「住民参加のまちづくりのまちづくり」とは？

連健夫（むらじたけお）、建築家
JCAABE日本建築まちづくり適正支援機構代表理事

建設会社10年勤務の後、胃の手術がきっかけとなり、渡英、AAスクール留学、AA大学院優等学位取得の後、同校助手、在英日本大使館嘱託、1996年帰国、建築設計の傍らまちづくりに関わっている。

→英国で参加のデザインを学んだ！

参加のデザイン（街・建築）

- 街→住民参加のまちづくり
- 建築→利用者参加の建築設計

- 参加のデザインの2つの意味
- ①参加型の設計やまちづくり
- ②参加の機会を作る方法

建築・まちづくりの法体系

地域ルール
- 条例
- 地方自治体が決める→地域の個性

全国ルール
- 都市計画法
- 建築基準法
- 景観法

など　→全国統一

法令の中での「参加」位置づけ

- 1968年：都市計画案の縦覧、意見書の提出
  →パブリックコメントに発展
- 1980年：地区計画制度の創設
  （地区スケールの計画ツール、住民参加、合意形成の必要性）
  →多くの街でまちづくり条例ができた。
- 1992年：新都市計画法で、住民参加が奨励された
  →都市マスタープラン、ワークショップの手法
- 2004年：景観法の制定

まちづくり条例は地域の特性を活かすために大切

- 地域の特性を活かす→住民参加
- まちづくり条例は、地方分権一括法により増加した。
- 2000年：地方分権一括法

→法律の解釈を地方自治体で条例により定めることが可能となった
※法を補い、地域独自のまちづくり活動を推進

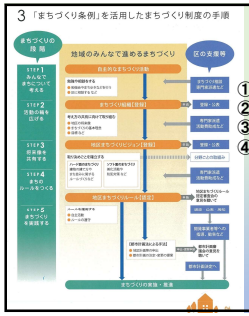
※ただし、どこの自治体にもまちづく条例があるわけではない。
住民参加を推進している街→まちづくり条例

様々なまちづくり条例

- 市民参加を明確に位置づけ、活動支援や提案の扱いを定める条例
  （八王子市、町田市、相模原市等）
- 行政が戦略的にまちづくりを推進する地区を指定して市民と共にまちづくりを進めようとする条例（国分寺市、町田市等）
- 区全体をエリア分けをして各エリアにまちづくり協議会を設置してまちづくりを行う（中央区など）

※銀座では、建築行為を行う者はデザイン協議会において協議調整をおこない、そこで合意、指導を得た上で、確認申請に進む仕組み（銀座デザインルール）

・杉並区では、地区指定型まちづくり協議会と共に、テーマ型まちづくり協議会を設置している。



街づくり条例における住民参加のプロセスの例（港区）

①自主的な活動
②仲間づくり（登録まちづくり協議会）
③将来像を共有（まちづくりヴィジョン）
④まちのルールを作る（地区まちづくりルール）
→住民がこのプロセスにおいて地区計画を作ることができる。

※登録まちづくりコンサルタントが住民を支援する

まちづくり組織の登録要件（港区）

- 活動実績があり、それを公開している。
- 0.1ha以上の区域内で活動
  →エリアは自由に設定できる
- 構成員が10人以上
- 構成員の内、区域内の区民の割合が3分の2以上
- 代表者の選出方法が民主的である。

まちづくり活動に対する支援（港区）

- まちづくり相談：各地区総合支所の相談窓口でまちづくりに関する情報提供や調整を行う。
- 出前講座：学習会等へ区の職員を講師として派遣し、区の取り組みや制度について説明する。
- 専門家派遣：登録している専門家（都市計画、建築設計、不動産、税等）を講演会、研究会、計画立案アドバイザーとして派遣する。
- 広報・周知：まちづくり組織、まちづくりビジョン、街づくりルールを公表、まちづくり活動を地区情報誌でPR
- その他：まちづくり組織へ活動の助成金、活動の場の提供

