人口減少時代の新たな住環境ビジョンの構築に関する研究

一横浜市における動向を踏まえたアーバンビレッジの提案ー

主査 高見沢 実*1

委員 髙橋 和也*2, 谷口 和豊*3, 和多 治*4, 金 冑錫*5, 林 真木子*6, 中原 由紀*7

アーバンビレッジは、バブル崩壊後の1980年代末期から90年初頭にかけて提起された新しい都市づくり運動で、同時期に発生した 北米におけるニューアーバニズム運動と思想的・社会的・技術的に重なる部分が多い。その後10年強の実践を経て、アーバンビレッ ジというコンセプトは各国にひろがりをみせている。本研究ではこうした流れと実践事例を広く系統的に分析してアーバンビレッジの 全体像を押さえるとともに、人口減少時代の新たな住環境ビジョンとしてわが国でもアーバンビレッジが有効であるとの認識のもと、 横浜をフイールドとしてアーバンビレッジ戦略を提案するものである。

キーワード: 1) アーバンビレッジ, 2) 人口減少, 3) ニューアーバニズム, 4) 住環境, 5) ビジョン, 6) 横浜, 7) 郊外住宅地, 8) 都心

A STUDY ON THE ESTABLISHMENT OF NEW LIVING ENVIRONMENT VISION IN THE DECLINING POPULATION ERA

— Proposal of Urban Village Strategy for Yokohama—

Ch. Minoru Takamizawa

Mem. Kazuya Takahashi, Kazutoyo Taniguchi, Osamu Wada, Jusoku Kim, Makiko Hayashi and Yuki Nakahara

Urban Village is a movement that had emerged in parallel with the New Urbanism movement in the beginning of 1990s. These two movements shares similar characteristics in philosophical, social and technical aspects. After 10 year's practice, Urban Village concepts have spread over the world. In this study, we gather and analyze these streams and practices systematically to understand the types and practical meanings. Finally, we propose Urban Village Strategy for Yokohama on the recognition that Urban Village concept is valid as a new vision in the declining population era in Japan.

1 わが国におけるアーバンビレッジの位置づけ

1.1 はじめに

本研究は、人口減少時代の新たな住環境ビジョンとして「アーバンビレッジ」に注目し、海外における基礎調査を踏まえて、〈都心部アーバンビレッジ〉、〈地区中心アーバンビレッジ〉、〈郊外住宅地アーバンビレッジ〉の3つのパターンを含む21世紀型住環境ビジョンを提示するものである。アーバンビレッジについては『コンパクトシティ』(海道清信著、学芸出版社、2001)等により日本にも紹介されているものの、実際の市街地ビジョンとして総合的に提案されたものはほとんど無い。本研究では「アーバンビレッジ」を横浜で適用・提案するとともに、こうした考え方をこれからの日本の市街地・都市ビジョンの1つとすることを意図している。またそうした提案を理論的・思潮的・実践的に位置づけるため「アーバンビレッジ」に関する基礎的資料を海外から広く収集・分析し整理することも重要なテーマとする。

1.2 なぜアーバンビレッジなのか? 3つの説明

1) 新しい市街地ビジョンの必要性

「都市化社会」には市街地が外へ外へと拡散し、ほとんどの市街地は相互になんら関連が無く、土地利用にも計画性は無いのが実状である。これまでは成長を前提としたいたためそうした現状が大きな問題とならなかったが、「都市型社会」を迎え、日本では高齢化と少子化そして人口減少が並行して進行することが予想され、既に地方の中心市街地や大都市の郊外住宅地等で実際に問題が拡大している。

こうした状況に対して「減築」のような縮小型の市街地像が語られることが多い。しかし、需要が減るから市街地を減らしたり庭の面積を広げてゆったり住めるという発想は、実際の市街地に起こっているさまざまな問題を解決する手だてとはなっていない。むしろ市街地が縮減し方向性をもたない「都市型社会」における積極的なビジョンが求められていると考えられる。

^{*1} 横浜国立大学 助教授 *2 横浜市まちづくり調整局 *3(株)谷口計画事務所代表取締役/横浜プランナーズネットワーク事務局長 *4 横浜国立大学 助手

^{*5} 首都圈総合計画研究所(当時,横浜国立大学工学府博士後期課程) *6 みずは活託銀行(当時,横浜国立大学工学府博士前期課程) *7 横浜国立大学工学府博士前期課程

アーバンビレッジだけがその解決策ではないものの、こうした市街地再生を指向したビジョンとしてアーバンビレッジには大きな可能性がある。

2) 新しい計画論・計画ツールの必要性

都市計画マスタープランが制度化され、地域別構想も 含めて全国で計画づくりが行われてきた。しかし一般に それらは、「都市型社会」における有効なツールとはな りえていない。その原因の第一は、それらの計画があま りに一般的で、静的で、さまざまな課題に柔軟に対応で きない点にある。行財政がしっかりしていればまだ話は 異なるが、今日の地方財政は脆弱で、行政も市民の力を 借りなければ仕事が成り立たないなかでは、「こうした い」と描かれたプランは動かない。

こうした状況に対して「地区プラン」「地区詳細計画」のような形で計画を詳細化しようとする考え方がある。しかし、そのような方向も方法論を踏み違えると動かないものになる。

市街地が縮減し方向性をもたない「都市型社会」における計画論は、そうした「縮減」の動きを積極的なきっかけととらえ、そのきっかけを活用しながら地域課題を総合的かつ創造的に解いていくものでなければならない。新しいタイプの近隣計画やアクション計画が必要とされている。そうしたものの1つとしてアーバンビレッジの計画論がある。アーバンビレッジの計画論では「縮減」だけがきっかけではない。むしろ「成長」のコントロールや「再生」へのアクションを能動的に組み込みながら、それぞれの国・地域の実状に応じて適用することが可能であるし適切であるような広い計画概念である。

