どもたち向けに「地球を救う作戦会議」というゲームを行うこともある。これは地球温暖化対策の手段について、発電やエネルギーのステージ、建築や住宅のステージ、そして暮らしのステージと、3つのステージに分けたクイズに答えて、正解すれば木を植えられるというゲームだ。楽しみながら学び、自分で考えるきっかけになれば良いなと思っている。



エネルギーを自給する「移動式えねこや」



移動式えねこやを活用したイベント

「エネルギー」は遠い存在だと感じる人は多い。「まちづくり」も同じではないか。市民ひとりひとりが、エネルギーやまちづくりを、他人任せにして、国や自治体、企業などに依存し続けていれば、世の中は何も変わらない。

逆に言うと、市民ひとりひとりが、エネルギーやまちづくりを「自分ごと」として考えるようになれば、確実に世の中は良い方向に変わっていくはずだ。最初から諦めることなく、まずは自分たちで楽しく、さまざまな小さなことから実践してみることが大切である。それを少しずつ広めていけば、実践者や共感者も増え、エネルギーもまちづくりも、より良い方向に変わっていく



小学校で総合学習の授業に出勤



移動式えねこや内で「地球を救う作戦会議」を開催

だろう。まずは知ること、そして実践すること、これを繰り返していくことによって必ず道はひらけるはずだ。

6. まとめ

グローバルな視点では、地球環境を守り持続可能な社会を構築すること。ローカルな視点では、より多くの市民が理想とする「まち」を自ら考え、議論し、つくりあげていくことが、「まちづくり」本来のあるべき姿だと考える。一人でも多くの市民が参加し、意見をかわし、本質的に必要なものを考える場（＝ワークショップ）を設けること。そして、その求められるものが何なのかを整理し、専門知識とコミュニケーション能力を活かして、多様な情報提供を行うのが建築士や建築家の役割でもある。また今後のまちづくりにおいて重要なテーマとなるエネルギー問題にも、ある程度精通しておくことが必要だ。

まずは多種多様な市民が参加したくなるような楽しいワークショップを考えること。もしかしたら近い将来、楽しいまちづくりのワークショップを考え企画する力も、建築士や建築家の重要な職能のひとつになるかもしれない。

2-3
動画教材
(概要)

2-3 動画教材

2-3-1 動画教材概要 1

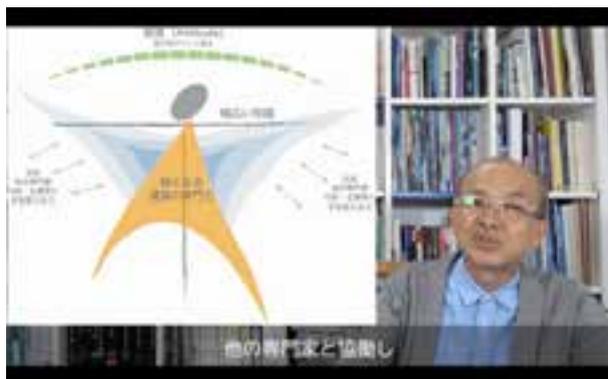
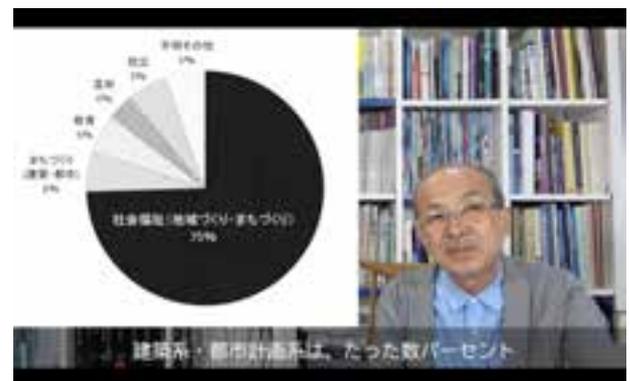
□タイトル：「建築から街へまちづくりファシリテーターとは何か？」

□講師：連 健夫

□分野/内容・狙い：総合

まちづくりファシリテーターの概要を理解する。

□本数/時間：1本 合計 19分50秒



2-3-2 動画教材概要 2

□タイトル：「都市計画の変遷と住民参加の重要性都市計画の変遷
と住民参加の重要性」

□講師：野澤 康

□分野/内容・狙い：都市計画

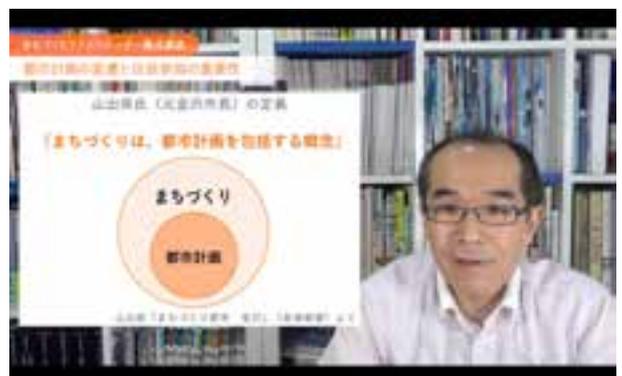
都市計画の歴史の中での住民参加、専門家、ファシリテーターの役割を理解する。

□本数/時間：4本 合計 46分2秒

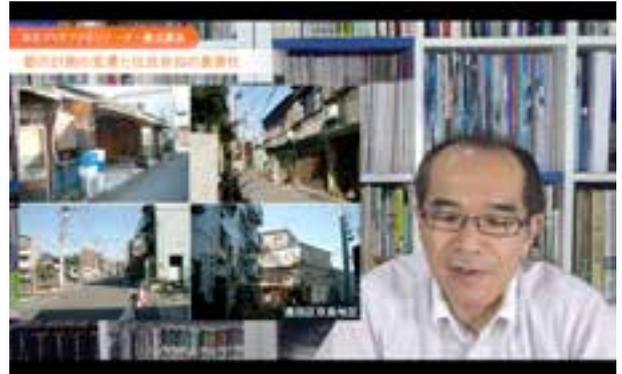
①：7分24秒



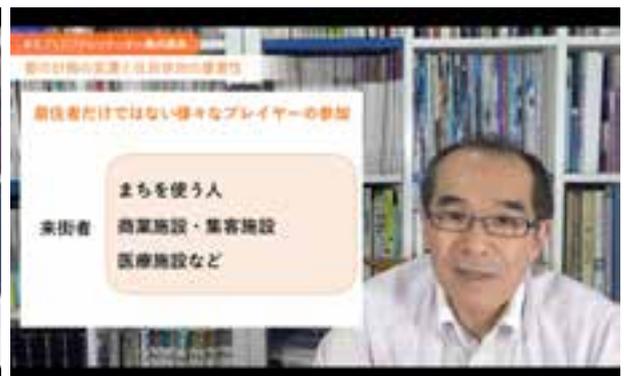
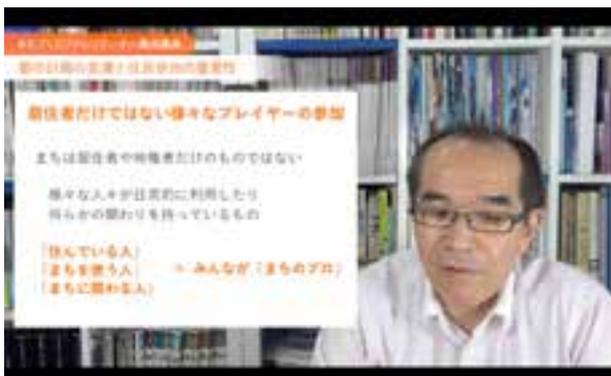
②：8分2秒



③：18分37秒



④：11分59秒



2-3-3 動画教材概要 3

□タイトル：「まちづくりファシリテーターのコミュニケーションスキルと実践」

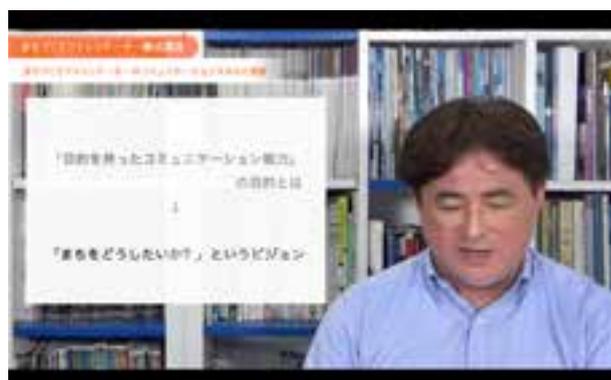
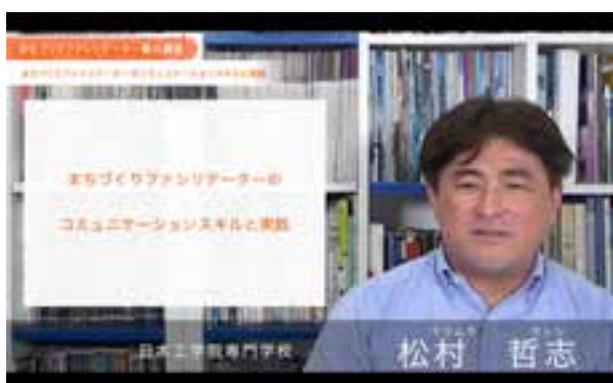
□講師：松村 哲志

□分野/内容・狙い：都市計画

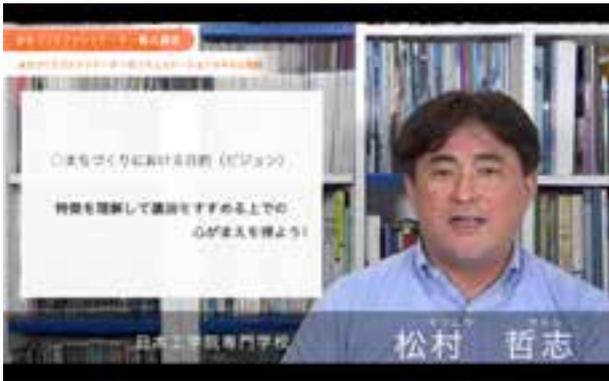
まちづくりファシリテーターのコミュニケーションスキルと実践を理解する。

□本数/時間：3本 合計 33分58秒

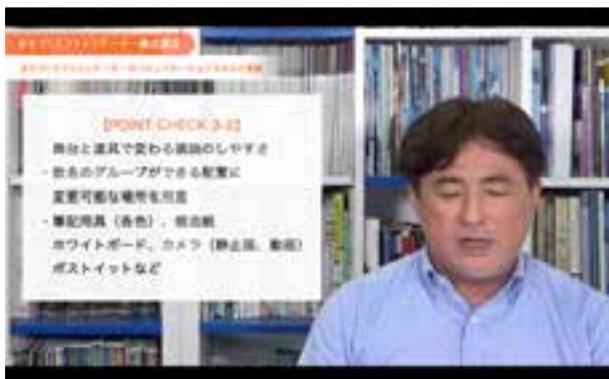
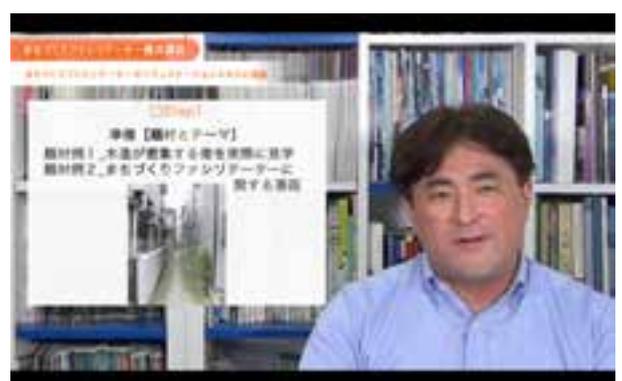
①：9分10秒



②：8分41秒



③：16分7秒



2-3-4 動画教材概要 4

□タイトル：「目標イメージ共有のためのワークショップ」

□講師：阿部 俊彦

□分野/内容・狙い：合意形成ワークショップ

まちづくりの目的に応じた手法、参加対象者や募集の方法、実践スケジュールの立て方を理解する。

□本数/時間：4本 合計 61分59秒

①：6分20秒



②：13分48秒



③：31分29秒



④：10分22秒



2-3-5 動画教材概要 5

□タイトル：「目的に応じた合意形成の手法・プロセス」

□講師：連 健夫

□分野/内容・狙い：合意形成ワークショップ

まちづくりの具体的手法を学ぶ、自己紹介、合意形成、街歩き、KJ法、コラージュの方法を理解する。

□本数/時間：2本 合計 39分44秒

①：23分31秒



②：16分13秒



2-3-6 動画教材概要 6

□タイトル：「自然災害にそなえる事前復興まちづくりの方法論」

□講師：市古 太郎

□分野/内容・狙い： 修復・防災・エネルギー
事前復興まちづくり訓練、防災やフェーズフリーデザインを理解する。

□本 数/時 間：4本 合計 66分13秒

①：15分58秒



②：21分39秒



③：21分38秒



④：6分58秒



2-3-7 動画教材概要 7

□タイトル：「建築・まちづくり実践と建築士の役割」

□講師：三井所 清典

□分野/内容・狙い：建築デザイン

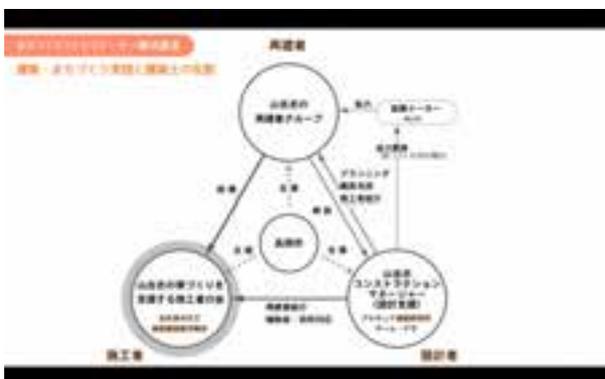
建築とまちづくりとの関係を事例を通して学ぶ。

□本数/時間：4本 合計 60分26秒

①：13分58秒



②：19分31秒



③：11分23秒



④：15分34秒



2-3-8 動画教材概要 8

□タイトル：「建築設計における参加のデザイン」

□講師：連 健夫

□分野/内容・狙い：建築デザイン

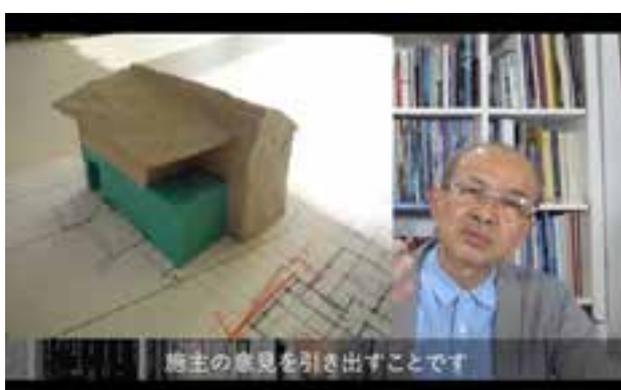
建築設計における参加型の設計プロセスを事例を通して学ぶ。

□本数/時間：2本 合計 47分21秒

①：24分37秒



②：22分44秒



2-3-9 動画教材概要 9

□タイトル：「実践 参加型デザインによる実例見学」

□講師：連 健夫

□分野/内容・狙い： 建築デザイン

参加型の設計プロセスによってできた事例を訪問、見学し、利用者へのヒアリングを含め、学ぶ。

□本 数/時 間：2本 合計 38分12秒

①：17分50秒



②：20分22秒



2-3-10 動画教材概要 10

□タイトル：「リノベーションまちづくりの動きと実践」

□講師：連 勇太郎

□分野/内容・狙い：建築デザイン

リノベーションとは何か？まちづくりとの関係、事例を通して学ぶ。

□本数/時間：3本 合計 53分47秒

①：8分53秒



②：21分40秒



③：23分14秒



2-3-1 1 動画教材概要 11

□タイトル：「実践 リノベーション技術・実習」

□講師：連 勇太郎

□分野/内容・狙い：建築デザイン

リノベーションの演習課題を行い、それを通して、スキルの習得と共に留意点を学ぶ。

□本数/時間：3本 合計 41分8秒

①：12分24秒



②：12分59秒



③：15分45秒



2-3-1 2 動画教材概要 12

□タイトル：「自然環境・エネルギーを取り巻く状況とまちづくりとの関係」

□講師：北村 稔和

□分野/内容・狙い：修復・防災・エネルギー

SDGs とまちづくりの関係、エネルギーとまちづくり、省エネ技術について学ぶ。

□本数/時間：2本 合計 28分53秒

①：12分10秒



②：16分43秒



2-3-13 動画教材概要 13

□タイトル：「実践 エネルギーとまちづくりの実践」

□講師：北村 稔和

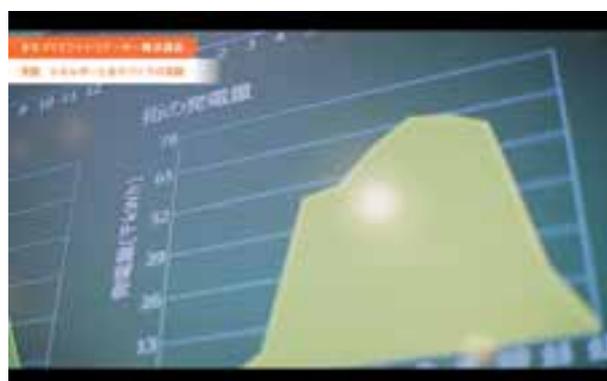
□分野/内容・狙い：修復・防災・エネルギー
オフグリッドの実践事例を通して、エネルギーとまちづくりを捉える。

□本数/時間：2本 合計 25分33秒

①：11分46秒



②：13分47秒



2-3-14 動画教材概要 14

□タイトル：「耐震化、不燃化、インスペクションの実際」

□講師：向田 良文

□分野/内容・狙い： 建築デザイン

インスペクション、耐震化と不燃化の技術、方法、助成制度の仕組みを、木造、RC造、S造の構造別に理解する。

□本数/時間：3本 合計 37分34秒

①：13分8秒



②：10分34秒



③：13分52秒



2-3-15 動画教材概要 15

□タイトル：「演習 修復実例見学」

□講師：大倉 宏

□分野/内容・狙い：修復・防災・エネルギー

保存、修復事例を訪問、見学する。可能であれば関係者からの説明を受け現状の課題を理解する。

□本数/時間：2本 合計 43分39秒

①：14分11秒



②：29分28秒



2-3-16 動画教材概要 16

□タイトル：「建築と不動産、エリアマネジメントとをつなぐ基礎知識」

□講師：高橋 寿太郎

□分野/内容・狙い：不動産・経営・税金
建築と不動産、経営、税金について理解する。

□本数/時間：3本 合計 42分1秒

①：10分20秒



②：14分25秒



③：17分16秒

多岐にわたるサービス提供の概要

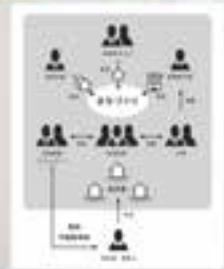
業務内容：本サービスは、クラウドサービスとAIを活用した業務支援サービス

業務に関するキーワード	内 容
AI活用プラットフォーム	個別相談と支援 定期的な報告提供
特徴・強み	顧客の状況に応じた 個別対応による迅速な対応
得意業種	法人向けサービス提供から 中小企業向けサービス提供まで
得意業種	法人向けサービス提供
サービスエリア	全国展開サービス提供
得意業種	法人向けサービス提供 中小企業向けサービス提供
得意業種	法人向けサービス提供



多岐にわたるサービス提供の概要

業務内容：本サービスは、クラウドサービスとAIを活用した業務支援サービス



多岐にわたるサービス提供の概要

業務内容：本サービスは、クラウドサービスとAIを活用した業務支援サービス

異なる専門性とコラボレーション



2-3-17 動画教材概要 17

□タイトル：「宅建士に学ぶストックを活かすマッチング術」

□講師：田中 裕治

□分野/内容・狙い：不動産・経営・税金

今後の不動産業、宅建士の役割、マイナス不動産の活用を学ぶ。

□本数/時間：3本 合計 41分32秒

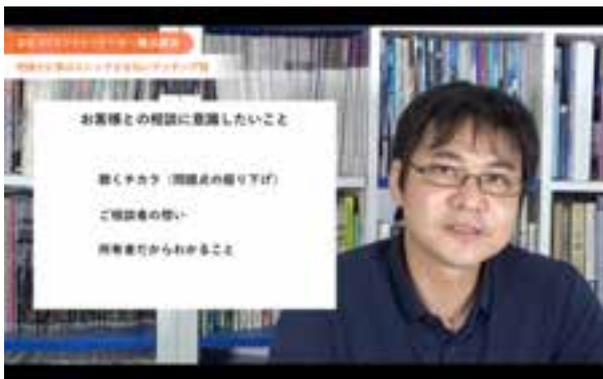
①：12分57秒



②：13分29秒



③：15分6秒



2-3-18 動画教材概要 18

□タイトル：「人口減少社会における空き家・空き地という課題」

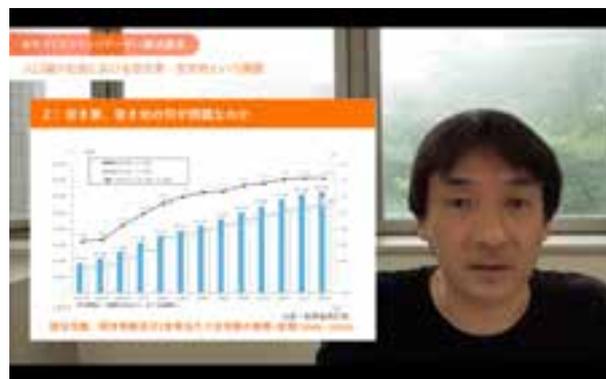
□講師：饗庭 伸

□分野/内容・狙い：都市計画

空き家空き地の現状、問題点と課題、その解決策、行政の対応や助成制度、担い手について学ぶ。

□本数/時間：3本 合計 54分38秒

①：17分8秒



②：23分4秒



③：14分26秒



2-3-19 動画教材概要 19

□タイトル：「見学 事例見学」

□講師：饗庭 伸

□分野/内容・狙い：都市計画
空き家空き地の活用事例の見学。

□本数/時間：1本 合計 16分23秒



2-4
広報資料

表すイラストを作成しました。この資料は右側に「まちづくりファシリテーターがいないまち」、左側に「まちづくりファシリテーターがいるまち」が描かれています。実務者や行政の方々からのヒアリングを元に描かれており、単に広報資料としてだけでなく、現在のまちの問題点とその解決手法まで描かれた教材としても使用できるものとなっています。



