The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	都市の空間改変事業における「地域文脈」の解読と新たな評価指標の考察-震災復興土地区画整理事業と中心市街地再開発事業を対象として-
Author(s)	杉田, 美和
Citation	大阪大学, 2020, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/77501
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

The University of Osaka

博士学位論文

都市の空間改変事業における「地域文脈」の解読と

新たな評価指標の考察

－ 震災復興土地区画整理事業と中心市街地再開発事業を対象として －

杉田　美和

2020 年 6 月

大阪大学大学院工学研究科

目次

第１章　序論

１．研究の目的と意義 ・・・・・ 7

２．空間改変をともなう都市整備手法の評価と本研究の位置づけ ・・・・・ 8

２−１．災害復興土地区画整理について ・・・・・ 8

２−２．都市再開発について ・・・・・ 8

３．地域文脈の定義 ・・・・・ 10

３−１．文脈の辞書的意味 ・・・・・ 10

３−２．出来事の連鎖の価値としての「地域文脈」 ・・・・・ 10

３−３．社会・空間組織の形成原理としての「地域文脈」 ・・・・・ 11

３−４．仏教における世界観との相似性 ・・・・・ 12

４．研究の概要 ・・・・・ 13

注 ・・・・・ 14

参考文献 ・・・・・ 15

第２章　「地域文脈」継承の方法論

１．本章の目的 ・・・・・ 21

２．レビューの対象とする主要な文献 ・・・・・ 21

３．連鎖的文脈の継承の方法論 ・・・・・ 24

（１）計画の考え方・理念の持続 ・・・・・ 24

（２）オーセンティシティの創造 ・・・・・ 24

（３）祭礼による都市空間の統合 ・・・・・ 24

（４）建築類型・土地の形・街区形式・コミュニティの継承 ・・・・・ 25

４．組織的文脈の継承の方法論 ・・・・・ 26

（１）風土性への適合と調整 ・・・・・ 26

（２）生活様式・社会組織の再構築 ・・・・・ 27

（３）意識空間の理解と尊重 ・・・・・ 28

（４）土地・水系が社会・空間形成に与える影響の理解と適合 ・・・・・ 28

（５）伝統都市の空間形成原理の解読と応用 ・・・・・ 29

（６）空間を再組織化する暮らしの力の尊重 ・・・・・ 30

（７）都市祭礼による空間的断絶の修復 ・・・・・ 30

（８）建築の更新による空間組織の持続的な改善 ・・・・・ 31

（９）新しい空間ビジョンと既存の空間組織との調整 ・・・・・ 31
(10) 新しい空間システムの投入 ・・・・・ 32
５．地域文脈の継承のための仕組みの構築 ・・・・・ 34
（１）計画を生活構造の中に位置付ける ・・・・・ 34
（２）地域文脈を継承するエリアの設定 ・・・・・ 34
（３）創造的なデザインルール ・・・・・ 35
（４）生きたオーラルヒストリーの編集 ・・・・・ 35
（５）人に蓄積された地域文脈の発現 ・・・・・ 36
（６）社会システムの更新 ・・・・・ 36
（７）コミュニティアーキテクトの職能の確立 ・・・・・ 36
６．土地区画整理と都市再開発の意義 ・・・・・ 38
６−１．土地区画整理について ・・・・・ 38
６−２．都市再開発について ・・・・・ 38
参考文献 ・・・・・ 40
第３章　復興土地区画整理事業における「連鎖的文脈」
１．本章の目的 ・・・・・ 47
２．既往研究における位置付け ・・・・・ 48
２−１．震災復興を評価する研究 ・・・・・ 48
２−２．阪神淡路大震災からの松本地区の復興について ・・・・・ 48
３．研究の方法 ・・・・・ 49
３−１．調査対象地区の設定 ・・・・・ 49
３−２．復興事業の経過の整理 ・・・・・ 49
３−３．分析の概要 ・・・・・ 49
（１）市街地形成の分析 ・・・・・ 49
（２）専門家（コンサルタント）の計画意図の分析 ・・・・・ 49
（３）場所と環境イメージの変遷の分析 ・・・・・ 50
（４）持続的文脈の考察 ・・・・・ 50
４．復興事業の経過の整理 ・・・・・ 51
５．市街地形成の分析 ・・・・・ 53
５−１．市街化プロセス ・・・・・ 53
５−２．第二次世界大戦による戦災と復興計画 ・・・・・ 55
５−３．阪神・淡路大震災と復興計画 ・・・・・ 56
５−４．市街地形成に関するまとめ ・・・・・ 57

６．専門家（コンサルタント）の計画意図の分析 ・・・・・ 58
６−１．ヒアリング結果の分析 ・・・・・ 58
６−２．街区構成と公園計画における文脈の考察 ・・・・・ 60
６−３．「住民参加のまちづくり」の文脈の影響 ・・・・・ 60
７．場所と環境イメージの変遷の分析 ・・・・・ 62
７−１．ヒアリング対象者 ・・・・・ 62
７−２．イメージマップの分析 ・・・・・ 62
（１）環境イメージの分類 ・・・・・ 62
（２）1956 年の環境イメージマップ ・・・・・ 62
（３）2016 年の環境イメージマップ（旧住民） ・・・・・ 63
（４）2016 年の環境イメージマップ（新住民） ・・・・・ 64
７−３．場所の変遷 ・・・・・ 65
（１）コミュニティの場所 ・・・・・ 65
（２）遊び場所 ・・・・・ 66
（３）買い物の場所 ・・・・・ 67
（４）自治会の変遷 ・・・・・ 67
（５）場所と環境イメージの変遷に関するまとめ ・・・・・ 68
８．考察とまとめ ・・・・・ 69
注 ・・・・・ 70
参考文献 ・・・・・ 72
第４章　連鎖的な再開発事業における「組織的文脈」
１．研究対象地区の概要 ・・・・・ 75
（1）再開発計画の経緯 ・・・・・ 75
（2）再開発の概要 ・・・・・ 75
２．既往研究における位置付け ・・・・・ 78
２−１．都市再開発に関する研究 ・・・・・ 78
２−２．丸亀町商店街再開発に関する研究 ・・・・・ 78
３．研究の方法 ・・・・・ 79
３−１．調査の方法 ・・・・・ 79
３−２．分析の方法 ・・・・・ 79
（１）再開発事業の基本スキームの整理 ・・・・・ 79
（２）各組織の関係性に関する分析 ・・・・・ 79
（３）組織的文脈の読み取り ・・・・・ 79
（４）分析に用いる情報 ・・・・・ 79

４．分析 ・・・・・ 80
４-１．再開発事業の基本スキームの整理 ・・・・・ 80
（１）Ａ・Ｂ・Ｃ街区における再開発の概要 ・・・・・ 80
（２）Ｇ街区の概要 ・・・・・ 81
４-２．再開発前における組織とその関係性 ・・・・・ 82
４-３．組織間の出資関係 ・・・・・ 82
４-４．組織間の契約関係 ・・・・・ 84
４-５．組織間における資金の循環 ・・・・・ 85
（１）商店街全体の資金循環 ・・・・・ 85
（２）再開発ビルの運営のための資金循環 ・・・・・ 86
４-６．組織間における意思決定の関係 ・・・・・ 87
（１）再開発前からの仕組み ・・・・・ 87
（２）商業戦略に関する意思決定の仕組み ・・・・・ 88
５．考察とまとめ ・・・・・ 89
（１）共通の型について ・・・・・ 89
（２）大きなスケールの枠組みへの接続 ・・・・・ 90
（３）まとめとまちの課題 ・・・・・ 90
６．補遺：Ｇ街区再開発における経営上の特徴について ・・・・・ 91
（１）再開発事業の経営について ・・・・・ 91
（２）権利床・保留床の経営について ・・・・・ 92
（３）丸亀町グリーンの経営体制について ・・・・・ 93
（４）意思決定について ・・・・・ 94
（５）経営の合理化について ・・・・・ 95
（６）振興組合等との関係 ・・・・・ 95
注 ・・・・・ 96
参考文献 ・・・・・ 97
第５章　結論
１．研究成果のまとめ ・・・・・ 99
（１）第１章 ・・・・・ 99
（２）第２章 ・・・・・ 99
（３）第３章 ・・・・・ 100
（４）第４章 ・・・・・ 100
２．連鎖的文脈と組織的文脈の再統合 ・・・・・ 101
参考文献 ・・・・・ 102
謝辞 ・・・・・ 104

第１章　序論

第１章　序論

１．研究の目的と意義

戦後、欧米をはじめとする先進国諸都市では、大規模な都市開発による地域固有の景観やヒューマンスケールの喪失、周辺地域との空間の断絶による生活環境の悪化、地域が育んできたコミュニティや生活文化の衰退といった課題が顕在化した。サヴェリオ・ムラトーリ、コーリン・ロウ、ジェーン・ジェイコブス、クリストファー・アレグザンダーなど欧米の専門家がこの問題を取り上げ、地域の固有性や人間性を尊重した環境整備の重要性を指摘し、以降の都市計画のあり方について、日本も含めた世界中にインパクトを与えてきた。日本では高度成長時代に都市の固有性を失ってきたことについて、批判や反省をするきっかけとなり、都市再生や保全的な環境整備の必要性が共有され、実践されてきた。

しかし、現代は新たなグローバル経済の中で大規模開発の新たな波がおとずれ、いわゆる開発途上国と言われる諸国の大都市では破壊的な開発が進んでいる状況である。また、大災害の時代を迎え、多くの構造物や空間組織を喪失する危機にある。さらに、人口減少や都市の縮退の時代を迎え、これまで築いてきた物的環境の価値や意味が揺るがされる時代になっている。

一方で、大災害からの復興や、地方都市の中心市街地の再生には、土地区画整理と都市再開発といった都市計画的手法は今後も実施されていくことが予想される。このような大規模な空間再編を伴う開発は、地域が継承してきた固有性を喪失するという問題がある。

グローバル化、大災害、人口減少の時代における都市の更新を前提としながら、大切なものは何か、継承するべきものは何かを、物理的次元にとどまらないレベルで再定義する必要がある。本研究は目に見えない地域の価値を理解し、表現するための視点として、「地域文脈（地域コンテクスト)」という概念を提示し、空間改変を伴う整備手法を評価するための枠組みや指標となりうるかを検証することを目的とする。

「地域文脈」の定義については、本章第３節において、事象の前後関係としての「連鎖的文脈」と、背景としての「組織的文脈」の二つの性質を備えることを示し、既往研究を総括することにより、それぞれの概念を明確にする。

また、整備手法の評価については、ケーススタディとして、阪神淡路大震災から復興を成し遂げた神戸市兵庫区松本地区（第 3 章）と、中心市街地再生のために連鎖的な再開発事業を実践している香川県高松市丸亀町商店街地区（第 4 章）を取り上げ、成功事例として評価の高い２事例に潜在する「地域文脈」を解読することにより、大切なものを継承する都市更新のあり方を提示するものである。

以下に、震災復興のための主として土地区画整理を評価する研究と、大都市ならびに地方都市

における都市再開発の評価を行った研究について重要な成果を整理し、本研究の位置付けを明確にする。

２．空間改変をともなう都市整備手法の評価と本研究の位置づけ

２-１．災害復興土地区画整理について

災害復興土地区画整理に関する既往研究としては、東日本大震災と阪神・淡路大震災に関する成果が充実しており、本研究ではこれらの二つの震災を中心に検討する。

東日本大震災の発災から８年が経過する中、成果の見え始めた復興の取り組みについて、そのプロセスを記録し、復興の推進や課題解決に寄与した要因を明らかにしようとする研究が蓄積されつつある。例えば、石丸ら[1)]は、防災集団移転後の空間編成の傾向性を整理し、園田ら[2)]、松本ら[3)]、渡辺ら[4)]は、復興計画策定や復興まちづくりにおける住民参加の仕組みの意義について検討している。また、阪神・淡路大震災については、復興都市計画や住民参加の効果の検証に加え、復興プロセスや復興前後の生活環境の変化を分析することにより、災害復興のあり方を問うための多くの知見が提示されている。それらのうち重要な成果としては、岸ら[5)]、塩崎[6)]、久保ら[7)]による住民参加の都市計画形成への効果を検証した取り組みがあり、越山[8)]、田中ら[9)]、塩崎ら[10)]、柄澤ら[11)]が生活環境の質やまちづくりの持続性の観点から災害復興を評価した研究がある。これらの既往研究を概観すると、復興を捉える視点として、都市計画や都市計画事業の内容、空間計画の特徴、住民参加のあり方、コミュニティの継続と再構築、専門家の役割、非営利組織の役割、行政の体制などであり、当該の災害復興や将来起こると想定される大災害に対して、重要な知見を与えるものである。

本研究は、成功事例と言われる[注1)]兵庫県神戸市兵庫区松本地区の震災復興土地区画整理事業を対象として、復興のあり方を捉える視点、評価する視点としての「地域文脈」の概念を提示することを目的とする。

２-２．都市再開発について

都市再開発は、都市の高度利用といった従来の目的に加え、近年は中心市街地の再生やコンパクトシティ化の手段としても期待され、様々な取り組みや実践が行われている。いくつかの事例については問題点も指摘されているが、再開発が今後も都市再生や都市再編の有力な手法となることから、ここで近年の再開発事例の効果や問題点を検証し、今後の再開発のあり方に知見を提示しておく必要がある。

再開発を評価する視点について、①施設や開発地区の機能・空間構成を扱うもの、②計画の合意形成や再開発の成立要件などの事業運営を扱うもの、③施設の管理・運営を扱うもの、④利用

者による評価を扱うもの、⑤場所性・アイデンティティを扱うもの、⑥周辺地域への影響を扱うものがあり、重要な成果が蓄積されている。

例えば①については、南部ら[12]による、広場・アーケードなど敷地内共用空地の形態分類と印象評価を行った研究がある。他に、街区スケールの空間構成を扱ったものがあり、慎ら[13]は駅前再開発事業について、敷地内と周辺地区の空間が一体的に連結された「周辺連結空間」を実現するための計画手法を検討しており、伊藤ら[14]は大街区化により縮小される公共用地の評価と課題の抽出を行っている。②に関して、古賀ら[15]が合意形成のための計画立案支援手法の開発を行っている。また、再開発の成立要件については、濱谷ら[16]、服部ら[17]が地方都市における再開発事業の公的支援への依存性を明らかにした成果の他、内田ら[18]が再開発ビルにおける保留床や駐車場の割合を検証しもの、佐藤ら[19]が再々開発の実現可能性に寄与する諸条件を検討したものがある。

③については、河目ら[20]によるオープンスペースの質に関する事前協議の重要性を指摘した研究がある。④については、北崎ら[21]が来街者・就業者・居住者へのアンケート調査により、再開発複合施設の総合評価を高めるための要件を検討したものがあり、⑤には、木下ら[22]によるアイデンティティの持続可能性を高めるための諸条件を検討した成果がある。

⑥では、土地利用の変化を捉えた紙野ら[23]の研究があり、大阪府における再開発23事例を対象に、周辺地区における事業実施前後の変化を検討しており、都築ら[24]は同様に、東京都における再開発177事例を取り上げて、周辺地区における容積率や木造住宅率の変化の動向を分析している。また、沼田ら[25]は経済的なインパクトの観点から、地価の上昇と下落の傾向を詳細に検討し、津島ら[26]は、建築系雑誌等において再開発が取り上げられた記事のテーマを分析し、現代における再開発のイメージや意味の変化を考察している。

本研究は、以上①～⑥の視点に加えた新たな第7の視点として、再開発事業を周辺地域と一体的に捉え、地域自体の変化や発展を評価する新たな方法論の提示を試みる。再開発時業が地域においてどのような役割を果たしているのか、地域の社会・空間の中にどのように組み込まれ、さらには地域全体の環境改善や活力の向上を誘導するかといった、再開発地区と他地区とを一体的に評価するための方法論として、「地域文脈」の概念を提示する。再開発された街区と未着手の街区における商業活動が一体的に運営され、成功事例として評価されている[注2]高松丸亀町商店街（香川県高松市）を対象に、当地区の社会・空間を背後から支える経済システムを「地域文脈」として捉え、その仕組みを明らかにし、今後の地方都市における再開発のあり方に知見を得ることを目的とする。

３．地域文脈の定義

３−１．文脈の辞書的意味

まず、「文脈（コンテクスト)」の辞書的な意味を引用すると[27]、Ａ：(文章の）前後関係。文における個々の語または個々の文のあいだの論理的な関係・続き具合、Ｂ：(物事の）背景、状況。ある事柄の背景、状況。ある事柄の背景や周辺の状況、の二つがある。以下に、A前後関係とＢ背景の意味に対応させて、地域文脈の定義を行う。

３−２．出来事の連鎖の価値としての「地域文脈」

辞書的意味Aに相当する意味を取り扱う研究には、千里ニュータウンの小学校区を対象にした考察[28]があり、地域における物的環境や社会的環境の変化を「生活環境とその運営のしくみを向上させるプロセス」ととらえ、地域の人々が積み重ねてきた住環境運営の中に「継続的に」見出される課題の解決の仕方や、課題解決のためのしくみの作り方の連鎖の質を地域文脈と定義している。

課題解決の仕方の連鎖を地域文脈と捉えるものには、他に以下の論文がある。下田ら[29]は宮城県女川町の漁村集落群を対象に、集落群が相互の共同的関係を形成しながら、漁場・寺社・行事などの空間的・社会的資源を維持・管理・運用する仕方を分析し、「共生の仕組み」の地域文脈を明らかにしている。また、木多[30]はチェコ、プラハの伝統的地区を対象に、共産主義時代から現代にいたるまでの街区内における「空隙のネットワークのつくり方」の変化を考察し、現代に「不可逆的な」開放化が進んでいることを指摘した。田村ら[31]は、「地域の文脈」は1. コミュニティ、2. まちづくり資源、3. まちづくり課題・目標、4. まちづくり計画情報、及びその集合で構成されるとし、阪神淡路大震災の被災地を対象に、震災前のまちづくりと震災後の復興土地区画整理の策定経過や内容を比較し、震災前後において４要素がどのような仕方で再認識され、再組織化されているかを分析している。また、「地域の文脈の継承」とは４要素が「発展」的に受け継がれていくことであるとしており、「資源」や「組織」そのものよりむしろ、住民によるそれらの認識の仕方、考え方の継続性を重視していると考えられる。

日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史小委員会[32]は、東日本大震災で被災した都市と集落について、明治からの災害と復興を含む都市・集落形成の中に地域文脈を読み取り、東日本大震災からの復興に継承するべき「大切なもの」や今後の復興への手がかりと課題を提示している。地域文脈の概念そのものについては、多様な意味づけや定義が試みられているが、「環境に埋め込まれる復興の意図」、「将来の成長戦略」、「漁村の統合性」などの考え方やテーマを重要な文脈として捉えており、本研究に重要な示唆を与えるものである。

地域における課題の解決の仕方が、災害や時代を超えて連綿と持続される時、やがて課題の解決の仕方が時代に応じて（徐々に）変化しながら、むしろ課題そのものが時代を超えた「普遍のテーマ」として解釈されうる場合がある。例えば、明治三陸地震津波（1896 年）、昭和三陸大津波（1933 年）、第二次世界大戦（1945 年）によって壊滅的な被害を受けた岩手県釜石市では、いずれの復興計画においても、常に山へと逃げる動線を強化しようとする意図がうかがえる。明治津波からの復興計画では山へと直線的に向かうタテの街路網を導入し、昭和津波からの復興計画ではこれを拡幅し、戦災復興計画では街路や建築により街路をシンボル化することによって、都市の骨格に減災の考え方を明示しようとしてきた[33,34]。各時代の街路整備の仕方が発展的に連鎖し、都市の骨格への「減災のイメージの表現」という「普遍のテーマ」が醸成されていることがわかる。

以上を踏まえ、A前後関係の意味に対応する地域文脈とは、地域づくり・まちづくりに関わる人々が「普遍のテーマ」を解決するために、解決の仕方を「発展的に」持続させていく連鎖の質や価値であると定義する。この地域文脈を連鎖的文脈と呼ぶこととする。

第３章では、研究対象地区における明治以降の市街地形成や、戦災復興土地区画整理、阪神淡路大震災後の復興土地区画整理に共通するテーマとして、「地域に開かれた社会・空間構成への再編」を設定した。そして、考察の対象とする連鎖的文脈とは、松本地区における物的環境や社会的環境の変化を、地域に開かれた構成へと再編されるプロセスととらえ、地域の人々や関係者がそのための課題の解決の仕方を持続させていく連鎖の質や価値であると定義した。