タカラ（良い点）とアラ（悪い点、課題）を見つけ解決策を考えるワークショップ

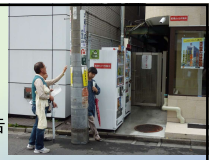
事例：
赤坂通りまちづくりの会

当方の立場：
登録まちづくりコンサルタント

カメラ係、
メモ係
ポインター係

→小道具は重要！

ゴミ



広告

ｶﾞｰﾄﾞﾚｰﾙ

落書き

窓割れ理論：
Broken Window Theory.
軽微な犯罪も
徹底的に取り締まる
ことで、凶悪犯罪
を抑止できるとする
環境犯罪学上の理論
アメリカ犯罪学者
ジョージ・ケリング
が考案した。

グループに分かれて
ディスカッション
→4~6人位が話やすい

※全員が話す機会

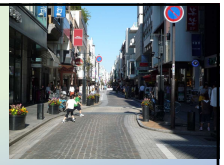
気が付いた点、
好きな所、
問題点、
改善点
などを付箋に
記入し、
地図に貼る

→どれが大切か、
優先順位を
話し合う

先進事例見学（元町）

ゲート

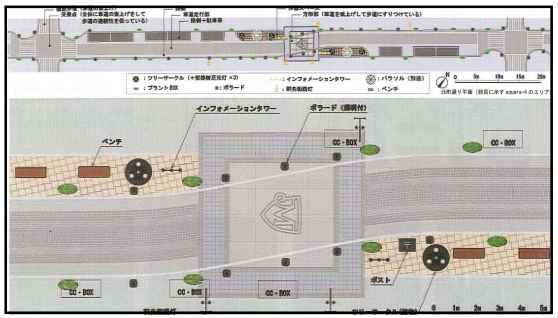
クランク状
の道

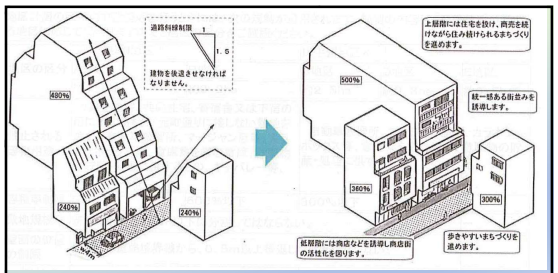


ｽﾄﾘｰﾄ
ﾌｧｰﾆﾁｬｰ

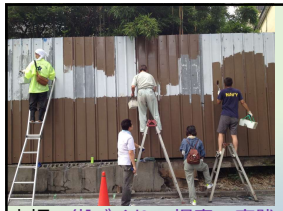
ボラード

切文字、
外照式看板
はオシャレ
→街のルール





街並誘導型地区計画：セットバックして道を広くする代わりに、
斜線制限をはずして容積率いっぱいに建てられるようにする



赤坂、街づくりの提案の実践
落書きワークショップ

ビジョンづくりワークショップ

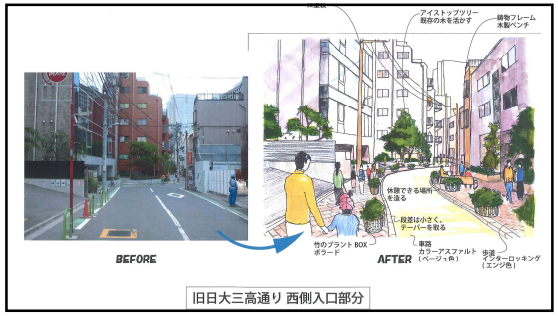
ビジョン案を作り、
賛同者を募る

→住民の2分の1以上が必要
→防犯性の高いマンションでは
住民と直接コンタクトを
とることができない。
→断念

→我が街ルール10ケ条（自主ルール）
を作成して運用

通りの改修案

道のデザイン、
→一方通行の
検討、
→名前の募集



地区計画ができるとどうなるか？

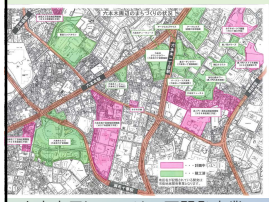
- 建築計画には、まず最初に事前協議が必要となり、役所において地区計画とのチェックがなされ、併せて地元まちづくり組織との協議が可能となる。
- 役所へ地区計画の届出が必要で、地区計画に適合なしに確認申請（民間審査機関）はできない