3) 新しい地域主体の必要性

たとえば郊外住宅地の制御手法としての建築協定には 建築協定運営委員会が協定の運営主体として法定されているが、実際の建築協定ではそうした組織が無いかあっても活動していない場合が多い。逆に、運営委員会と自治会との連携がうまくとれていないと活動自体がうまくいかないケースが多い。また、違反建築是正といった権力行為の重荷に運営が困難となり、近年では地区計画では増営主体が地方自治体となってしまうので、地区での運営主体が地方自治体となってしまうので、地区での運営主体がいなくなることになる。こうして自治会だけが地域に責任をもつ主体になりがちであるが、一方で近年ではさまざまな NPO 等の活動もさかんになってきており、これといった定式化がなされているわけではない。

一方、「まちづくり協議会」と称される地域まちづくり組織がここ 20 年前後で多くなっているが、これとて唯一の地域まちづくり主体であるとはいえない。

アーバンビレッジは、こうした状況に対し、あるエリアをそうした新しい計画コンセプトでマネジメントする ための有効な手がかりであると考えられる。一般にはさ まざまな公民パートナーシップが形成・構成されてプロジェクトごとに最も効果的な形でコラボレーションが積み上げられていく。むしろそうした創造的な試みを「見守る」主体が重要になるとはいえ、合意形成や意思決定のための「まちづくり協議会」だけでは新しい課題に対応できない。

以上のようにアーバンビレッジというコンセプトは、 人口減少・市街地縮減という新たなフェーズに入った日本の都市において、ビジョン、計画ツール、マネジメント主体の3点をセットで構想することではじめて有効となる重要な計画概念であるとまとめることができる。

1.3 どのような市街地でアーバンビレッジは有効か?

引き算的にみると、いまだ成長しており何も問題の無い安定した市街地にあえてアーバンビレッジの概念を持ち込む必要はないし有効でもない。

むしろフェーズが変わって不安定となり、方向性を打ち出せないまま課題が出始めているような市街地に適していると考えられる。その1つは成長都市における成長管理政策として行うもので、アメリカ・カナダの西海岸等で実践されている。もう1つは縮減型・停滞型市街地に対して再活性化戦略として取り組む場合にも有効である。これまでの実践例では主にイギリスの都心近傍市街地で多く試みられている。

わが国において考えると、人口減少時代の再活性化戦略として特にこれから有効になると考えられる。横浜を例にあげると、衰退傾向あるいは不安定化のみられる旧都心部、活力低下のみられる近隣商店街を含む地区、高度成長期に大量供給され近年衰退傾向がみえはじめた郊外住宅地が典型的である。

横浜の旧都心部は「関内」と呼ばれ、新興勢力の横浜駅周辺地区やみなとみらい 21 地区に押されて地盤沈下が進んでいる。かつての栄光はその豊富な歴史的建築物等にうかがわれるものの、一方で MM21 線開通を契機として高層マンションが無秩序に林立しはじめ、いくらかのルールづくりや個別ビジョンがあるとはいえ明確な方向性が打ち出せないままである。

横浜の近隣商店街を含むかつての地域は、全国的にもそうした傾向がみられるように近年衰退傾向にある。「近くのスーパー等に客を奪われて」という要因とともにインナーシティ対郊外の図式のなかでのインナーシティの落ち込み(人口も経済も)、さらには地域コミュニティ(絆)の弱体化がある。こうしたなか、商店街活性化のための補助メニューなどさまざまな旧来型行政施策はあるのだが、いずれもあまり効果が無い。旧来の思考にとらわれない新しい構想が求められている。

横浜の郊外住宅地でも課題が出始めている。もともと 郊外はリッチ層の象徴であり建築協定も全国一多く締結 されてきたのだが、近年、その郊外に衰退の兆しが明確になりつつある。空き地・空き家が増加し、高齢者が1人残されて生活に困難をきたし、気づいてみれば自動車依存の市街地で公共交通も貧弱である。個別メニュー方式ではない新たな地域ビジョンが求められている。

また、応用として以下のようなアーバンビレッジのア プローチも考えられる。今回は提案の対象とはしていな いが、ちょっとした工夫でアーバンビレッジを構想する ことが可能である。

第一は市街化調整区域の見直しの議論との関係である。 線引きをどうするか、市街地整備をどうするかといった 個別の観点だけではなく、ある意味、住宅地とその周辺 の調整区域をセットにしたようなアーバンビレッジのビ ジョンがあってもよい。いわば線引きの見直しが都市レ ベルのマクロなテーマとすると、アーバンビレッジによ るミクロな新しい生活圏再編ととらえるものである。横 浜市でも本格的な見直しが検討されているほか、横浜国 立大学においても羽沢地区をフィールドに研究会をスタ ートさせている。

第二は団地再生との関係である。ある意味、郊外住宅地の再生と同様なテーマといえる。また、団地が郊外住宅地の中にある場合などは両者を含めて考えることが有効である。あとで整理するように、マンチェスター市(英)のヒューム地区では既に団地再生を「アーバンビレッジ」で行いつつあり、グラスゴー市(英)のクラウンストリートでも同様な試みがなされている。

第三は臨海部の工場跡地等の新規開発におけるアーバンビレッジの導入である。欧米の経験ではそうした事例も多数みられる。マルメ市(スウェーデン)の港湾部でそうした事例が進行中である。

2 アーバンビレッジの経緯・文脈

2.1 アーバンビレッジとは何か?