３-３．社会・空間組織の形成原理としての「地域文脈」

辞書的意味Ｂの「背景」に相当する定義を既往研究に求めると次のような取り組みがある。例えば、黒野・菊地[35]は、水田の維持管理システムや道の社会的特性を分析することにより散村の形成原理を明らかにし、菊池[36]は、地域社会の生活行為から農村住居の空間構成の発展の原理を読み解いている。また、重村[37]は「意識空間の構造（心的空間構造）は、社会的な空間構造とともに物的な空間構造の背後からこれらを強化し保持している」という考え方を提示している。黒野・菊池・重村の主張の共通点として、顕在する町並みや物的環境は、生活様式・社会環境・イメージなど目に見えないレイヤーの働きにより成り立っているということである。

また、山口[38]は、建築の間取り、庭、敷地外の関係性から「個と集合の関係」を解読し、街並みの形成には街区や地区全体の構成原理である「個と集合の関係」が寄与することを証明している。また、ムラトーリ学派や陣内らが提唱するティポロジアも同様に、空間組織[注3)]や空間どうしのつながりを成立させる空間形成原理を読み取ろうとするものである[39]。これらの研究が扱

う空間形成原理の特徴は、敷地・街区レベルの空間組織には共通の型があり、より大きな地区・地域スケールの空間組織の中に組み込まれ生かされている点である。

日本建築学会都市計画委員会創造的地域文脈小委員会は、地域の社会・空間に形成される組織体[注3)]の構造を地域文脈と捉え、近年は社会制度や政策、土地の所有形態、地形・地盤をも文脈として読み解く研究が現れていること、さらに、組織体の動態や創造的な進化に関心を持つ研究の重要性に言及している[41)]。

以上を総括し、本研究におけるＢ背景の意味としての地域文脈は、地域や都市における社会組織や空間組織に備わる形成原理であり、その成立を背後から支える生活様式の在り方、人々のイメージの在り方をも指すものと定義し、敷地や街区の間に一定の型が見出せること、大きなスケールとの間に連結性が見出せること、さらに、一定の型を継続しながらも、変化（進化）するものと捉える。この地域文脈を組織的文脈と呼び、前述の連鎖的文脈と区別する。

また、第４章で扱う組織的文脈とは、高松丸亀町商店街（以下、丸亀町商店街と略する）における組合や企業組織など社会組織群の間に形成される意思決定、役割分担、資金の配分や循環など、経済システムの在り方を指すものとする。

３-４．仏教における世界観との相似性

以上で定義した、物事の前後関係としての「連鎖的文脈」と、背景としての「組織的文脈」は、仏陀（釈迦牟尼）による思想との相似性が見いだされる。仏陀は仏教の開祖であり、宗教家として最も有名な人物の一人であるが、物事・事象の捉え方を提示した思想家、哲学者でもある。

仏陀には、「八万四千の法門があった」と言われるほどに、教えの内容は極めて多彩であったが、その数々の教えを総括すると、いくつかの柱を立てることができる[42)]。

その第一の柱は「縁起の法」である。仏陀は、「縁」とはある出来事と次の出来事を結びつけるもの、ある人と次の人を結びつけるものであるとし、「縁起の法」とは、努力すれば報われ、心を純粋に磨いていけば悟りが進み、「転生輪廻」から抜け出せるということを説いている。この考え方は、時間を軸にした発展のプロセスであると考えられ、「連鎖的文脈」との共通性を見いだせる。

第２の柱は「実相世界（実在世界）」と「現象世界（地上世界）」との関係である。実相世界とは「根元の仏」が創造した世界であり、「現象世界」とは今私たちが生きている世界である。現象世界ではどうしても、保身、出世、自己顕示といった思いで心が曇ってしまうため、実相世界から見れば「影絵」の世界に過ぎないという考え方である。これは、

目に見える物的環境を成立させる、背景の文脈の存在を重要視するものであり、「組織的文脈」に相似するものであると考えられる。

このように、連鎖的文脈と組織的文脈は、万物を見通すと言われた仏陀による世界観に通じるものがあり、事象の見方としての普遍性を持つことを示している。

４．研究の概要

第１章では、空間改変を伴う都市整備手法について、都市更新を前提とした上で、継承するべき大切なものの価値を「地域文脈」として提示し、その概念の定義を行う。定義にあたっては、これまでの先駆的な関連研究を基に、「地域文脈」は物事の前後関係としての「連鎖的文脈」と、背景としての「組織的文脈」の二つの性質を備えることを示し、土地区画整理と都市再開発の二つの手法について、地域文脈の観点から評価することの意義を解説する。

第２章では、「地域文脈」の解読、「地域文脈」を継承する空間計画とまちづくり、「地域文脈論」の体系化に取り組んできた日本建築学会特別研究委員会、都市計画委員会下部の小委員会における先進的な活動の成果を総合し、「地域文脈」の継承と創造を具現化するための方法論について体系的な取りまとめを行う。さらに、土地区画整理と都市再開発の手法の有効性について「地域文脈」の観点から整理する。

第３章では、阪神淡路大震災による被災から復興を遂げた兵庫県神戸市兵庫区松本地区を対象に、明治時代から現代に至るまでの市街地形成プロセスを分析し、「連鎖的文脈」の解読を行う。また、「旧住民」と「新住民」の記憶や環境イメージを聞き取ることにより、震災復興土地区画整理の計画理念が「連鎖的文脈」の継承に果たした役割を考察する。

第４章では、香川県高松市丸亀町商店街における連鎖型再開発事業を対象に、イベントを含む販売促進活動の一体的なマネジメントや、再開発ビルの経営を行うための企業組織群の契約・資金循環・意思決定等における連関のメカニズムを分析する。また、地権者がまちづくりに責任を持ち、地域環境を持続的に向上させるための社会経済システムを「組織的文脈」として捉え、街区間に共通する普遍的なパターンを明らかにする。

第５章では、各章における成果をまとめるとともに、「地域文脈」の観点からみた、空間改変型都市整備手法の要件を提示する。

注：

注 1）都市景観大賞「美しいまちなみ大賞」（国土交通省、2002 年）、神戸景観ポイント賞特別賞（神戸市、2003 年）、土地区画整理法施行 50 周年記念表彰・国土交通省地域整備局長賞（国土交通省、2004 年）などを受賞している。

注 2）経済産業大臣賞、国土交通大臣賞、総務大臣賞その他多くを受賞し、再開発事業の模範として内外で高い評価を得、完成後行政関係を中心に多数の視察者が訪問するようになり、その数は年間 13000 人を超える。

当再開発事業に関連して、がんばる商店 77 選（2006 年度、中小企業庁）、土地活用モデル大賞・国土交通大臣賞（2007 年、都市未来推進機構）、日本都市計画学会石川賞（2008 年、日本都市計画学会）、地域づくり総務大臣表彰（2013 年、総務省）、都市景観大賞・都市空間部門（2013 年度、「都市景観の日」実行委員会）などを受賞している。

注 3）「空間組織」と「組織体」の意味は次の通りである。地域空間を、建物・敷地・街区など構成単位の集合として見る時、そこに見出される空間の形態や機能の配列的特徴を空間組織と定義する。例えば陣内[39]は、ヴエネチア、サンンカチアーノ地区の建物群の中に、広間・部屋・コルテ（中庭）の配列に共通する空間組織を見出している。また、木多[30]はプラハの伝統的地区において、区画道路と街区内通路の異なる二つのネットワークが統合されてプラハ固有の空間組織が形成されていることを明らかにしている。

これらの共通性もしくは統合的特徴を持つ空間組織のまとまりを組織体と定義する。組織体は一定の社会集団による管理・運営の仕組みや制度と一体であり、青井[40]は台湾・吉貝村の集落において財産相続制度が敷地分割に与える影響を明らかにし、木多[41]は戦前の大阪近郊における農村集落の空間組織と環境管理システムの関係を検討している。

参考文献：

1）石丸時大，森傑，野村理恵：復興整備計画からみる防災集団移転促進事業の空間的特徴 気仙沼市の協議会型集団移転に注目して，日本建築学会計画系論文集，第 715 号，pp.1979-1989，2015.9

2）園田千佳，坂本慧介，石川幹子：復興まちづくりの計画策定プロセスにおける住民ワークショップの役割に関する研究 -宮城県岩沼市における復興まちづくりを通して-，日本都市計画学会都市計画論文集，第 48-3 号，pp.849-854，2013.10

3）松本暢子，加藤仁美，小川美由紀：東日本大震災における復興まちづくりのプロセスに関する考察 -福島県いわき市豊間地区のふるさと復興協議会の活動とその支援-，第 48-3 号，pp.699-704，2013.10

4）渡部美香，福島秀哉：岩手県上閉伊郡大槌町町方地区の復興計画策定過程における住民参加型議論の役割 -各事業段階における計画主体の議論のマネジメントと行政の計画反映判断の特徴に着目して-，日本都市計画学会都市計画論文集，第 53-3，pp.799-806，2018.10

5）岸幸生，小泉秀樹，渡辺俊一：阪神淡路大震災復興区画整理事業における「２段階都市計画決定方式」の問題点と有効性に関する一考察 -神戸市松本地区・森南地区と尼崎市築地地区を対象として-，日本都市計画学会学術研究論文集，第 32 号，pp.757-762，1997

6）塩崎賢明：阪神・淡路大震災の復興都市計画事業における「２段階都市計画決定方式」の評価に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集，第 33 号，pp.97-102，1998

7）久保光弘，土井幸平：協働まちづくりによる復興区画整理の計画形成過程とその成果の評価 -神戸市新長田駅北地区（東部）震災復興土地区画整理事業の場合-，日本都市計画学会学術研究論文集，第 36 号，pp. 391-396，1997

8）越山健治：阪神・淡路大震災後の大都市部における空間変容認知と復興評価に関する調査研究，日本都市計画学会学術研究論文集，第 43-3 号，pp. 721-726，2008.10

9）田中正人，塩崎賢明，堀田祐三子：市街地復興事業による空間再編システムと近隣関係の変化に関する研究 ： 阪神・淡路大震災における御菅地区の事例を通して，日本建築学会計画系論文集，第 618 号，pp.65-72，2007.8

10）塩崎賢明，田中正人，堀田祐三子：被災市街地における住宅・市街地特性の変化と居住者の「孤立化」に関する研究 尼崎市築地地区の市街地復興事業を通して，日本建築学会計画系論文集，第 605 号，pp.119-126，2006.7

11）柄澤薫冬，窪田亜矢：阪神・淡路大震災の被災地である芦屋市若宮町における復興評価に関する研究 -被災前・被災直後・20 年後の現在の日常のまちづくりに至る復興プロセスに着目して-，日本都市計画学会都市計画論文集，第 50-3 号，pp.1114-1121，2015.10

12）南部繁樹，材野博司：市街地再開発共用空地・空間の計画者から見た空地規模および形態別のアメニティ評価，日本建築学会計画系論文集，第 456 号，pp.199-208，1994.2
13）慎重進，佐藤滋：周辺との連結を考慮した駅前再開発事業の計画手法とその合意形成に関する研究 -原町田地区、川口駅東口地区、川越駅東口地区を事例として-，日本都市計画学会学術研究論文集，No.30，pp.583-588，1995
14）伊藤謙，中井検裕，沼田麻美子：公共用地の減少に着目した大街区化の実態に関する研究 -市街地再開発事業を主対象として-，日本都市計画学会都市計画論文集，Vol.52，No.3，pp.1143-1149，2017.10
15）古賀元也，鵤心治，大貝彰，多田村克己，小林剛士：市街地再開発事業における計画立案に向けた合意形成手法に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第 660 号，pp.405-414，2011.2
16）濱谷雅弘，大垣直明，久保勝裕，常見将広：北海道地方都市の市街地再開発事業における公共支援の動向に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第 633 号，pp.2379-2387，2008.11
17）服部邦比古，阿部浩和：組合施行市街地再開発事業における公的支援から見た事業成立性に関する考察，日本建築学会計画系論文集，第 687 号，pp.1087-1093，2013.5
18）内田芳文，中川義英：地方都市の駅周辺市街地再開発事業完工地区の空室率に着目した事業成立に関する研究，日本都市計画学会都市計画論文集，No.44-1，pp.81-86，2009.4
19）佐藤和哉，中井検裕，中西正彦：初期再開発事業地区における再々開発事業の実現可能性に関する研究，日本都市計画学会都市計画論文集，No.42-3，pp. 751-756，2007.10
20）河目浩樹，澤木昌典，鳴海邦碩：再開発地区計画におけるオープンスペースについての計画協議と利用管理に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集，No.37，pp.607-612，2002
21）北崎朋希：大規模複合再開発施設の利用実態と評価構造に関する研究 東京都 23 区内 10 施設を対象として，日本建築学会計画系論文集，第 695 号，pp.155-161，2014.1
22）木下勇，ハンス・ビンダー：日本の都市再開発におけるアイデンティティと持続可能性について，日本都市計画学会都市計画論文集，No.46-3，pp. 463-468，2011.10
23）紙野桂人，金興官：市街地再開発による波及効果に関する研究 -都市活動と土地利用の変化特性について-，日本都市計画学会学術研究論文集，No.23，pp.355-360，1988
24）都築まい子，中村文彦，岡村敏之：GIS を用いた東京都区部における都市再開発とその周辺部の地域特性の変化に関する基礎的研究，日本都市計画学会都市計画論文集、No.42-3，pp. 259-264，2007.10

25）沼田麻美子，木場瀬令二：再開発が周辺地区の地価に与える影響について -二子玉川再開発事業を事例として-,日本建築学会計画系論文集，第 665 号，pp.1267-1274，2011.7
26）津島英征，後藤春彦，吉江俊：東京における再開発等促進区 77 事例にみる都市更新の変遷 -地区計画の目標と建築専門雑誌記事に着目して-,日本建築学会計画系論文集，第 746 号，pp.659-669，2018.4
27）秋元馨：現代建築のコンテクスチュアリズム入門，彰国社，pp.22-25，2002
28）木多道宏：地域文脈からみた「まちの居場所」の形成に関する研究 キーパーソンの課題解決行為に基づく千里ニュータウン「ひがしまち街角広場」の形成過程の考察，日本建築学会計画系論文集，No.675，pp.1023-1031，2012.5
29）下田元毅，木多道宏，吉崎真人：宮城県女川町漁村群における東日本大震災被災前の共生の仕組みの解読　地域文脈を継承した漁村群の復興に関する研究 その１、日本建築学会計画系論文集、第 733 号、pp.647-656、2017.3
30）木多道宏：プラハの都市形成における地域文脈の継承に関する研究　歴史的市街地における街区内空隙の「開放性」の類型と変容特性について，日本建築学会計画系論文集，Vol.77，第 679 号，pp.2063-2072，2012
31）田村博美，土井幸平：地域の文脈の継承を意図した復興まちづくりの実践 －西宮市旧集落森具地区震災復興土地区画整理事業の事例－，日本都市計画学会学術研究論文集，No.34，pp.499-504，1999
32）日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史小委員会：東日本大震災と都市・集落の地域文脈 -その解読と継承に向けた提言-,自主出版，pp.69-74，2012
33）中島直人：記憶力豊かな三陸沿岸都市の姿 -意図の蓄積としての都市-，東日本大震災と都市・集落の地域文脈 -その解読と継承に向けた提言-，日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史小委員会，pp.27-37，2012
34）木多道宏：地域文脈の継承に向けたガイドラインの提言，東日本大震災と都市・集落の地域文
脈 -その解読と継承に向けた提言-，日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史小委員会，pp.69-74，2012
35）黒野弘靖，菊地成朋：村落と屋敷の対応関係からみた散村の構成原理 -砺波散居村における居住特性の分析　その 2-，日本建築学会計画系論文集，第 507 号，pp.151-155，1998.5
36）菊地成朋：農村住居の「型」の成立とその社会性 -東磐井地方の農村住居に関する研究 その 1-，日本建築学会計画系論文報告集，第 413 号，PP.107-117，1990.7
37）重村力：集落の空間 その構造をどう読むか 持続的充実の論理と近代主義モデルとの乖離，近代の空間システム・日本の空間システム 都市と建築の 21 世紀：省察と展望，近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会報告書，日本建築学会，pp.11-13，2008

38）山口秀文，重村力：建築と庭の関係からみた戸建て型まち並みの空間構成，日本建築学会住宅系研究報告会論文集 4，pp.113-122，2009.12
39）陣内秀信：イタリア都市再生の論理，SD 選書，1978
40）青井哲人，西村拓真，石榑督和，林直弘，陳頴禎，森山敦子，滝沢皓史，白佐立：台湾澎湖縣吉貝集落の変容過程に関する建築類型学的調査 その 4 ： 更新パタンの決定要因の整理，日本建築学会大会学術講演会・建築デザイン発表会，都市史，pp.465-466，2013.8
41）木多道宏：地域文脈デザインのストック（論と実践），「地域文脈デザインの貢献のフィールドを拓く －３つのチャレンジ、そのルポと討議」，日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料，日本建築学会都市計画委員会，pp.1-6，2017.9
42）渡辺照宏：「新釈尊伝」，大法輪閣，1966

第２章　「地域文脈」継承の方法論

第２章　「地域文脈」継承の方法論

１．本章の目的

第３章、第４章で土地区画整理と再開発における地域文脈の継承を論じる前に、地域文脈について議論された論説、研究協議会記録などのレビューを行い、地域文脈の継承のためのデザイン、都市計画、まちづくりなど、実践の方法論ついて幅広く論じる。空間操作といった手法のレベルではなく、むしろその根底をなす、考え方や理念のレベルを取り扱うため、近世・近代・前現代に生じた過去の事例を再解釈することにより得られる知見も対象とする。レビューの内容としては、連鎖的文脈の継承、組織的文脈の継承について、空間編成に関わる計画論的な視点からまとめた上で、地域文脈の継承と発展を推進するための仕組み作りの方法論についても整理する。

さらに、土地区画整理と都市再開発について、地域文脈の継承の観点から、その限界や可能性を論じることにより、本研究の意義を明確にしておく。

２．レビューの対象とする主要な文献

レビューのリソースとしては、日本建築学会「近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会」（2006 年 4 月～2008 年 3 月、鳴海邦碩委員長）、日本建築学会「サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト特別研究委員会」（2009 年 4 月～2011 年 3 月、宇杉和夫委員長）、日本建築学会都市計画委員会「地域文脈形成・計画史小委員会」（2009 年 4 月～2013 年 3 月、木多道宏主査）、同「地域文脈デザイン小委員会」（2013 年 4 月～2015 年 3 月、木多道宏主査）、同「創造的地域文脈小委員会」（2015 年 4 月～2019 年 3 月）に取りまとめられた報告書を基本とし、そこに随時、重要と思われる論説や実践活動を加え、編集することとする。

なお、「近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会」（以下、空間システム特別委員会と略する）は日本国土における集落・都市・地域が古来より近代化を経て現代に至るまでの社会・空間組織の変遷のメカニズムと、近代化における欧米の影響や問題点などを解明するため、都市計画委員会、建築計画委員会、建築歴史・意匠委員会、農村計画委員会が連携し設置されたものである。また、「地域文脈形成・計画史小委員会」は、空間システム特別委員会において見出された、地域文脈という論点を理論的に体系化するために設立された組織である。「地域文脈デザイン小委員会」と「創造的地域文脈小委員会」は、地域文脈形成・計画史小委員会の後継として、大災害や人口減少など、今日的な課題に対応し、新たな地域文脈論を切り開くために組織された。

「サスティナブル・エリアデザインとコミュニティ・アーキテクト特別研究委員会」(以下、サスティナブル・エリアデザイン特別委員会と略する）は、地域文脈を継承する実践例を取り上げ、その方法論や人材像について検討した組織である。また、当特別委員会のメンバーは、地域文脈形成・計画史小委員会と共同で、場所性と「地域継承空間システム」をテーマとした日本建築学会総合論文誌の企画と編集を行い、地域文脈に関する学術的な理論の収録を行なった。

いずれも、建築、都市、農村、ランドスケープの分野を横断し、また、歴史・計画・実践の多面的な観点から地域文脈を捉えた貴重な成果である。それぞれの成果は文献 1）～6）に取りまとめられている。これらの総合的な考察が行われていない点からも、本研究で全体を通して整理することは極めて重要なことである。

以上の文献において、日本の「空間システム」の変遷や地域文脈が論じられるということは、現代が空間的変化や改変の顕在化する時代であることが反映されている。また、過去の近代化のプロセスを評価するということは、近代化の問題を明らかにすることのみならず、近代化を克服して現代に継承されてきたものとは何かを明らかにし、未来に向けて継承するべき大切なものを見定め、そのための方法論を提示すること。そして、近代化によって喪失された大切なものを、現代において再形成・再構築することの重要性を主張していると考えられる。