2-4-2 講座リーフレット

受講生に講座内容、講座の意義を伝えるために講座リーフレットを作成しました。このリーフレットはA3二つ折り（A4サイズ）で作成され、下記に示すものの内側

建築系

まちづくりファシリテーター養成講座

あなたも街のキーパーソンになりませんか？

街には、空き家や中心市街地活性化などの課題があり、建築には新築のみならずリノベーションなど編集設計が求められています。これには多様な知識を持つ、まちづくりファシリテーター（促進者・調停者）が必要であり、ここに建築系の学生、実務者向けの養成講座を設けました。この機会に受講し、社会のニーズに応えられる専門家を目標しましょう！

養成講座の特色

- 都市計画、まちづくり、建築デザイン、防災、保存・修復、エネルギー、不動産、経営など全30コマの充実した内容です。
- 講義と実践（ワークショップ、演習、見学）を相合せ、知識やスキルを体得できます。
- ビデオやオンライン教材により、分かりやすい内容となっています。
- 教材は、著名な建築家、研究者、実務者によって作成されています。
- 履修者は「まちづくりファシリテーター養成講座修了者」となり、JCAABEに登録すると「登録まちづくりファシリテーター」として登録証が発行されます。
- 登録者は、2年間以上の実務経験と一級建築士取得により「認定まちづくり適正建築士」として正会員登録ができます。

に前ページにて紹介したイラストを配置しています。講座の内容とともにまちづくりファシリテーターとは何かについて理解を深める内容となっています。

まちづくりファシリテーター養成講座カリキュラム

No.	分野・領域	プログラム名	内容・ねらい
1	総合	建築からまちづくりファシリテーターとは何か?	まちづくりファシリテーターの概要を理解する
2	B. 都市計画	都市計画の意義と住民参加の重要性	都市計画の歴史の中での住民参加、専門家、ファシリテーターの役割を学ぶ
3		まちづくりファシリテーターのコミュニケーションスキルと実践	まちづくりファシリテーターのコミュニケーションスキルと実践を学ぶ
4		【実践】コミュニケーション技術演習	ロールプレイやディベートを通してコミュニケーションのスキルを習得する
5	C. 合意形成ワークショップ	目標イメージ共有のためのワークショップ	まちづくりの目的に応じた手法、参加対象や集議の方法、実践スケジュールの立て方を理解する
6		目的に応じた合意形成の手法・プロセス	まちづくりの具体的な手法を学ぶ、自己紹介、合意形成、両歩き、KJ法、コラージュの方法を理解する
7		【実践】ワークショップ演習 (KJ法・コラージュ)	KJ法、コラージュづくりを実際に行い、プロセスと留意点を学ぶ
8	D. 都市計画	地域性を活かすルール、規制や法規、まちづくり条例とは?	なぜまちづくりにルールが必要なのか、地域性を活かすルール、規制法規まちづくり条例について学ぶ
9	E. 防災・防災エネルギー	自然災害にそなえる事前復興まちづくりの方法論	事前復興まちづくり訓練、防災やフェーズフリーデザインを理解する
10		【実践】事前復興まちづくり演習	事前復興まちづくりワークショップの演習
11	A. 建築デザイン	建築・まちづくり実践と建築士の役割	事例を通して建築とまちづくりとの関係、建築士の多様な役割を学ぶ
12		建築設計における参加型のデザイン	建築設計における参加型の設計プロセスを事例を通して学ぶ
13		【実践】参加型デザインによる事例見学	参加型の設計プロセスによってできた事例を訪問、見学し、利用者へのヒアリングを含め、学ぶ
14		リノベーションまちづくりの動きと実践	リノベーションとは何か?まちづくりとの関係、事例を通して学ぶ
15		【実践】リノベーション技術・実習	リノベーションの演習課題を行い、それを通して、スキルの習得と共に留意点を学ぶ
16	E. 防災・防災エネルギー	防災避難・エネルギーを取り巻く状況とまちづくりとの関係	SOGaとまちづくりの関係、エネルギーとまちづくり、省エネ技術について学ぶ
17		【実践】エネルギーとまちづくりの実践	スマートタウンの実践事例を通して、エネルギーとまちづくりを捉える
18	A. 建築デザイン	耐震化、不燃化、インスペクションの実践	インスペクション、耐震化不燃化の技術、方法、形成制度の仕組みについて各種構造に理解する
19		【実践】インスペクション演習	インスペクション、耐震化と不燃化の技術を用いた演習を行う
20	E. 防災・防災エネルギー	地域資源としての文化財の保存と活用	保存、修復とまちづくり、歴史的建築物と近代建築の保存、利活用を学ぶ
21		【実践】修復事例見学	保存、修復事例を訪問、見学する。関係者からの説明を含め現状の課題を理解する
22	D. 不動産・経営・税	建築と不動産、エリアマネジメントをつなぐ基礎知識	建築と不動産、経営、税金についての基本を理解する
23		【実践】建築と不動産演習	建築と不動産、経営等を仮定して、演習を行う
24		宅建士に学ぶストックさせないマッチング術	今後の不動産業、宅建士の役割、マイナス不動産の活用を学ぶ
25		【実践】今後の不動産、宅建士演習	不動産業の初歩的実務の演習を行い、その特徴と留意点を学ぶ
26	B. 都市計画	人口減少社会における空き家・空き地という課題	空き家空き地の課題、その解決策、行政の対応や助成制度、担い手について学ぶ
27		【実践】事例見学	空き家空き地の活用事例の見学
28	総合	まちづくりフィールドワーク実習①	課題出席
29		まちづくりフィールドワーク実習②	発表(グループ別でスマホ撮影したものを使う)とディスカッション
30		まちづくりフィールドワーク実習③	講評会

テキスト執筆陣
 建築士 (登録建築家/日本建築まちづくり適正支援機構代表理事)、 池澤謙 (工学院大学教授/博士)、 松村浩吉 (登録建築家/日本工科大学専門学校)、 河野浩志 (立命館大学教授/博士)
 松本昭 (チームまちづくり/博士)、 市谷太郎 (東京都立大学教授/博士)、 三井利博 (まちづくり専攻建築士/登録建築家/アールセッド建築研究所/芝浦工業大学名誉教授)
 建築大尉 (建築家/NPOモクタン企画)、 北村健利 (建築家/フリーランス)、 向田良文 (建築家/デザインタック代表)、 建築研司 (東海大学教授/博士)
 高橋有太郎 (建築系系不動産代表)、 田中明治 (宅建士/全国空き家活用促進機構代表)、 菅野伸 (東京都立大学教授/博士)、 渡辺剛 (登録建築家/アトリエ六竜舎)
 遠田ウスケ (建築家)、 大倉宏 (建築評論家)、 山田優之 (日本工科大学専門学校)、 仁多見浩 (新築工科大学専門学校)、 今泉清太 (衛生建築デザイン専門学校)

講義
 実践(演習・見学・まち歩き・合意形成ワークショップ)
 まとめ

お問い合わせ: JCAABE 一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構・事務局 JCAABE

〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町 1-11-4 日本橋吉原第二ビル 5階 電話:03-3524-7224 FAX:03-5847-8236 MAIL: info@jcaabe.org

2-5
運 用
マニュアル

【5-1 運用マニュアル】

2-5-1 はじめに

当運用マニュアルは「まちづくりファシリテーター養成講座」を各教育機関で実施するにあたり、各教育機関での状況、目的、地域の特性に合わせて効果的に講座の実施を行い、「まちづくりファシリテーター」として、ある一定以上の質を確保するとともに広く柔軟に教育にあたっていただくために作成しています。また、この養成講座開発のテーマでの地域に根差しながら「時間・距離・人」に左右されない新たな学びのためのガイドランでもあります。よく読んだ上で参考にさせていただき、その上で有効と思われる新たな教育方法へのチャレンジなど積極的な提案を推奨するものであります。ぜひ、JCAABE事務局にご連絡いただき、ご相談をいただければと思っております。

2-5-2 育成する人材像と教育目的・方向性のポイント

講座を組み立てるにあたり、その前段階として、まず育成する人材像とその教育目的を再度確認しておきましょう。この講座は細部にわたり目的達成のためのさまざまな工夫をしております。そのためにもぜひご確認ください。

○まちづくりファシリテーターとは？

まちづくりファシリテーターとは「空き家・空き地」「防災」「地域活性化」「福祉の充実」「人口減少」「担い手不足」など地域における様々な課題に対して、住民の声をまとめたり、行政や専門家と共に、まちづくり活動をスムーズに進める役割を担い、住民、市民、行政、企業と協働してまちづくりを進めることができる建築の専門性を持つ人材です。

※開発報告書P288 イラスト「まちづくりファシリテーターとは？」参照

※JCAABE ホームページ文科省への提出PR動画参照

<https://jcaabe.org/facilitator/>

JCAABE HP「文科省への提出PR動画」

イラスト「まちづくりファシリテーターとは」



○まちづくりファシリテーターと養成講座の教育目的・方向性のポイント

まちづくりファシリテーター養成講座では特に以下の二つにポイントを置き、教育を行います。

T Technic & Theory

T型人材増：目的を持ったコミュニケーション力の育成。

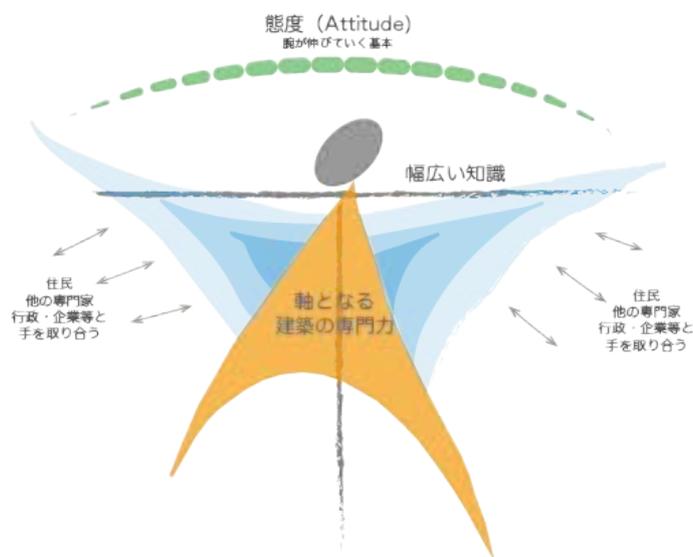
○幅広い知識と提案できる専門力。

- ・ビジネスから法律に至るまでの幅広い内容。
- ・プロフェッショナルなテキスト執筆者。
- ・わかりやすいですテキスト構成、幅広く深い参考文献。

○提案できるコミュニケーション能力。

○更なる専門家に繋ぐ能力。

○先行して育ちつつある社会福祉分野地域リーダーと繋がり、要求に応える建築の専門性を持った人材へ。



A Attitude：素養（態度＋知識・スキル）の育成。

○多様な人と話ができるコミュニケーション力を持った態度。

- ・Attitude（態度）を育成する実践（体験学習・経験学習）
→実践：事例見学、演習、合意形成ワークショップ、
まち歩きフィールドワーク演習

「時間・距離・人」に左右されない教育方法の模索

- 動画講義、web の利用などに加え能動的学習を取り入れ
全国どこでも実施することができる教育方法を模索開発

2-5-3 シラバスと運用

○カリキュラム・シラバス

まちづくりファシリテーター養成講座のカリキュラム・シラバスを次に示します。基本は前期15コマ、後期15コマで構成されます。1コマ1.5時間で全30コマの合計45時間とします。各分野・領域毎に、講義で知識を得た後に、実践として演習・見学を位置付け、理解が深まりやすい構成としております。

◇全体構成

まちの諸問題に対応し多くの専門家との協働することを目的に幅広い分野で構成しております。同時に合意形成・ワークショップの手法を網羅することで住民からの要望を形にし、更なる専門家へのつなげ、協働してまちづくりをおこなうことができる力を育成します。

<p>■総合</p> <p>1.まちづくりファシリテーターとは何か</p> <p>28.まちづくりフィールドワーク①※</p> <p>29.まちづくりフィールドワーク②※</p> <p>30.まちづくりフィールドワーク③※</p>	<p>■B：都市計画</p> <p>2.都市計画における住民参加とファシリテーターの役割</p> <p>3.まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力</p> <p>4.コミュニケーション技術演習※</p> <p>8.地域特性を活かす規制や法律</p> <p>26.空き家空き地活用概論</p> <p>27.事例見学※</p>	<p>■D：不動産・経営・税金</p> <p>22.建築と不動産</p> <p>23.演習※</p> <p>24.今後の不動産業、宅建士の役割</p> <p>25.演習※</p>
<p>■A：建築・デザイン</p> <p>12.建築設計における参加型のデザイン</p> <p>13.参加型デザインによる事例見学 ※</p> <p>14.リノベーションまちづくり概論</p> <p>15.リノベーション技術・実習 ※</p> <p>18.インスペクション・耐震化・不燃化概論</p>	<p>■C：合意形成・ワークショップ</p> <p>5.まちづくりの手法①</p> <p>6.まちづくりの手法②</p> <p>7.ワークショップ演習（KJ法・JFA）</p>	<p>■E：修復・防災・エネルギー</p> <p>9.事前復興まちづくり</p> <p>10.事前復興まちづくり演習※</p> <p>11.建築・まちづくり事例講義</p> <p>16.エネルギーとまちづくり</p> <p>17.エネルギーとまちづくりの実践※</p> <p>20.保存・修復とまちづくり</p> <p>21.修復事例見学※</p>
<p>■総合 実際のまちづくり活動等への体験学習（地域の実情で柔軟に設定） ※</p>		

※は実践授業を想定する。

◇講義と実践の関係と位置づけ、ロールプレイング。

本講座では全体の約半数である14コマに実践を用意しています。先にも述べた深く能動的な学習を行うとともに実務に直結する実践的な教育を意識しています。特に実践、演習や合意形成ワークショップは今後、実際に住民、市民と行うことを意識しながら受講者同士で行う研修準備として位置づけ、ロールプレイングの手法を取り入れております。そのことも意識して全体の前半に合意形成のための手法習得の講義、演習を用意しており、その後の演習においてもそこで学んだ手法を存分に使い、住民と共に演習を行なっていることを意識できるように受講者にアナウンスしましょう。受講者にそのことを十分、理解してもらおうことが重要です。

まちづくりファシリテーター養成講座カリキュラム・シラバス

前期	分野・領域	番号	実践	プログラム名	内容・狙い
15 コマ	総合	1		まちづくりファシリテーターとは何か	まちづくりファシリテーターの概要を理解する
	B、 都市計画	2		都市計画における住民参加とファシリテーターの役割	都市計画の歴史の中での住民参加、専門家、ファシリテーターの役割
		3		まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力	まちづくりファシリテーターのコミュニケーションスキルと実践
		4	※ WS	コミュニケーション技術演習	ロールプレイやディベートを通してコミュニケーションのスキルを習得する
	C、 合意形成 ワークショップ	5		まちづくりの手法①	まちづくりの目的に応じた手法、参加対象や募集の方法、実践スケジュールの立て方を理解する
		6		まちづくりの手法②	まちづくりの具体的な手法を学ぶ、自己紹介、合意形成、街歩き、KJ法、コラージュの方法を理解する
		7	※ WS	ワークショップ演習（KJ法・コラージュ）	KJ法、コラージュを実際に行い、プロセスと留意点を学ぶ
	B、 都市計画	8		地域特性を活かす規制や法律	なぜまちづくりにルールが必要なのかを含め、地域特性を活かすルール、規制や法律、まちづくり条例について学ぶ
	E、 修復・防災・エネルギー	9		事前復興まちづくり	事前復興まちづくり訓練、防災やフェーズフリーデザインを理解する
		10	※ 演習	事前復興まちづくり演習	事前復興まちづくりワークショップの演習
		11		建築・まちづくり事例講義	建築とまちづくりとの関係を事例を通して学ぶ
	A、 建築 デザイン	12		建築設計における参加型のデザイン	建築設計における参加型の設計プロセスを事例を通して学ぶ
		13	※ 見学	参加型デザインによる事例見学	参加型の設計プロセスによってできた事例を訪問、見学し、利用者へのヒアリングを含め、学ぶ
		14		リノベーションまちづくり概論	リノベーションとは何か？まちづくりとの関係、事例を通して学ぶ
		15	※ 見学	リノベーション事例見学	リノベーションの先進事例について見学を通して学ぶ

まちづくりファシリテーター養成講座カリキュラム・シラバス

後 期 15 コ マ	分野・領域	番号	実践	プログラム名	内容・狙い		
	E、 修復・防	16		エネルギーとまちづく り	SDGsとまちづくりの関係、エネルギーとまちづく り、省エネ技術について学ぶ		
	災・エネル ギー	17	※ 見学	エネルギーとまちづく りの実践	オフグリッドの実践事例を通して、エネルギーとま ちづくりを捉える		
	A、 建築 デザイン	18		インスペクション・耐 震化・不燃化概論	インスペクション、耐震化と不燃化の技術、方法、 助成制度の仕組みを、木造、RC造、S造の構造別に理 解する		
		19	※ 演習	演習	インスペクション、耐震化と不燃化の技術を用いた 演習を行う		
	E、 修復・防	20		保存・修復とまちづく り	保存、修復とまちづくり、歴史的建築物と近代建築 の保存、指定・登録、利活用		
		災・エネル ギー	21	※ 見学	修復事例見学	保存、修復事例を訪問、見学する。可能であれば関 係者からの説明を受け現状の課題を理解する	
	D、 不動産・ 経営・税金	22		建築と不動産	建築と不動産、経営、税金について理解する		
		23	※ 演習	演習	建築と不動産、経営等を捉えて、演習を行う		
		24		今後の不動産業、宅建 士の役割	今後の不動産業、宅建士の役割、マイナス不動産の 活用を学ぶ		
		25	※ 演習	演習	不動産業の初歩的実務の演習を行い、その特徴と留 意点を学ぶ		
	B、 都市計画	26		空き家空き地活用概論	空き家空き地の現状、問題点と課題、その解決策、 行政の対応や助成制度、担い手について学ぶ		
		27	※ 見学	事例見学	空き家空き地の活用事例の見学		
	総合		28	※ まち歩き	まちづくりフィールド ワーク実習①	まち歩きのコメントが入ったビデオを見て、まちの 読み取り方を学び、各グループでまち歩きを行う	
			29	※ まち歩き	まちづくりフィールド ワーク実習②	発表（グループ別でスマホ撮影したもの）とディス カッション	
			30	※ まち歩き	まちづくりフィールド ワーク実習③	提案グループ	修正版グループ

○具体的なカリキュラム運用案の作成に向けて：運用案作成のポイント

具体的な運用案、講義予定を作成する際には前述のシラバスを基本にして地域に根差した運用を各教育機関の状況にあわせて実施することを想定しております。各教育機関での状況、受講生のニーズなどを考慮しながらこれから挙げるポイントに沿って組み立てを行うことで目的達成ができる講座となる様に行なってください。

◇運用の基本的な考え方

「多くの人に耳を傾けてプランを提案できる態度(Attitude)」を育成することを考えて下記のポイントを十分に理解して運用案の作成を行なってください。

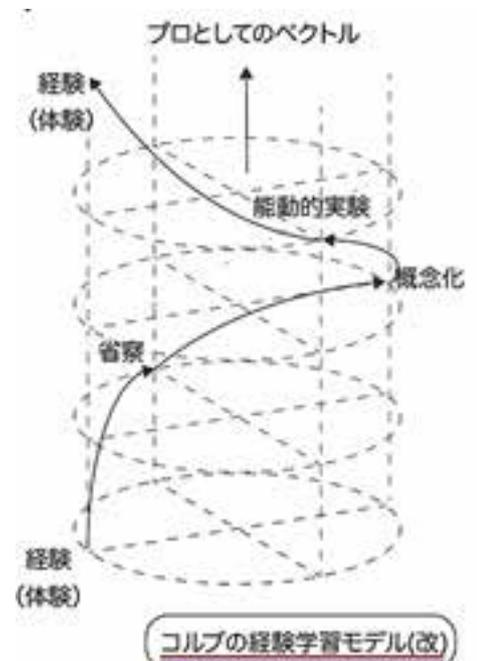
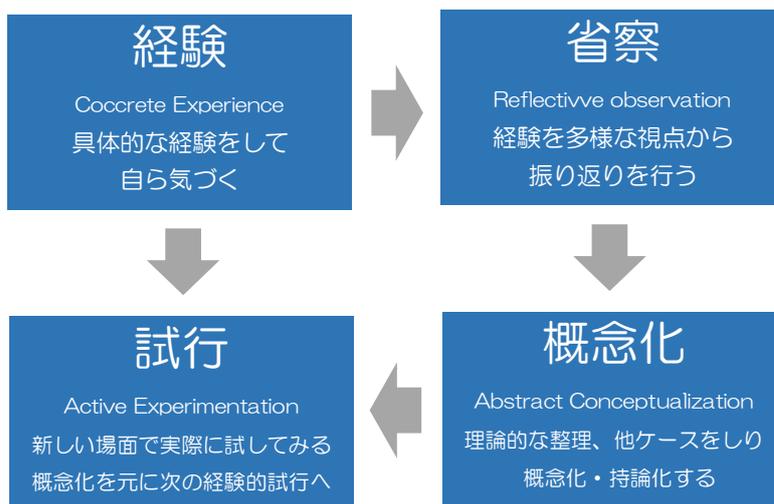
MEMO 態度 (Attitude) と暗黙知