アーバンビレッジは基本的には広義の「ニューアーバニズム」の流れとして捉えられ、近代都市計画を批判しそれを乗り越えようとする試みの1つと位置づけられる。ジェーン・ジェコブズの思想にルーツの1つがあるといえる(なお、E. Talen(2005)はアメリカにおけるニューアーバニズムを4つの流れの現代版としてとらえており興味深い)。そうした意味ではアメリカ発の概念ともとれるが、実際に「アーバンビレッジ」という概念を運動として明確な形で展開した点に着目するとイギリスが発祥の地といえそうである。

1989 年に発表された「A Vision of Britain(=文献 1)」はチャールズ皇太子が国民にむかって問題提起したその出発点である。その後チャールズ皇太子は空間づくりに関係する各界のトップに呼びかけて「アーバンビレッジグループ」を結成。1992 年にはその思想をまとめ

た「Urban Villages —A concept for creating mixed-useurban developments on a sustainable scale (=文献 2)」を発表した。10年の実践を経て 2003年には「Urban Villages and the Making of Communities(=文献 3)」(Peter Nail 編著, Spon Press)により成果が集大成されている。およそここまでをアーバンビレッジ第一期と考えてよいだろう。この頃を境として、アーバンビレッジが実践された各地ではそれまでの成果を振り返ったり、実績を踏まえて第二期の計画を立てる等の動きがある。

この間、アーバンビレッジというコンセプトは各国に 波及し、さまざまな形で実践されるようになっている。 現時点でながめるとさまざまなタイプがあり、単なる不 動産広告的なものもある。また、当初の理想は高くても 事業化の過程でさまざまな問題に直面し結果的に見栄え のしないものになっている場合もあろう。重要なのはア ーバンビレッジを固定的・教条的にとらえるのでなく、 各自がそれぞれの文脈で活用することである。もちろん、アーバンビレッジという言葉を使わなくてもよいかもし れない。しかし、今日の思想や計画課題はかなり普遍的 な面もあり、コンセプトによって表現するほうが有効な 場合も多いのである。

2.2 アーバンビレッジの種類(1)…市街地への適用との関係から・地区レベルの事例

実践例を通してアーバンビレッジのさまざまな試みを分類しながら整理していく。最初のグループは各国・各地に展開した地区レベルのアーバンビレッジづくりである。運動としてのアーバンビレッジを最もよく体現しているものとしては、文献3の巻末の12の事例が適当と考えられる。一部の事例については現地調査による知見や文献調査結果も踏まえて、これらの特徴をかいつまんで評価・紹介する。なお、文献3にも収められているアーバンビレッジに対応するコンセプト図を示す(図 2-1)。

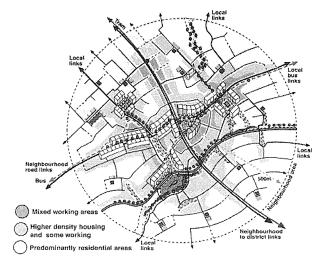


図 2-1 アーバンビレッジのコンセプト図

1) インフィル型

既成市街地の再生をアーバンビレッジのコンセプトで 果たすべく取り組んでいる事例である。大規模跡地等が ある場合は次の〈既成市街地再開発型〉に分類されている ので、こちらは建物が建ち並ぶ一般的な市街地において 漸進的にアーバンビレッジを実践しようとする事例である。

ジュエリークオーター(例 1。バーミンガム・英。 107ha) はイギリス中部の工業都市バーミンガムの都心部に隣接するかつての宝石製造街で、今では産業としては衰退しているもののその好立地性を活かした都市再生戦略が市によって練られた。フレームワークプランでは多くの開発候補敷地が選ばれ、街路や運河の環境改善を行って地区イメージを向上させ民間投資を呼び込むことを基本コンセプトとした。個別事業の積み上げで街全体が変わってきた好事例である。住宅開発を中心に(倉庫や教会等のコンバージョンもあれば新規開発もある)、インキュベーション施設の改装や新設がみられ、都心から導かれる歩行者動線の主軸に沿ってレストランやパブの立地もみられ地域価値が再生しつつある様子がみてとれる。

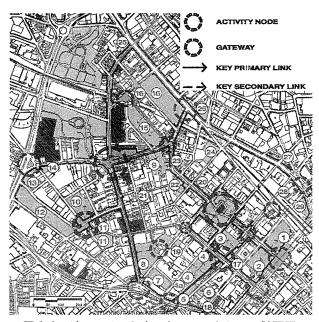


図 2-2 ジュエリークオーターのアクション計画図

リトルジャーマニー(例 2。ブラッドフォード・英。 9ha)はイギリス中北部の産業都市ブラッドフォードの都心部に隣接する小さなエリアで、19世紀にドイツ人街をなしたことからこの名がある。倉庫やオフィス等が立て込んだ小さなエリアであるため認識はしにくいが、あちこちで住宅へのコンバージョンが進んでいる。地区内部では公共空間がかなり限られることから、進行中の都心部の大がかりな改造によって周囲にオープンスペースができ都心部のアクティビティが高まってくると当地区

にも良い刺激となり、歴史性のあるユニークなエリアと して注目されるようになるだろう。

以上の2事例は同じイギリスの地方拠点都市都心部に 隣接する地区の再生を、どちらかというと行政主導で進 めている点で類似している。

テンプルバー(例 3。ダブリン・アイルランド。11ha) はダブリン都心部に川を隔てて隣接する歴史的市街地であるが 1980 年代に入る頃には衰退し空き家も多くなっていた。1980 年代になり、バスターミナルの大規模再開発話が持ち上がって地元が危機感をもったことと、ちょうどその頃 1991 年ヨーロッパ文化都市にダブリンが指定されるという出来事が重なり、歴史資源を活かした都市再生のためのコンペが開かれ、地元建築家が組織するグループ 91 が選ばれそのフレームワークプランをもとにアーバンビレッジの実践がはじまっている。このケースでは「テンプルバー地区更新・開発法」を定めて中央政府により「テンプバープロパティー」という会社が設立された。「カルチャルクオーター」をめざして混合用途の積極的導入をはかり、多様な住宅供給もなされた結果、にぎわいのある界限に再生された事例である。