実際に、地域文脈デザイン小委員会による文献 2）では、「地域文脈」を尊重し、その継承や発展の重要性を説き、実践しようとする考え方や理論を「地域文脈論」（コンテクスチャリズム）と呼び、地域文脈論が近代以降現代に至るまでに、第１波から第３波まで３度にわたり世界的な規模での発展と集中が見られることを見出している。現代は第３波に相当し、刷新的な開発に抵抗するための第１派、第２派に比べて、現代はグローバリズムやネオリベラリズムを背景とした大開発に加え、人口減少や大災害といった新たな社会課題にも対応しなければならず、背景の解読や計画・デザイン論へ展開するためにより高度な検討を必要としている。以下に、文献 2)で提示されている、第１派、第２派、第３派の定義や特徴をまとめておく。

まず、第１波は、オースマンによるパリの大改造とその波及による欧州での都市改造の進行に対する反動として生まれている。カミロ・ジッテやパトリック・ゲデスが、既成の都市組織の破壊による都市開発を批判し、長年にわたり形成された有機的な都市組織とその多様性が重要であることを主張した。

第２波はル・コルビュジェによるパリのヴォアザン計画（1925 年）に端を発し、第二

次世界大戦を挟んで戦後にわたり欧米で活発化した都市の刷新的な再開発に対抗するために、1950～70 年代に生まれている。サヴェリオ・ムラトーリ、コーリン・ロウ、ジェーン・ジェイコブス、クリストファー・アレグザンダーなどが、都市の形成原理をそれぞれの方法論によって解読し、それを尊重する計画論の提案を行った。また、ジェイコブスのように、伝統的な地区を都市再開発から守り抜いた実践活動が世界に大きなインパクトを与えた。

第３波は現代であると考えられている。1990 年代以降、グローバルな資本主義経済による空間・文化の包摂が進み、中には歴史や文化の尊重を装う都市開発もあり、地域文脈を断絶するものかどうかを見抜く洞察力も必要になってきている。また、災害による破壊、人口減少による都市・地域の過疎と縮退など、これまでにない課題に対応するため、地域文脈をより深く読み解き、地域文脈そのものを創造しようとする研究や活動が増えている。

文献 4）では、第１波・第２派・第３派の総括が次のようにされている。第１波・第２波の知的体系はいまだに極めて大きな影響を与えている。第１波・第２波とも、地域を社会・空間の組織体であると捉え、都市組織の形成原理や組成など安定した構造に価値を見出すものであり、「地域文脈」の持続や再生、既存の社会・空間への親和性を指向する傾向があったとされている。一方、第３波は都市の破綻に対する「先の見えないチャレンジ」であり、明らかにより深い次元において、物理的環境の喪失や刷新に対する対応を迫られている。第３波は、第１波・第２波同様に、都市組織の組成や形成原理に関心を持つが、その「動態」にこそ意義を見出し、また、そのアプローチは、社会制度や政策、所有・管理、地形・地層の層にまで掘り下げるものであり、人々や地域が織りなす「物語」をも文脈的な価値として視野におさめるものとされている。

以上の地域文脈デザイン小委員会等に認識されている歴史観に本研究を位置付けるなら、本研究は、第３波の地域文脈論における知的体系の構築に貢献するために、土地区画整理や都市再開発を評価し、計画するための新たな知見を見出そうとするものである。

「地域文脈論」と言うとき、語感的には歴史的建造物や歴史的市街地の保存と保全といった、歴史的資源を生かした「保守的」な都市計画・まちづくりなども含めることがあるが、本研究では物理的環境を改変するような局面において、継承するべき大切なものは何かを問う立場にある。

３．連鎖的文脈の継承の方法論

以下に、地域文脈の実践の方法論を整理するが、本研究が設定した二つの捉え方、つまり連鎖的文脈と組織的文脈の二つの論点に分けて作業を進めることとする。

レビューの対象とした文献 1）～6）には地域文脈の継承に関する事例が多く掲載されている。それらの中でも連鎖的文脈に関わるものとして、空間組織が持続的に発展する、例え破壊や衰退があったとしても、それが発展的に再構築される事例を取り上げ、整理した。その結果、1. 計画の考え方・理念の持続、2. オーセンティシティの創造、3. 祭礼による都市空間の統合、4. 建築類型・土地の形・街区形式・コミュニティの継承の４つの論点を取り出すことができた。論点ごとの特徴を以下にまとめる。

（１）計画の考え方・理念の持続

第１章において、釜石の都市計画が持続的に発展していく事例を紹介した。中島 [7] によれば、釜石では、明治三陸地震津波、昭和三陸大津波、戦災と壊滅的な被害を受けるが、明治津波後の都市計画によって山へと直線的に向かうタテの街路網が導入され、昭和津波後にこれが本格的に拡幅・強化された。戦災後には街路に合わせて公園やシンボル建築を整備することによって、減災の考え方が都市の骨格に具現化されることになった。このように、街路構成や公園の配置計画といった、物的環境の計画に普遍的な考え方や理念を、時代を超えて持続させることが重要である。

（２）オーセンティシティの創造

中島・神吉 [8] によれば、歴史的街並みは、各時代の最大限の努力によって建設されてきた建造物や都市基盤が一定の時代性を持ち、それが多層化されているものである。例えば、歴史的地区で表層的になじむ建物をつくるよりも、新しい型の建物を創造することで、100 年後に評価され得る。また、戦後に建設された平凡なビルにも当時の制約の中で最大限の努力の跡を読み取ることができる。歴史的地区における新しいデザインや、「戦後ビル」の価値の解読をすることにより、「多層の時代性の間に通底するものとしてのオーセンティシティ」を紡ぎ上げていくことの必要性が述べられている。このような各時代における最大限の努力は、まさしく連鎖的文脈が継承する持続的な価値であると考える。

（３）祭礼による都市空間の統合

平田 [9] は、三陸沿岸や紀伊半島沿岸部の漁村において、近代的な漁港が整備されてき

たことについて、人々が行事を継続させながら漁港を生活空間化し、生活空間と漁港との２極化をさせることなく、「漁村の統合性」を実現してきたとのだと解釈している。旧来は、ハマはフネを上げる場所であり、採れた魚を分配し加工する作業場でもあり、住居が集合する場所でもあった。漁港整備という近代化により、一体化された暮らしが住居と漁港に空間的な分断が生じるところを、行事がつなぎ合わせてきたことを読み解いている。まさに、「漁村の統合性」は持続的文脈における普遍のテーマであり、空間の統合のために祭礼が有効であることを示している。

（４）建築類型・土地の形・街区形式・コミュニティの継承

布野[10]は、建築物など物理的な構造物はいずれ消失するものであり、むしろ建築物が更新されながら、何が変わり、何が変わらないのかを考えることの重要性を指摘している。「建築の遺伝子としての建築類型、土地の形、その所有の形態、集合の形式（街区形式)、コミュニティ（地域共同体)」のあり方が継承されるものであり、そのための建築物の「更新システム」を考える必要がある。例えば「更新システム」は、イスラーム、ヒンドゥーなどの宗教における相互扶助のための経済システムや相隣関係、コスモロジーなどの枠組みの中で成立するものであり、現代の都市空間の形成原理として受け継ぐための努力をしていく必要性が示されている。

４．組織的文脈の継承の方法論

空間や景観を継承・進化させるためには、それを支える人々の暮らし、地形、生態系との関係を構築し、維持していくことの重要性が様々な観点から述べられている。それらを整理した結果、1. 風土性への適合と調整、2. 生活様式・社会組織の再構築、3. 意識空間の理解と尊重、4. 土地・水系が社会・空間形成に与える影響の理解と適合、5. 伝統都市の空間形成原理の解読と応用、6. 空間を再組織化する暮らしの力の尊重、7. 都市祭礼による空間的断絶の修復、8. 建築の更新による空間組織の持続的な改善、9. 新しい空間ビジョンと既存の空間組織との調整、10. 新しい空間システムの投入の論点を得ることができた。論点ごとの特徴を以下にまとめる。

（１）風土性への適合と調整

1960 年代後半から 1970 年代前半にかけて、集落のデザインサーベイが活発に行われた。山崎[11]によれば、これは風土性に適合し、生活・社会の共同性が反映した建築のあり方が研究者と建築家を惹きつけたからである。また、人々の住宅像・集落像に「規範」があり、それが集落の秩序に反映している。一方で、災害復興によって、この建築のあり方が失われている地域がある。近代的な計画論を遥かに超える現代のデザイン原理は、こういった集落空間の生成の原理と人々の思いに学ぶべきであると述べられている。

農村景観においても、風土性との関係を維持することの重要性が指摘されている。神吉[12]によれば、農村景観は、土地利用というサブシステムによって影響を受けているが、戦後は、農地・里山・山林の維持管理や植生など変化が起こり、土地利用レベルでは捉えきれない生態系の変化が生じている。農村景観の後の「進化」のあり方を考えていくためには、人々が生産や維持管理の創意工夫の質を理解し、個性を生かした景観形成を導くものであるかどうか、検討する必要のあることが指摘されている。

これは、公共空間に関しても同じ考察ができる。中島[13]によれば、西欧の都市広場と日本の伝統的な都市広場を比較すれば、西欧は「建築的広場」、日本は「場所的広場」と区別できる。西欧の広場は、中世・近世・近代の社会構造のパラダイムシフトを経て生み出された空間システムであるのに対して、日本では、早急な近代化を目指すために「市民」の意識の形成を促すという意図もあって、西欧の「建築的広場」が導入されたことが指摘されている。

高村[14]は次のように論じている。日本では、「律令期の市、中世の無主・公界の市庭、城下町の楽市、両側町のミチ空間」など活動が先んじて広場が形成されるものであり、戦

後に行われた露店や水上居住の排除は、「無自覚の西欧化」として批判されるべきである。日本の現代の広場を整備するに当たり、伝統的な空間システムに立ち返り、地域自治に基づく地域経営や、多様な主体による協働、個人の思いからボトムアップ的に関心を育てていく必要があるとしている。

西欧諸国による植民都市の計画は、風土性の問題がより顕在化する。布野[15]は、植民都市の計画では、植民する側の空間構成原理が持ち込まれようとするが、そのまま植民される側に受容されるわけではない。植民する側とされる側との空間構成原理の「葛藤のメカニズム」に注目する必要のあることを指摘している。

以上の言説を通して、「風土性」とは、長い年月にわたり、空間組織や社会組織の形成を背景から支えてきた気候や地形といった土地固有の特性であり、また、人々がそれをいかに理解し、活用してきたのかという様式そのものでもあると考えることが適当である。つまり、「風土性」そのものも、空間組織や社会組織を成立させる、最も底辺にある組織的文脈であると言える。

現代の建築・都市をデザインする上で、当該地域の風土性を考慮することはもちろんのこと、他地域の風土性という組織的文脈を背景に成立した公共空間や空間形成原理そのものを、他の文脈を持つ地域に導入する時に生じる矛盾を理解した上で、調整のための対策を検討することの必要性が示唆される。

（２）生活様式・社会組織の再構築

東日本大震災からの復興のために、宮城県女川町のある漁村において高所移転の機運が高まった。これに際して、当漁村で継続されてきた行事を継続するための、家の間取りを実現するための街区設計が必要であるとの提案がされている。

木多[16]は、地元の人々への震災前の自宅の間取りの聞き取りにより、民家にはイマ、オカミ、ザシキの配列の型が共通して見られることを示している。これは、盆の時期にエンガワの外から対面する仏壇に向かって女性たちが歌うという「梅歌講」の慣習が震災直前まで残っており、民家の間取りはこれに対応しているものであると推察している。また、漁村集落には地縁、血縁、生業で結ばれた多様な社会グループが重層しており、傾斜地の石垣の段差や路地の単位が、これらのグループを形成する節目となっていた。さらに、集落の地形は３つのサワから構成されており、サワごとの社会グループが獅子振りという行事の順番を決める単位として生かされていた。高所移転で形成される住宅地の街区設計に、このような生活様式を継続できる配置や街区割りを再構築する必要があるこ

とが主張されており、実際に高所移転を検討するグループの単位として採用されたとのことである。

以上の様に、たとえ物的環境が完全に破壊されてしまう場合でも、生活様式の継続を目標とすることにより、これに対応した空間構成の回復や再構築の手がかりとすることが可能であると考えられる。

（３）意識空間の理解と尊重

重村[17]は物的な構造、社会的な構造に加えて、意識空間の構造（心的空間構造）の重要性を指摘している。これは、日常の活動、例えば鎮守の森は木を採らないなどの行為によって、信仰の空間、特別な植生といった性質を帯びるとともに、年中行事や災害など非日常の活動によっても、「想い」が空間に構造を与えることになる。空間的な構造は、社会的な構造と意識空間の構造によって強化され、保持されるとしている。集落に新たな幹線道路を計画する際、あるいは、災害復興計画などで大幅に空間改編が行われる際には、新たな空間が意識空間を断絶しないような配慮が必要であると述べている。

また、山崎[18]によれば、能登半島地震により被災した道下集落は、震災前よりも世帯数が増え、伝統的な形式の住宅への再建が進むなど、集落の社会空間を持続するような復興を遂げた。これまでの年中行事や慣習を継続するような住宅の設計を依頼するなど、イエ、集落、コミュニティを維持しようとする人々の強い「自覚」と意志が復興の原理となっていることが述べられている。さらに、人々の意志が共有され、村の共同体としての「一つの精神」が存在することの重要性が示唆されている。

（４）土地・水系が社会・空間形成に与える影響の理解と適合

空間組織は水路や街区割による拘束を受けて再形成されることもある。岡[19]によれば、大阪都心部の街区には豊臣時代からの「太閤下水」があり、これが幾たびもの戦災を経ても再整備され続けてきた。その結果、街区の背割りに共用地（太閤下水跡地）が挟まることにより、個別に建物が更新されても建築物のサイズが限定され、そこに個性的な中庭や吹き抜けを抱え込んだ建物が建つことにより、町屋の機能と空間が立体的に再構築されてきたことが指摘されている。

また、青井[20]台湾・吉貝村の集落では戦後一挙に敷地分割が進み、一見モザイクのような街並み・敷地構成へと変貌を遂げてしまったのだが、これは財産相続制度の転換に対応するための理にかなった都市組織への移行であることが指摘されている。以上の二つ

の言説から、地割りが新たな建物を建築する際に、何らかの拘束を与え、再形成される空間組織に一定の特徴を受け継ぐことが可能であることが示唆される。

ニュータウン開発の中でも、新住法による一団地開発は土地の所有権さえ残らないため、地域文脈を見出すのは困難である。しかも千里ニュータウンは公園・学校・施設が純粋な段階構成に基づいて配置されており、後の住民の住みこなしを受け付けにくい極めて硬直的な計画であると批判されてきた。しかし、篠沢[21]によれば、開発前の原地形におけるため池・水路の水系単位や維持管理の社会単位と、開発後にも存置されたため池を単位とする雨水排水系統とが、ため池を「ベンチマーク」として重合され、大半の自然を喪失した千里ニュータウンにおいて「自然環境構造」が潜在していることが指摘されている。この雨水排水系統を拘束的な枠組みとして意識し、団地の建替に「自然環境構造」を表現するような計画が期待されるところである。

（５）伝統都市の空間形成原理の解読と応用

高村[22]は、日本も含め、近代アジアの住宅地開発では、伝統的な住宅や町屋の特質を受け継ぎながら、集合住宅化を成し遂げてきたことを述べている。例えば、中国からタイにかけて見られるものに、街区の周縁部に連続棟割店舗を設け、街区内部に里弄と呼ばれる棟割住宅を計画した街区形式がある。また、中国の四合院や三合院、ホーチミンの平家住宅、バンコクの高床住宅など、いずれも伝統住宅の構成を受け継いでいるとのことである。

伝統都市、近代都市、現代都市のように、時代ごとの建物・街区・都市の変化の有り様を「契機的な展開」として捉え、現代都市に継承された伝統的な「実体」を読み取り生かすことが、現代都市のあり方を考える上で重要であると述べられている。

空間システム特別委員会の報告書[1]では、近代的都市計画による都市空間の破壊や生活文化の喪失に関する様々な批判が寄せられているが、一方で、高く評価されている事例には、石川栄耀が戦災復興土地区画整理事業により設計した新宿歌舞伎町の広場がある。西成[23]によれば、石川栄耀は日本の伝統的な盛り場の街路構成を調査しており、新宿歌舞伎町の広場と周辺の街区が折れ曲がりや T 字路により巧みに計画されているのは、近世の空間システムを近代の広場に再構築した成果ではないかと述べられている。

このように、新たな空間組織を構想する時には、その構成原理の中に、地域の伝統的な社会空間形成の仕組みを融合させることが重要であると言える。

（６）空間を再組織化する暮らしの力の尊重

山口[24]は、インドネシアのプレンブタン集落がジャワ島中部地震（2006 年）による被災から復旧・復興を成し遂げるプロセスを調査した。被災直後、元の居住者が家屋の全壊した敷地中央の井戸の周りに簡易な竹造・木造の建屋をつくり、そこで生活を始めたこと。NGO や政府の援助にはタイムラグがあり、後から遅れて CM 造（RC 造の柱梁の内側を煉瓦で充填したもの）の半恒久的な建屋が供給されたが、すでに先行して住み始めていた居住者は簡易な建屋をそのまま残し、空いた土地へと継ぎ足すように新しい建物の位置を決めていったこと明らかにした。敷地内には異なる構造の建屋が混在するものの、前庭空間と裏側の屋敷林の再形成を促し、住空間の意味を引き継ぐように再配置されたとのことであった。

「オンサイト」で暮らすことと、時期をずらした建屋の再建が人の心の中に刻まれてきた空間への働きかけの力を引き出したのではないかと解釈される。

また、田中[25]は関東大震災や静岡大火の復興プロセスを検討し、バラックでの仮住まいが都市の再建に効果的な役割を果たしたことを指摘している。例えば、静岡大火では、被災者が元の敷地に木造の家屋を建設して生活と事業を復旧していたところ、政府による防火建築帯の指定と不燃建築化が決定されたため、木造家屋を敷地内で曳家することにより、鉄筋コンクリート造の建築を漸進的に建設したことが報告されている。

また、関東大震災からの復興では、地権者が土地区画整理事業に対する強い反対をしていたが、先に自力建設されていた木造家屋を換地先に曳家することで事業が実現された。これは、単に既存の家屋という資産が維持されたことのみならず、家屋が曳家をされることで、自身の土地の権利の継続が可視化されるという効果があったことが指摘されている[26]。

以上の事例は、復興や不燃化といった大きな都市計画を進める際にも、自生的な空間形成の力を引き出し、生かすような配慮が有効であることを示している。また、仮設建築物は一次避難的な機能を持つだけでなく、大きな都市計画の観点から見ると、困難な土地区画整理や防火建築帯を実現するための「ツール」としての役割があることが理解される。

（７）都市祭礼による空間的断絶の修復

伊藤[27]によれば、墨田区に位置する白鬚神社の氏子域では、関東大震災後の復興土地区画整理によって異質な十字形の街路が導入されるなど、空間構造が大きく改変されたものの、近世の農村社会の当時から続く「図子」と呼ばれる地縁組織が祭礼を担い続け、

急激な都市化により新設された町会組織との二重構造を持続させることにより、地域社会の空間的断絶が「修復」されてきた。

また、東京の新宿や神田など都心部においても、関東大震災や第二次世界大戦後の都市開発が相次いだエリアに対して巡幸ルートを拡充し、社会組織の編成を促しながら、市街地環境の「修復」がされてきたことを指摘されている。

このように、土地区画整理のような空間改変の成功は、祭礼の継続といった社会システムの存在により達成されることがわかる。

（８）建築の更新による空間組織の持続的な改善

松江市の官庁街では、元々はバラバラに建っていた建築郡が、建築が建て替わるたびに、都市との関係の改善が進み、都市軸が持続的に強化され、松江城との一体性が向上されてきたことが中野により明らかにされている（木多[28]による論説中の引用）。

また、木多[29]は、プラハの歴史的地区における建築群がそれぞれ改造・更新されながら、街区内のパサージュや通り抜け通路のネットワークが時代に合わせて変化し、前近代、近代、社会主義時代から現代へと都市の文化が継承されてきたことを指摘している。例えば、大街区の中央部が市民に開放され、それに隣接する敷地内に新たな通路が形成されている。観光地化が進み、表の広場や街路が混雑する中で、街区の内側に市民の憩いの場としてのネットワークが拡充することも空間組織の進化の事例として捉えることができる。

以上のように、建築の更新を機会に、建築と街路との関係や、街区の構造が改善され、新しい価値や機能が生まれていくことは、空間組織を発展させていく上で、示唆に富んだ事例として評価できる。