態度(Attitude)は実践知という暗黙知の一つ、もしくはそれらを支える原動力の一つとして捉える考え方があります。暗黙知はエキスパートへの熟達を支える知識でもあり、その獲得には一般的な言語化できる知識(形式知)と異なり、経験学習を中心とした学習が効果的だと考えられています。経験学習を効果的に進めるためにはある条件があり、それらを効果的に行うことがOJT研究の世界でも現在進行中で論じられております。

◇ポイント

- 1_講義と関連した実践をセットで運用し、効果的に行うことが重要です。
- 2_効果的に学習をすすめるために講座全体でコルブの経験学習モデルを意識した運用を様々な段階で意識して行う様にしましょう。
経験→省察→概念化→試行 のスパイラルを意識した構成。

D・コルブ 経験学習モデルより



さらに一步進んだ考え方を前ページ右図のコルプの経験学習モデル（改）に示します。充実した経験学習を積み重ねていくとその学習が螺旋状にプロ（専門家）としてのベクトルを持って進んでいくと考えられます。今回の講座ではプロとしてのベクトルは「まちづくりファシリテーターの人材育成目的」を意識して運用を行なってください。具体的な運用としては下図の様に講義と実践を適度な間隔で実施することで経験学習モデルのサイクルを構成することを意識して組み立てましょう。小さなサイクルが積み重なることで大きなサイクルとなり、全体としてあるベクトルを持った Attitude を醸成する意識を持って構成してください。

◇日本工学院専門学校 2020年度 後期開始時の運用より

○日本工学院専門学校運用案 全体講座期間；半年間 30コマ Ver_08 0917
2020年後期 金曜午後を想定

	TUE 10月6日	FRI 10月16日	WED 10月21日	FRI 10月23日	FRI 11月6日
昼休					
3	1 まちづくりファシリテーターとは何か 動画：連 健夫	3 まちづくりファシリテーターのコミュニケーション実践 動画：松村 哲志	4_B班 コミュニケーション技術演習 日工②班 zoom：松村 哲志	5 目標イメージのためのワークショップ 動画：阿部 佳子	振り返り (YWT) 6 目的に応じた合意形成のワークプロセス 動画：連 健夫
4	2 都市計画の変遷と住民参加の重要性 動画：野澤 康	4 コミュニケーション技術演習 日工①班+新潟①班 zoom：松村 哲志	4_C班 コミュニケーション技術演習 日工③班 zoom：松村 哲志	4_D班 コミュニケーション技術演習 日工④班+新潟②班 zoom：松村 哲志	7 ワークショップ演習 J法・コラージュ 日工+新潟合同 zoom：連 健夫+助手
	FRI 11月13日	FRI 11月20日	WED 12月2日	FRI 12月4日	WED 12月9日
昼休					
3	9 自然災害に備える事前復旧まちづくりの方法論 動画：市古 太郎	11 建築・まちづくり実践と建築士の役割 動画：三井所 洋	8 地域特性を活かしたまちづくりのルール、規制や法律、まちづくり条例とは？ zoom：松本 昭	13 3D型デザインによる見学（合同） 動画見学+質疑質疑 zoom連 健夫	振り返り (YWT) 14 リノベーションまちづくり 動画：連 健夫
4	10 事前復旧まちづくり演習 日工+新潟合同 zoom：市古太郎+助手	12 建築設計における参加型のデザイン 動画：連 健夫	予備	予備	15 リノベーション技術実習 大森2件、蒲田1件 見学動画：連 勇太郎
	WED 12月16日	FRI 12月18日	WED 1月6日	FRI 1月8日	動画視聴 1/9-1/21
昼休					
3	16 自然環境・エネルギーを軸としたまちづくりの現状とまちづくりの未来 動画：北村 稔和	17 エネルギーとまちづくりの未来 18_演習_90min インスピレーション演習 zoom：向田 良文	24 宅建士に学ぶストックササゲのマッチング術 動画：田中 裕治	22 建築と不動産、エリアマネジメントをつなぐ知識 動画：高橋 寿太郎	21 連健夫 講義導入動画 +修復実例見学動画 動画：連 健夫 見学：大倉 渡邊提供
4	18 耐震化、不燃化、インスペクション 実践_実践出題 動画：向田 良文	28_30min まちづくりファシリテーターワーク実習 zoom：松村 哲志	25 今後の不動産宅建士演習 zoom：田中 裕治	23 建築と不動産演習 zoom：高橋 寿太郎	
	FRI 1月22日	FRI 1月29日	FRI 2月5日		
3	20 保存・修復とまちづくり zoom：松村 哲志	27 空き地活用事例の学習 懇話会 振り返り (YWT) zoom：松村 哲志	29 まちづくりフィール 発表会形式 3校同時課題 日工+麻生 地域 意見聴取 zoom+FacetoFace松村 哲志	4_コミュニケーション技術演習 班分けは以下の人数になるように行う 日工① 10名 日工② 20名 日工③ 20名 日工④ 10名 新潟① 10名 新潟② 10名	
4	26 人口減少社会における空き屋と地域という課題 動画：齋庭 伸	29 まちづくりフィール ドワーク実習② zoom：松村 哲志			

実践科目 振り返り (YWT) 実証 (まとめの課題)

7_オンライン (web) とリアルとの融合

動画講義、オンライン(web 会議)システムなども運用上の構築を行う上で大きな助けとなると思います。これらの特性を実証記録の結果などもからよく理解し、リアル・オンライン(web)を融合することで効果的かつスムーズな運用を行う様にしてください。

6_熟達化のために：経験学習を深いものへと導く条件と意識

運用においては受講者の人数・特徴・現状などを把握し、適切な運用に向けた方法を用いてください。学習効果はシラバス・運用・方法・教材・教員そして学生がそれぞれ同じ方向を向いて適切な状況で進めることで得られるものと捉えましょう。準備はする時には「学生に任せる緩さ」も成長と深い思考を促します。特に Attitude の醸成には大切なことであると考えましょう。

熟達化のためにはいくつかの条件が揃うことでより深く充実した学習が進み、ます。可能であればこれらの条件を参考にして講座の構築を行ってください。

- ①コルブの経験学習サイクルを意識した構成とし、それぞれがある程度の学習機会に恵まれるようする。
- ②経験の際に多様な状況に触れ合えることは学習にプラスとなることが多い。
特に先行熟達者（先輩、先生など）に触れ合える機会を作ることは学習に効果的です。またゲスト講師を招くことも学習促進につながります。
- ③そのふれあいの機会にはできる限りアンフォーマルな状況下（off JT）で行われる方が体系的な整理、気づきの促進につながります。そのためにも学生同士、学生と先生が何気なくこれらの学習に触れ合える機会を設けることが重要です。
→用意されたものでない学習（有意義な隙間）の促進。
ワークショップなどの実践をその機会ととらえ、充実した余裕となるように構成するよう意識しましょう。
- ④時には先行熟達者が「一緒にやる」ことが重要な学びとなることも意識し、実践においては一緒に学ぶ感覚を持つことも講師が意識すると良いでしょう。
- ⑤講師と学習者の感覚の共有が学習促進のキーとなります。「わざ言語」（熟達者が感覚共有のために使う言葉）の学習効果も意識して、学として不正確でなければ感覚を伝えることも意識してみましょう。

学習は楽しいものです！講師も学習者も一緒に楽しむ授業構成を目指しましょう！

OBパターン (2021年前期金曜日午後を想定)

OBパターン 1 : 全体講座期間 ; 半年間 (2ヶ月 (7.5週) × 2) 運用

2021年前期 金曜午後を想定

	FRI 4月9日	FRI 4月16日	FRI 5月7日	FRI 5月14日	FRI 5月21日
昼休					
3	1 まちづくりファシリテーターとは何か	3 まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力	振り返り (YWT) 5 まちづくりの手法 ①	7 ワークショップ演習 (KJ法・カラージュ)	9 事前復興まちづくり
4	2 都市計画における住民参加とファシリテーターの役割	4 コミュニケーション技術演習	6 まちづくりの手法 ②	振り返り (YWT) 8 地域特性を活かす規制や法律	10 事前復興まちづくり演習

	FRI 5月28日	FRI 6月4日	FRI 6月11日
昼休			
3	振り返り (YWT) 11 建築・まちづくり事例講義	13 参加型デザインによる事例見学	振り返り (YWT) 14 リノベーションまちづくり概論
4	12 建築設計における参加型のデザイン	予備 見学移動の場合	15 リノベーション技術・実習

2021年前期 金曜午後を想定

	FRI 6月18日	FRI 6月25日	FRI 7月2日	FRI 7月9日	FRI 7月16日
昼休					
3	18 インスペクション・耐震化・不燃化概論	振り返り (YWT) 22 建築と不動産	振り返り (YWT) 16 エネルギーとまちづくり	26 空き家空き地活用概論	17・21・27 ・エネルギーとまちづくりの実践 (見学)
4	19 演習	23 演習	20 保存・修復とまちづくり		・修復事例見学 ・空き家空き地活用事例見学

	FRI 7月23日	FRI 9月3日	FRI 9月10日
昼休			
3	振り返り (YWT) 24 今後の不動産業、宅建士の役割	29 まちづくりフィールドワーク実習② (①短縮し②を延長する運用を推奨)	30 まちづくりフィールドワーク実習③
4	28 まちづくりフィールドワーク実習①		

演習科目

振り返り (YWT)

※30のみ発表会形式にて特別な授業として行う運用も検討

OCパターン 1 (2021年夏休み前半の2週間集中講義で実施を想定)

OCパターン 1 : 前期15コマ 2Weeks (全体1ヶ月) 運用

2021年7月26日(月)~8月6日(金)を想定

	MON 7月26日	Tue 7月27日	Wed 7月28日	Thu 7月29日	Fri 7月30日
1	1 まちづくりファシリテーターとは何か	3 まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力	振り返り(YWT) 5 まちづくりの手法①	7 ワークショップ演習(KJ法・カラージュ)	振り返り(YWT) 8 地域特性を活かす規制や法律
2	2 都市計画における住民参加とファシリテーターの役割	4 コミュニケーション技術演習	6 まちづくりの手法②		
昼休					
3					
4					

	MON 8月2日	Tue 8月3日	Wed 8月4日	Thu 8月5日	Fri 8月6日
1	9 事前復興まちづくり	振り返り(YWT) 11 建築・まちづくり事例講義		振り返り(YWT) 14 リノベーションまちづくり概論	15 リノベーション技術・実習
2	10 事前復興まちづくり演習	12 建築設計における参加型のデザイン	13 参加型デザインによる実例見学		
昼休					
3					
4					

演習科目

振り返り(YWT)

OCパターン 2 (2021年夏休み後半の2週間集中講義で実施を想定)

OCパターン 2: 後期15コマ 2Weeks (全体1ヶ月) 運用

2021年9月13日(月)~9月24日(金)を想定

	MON 9月13日	Tue 9月14日	Wed 9月15日	Thu 9月16日	Fri 9月17日
1					
2	16 エネルギーとまちづくり		振り返り(YWT) 20 保存・修復とまちづくり		
昼休					
3	17 エネルギーとまちづくりの実践(見学)	振り返り(YWT) 18 インスペクション・耐震化・不燃化概論	21 修復実例見学	振り返り(YWT) 22 建築と不動産	振り返り(YWT) 24 今後の不動産業、宅建士の役割
4	予備 見学移動の場合	19 演習	予備 見学移動の場合	23 演習	25 演習

	MON 9月20日	Tue 9月21日	Wed 9月22日	Thu 9月23日	Fri 9月24日
1	敬老の日	28 まちづくりフィールドワーク実習①	秋分の日	振り返り(YWT) 29 まちづくりフィールドワーク実習② (①短縮し②を延長する運用を推奨)	30 まちづくりフィールドワーク実習③
2		振り返り(YWT) 26 空き家空き地活用概論			
昼休					
3		27 事例見学			
4		予備 見学移動の場合			

演習科目

振り返り(YWT)

※状況によっては30を期間をとって発表会形式も運用可能

ODパターン 1 (2021年夏休み全班1週間集中講義で実施する想定)

ODパターン : 前期15コマ 1Weeks (全体2Weeks) 運用

前期 2021年7月26日(月)~8月6日(金)を想定

	MON 7月26日	Tue 7月27日	Wed 7月28日	Thu 7月29日	Fri 7月30日
1	1 まちづくりファシリテーターとは何か			振り返り(YWT) 11 建築・まちづくり事例講義	振り返り(YWT) 14 リノベーションまちづくり概論
2	2 都市計画における住民参加とファシリテーターの役割	振り返り(YWT) 5 まちづくりの手法①	振り返り(YWT) 8 地域特性を活かす規制や法律	12 建築設計における参加型のデザイン	15 リノベーション技術・実習
昼休					
3	3 まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力	6 まちづくりの手法②	9 事前復興まちづくり	13 参加型デザインによる実例見学	
4	4 コミュニケーション技術演習	7 ワークショップ演習(KJ法・カラージュ)	10 事前復興まちづくり演習	予備 見学移動の場合	

演習科目

振り返り(YWT)

ODパターン 2 (2021年夏休み後半1週間集中講義で実施する想定)

ODパターン 2 : 後期15コマ 1Weeks (2Weeks) 運用

2021年9月13日(月)~9月24日(金)を想定

	MON 9月13日	Tue 9月14日	Wed 9月15日	Thu 9月16日	Fri 9月17日
1	18 インスペクション・ 耐震化・不燃化概論	振り返し (YWT) 16 エネルギーとまちづ くり	17 エネルギーとまちづ くりの実践 (見学)	振り返し (YWT)	
2	19 演習	20 保存・修復とまちづ くり	21 修復実例見学	24 今後の不動産業、宅 建士の役割	
昼休					
3	振り返し (YWT) 22 建築と不動産	26 空き家空き地活用概 論	27 空き家空き地活用事 例見学	25 演習	29 まちづくりフィール ドワーク実習② (①短縮し②を延長 する運用を推奨)
4	23 演習		予備 見学移動の場合	振り返し (YWT) 28 まちづくりフィール ドワーク実習①	

	MON 9月20日	Tue 9月21日	Wed 9月22日	Thu 9月23日	Fri 9月24日
1	敬老の日		秋分の日		
2					
昼休					
3		30 まちづくりフィール ドワーク実習③			
4					

演習科目

振り返し (YWT)

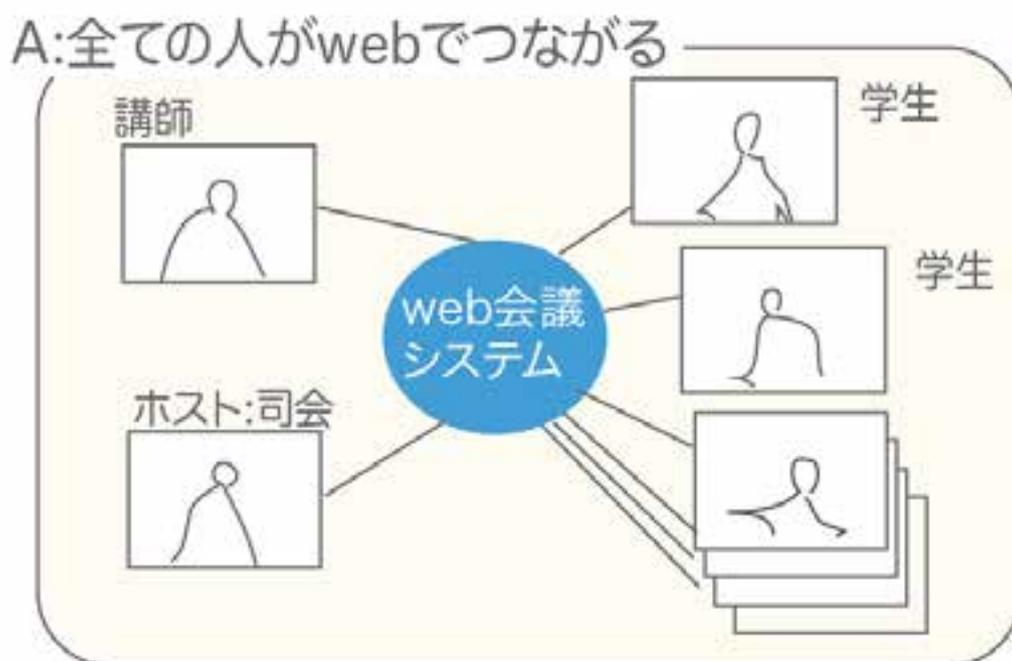
2-5-5 方法：web 利用のポイント

本講座は「時間・距離・人」に左右されない学習方法の模索をテーマに掲げており、積極的に動画教材による講義、web 会議システムを活用した演習授業を実証講座の段階から行なってきました。各講義、各実践に関する詳細な活用方法に関しては次の単元に譲るとして本項では全体として講座運用に有用な方法やツールについて簡単な説明を行います。

○リアルと web の融合に向けて

本事業実証講座で実際に行われた授業の形式は以下の3つであります。このほかにも「リアルを中心とした授業」を含め、その他のツールでの展開も考えられるのでこれらを参考にしてリアルと web の融合による新たな学びを取り入れた充実した講座としてもらいたいと思っています。

◇A_全ての人々が web でつながる。



ポイント

- ①_制作もグーグルスライドなどを使い学生が web 上で制作を行います。
- ②_手書きの場合はスケッチをスマートフォンなどで撮影→貼り付けを行います。
- ③_ある程度 web への慣れも必要であり、徐々に課題の難易度を上げてまとめ課題へと導いていく必要があります。

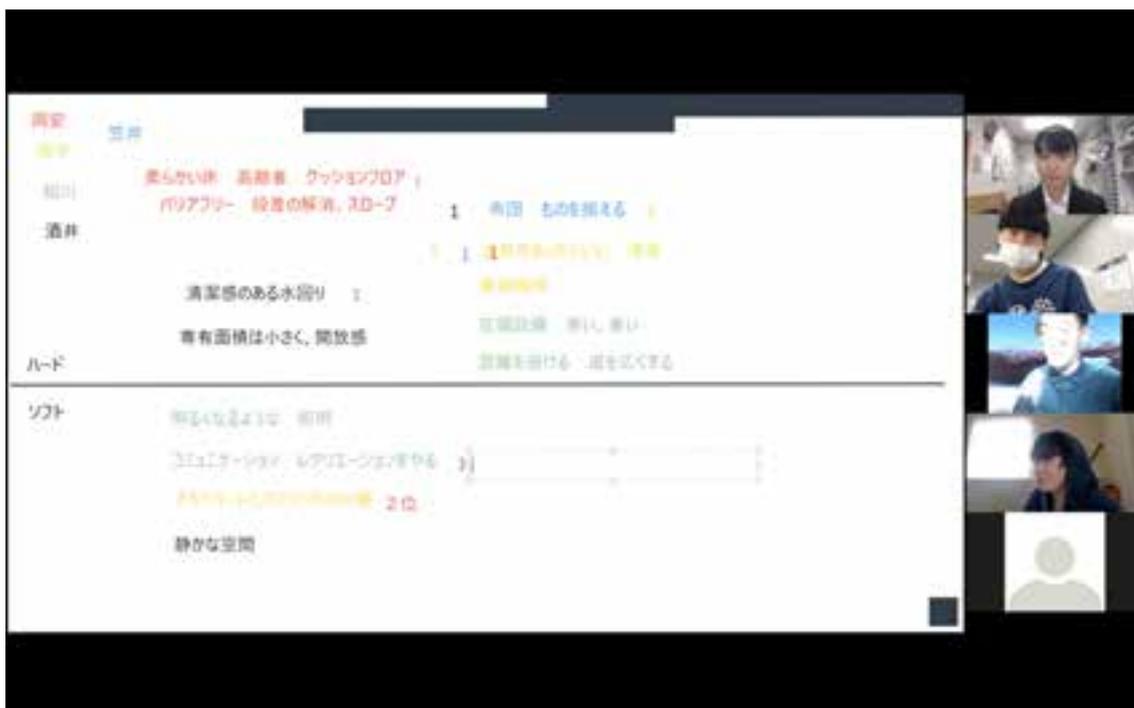
[参考例] 日本工学院専門学校まとめ課題中間レビュー

(zoomm ブレイクアウトルーム)



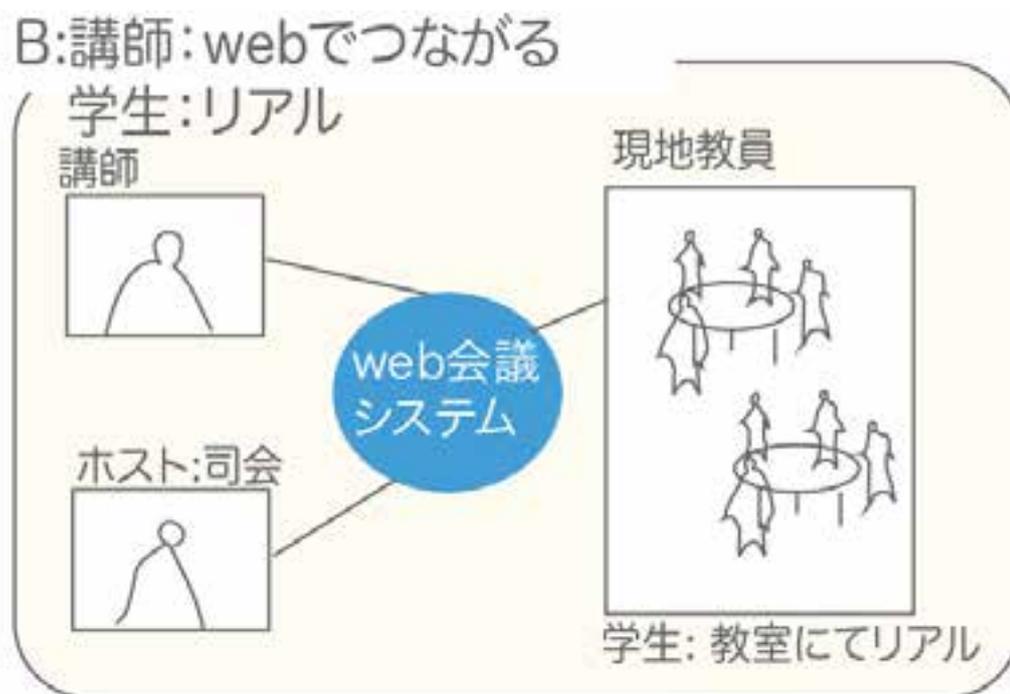
[参考例] 新潟工科専門学校、日本工学院専門学校合同授業

事前復興まちづくり演習 (zoom ホワイトボード)