→港区まちづくり条例におけるまちづくりのプロセスにより、住民参加で地区計画をつくることは可能

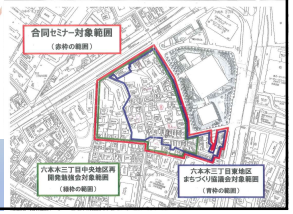
再開発における住民参加のまちづくり

当方の立場：登録まちづくりコンサルタント

再開発のエリア外の住民も参加できる機会を作る



六本木周辺における再開発事業



再開発手法を用いたワークショップ
再開発手法を用いないワークショップ
の両方を実施し、それぞれの特質を理解する！

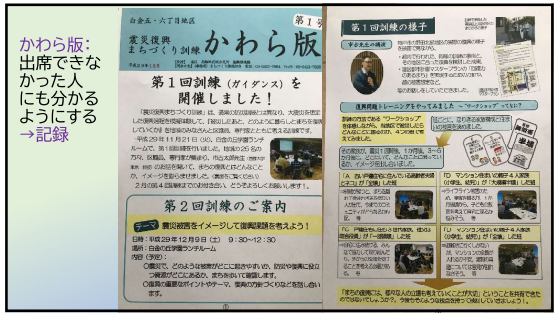
事前復興まちづくり

震災が起こる事前に、
復興のシュミレーションをするまちづくり

事例：白金高輪
（立場：専門家、ファシリテーター）
主催：港区高輪地区総合支所

エリアを廻る：危ない所、安全な所、
発災後に使える場所など話しながら歩く

かわら版:
出席できなかった人にも分かるようにする
→記録



各グループで話し合ったことを発表し、共有する

事前復興まちづくりの特徴

- 震災については皆が関心を持っており、まちづくりのきっかけとなる。
- 地域において、災害に強い場所、弱い場所が認識できる。
- 発災後において、オープンスペースの大切さを理解する。
- (トリアージ、炊き出し、支援物資の配給場所、仮設住宅、仮設店舗)
- 日頃のコミュニティー活動の重要性を知る。
- これを通して、行政の活動(区画整理事業等)の意味合いを住民が理解するきっかけにもなる。

生田緑地、クラブハウス建て替えワークショップ

（当方の立場：座長）

住民参加のまちづくりの良さ

- **住民が街の良い点と問題点を考える**
- **良い点を活かし、問題点を改善する提案ができる**
- **それを専門家と共に実行する。**
- **自分の街を大切に使う気持ちが生まれる。**

利用者参加の建築設計

- コーポラティブハウスにおける居住者参加
  （英国は公共住宅で発展、日本は民間集合住宅で発展）
  →公共建築にも利用者参加の仕組みが取り入れられるようになった。
- 利用者参加の理論的構築（実践と理論）
  - ヘンリー・サノフ（ノースカロライナ大学教授）デザインゲーム
  - ニック・ウェイツとチャールズ・ネビッド：ｺﾐｭﾆﾃｨｰｱｰｷﾃｸﾄの先駆者
  - 延藤安弘：千葉大学教授を経てNPOで活動した。ｺｰﾎﾟﾗﾃｨﾌﾞﾊｳｽ推進者、都市計画学会賞など多数受賞、著書「対話による建築まち育て」等多数
  - 林康義：計画技術研究所所長、住民参加のまちづくりのコンサル、「協働型まちづくり」等、著書多数。

建築家の設計、利用者参加の萌芽

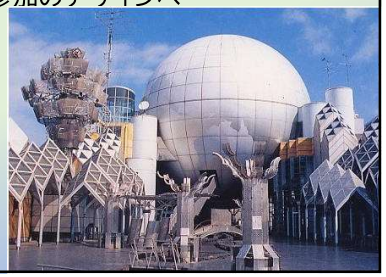
建築家：芦原太郎、北山恒
白石第二小学校
1996年

計画案に対して、子供たちが使い方のアイデアを出すワークショップを実施
→ユーザーと建築家の双方向のやり取り

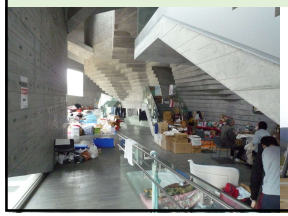
コンペ案から参加のデザインへ

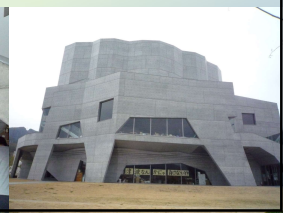
湘南台文化センター（1990）
設計者：長谷川逸子

コンペで選ばれた案に対して住民から様々な反応があったことから、市民との間に意見交換会が行われ、これをきっかけに市民参加のワークショップが実施された。
案の説明、市民の理解、市民からの要望を計画に反映、見学会などを実施
→動線計画の変更、バリアフリーへの手立