（９）新しい空間ビジョンと既存の空間組織との調整

田中は、旧ユーゴスラビアにおけるスコピエの復興計画において、丹下健三による都市軸や環状市壁のビジョンが先行したが、実施計画作成の過程で存置建物との関係が調整されたことを明らかにしている（木多[28]による論説中の引用）。最終的に採用された計画では、従前の空間組織との融合が図られているとのことである。

また、中島[30]は、東京戦災復興都市計画事業では在来街路と等高線を組み合わせながら、扇形の区画道路や地区を貫通する遊歩道を設けるなど、従来の地域文脈に最大限配慮した上で、個性的な街区編成が実現されていることを解明している。

建築家による普遍的な空間像や、新しい街路システムであっても、地域に適合される時のプロセスを通して、地域固有の組織的文脈が融合した空間組織として具現化されることがわかる。

（10）新しい空間システムの投入

中島[31]は、防災建築街区造成法による再開発地区「藤沢 391 街区」（神奈川県藤沢市）の空間計画において、カミロ・ジッテの提唱するターミナルビスタや、街区中央の公共広場など、当時の最先端の都市デザインが導入されたことについて、地域文脈の観点から考察を行なっている。当地区は、近世の時代より、東西の骨格である東海道と、湘南という名所へ向かう南北軸との結節点であり、藤沢宿として成長してきたエリアである。また、近代には藤沢市総合都市計画による大街区化が実施され、交流の場としての発展を遂げるためのポテンシャルが蓄積されていたとのことである。

この公共広場は、音楽のアーティストの登竜門となり、漫画などの媒体にも取り上げられるなど、文化を生み出す場所として多くの市民に親しまれてきた。元々の地権者や商店主の事業継続に配慮しつつ、公共広場やアクセス通路の注意深いレイアウトもポテンシャルを引き出すことに功を奏したと考えられる。当時の斬新な空間デザインが、都市の結節的としてのポテンシャルを誘発させることも、地域文脈の創造的な継承の事例として評価できるものである。

また、木多[28]によれば、港北ニュータウンに計画されたグリーンマトリックスと呼ばれる歩行者系統には、地域の暮らしや文化を継承し、発展させるための仕組み「無意識の歳時記」が内包されているとのことである。この新たな空間システムは、ニュータウンの住民と農家との共同により、現在も周辺の農業エリアの街路に拡張され、ニュータウンと周辺エリアとの社会・空間のギャップを再編成している。これは、ニュータウン開発当初に、営農者も含めた周辺エリアの地権者全員によるワークショップが開催され、その時の社会的関係が土台として作用していることも要因であると述べられている。新しい空間システムが効果を発揮するかどうかは、元々のポテンシャルを生かすことが重要であると示唆される。

以上の通り、組織的文脈の継承に関する方法論を 10 にまとめた。組織的文脈の最も深い層をなす風土性を理解し尊重すること、土地・水系が持つ枠組みや拘束の効果を生かすことなど、空間形成原理の本質に関わる要点を得ることができた。また、生活様式や意識

空間を継承することを目的に置くことによって、再建や移転がされる新しい空間組織の計画・デザインの再構成の原理を考えるための拠り所とできることもわかった。

空間組織を動かし再編させるための原動力として、人々が暮らしを起こし持続させる力を引き出すこと、祭礼による修復力を生かすこと、地域に蓄えられてきたポテンシャルを読み取り誘発させることも重要である。

本研究がテーマの一つとする、空間組織をいかに「進化」させるかという点については、時代や地域を超えた、異なる文脈で生まれた空間組織どうしを組み合わせることが有効であり、そのための「調整」の技術が必要である。特に、脈絡のない新しい空間システムを投入する時は、ポテンシャルとしての連鎖的文脈と組織的文脈を読み解き生かすことが重要であることが考察された。

５．地域文脈の継承のための仕組みの構築

地域文脈の継承のために、地域社会における共同のあり方や、地域文脈を解読し、空間デザインやまちづくりに反映できる人材の育成について論じられている。それらを整理した結果、1. 計画を生活構造の中に位置付ける、2. 地域文脈を継承するエリアの設定、3. 創造的なデザインルール、4. 生きたオーラルヒストリーの編集、5. 人に蓄積された地域文脈の発現、6. 社会システムの更新、7. コミュニティアーキテクトの職能の確立の論点を得ることができた。論点ごとの特徴を以下にまとめる。

（１）計画を生活構造の中に位置付ける

都市計画の分野では、既に第１派より市民参加の重要性が主張されていた。例えば、第１波では P. ゲデスが市民による都市調査と自治の意義を説き、イギリスの都市協会の普及などに影響を与え、第２波では J. ジェイコブズが都市の多様性の論理を解読した上で、グリニッジビレッジの保全活動を通して、専門家から市民への主体の転換を成し遂げたことが中島により指摘されている（木多[28]による論説中の引用）。第３派では、一人ひとりの人生や暮らしの文脈を尊重し、一つひとつの決断に対して何かを示唆できるような地域文脈の読解・継承のあり方、そして、いかにして地域としての文脈へと紡ぎ上げるのかが課題であると論じられている[32] [33]。

日本建築学会において、農村計画の分野の構築と発展に貢献されてきた青木志郎先生によれば、農村計画は、「当該地域の物財的環境、社会的環境、経済環境での、内部矛盾および相互矛盾の克服を通して行う計画」であり、また、そのために一つの家庭の生活ではなく、集落の生活まで調査をして、住空間を考えたとのこと。また、計画は専門家と住民が一緒に取り組み、土地改良や災害復興に取り組んできたとのことである[34]。

第３派の計画論も青木先生の考え方を原点とし、一人ひとりの文脈と地域文脈が重層し、相互に発展をするような、市民参加を超えた方法論を追求することが必要である。

（２）地域文脈を継承するエリアの設定

レビューの対象とした主要な文献では、地域文脈における「地域」の定義がされていない。ただ、サスティナブルエリアデザイン特別委員会が作成した報告集[35]では、三橋[36]が 52 編わたる論説をスケールの観点から整理している。土地区画整理のような事業の単位、里山をコモンズとして維持する農的な社会空間単位、広場のエリアマネジメントを行う主体の範囲、景観の保全・再生のための社会的な広域ネットワーク、臨海工業地域の自

然・産業・社会の再生に取り組む都市のスケール、古民家再生などの「要素型」の活動を調整し波及させようとするスケールなど、地域のスケールについては幅広い展開がありうる。

以上を踏まえ、合意形成や意思疎通の範囲、事業の成立する経済的な範囲、住居と生業が一体的に成立する範囲、生態系の範囲など、社会的、経済的、空間的に定義しうるものとする。

エリアを戦略的に設定することがあり得る。東京・汐留シオサイトの再開発は、元々は事業性を優先した街路整備の位置付けに過ぎなかったものであるが、高規格道路に接続するために編入された地区の地権者が生活環境の質を強く求め、本社立地を考える事業者の期待も誘発しながら、「汐留型」のエリアマネージメントへとつながったことが土田により指摘されている（木多[28]による論説中の引用）。これは、都市開発の主体の質や多様性を戦略的に設定することの重要性を示唆するものである。

（３）創造的なデザインルール

中島によれば[37]、東京・銀座では、「銀座デザインルール」により建築物や工作物のデザインの良し悪しを判断し、街が創造的なデザインにより進化していく仕組みが運用されている。銀座デザインルールは案件の積み重ねにより持続的に見直しが繰り返されることを前提としており、銀座らしくないものは通過させないという「銀座フィルター」が基礎となっている。まちづくりの歴史を尊重しつつも、創造と進化を問うことのできる高度な共通認識がこの仕組みを成立させている。銀座という町の文化的創造性とその歴史に誇りを持つ人々が、創意工夫を重ねてつくりあげた仕組みであり、類似例を作ることは簡単ではないが、第３派で目指すべき一つの「結論」とも言える事例である。

（４）生きたオーラルヒストリーの編集

窪田[38]は、千葉県・佐原の人々に近過去について語っていただき、空間要素の形態と記憶の残存状況を明らかにするとともに、過去にまちが「生き生きと動いていた様子」やビジョンを現代の人々が共有することにより、社会や空間を構想するための有力な手がかりを得ている。

また、後藤[39]は、「社会的な記憶」は、人々の口伝、バナキュラーな町並み、「地域のたたずまい」などによって伝えられるものであり、これを「地域遺伝子」であると定義し、「個人の人生とまちづくりとを並行して考える」ことにより得られる「まちづくりオーラ

ル・ヒストリー」は、個々の市民の自発的な参画と、コミュニティの「内発的な力」を高め、「地域遺伝子」の継承と将来像の構想につながることを提示している。

生きたオーラルヒストリーは、参照するべき地域の歴史的情報としての価値にとどまらず、むしろ地域やその空間組織を動かしていくための力そのものであり、将来を構想するための根本を成すものであると考えられる。

（5）人に蓄積された地域文脈の発現

岡本[40]によれば、銀座は、江戸時代のはじめに明確なモデュールにより計画された町人地であり、路地は人々が集い語らう場として重要な役割を果たしていたという。明暦の大火からの復興、明治初期の赤煉瓦街建設、戦後復興という大きな開発を経て、路地の形態が変わってきたが、その都度新しい重要な役割を得てきた。しかしながら、他地区で戦後の大規模開発により生まれた路地は、銀座のような路地を使いこなす仕組が考えられていないため、成功例とは言えない状況が生まれていることが指摘されている。

また、木多[28]は、豊中市旧桜井谷地区では、旧集落群が形成した里山・墓地・集落・水系による空間システムと、戦後の自治会を基礎とした空間システムを接続するため、農家の人々に蓄積された農や造園の技術を新住民と共有しながら緑や道に手を加え、ランドスケープの再構築を行ったことを報告している。

空間組織を発展的に更新しようとする場合、人々が空間に働きかけてきた経験や維持管理の仕方の連鎖的文脈を生かすことが重要である。

（6）社会システムの更新

清野は、イタリア・ウルビノで実施された都市再生事業を取り上げ、旧修道院や旧軍隊宿舎などの未利用建築が、大学という現代の社会システムに転換されたリニューアルの意義について考察している。これまで考慮されなかった来訪者のために、広場や斜路の再生が実施されるなど、空間システムと社会システムのズレを、社会システムを大きく動かすことによって解消することも、地域文脈に創造的な変化を与える方法として有効であることが述べられている（木多[28]による論説中の引用）。

（7）コミュニティアーキテクトの職能の確立

布野[10]は、自治体と地域社会との間を「媒介」しながら、地域診断からまちづくりまで一貫して担う「コミュニティ・アーキテクト」と呼ぶ職能が必要であり、建築家のみな

らず、まちづくりに関わるNPO、ヴォランティア組織などの人材も担い手となることを提案している。

鵜飼[41]は、滋賀県立大学の近江環人地域再生学座において、地域の「自然治癒力」を育む「地域診断法」の実践的教育を進めている。「自然治癒力」を発動させるためには、地域の社会空間の特性を熟知する必要があり、「コミュニティ・アーキテクト」が習得するべき最も重要な能力の一つであると考えられる。

また、西村[42]は、このような職能の制度化の必要性を指摘しており、英国のCAVEというデザインレビューの制度を参考にしながら、まちづくりの中で建築の「質」について、可否を判断できる人・資格・組織のつくり方を検討するべきであると提起している。同時に、市民と自治体の間を調整する能力、例えば官民共同で得られた空間のイメージを「カタチ」にし、都市環境に適合しているかどうかを判断する能力と技術を確立していくことの必要性も述べている。

布野[10]は、重要な役割の一つとして、阪神淡路大震災での経験から、地域を平素より観察し、防災面のことを考えておくこともあげている。

以上の通り、地域文脈の継承と発展のための仕組み作りについて、その方法論を7つにまとめた。地域文脈の解読や空間計画のプロセスをより深く共有するために、オーラルヒストリーの聞き取りと、地域文脈への接続はとても有効である。地域文脈の継承や環境の向上に関心のある人々を取り込むような、エリアの戦略的な設定も考えられる。

地域文脈の読み取りのためには、十分な調査と読解力が必要であるため、コミュニティアーキテクトのような職能や資格制度を構築することが必要である。

６．土地区画整理と都市再開発の意義

６-１．土地区画整理について

第３章で取り扱う土地区画整理について、地域文脈の観点からその意義を整理する。土地区画整理は既存の空間組織を改変してしまうため、地域文脈の消失や断絶を招きやすい。一方で、地権者の権利が維持されるため、生活様式の継続を目標とすることにより、連鎖的文脈や組織的文脈の継承に何らかの手がかりを得ることができる。

例えば、社会空間の形成過程を調査し、人々の暮らしの変化や記憶を分析することにより、継承するべき地域づくりのテーマを設定することで、空間計画に手がかりを得ることができる。同様に、祭礼や地域固有の生活様式を再形成するための間取りや建物配置を検討することも可能である。

また、既存の地形や街区構造を生かしながら、新しい公共空間や街路システムを取り込むことにより、地域文脈を発展的に継承する、新しい時代に対応した空間計画が可能である。その場合、既存の空間組織と新しい空間組織の調整が必要であり、丁寧な空間組織の連携の計画のほか、社会組織の再編によって空間を維持するための仕組みづくりも必要である。

対象とする松本・上沢地区は、明治時代の新道開削事業、戦災復興土地区画整理事業、震災復興土地区画整理地形が積み重ねられてきたエリアであり、土地区画整理の意義を再検証するために最適の地区であると考えられる。

６-２．都市再開発について

第４章で取り扱う都市再開発について、地域文脈の観点からその意義を整理する。都市再開発も土地区画整理と同様に、既存の空間組織を改変してしまうため、地域文脈の消失や断絶を招きやすい。地権者の権利が権利床に変換される場合、当事者の経済的活動や生活様式が継続されることにより、連鎖的文脈や組織的文脈の継承を検討するチャンスがあると考えられる。

しかしながら、地上に展開されていた建築群が、単体（もしくは数群）の建築物へと立体的に集約されるため、従来の空間構成を継続することは難しい。むしろ、新しい空間組織を舞台として、いかにして人々の新しい暮らしを生み出していくかが重要であり、そのために、従来の社会組織を土台としつつ、新しい空間を維持し、使いこなせるような仕組みを持った社会組織へと再編することも有効である。

また、周辺地域とのギャップを調整するために、祭礼や地域固有の生活様式を受け入れ

ることができるような空間計画も可能である。

対象とする丸亀地区は、立体路地やガラスドームといった新しい空間組織が導入されており、再開発ビルを経営するための企業組織を立ち上げるなど、社会組織の再編も行われている。再開発事業の有効性について、地域文脈の発展的な継承の観点から検討を行う点でも適切な事例である。

□文献（レビューの対象とした主要文献）：

1）日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会：「近代の空間システム・日本の空間システム　都市と建築の 21 世紀：省察と展望」，日本建築学会，2008.10

2）日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史小委員会：「東日本大震災と都市・集落の地域文脈 －その解読と継承に向けた提言－」，日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史委員会，2012.3

3）日本建築学会都市計画委員会（地域文脈デザイン小委員会担当）：「成長時代のコンテクスチャリズムから人口減少・大災害時代の地域文脈論へ」，日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料，日本建築学会，2013.8

4）日本建築学会都市計画委員会（創造的地域文脈小委員会担当）：「地域文脈デザインの貢献のフィールドを拡く －３つのチャレンジ、そのルポと討議」，日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料，日本建築学会，2017.9

5）日本建築学会サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト特別研究委員会：「サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト 地域支援と地域主権のデザインの計画枠組構築」，日本建築学会，2011.3

6）宇杉和夫（チーフエディター）：「場所性・地域継承空間システムと都市建築のフロンティア」，総合論文誌，第 10 号，日本建築学会，2012

□文献（上記文献[1)~6)]に掲載されている論文・論説、およびその他の文献）：

7）中島直人：記憶力豊かな三陸沿岸都市の姿 −意図の蓄積としての都市−，「東日本大震災と都市・集落の地域文脈 －その解読と継承に向けた提言－」，日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史委員会，pp.27-37，2012.3

8）中島直人，神吉紀世子：遺産と文脈の創造的前進 まちなみの新しさと古さを巡る問題，「場所性・地域継承空間システムと都市建築のフロンティア」，総合論文誌，第 10 号，日本建築学会，pp.51-54，2012

9）平田隆行：三陸沿岸中小漁村における地域分脈，「東日本大震災と都市・集落の地域文脈 －その解読と継承に向けた提言－」，日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史委員会，pp.17-20，2012.3

10）布野修司：被災地の最も深い現場から、無数のコミュニティ・アーキテクトたちを育てよ。，「サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト 地域支援と地域主権のデザインの計画枠組構築」，日本建築学会サスティナブルエリアデザインとコミュニ

ティアーキテクト特別研究委員会，pp.3-6，2011.3
11）山崎寿一：設計科学としての集落研究，「近代の空間システム・日本の空間システム 都市と建築の 21 世紀：省察と展望」，日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会，pp.83-84，2008.10
12）神吉紀世子：農村景観の捉え方 －土地利用レベルから生態学レベルへ－，「近代の空間システム・日本の空間システム　都市と建築の 21 世紀：省察と展望」，日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会，pp.143-144，2008.10
13）中島直人：「公共の場」を巡る近代化と現代化の基本文脈，「近代の空間システム・日本の空間システム　都市と建築の 21 世紀：省察と展望」，日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会，pp.85-86，2008.10
14）高村雅彦：戦後東京の露天収容と水上居住，「近代の空間システム・日本の空間システム　都市と建築の 21 世紀：省察と展望」，日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会，pp.149-150，2008.10
15）地域の死と生 建築の遺伝子 建築類型・地形（ぢがた）・所有と利用・街区組織，「場所性・地域継承空間システムと都市建築のフロンティア」，総合論文誌，第 10 号，日本建築学会，pp.23-26，2012
16）木多道宏：総括：地域文脈の継承に向けたガイドラインの提言，「東日本大震災と都市・集落の地域文脈 －その解読と継承に向けた提言－」，日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史委員会，pp.69-74，2012.3
17）重村力：集落の空間 その構造をどう読むか持続的充実の論理と近代主義モデルとの乖離，「近代の空間システム・日本の空間システム　都市と建築の 21 世紀：省察と展望」，日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会，pp.77-74，2008.10
18）山崎寿一：集落のモデル性と集落の持続力，「場所性・地域継承空間システムと都市建築のフロンティア」，総合論文誌，第 10 号，日本建築学会，pp.27-30，2012
19）岡絵理子：戦災都市大阪にみる継承される都市の文脈，「東日本大震災と都市・集落の地域文脈 －その解読と継承に向けた提言－」，日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史委員会，pp.65-66，2012.3
20）青井哲人，西村拓真，石榑督和，林直弘，陳頴禎，森山敦子，滝沢皓史，白佐立：台湾澎湖縣吉貝集落の変容過程に関する建築類型学的調査 その 4 ： 更新パタンの決定要因の整理，日本建築学会大会学術講演会・建築デザイン発表会，都市史，pp.465-466，

2013.8
21）篠沢健太：近代的計画に「転写」された地域環境構造の解読と継承,「成長時代のコンテクスチャリズムから人口減少・大災害時代の地域文脈論へ」, 日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料, 日本建築学会都市計画委員会, pp.5-8, 2013.8
22）高村雅彦：アジアの継承空間システムと現在の都市開発システム,「近代の空間システム・日本の空間システム　都市と建築の 21 世紀：省察と展望」, 日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会, pp.47-48, 2008.10
23）西成典久：日本の伝統的盛り場から近代の都市広場を構想する 石川栄耀による都市広場導入の意義とその再評価,「近代の空間システム・日本の空間システム　都市と建築の 21 世紀：省察と展望」, 日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会, pp.151-152, 2008.10
24）山口秀文：リセットされた集落における空間システムの継承・再生 2006 年ジャワ島中部地震被災集落（プレンブタン集落）の復興過程を通して,「東日本大震災と都市・集落の地域文脈 ーその解読と継承に向けた提言ー」, 日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史委員会, pp.59-62, 2012.3
25）田中傑：被災地に対する建築制限のあり方,「東日本大震災と都市・集落の地域文脈ーその解読と継承に向けた提言ー」, 日本建築学会都市計画委員会地域文脈形成・計画史委員会, pp.51-52, 2012.3
26）田中傑：「帝都復興と生活空間 関東大震災後の市街地形成の論理」, 東京大学出版会, 2006
27）伊藤裕久：都市における祭礼空間の近代 -近代都市の空間＝社会システムの受容-,「近代の空間システム・日本の空間システム　都市と建築の 21 世紀：省察と展望」, 日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会, pp.165-166, 2008.10
28）木多道宏：地域文脈デザインのストック（論と実践）,「地域文脈デザインの貢献のフィールドを拓く ー３つのチャレンジ、そのルポと討議」, 日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料, 日本建築学会都市計画委員会, pp.1-6, 2017.9
29）木多道宏：プラハの都市形成における地域文脈の継承に関する研究　歴史的市街地における街区内空隙の「開放性」の類型と変容特性について, 日本建築学会計画系論文集, Vol.77, 第 679 号, pp.2063-2072, 2012