キングスパディナ(例 4。トロント・カナダ。93ha)は トロント都心部に隣接する古くからの工業地域である。 しかし 1970 年代になるとインナーシティから雇用が抜 けはじめ、産業用途に特定するゾーニング規制が足かせ となって衰退の一途をたどった。1980年代には都心へ の金融機能集積の勢いに当地区も乗りそうになったもの のバブル崩壊で 90 年代初頭は景気が後退した。その間、 この地区の衰退を能動的手法で建て直そうとする動きが 政治家やプランナーの間に起こり、1996年、トロント 市はゾーニングを大幅に見直して、地区の空間的特徴や 歴史資源を守ることを前提に、ほとんどどのような用途 でも認めるかなり柔軟な規制内容とした。その甲斐あっ てその後多くの雇用や人口が流入した。なかでも都心近 傍のライフスタイルに引きつけられた若年単身・夫婦層 が多くすみはじめている。2006 年にはそのレビューが なされて、新しい動向を踏まえた戦略がたてられている。

以上4事例の共通点としては、立地としては都心近傍のかつての倉庫街や産業地区・混在地区であり、そうした地区が都市郊外や国外等との競争によって衰退していたこと、そこに明示的だったかどうかは別として「アーバンビレッジ」のコンセプトを持ち込み、混合用途や居住機能、歴史的資源や空間的特質、歩行者環境を重視した都市計画が行われた点である。ただしそこで用いられた手段やリードした主体にはバリエーションがあった。

2) 既成市街地再開発型

パールディストリクト(例 5。ポートランド・米。 106ha) はポートランド市都心部の一角を占めるものの 都心コアからややはずれた川沿いのかつての交通結節点・産業地帯である。1998年にポートランド市都心計画において戦略的な位置づけがなされたあと、その中の地区ごとに計画が立案されていく。1998年にはリバーディストリクト都市更新計画(TIFの仕組みを含む)が、さらに2001年にパールディストリクト開発計画(パールディストリクトはリバーディストリクトの一部を占める)が採択される。アーバンビレッジの原則にもとづき、さまざまなツールとアクションによってまちづくりが進んでいる。市街地はグリッドパターンで街路も広く、そのアメリカ的な雰囲気のブロックをコンバージョンや新規開発により更新している。

クラウンストリート(例 6。グラスゴー・英。16ha)は、スラムクリアランスによって再開発した高層公営住宅団地が再び大きな問題を抱え(バンダリズム等が激しくなるなど)て取り壊しとなり、かわってコンペで選ばれた案にもとづき市街地が再生された事例である。伝統的な接地性の高い住戸群が計画された。かなりイギリス国内では取り上げられたが、アーバンビレッジという観点からみるとあまり参考になるものは無い。むしろ別に述べる類似の経緯をたどったマンチェスター市のヒューム地区(例 20)のほうが都市性も高く空間構成としてもアーバンビレッジの先進事例と考えられる。

Bo01 住宅博覧会(事例 7。マルメ・スウェーデン。 30ha)は、スウェーデンで 3 番目に人口規模の大きい都 市マルメの港湾部を再生し地域再生の起爆剤にしようと、 マルメ市が音頭をとって住宅博覧会の形で開催された。 Bo01 の Bo は「Living」をあらわし、2001 年に開催され たので 01 がついている。ただし、IT の最先端をゆく住 宅をテーマに350戸が結果的に供給された博覧会として は、IT バブルが崩壊しニューヨークの 9.11 事件も重な って決して成功とはいえなかった。しかしこの地の開発 はもともと、コペンハーゲンからオレスンド大橋によっ てマルメが直接結ばれるようになったことを受けて、地 域開発の文脈のなかでマルメ都心部に近接する港湾部を 再生しもってマルメという地域の経済活性化を果たそう とする大きなビジョンのもとに行われたものであった。 従って博覧会場自身も、また残りの港湾部の各箇所にお いても博覧会終了後も継続的に大学の立地等が進んでい る。いわば地方拠点都市の旧都心部に隣接する新都心が できることで、お互いが補完し合って新たな活力を生み 出すモデルであるといえる。その新都心のコンセプトが アーバンビレッジであり(公式資料にはどこにもアーバ ンビレッジとは謳っていないのだが)、特にこのケース では斬新なデザインや新しいライフスタイルの提案自体 が突出していたのである。

ランダルシー(例 8。ニース・英ウェールズ。565ha) は広義には「既成市街地再開発」であるが、むしろその 内容は新開発に近い。当地区はもともとイギリス初の石油精製・貯蔵施設であったが国際競争のなかでついに1997年には利用が停止された(所有・管理は BP)。この地域は南ウエールズの山がちな地形で、周囲の都市には拡張の余地がないことから565ヘクタールのこの広大な土地は貴重なものであった。そこにウェールズで最初のアーバンビレッジが計画されたのが2000年。最初のフレームワークがたてられている。2001年に土地整備をおこなったあと2003年には工事がはじまり、ビジネスパークも開業。環境庁本部も近く開所の予定である。2022年を完成年と見込んでいる。BPが社会貢献も含めて前面に出た公民パートナーシップの大規模プロジェクトである。

以上4事例にはほとんど共通点が無い。アーバンビレッジというコンセプトも、その意味の程度がまちまちである。内容からみると最初のパールディストリクトはむしろインフィル型に近く、最後のランダルシーは新開発型ともいえる。クラウンストリートは特殊であるが、団地再生がらみではむしろあとでヒュームの事例を紹介することとする。Bo01 住宅博の事例は港湾部の再生と地域開発という大きな文脈でみると興味深い。アーバンビレッジが起爆剤となりながらその後の継続的・発展的都市再生につなげるという点で日本の参考になりそうである。