◇B_講師：web でつながる。

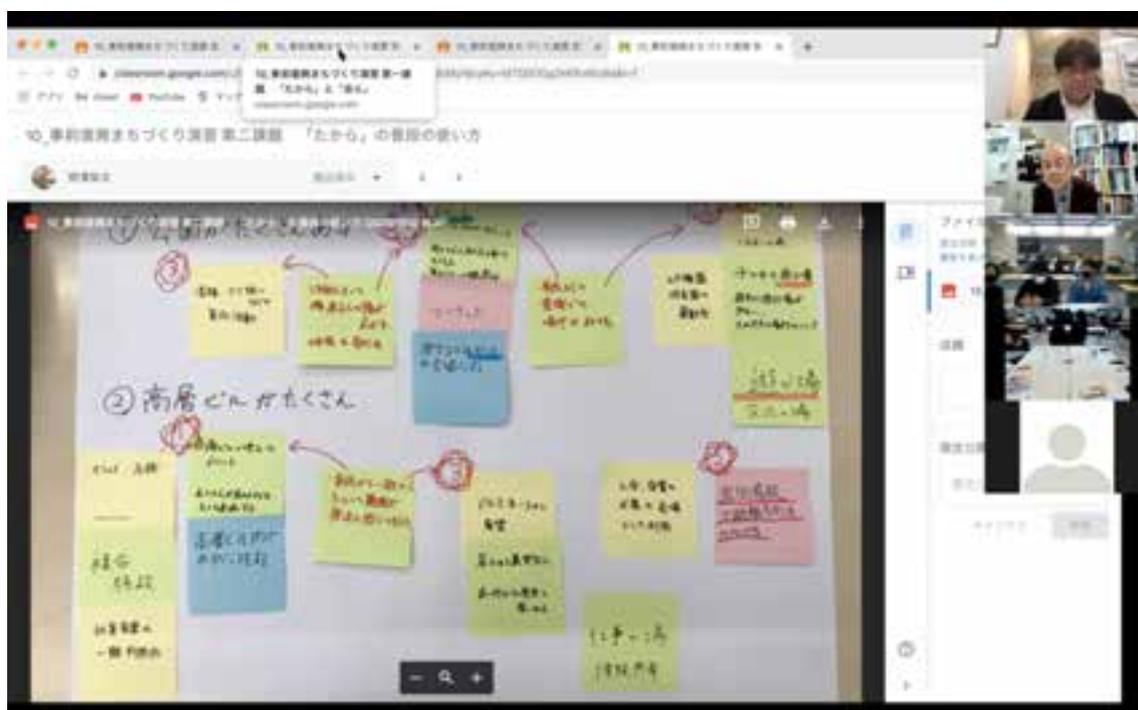
学生：リアル



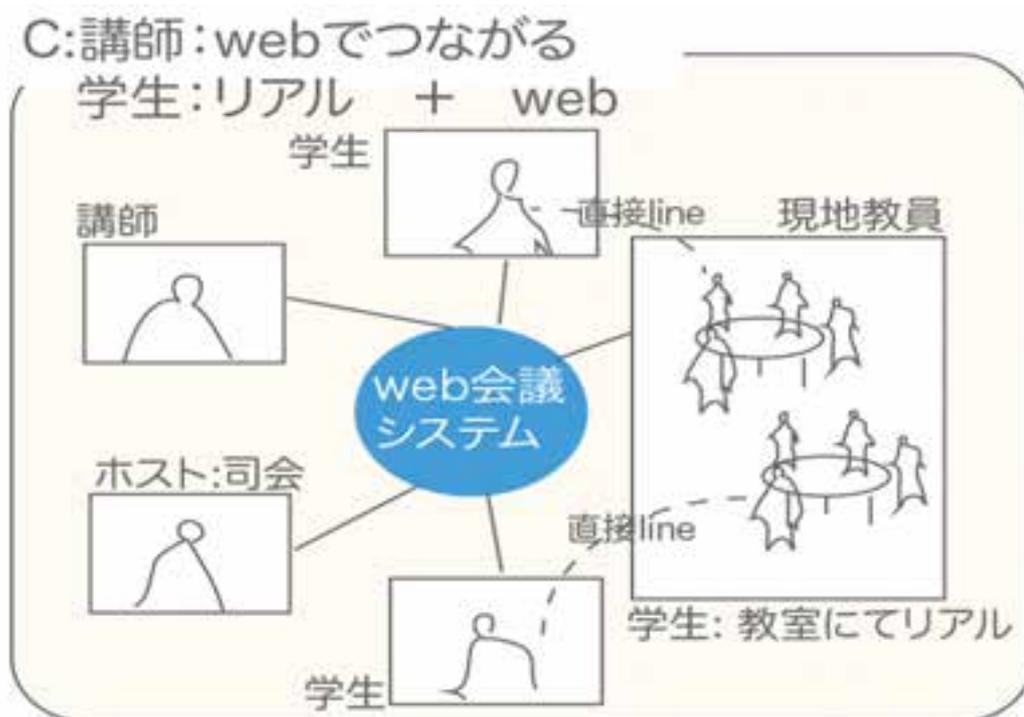
ポイント

- ①_制作は現地でリアルに行えるためこれまでの授業での経験が活かしやすいです。
- ②_手書きのスケッチなど導入しやすく、学生の盛り上がりも大きいと感じます。
- ③_ゲスト講師なども招聘しやすく、これまで招きにくかった先行熟達者を多く招きやすい特徴があります。

[参考例] 麻生建築&デザイン専門学校 事前復興まちづくり演習



◇C_講師：web でつながる・
 学生：リアル + web



ポイント

- ①_本事業実証講座においても学生たちより、自然発生的に起こったスタイル。
- ②_授業準備は音声トラブルの関係から最も難しいという意見があります。
- ③_マイクの本数を絞ってリアルを中心に行うことがポイントとなります。

[参考例] 麻生建築&デザイン専門学校 まとめ課題製作風景



[参考例] 新潟工科専門学校 まとめ課題制作風景



○web 会議システム：zoom

本事業の実証においては zoom を使用して実証講座を実施しました。実証講座の開始された 2020 年 10 月現在、ブレイクアウトルーム機能が活用できる有効なツールが zoom であったことが選択した理由です。本運用マニュアルにおいては実証講座使用した zoom について記載します。なお、2020 年末に Google meet においてもブレイクアウトルーム機能が新設されましたが Gsuite などに限られ、同一アカウント登録が必要とされることから現状では zoom が適したツールの一つであると考えられます。また、本マニュアルでは詳細なツールの説明は各アプリケーションやサービスのマニュアルに任せるものとし、どのような場面で使用が可能かなどについて解説するものであります。

◇zoom ブレイクアウトルーム

本講座の実践（演習・合意形成ワークショップ・まち歩き演習）を前述の A、B、C の方法で実施する際に有効なツールです。Zoom ではブレイクアウトルームという小分けの会議室を設定できます。演習をグループで取り組む際に取り組む人数のグループの数を設定し、グループでの取り組み開始時にブレイクアウトルームを開けることでグループセッションを開始することができます。また右下の図のようにホストは各ブレイクアウトルームの参加状況を見ることができ、参加人数のところにカーソルを置くと各ブレイクアウトルームに参加することが可能です。先行熟達者である講師が参加することは経験学習を促進するために有効な方法であるので限られた時間になると思いますがうまく参加することをお勧めします。



・ブレイクアウトルームの設定

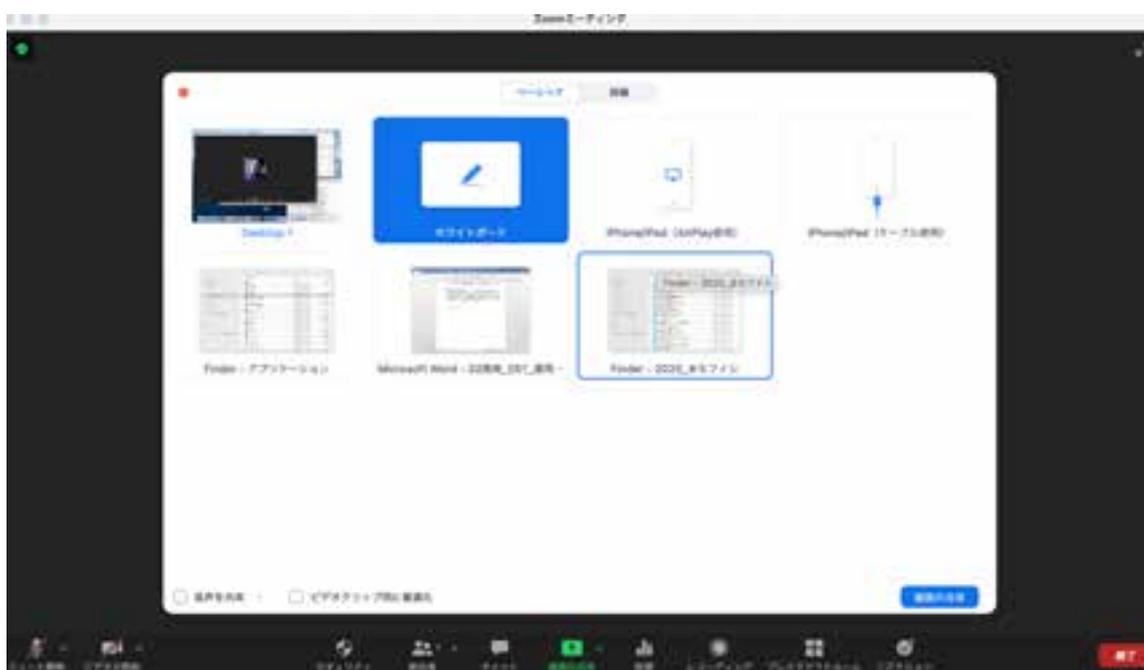
・ブレイクアウトルームへの参加

ポイント

- ①人数が多い演習の場合ブレイクアウトルームに指定を行うことに時間がかかることがあります。各参加者に決まった班の名前に zoom 参加 ID 名を変更してもらうなどの工夫をするなど、リアルなワークショップで名札を用意するとスムーズにいくことと同じようにスムーズな進行への工夫をしましょう。
- ②複数のブレイクアウトルームをめぐる場合3つ程度までは複数のデバイスを使って参加をする方法があると思います。ただし、参加がより難しくなりますのでシンプルに時間を決めて各ブレイクアウトルームを回る方が良い参加ができることがあるので注意してください。(3分ずつ各ブレイクアウトルームをめぐる等)
- ③チャット機能で全体にアナウンスすることも可能なので適宜進行を促しましょう。

◇zoom ホワイトボード

実践では記録を行うことは重要になります。同時に講座としてのアウトカムを把握する方法として記録は重要なツールとなります。そこで活用できるのは zoom のホワイトボードです。Zoom の共有からホワイトボードという参加者が自由に書き込むことができる白紙を立ち上げることができます。このツールをリアルの授業でグループディスカッションを行う際のホワイトボードや模造紙に見立てて書き込みを行い、提出をしてもらいましょう。この機能を使用するためには各参加者に共有を可能にしておく設定が必要になりますので注意をしてください、



- ・ホワイトボード立ち上げの共有画面



- 学生が実際に提出した作業中のホワイトボード

ホワイトボードの提出は下図、ホワイトボードツールの一番右の保存によってPNG形式などで保存可能です。



- ホワイトボードツール

ポイント

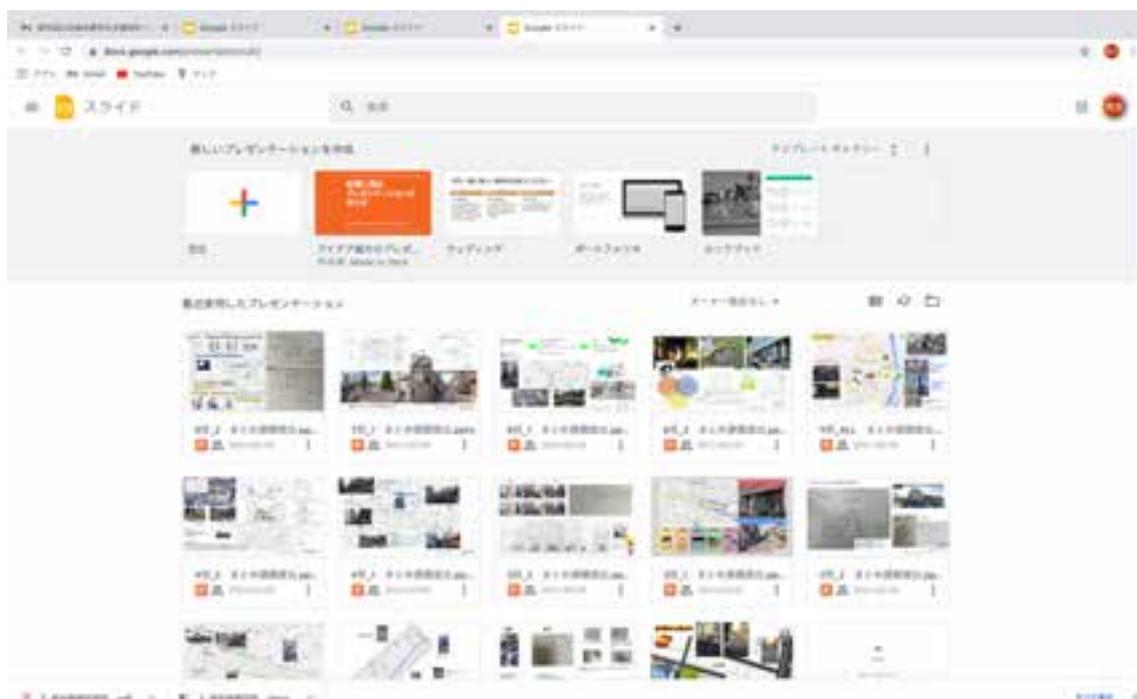
- ①記入する色も変えられるのでリアルでポストイットの色を変えるように誰の発言かなどもうまくわかるように各受講生同士での色の分担などをしましょう！
- ②zoomの機能の一環で使用できるのでこの後、解説を行うGoogleスライドなどに比べて比較的習得に時間がかからず行えるという利点があります。
- ③2枚目の用紙を立ち上げるためには一度、記録してから閉じる必要があるため複数のテーマを議論するために工夫が必要になります。
- ④色の数に限りがあること、テキスト入力機能がGoogleスライドに比べて使いにくさがあることなどのウィークポイントもありますので後半の演習（インスペクション演習、建築と不動産演習、宅建士演習、まちづくりフィールドワーク演習など）を行うには向かない面もあります。

○プレゼンテーション作成ツール：Google スライド

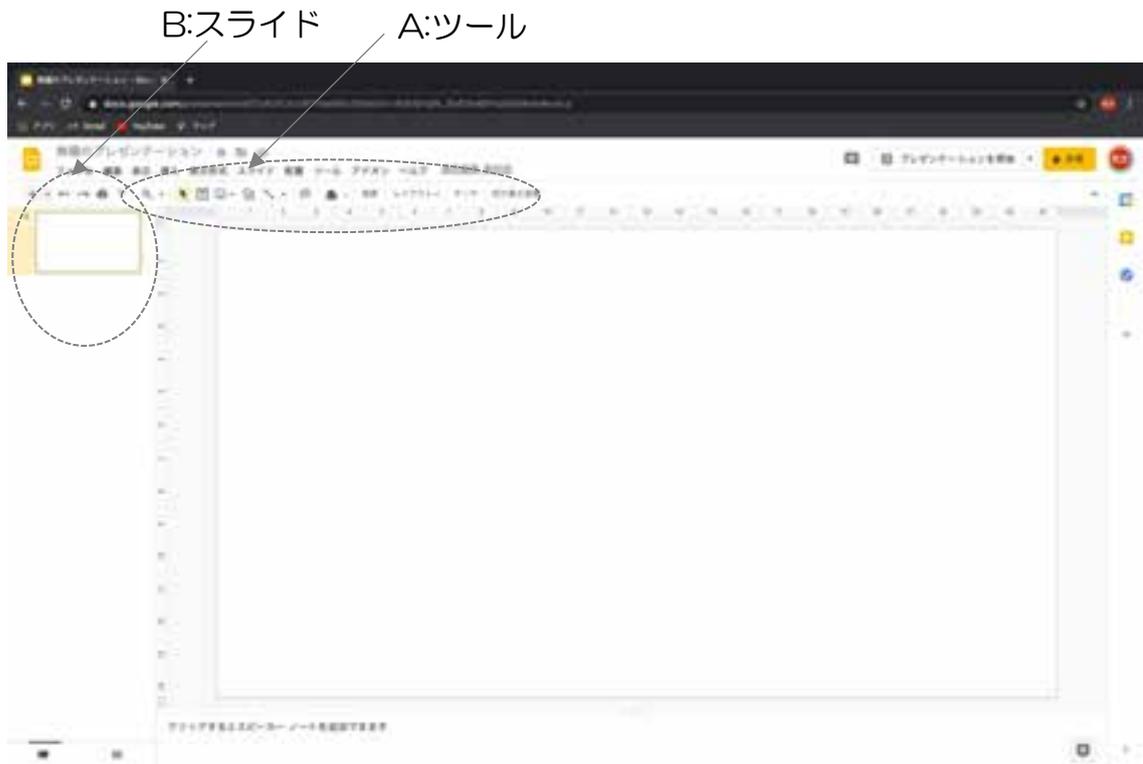
web を利用して演習を実施する際のもう一つのツールとして Google スライドを使用しました。このアプリケーションは Google が提供する web 上でのプレゼンテーション作成ツールです。この後、説明する Google Classroom との相性もよく、無料で取得できるため本事業の実践、特に後半の演習を実施する際に使用したので解説を行います。

◇Google スライド

実践の記録、グループワークを行う際の提出物の制作を web 上で行うツールとして Google スライドを活用しました。このアプリケーションは Google が提供する web 上で使用するプレゼンテーションソフトでテキストの書き込み、絵を描くこと（直線、フリーハンド、図形など）、写真の貼り込みなどを行えるものです。web 上で google が提供しているのでこの後に解説するクラス管理を行っている Google classroom との相性もよいアプリケーションです。受講者が web 上で一斉に使用できること、その紙面上の作業状況をリアルタイムでグーグルドライブから、講師が閲覧可能であるのでワークショップなどの演習においては便利なツールです。機能、使い勝手はマイクロソフトのパワーポイントと同じであり、馴染みやすい面もありますが zoom を繋げながら立ち上げてもらう必要性があり、多少の慣れが必要であるので段階的に作業内容を高度にして受講者のステップアップを促すなどの工夫が必要と考えられます。



- Google スライド スタート画面



• Google スライドの画面

A: ツール 以下のツールがあり、ある程度のスケッチなどは描くことができます。

 テキスト 文字を書くことができます。  写真の貼り付け

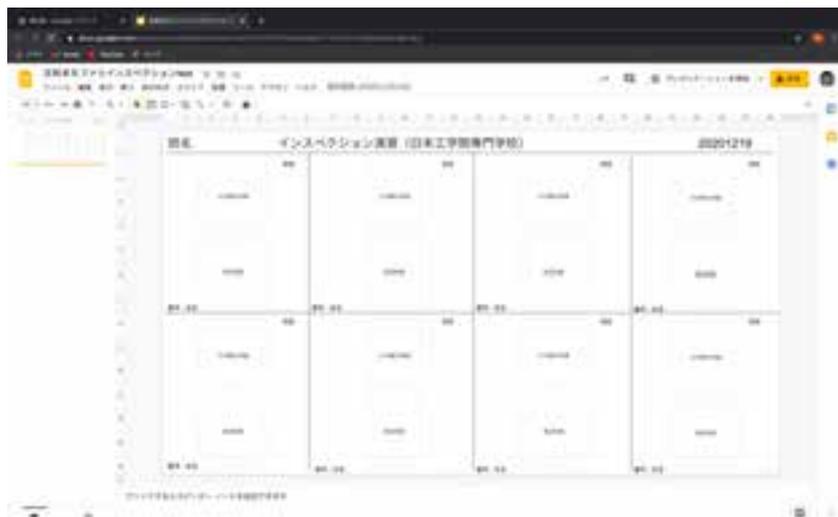
 図形描画  線の描画（直線、フリーハンド）

B: ここにスライドを増やしていくことが可能。複数枚の提出に適しています。

ポイント

- ① zoom ホワイトボードよりもより多様な表現が可能であるが高度。
 下記のような運用を意識してスムーズに導入できるように心がけること。
 前半の合意形成手法の習得：zoom ホワイトボード。
 後半の提案をしていく演習：Google スライド。
- ② フォーマットを作成して与えておくことが可能。
- ③ アプリケーションを使いこなすための訓練を要するのでフォーマットを段階的な学習となるように設定する必要があります。
- ④ 綺麗にまとまる反面、手書きスケッチに比べ住民の意見を引き出すようなスケッチになりにくいこともあります。手書きスケッチを貼り付けるなどの工夫も必要です。