30）中島伸：東京都戦災復興区画整理事業地区における街区設計の思想に関する研究 区画整理設計標準の比較を通して， 日本建築学会計画系論文集， Vol.74， 第 645 号，pp.2407-2414，2009
31）中島直人：藤沢駅前南部第一防災建築街区造成の都市計画史的意義に関する考察，日本建築学会計画系論文集，Vol.78，第 688 号，pp.1301-1310，2013
32）中島伸：チャレンジ２：筑波研究学園都市-解体と醸成，「地域文脈デザインの貢献のフィールドを拓く －３つのチャレンジ、そのルポと討議」，日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料，日本建築学会都市計画委員会，pp.21-36，2017.9
33）青井哲人：チャレンジ３：福島原発被災地-破断と再編，「地域文脈デザインの貢献のフィールドを拓く －３つのチャレンジ、そのルポと討議」，日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料，日本建築学会都市計画委員会，pp.37-45，2017.9
34）糸長浩司，三橋伸夫，山崎寿一，宇杉和夫（以上，聞き手）：青木志郎先生インタビュー，「近代の空間システム・日本の空間システム 都市と建築の 21 世紀：省察と展望」，日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会， pp.55-58，2008.10
35）日本建築学会サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト特別研究委員会：「応募提案報告集 私の考える日本のサスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト 地域固有の空間形成、まちづくりの仕組み・手法とその担い手像」，日本建築学会，2009.11
36）三橋伸夫：エリアデザインの可能性と建築家の役割，「応募提案報告集 私の考える日本のサスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト 地域固有の空間形成、まちづくりの仕組み・手法とその担い手像」， 日本建築学会サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト特別研究委員会，pp.41-44，2009.11
37）中島直人：「過去」との関係を深める都市計画の「未来」，「成長時代のコンテクスチャリズムから人口減少・大災害時代の地域文脈論へ」， 日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料，日本建築学会都市計画委員会，pp.1-4，2013.8
38）窪田亜矢：水郷の商都・佐原における「記憶の枠組み」についての研究 －「歴史的なもの」との関係をふまえた考察-， 日本建築学会計画系論文集， Vol.79， 第 705 号，pp.2443-2452，2014
39）後藤春彦：地域遺伝子の発見と継承，「場所性・地域継承空間システムと都市建築のフロンティア」，総合論文誌，第 10 号，日本建築学会，pp.15-18，2012

40）岡本哲志：江戸東京における市街地形成と路地との関係の変容について,「近代の空間システム・日本の空間システム 都市と建築の 21 世紀：省察と展望」， 日本建築学会近代の空間システム・日本の空間システム特別研究委員会，pp.89-90，2008.10
41）鵜飼修：地域学習と建築教育：つながりのリ・デザイン 近江環人地域再生学座の実践から,「サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト 地域支援と地域主権のデザインの計画枠組構築」,日本建築学会サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト特別研究委員会，pp.21-26，2011.3
42）西村幸夫（シンポジウム基調講演記録）：まちづくりとサスティナブルエリアデザイン、その担い手制度,「サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト 地域支援と地域主権のデザインの計画枠組構築」,日本建築学会サスティナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト特別研究委員会，pp.69-71，2011.3

第３章　復興土地区画整理事業における「連鎖的文脈」

第３章　復興土地区画整理事業における「連鎖的文脈」

１．本章の目的

本章の目的は、被災前後の持続的な市街地変容のプロセスの中に、時代を超えた「普遍のテーマ」を発展的に解決しようとする連鎖的文脈が、災害復興の意義や価値を見出すための新たな視点となることを示すものである。

図１　対象地区

研究対象地区としては、阪神・淡路大震災で被災した後、復興土地区画整理事業により復興を遂げた神戸市兵庫区松本地区を選定する（図1）。当地区は、平成７年１月17日に阪神淡路大震災で激甚な被害を受けたにもかかわらず、同年 12 月 10 日には松本地区まちづくり協議会が神戸市に「まちづくり提案」を行い、平成８年３月に震災復興土地区画整理の事業計画決定がされ、平成16年12月に事業が完了されたものである。狭小敷地が多く土地区画整理に不利な条件であったため、合意形成に困難を要したものの、都市計画決定から換地決定に至るまで短期間で成し遂げられたことと、住民参加によりデザインされたせせらぎ、公園、街路の空間の質も高さでも評価を受けた。

当地区に関する調査[注1)]を基に、当研究が扱う連鎖的文脈の設定を行った。当地区は、戦前には路地と街区の空間が共同生活の基礎的な単位であったが、震災からの復興によって、街区を越えた単位へと拡張された。自治会は、街区を基礎とした単位から、地区全体のスケールへと再編成された。また、復興を支援したコンサルタントは街区を超えて人々の出会いを生み出そうとする街路計画・公園計画の理念を基に、一貫したプランニングを行ってきたことがわかった。そこで、これらに共通するテーマとして、「地域に開かれた社会・空間構成への再編」を設定した。そして、本研究における連鎖的文脈とは、松本地区における物的環境や社会的環境の変化を、地域に開かれた構成へと再編されるプロセスととらえ、地域の人々や関係者がそのための課題の解決の仕方を持続させていく連鎖の質や価値であると定義した[注2)]。

２．既往研究における位置付け

２−１．震災復興を評価する研究

本章は、成功事例と言われる松本地区の震災復興事業について、連鎖的文脈の観点からどのような評価がされうるのかを検証することを目的としているため、震災復興を評価しようとする研究についてレビューを行う。まず、居住者の暮らしの観点から、震災復興を捉えたものに次のものがある。越山[1)]は、阪神・淡路大震災から 13 年が経過した時点で、総建築面積の 30%以上が全壊した地区でアンケート調査を実施し、震災後の利便性、災害への強さ、コミュニティの活動、自然やまち並みなどについて居住者の評価を調査している。その結果、利便性は向上しているが、まちの活気が下向きであると捉える傾向があり、被災地西部ほど評価が低くなっていることを明らかにしている。

田中ら[2)]は、阪神・淡路大震災で被災した神戸市長田区御菅地区を対象として、土地区画整理と従前居住者住宅整備を組み合わせた市街地復興事業が、コミュニティの保全にどのような効果があったかを検討し、震災後も同地区に帰還した居住者であっても、コミュニティの弱体化や「自閉化」の傾向性が強まることを明らかにしている。また、塩崎ら[3)]は、尼崎市地区の復興事業について調査し、地区内の住民のほとんどが従前居住地近くで移動する場合でも、日常的な社会的接触の場が路地や道路などの外部空間から共同住宅内の通路や集会所などの内部空間へと移行することにより、居住者の孤立化をもたらすことを指摘している。

復興事業は住民に多大な影響をもたらすことは明らかであり、本研究では、計画主体側の考え方のみならず、住民側の暮らし方の変化をも扱うこととする。

２−２．阪神淡路大震災からの松本地区の復興について

岸ら[4)]は阪神・淡路大震災の復興土地区画整理事業で採用された「２段階都市計画決定方式」の有効性を検討するため、事業が実施された 11 地区のうち、松本地区も含めた３地区を選定し、復興の経過を比較している。松本地区では、住民が第１段階の都市計画の妥当性について点検を行ったこと、そして都市施設の計画内容が妥当であったことが、他地区に比べて事業が早く進行した原因であると指摘されている。また、塩崎ら[5)]は、「２段階都市計画決定方式」が震災復興のみならず、都市計画的な手法として一般化できるかどうかを検討している。一方で、松本地区の計画内容や復興プロセスを本格的に取り上げた学術的蓄積は無く、本研究は地域文脈を検討する中で、計画が醸成された経緯やその考え方を明らかにすることにも意義を有する。

３．研究の方法

３−１．調査対象地区の設定

本章では松本地区を対象とするが、市街地形成当初から松本地区との関連が深かった次の３つのエリアも調査対象地区に含めることとする。①北側：松本地区の住民に親しみのある会下山公園、②東側：松本地区の住民が日常的に利用した商店街の立地する湊川地区、③南側：松本地区同じ小学校区を形成していた上沢地区。

３−２．復興事業の経過の整理

復興事業の経過について、復興記録誌[6)]、まちづくり協議会の議事録と配布資料[注3)]、まちづくりニュース[注4)]、コンサルタントが住民への説明に用いた資料[注5)]、コンサルタントへのヒアリング内容を基に整理し、後述する計画意図の分析や環境イメージの分析に用いた[注6)]。

３−３．分析の概要

過去から現代にいたるまでの市街地形成プロセスを明らかにし、その中で、阪神・淡路大震災からの復興が果たした役割を位置づけ、「地域に開かれた社会・空間構成への再編」の持続的文脈がいかに発展的に継承されてきたのかを考察するため、以下の（１）〜（４）の分析を行う。

（１）分析１：市街地形成の分析

航空写真、地形図、住宅地図を用いて 1887 年（明治 20 年）、1910 年（明治 43 年）、1945 年（戦災直後）、1979 年（上沢地区区画整理開始時）、1995 年（震災直後）、1995 年（松本地区区画整理開始時）の市街地図を作成し、明治時代の耕地整理から戦災復興、震災復興を経て現代に至るまでの空間構造の変遷を明らかにする。1945 年の地図に航空写真を基に第二次世界大戦の被災状況を特定し、1979 年と比較することで戦災復興計画（上沢地区区画整理）の意図を整理する。同様に、阪神・淡路大震災の被災状況を、被災度別建物分布状況図集 7）と航空写真を基に地形図に整理し、２回にわたる復興事業が市街地形成に与えた影響を検討する。

（２）分析２：専門家（コンサルタント）の計画意図の分析

神戸市からコンサルタントとして松本地区まちづくり協議会に派遣された A 氏にヒアリングを行う。計画の理念や考え方、社会や空間の捉え方、周辺地域との関係の作り方、都市計画的な判断の中にも、「地域文脈」が見出せる可能性があるため、コンサルタントとしての業務の内容や考え方について次のことを幅広く聞き取った。ヒアリングは、2018 年 8 月、10 月、2019 年 4

月の３回にわたり実施した。

・空間計画の考え方、参考にした事例や考え方、実施するための創意工夫
・土地区画整理や地区計画など採用した都市計画手法に対する考え方、実践するための創意工夫
・対象地区の特徴をどう捉え、計画にどのように生かしたか
・南側に隣接する上沢地区の土地区画整理事業の評価とそこから受けた影響
・住民参加型まちづくりに対する考え方、実践するための創意工夫

（3）分析３：場所と環境イメージの変遷の分析

社会・空間の「地域に開かれた構成への再編」の文脈が、過去から現代に至る住民の暮らしの中に、どのように読み取ることができるのかを検討するため、日常生活でよく利用する場所とその環境イメージ（人々が場所に有する過去の記憶、もしくは現在の印象）の変化を聞き取ることとした。ヒアリング内容は、人と会う場所、子どもの遊びをよく見かける場所、清掃・植物の手入れなど維持管理をする場所、買い物をする場所、行事をする場所の他、地区の街並みや人通りなどの印象もたずねた。

住民からのヒアリングにより収集可能な最も古い記憶は、戦後復興直後のものであったため、環境イメージの調査対象年として、1956 年（第２次世界大戦からの復興終了当初）、1975 年（高度経済成長終了当初）、1994 年（震災直前）、2016 年（現代）を設定した。各年の住宅地図を基にベースマップを作成し、ヒアリングで場所と環境イメージを書き込んでもらうこととした。

（4）分析４：持続的文脈の考察

上記の分析１により得られた市街地形成の特徴が、プランナーの計画意図（分析２）の中でどのように理解されているのか、また、住民の環境イメージの変化（分析３）とどのような関係があるのかを検討する。また、プランナーの計画意図がまちづくり協議会の考えとして取り込まれていくプロセスや、その計画意図が復興後の住民の暮らしにどのような影響を与えたかの検討も行い、住民参加のまちづくりが、持続的文脈の形成にどのように寄与するのかについても考察を試みる。

４．復興事業の経過の整理

都市計画とまちづくり協議会の活動に関する主要な出来事を表１に取り上げ、松本地区における震災復興事業のプロセスを整理した。神戸市は、地震発災（1995 年１月 17 日）から建築基準法 87 条による建築制限が解除される２ヶ月目までに復興土地区画整理の都市計画決定をする必要があったため、「２段階都市計画決定方式」を着想した。第１段階として、同年３月 17 日に区画整理事業区域と松本線（都市計画道路）の幅員（17m）が指定された。これは必要最小限の内容を行政側で迅速に確定し、続く第２段階の具体的な計画内容の検討において、住民が参加する機会を設けようとするものであった。その結果、まちづくり条例[注7)] が適用され、松本地区まちづくり協議会の設立とコンサルタントの派遣がされた。

まちづくり協議会は、コンサルタントの支援のもと、骨格となる都市計画道路や旧街区を通り抜ける区画道路、松本通り（17m）の断面構成、新たな二つの公園などの計画を「まちづくり提案その 1」としてまとめ、1995 年 12 月に神戸市に提出した。神戸市は翌年３月に「まちづくり提案その 1」を踏襲した「松本地区震災復興土地区画整理事業」の事業計画決定を行った。

住民は区画整理に不安を抱いていたため、1996 年 5 月には融資や補償のあり方、狭小敷地に配慮した地区計画や共同建替えの意義などについて勉強会が開始された。

同年７月には「まちづくり提案その 2」がまちづくり協議会から神戸市に提出された。これは狭小敷地に配慮するため、近隣商業地域の拡大や建ぺい率の緩和を提案するものであった。同年 11 月には　神戸市が当提案を採用した地区計画を決定した。

その後、1996 年のうちにテーマごとに部会が設けられ、公園やせせらぎのデザインなどの検討が開始された。

まちづくり提案は、その２までに道路や空間の基本骨格や地区計画に関わる都市計画的な内容を網羅していたが、その３以降も継続され、コミュニティ拠点の整備や支援策の充実について要望されている。

2001 年以降、せせらぎや新たな公園の完成が相次ぎ、2004 年には換地処分が完了した。

写真１　松本地区のせせらぎ

表１　都市計画とまちづくり協議会の活動に関する主要な出来事

年月		主な出来事・事業等	事業等の内容
1995年	1月	阪神淡路大震災	
	3月	都市計画決定	都市計画道路（幅員17m）・都市計画公園（２箇所）の決定
	5月	松本地区まちづくり協議会設立	
	5月	コンサルタントの派遣	まちづくり条例に基づく派遣。松本地区に最も詳しい専門家として選定。
	12月	まちづくり提案その１を神戸市に提出	まちづくり協議会の体制（街区ごとに小委員会、案件ごとに部会の設置）、松本通り断面構成（都市計画決定による幅員17mは広すぎてコミュニティを分断するとの反対意見もあったが車道の停車帯をなくし松本地区側の歩道を広くしてせせらぎを設ける）、骨格となる都市計画道路の位置と幅員（南北道路、大井通り、金下山通りは現状の骨格を踏襲、公園通りは２つの公園を結ぶコミュニティ道路として計画）、区画道路と緑道の配置計画（丁ごとに松本通りから会下山公園に抜ける緑道の計画）、**協調建替・共同建替を誘導するため助成の要望など**
1996年	3月	松本地区震災復興土地区画整理事業の事業計画決定（提案その１を踏襲）	
	5月	まちづくり勉強会（区画整理）の開始	区画整理、建物再建、地区計画について勉強会や小委員会を開催し、自力再建支援に関する情報共有と相談（定期借地権等の活用、移転補償・震災融資等の活用、住宅再建ヘルパー派遣制度の活用など）、建設業者との契約上の注意点の説明などを行った。
	6月	まちづくり提案その２を神戸市に提出	主として狭小敷地に配慮した次の内容。近隣商業地域の拡大（従来は松本通り沿い20mの範囲であったものを公園通りの位置まで広げ共同建替のための高度利用に配慮）、建ぺい率の緩和（街区全体に角地並みの10％の緩和を適用）とそれに連動した高さ制限（住宅街区20m、商住共存街区25m）など
	11月	地区計画決定（まちづくり提案その２を踏襲）	
	11月	街並み・公園部会の発足	松本地区の復興の記録、公園のイメージ・街並みのイメージの検討、ワークショップの開催
	11月	通り・せせらぎ部会の発足	松本通り・公園通りの舗装・街路樹・せせらぎの基本構造、大井通り・公園通りの一方通行化などについて検討
	11月	仮換地指定の開始	
1997年	5月	まちづくり提案その３を神戸市に提出	地域コミュニティ拠点の整備促進（川池地域福祉センターの松本通2丁目から5丁目への移転、戸建住宅再建のための支援策など
1998年	6月	まちづくり提案その４を神戸市に提出	まちづくり拠点施設の整備（土地区画整理事業による施設と用地の創出）、小規模な建物共同化に対する税制上の配慮
2001年	7月	東公園ワークショップ開始	
	9月	松本通5・6・7丁目せせらぎお披露目式	
	12月	まちづくり提案その５を神戸市に提出	土地区画整理事業の促進への支援、松本地区まちづくり協議会・川池自治会・まちづくり会社（有限会社・シー・ディー・シー・神戸）の発展と成熟の支援
2003年	5月	松本うめ公園開園	
	9月	松本せせらぎ通り完成	
2004年	12月	川池公園開園	
	12月	換地処分完了	

5．市街地形成の分析

5−1．市街化プロセス

図 2a に明治 20 年の測量図[8] を基に作成した地図を示す。点線は現松本地区と現上沢地区の境界線である。当時は水田であり、現松本地区の東端と現上沢地区の南西にため池があった。現在の塚本線（松本 2 丁目と松本 3 丁目の間を南北に通る道路）の位置に、当時より道が存在していたことがわかる。また、湊川が当地区の東側を北から南方向に流れている。

図 2b は明治 43 年の測量図[9] を基に、市街地をトレースしたものである。条里制の遺構をベースとした新道開削事業により格子状の街路整備がされている。

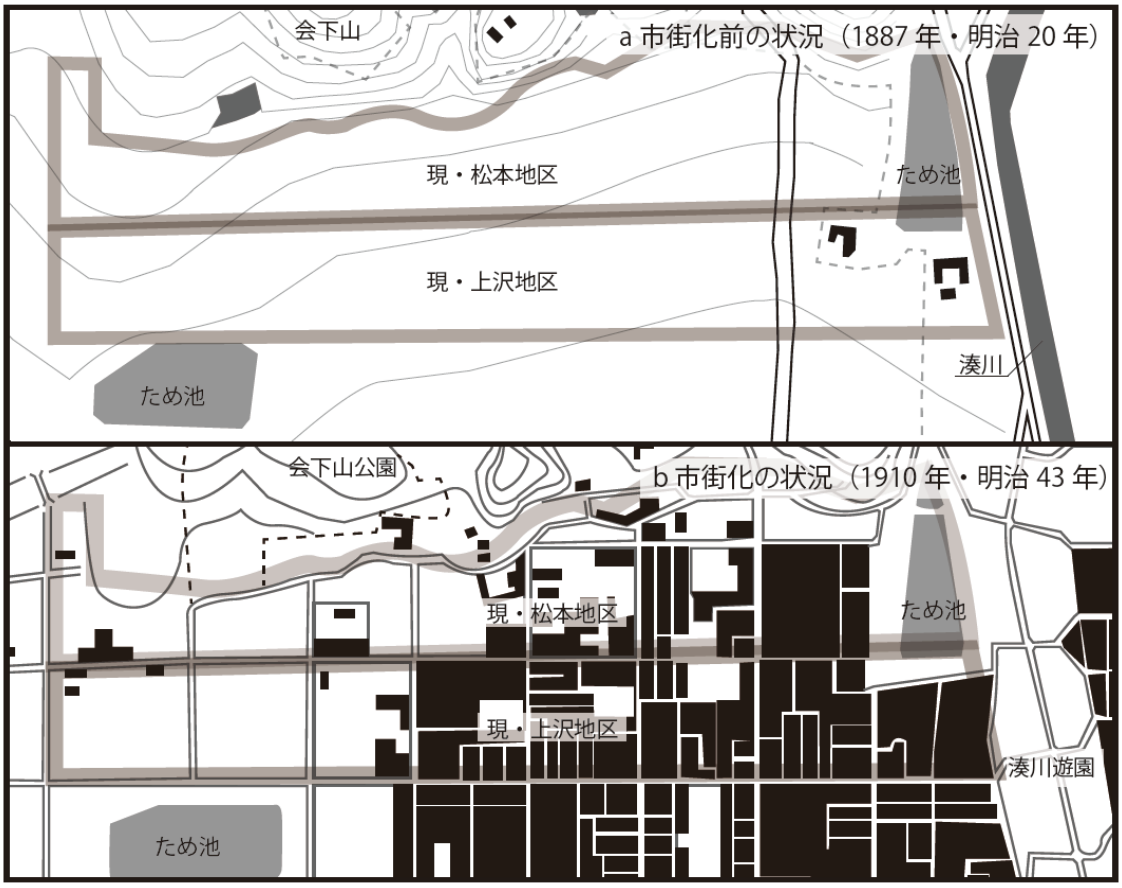

図 2　松本・上沢地区における市街地の変容（明治）

この新道開削事業は、耕地整理の制度が整備される前に、地権者が自主的に実施した街路整備事業である。文献[10] によれば旧来、兵庫地域の市街地は商港として栄えた兵庫港臨海地域に集中していたが、明治 21 年に山陽鉄道株式会社が当地域への鉄道敷設に着手し、明治 22 年に神戸兵庫間が開通、その後、東海道官営鉄道との連絡が形成されることにより市街化が鉄道沿線から内陸（北部）側に一挙に進む状況となった。そこで豪農岡田徳兵衛が中心となり、潰地（公共施設用地）の提供と工事費用を地主の負担において行う