3) 都市拡張・新開発型

アプトン(例 9。ノーサンプトン・英。44ha)はノーサンプトン市街地を南西方向に拡張しようとするもので、2016 年までに必要と予測される住宅が「ブラウンフィールド」だけでは賄いきれないため「グリーンフィールド」を開発するものである。既にノーサンプトン開発公社が土地を購入後、ニュータウンコミッションを経て現在はイングリッシュパートナーシップの所有となっている。アーバンビレッジのコンセプトでデザインガイドもしっかりつくり工区を分けて段階的に開発するものであるが、マスタープランのデザイン密度が高いほかは注目すべき要素はみつからない。ステークホルダーを巻き込んだ EbD(Enquiry by Design)という参加手法が注目されると文献には紹介されている。

パウンドベリー(例 10。ドーチェスター・英。160ha) はロンドン西南部のドーセット県の中心都市ドーチェスターの市街地を拡張して建設中の新都市である。アーバンビレッジを実際に世に示そうと、アーバンビレッジグループが当初よりかなり力を入れて大がかりなマスタープランを描き、工区を分けて段階的に建設している。1993年にはじまった第一期開発は終了。その後第二期開発に入っている。完成は2020年の見込み。第一期開発ではまだタウンセンター等の主要施設ができていない

ため、「デザインコードによる整然とした街」という雰囲気が突出している。分譲価格が高いという批判もある。 しかし正確な評価には時期尚早であると考えられる。

キルクステイクフェルド(例 11。ポツダム・ドイツ。60ha)はポツダム市の南 3 キロメートルほどに位置し 2 つの集落にはさまれる「グリーンフィールド」である。以前はスタンダードであったタワー状建物で新規開発を行うのではなく、既成市街地とタワー型との間の空間づくりをめざし、通常のコンペではなく参加した6つの国際的建築家グループ間で 3 ヶ月にわたる(最初-中間-最終)議論を行ったうえで作品を提出しロブ・クリエのグループが選ばれたものである。土地はベルリンの不動産投資会社が 1991 年に購入したあと公民パートナーシップを形成し、「都市開発契約」を結んでアーバンビレッジのコンセプトにより 1993 年より開発が段階的に進められ、1998 年には概ね完成となった。

ニューイントン(例 12。シドニー・豪。90ha)は、2000 年シドニーオリンピックに合わせて開発されたニュータウンで、選手村として使われたあとは一般住宅地としての利用を想定した。環境をテーマにエネルギーやリサイクルなど各所に工夫がみられる。2006 年完成予定ということで、2005 年夏の現地調査時にはほぼ全体ができていた。オーストラリアの明るい風景に馴染む開放的な住宅地である。ただし、アーバンビレッジの何が実践されたかという点でみると、いまのところ特段のものは見いだせない。

以上4事例をみると、最初の3事例はアーバンビレッジグループあるいはそのメンバーが積極的にかかわりアーバンビレッジとはこういうものだという事例を示したという意味において重要である。空間のボキャブラリーの多様さや秩序だった配置にはおおいに特徴がある。既成市街地を拡張する場合にはそのデザインも注目される。また、公民パートナーシップの面でも興味深い。とはいえ、いずれも土地取得による新開発であり、日本においてどれだけ参考になるか未知数である。とくに最後のニューイントンでは環境技術などに特徴があり、アーバンビレッジの面では目立った内容がみあたらない。

2.3 アーバンビレッジの種類(2)…システムとしての構成を中心に

1) マスタープラン位置づけ型

アーバンビレッジは個別開発として各地で実践されただけではなかった。なかでも都市マスタープランのなかで都市全体の戦略性をもってアーバンビレッジを展開した事例が「もう1つの」アーバンビレッジと考えられるため、いくつかの事例を紹介する。

シアトル市総合計画(例 13。米)『SEATTLE'S COMPREHENSIVE PLAN Toward a Sustainable Seattle ーA PLAN FOR MANAGING GROWTH 1994-2014』は 1994年 7月に採択されたそうしたマスタープランである。この 総合計画のビジョンのなかでアーバンビレッジ戦略を位 置づけ、近隣を良好な状態に保全しつつ、変化や成長へ の圧力に能動的・創造的に対処するためのキーとなる要 素がアーバンビレッジ戦略であるとしている。端的にい えば、成長がこれからも見込まれるシアトル市における 人口や雇用の配分を「アーバンビレッジ」指定エリアに 重点的・集中的におこなうことを通して、マスタープラ ン上のさまざまな課題に対処し、もって望ましい将来を 実現しようとするものである。おおまかにみると、南部 の国際空港から建設が進む公共交通(LRT 予定線)の便利 なところに沿ってアーバンビレッジを指定している。具 体的なポリシーは各論にあたる「土地利用エレメント」 の中で3種類(製造・産業センターも入れると4種類。 規模が小さく「その他」扱いの「近隣アンカー(25 箇 所)」も入れると5種類)のアーバンビレッジとして示さ れている。要素としては、1)<アーバンセンター>5 箇所 [うち3つはつながっている。また、各センターは内部 が区分され 14 地区(近隣)にまたがる]、2)<ハブ・アー バンビレッジ>7 箇所、3)<住宅地域アーバンビレッジ >18 箇所である。なお、実際のアーバンビレッジ

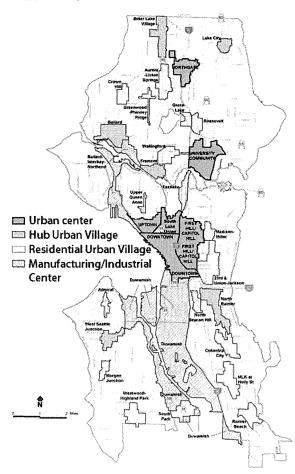


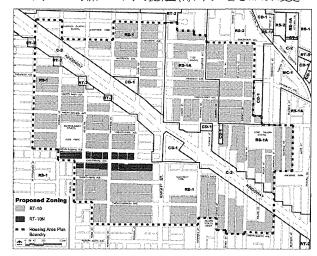
図 2-3 シアトル市アーバンビレッジ戦略図(2004 改訂)