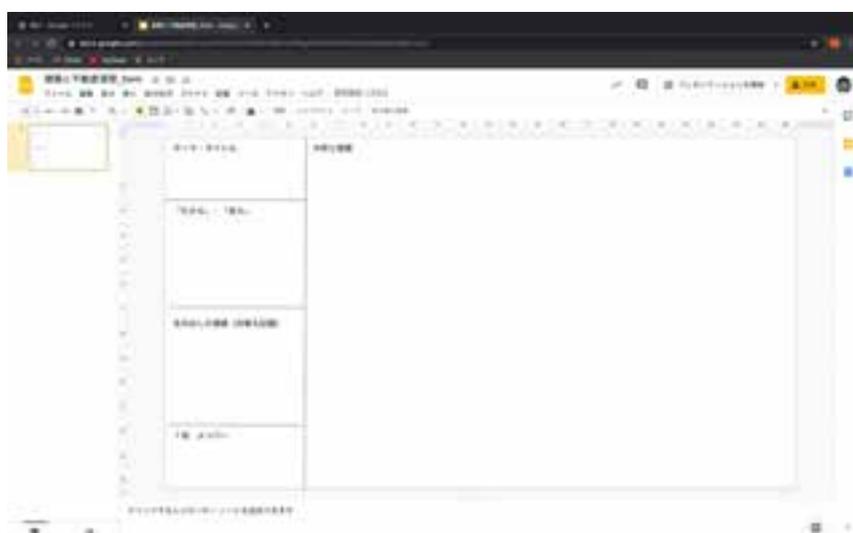
※下図のように徐々にフォーマットの部分を少なくしていき、自由度を高める工夫



・インスペクション演習 フォーマット

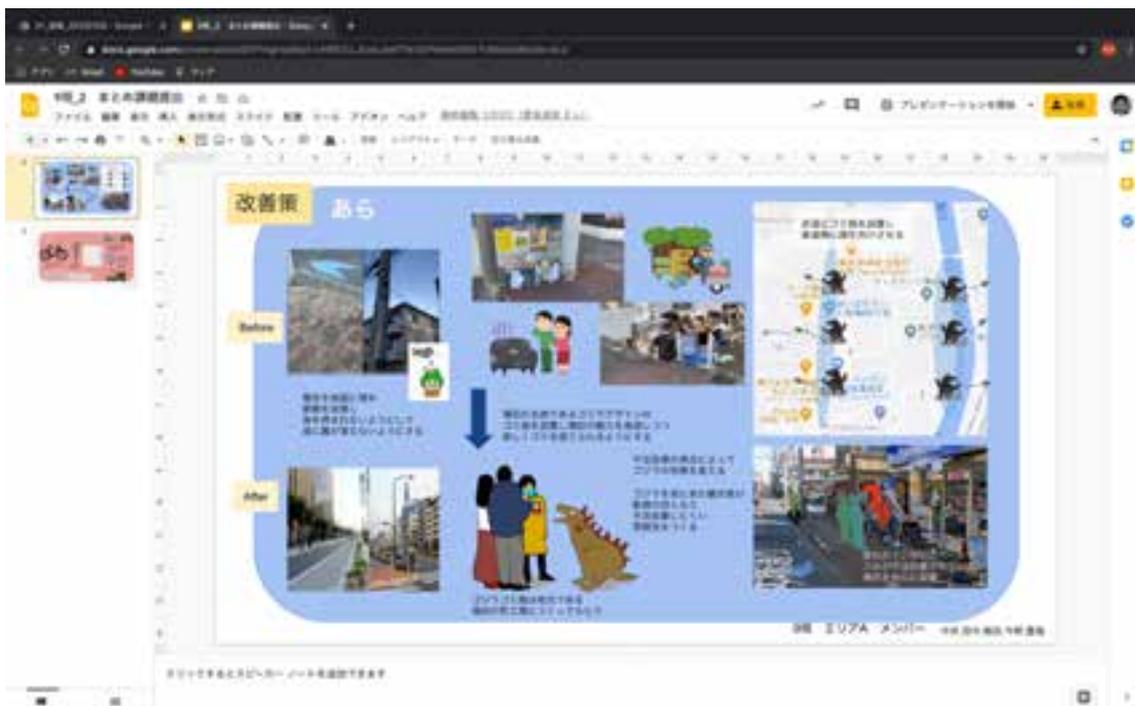


・宅建士演習 フォーマット



・建築と不動産演習 フォーマット

下記の様にまとまった絵を提案しやすい反面、綺麗すぎて住民の意見を引き出す場合には下図2段目の様な手書きの方が意見を引き出しやすいという特性があります。適宜、手書きスケッチの貼り込みなども使用することもお勧めします。



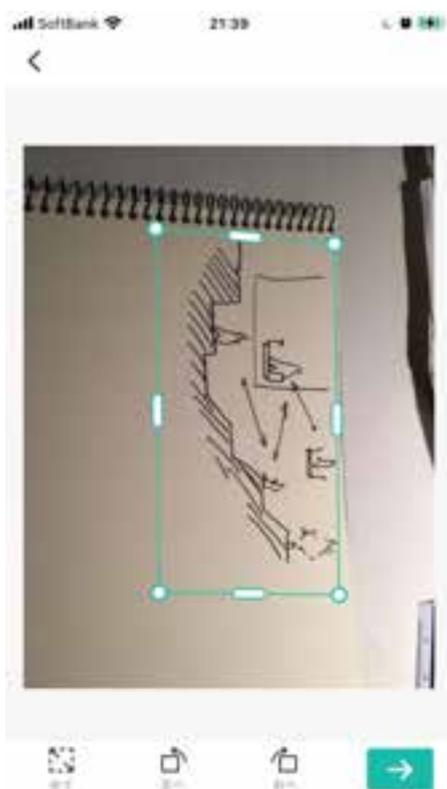
• Google スライドでまとめられた学生作品_綺麗、まとまっている、見やすい



• 手書きスケッチの学生作品_住民の想像力を掻き立てる力がある。

◇CamScanner：手書きを貼り付ける便利アプリ

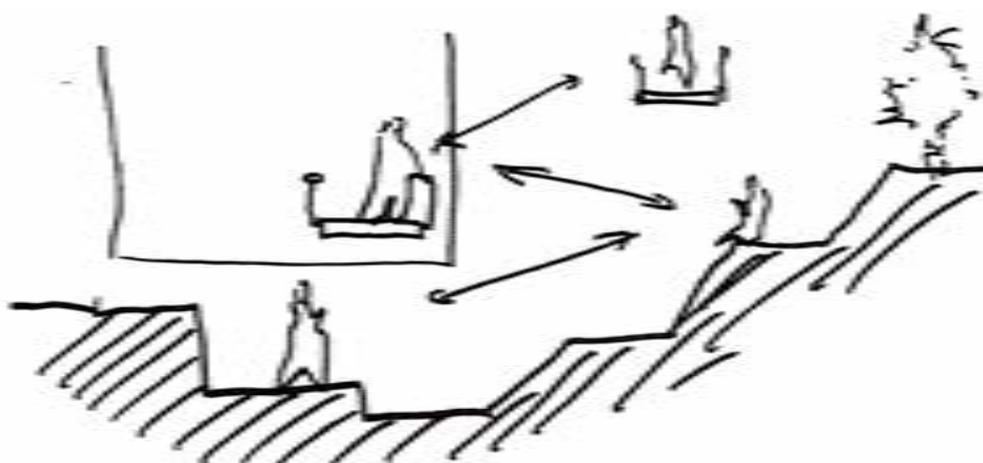
手書きを貼り付ける際に一工夫で仕上がりが全く違ったものになってきます。CamScannerは無料のスマホアプリ。これを使うとスマートフォンのカメラがスキャナーになってくれます。これらのアプリを事前に学生にアナウンスして希望者に任意で使用できるようにすると良いでしょう。なお、有料版もあるので注意が必要です。



左写真はスキャン中の画面。このように範囲を指定してその部分をスキャンできます。

下の写真がスキャンした画像です。

中間色の補正も自動でしてくれるので綺麗に手書きを画像にすることが可能です。

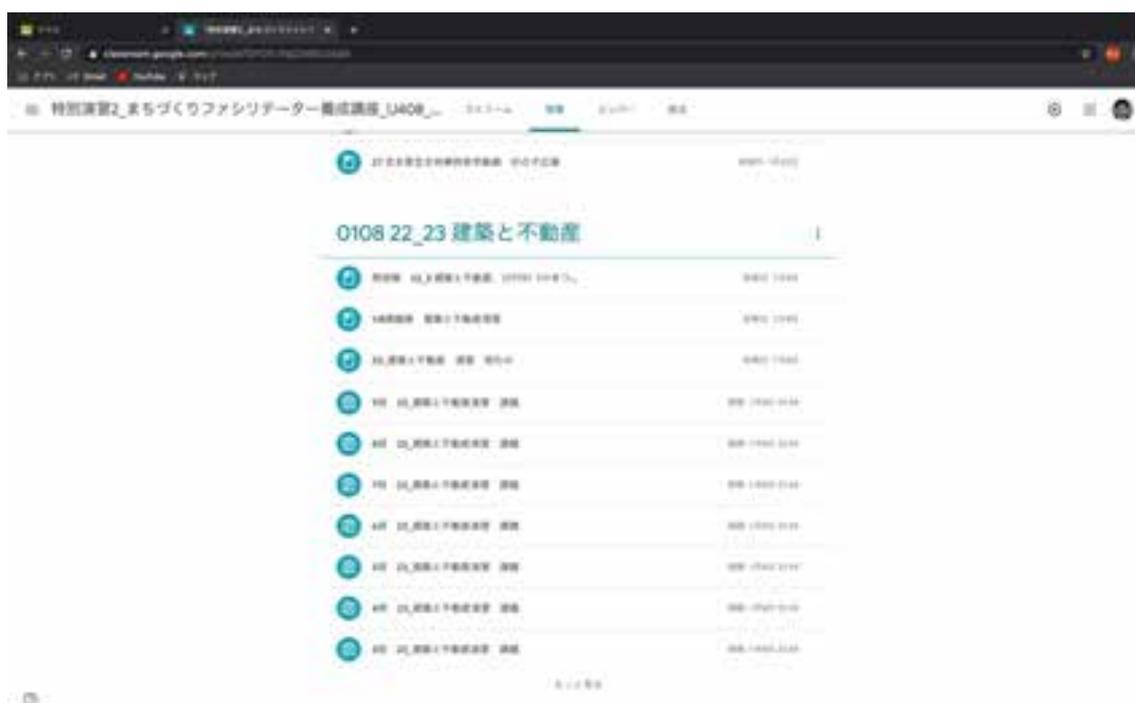


○クラス管理ツール：Google classroom

Google が web 上で提供するクラス管理のアプリケーションです。実証講座では課題の出題、資料の提供などの受講クラスの管理を行いました。動画講義の配信などでも使い方次第で管理が用意となるツールです。



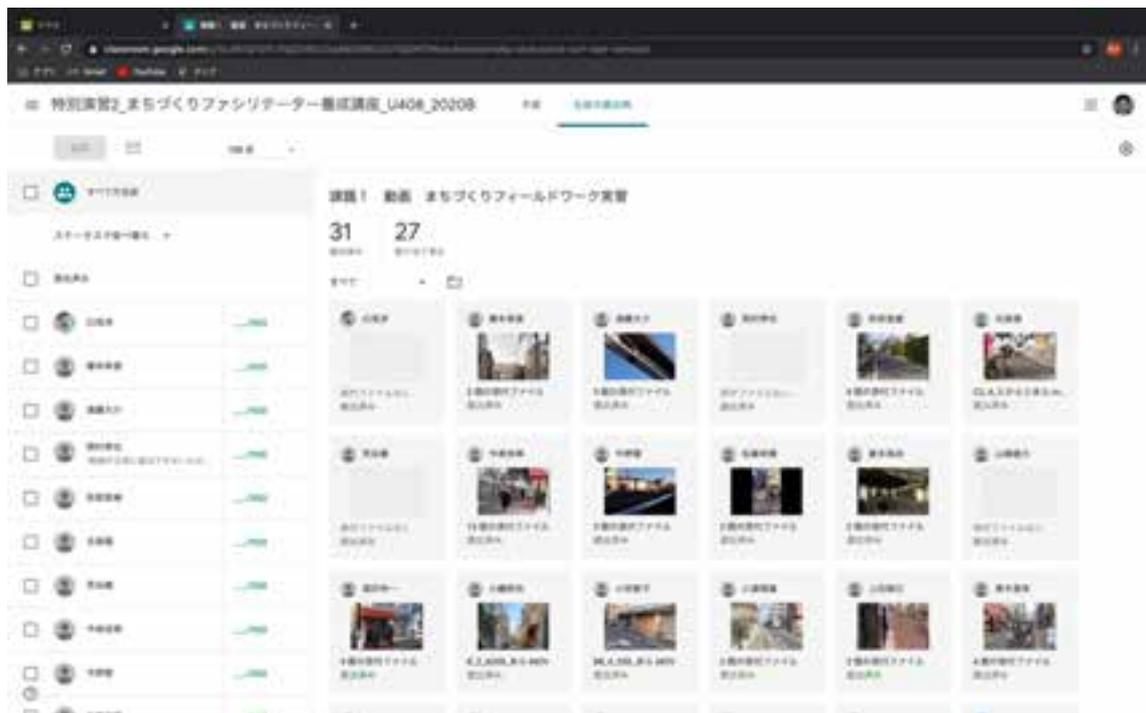
- Google classroom のクラスのスタート画面



- 授業管理画面。講義日ごとに資料提供、課題出題などを管理することが可能。事前の投稿予約もできるので事前の準備次第で適宜資料や課題を提供できます。



- ・クラスルーム課題出題画面。課題の説明なども記載することができます。



- ・クラスルームの課題提出物管理画面。提出物管理も行うことができます。



- クラスルーム 資料提供画面。動画などを学生が閲覧のみの使用しかできない様に設定して資料提供も可能です。

ポイント

- ① クラスルームは事前予約投稿が可能であるので綿密な授業準備が可能です。
- ② 資料配布や課題出題が管理しやすい反面、ついつい資料、課題を出しすぎてしまいがちです。適度なバランスをとって行う様にしましょう。
- ③ 提出管理について提出とともに提出完了ボタンを受講者が押す必要があります。そのため提出しているのに完了が行われず確認できないケースも生じます。管理ツールだけに頼らず、Google ドライブから中身を確認できますので合わせて確認を行うことをお勧めします。また、受講者とのコミュニケーションを疎かにせず受講者から確認を取ることも忘れないようにしてください。

○レスポンスペーパー・YWT シート：Google Form

Google が web 上で提供するサービスの一つ。Google クラウドから課題出題に使用することができ、データを csv 形式にて回収することができるので課題の採点などに便利なアプリケーションであります。選択、自由記述など解答方式を選べることもありレスポンスペーパーや YWT シートを課題として出題することに使用しました。

The screenshot shows a Google Form titled "第29回 レスポンスペーパー_日本工学院". The form includes a title, a description, and several input fields for "回答を入力" (Enter answer) for different sections. A "送信" (Submit) button is visible at the bottom.

・レスポンスペーパー

レスポンスペーパーは各授業の質問、意見、感想などを200字から300字で記載するレポート課題。全ての講義、実践において実施。その授業を集中して聞き、その回の振り返りを行ってもらうために授業時間終了時に回収を行いました。

The screenshot shows a Google Form titled "YWTシート_4_日本工学院". The form includes a title, a description, and several input fields for "回答を入力" (Enter answer) for different sections. A "送信" (Submit) button is visible at the bottom.

・YWT シート（前述参照）

実践の振り返りを行うために宿題として出題。

振り返りを促すことでさらなる深い学習の促進を狙っています。

2-5-6 講義

講義は以下の動画講義を用意しています。担当講師は事前に全て見た上で授業を行う様にしてください。

○講義動画

- | | | |
|-------|--------------------------|---------|
| ・第1回 | まちづくりファシリテーターとは何か | 連 健夫 先生 |
| ・第2回 | 都市計画における住民参加とファシリテーターの役割 | 野澤 康 先生 |
| ・第3回 | まちづくりファシリテーターのコミュニケーション力 | 松村 哲志先生 |
| ・第5回 | まちづくりの手法① | 阿部 俊彦先生 |
| ・第6回 | まちづくりの手法② | 連 健夫 先生 |
| ・第9回 | 事前復興まちづくり | 市古 太郎先生 |
| ・第11回 | 建築・まちづくり事例講義 | 三井所清典先生 |
| ・第12回 | 建築設計における参加型のデザイン | 連 健夫 先生 |
| ・第14回 | リノベーションまちづくり概論 | 連 勇太郎先生 |
| ・第16回 | エネルギーとまちづくり | 北村 稔和先生 |
| ・第18回 | インスペクション・耐震化・不燃化概論 | 向田 良文先生 |
| ・第22回 | 建築と不動産 | 高橋寿太郎先生 |
| ・第24回 | 今後の不動産業、宅建士の役割 | 田中 裕治先生 |
| ・第26回 | 空き家空き地活用概論 | 饗庭 伸 先生 |

※第8回「地域特性を活かす規制や法律」松本昭先生、第20回「保存・修復とまちづくり」渡邊研司先生についてはご本人のご希望もあり未収録です。教科書を使用して講義を行うことを検討するとともにゲスト講師による講義も検討してみてください。

これらの動画教材は15分から30分程度を目安に分割して構成することで受講生が見やすい様に工夫されています。

○動機付けと質疑

講義の視聴前には教員が十分に動機付けを行う様にしてください。どのような背景や社会状況からこのような講義になっているかを少しでも熟達者としての目線を話すだけでも深い学びへと誘うきっかけになる可能性があります。また、終了後に質疑応答を行い経験学習サイクルが回っていく様に意識した授業運用をしてください。質疑は特にwebでの授業では出にくいものです。事前にテーマを決めておき、逆に学生を指名してみることも学習の必要なポイントになると思いますので試してみてください。

○反転授業：オンライン動画講義を生かす深い学びを誘発させるための手法

十分に授業への能動性が確保されている少人数（20名以内）が受講生の場合、反転授業を行うことも動画講義の利点を十分に活かして学習を深める一つの方法であると考えられます。

通常の授業

授業（講義） → 自宅学習（振り返り）

反転授業

自宅学習（オンライン動画講義） → 授業（ディスカッションや振り返り）

オンライン動画講義は学生にとっていつでもどこでも学習をすることができるという特徴を持っています。また、一方で教員にとっては動画を視聴してもらうので制作にかかる手間と時間を除けば省力化のメリットがあります。しかし一方で動画講義は手軽な反面、深い思考と学習に繋がりにくく、わかったつもりになってしまう恐れがあるものです。そこでオンライン動画講義の特性を生かし、かつ、深い学びを行うための方法として反転授業が挙げられます。通常、授業した内容を自宅学習で復習するという順番を反転させ、自宅であらかじめ収録された講義を視聴し、授業においてそれにまつわるディスカッションを行う方法です。

オンライン講義は手軽で耳あたりがよく、流れてしまいがちなものである、わかったつもりを防止するための手法でありますので条件が整えば導入を検討することをお勧めいたします。

ポイント：反転授業のデメリット・課題

- ディスカッションについては20名以下の授業が望ましい。
- 学習者の学習習慣、モチベーションに依存する傾向があります。
- オンライン教材の制作に手間と時間がかかります。
- ディスカッションテーマにより深い学びが得られるか？影響するため講師自身のスキルを充実させる必要があります。

反転授業の際のディスカッションについて幾つかの例を資料としてあげます。参考にしてください。

◇第1回・第2回ディスカッションテーマ 例 麻生建築&デザイン専門学校
「視聴した動画を簡単にポイントを発表してみよう！」

視聴した動画について簡単に内容をまとめてポイントを発表してみよう！

1_序章「まちづくりファシリテーターとは何か？」 連健夫先生

2_「都市計画の変遷と住民参加の重要性」 野澤康先生

その上で

テーマ「まちづくりファシリテーターに必要な力は何でしょうか？」

資料でお配りしたイラストを参考に議論してみよう！

グループ分けは適宜とする。

基本を教室グループと zoom グループの二つで行います。

◇第11回、第12回ディスカッションテーマ 例 麻生建築&デザイン専門学校

テーマ1 三井所清典先生講義

「建築士（建築家）が果たした多様な役割、方法についてあげ、

それらについての効果や良い点についてあげて整理してみよう！」

テーマ2 連健夫先生講義

「参加のデザインについて、その効果や良い点についてあげて

整理してみよう！」

これらのテーマについてこれまで習得した K J 法の手法を用いてグループディスカッションを行い、まとめ、発表を行ってみよう！

◇第14回ディスカッションテーマ 例 麻生建築&デザイン専門学校

テーマ「リノベーションについて良い点と問題点を挙げて整理してみよう！」

これらのテーマについてこれまで習得した K J 法の手法を用いてグループディスカッションを行い、まとめ、発表を行ってみよう！

◇第16回ディスカッションテーマ 例 麻生建築&デザイン専門学校

テーマ1_「まちづくりにおける省エネルギーの可能性について」

・講義で出てきたエネルギーに関する手法でコミュニティに使えるような手法、これから使いたい手法などあったらあげてください。

・その効果はどのようなものがあると思いますか？

テーマ2_「今後、どのように取り入れていくべきでしょうか？」

※演習、合意形成ワークショップがある場合、それらがディスカッションの代わりとすることで学習を深めるように運用して行ってください。

2-5-7 実践

実践は「事例見学」「演習」「合意形成ワークショップ」「まち歩きフィールドワーク演習」の4種類、合計15コマが用意されています。実践的なプログラムである本講座の重要な部分でもあります。特に演習や合意形成ワークショップ、まち歩きフィールドワークは、今後、実際に住民、市民と行うことを意識しながら受講者同士で行う研修準備として位置づけ、ロールプレイングによる学習であることを意識して行う様に受講者にも十分にアナウンスして実行するようにしてください。

○事例見学

設計者など熟達者ととともに事例を一緒に見学している様に撮影された以下の動画を用意しております。

- | | |
|----------------------|---------|
| ・第13回 参加型デザインによる事例見学 | 連 健夫 先生 |
| ・第15回 リノベーション事例見学 | 連 勇太郎先生 |
| ・第17回 エネルギーとまちづくりの実践 | 北村 稔和先生 |
| ・第21回 修復事例見学 | 大倉 宏 先生 |
| ・第27回 空き家空き地 事例見学 | 饗庭 伸 先生 |