ことを取り決め、明治 21 年から 30 年にかけて、湊川以西、林田区（現長田区）境界以東、会下山山麓以南、山陽鉄道（現山陽本線）以北にわたる広大な区域（約 165ha）の新道開削事業を実施した。地主 300 余名にわたる共同施行であり、岡田を含む有力者 8 名が総代として事業の運営に当たった。潰地は地主全員から約 9%の割合で一率に供出され、残地は正方形の街区にまとめられた。従前、当地域一帯は条里制の遺構による水田の区画が維持されており、土地利用の状態に大きな変更を加えず街区設計がされたことが指摘されている。工区別の規模や建設時期が文献 11, 12）に整理されており、現上沢・松本地区を含む工区（兵庫中道以北）は施行面積約 36.2ha、新道幅員 3.0 間、施行期間は明治 29 年～30 年となっている。整備直後の状況は文献 13）で確認できる。

街路構成は、既存の南北の街路と、二つのため池に整合するように計画されていることがわかる。建物の建設は南東から西へと進みつつあり、区画道路沿道には商家、街区内部には長屋が建てられ、木造密集市街地が形成された。当地区の東側では、湊川が新湊川（会下山の北側）へと付け替えられ、その跡地が埋め立てにより湊川遊園になっている。

ここで、新道開削事業について詳しく付記しておく。

前記の兵庫地区では明治 21 年から新道を開削し、合わせて不整形になった土地を整形した。明治 29 年から、兵庫中道以北の地域更正事業が始められたが、その途中で「租税法」に関わる法制度の変更という問題が発生した。すなわち、明治 19 年に「登記法」で土地改良による増歩に課税されることになり、土地の開発意欲がそがれ、地主から反発があった。このため、明治 22 年に「地租条例」が改正され、「開墾に等しい労力を要するものは 30 年間地価を据え置く」ことが定められ開発に有利となり、開削事業が進められていたが、明治 29 年に「登録税法」が制定され、地価の据え置きが停止されることになった。すでにこの地域の事業は終盤にかかっていたため、地主は市に減免を要望し、市は大阪税務局長に申請したが認められなかった。

しかし、こうした地主の要望は神戸市だけではなかったことから、明治 32 年には政府は「土地改良ニ係ル件」を定め、土地改良前と後の地価を一致させ、税の軽減を図った。その後、明治 33 年には、改良区内の年期を有する土地に関する地価配付の規定が追加され、「土地改良ニ係ル地価ノ件」（以下「改良地価法」と略記）と改められた。

一方で、明治 32 年に、一定区域の土地に道路新設または改廃し、残地の土地を等価交換し、土地改良することを目的とした「耕地整理法」が制定された。この法律は不同意者の強制加入が目的であったとするが、土地改良には「耕地整理法」と「改良地価法」が共存し、農業利用の増進は「耕地整理法」、宅地利用には「改良地価法」が用いられることが多かった。明治 42 年に、「改良地価法」は廃止となり、「改良地価法」の内容は「耕地整理法」に吸収され、全文が改定

された結果、新しい「耕地整理法」が制定され、新道開削･土地改良事業が実施されることとなった[11)]。

5−2．第二次世界大戦による戦災と復興計画

図 3a は 1945 年当時の市街地の状況を示しており、木造密集地区と建物の概形をグレーで表記している。さらに、戦災で火災に遭ったエリアを編み掛けにした。1945 年 3 月 17 日の空襲により当地区南側の兵庫のエリアは全焼し、当地区についても大半が焼失したが、松本通 2 丁目・5 丁目・7 丁目・8 丁目と上沢通 2 丁目・5 丁目・8 丁目辺りの建物は被災を逃れた。1945 年から 1957 年の間、神戸市役所が松本通 1 丁目に置かれている。

戦後、松本・上沢両地区では、当地区の南部一帯で実施された戦災復興土地区画整理の適用が検討され、上沢地区で実施されることとなった[注8)]。図 3b は当区画整理事業の施工が開始された 1979 年当初の市街地を示しており、図中の枠内には上沢地区の区画整理事業の計画を記載している。各丁（旧街区）に公園を作り街路で結ぶという「ネットパーク構想」が計画され、公園のデザインについては住民参加のワークショップにより進められた。一方、松本地区では、住民の反対により区画整理が実施されず、木造密集市街地が再形成されることとなった

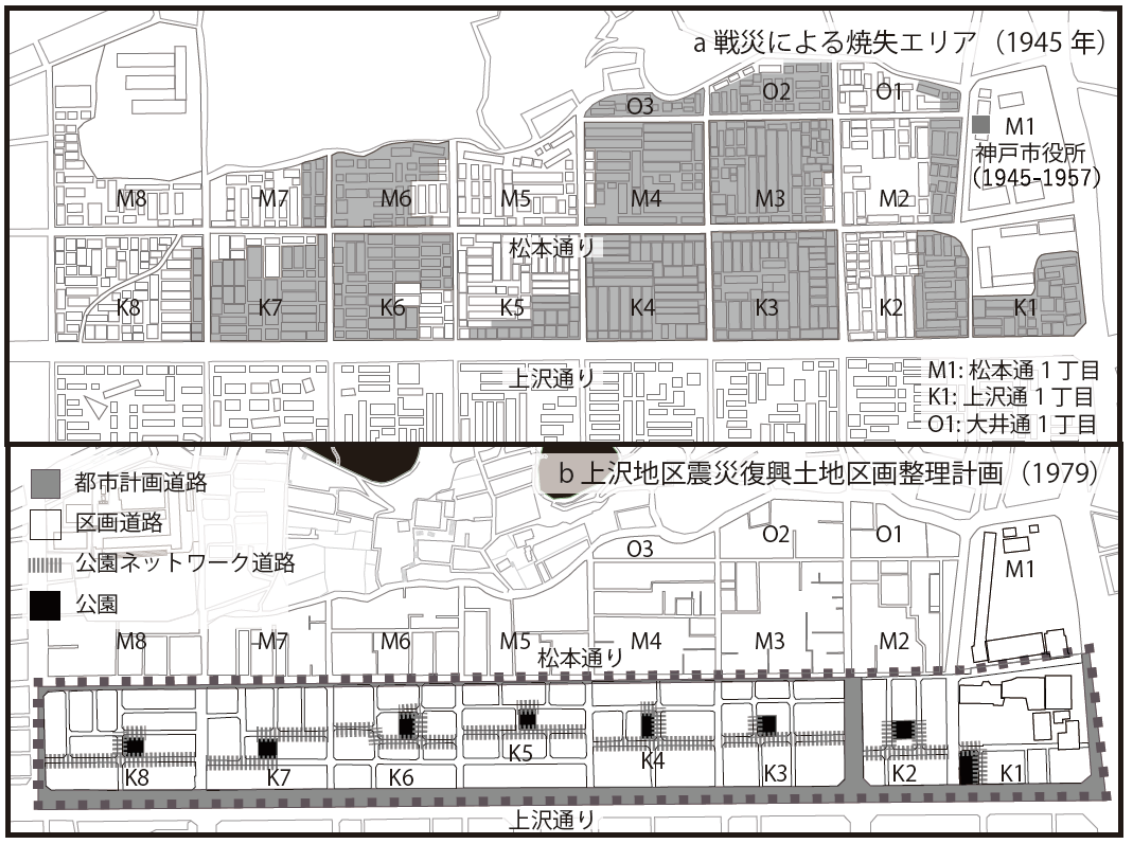

図 3　松本・上沢地区における市街地の変容（戦後と戦災復興）

5−3．阪神・淡路大震災と復興計画

図４a は阪神・淡路大震災の被災度別建物分布状況図集[7] と航空写真を基に、震災による被災状況を図示したものである。

松本地区では、戦前からの狭い区画道路や路地が残り、木造密集地区が形成されていたため、松本通４丁目から７丁目にかけたほとんどのエリアが焼失している。火災が少ない街区でも、大半の建物はランクＢ・Ｃの大きな被害を受けている。

上沢地区は区画整理事業の進行度により、被害の差が現れた。街区整備が進んでいる２丁目・５丁目・６丁目（街区の南）・７丁目（街区と南と西）では火災が生じず、建物の被害も比較的軽微であった。一方、街区整備が進んでいなかった３丁目・４丁目・８丁目で火災や建物の大きな被害が生じた。ただし、４丁目で火災が生じなかったのは、換地が進行する経過で空き地が生まれていたことが幸いしたと考えられる。

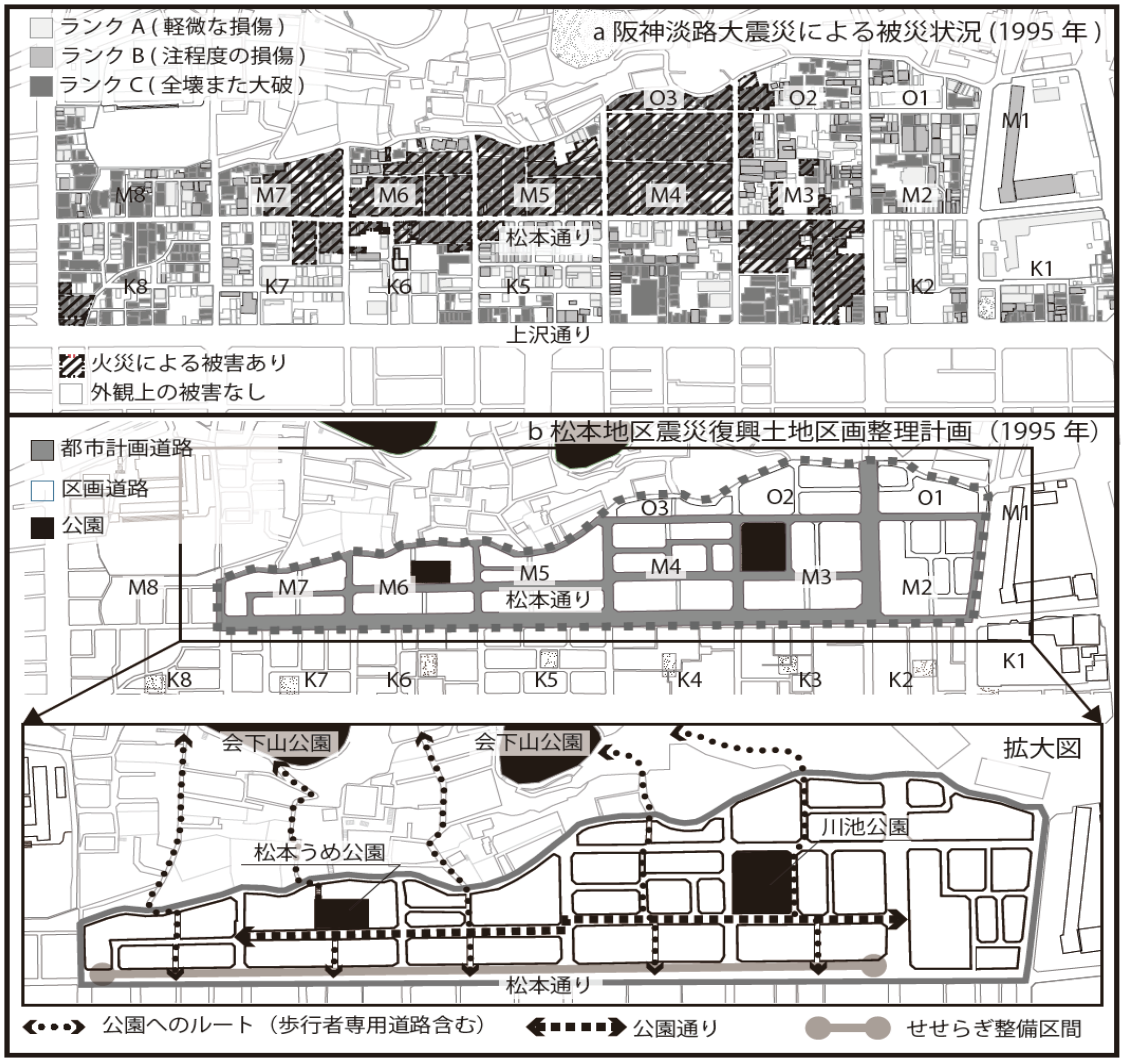

図４　松本・上沢地区における市街地の変容（震災後と震災復興）

図４b は松本地区の震災復興土地区画整理事業[注9] が開始された 1995 年当時の地図上に、区画整理の事業範囲と計画内容を示したものである。1995 年 3 月 17 日の都市計画決定により、松本線が幅員 7m から 17m に拡張されることが決定された。住民から 17m は大きすぎるのではないかとの反対があったが、幅員は変えず、歩道を広くすることになった。震災による火災時に消火のための水がなく困難を極めたことから、「水があったらいいなあ。」という声に応え、コンサルタントの「せせらぎ[注10] を流す」という提案が採用された。二つの新たな公園と、両方を結ぶ公園通り、歩行者専用通路も計画された。

５−４．市街地形成に関するまとめ

松本地区と上沢地区は新道開削事業により市街化がされ、同じ小学校区に属し、路地の入り組んだ木造密集地区を形成するなど、同じ市街化履歴を有していたが、松本地区は土地区画整理が適用されず木造密集地区が再形成されたのに対し、上沢地区では区画整理が実施され、異なる履歴をたどることとなった。震災時の被害については、上沢地区は区画整理が済んでいない街区に限定されたのに対し、松本地区では大半の街区が消失するなど大きな被害を受けた。上沢地区では、区画整理が長期にわたり、進捗に合わせて街区ごとに新たな公園を設ける方式を取ったのに対し、松本地区は区画整理事業が短期で施工され、誘致圏の大きな二つの公園とせせらぎが整備された。

6．専門家（コンサルタント）の計画意図の分析

6−1．ヒアリング結果の分析

得られた結果をKJ法により構造化し、図５のようにまとめた。

図５　KJ法によるヒアリング結果の分析図

【A.都市計画的な判断】、【B.大きな影響を与えた経験】、【C.住民主体への配慮】、【D.土地区画整事業を理解してもらうための努力】の４つの大分類を得た

【A.都市計画的な判断】は 10 のラベルからなり、そのうち３つは『Aa.周辺地域の参照』、４つは『Ab.市の都市計画に乗る』の中位のグループに分類された。Aa の一つは「街区パターンの継承」（A1）である。元々の街区（旧街区）が大正時代の新道開削事業により形成されたものであり、周辺市街地との接続性が高く、これを変えることによる混乱を生じさせないために街区パターンを継承するという判断に至っている。Aa の二つ目は利用頻度の高い「会下山公園との接続性の改善」（A2）である。元々、会下山公園からの動線は旧街区に突き当たっていて、松本通り方面に行くには旧街区を大きく迂回をしなければならなかった。区画整理では旧街区の中央を南北に通り抜けるように歩行者専用道路や区画道路を設けて接続性を高めている（図 4b 拡大図）。三つ目は、「公園計画の進化」（A3）である。上沢地区では公園が街区ごとに配置されており、誘致圏が小さく閑散としていたため、松本地区では誘致圏を大きくした公園を２か所に設けるとの判断に至った。広い公園の整備は土地の確保の観点から困難を極めることが予見されていたが、諦めることはなかった。その結果、Ａ社が移転することとなり、その跡地分を東公園の創出に当てるという幸運をつかむことができた（A4）。このように、周辺地域を生かしながら街路の骨格や公園を進化させるという強い意図があったことがわかる。

Ab は神戸市が決定した都市計画に異議を唱える余地があったとしてもこれを受け入れ、良い可能性を見出し徹底的に向上させようとする考え方である。第１段階の都市計画決定が、住民や地権者の意見を取り入れずに策定され、都市計画道路（松本線）の幅員も過大であるとの意見から反対運動も生じたが、2 段階都市計画の利点を生かし、フレームワークは専門家が十分に計画を検討する一方、その内側を住民に考えてもらうという発想に至った（A6）。震災復興では完全なボトムアップ式の計画は困難であり、一方で、住民に自由に考えてもらうところが必要との認識もあり、そのバランスを取る形となった。

松本線の幅員 17m はコンサルタント自身も違和感を持つほどの広さであったが、神戸市が戦災復興より土地区画整理の経験を重ねてきた実績を考慮すれば、事業収支上は必須であることが推察された。このため、事業収支のことは議論せず、より魅力的なデザインにするための議論を誘導した。発災後の火災の際、消化のための水があったらよかったとの住民の意見を受け、歩道にせせらぎを確保するとの着想に至った（A7、A8）。

【B.大きな影響を与えた経験】としては、関西で初めての本格的な公園デザインのワークショップが震災の前年に上沢 2 丁目で開催され、そこで住民参加のワークショップのノウハウを得ることができた。この経験が、まちづくり提案や公園とせせらぎのデザインの取りまとめに役立っ

た。また、土地区画整理と市街地再開発の合併事業など、複雑な事業をこなした経験を生かし、住民の一人一人にストレスをかけないよう、どのような情報をどのようなタイミングで知らせるべきか工夫した（B2-D1）。

【C.住民主体への配慮】では、コンサルタントが構想した街路のフレームワークや公園の配置計画を、「どのように協議会で決めた形にするのか」について地道な努力がされている。コンサルタントの構想案について、役員会等での十分な議論と小委員会での修正を繰り返すことにより、まちづくり協議会の意志として合意形成に至ることが述べられている（C1）。また、公園やせせらぎのデザインなど骨格に当たらない部分については、住民に自由に考えてもらうことを徹底した（C3）。このような経験を踏まえ、東日本大震災からの復興に対して、まちづくり条例は協議会と首長との関係について規定しておくべきとの意見があった。

【D.土地区画整理事業を理解してもらうための努力】については、常に説明のタイミングを考慮し、また、イラストを作成するなど、住民にとってわかりやすい説明に心がけた。

６－２．街区構成と公園計画における文脈の考察

松本・上沢の両地区における街区構成の変化について検討すると、戦前は両地区とも通り抜けられない狭小の路地から構成される閉鎖的な構造であったが、土地区画整理事業が実施された上沢地区では、すべての旧街区中央に公園が配置され、これらが道路でネットワークされる開放的な構造へと更新されることとなった。震災復興では、コンサルタントが上沢地区の公園は誘致圏が街区内にとどまり不十分であると判断し、公園の誘致圏を街区スケールから街区を超えたスケールへと拡張される計画が成し遂げられた。戦災復興から震災復興にかけて、「地域に開かれた社会・空間構成への再編」という文脈が、公園計画を通して、上沢地区から松本地区へと発展的に継承されたと考える。また、地区外の会下山公園からの動線を旧街区内に引き込む計画も、街区の構造をより地域に開くという点で同様の文脈にある。

まちづくり協議会では、街路計画により旧街区を開いていくという点について、反対意見はほとんどなかったことから、考え方が住民にも共有されていたことが推察される。

６－３．「住民参加のまちづくり」の文脈の影響

ヒアリング結果から、「住民参加のまちづくり」に関する神戸市の姿勢が震災復興に影響していることが明らかとなった。元々、神戸市にはまちづくり条例の運用について先進的な実績があり、その経験があったからこそ、震災復興へと適用され、２段階目の都市計画決定にまちづくり協議会のまちづくり提案が採用されることとなった。また、上沢２丁目の公園デザインに関する

住民参加型ワークショップは、当時、神戸市職員の熱意により実現したものであり、神戸市で仕事をしているプランナーの多くが参加し、ノウハウを吸収することができた。松本地区のみならず他地区も含め、震災復興で住民参加型のワークショップが機能したのはこの経験があったからとのことである。松本地区の復興事業の成功は、神戸市が持続してきた「住民参加のまちづくり」の文脈の上に成立していると考えることができる。