住民参加のワークショッププロセスによる建築家設計の市民ホールが避難所として上手く機能した。
大船渡リアスホール（2009年、設計：新居千秋）





建築設計における利用者参加の事例

（隠岐の島、海士町、農林水産物加工施設）

メンバー（利用者）で新しい建物について話し合う

夢をコラージュで表現

コンセプト
手作りと交流を楽しみ、希望が感じられる場
→人を迎え入れる建物

3つのコンセプトモデルを作り、
投票で選ぶ→投票による参加

関係者に
床のタイルのデザインを考えもらい、
陶芸家に作ってもらう
→参加の機会を作る！

施工での参加

様々な役割
参加の機会

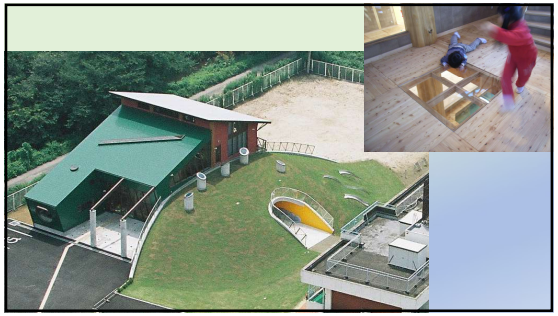
完成！

手作り品のショーケース

使いやすいスペース

ルーテル学院大学新校舎設計→学生の参加

白鴎大学はくおう幼稚園おもちゃライブラリー設計→園児の参加



■ポイント：利用者が設計プロセスに参加する

・小学校→児童が参加する。
・市民ホール→市民が参加する。
・農林水産物加工施設→スタッフメンバーが参加する。
・大学校舎→学生が参加する
・幼稚園→園児が参加する。

協議調整・
デザインレビュー
により
良質・美しい
といった定性的
価値観を
建築・まちづくり
に入れる
仕組み

日本版CABEを考える

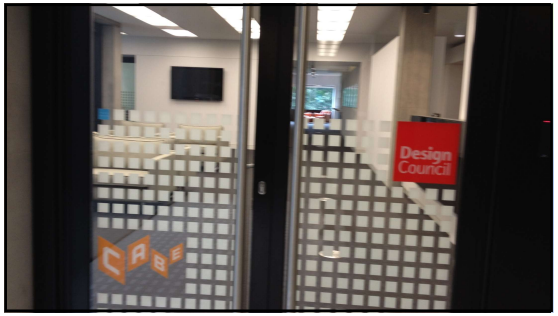
CABEとは何か

CABE(Commission for Architecture & the Built Environment)：建築・まちづくり機構

- 1999年に英国で、良質な建築、美しい都市をつくるためにデザイン評価、支援、助言をする機関として、政府の外郭団体として設立された。
  (年間：20億の予算、100人のスタッフ)
- 公共建築の許可申請に必要な審査(ﾚﾋﾞｭｰ)をCABEが実施している。民間の大型プロジェクトも同様である。
- 2011年にデザインカウンシルと併合し慈善団体となる。家具も含めた広いエリアを扱う。政府からの助成はなくなったが、13年の実績の元、様々な団体からの支援金、審査料等の収入で運営している。

CABEの役割

- ①審査(ﾃﾞｻﾞｲﾝﾚﾋﾞｭｰ):建築計画について、 計画側が建築計画の内容を説明し、それに対してレビューパネラー(専門家)がアドバイスする。 建築の質を高めるのが目的。
- ②実現支援:地方自治体の計画策定、公共施設の計画支援、コンペのアドバイスを行う。
- ③教育と広報:建築や街づくりについての、教育、出版、研究活動、WEBでの広報活動