ポイント

- ・見学動画は広く全国の先進的事例を見ることができるといい点があります。
- ・事例の経緯の解説、設計などを設計者はじめとした熟達者と一緒に巡っている疑似体験をできる様に作成されています。
- ・クライアントや関係者のインタビューなどなかなか聞くことができない貴重な話も入っているので有効に活用してください。
- ・空間や雰囲気を感じ取ることも重要な学習になります。通常で再生することを勧めてください。
- ・リアルに訪れることから得られるものとは違った異なる特徴があります。可能であればリアルな見学体験も併用することを検討し、訪れてみることも勧めてください。

○演習

演習は2020年度実証講座において日本工学院で行った課題表を添付します。運用も含めて十分に理解した上で実施する様にしてください。また、実践報告書も参考にしてください。

◇事前復興まちづくり演習

2020/11/13 文科省事業 まちづくりファシリテーター養成講座
：担当 市古太郎先生 助手 蓮健夫、窪田、大原、櫻（新潟工科）、松村

Ver02
No1001

事前復興まちづくり演習

前の時間(13:00-14:10)で市古先生ご担当の動画講義を視聴済み。(10分休み)

目的

事前復興まちづくりワークショップの演習を行う。

- ・事前復興まちづくりを経験してその手法を学ぶ ・同時にまちづくり、防災について考える

Step 0 : 前段・準備 5分 (14:20-14:25)

0_担当講師が目的など前段説明。事前に班分け・役割を確認する。(事前に発表し周知予定)

役割①_ファシリテーター：議論の司会、発表者

役割②_記録係：記録、提出物の提出

役割③_タイムキーパー

Step 1 : 課題説明・事例紹介 20分 (14:25-14:45)

テーマを発表する。その後、講師より事例について紹介を行う。(15分)

下記の課題1について説明をおこない。注意点などをアナウンス。

Step 2 課題 1 : ディスカッション 25分 (14:45-15:10)

「皆さんが考える良いと思う避難所はどのようなものですか？」

1_各ブレイクアウトルームに入ったらみんなでカメラを

ONにして挨拶。つながりはまちづくりの基本！

2_記録係がホワイトボードを立ち上げる。

3_右図のように軸をかくてその上に整理してみよう！

ハード（施設、設備、道具）とソフト（人、お金、制度）

に分けながらテーマについてあげてみよう！

4_時間を決めて最初にみんなで同時に書いてみよう！

その際、自分の書いたものがどれか後で分かるように色やロゴタイプを変えてもいいよね！

5_一旦書いてみたら一人ずつ書いた内容について語ってもらおう！

6_質問や意見を言ってみよう！ その発言はわかる形で足して行くのもいいですね！

話すこと、話を引き出すことも重要！

7_位置や表現にもこだわりを持って話し合っていこう！みんなで協力してまとめてみよう！

8_司会は時間配分に気をつけて！説明はうまく司会が指名し漏らさず意見を引き出そう！

例、ブレイク・ミーティング 5分、記入5分、説明一人、1分+質疑1分、

まとめ（重み付け、ハード、ソフトで1、2、3番をつけよう！）5分、合計25分

9_ブレインストーミング自由に話をする。記入は皆で同時に記入しましょう。

10_タイムキーパーは上手く時間をアナウンスしてあげてね！

11_終了したら記録係・書記は画像もしくは写メを保存してクラスルームに提出してください。

12_時間になったらブレイクアウトルームを出て再集合しよう！

ハード	
ソフト	

事前復興まちづくり演習

Step 3 : 課題説明 5分 (15:10-15:15)

下記の課題2について説明をおこない。注意点、再集合時間をアナウンス。

Step 4 課題 2 : スケッチ 20分 (15:15-15:35)

テーマ「皆さんが考える良いと思う避難所を

スケッチで書いて表してください！」

○準備するもの（※事前に以下のものを用意するように指示を出しておく。）

- ・スケッチする筆記用具_鉛筆、サインペ、マーカー、色鉛筆など
- ・A3白紙（スケッチをできるように）
- ・提出するための写真を撮影するカメラ
- ・課題1のまとまった結果から、うまく項目を選んで良いかもしれません。

○ポイント

- ・もちろん丁寧であることなど完成度も採点対象ですが、それよりも意図を伝えるスケッチを心がけてください。
- ・スケッチだけでなく、間取りや配置など、意図が伝わることを工夫してください。伝える工夫ならなんでも構いません！

1_ここからは個人の提出であることを伝える。

2_一旦 zoom からは退出

3_テーマについて用意した A3 の紙にスケッチをする。

4_その際に学校名、本日の班名、名前を記入する。

5_全てが入るように写真に納めてクラスルームの課題に提出。

6_その際、できる限り真上から全体が入るように心がけてください！

斜めになったりするとせっかく表現したものが台無しです。

最後までこだわってくださいね！

7_クラスルームに提出したら提出完了の確認も忘れずに！ 15:35 には提出を！

8_まずは再集合して提出の確認をします。集まってね！

Step 5 提出確認 : 5分 (15:35-15:40)

休憩 10分 (15:40-15:50)

この間に発表者を選ぶ。

Step 6 発表 : 12分 15:50-16:02

・コラージュ 4名 合計4名発表

2分発表 1分コメント 3分×4名 12分

Step 7 まとめ(予備) : 8分 16:02-16:10

講師から

市古先生から一言

質疑 来週に向けて

◇インスペクション演習

2020/12/9 文科省事業 まちづくりファシリテーター養成講座
：担当 向田先生 助手 松村

Ver01
No1900

インスペクション演習

宿題

「自宅を一周回って建物の『ひび割れ写真』と『その周りの写真』を撮影してください！」

提出物

自宅もしくは住んでいる家の周囲を一周回って建物のひび割れを見つけて写真を撮ってきてください。

- 1_自宅を一周回って見つけた建物のひび割れの写真 2箇所以上
- 2_見つけたひび割れの状況がわかるように、その周りの写真 各ひび割れに対して1箇所以上
→合計 4枚以上

(写真撮影のポイントについて下記の注意をよく読んで撮影すること)

撮影のポイント

1_「ひび割れの写真」

- ・ひび割れのはば、大きさなどがわかるように、スケールを当てて撮影してください。

2_「その周りの写真」

- ・ひび割れのようす、その周囲のようすがわかるように、工夫して撮影してください。

ひび割れの長さは何のくらいですか？

ひび割れは建物のどの部分にありますか？

ひび割れの周りに何がありませんか？（窓、配管など）

見つけたひび割れの周りに別のひび割れはありませんか？

などなど

- ・周囲のようすをわかりやすくするために、平面や立面など略図を添付してもかまいません。

共通事項

- ・無理のない範囲で、安全に留意して撮影してきてください。
- ・アパートやマンションの場合は道路から見える範囲で、他の住人の迷惑にならないよう社会的なルールを守って撮影に望んでください。
- ・建物外部にひび割れがなければ内部や塀、タタキなどでもOKです。

提出期限

2020年12月17日（木）

提出場所

クラスルーム出題の宿題（課題）

※12/18（金）の実践で使いますのでデータは提出後も各自で保存しておいてください。



ひび割れ写真の例



周りの状況写真の例

イ ン ス ペ ク シ ョ ン 演 習

準備_12:30に講師の先生は会場入り。打ち合わせを行う。

目 的

インスペクション耐震化不燃化に関する演習を行う。具体的には

- ・収集してきた宿題のひび割れについて学生なりの判定を行いインスペクションの模擬体験
- ・インスペクションの重要性、そこからどのように今後、学んでいくかを意識づける

HW : ひび割れとその周りの写真提出 宿題 (事前に出題を行う)

前週に宿題として全員に各自以下のものを撮影し、クラスルーム課題提出

- 1_自宅を一周回ってひび割れの写真 2箇所以上撮
 - 2_そのひび割れの状況、周辺もわかるような写真 各ひび割れに対して1箇所
- 合計 4枚以上 (写真撮影のポイントについて別添宿題を参照)

前段 : 出席確認・講師紹介・課題説明など 20分 (13:00-13:20)

上記と合わせて意識づけを行う。その上で本日の流れを説明する。

Step 1 : 自己紹介→張り込み作業 15分 (13:20-13:35)

クラスルームに挙げられた班ごとの google スライドを使用して行う。

Zoom は繋げながら行ってコミュニケーションを取りながら進めてね!

[提出書類作成] ー各自作業 (といっても共同作業の意識と楽しさを忘れないでね!)

- ①各ブレイクアウトルーム に入ったらみんなでカメラを ON にして挨拶。

つながりはまちづくりの基本! 番号や描く位置も確認してね!

- ②クラスルームの課題、グーグルスライドを全員開く。(できれば zoom そのまま)

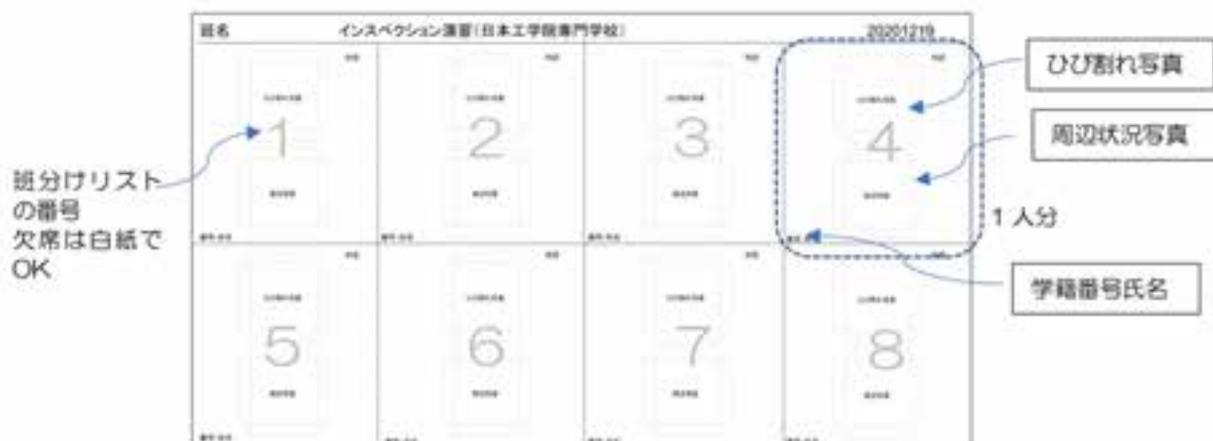
- ③グーグルスライドに各自「ひび割れ写真」と「周りの状況」を貼り付ける。

[挿入] _ [画像] _ 写真の保存先 → 写真が選択されている状態で大きさを調整

- ③貼り付ける「ひび割れ写真」は最も大きなひび割れを選ぶこと。

- ④上部に各自学籍番号・名前を記入。また上にひび割れ、下に周辺の状況写真とする。

スライドの上部ツールバーの T 字が書いてあるツールがテキストツール



インスペクション演習

Step 2 判定(各班) : ディスカッション 15分 (13:35-13:50)

「提出したひび割れ写真を用いて判定を行ってください!」

- 1_1人ずつ、提出されたひび割れについて見ていこう!
- 2_判定を行っていこう!_班長を中心に皆で話し合って決めていく_書記が記録
○:問題なし
×:不可、補修の必要あり
△:要詳細調査、経過観察
- 3_上記の理由を明確にしてください。
- 4_判定の下に理由を記入しよう!
- 5_今回は皆で話すことが大切です。まずはやってみよう!
- 6_できたら保存して提出してください。
- 7_提出時間 13:55を目安に完了してください。
- 8_司会は時間配分に気をつけて!説明はうまく司会が指名し漏らさず意見を引き出そう!
例、話し合い1人2分(記入しながら) 8人 16分
まとめ(基準を明確にする)4分 合計20分
- 9_タイムキーパーは上手く時間をアナウンスしてあげてね!
- 10_終了したら記録係・書記は画像もしくは写メを保存してクラスルームに提出してください。
- 12_時間になったらブレイクアウトルーム を出て再集合しよう!

Step 5 提出確認 : 5分 (13:50-13:55)

確認出来次第、次へ

Step 6 発表 : 30分 (13:55-14:25)

- ・発表 9チーム
1チーム1分30秒 発表 1分30秒コメント 3分
9チーム 27分 予備 3分

Step 7 まとめ : 5分 (14:25-14:30)

講師から以下の点について講義の補足を行う。

- ・インスペクションの重要性と難しさ →今後専門に学ぶ必要性もある!
- ・インスペクションを学ぶためにはどのようにすれば良いか?

今まで、これからの建築士に関する勉強の重要性

必要がある人はインスペクション専門の講習の受講や専門家につなげる大切さ 他

向田先生から一言メッセージ

質疑 来週に向けて

◇宅建士 演習

2021/1/6 文科省事業 まちづくりファシリテーター養成講座
：担当 田中裕治先生 助手 松村

Ver04
No2401

今後の不動産宅建士の役割 演習

— 課題表 —

目的

不動産業の初歩的実務の演習を行い、その特徴と留意点について学ぶ

- ・具体的には空き家活用に向けた活用方法の提案とその事業計画を作成することで不動産的な視点からのマネジメントなどを体験する

課題

「テーマとして資料を提示した空き家について、テーマを決め、シェアハウスとして活用する際の事業計画を作成してみよう！」

※ビジネスとして成立することを目指してください！

サイト：京都府京丹後市峰山町 旧市街にある元ちりめん問屋 ※別添 資料参照

POINT

- ・立地やニーズを踏まえた上で活性化に繋がるテーマを設定してください。
- ・テーマを魅力的なものとするリノベーションの改装費を自分たちなりに試算してみよう！
- ・シェアハウスの入居者（ターゲット）を決め、入居者数、家賃を設定してみよう！
- ・稼働率（入居率）について設定してみよう！
基本としては 初年度 80%、2年目以降 90%として計算してください。

最終提出物：事業計画案（Googleスライド）

- ・各グループにGoogleスライド（宅建士演習）を各班一枚を提出を行なってください。
- ・各班にクラスルームの課題として出題いたします。

提出

- ・提出場所 : Googleクラスルーム 課題にて 各班 1人
- ・提出時間 : 別添にて指示

発表

3班（発表時間 2分 + 質疑 2分） 計4分

今後の不動産宅建士の役割 演習

— 当日レジュメ —

13:00 から田中裕治先生の動画講義視聴（約1時間） その後、質疑を行い休憩。

前 段（説明）：14:10-14:30（20分）

出席確認後田中裕治先生をご紹介。下記の進め方について説明を行う。

提 案（進め方）：14:30-15:10（40分）

- ①ブレイクアウトルーム に入って挨拶。司会とタイムキーパー、記録係を決めよう！
- ②まずはテーマについて話し合ってみよう！_テーマで事業性も変わってきますよ！
- ③テーマが決まったらそこに必要なリノベーション費用を検討しよう！

リフォーム費用の基本（等課題用の設定した参考とする）

内装（仕上げ_一般）：坪 15 万（フローリング5万/坪、壁4万/坪、5万/坪）

トイレ新設1箇所 30万

バスルーム新設1箇所：80万 キッチン新設1箇所（L=2400） 100万

上記の概算をもとに概算してみよう！

→これが初期の借入れ費用となります。

- ④収入部分について検討しながら記入していこう

・家賃は？ ・共益費は？

- ⑤支出を考えてみよう！

○ランニングコストは以下を参考に試算してください。（月額）

電気 12,000 円/月、水道 6,000 円/月、灯油 18,000 円/月、

火災保険 3,300 円/月、区費 1,000 円/月、汲み取り 12,000 円/月、

wifi5000 円/月、共有部清掃・備品購入 5,000 円/月 合計 62,300 円/月

○固定資産税（年間） 24,600 円/年

- ⑥タイトルをつけることも忘れないでね！

- ⑦時間配分モデル

挨拶と役割決 5 分→テーマディスカッション 10 分→テーマ決定 5 分

→改修費用・家賃など作業 20 分→提出

提 出 確 認（発表選抜）：15:10-15:20（10分）

発 表：15:20-15:40（20分）

3 班発表 1 班：発表 2 分 + 講評 2 分 計 4 分 × 3 班 12 分 予備 3 分

ま と め：15:40-16:10（20分）

田中裕治先生から（現状の解説など）

次回に向けての確認

京都府京丹後市峰山町杉谷 0円賃貸（元 ちりめん問屋）

- 種別：貸家
- 賃料：0円
- 交通：京丹後鉄道宮豊線「峰山」駅徒歩16分
※「峰山」駅よりバス3分「丹後中央病院前」停下車徒歩2分
- 住所：京都府京丹後市峰山町杉谷40番地
- 敷金・礼金：無
- 契約の種類：使用貸借契約（期間：2年）
- 入居条件：個人・法人ともに可
- 用途：要相談
- ピアノ：要相談
- ペット：可
- 建物 築年月：不明（昭和37年頃）・増改築：不明（昭和50年頃）
面積：1階 約132㎡・2階 約45㎡・合計 約177㎡
構造：木造瓦葺2階建 現況：空家
- 設備 水道：公営水道 ガス：個別プロパンガス
下水：汲取り 給湯：キッチン・浴室
駐車場：1台（車種による） ※幅：約4.3m×奥行：約4.1m

■入居者募集条件

1. 京丹後市が好きな方
2. 自治会にご加入いただける方（自治会費がかかります）
3. 地域に貢献できる方（希望）

■備考

- ・建物に一部不具合有り。
※全体的に雨漏り・建付け不良・床の腐食等、外壁・基礎に大きなひび割れ、倉庫に傾きがあります
- ・契約期間中は火災保険にご加入ください。
- ・入居者の方には、契約期間中は建物及び植栽など適切に維持・管理していただきます。
※隣接地の荒神様の管理は地元の方と協力して行っていただきます
- ・本物件の固定資産税は借主様にてご負担いただきます。（年税額 23,400円）
- ・本物件は賃貸借契約ではなく、使用貸借契約のため、土地及び建物の不具合について貸主は建物躯体・設備など一切の修復は行いません。
- ・水回り（キッチン・浴室・洗面化粧台・トイレ）をリフォーム・DIYされる際には、予め貸主の許可を取得していただきます。
- ・入居者の決定は所有者にて決定します。なお、申込みは内覧済みの方のみ受け付けいたします。（複数となる場合がありますので予めご承知置き下さい）

★令和2年4月★★日（日） 11時～15時に予約制内覧会を開催します★

- ・予約制内覧会のため、ご来場希望のお客様は、前日までに当社宛にメールまたはお電話にてご予約をお願いします。
- ・現地周辺に駐車場がないため、お車でのご来場はご遠慮ください。
- ・多数のご来場が予想されるため、スリッパをご持参ください。

～ 海あり、温泉あり、歴史あり、グルメあり、伝統ありの

京丹後市で丹後ライフを楽しみませんか ～

- ★建物は入居者様にて DIY 可能！
- ★建物面積 約 177 m²・7DK+倉庫タイプの間取り！
- ★半径 500m 圏内に病院、銀行、市役所、郵便局、コンビニがございます！
- ★南ひな壇につき、日当たり良好です！
- ★南側庭先（約 3.5m）でガーデニングや家庭菜園が楽しめます！

[ライフインフォメーション]

京丹後中央病院（総合病院）	約 100m
京丹後市役所	約 190m
京都銀行 峰山支店	約 230m
峰山郵便局	約 450m
ファミリーマート 峰山町杉谷店	約 500m
ゆうかり子ども園	約 500m
峰山小学校	約 650m
ゴダイドラッグ 峰山杉谷店	約 650m
にしがき 駅前店（スーパー）	約 1,100m
京丹後市立峰山図書館	約 1,200m
京丹後市峰山総合公園	約 1,200m
峰山中学校	約 1,500m

[問い合わせ先]

〒221-0842 横浜市神奈川区泉町 14-9
株式会社リライト 担当：田中
連絡先：045-620-8659 FAX：045-620-8759

Mail info@relight.co.jp

★室内 360 度画像★



地図 住所：京都府京丹後市峰山町杉谷 40 番地



間取図







タイトル

班 氏 名

テーマ
みんなでつくりあげる
大きな家族のようなシェアハウス

ターゲット
移住希望者

□事業概要
○建物延べ床面積
211.30㎡

○収容部分床面積
74.52㎡

○賃貸部分
・ ① ㎡20 戸 3
・ ② ㎡96 戸 2
・ (㎡) 戸

○賃料
① 3.8万円/月
② 2.5万円/月、3.0万円/月
①②×3=11.4万円/月
②2.5~3.0=5.5万円/月

○未収賃金
15,000円×5
=75,000円/月

□リノベーション(改装項目)

- ・内装 6坪91
- ・水回り1(トイレ) 8坪
- ・水回り2(風呂) 8坪
- ・水回り3(キッチン) 8坪

・その他(特色のあるテーマ向けの改装)
土間を活かした家

○改装費用合計 ¥ 7,550,000-

□初期 借入金(千円)C
600万円 → 102,304円/月

□収入 A (千円)
○家賃収入(初年度入居率8割、2年次以降9割)

□その他
155万円(自己資金)

□支出 B (千円)
○初期投資費用
・改修費 7,550
○各年 経費費用
・火災保険、税 62×12=744
○借入金返済 102,304×12=1,228

□収支計画(千円)

	初年度	2年次	3年次	4年次	5年次
収入 A	2,342	2,635	2,635	2,635	2,635
支出 B	846	846	846	846	846
利益	1,496	1,789	1,789	1,789	1,789
返済額	1,228	1,228	1,228	1,228	1,228

事業としての評価

返済終了予定 5年

宿 題

「資料動画を視聴し、対象エリアの

” たから “と” あら “を見つけよう！」

※今回の目標は何かしらの価値を作り出すことです！

対 象 エ リ ア：本課題において対象とする地域

千葉県いすみ市国吉駅周辺

別添 PDF 参照

サ イ ト：建築と不動産演習にて対象とする敷地とその周辺

A_駅前旧タクシー会社出張所 建物 B_駅前旧タクシー待合 建物

C_いすみ鉄道 国吉駅前広場 D_いすみ鉄道 国吉駅裏 原っぱ 別添 PDF 参照

提 出 物

1_対象エリア・サイトの” たから “と” あら “についてあげてみよう！_ (分析)