７．場所と環境イメージの変遷の分析

７−１．ヒアリング対象者

ヒアリング対象者としては、戦災復興当初から現代に至るまで居住している住民を「旧住民」、震災直前あるいは震災後から移り住んだ住民のことを「新住民」と定義し、現代の環境に対するイメージの相違も検討することとした。ヒアリングは、2018 年 9 月〜11 月にかけて、旧住民 7 名（男性 4 名・女性 3 名）、新住民 10 名（男性 1 名・女性 9 名）[注11] に対して実施した。

ヒアリングでは、各年の地図を提示し、人と会う場所、子どもの遊びをよく見かける場所、清掃・植物の手入れなど維持管理をする場所、買い物をする場所、行事をする場所などを地図に書き込んでもらい、その内容をたずねた。加えて、自治会の活動内容について質問した。なお、1994 年の地図を用いて被災の体験もたずねたが、本研究では市街地環境の変化を捉えることが主題であるため、被災体験は取り扱わないこととした。

７−２．イメージマップの分析

（１）環境イメージの分類

全回答者から得られた環境イメージを各年の地図上にプロットし、環境イメージ図を作成した。1956 年と 2016 年の結果を図６a〜図６c に示す。2016 年については旧住民と新住民の結果を分けて作成した。環境イメージを引き出すためのヒアリング項目に対応させて、得られた行為を次の通り分類した。c：交流、p：遊び、s：買い物、w：仕事、m：維持管理（清掃など）、n：自治会活動、l：その他の日常生活（仕事、散歩、休憩など）、e：でき事、f：祭りである。以下の分析では、ヒアリングで得られたコメントが旧住民による場合は「旧」、新住民の場合は「新」の文字を用い、行為種別の符号とともに右肩に付記する[注12]。

（２）1956 年の環境イメージマップ（図６a）

1956 年では、66 箇所の場所が指摘され、7 人中 5 人以上が指摘した場所は 5 箇所、3〜4 人が 5 箇所、1 人〜2 人は 56 箇所であり、行為としては、交流 13、遊び 32、買い物 17、その他日常生活 20、でき事 13、祭り 7 の言及があった。地区内で 3 人以上が指摘したのは、松上銀座、上沢センター街、葬儀場、有名人が宿泊した旅館、松本通り、上沢通りの計 6 箇所であり、そのうち松上銀座と上沢通りは 5 人以上に指摘された。松上銀座は買い物だけでなく会話や祭りの場所としても言及された。松本通りは人の往来が非常に多く、通学路にも使われ、多くの子どもが歩いていた[旧1]。車が通っていたが、道幅が狭く、ギリギリですれ違っていた。材木を運ぶ馬車も通行しており、荷物を懸命に引く馬の印象や、荷台にそうっと乗る子どもの様子が語られた[旧p]。

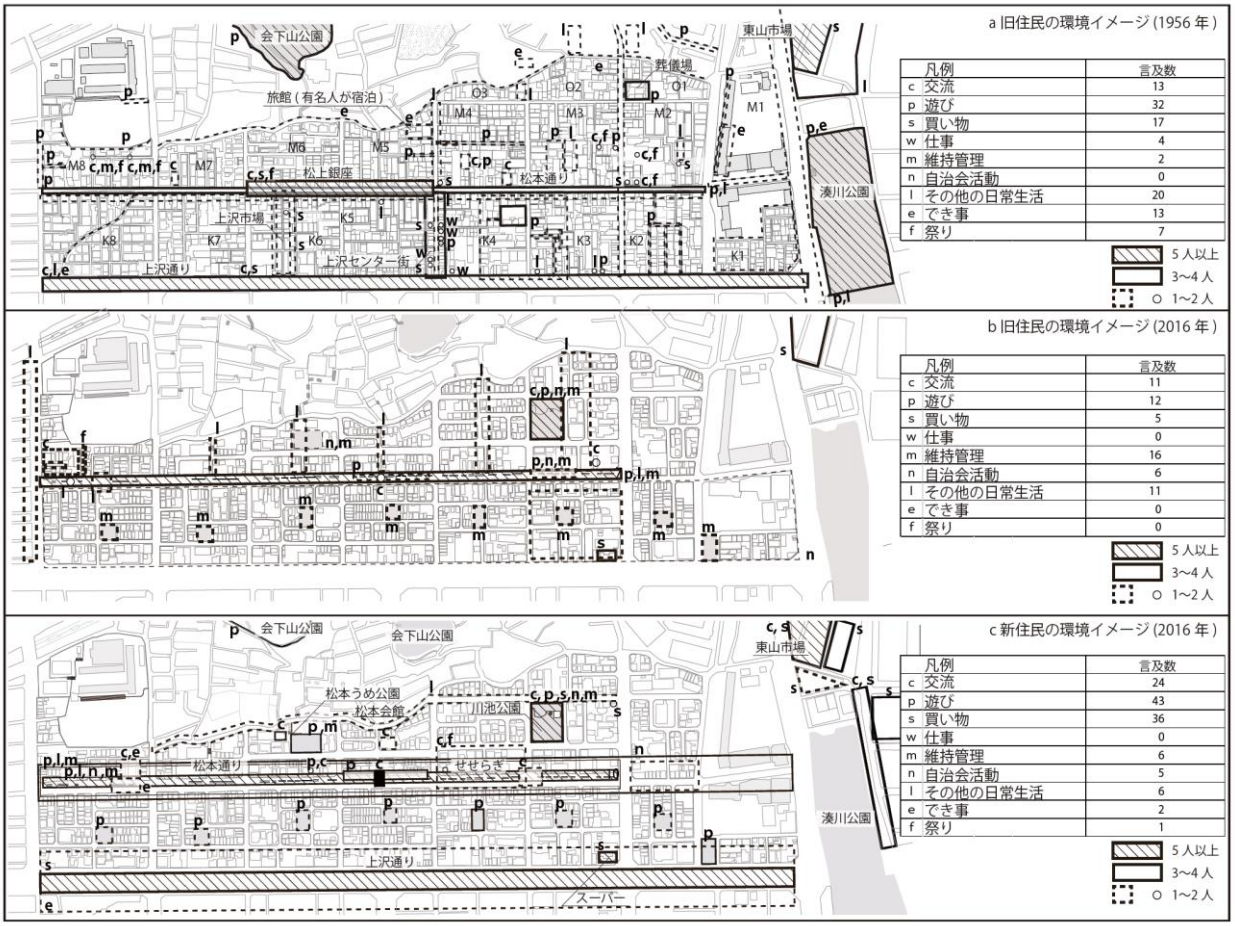

図６　環境イメージマップ

塚本線に馬の水飲み場があり、今も残っている。上沢通りについては、市電が走っており、地区内の多くの人々が通勤に利用したことが言及された[旧1]。みなとまつりの際に、車両を花で飾り付けた「花電車」が走っていたことが強く印象に残っている[旧f]。

地区外では、会下山公園、東山市場、湊川公園を５人以上が指摘した。当時、会下山公園は「はげ山」であり、斜面をソリで滑り降りる「一丁すべり」という遊びが流行っていた[旧p]。東山市場は品物が安く、湊川駅が神戸有馬電気鉄道の終点であったため、地区内外からの買い物客が良く利用した[旧s]。また、湊川公園には映画館、観覧車、神戸タワーなどがあり、湊川地区一帯が神戸の中心として賑わった[旧p,1]。

1〜2 名の指摘した場所は地区内に多様に展開され、ほとんどが街区内の路地に関するものであり（24 箇所）、交流、遊び、維持管理、祭りが言及されていた。

（３）2016 年の環境イメージマップ（旧住民）（図６b）

2016 年の旧住民によるイメージマップでは、26 箇所の場所が指摘され、7 人中 5 人以上が指摘した場所は 2 箇所、3〜4 人が 2 箇所、1 人〜2 人は 22 箇所であった。地区内ではせせらぎ（松

本通り）を全員の 7 名が指摘し、川池公園は 6 名であり、交流、遊び、維持管理、自治会活動、散歩や人通りの風景など多様な行為が言及された。ただし、維持管理の負担がせせらぎ沿いの住民や旧住民に偏っており、特に新住民に対する不公平感も指摘された[旧m]。震災後にできたスーパーが買い物の場所として 3 名から言及された。地区外では東山市場のみ 3 名から買い物の場所として指摘された。

1〜2 名の指摘した場所は、松本地区の各丁（旧街区）の中を南北に通り抜ける歩行者路や区画道路と、上沢地区における各丁（旧街区）内の公園があげられている。松本地区の南北の街路は、人々が会下山公園に向かう様子が指摘されている[旧1]。また、松本通りへの言及もあり、店舗がほとんど無くなり、人通りも震災前に比べると少なくなったことが指摘された[旧1]。

（4）2016 年の環境イメージマップ（新住民）（図 6 c）

2016 年の新住民によるイメージマップでは、32 箇所の場所が指摘され、10 人中 5 人以上が指摘した場所は 5 箇所、3〜4 人が 8 箇所、1 人〜2 人は 19 箇所であった。地区内では、せせらぎと川池公園が全 10 人から言及され、行為の内容は、交流、遊び、維持管理、自治会活動、散歩や人通りの風景など多岐に渡った。他に 5 人以上からあげられた場所として、上沢通りは賑やかさや騒がしさ、スーパーは買い物で指摘された。3〜4 人から指摘を受けた場所としては、松本うめ公園が遊びや美しく管理されている点で回答があり、せせらぎの 5 丁目の区間が、子どもがエビを取る場所としてあげられている。また、上沢地区における 2 箇所の公園が遊び場所として指摘されており、松本会館が交流の場所として言及されている。

地区外では、8 人が東山市場を交流や買い物の場所として指摘しており、ほかに、3 人以上が湊川地区の青山市場など 3 箇所を買い物の場所として言及している。会下山公園は 4 名があげており、散歩や美しい風景の場所として指摘されているが、防犯面での心配も言及されている。

1〜2 名の指摘した場所としては、上沢地区における街区内の公園が遊びの場所として指摘されているが、松本地区の各丁（旧街区）の街路は取り上げられていない。

1956 年と 2016 年を比較すると、1956 年は場所の数が多く、旧街区内に分散している傾向があるのに対し、2016 年は新旧住民とも、せせらぎや川池公園に集中しており、旧街区内の指摘が少なくなっている。1956 年は地区内に買い物の場所が多いことも特徴である。会下山公園については、1956 年は子どもの遊び場所として流行していたが、2016 年は散歩や風景を眺める場所、寂しい場所としてのイメージが言及されている。湊川地区は 1956 年・2016 年とも商業施設がよく利用されている。

7−3．場所の変遷

（1）コミュニティの場所

４つの時期のヒアリングで得られた場所を図７に整理した。人と会う場所や維持管理の場所での行為が、一定の社会集団により繰り返し行われている場合、その場所を「コミュニティの場所」として表記した。例えば、路地での立ち話・清掃・遊び、集会所による自治会の会合などが該当した。「コミュニティの場所」で会う人が自身と同じ街区の住民の場合を「街区」、隣接する街区の場合を「街区間」、街区に限定されない場合を「地区」と定義した。

コミュニティの場所について、1956 年では、路地、地蔵盆、喫茶店、銭湯、市場があげられた。路地は街区ごとに人々が集まり、立ち話や掃除、子ども達の遊びの場所となっていた。路地で立ち話をしていると姑に怒られるという記憶もあった[旧c]が、世代を超えた社会的接触の場所となっていたことがうかがえる。地蔵盆では地蔵ごとに非常に賑やかな溜まり場となっていた[旧f]。また、松上銀座、上沢市場、上沢センター街といった市場は、地区全体の人々がよく買い物に利用しており、会話の場所にもなっていた。

社会組織／場所のタイプ			1956	1975	1994	阪神淡路大震災 1995年	2016
社会組織		自治会			街区単位の自治会		川池自治会
					活発でない		街区単位の自治会の統合
		まちづくり協議会					まちづくり提案
							土地区画整理の推進
コミュニティの場所	地区	松本会館					催し物、多様な活動
							コミュニケーションの場
		川池婦人会館		ママさんバレー	利用者は年配層に限られる		移転された川池地域福祉センター
				一定の年配層も利用			内に同居（区分所有）
		松上銀座	会話	会話			
		上沢市場	会話	会話			
		上沢センター街	会話	店舗の減少			
		銭湯	多くの人々が利用	利用客の減少、銭湯の数は維持	件数が大幅に減少		震災後も残っていた最後の1件が消失
				子どもの遊び場としては継続			（壽湯：2005年まで）
		喫茶店	多くの人々が利用	多くの人々が利用	件数の減少		少ない件数
							古いスタイルで入りにくい
		せせらぎ					せせらぎ管理委員会
							自主的に月2回の清掃、散歩
		川池公園					公園管理委員会による維持管理
							家族づれ、子ども、バザー、餅つき
	街区間	地蔵盆	地蔵ごとに賑やかな溜まり場	地蔵の減少、他街区の地蔵で	賑やかさ無くなった		少ないが残っている
				でお菓子がもらえないもあった			
	街区間	路地	立ち話、清掃、子どもの遊び	子どもは減ったが	子どもの遊ぶ姿が		松本通8丁目のみ残る
			高齢者による子どもの見守り	重要な遊び場	見られなくなった		「カミナリエ」、バザー、バーベキュー
遊びの場所		会下山公園	そり遊び	植樹による公園の整備			ひと気が少なく危険、ラジオ体操
							景観が良い、松本地区まで道が通った
		せせらぎ					水遊び、魚取り、鯉のエサをもらう
							藤棚でおしゃべり
		川池公園					多様なボール遊び、校区外の子ども、
							年少・年長・大人など世代を超えた関係
		路地	ガキ大将がいた	ガキ大将がいた	子どもの遊ぶ姿が		
			ケンケンパ、縄跳びなど	ケンケンパ、縄跳びなど	見られなくなった		
買い物の場所		東山市場	値段が安く	値段が安くほとんどの住民が	値段が安く		値段が安くほとんどの住民が利用
			ほとんどの住民が利用	利用、「街の台所」であった	ほとんどの住民が利用		新住民も利用
		松上銀座	生活用品もあり	元気がない	ほとんど店がなくなった		
			賑やか				
		上沢市場	食料品を買いに	まだ健在であった	土地区画整理のため		
			多くの住民が利用		店が数件となった		
		上沢センター街	アーケード街、市電の駅が	市電が廃止され			
			あり多くの人が流れてきた	センター街も衰退した			
		スーパーマーケット					新旧住民ともよく利用する

――― 社会組織または場所が存在する　－ － 社会組織または場所が衰退（減少）している

図７　社会組織と場所の変遷

1975 年には、引き続き路地が街区ごとのコミュニティの場所となっていた。子どもの人数は減少したが相変わらず重要な遊び場であったことが指摘された[旧p]。地蔵盆では地蔵の数が減ってしまったため、子どもが離れた街区の地蔵にお菓子をもらいに行き、見知らぬ人であったためもらえなかったという記憶もあった[旧f]。銭湯については、当時すでに住宅への風呂の普及が進んでいたため、利用客は減っていたものの、子どもが遊びの場所として利用していた[旧p]。市場については、松本銀座と上沢市場はコミュニティの場所として回答されたが、上沢センター街については、上沢通りの市電が 1971 年に廃止されたことにより利用客が減ったため[旧s]、店舗が大幅に減り、コミュニティの場所としても回答されなかった。つまり、1975 年は、市場の減少や子どもの減少が指摘されたが、路地、地蔵盆、銭湯、市場が引き続き重要な場所であったことがわかる。

1994 年には、路地での子どもの遊びが見かけられなくなった。銭湯の件数は減少し、コミュニティの場所としての言及も得られなかった。また、過去に地区内の人々が利用した市場も消失している。代わりに婦人会館が集まる場所となったが、利用者は年配層に限られていた[旧c]。

2016 年では、震災後の土地区画整理により路地は無くなり、街区単位のコミュニティの場所が無くなったが、区画整理の行われなかった松本通 8 丁目のみ路地が残り、そこでは 8 丁目の人々により「カミナリエ」の行事（ルミナリエと同日に電飾を行う）、バザー、バーベキューなどが行われ、コミュニティの場所として維持されている[旧f]。銭湯は震災後 1 軒のみが残っていたが、2016 年までに無くなったことが言及された[旧全]。川池公園とせせらぎがコミュニティの場所として多くの言及があった。川池公園は親子連れや子どもで賑わっており、住民により維持管理されていることも回答された[新m]。せせらぎは、大人の会話や子どもの遊びの場所として回答された。新住民・旧住民とも、良いイメージの回答が多いが、旧住民からは、せせらぎ沿いの住民の負担感や新住民が清掃に加わらないなどの問題が言及された[旧m]。

震災後、公園のデザインを検討する街並み・公園部会が立ち上がり、公園の完成後は公園の管理を担う公園管理会に移行していることが言及された[旧m]。同様に、せせらぎについても、通り・せせらぎ部会が街区ごとのデザインを検討し、整備後の管理の方針はせせらぎ管理委員会が検討することになった[旧m 注13)]。このように、震災復興という特別な役割を担う組織から、復興後の日常的な役割を担う組織体制へと移行するための努力が意図的になされていることがわかる。

（2）遊び場所

遊び場所としては、複数の回答の得られた主要なものについて図示した[注14)]。地区内では、震災前は路地が遊び場であり、1956 年と 1975 年ではガキ大将がいて、ケンケンパや縄跳びで遊んだという記憶が回答された[旧p]が、震災直前の 1994 年では、子どもが路地で遊ぶ姿はほとんど見

かけなくなっていた。震災後は、せせらぎと川池公園が主要な遊び場となり、せせらぎでは、コイへの餌やりや魚捕りなどが見られ、水に入ったり、葉を流したりといった遊びが言及されている[新p, 旧p]。川池公園ではバレーボール、サッカー、バスケットボール、野球など多様なボール遊びが見られ、また年長の子どもが年少の子どもと遊んであげたり[新p]、大人が子どもを見守りながら会話をするなど[旧c]、世代を超えた関係も言及されている。地区外では、1956 年は、会下山公園で斜面をソリで滑り降りる「一丁すべり」という遊びが流行っていたが、1975 年までに地元の人々によって植樹がされ、遊び場としての指摘はなかった。震災後の 2016 年では、不審者が出るなどしたため、子どもには遊ばないよう注意しているといった回答があった[新p]。

（3）買い物の場所

買い物の場所としては、地区内では 1956 年の時点から松上銀座、上沢市場、上沢センター街があげられており、肉、魚、野菜、豆腐など何でも揃っている身近な買い物の場所として言及されている[旧s]。家に冷蔵庫が無く、毎日通ったとのコメントもあった[旧s]。1975 年もこの傾向が続いているが、上沢センター街については市電が無くなったことで人の流れが変わり、店が減ってきていたとの回答もあった[旧s]。いずれも 1994 年にはほとんど店舗が無い状態であり、上沢市場は土地区画整理の換地により店が抜けていったとのことであった[旧s]。わずかに残った店舗も震災を契機に無くなっている[旧s]。一方、震災後は上沢通り沿いにできたスーパーの利用が言及されている。

地区外では、東山市場が 1956 年当時から震災を越えて 2016 年に至るまで、主な買い物場所としてあげられている。値段が安く[旧s, 新s]、新住民にも利用されていることが回答された。

（4）自治会の変遷

自治会活動に関する言及から、組織の変遷に関する情報を抽出し、震災前後の変遷の特徴を以下に整理する。

震災前、松本地区は丁（旧街区）を単位として自治会が構成されていたが[注15)]、丁によっては機能していないところがあった。震災後、コミュニティを再構築していくために、全 9 丁が一つにまとめられ川池自治会が 1999 年 7 月に設立された。これは、まちづくり協議会が本来の役割である復興事業の推進のみならず、親睦や扶助、清掃・管理など日常的な役割も担うようになってきたため、後者の役割をまちづくり協議会から切り離し、新たな自治会が引き受けるよう考慮したものである。新住民にとっては、「自治会活動が活発」な印象を持たれるまでになっている[新n]。

街区ごとの自治会が衰退していたにもかかわらず、川池自治会として再構築されたのは、まちづくり協議会の活動が住民のまちに対する関心を回復させて、コミュニティが再び機能する転機となったことが要因であると考えられる。

（5）場所と環境イメージの変遷に関するまとめ

松本地区では戦後、1956 年から 1975 年当時にかけて旧街区内の路地を基にコミュニティの場所が形成されており、各街区に分散されていた。（子どもの数は減る傾向にあったものの）路地で遊ぶ子どもの姿もよく見られ、地蔵盆も賑やかであった。また、街区を超えたスケールでは、銭湯や市場がコミュニティの場所として指摘されていた。しかし、震災前までに路地、銭湯、市場に形成されていたコミュニティの場所が衰退し、旧街区をベースとした自治会も機能しなくなっていた。