区域は、市レベルの戦略を受けて「近隣計画プログラム」の中で住民協議をおこなったうえ指定している。従って、増加人口配分を受け入れたくない近隣からは反対もあり、アーバンビレッジ区域が大きく縮小された場合もある(例えばクイーンアン近隣地区)。技術にみると、ゾーニングを変更しキャパシティ(容積率)を高めることが一般的である。

バンクーバー大都市圏(例 14。カナダ)では「アーバ ンビレッジ戦略」とは明示しているかどうかは別にして、 事実上、シアトル型の戦略がマスタープランに相当する 「コミュニティプラン(フリティッシュ・コロンビア州 の地方政府法で規定される法定計画。この法律では成長 管理戦略を各自治体で位置づけるべき項目があり、各自 治体では成長管理戦略のもとにコミュニティ計画が立案 されている)」で位置づけられアーバンビレッジが実践 されている。なかでもバンクーバー市の東隣のバーナビ 一市「コミュニティプラン」では土地利用方針の中で体 系的にアーバンビレッジを位置づけている。具体的にみ ると、住宅地の方針の中で「アーバンビレッジ」を土地 利用として塗っている。この用途はタウンセンター>ア ーバンビレッジ〉近郊多世帯>1or2 世帯>戸建て近郊>戸 建て準郊外の6つのカテゴリーのうち上から2番目で、 それぞれゾーニングによって細かく規制内容が対応して いる。一方、商業地の方針の中で 12 箇所の「ビレッジ センター」を記号表示している。なお、例外的な事例と して上記2つ(住宅系と商業系)のアーバンビレッジの位 置づけをもつロイヤルオーク地区(224ha)では、別途 「ロイヤルオーク・コミュニティプラン」を策定し、地 区全体を「アーバン・ミックストユース・ビレッジ」の 概念で再開発していくとしている。バンクーバー市や ニュー・ウエストミンスター市、北バンクーバー市に おいても「アーバンビレッジ」とは謳っていないが市内 各所にアーバンビレッジ的な区域を設定し、ゾーニング を変更したり近隣商店街を活性化したりして、都市全体 からみた成長管理的な政策を実行している。なお、バン クーバー都市圏 21 自治体を束ねる GVRD では法にもとづ き「地域戦略プラン(1996 年策定。現在見直し中)」を 策定し、「Complete Community」づくりが 4 つの柱の 1 つになっている。ある意味この概念がアーバンビレッジ の思想と関連していると考えられる。

以上、北米西海岸の2事例ではあるが、成長著しい西海岸の諸都市における「成長管理」「スマートグロース」政策の一環としてマスタープランレベルのアーバンビレッジ戦略がみられた。ある意味ニューアーバニズムの発祥の地でもあるこうした地域では、他にも多くのアーバンビレッジ戦略的な都市計画がとられている。

バンクーバーの新ゾーニングの提案図 (薄いグレー部を RT-10 に変更)



RT-10 Zoming の建築イメージ

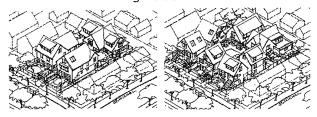


図 2-4 バンクーバー市における取り組み例

マートン区 UDP (例 15。ロンドン・英)では、部門別計画の1つ「マートンで住み働く=第3章」でアーバンビレッジを政策の基本とするとしている。アーバンビレッジは、既成市街地でも新規開発でも適用可としている。そして、実際にミッチャム地区にアーバンビレッジを適用。アクションプランにより集合住宅等を供給しながら、サブ・バスターミナルセンター機能も拡充し、それに合わせて公共空間の整備をはかる内容である。なお、マートン区はロンドン南部の住宅地で、区のタウンセンターはウインブルドンであるが、ミッチャムはその次のクラスの地区中心となっている。

2) 景観・デザインガイド型

主に景観・デザイン面から地区の魅力を向上させることをねらった適用事例である。

西オーストラリア州の「Livable Neighbourhood」 (例 16。豪)は、アーバンビレッジのコンセプトに基づき開発を誘導することをねらった概念で、それをデザインコードにより達成しようとしている(「Livable(住み良い)」という言葉は、このほかカナダの都市でよく使われる)。ただし、運用を評価すると、ディベロッパーからはコスト高となりがちなことからあまり評判は良くないともいわれる。とはいえアーバンビレッジは一般に密度の上昇が伴うため、理屈のうえではコスト増にならない収め方もありうるだろう。

シドニー市(旧南シドニー市)アーバンビレッジ(例 17。

豪)は、シドニーオリンピック開催を控えたシドニー都心周辺部の特徴ある市街地 16 地区に設定され、主に公共空間の質の向上が目的とされた。マスタープラン位置づけ型ともいえるが、デザインを強調していること、容積などのボリュームチェックがなされていないことからこちらに入れる。ウルムルー、キングスクロス、ダーリントン、サリーヒルズ等に指定された。これらのうちサリーヒルズの一角には「アーバンビレッジ」を謳った複合開発がなされ(セント・マーガレット開発)、先進的な芸術・文化・ライフスタイルの発信地となっている。

3) 中心市街地活性化型

バーミンガムの北西に位置するウォルバーハンプト ン中心市街地(例 18。英)にはアクションプランが立案 され(2004一)、その中の重要なアクションとしてアーバ ンビレッジが計画されている(セント・ジョーンズ)。い わゆる地方都市の中心部ではあるが、その核には歩行者 専用区域のなかにショッピングセンターがうまく配置さ れ活気はある。アーバンビレッジは、その外側の駐車場 エリアや旧来型の衰退しつつあるロードサイド市街地あ たりの活性化をねらいつつ、特徴ある教会(セント・ジ ョーンズ)や図書館、市場などをうまく引き立てるよう に(逆にいえばそうした資源を外部経済として最大限活 用する形で)複数区域設定され、一斉にコンバージョン や新規開発が進んでいる。同時に中心市街地の内側をぐ るっと回るトラムを計画中(バーミンガムから到達した 終点を延伸する形)である。日本の地方都市にも大いに 参考になると考えられる。