→Googleスライド で提出 たから・あら 各10 以上

2_上記の分析について” たから “を活かした” あら “を改善する提案のたねスケッチ2枚以上

→Googleスライド で提出

方法1_手書きスケッチ写真貼り付け or 方法2_Googleスライド で描く

※たからとあらについては配信された課題の添付ファイルを使って作成。

その余白にアイデアのタネを書いてみよう！

ポ イ ント

- まずはいすみ市について自分なりに調べてみよう！
ホームページなどで概要を
Googleマップのストリートビューも活用しようね
- その上で提供された資料動画を見てかこう
- まだ、あくまでアイデア出しです。このあとチームで協働して提案をまとめる準備

提 出 期 限

2021年1月7日(木)

提 出 場 所

周りの状況写真の

クラスルーム出題の宿題(課題)

※12/18(金)の実践で使いますのでデータは提出後も各自で保存しておいてください。

建 築 と 不 動 産 演 習

一 課 題 表 一

目 的

建築と不動産、経営などを捉えて、演習を行う。

- ・エリアマネジメントの観点から現在の状況を踏まえた空き家およびその周辺について利用提案を行う。

課 題 1

「指定されているサイトを利用して”たから”と”あら”を使って
それらを活かした提案をしてみよう！」

※ “アラ”を解決する、“タカラ”を活かし、何らかの価値 (Value) をつくること。

サイト：千葉県いすみ市国吉駅周辺の A、B、C、Dとする。 ※別添 資料参照

POINT

- ・継続性を持てるように意識し、何らかの価値(Value)をつくることを考えること
- ・サイトについてはそれぞれ制約があることをお考えください。 別添_資料参照

最終提出物：提案スケッチ (A_分析+B_提案)

- ・各グループに-googleスライドで各班一枚以上、提出を行なってください。
- ・分析したどの“たから”“あら”を使ったか明確にしてください。
- ・手書きスケッチの写真での張り込みなどデジタルとリアルをうまく混合してください。
- ・綺麗に作るよりもいかに話し合いをしてその意図を表現するかを考えてください。
綺麗さを求めるわけではなくアイデアをいかに伝えるか、こだわりを持って行ってね！
- ・絵や図などビジュアルでわかりやすくすることも大切です。
- ・タイトルをつけてください！

提 出

- ・提出場所 : Googleクラスルーム 課題にて 各班 1 人
- ・提出時間 : 別添にて指示

発 表

選抜 3 班

建 築 と 不 動 産 演 習

— 当日レジュメ —

13:00 から高橋寿太郎先生の動画講義視聴（約1時間） その後質疑を行い休憩。

前 段（説 明）：14:10-14:25（15分）

出席確認後高橋寿太郎先生をご紹介。下記の進め方について説明を行う。

提 案（進 め 方）：14:25-15:15（50分）

- ①ブレイクアウトルーム に入って挨拶。司会とタイムキーパー、記録係を決めよう！
- ②その後、行ってきた宿題を1人ずつ発表。スケッチも見せながらね！
→この時にしっかり記録を残すこと→スライドを立ち上げて記録（これまでを思い出して）
→最初にみんなでスライドに宿題を描く時間を作るのもおすすめ
- ②どの“だから”“あら”を使い、どの方向にするか皆で話し合いを行う。（重み付け）
→時間を見ながら方向性の決定を行う。
- ③決まった方向性に付け加えられるアイデアや皆の意見も取り入れていこう！
- ④案の方向が決まったら役割分担を行う。まず、表現するためにやることは何があるかあげる。
それらを皆で分担して行おう！→時間が短いから効率よく行ってね！
- ⑤タイトルをつけることも忘れないでね！
- ⑥時間配分モデル
挨拶と役割決3分→宿題記載5分→発表10分→意見交換・案の方向性決定10分
→作業20分→提出

提 出 確 認（発表選抜）：15:15-15:25（10分）

発 表：15:25-16:00（35分）

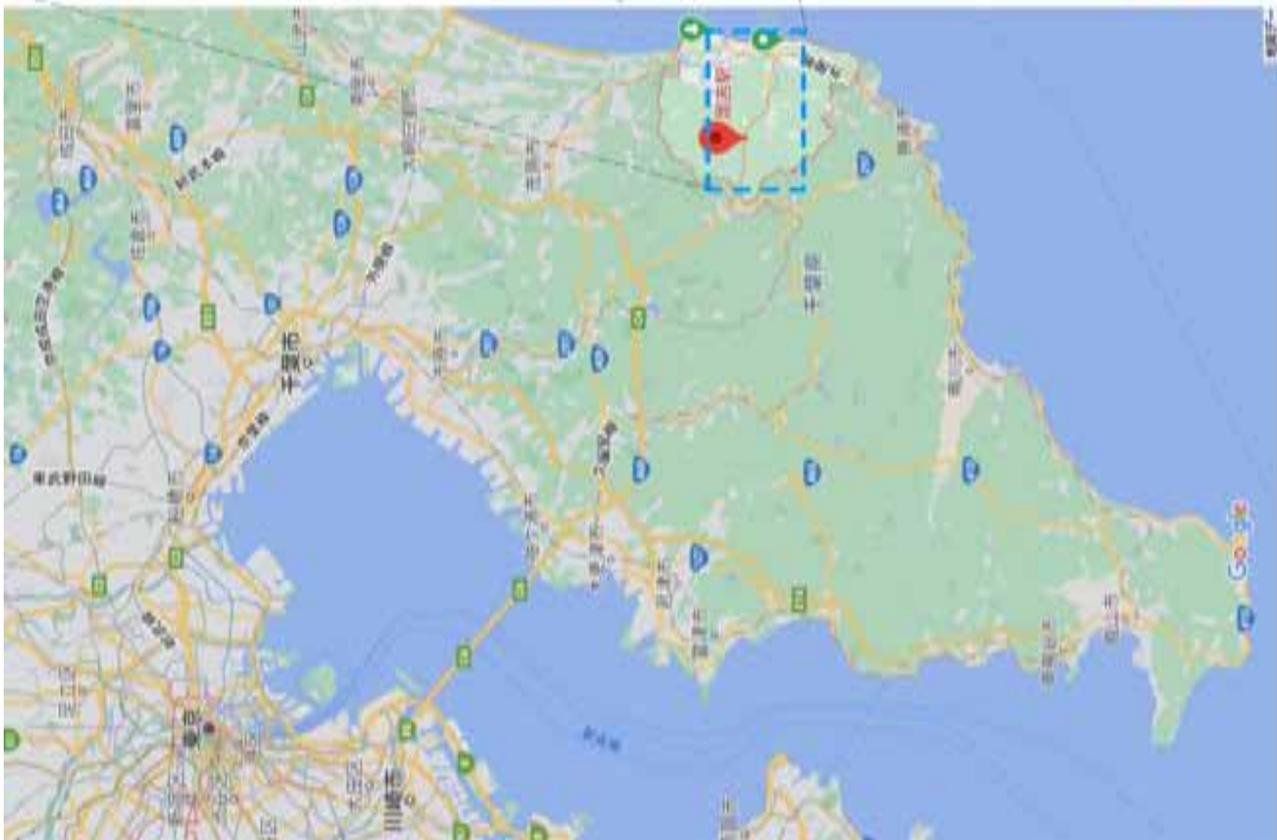
5班発表

1班：発表 2分 + 講評 3分 計5分 × 5班 25分 予備10分

ま と め：16:00-16:10（10分）

高橋寿太郎先生から

次回に向けての確認



サイト：建築と不動産演習にて対象とする敷地とその周辺

- A：駅前タクシー会社出張所 建物
- B：駅前タクシー待合 建物
- C：いすみ鉄道 国吉駅前広場
- D：いすみ鉄道 国吉駅裏 駅っば





⑤

⑥

○合意形成ワークショップ

合意形成ワークショップはこの後に行う予定の演習、まち歩きフィールドワーク演習の基本となる実践になります。前半に行う様にしてください。

2020 年度実証講座において日本工学院で行った課題表を添付します。運用も含めて十分に理解した上で実施する様にしてください。また、実践報告書も参考にしてください。

◇コミュニケーション技術演習

最初に行う演習となります。この後の実戦での態度の基礎的な内容となりますので丁寧に実施する様にしてください。特に web で行う場合は受講生の状況を鑑みて人数を20人以下にするなどして実施することを検討してください。まずはコミュニケーションしてく態度を身につける第一歩とすること、役割分担や各自がグループメンバーの意見を引き出す感覚を経験できる様に気を配ってください。時には講師自身が受講生たちと一緒に参加することが受講生の能動性のきっかけになることがありますので意識して行ってください。

◇コミュニケーション技術 演習

2020/10/16・21・23 文科省事業 まちづくりファシリテーター養成講座
：担当 松村 No0401

コミュニケーション技術演習 演習

目的

意見を引き出して合意形成をして、提案を行うためのコミュニケーション、特にグループディスカッションの基本を実践することで習得しよう！

- ・講義での注意事項や方法をもう一度良く考え、適宜実践することを心がけよう！
- ・盛りがあること、話を聞き出すこと、議論が深まることが大切です！楽しくやろう！

STEP0 : 準備 5分 (13:05-13:10)/(14:45-14:50)

0_担当講師がランダムにブレイクアウトルームを設定。グループ分け行います。

1_役割を決めよう！ 一人 決める。(ジャンケンしよう！)

- ・ファシリテーター：議論の司会、発表者 兼 書記：記録、提出物の提出
※今回は基本、同じ人で行う予定です。
※書記はスマートフォン以外の人としてください
※書記役はホワイトボードの試しもやってください。入力、保存

説明 10分

課題 1 : 自己紹介 15分 (13:20-13:35)/(15:00-15:15)

自己紹介テーマ「自分を車の部品に例えたらなんだろう？」

- 1_各ブレイクアウトルームに入ったらみんなでカメラをONにして挨拶
顔が見えるつながりはまちづくりの基本！
- 2_書記がホワイトボードを立ち上げる。
- 3_一人ずつ、自己紹介を行う。その際に名前、学校名、「自分を車の部品に例えたら何か？」
なぜその部品か理由も言おうね！
- 4_書記はホワイトボードに記入を行う。その際に色を変えてもいいよね！
- 5_各自に積極的にしてもらおう！また一人ずつわかりやすく色を変えてみよう！
- 6_質問をしよう！
時間配分も考えてできる限りその人の個性が出ることを意識して進めてね！
- 7_終了したら記録係・書記は画像を保存してクラスルームに提出してください。
- 8_時間になったらブレイクアウトルームを出て再集合しよう！

宿題 : お気に入りの道具を写メで提出 終了後

お気に入りの道具を写メで撮って提出してください。

説明 5分

課題 2:まちづくりファシリテーターの可能性 30分 (13:40-14:10)/(15:20-15:50)

テーマ「まちづくりファシリテーターがいたらどんなことが 起きそうですか？ また活躍の場は？」

資料でお配りしたイラストを参考に議論してみよう！

1_各ブレイクアウトルーム に入ったらみんな

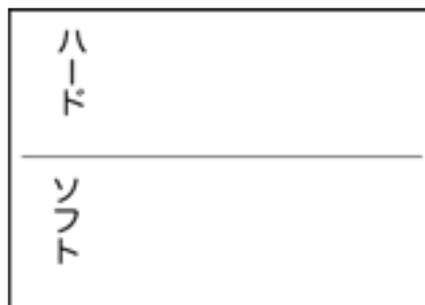
カメラをONにして挨拶

顔が見えるつながりはまちづくりの基本！

2_書記がホワイトボードを立ち上げる。

3_書記は中心に軸を引いて上にハード、

下にソフトと書きましょう！



4_5分ほど時間を決めて参加者が自由にホワイトボードに記入してみよう！

記入する際に軸に対する位置が重要です。

思いつかなければイラストに書いてあるものを言葉にして分類してみよう！

記入する際は人ごとで色を決めて書くとわかりやすいかも！

5_ホワイトボードなど操作がうまくいかないときは助け合ってください。

6_書いたものをそれぞれ発表してもらおう！

一人ずつ発表してもらって書いてもいいね！

7_質問してみ議論を深めよう！ 時間配分も忘れずにね！

時間配分 記入 5分 + 発表 15分 + 深める 5分 + まとめ提出 5分

8_終了したら記録係・書記は画像を保存してクラスルームに提出してください。

9_時間になったらブレイクアウトルーム を出て再集合しよう！

発表 : 10分 (14:10-14:20)/(15:50-16:00)

課題1 課題2 それぞれ1チームを指名します。発表をしてください。

1_ファシリテーターが提出した画像を共有して発表を行う。

それぞれ3分発表2分質疑

まとめ(予備) : 10分 (14:20-14:30)/16:00-16:10)

一言まとめを行う。

質問

YWT シートの確認。

宿題の確認

◇ワークショップ 演習

2020/11/06 文科省事業 まちづくりファシリテーター養成講座
：担当 連健夫先生

Ver04
No0701

ワークショップ（KJ法・カラーージュ）演習

前の講義を 10分前段 40分講義 10分の1時間とする。（14:10スタート）

目的

KJ法とカラーージュを実際に行い、プロセスと留意点を学ぶ。

Step 0：前段・準備 5分（14:10-14:15）

O_担当講師が事前に班分け・役割を確認する。（事前に発表し周知予定）

役割①_ファシリテーター：議論の司会、発表者

役割②_記録係：記録、提出物の提出

役割③_タイムキーパー

Step 1：課題説明 10分（14:15-14:25）

下記の課題1について説明をおこない。注意点などをアナウンス。

Step 2 課題 1：KJ法 30分（14:25-14:55）

「皆さんの学校の学食（エントランスホール）について『だから（良い点）』と『あら（悪い点）』についてあげて整理してみよう！」

※提案ではなく、現状を記入しよう！

1_各ブレイクアウトルームに入ったらみんなでカメラを

ONにして挨拶。つながりはまちづくりの基本！

2_最初は自己紹介をしてからテーマについて自由に話して

思考を自由にしていこう！（ブレインストーミング）

司会の人はずまく話を振って見てね！

3_記録係がホワイトボードを立ち上げる。

4_右図のように軸をかくてその上に整理してみよう！

だから（良い点）と あら（課題、問題点）、

ハード（施設、設備、道具）とソフト（人、お金、制度）

※この時、軸以外「だからとあら」「ハードとソフト」を分ける線も忘れずに引こう！

4_時間を決めて最初にみんなで同時に書いてみよう！

その際、自分の書いたものがどれか後で分かるようにしておこう！

色やロゴタイプを変えてもいいよね！

5_一旦書いてみたら一人ずつ書いた内容について語ろう！話を引き出すことも重要！

6_質問や意見を言ってみよう！ その発言はわかる形で足して行くのもいいですね！

7_位置や表現にもこだわりを持って話し合っていこう！みんなで協力してまとめてみよう！

8_司会は時間配分に気をつけて！説明はうまく司会が指名し漏らさず意見を引き出そう！

例、ブレインストーミング5分、記入5分、全員説明1人2分、

まとめ（重み付けなど）5分、合計30分

9_ブレインストーミングは無言で集中して行いましょう！

10_タイムキーパーは上手く時間をアナウンスしてあげてね！

11_終了したら記録係・書記は画像を保存してクラスルームに提出してください。

12_時間になったらブレイクアウトルームを出て再集合しよう！

	だから	あら
ハード		
ソフト		

ワークショップ（KJ法・コラージュ）演習

Step 3 : 課題説明 10分 (15:55-15:05)

下記の課題2について説明をおこない。注意点などをアナウンス。
また、再集合時間をアナウンス。

Step 4 課題 2 : コラージュ 20分 (15:05-15:25)

テーマ「あなたの理想の学食（エントランスホール）を

A3の紙にコラージュして表現してみよう！」

※事前に以下のものを用意するように指示を出しておく。

○準備するもの

- ・A3白紙
- ・スティックのり、メンディングテープなど貼り付けられるもの
- ・ハサミ、カッター
- ・カラーペン、マーカー（コラージュに書き込むための筆記用具）
- ・「理想の学食（エントランスホール）」を
テーマに集めた雑誌、写真など（切り取れるように）
- ・提出写真を撮影するカメラ（スマートフォン、携帯OK）

- 1_ここからは個人の提出であることを伝える。
- 2_一旦 zoom からは退出
- 3_テーマについて用意した A3 の紙にコラージュをして表現する。
- 4_その際に学校名、本日の班名、名前を記入する。
- 5_全てが入るように写真に納めてクラスルームの課題に提出。
- 6_その際、できる限り真上から全体が入るように心がけてください！
斜めになったりするとせっかく表現したものが台無しです。
最後までこだわってくださいね！
- 7_クラスルームに提出したら提出完了の確認も忘れずに！ 15:25 には提出を！
- 8_まずは再集合して提出の確認をします。集まってね！

Step 5 提出確認 : 5分 (15:25-15:30)

休憩 10分 (15:30-15:40)

この間に発表者を選ぶ。

Step 6 発表 : 20分 15:40-16:00

- ・KJ法 新潟工科専門学校 2班、日本工学院2班
- ・コラージュ 日本工学院 1名、新潟工科専門学校 1名 合計6名発表
2分発表 1分質疑 3分×6班 18分 予備2分

Step 7 まとめ（予備） : 10分 16:00-16:10

教員から一言、質疑
来週に向けて



○まち歩きフィールドワーク演習

この課題はまとめの課題として 3 回に渡って行われる課題です。課題出題からの時間を十分に考慮して実施してください。

本マニュアルにおいては 2020 年度に日本工学院で実施した実証講座での課題表、資料を添付します。運用も含めてよく理解して組み立てる様にしてください。

ポイント

- 発表会はできる限り地域住民や行政の方などにみていただけるようにしつらえる様にしてください。
- 多種多様な意見、発表を聞くことも重要な学習となります。Web などを利用して幾つかの地域、学校を結んで発表を行うとなお効果的であると思います。
- グループは5から7名程度のグループを想定してください。あまり人数が多いと実践としてあまり意味がないものになってしまうことがあります。設定は十分に気をつけて行ってください。
- 投稿された動画に対して、また、中間レビューでの発表後に各グループは積極的に意見を話し合うことを推奨します。単に自分たちの提案を進めるだけでなく、多くの考え方に触れることも重要な学習になります。講師はそのことも考慮した立て付けを考えてください。
- この課題は決して作品としての完成度を求めるものではありません。まちの資源としての「だから」、問題点としての「あら」を発見し、それに対して皆で話し合い協働して提案を行うことができているかが大きな評価のポイントになることを十分理解して行う様にしてください。
- 最終的な目的は実際には住民と市民と一緒にこのようなまち歩きフィールドワーク実習を行うこと、その場で協働できることが目的になります。それらの前提を十分に考慮して意識的にロールプレイングを行うつもりで実施することを推奨してください。

まちづくりフィールドワーク 演習

一 課題表 一

目的

まとめ課題としてこれまでの講座を踏まえてまちづくりフィールドワーク実習を行う。

- ・まち歩きを行い、まちをみること、まちの資源を見つけることの演習を行う。
- ・また、その見つけた資源を生かすための提案を行う。

課題 1

**「指定されたエリアを歩き、街の”たから”と”あら”を見つけて
ショートムービー（動画）を撮影しアップしてみよう！」**

場 所：添付した大田区蒲田近辺の地図のエリア A、B、C ※別添資料参照

班ごとにディスカッションしてエリアを最初に決め、そのエリア内で見つけてくること。

●提出期間：2020年12月18日（金）～2021年1月29日（金）

※2021年1月22日（火） 中間ディスカッション予定（授業内）

提出物1：ショートムービー（動画）

動画のルール

- 1_長さは10秒程度としてください。固定画面ではなく移動を取り入れたり、動きを移すなど動画であることを生かして撮影してください。
- 2_コメント入れて動画を撮影してください。
例_撮影時マイクONにして「道が細いのですごい賑わいです！」などコメント添付
- 3_1人一本以上、複数提出してOK。（加点します！）
- 4_たから・あらがわかりやすく撮影しようね！
- 5_ファイル名を変えてわかりやすく投稿してください。

例 エリア 通し番号 “たから”か “あら”か？

A_1_001_たから

班内での個人の番号

【ファイル名の変更方法】（スマホ・タブレットも同様）

投稿する前にファイルを保存。名前の変更をしてから投稿してください。

提出場所：クラスルーム課題に各自提出してください。

※課題完了は最後まで行わないでください。提出取り消しを行うことで動画の追加ができます。

提出物2：マップ（手書きで動画撮影ポイントをマッピング）

配布された各エリアのマップに撮影したポイントを記入してください。

動画の撮影ポイントがわかりやすく、アップした動画のファイル名を記入してください。

提出場所：クラスルーム課題に各自提出してください。

- 1_マップに手書きで記入していきましょう。
- 2_ポイントは漏らさず記入。写メを撮影して提出してください。（なるべく真上から）
- 3_マップは動画撮影が終わった後、最後にまとめて提出してください。

課題 1.5

- ・他の人の動画を見て提出物にコメントしてください！（20文字以内でコメントしてね！）
【方法】 グーグルドライブリンクをメール_リンク内で視聴コメント可能
- ・コメントがどのくらい盛り上がるかも採点対象です。ぜひどんどんコメントしましょう！
- ・コメントを入れた人は内容によって加点をいたします。