デザインレビューのポイント

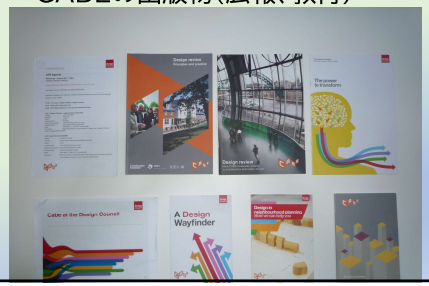
- 公開性:記録を残し、誰でも参照することが出来る。
- 客観性:デザインのスタイルについて評価するのではなく、良質なデザインとは何かを示し、問題点や課題を表出させる。
- 協議調整の機会として、専門家が計画側にアドバイスをしている。

CABEの良質なデザインとは

①建物が、その目的に合っており、持続可能であること
②周囲の関係において適した場所での開発であること
③コミュニティ推進など、利用者のためにデザインされていること
④二酸化炭素排出を最小限に抑えるなど、環境に配慮されていること
⑤人々が楽しむことが出来、誇りを持てる空間であること。

→誰でもが理解できる評価基準

CABEの出版物（広報、教育）



日本の建築・まちづくりの課題

- 建築確認であり、数量的な判断基準で、美観や保存など文化や質に関わる定性的判断は含まない。
- 景観法による景観審議会の審査はあるが、既に計画が固まった時点での審査であり、修正範囲が限られている。審議会の権限も弱い。
  事前調整はあるが、担当者は専門家ではない。

日本版CABEは可能か？
→協議調整・デザインレビューが大切！

■景観法の改善
→審議会の前の事前調整において、実務家を入れて協議調整・デザインレビューをおこなう。
■事業者側がまちづくり協議会に対して、実務家を交えて協議調整・デザインレビューをする。
■公共建築における協議調整・デザインレビューの機会を計画段階で設ける
■建築確認の前段階で協議調整・デザインレビューをする条例を作る。

計画側がまちづくり協議会に来て建築計画についての意見交換（赤坂の事例）

３ケ月後に、協議会の要望を取り入れたデザインを説明、拍手が起こった！

- 萌芽事例

- ■京都市優良デザイン促進制度（2007年3月～）
- →厳しい規制（高さ規制等）を用い、緩和の条件として
- デザインレビューを取り入れる。

- ■広島県と日本建築家協会中国支部＋広島県建築士会
- が魅力ある建築部の創造にむけた連携協定（2013年7月
- →公共建築のプロポーザルコンペの
- 審査にデザインレビューを取り入れる

- ■目黒区「景観アドバイザー制度」において
- 3人の建築士・建築家が関わってでサインレビュー
- を実施、区内の公共建築計画についてアドバイスも
- 行っている。

■新横浜市庁舎計画案、公開デザインレビュー
2017年4月27日
主催：日本建築家協会神奈川支部
神奈川建築士会
日本建築学会関東支部神奈川支所、
共催：横浜市

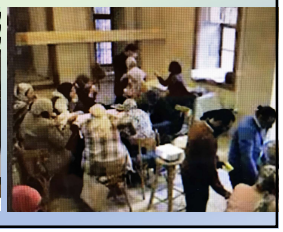
オンラインで拡がる世界：カイロ旧市街住民参加の保存まちづくりにおいてオンラインで繋がってワークショップを実施

※文化庁、文化遺産国際協力拠点交流事業

スークシラーハ通りと6つの歴史的建築物の利用保存を住民参加で検討

日本から専門家がオンラインで繋がり、サポートを行う。

カイロでは、エジプト人建築家がファシリテーターを行い住民参加のワークショップを実施



日本側専門家から、川越市の住民参加の保存まちづくり事例を紹介！

住民参加の街づくりのポイント

- 地域のたから（良い点）を活かすと共にあら（問題点）を解決
- 地域の特徴、ヴァナキュラー（地域性・土着性）を見出す
- 文化の継承という意味で歴史的視点を大切にする
- 福祉のまちづくりの視点を大切にする
- コミュニティーづくりの視点を大切にする

- ※地域に根差すコミュニティー（コモン）
  興味関心が同じなコミュニティー（アソシエーション）
  の両輪の活動が求められる。

以前は、建築設計やまちづくりは専門家だけで行っていました。

まちづくり←住民が参加、

建築設計←利用者が参加

参加により、住みやすい街、使いやすい建築になる。

行政＋専門家＋住民の良い関係・仕組み作りが大切！