4) その他

ブレア改革によってロンドンにロンドン政庁(GLA)が 復活したのを受けて「ロンドン計画(2004年)」が策定 されるが、その際、ロンドン全体をビレッジの集合とと らえ、主に郊外地の持続的プロモーションを行おうとす る『A City of Villages(2002 年夏)』(例 19。ロンド ン・英)というテクニカルレポートが発表された。もと もとさかのぼれば 1944 年にアーバークロンビーによる 「大ロンドン計画」が策定された際にも当時のロンドン をコミュニテイの集合体ととらえていたし、その後も市 街地をコミュニティ単位でとらえることが多かった。 2002 年レポートではロンドンの 3 分の 2 を占める郊外 において、他地域との競争もあって取り組むべき課題が あるととらえ、それらを戦略的に解決する方向を考える ため、郊外地を6つの類型に分けつつ各類型からスタデ ィー地区を抽出して分析し、その結論として、各センタ ーとそれを取り巻く半径 400〜800 メートルの「Pet Shed」を計画単位とするのが望ましいことを示している。 この「Pet Shed」は訳が難しいのだが、いわばアーバン

ビレッジの単位ともいえる。定量的なスタディーとはい えないものの、郊外全体の今後のあり方を提示した重要 な計画論を含んでいる。

イングランド中部の主要都市であるマンチェスター市(例 20。英)では、工業都市として土地利用が衰退期を経て転換すべきニーズが高まった際、公営住宅団地の再生や工場・倉庫地域の再生イメージを「アーバンビレッジ」で語ってきた。前者の例がヒューム地区である。当地区はもともとスラムクリアランスで供給した公営住宅が再び問題となり、もういちど街区をしっかり整備して街並みを取り戻しつつ用途混合を進める再整備を実施している。後者の例がアンコーツ地区である。ここは都心部に隣接する工場・倉庫・流通街であるが、実はマンチェスターが「世界の工場」だった頃、世界ではじめての郊外型生産拠点として運河沿いに巨大な綿織物工場(ミルと呼ばれる)群が建てられ、それらが時代変化に取り残されていたが、コンバージョン等を重ねてアーバンビレッジ的な市街地を再生させようとしている。

3 アーバンビレッジを日本の文脈で考える

3.1 わが国におけるアーバンビレッジのとらえ方

以上のようにアーバンビレッジはきわめて多様な側面をもちさまざまな都市計画の面で活用されているにもかかわらず、わが国ではそうした紹介はされてこなかった。そこで本研究では、これまでのアーバンビレッジの分析を踏まえて、より総合的で実践的な提案を横浜を題材におこなうこととする。横浜は近代以降に形成された新興市街地を多く抱え、そうした市街地が今日転換期にあるという意味で、対症療法ではない長期ビジョンを必要としている。それは日本のみならず海外の多くの都市においても共通の課題である。

3.2 横浜における提案に向けて

横浜市の人口は350万人を超え、東京特別区を除けばわが国最大の「100万都市」となっている。現在、区の権限を強化しようとする動きはあるものの実際の区の力は弱く、350万人の都市における空間設計とはいかにあるべきかを真剣に考えなければならない状況にある。また、たとえ近い将来区の権限が強化されたとしても、現在の18区を前提とするならば平均20万人の規模となり、コミュニティ・スケールでのまちづくりをどう進めるべきかという課題は残ると考えられる。

こうしたマンモス都市の計画論として「アーバンビレッジ」は有効と考えられる。

4 横浜アーバンビレッジ戦略

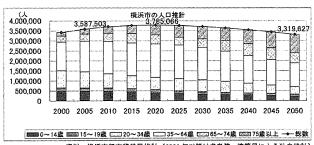
4.1 前提

人口減少・活力低下が見込まれる横浜に対して、これ

まで形成されてきたストックや資源を活用しながら、持続的に地域価値を向上させ市民の生活の質を高める戦略を示す。20 年後をにらんだビジョンおよびそこに至る道筋を具体的に提案する。それらを総称してアーバンビレッジ戦略と呼び、市の基本政策や各部門の計画のなかでできるだけ取り入れられることを期待する。

4.2 20年後のフレーム

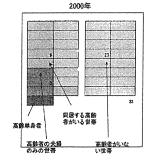
横浜市住宅政策審議会答申(2006)では、横浜市の人口はしばらく増加する場所もあるがやがて減少し、長期的にはかなり減少の度合いが激しくなると予測している(図 4-1、図 4-2)。その過程で世帯の高齢化や小規模世帯の増加が起こる。



資料:横浜市都市経営局推計(2026 年以降は参考値、建築局による独自推計)

図 4-1 横浜市の人口予測

■世帯数(地区の面積を 1ha に換算して表示。2040 年は参考値である)



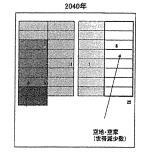


図 4-2 横浜市の郊外住宅地における人口減少イメージ

当答申では、横浜市における各地区の住環境動向を予測したうえ大きな政策の方向を示しているものの、行政政策であることから必ずしも具体的住環境ビジョンを描いていない(いくらかは検討されたが最終的に答申書には取り入れられていない)。

4.3 ビジョン作成の基本スタンス

人口減少を後ろ向きに捉えるのでなく、そうした変化に能動的・創造的に対処することを基本とする。東京等の遠隔地に依存した都市構造・生活構造、あるいは居住地や居住スタイルの選択肢があまり無い現状を改め、各人の生活スタイルや生活ニーズに合った、生活の基礎となるコミュニティのしっかりした生活空間に徐々に再編