課題 2

「エリア内でサイトを決めて街の”たから”と“あら”を使って
それらを活かした提案をしてみよう！」

※“アラ”を解決する、“タカラ”を活かす提案であることが評価のポイントです。

場 所：各班のエリア内で集めた動画などを参考にしてサイトを決めてください。

サイト：敷地とその周辺（本課題では提案を行う場所を表す）

※中間エスキス（1/22）でサイトを候補2～3箇所程度に絞り、決定。

分析は終了し、提案の作成へ移っていきます。

●中間レビュー提出：2021年1月29日（金）授業時間内でまとめて提出

提出場所：クラスルームにて1月29日、課題として出題しますので提出してください。

※グループで1案（2枚以上） 提出してください。

最終提出物：提案スケッチ（A_分析+B_提案）

- ・各グループにGoogleスライドの提出用紙2種類を配布いたします。
一つはA_分析、もう一つはB_提案のファイルです。以上で2枚以上提出してください。
- ・分析と提案は明確にわかるようにしてあればレイアウトは自由とします。
- ・指定したサイトがわかるようにしてください。 配布マップなどうまく使ってね！
- ・第一課題の動画などもうまく利用しよう！
動画をスクリーンショットなどで画像にしておいたりすると材料で使えて便利です。
- ・手書きスケッチの写真での張り込みなどデジタルとリアルをうまく混合してください。
- ・綺麗に作るよりもいかに話し合いをしてその意図を表現するかを考えてください。
綺麗さを求めるわけではなくアイデアをいかに伝えるか、こだわりを持って行ってね！
- ・絵や図などビジュアルでわかりやすくすることも大切です。
- ・タイトルをつけてください！

参考資料

- ・連健夫先生 提案例参照

発 表

2021年2月5日（金） 13時00分から 発表会を行います。

- ・中間レビュー 2021年1月29日（金） 最後に全ての班に発表をしていただきます。

詳細は後日発表いたします

※なおブラッシュアップ後 発表会用再提出 再度指示予定

まちづくりフィールドワーク演習

進め方

○まちづくりフィールドワーク実習① 課題出題

※第18回 インспекション演習_13:00-14:30の後出題予定

2020年12月18日(金) 14:40-15:40

担当：松村

- ・挨拶、前段
- ・課題出題、班わけの発表
- ・各班 話し合い エリア極め
- ・まとめ 10分

○まちづくりフィールドワーク実習① ex 進捗共有、中間エスキス①

2021年1月22日(金) 15:00-16:10 担当：松村

※第21、26、27回 ディスカッション_13:00-14:50(100分)の後

- ・挨拶、班ごとでこれまで提出された動画について話し合い。
- ・動画のマッピングを行う。(班毎、色分けして個人の撮影ポイントをまとめる。)
- ・最終的にサイト候補を絞り切る。
→A_分析は中間 up し、提案の方向性まで進めるイメージ。
ただし今後のエスキス、レビュー含めてブラッシュアップがあることをうまく使う

○まちづくりフィールドワーク演習② ex まとめ作業準備と確認、中間エスキス②

2021年1月29日(金) 13:00-14:00 担当：松村

- ・テーマとする“タカラ”“アラ”の動画を確認
- ・マッピングの確認
- ・サイトの決定と方向性の確認
- ・資料の確認 他

※第23回 実践_17:00-18:30(90分)

○まちづくりフィールドワーク演習② まとめ作業、まとめ、提出、中間レビュー

2021年1月29日(金) 14:10-16:10 担当：連健夫先生、松村

- ・前段
- ・まとめ作業に向けてポイント
- ・まとめ作業
- ・中間提出
- ・中間レビュー

○まちづくりフィールドワーク演習③ ex 発表会準備、確認とリハーサル

2021年2月5日(金) 11:00-12:00 担当：松村

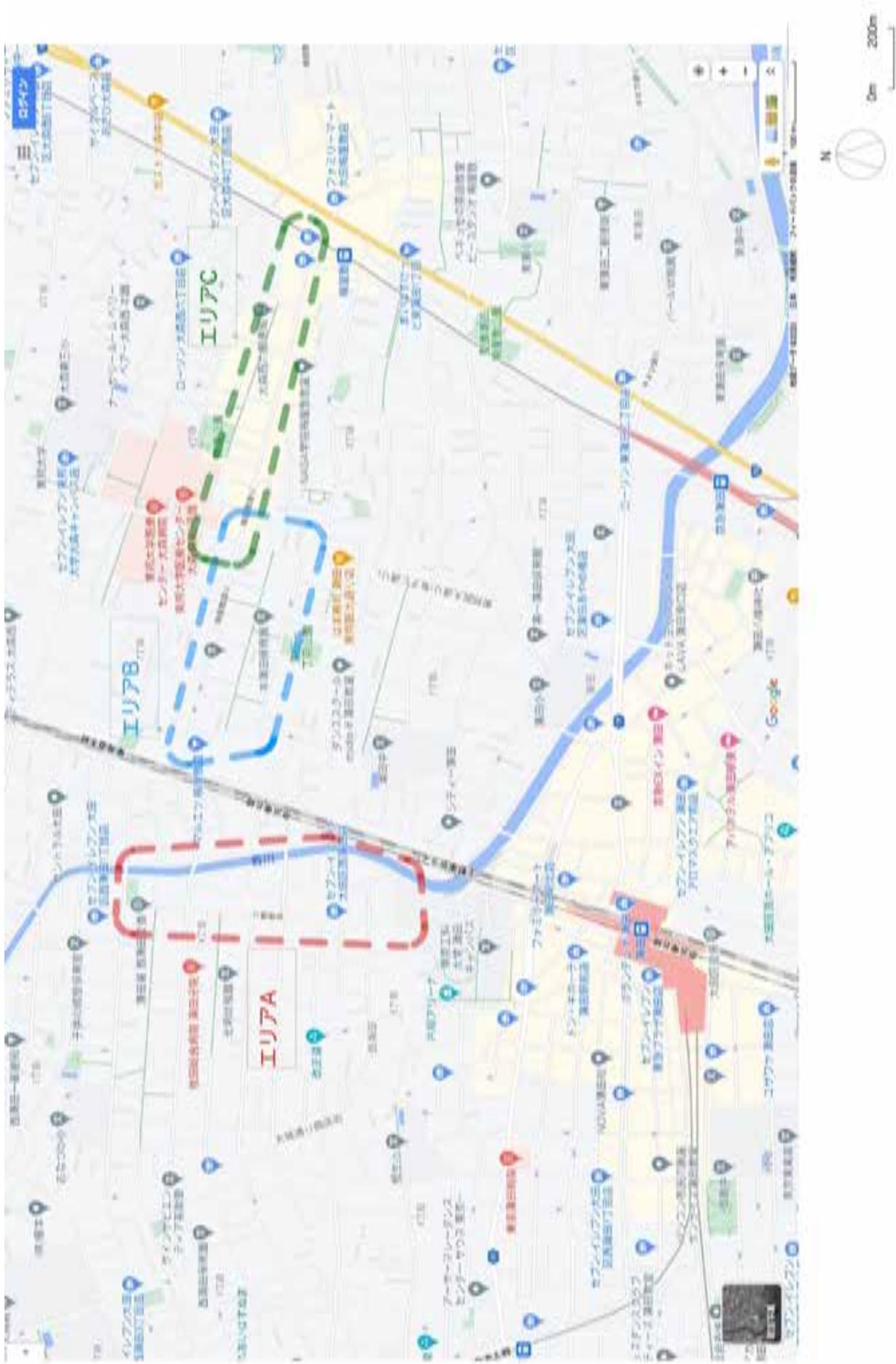
- ・発表会準備の確認他

○まちづくりフィールドワーク演習③ 発表会

2021年2月5日(金) 13:00-16:10

担当：連健夫先生、古賀先生、今泉先生、松村、実証分科会委員、検証委員他

- ・前段、課題説明
- ・代表発表 15分(動画3分_提案5分 7分質疑) ×6班(麻生2、日工4班)
- ・講評
- ・まとめ





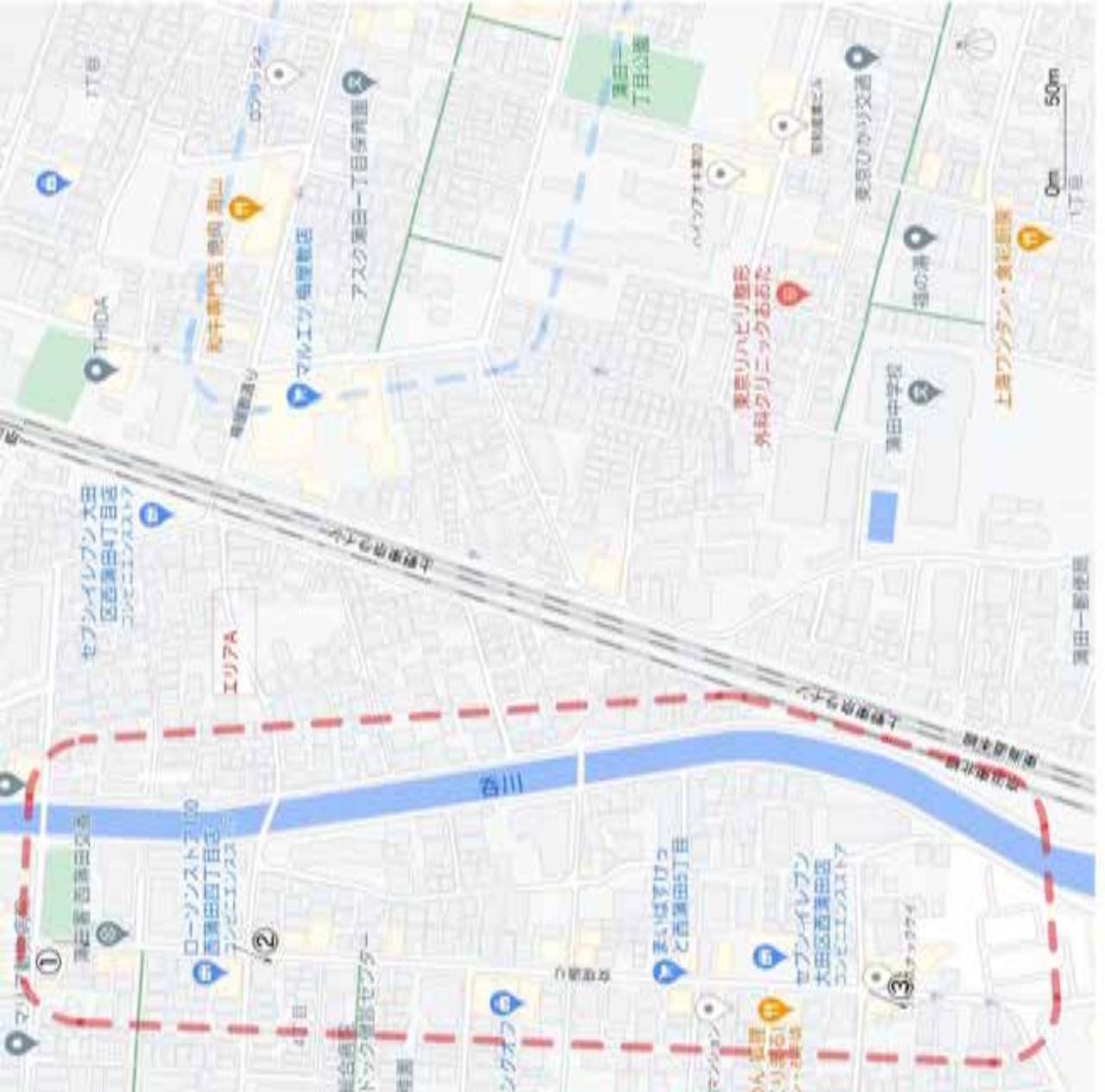
①



②



③

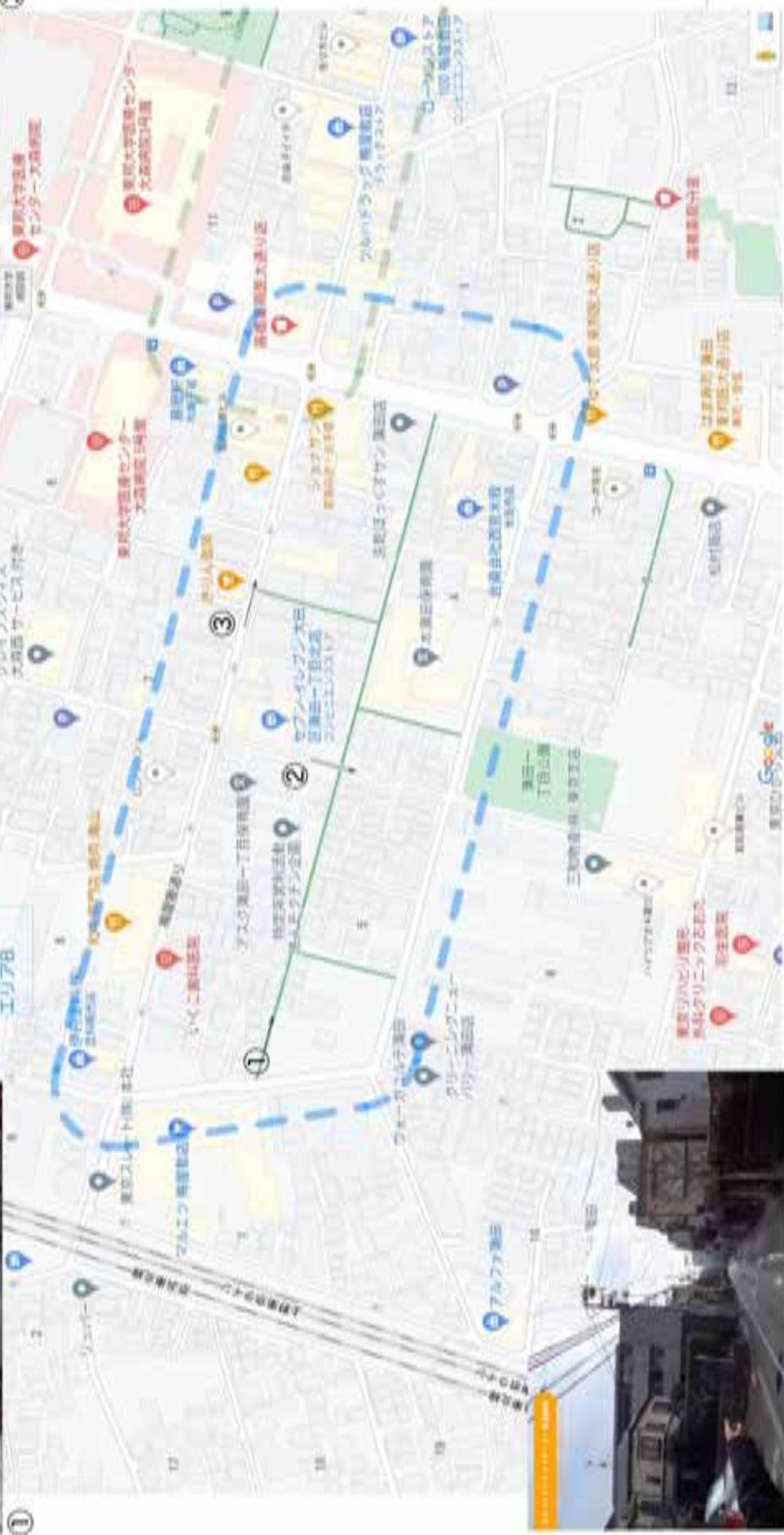




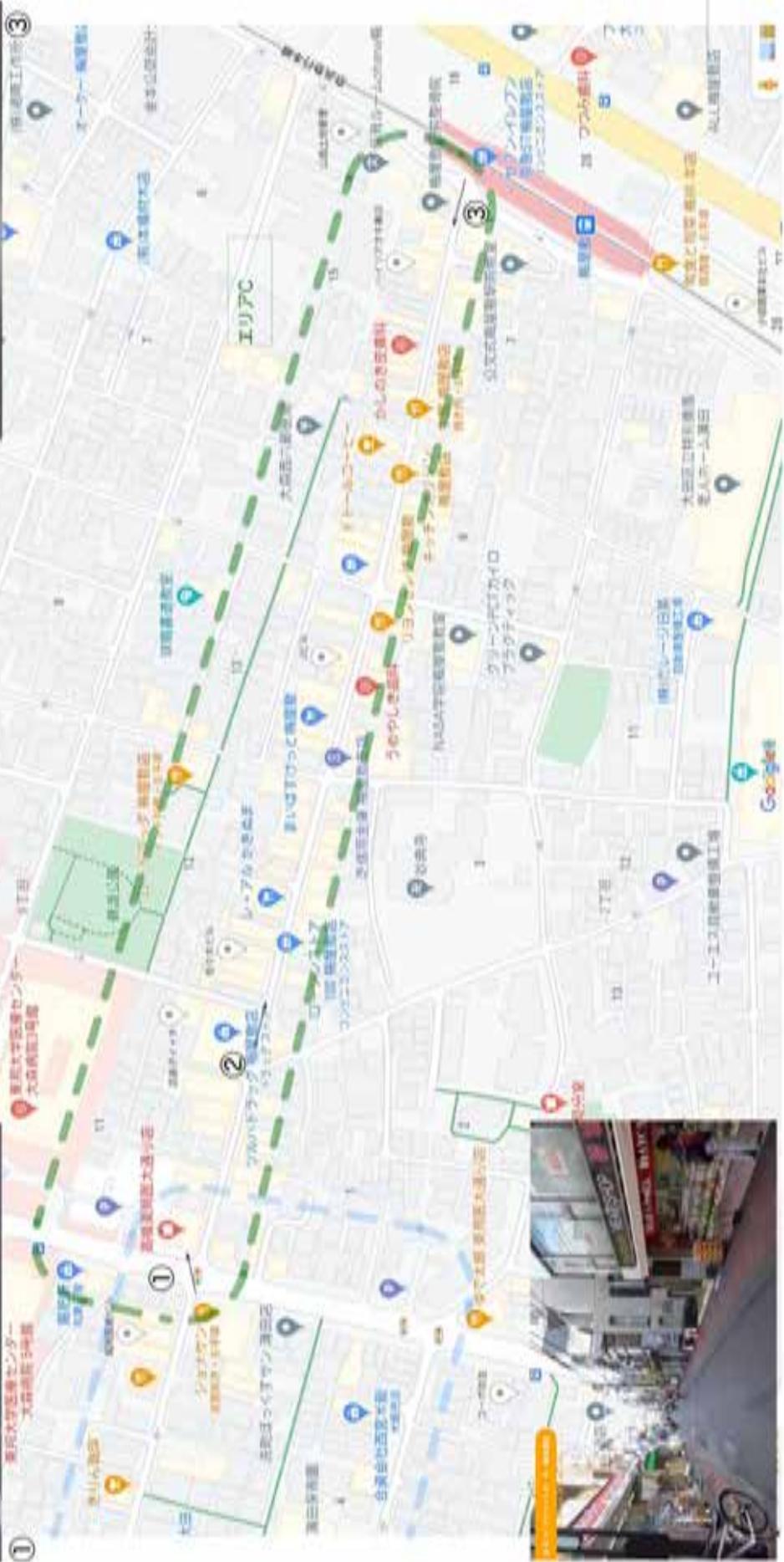
①



③



②



まちづくりフィールドワーク 演習3

発表について

プレゼンテーションを行う際のポイントについてまちづくりフィールドワーク実習の発表を例
にとって記載します。参考として発表について準備を行ってください。

Step 1：前提（発表時間、内容、目的）を確認しよう！

発表時間：動画の発表3分+提案の発表4分=合計7分 発表

目的：まちの“だから”・“あら”を発見し、それを生かした（改善する）提案を行う

動画

提案

Step 2：準備1 箇条書きにしてみよう！

自分たちの言いたいこと、考えたことを箇条書きにしてあげてみよう！

大切なことが漏れていませんか？ 今、一度チェックをしてみよう！

Step 3：準備2 順番をつけて組み立ててみよう！

上記の箇条書きした項目に順番をつけて流れを作り組み立ててみよう！

○今回の場合のオーソドックスな流れ

- 1_班名、メンバーを（自己）紹介、挨拶をしよう！_挨拶があるだけで発表がしまります。
- 2_今回の対象エリアを話してみよう！ Ex_「Aエリアについて取り組みました。」
※初めての人もいるので必要に応じて動画や提案につながる特徴を話すとベター
- 3_対象エリアの中の選んだサイトを説明しよう。→地図でどの位置か？など
 - ・なぜ？このサイトを選んだか？について説明すること！
→先に“だから”と“あら”を見つけてそれがあある場所という場合は先に4を行い、
3に戻るといいう順番もあります。→卵が先か鶏が先かの議論と同じ。
- 4_選んだ“だから”と“あら”について動画を使って説明しよう。
 - ・エリアの中の位置 ・どのような“だから” “あら”か？
 - ・なぜそれを選んだのか？ ※分析、提案を明確にしてみよう！
- 5_提案について1 説明しよう！
 - ・どの“だから”と“あら”を使ったものか？ ・それをどのように利用したか？
 - ・どのような提案か？ ・これまで学んだ視点も生かしてみよう！
- 6_提案について2 まとめてよう！
 - ・その提案によって街はどのように変わって行くか？ ・提案の目的
- 7_最後にこの提案でのメッセージを語ろう！
みんなで挨拶をして終了！

分析

提案

Step 4：役割分担しよう！

みんなと協働してより良い発表にするために役割分担をしてみよう！

2-5-8 判定

本講座の合格判定は以下を基準として判定を行ってください。

- 基本、以下の全てを提出すること
 - 1_レスポンスペーパー
 - 2_YWTシート
 - 3_提出物
- 同じ回のレスポンスペーパーと YWT シートに関しては十分に振り返りを行っている内容であればどちらか一方の提出でも可とする。
- 提出物の採点にあたってはまちづくりのエキスパート（熟達者である JCAABE まちづくり適正建築士）が行う様にしてください。
- 病欠など欠席があった場合、一部であれば動画講義の視聴を改めて自分で学習を行い、後日レスポンスペーパーの提出を認めるなどアウトカム重視の柔軟な対応をして、内容重視で合否を判断する様にしてください。

これらの資料をもとに充実した講座を行い住民と協働することができる人材育成を行うことが最大の目的であります。

本報告書は、文部科学省の教育政策推進事業委託費による委託事業として、《一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構》が実施した令和2年度「専修学校による地域産業中核的人材養成事業」の成果をとりまとめたものです。

令和2年度文部科学省
「専修学校による地域産業中核的人材養成事業」
「まちづくりファシリテーター養成講座」
地域課題解決実践カリキュラムの開発・実証
開発報告書

2021年（令和3年）2月

一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構
<https://jcaabe.org>