していく。その基本コンセプトをアーバンビレッジ戦略 と位置づけることとする。

具体的方針を以下の7点とする。

- ・ 歩行者中心の活力ある商業地区(店/サービス/一定の ビレッジでは雇用も)を形成する
- ・ さまざまな面での人のミックス(年齢/収入/文化/雇用/興味)を促進するため、さまざまな住宅タイプを 促進する
- ・ ビレッジの中心から歩いていけるコミュニティ施設 を立地・誘導する
- ・ 近隣やコミュニティベースの組織とパートナーシップを組み、サービスや諸活動への人々のアクセスを 改善し、近隣計画やコミュニティ政策等の形で相互 交流の機会をつくる
- ・ 自転車や歩行者施設も含む交通施設によりビレッジ 間、ビレッジ内の結びつきをよくする
- ・ 公共オープンスペースをうまく系統立てて、住民や 働く人へのレクレーション機会を提供する
- ・ 歴史、自然、文化や他のコミュニティの誇りの源を 反映したユニークなアイデンティティを形成する

4.4 アーバンビレッジの提案

「都心部アーバンビレッジ」「地区中心アーバンビレッジ」「郊外住宅地アーバンビレッジ」の3つのアーバンビレッジを想定しスタディーを行った。これらのうち特に新たな課題と考えられる郊外部と都心部を中心に提案をとりまとめた。[別途テクニカルレポートを作成]

1) 郊外住宅地アーバンビレッジ

◆現状:庭付戸建住宅地がゆるやかな起伏の丘の上に広大に広がり、その中心部にスーパー等の立地するちょっとしたセンターがある。空き地・空き家化が目立ち、居住者の高齢化も進行している。ハード・ソフト両面における問題を対症療法ではなく総合的・長期的ビジョンのもとに解いていく必要がある。

◇提案:図4-3。さきにあげた7つの基本方針にのっとり具体的なイメージを提示している。「縮減」の力が働くなか、市街地の撤退という消極的な戦略をとるのでなく、実際に起こっている社会経済的動向を踏まえて積極的なビジョンにまとめている。密度の低いセンター(ビレッジコア)をゾーニングの変更等により密度を高め、そこに高齢者層をターゲットとした集合住宅を供給。戸建てからの移転を促す。一方、敷地面積の広い戸建ての価値が高いことに注目し、当地区の魅力を再アピールして広域から新しい世帯を呼び寄せる。センター地区には地域におけるニュービジネスを手がけるまちづくり会社の本部を置き、空き地・空き家管理等を行う。サブの商店街をサブビレッジコアと呼び、ビレッジコアと差別化

したバザール的な空間に再生する。ここでは近隣の農家 等が消費者に直接生産物を販売するなどのマネジメント 手法をまちづくり会社も関与して開発する。現在駐車場 として利用頻度の低い広場は多目的化する。3 つ目の沿 道型の小さな商店街はデリバリーセンターとし地域内の 配達・送迎ビジネス拠点とする。これにもまちづくり会 社が関与する。

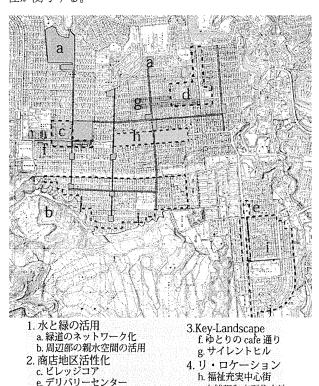


図 4-3 郊外部アーバンビレッジ戦略図

h. 福祉充実中心街

i. 自然調和庭型住宅地

2) 都心部アーバンビレッジ

d. サブビレッジコア

◆現状:横浜の旧都心部は関内地区と呼ばれ、特徴ある 近代建築などで知られるが、近年、オフィス機能の衰退 とともに街としての活気が失われつつある。その一方、 みなとみらい線の開通によって東京へのアクセスが良く なった結果、従来は無かった超高層住宅が次々と建てら れ景観面でも問題になっている。都心部の魅力を活かし つつ、こうした大きな変化を前向きに受け止めるビジョ ンが求められている。

◇提案: 図 4-4。 さきにあげた 7 つの基本方針にのっと り具体的なイメージを提示している。オフイス街から居 住地へと転換するなかで、「住」と「職」「遊」が一体 となった生活の質の高い市街地に再編する。そのキーと なるのが生活軸の設定と強化である。これまで「住宅」 はあっても生活サポート機能が弱かった。既に一定の集 積がみられる生活軸に沿ってそうした機能を誘導すると ともに、この軸上で活用度の低い空地にアクティビティ を加えて通りを活性化する。一方、歴史的建造物が十分 活用されていない点にも注目して、回遊性のある文化軸 を設定。生活と文化を中心に、これまでのオフィス等が それらに融合する新しい都心像を提案している。



図 4-4 都心部アーバンビレッジ戦略図

3) 地区中心アーバンビレッジ

2001 年にスタートした「和田町いきいきプロジェク ト」は横浜の典型的な近隣商店街を含む地区中心を対象 としている。2005年には地元商店街、町内会、NPOに横 浜国立大学有志を加えた「和田町タウンマネジメント協 議会」を設立。提案と協働をベースにしたプロジェクト を展開している。新しい形のアーバンビレッジのモデル が実践されているといえる。ここではいわゆるマスター プランを持たないが、べつぴんマーケットの定着、駅前 広場の整備、高架下空間の活用など具対面でさまざまな 成果をあげてきた(詳しくは建築学会梗概集 7014、2006 年)。

今回はあえてビジョンを示さなかったが、こうした地 区での取り組みをさらに長期的に持続していくためには アーバンビレッジの基本方針にもとづくまちづくりが有 効であると考えられる。すなわち、都市レベルでのアー バンビレッジ戦略を確立し具体的ビジョンをモデル的に 示すこと、およびその適用のメリットを示すことによっ て、それが有効と考える地区においてアーバンビレッジ をツールとして活用する体制づくりが重要である。

<研究協力者(いずれも横浜国立大学工学府)>

修士2年 岸野亮吾

修士1年 小張木良良 柴田光正 鈴木典子