震災復興後、まちづくり協議会の活動により活発化した親睦や管理といった機能を受け継ぐため、すべての街区を網羅する自治会が設立された。コミュニティの場所としては、区画整理により整備されたせせらぎと川池公園が新旧住民からあげられ、交流、遊び、維持管理、自治会活動など、幅広い内容を指摘している。ただし、せせらぎの維持管理について不公平感の課題もあがっている。一方、震災前に比べて旧街区内の指摘が少なくなっており、松本地区の各丁（旧街区）を通り抜ける道や上沢地区の各丁（旧街区）の公園程度である。

1956 年は地区内に買い物の場所が多かったが、2016 年にはほとんど無くなっている。会下山公園については、1956 年は子どもの遊び場所として流行していたが、1975 年当初から遊びが見かけられなくなり、2016 年は散歩や風景を眺める場所、寂しい場所としてのイメージが言及されている。湊川地区は 1956 年から 2016 年にかけて青山市場などの商業施設が買い物でよく利用されている。

８．考察とまとめ

本章は、松本地区における被災前後の市街地変容プロセスの中に、「地域に開かれた社会・空間構成への再編」という課題を解決する連鎖的な地域文脈を解読し、地域文脈が災害復興を捉えるための新たな視点となることを提示した。

第二次世界大戦前には、一つの学校区を構成する松本・上沢の両地区に木造密集地区が形成されていた。両地区が戦災により焼失した結果、上沢地区のみが土地区画整理により旧街区内に公園を設け、街区どうしの公園をネットワークさせる空間構造へと再編するための事業が開始された。そして、阪神・淡路大震災後、上沢地区は従前の区画整理事業が継続される中、松本地区はまちづくり協議会の提案を基にした震災復興事業土地区画整理により、二つの公園とせせらぎが街区を超えた地区レベルのスケールへと開かれた空間構造に再編されることとなった。

これは、コンサルタントが、上沢地区において、戦前の街区に閉じた空間構造から、戦後に街区公園のネットワークへと再編されたことに地域文脈を読み取り、松本地区の震災復興により地域文脈をより進化させようとした計画意図が功を奏したことによる。

一方、自治会については、震災直前までに旧街区単位のコミュニティが極度に衰退していたところ、震災後、復興を推進するために組織されたまちづくり協議会が、やがて親睦・防犯・清掃などに及ぶようになった。これは本来、自治会がするべき内容であり、機能しなくなった旧街区単位の自治会を統合し、新たな川池自治会が受け持つことになった。自治会の範囲が広くなったため、熱意のある人材が揃いやすくなったとのコメントがあるように、自治会においてもより開かれたスケールへの再編が成り立っている。

また、環境イメージの調査から、交流や維持管理などのコミュニティの場所が、戦前の路地単位のスケールから、震災後には川池公園とせせらぎなど、街区レベルから地区レベルへと開いた場所へと再編され、世代や新旧住民を超えた関わりが生まれている。

以上のように、松本地区は、計画意図、社会組織、場所形成の３つのフェーズにおいて、戦災や震災を超えて「地域に開かれた社会・空間構成への再編」の仕方が積み重ねられた地域として評価できよう。また、上沢地区は、公園の配置計画についてコンサルタントに大きなヒントを与えたこと、そして、上沢２丁目の公園デザインワークショップを契機として、「住民参加のまちづくり」の文脈が松本地区に伝えられた点で重要な役割を果たしている。

以上の地域文脈の観点から、将来取り組むべき課題として、拡幅された松本通りにより分断された[旧全]松本地区と上沢地区の連携の再構築、地区レベルでのせせらぎの維持管理の仕組みの構築、上沢地区における公園ネットワークの改善などが挙げられる。

注：

注 1）コンサルタントや住民へのヒアリング（2018 年 8 月と 10 月）ならびに復興記録誌など関連資料の分析を行うことにより、コンサルタントが有していた松本地区の社会・空間に対する捉え方や空間計画の理念、自治会の変化の特徴を検討した。

注 2）本研究の展開の可能性として、松本地区における各時代の組織的文脈を詳細に解読することにより、連鎖的文脈が組織的文脈の動態に与える影響を考察するなど、二つの文脈の統合を図る方向性もあり得るが、本論の主眼はあくまでも連鎖的文脈が震災復興を評価する視点として成立するかどうかを検討することにあるため、連鎖的文脈の考察に的を絞ることとする。

注 3）まちづくり協議会の各種委員会のうち、役員会と（各丁の小委員会役員で構成される）協議委員会では、まちづくり提案に関わる重要事項が早い段階で検討されたため、コンサルタントの計画意図やその変化の経緯を裏付けるものと考え、調査対象として取り上げた。

注 4）まちづくり協議会が「松本地区まちづくり協議会ニュース」として発行し、①総会、協議委員会、街並み・公園部会、通り・せせらぎ部会など各種委員会等の検討内容、②区画整理事業の進捗、③換地、地区計画、協調建替など土地区画整理事業に関わる用語や手続きの解説、④住宅再建の支援に関する情報、⑤各種連絡事項などが掲載されている。1995 年 6 月第 1 号が発行され、土地区画整理が完了する 2004 年 12 月までに第 40 号に至っている。コンサルタントと住民に発言された事実の内容や時期を確認した。

注 5）コンサルタントが住民向けに区画整理、地区計画、建物再建、自力再建支援などについて勉強会や相談会を開催しており、イラストなどを用いわかりやすさに配慮した資料が用いられている。コンサルタントのヒアリング時に提示してもらい、計画意図や住民への配慮の内容等を確認した。

注 6）コンサルタントの発言について、まちづくり協議会や計画意図に関するものは注 7～注 9 ならびに文献 6）の裏付けを取った。都市計画決定、まちづくり条例、まちづくり提案など都市計画に関わる内容については、文献 15～17）で整合性を確認した。

注 7）神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例（1981 年策定）

注 8）文献 10）によれば、土地区画整理事業は戦災復興の柱として位置付けられており、都市計画決定当初（1946 年）の事業面積は約 2,690ha、神戸市を東西に貫通する浜手、中央、山手の三大幹線から生活道路にいたるまでの道路整備、公園緑地の整備、駅前広場の造成などが盛り込まれていた。当地区は当初戦災復興土地区画整理事業の施行区域に含

まれていたが、1949 年の再検討により施行を保留された[14)]。1977 年に都市改造事業として再度施行を定められ、当地区南を通る山手幹線を幅員 27m から 36m に拡幅整備し、区域内の地域環境を整えるために実施された。施行者：神戸市（法第 3 条 3 項）、施工期間：1979 年 2 月 16 日～2000 年 3 月 31 日、面積：13.5ha（上沢通 1 丁目～8 丁目の区域）、標準減歩率：18.0%である。区画整理事業の施工途中に阪神淡路大震災があったことから、各公園の地下に防火水槽が整備された。

注 9)「松本地区震災復興土地区画整理事業」として実施された。施行者：神戸市、施工期間：1995 年 3 月 17 日～2004 年 12 月 14 日、面積：約 8.9ha（大井通 1～3 丁目、松本通 2～7 丁目）、従前状況：総人口 2367 人、建物棟数 641 棟、標準減歩率：9.0%、当該地区の被災状況は、地区の 70%程度が焼失、全壊数 429 棟、半壊数 88 棟、被災率 81%であった。

注 10）水を流すという考え方に対して、神戸市下水道担当部局が地区の北方約 3km の鈴蘭台下水処理場から高度処理水を供給することを提案し、実現することとなった。

注 11）旧住民は自治会やコンサルタントに紹介を依頼し、戦後復興当初から居住していた方を紹介いただいたところ、7 名から協力を得ることとなった。新住民については、旧住民との人数のバランスを考えたこと、また環境イメージの（量的でなく）質的な側面を詳細にたずねる必要があったため、10 名を選定した。年齢、職業等については、協力者の依頼により、論文には掲載しないこととした。

注 12）地図へプロットした環境イメージ以外に、地区全体に関するイメージも 76 事例が言及された。文中に引用したコメントの右肩に「全」を付記した。

注 13）ただし、清掃の義務を課すことはせず、清掃の日を決めて自主的に集まってきた住民が行っている。

注 14）個別にあげられた遊びとして、秘密基地、崖登り、川崎病院裏での蝉取りなどがあった。

注 15）松本通三丁目、四丁目、五丁目は丁（旧街区）ごとに自治会が形成されていた。複数の丁（旧街区）が一つの自治会を形成していたものに松本通二丁目・大井通一丁目・二丁目があった。大井通三丁目は他地区の自治会に組み込まれていた。

参考文献：

1）石丸時大，森傑，野村理恵：復興整備計画からみる防災集団移転促進事業の空間的特徴 気仙沼市の協議会型集団移転に注目して，日本建築学会計画系論文集，第 715 号，pp.1979-1989，2015.9

2）園田千佳，坂本慧介，石川幹子：復興まちづくりの計画策定プロセスにおける住民ワークショップの役割に関する研究 -宮城県岩沼市における復興まちづくりを通して-，日本都市計画学会都市計画論文集，第 48-3 号，pp.849-854，2013.10

3）松本暢子，加藤仁美，小川美由紀：東日本大震災における復興まちづくりのプロセスに関する考察 -福島県いわき市豊間地区のふるさと復興協議会の活動とその支援-，第 48-3 号，pp.699-704，2013.10

4）渡部美香，福島秀哉：岩手県上閉伊郡大槌町町方地区の復興計画策定過程における住民参加型議論の役割 -各事業段階における計画主体の議論のマネジメントと行政の計画反映判断の特徴に着目して-，日本都市計画学会都市計画論文集，第 53-3，pp.799-806，2018.10

7）久保光弘，土井幸平：協働まちづくりによる復興区画整理の計画形成過程とその成果の評価 -神戸市新長田駅北地区（東部）震災復興土地区画整理事業の場合-，日本都市計画学会学術研究論文集，第 36 号，pp. 391-396，1997

1）越山健治：阪神・淡路大震災後の大都市部における空間変容認知と復興評価に関する調査研究，日本都市計画学会学術研究論文集，第 43-3 号，pp. 721-726，2008.10

2）田中正人，塩崎賢明，堀田祐三子：市街地復興事業による空間再編システムと近隣関係の変化に関する研究 ： 阪神・淡路大震災における御菅地区の事例を通して，日本建築学会計画系論文集，第 618 号，pp.65-72，2007.8

3）塩崎賢明，田中正人，堀田祐三子：被災市街地における住宅・市街地特性の変化と居住者の「孤立化」に関する研究 尼崎市築地地区の市街地復興事業を通して，日本建築学会計画系論文集，第 605 号，pp.119-126，2006.7

4）岸幸生，小泉秀樹，渡辺俊一：阪神淡路大震災復興区画整理事業における「２段階都市計画決定方式」の問題点と有効性に関する一考察 -神戸市松本地区・森南地区と尼崎市築地地区を対象として-，日本都市計画学会学術研究論文集，第 32 号，pp.757-762，1997

5）塩崎賢明：阪神・淡路大震災の復興都市計画事業における「２段階都市計画決定方式」の評価に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集，第 33 号，pp.97-102，1998
7）震災復興都市づくり特別委員会（日本都市計画学会関西支部，日本建築学会近畿支部都市計画部会）：阪神・淡路大震災被害実態緊急調査 被災度別建物分布状況図集，1995.3
8）参謀本部陸軍部測量局明治 19 年測量二万分一假製地形図
9）大日本帝國陸地測量部明治 43 年測量二万五千分一地形圖
10）兵庫県土地区画整理協会：兵庫県土地区画整理史，1983
11）新修神戸市史編集委員会：新修 神戸市史 行政編Ⅲ 都市の整備，p44-45，2005
12）小原啓司：明治期の神戸における市街地整備の事業手法の研究，土木史研究，第 17 号，土木学会，pp.69-80，1997.6
13）神戸市役所：明治三十年神戸市地圖，神戸市史附圖，1923
14）小原啓司：神戸のまちづくり 戦災復興事業，2007
15）神戸市：神戸の土地区画整理事業，1979
16）神戸市都市計画局：安全で快適なまちづくりをめざして 神戸の震災復興土地区画整理事業，1997
17）神戸市：協働と参画のまちづくり 神戸国際港都建設事業 震災復興土地区画整理事業，2011

第４章　連鎖的な再開発事業における「組織的文脈」

第４章　連鎖的な再開発事業における「組織的文脈」

１．研究対象地区の概要

（１）再開発計画の経緯

丸亀町商店街は、高松市中心部に位置する 8 町連合商店街の中の 1 つである。江戸時代における高松城城下町の町人町地区にあたり、親藩大名松平家の下、商業地区として栄えるだけでなく、優れた工芸品や和菓子を生産し、京都祇園祭にも匹敵する壮麗な都市祭礼「秋季大祭」が生まれるなど、高度な都市文化が継承される地区であった。戦災で街の大半が破壊されたが見事に復興し、フェリー港に近接する地の利も生かし、1980 年代に最盛期を迎えた。しかし、バブル期の事業拡大が失敗したこと、そして、1998 年の明石海峡大橋の開通によるフェリー利用客の減少と、本州から海峡大橋を経由して四国に至る新たな高速道路網が高松市中心部から離れてしまったことから利用客数の激減を招いた。また、商店街のサービスが時代に対応しきれず、郊外大型店の出現などにより、8 町連合商店街は極度の衰退を迎えた。

一方、丸亀町商店街は城や港に近く中心市街地の要の位置にあり、商店街の運営組織である高松丸亀町商店街振興組合（以下、振興組合と略する）には特別な人材の多さや創意工夫の点で抜きんでていた上に、東京からのＵターンにより、企画・経営に強い中堅の人材も加わっていた。振興組合はバブルの最盛期にありながら、将来の商店街の衰退を予見し、1989 年には青年会が中心となって再開発委員会を発足させた。当委員会は、全国の再開発の失敗例を調査した上で、丸亀町商店街再開発計画を立案した。そのコンセプトが今日に至るまでの再開発事業や商業活動の基本となっている。

（２）再開発の概要

高松丸亀町再開発事業は、「人が住み、人が集うまち」を目指して高松丸亀町商店街振興組合が 1990 年頃の構想当初から取り組んできた事業である。全長 479ｍの丸亀町商店街をＡ～Ｇの７つの「街区」にゾーニングし（図８）、街区ごとに特徴を持たせながら、段階ごとに整備していく計画は、日本の商店街再生事業の数少ない成功例として日本国内のみならず、海外からも注目を集めている。

また、再開発前に日に 9500 人だった平均通行量は、再開発後は 2 万 8000 人の約３倍なり、土地の売買価格も路線価の３倍となり、評価の裏付けとなっている。（高松丸亀町商店街市街地再開発組合ＨＰより）

再開発事業の経過としては、Ａ街区が 2006 年、Ｂ・Ｃ街区が 2010 年、Ｇ街区が 2012 にオープンし、現在はＤ街区が進行中である。

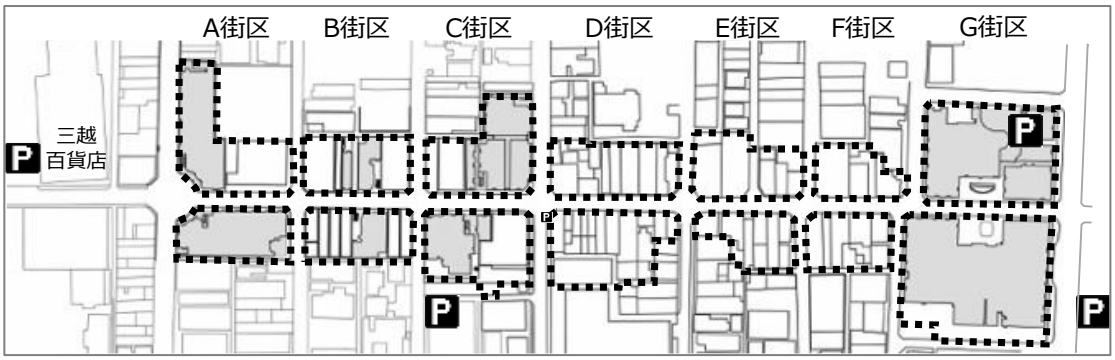

図８　高松丸亀町商店街再開発地区

2006 年にＡ街区の再開発ビルが高級店を中心とする「セレクトショップゾーン」として竣工した。北の端に三越百貨店があり、商店街内に何件も一流ブランドショップが出店している。地権者から三越百貨店に対して、休日にシャッターが閉鎖されていることの景観的配慮や、商店街との連携が要請され、壱号館にブランドショップの出店が実現した。当初は日本のブランドを出店したい旨の提示もあったが、関係を「断絶する覚悟」で交渉した末、ルイヴィトン、グッチ、ティファニー、コーチ等の一流ブランドショップが三越の建物から出て、商店街に出店されており、商店街の格調が形成されている（写真２）。

この一流ブランドが出店された理由には、周辺に美術館等の施設があるという条件も含まれており、総合的な地域の特徴が活かされている。

2008 年に B 街区・C 街区が同時着工、2010 年には B 街区が「フードコート」の役割を持ってオープンし、C 街区は「美と健康」ゾーンとして、病院・ビューティクリニック・歯科医院・リハビリセンター・鍼灸院と高齢者向け住宅が配備された。

建物西側には中国銀行高松支店が建替えられ、賃貸ビルに移転していた仮店舗が戻りオープンした。移転跡には、Ｇ街区に店舗のあった四国銀行が入れ替わりで仮入居し、丸亀町グリーンの新店舗完成時に戻っている。その仮店舗（高松大同生命ビル 1 階）は、もともと三和銀行、UFJ 銀行、三菱東京 UFJ 銀行の順に使用されていたもので、たまたま南隣にあった東京三菱銀行との合併に伴い空いたところである。銀行用の設備が

写真２　高松丸亀町商店街

短期間に３行によって使用される珍しい形態であった。

病院は、商店街の理念に共感した商店街出身の元医学部教授２名をメインに「自宅で死にましょう。自宅は世界最高の特別室です。」というポリシーで開業された。医師が24時間体制で地域住民の健康管理に従事しており、地域に医療サービスを提供している。手術後にICUを出たら入院せず自宅に帰り、開設した病院でケアするという新しい「町医者」の形を作った。このＡ街区とC街区のビルの上層階には高齢者向きのマンションが整備され、高齢社会に対応したコンパクトシティを誘導する開発のモデルとして注目されている。

その結果、安心した生活を送れる住民で賑わいが維持された。三越百貨店や医師と交渉した商店街の人々の理念と熱意によって街区が形成されていると言える。

これらは、定期借地権制度を活用した民間主導の再開発によるもので、1998 年に設立された高松丸亀町まちづくり株式会社（以下、まちづくり株式会社と略する）がテナントリーシングや店舗の配置構成を一体的に行い、ショッピングモールの魅力を高めている。交差点のドーム下では一年を通して様々なイベントが開催されており、「市民持ち込み」のイベントが多いことも特徴である。これらの運営もまちづくり株式会社によるものである。

Ｇ街区は「都市生活」と「都市観光」をコンセプトに、店舗・アミューズメント・ホテル・大型マンション・駐車場が計画され、2012 年に「丸亀町グリーン」として開業した（写真３）。Ｇ街区は飲食店を始めとする店舗が多かったため、再開発事業の経験が豊富な森ビルグループの中でも、地方都市の再開発に経験がある森ビル都市開発株式会社（以下、森ビル都市開発と略する）が担当することとなった。再開発終了後もこの森ビル都市開発株式会社から出向してきた社員が丸亀町グリーン株式会社にて、商業運営業務を担っている。

高松市の中心市街地活性化の政策により、現在、Ｄ街区で店舗・小規模オフィス・住宅・福祉施設・駐車場としての計画が進んでいる。介護施設が開設予定であり、国土交通省が2050 年を目標にしている立地適正化計画の「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」における「拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導」の役割の一端を担い、着々とコンパクトシティ化に貢献している。

写真３　丸亀町グリーン

２．既往研究における位置付け

２-１．都市再開発に関する研究

本章の冒頭において、再開発に関する既往研究の成果を①～⑥に分類した上で、本研究では新たに、再開発事業を周辺地域と一体的に捉え、地域自体の変化や発展を評価する新たな方法論を提示することを示した。

本研究と同様の地域的なスケールから再開発を扱ったものに慎ら[1)]の研究があり、再開発事業と関連整備事業との相互作用により地域環境が連鎖的に向上されるプロセスが検討されている。また、沖村[2)]らは、地方小都市における再開発事例を対象に、行政担当者へのアンケート調査等から、中心市街地再生の可能性を考察している。再開発事業を周辺地域と一体的に扱う研究の蓄積は未だに少なく、本研究の新規性は十分にあると考えられる。

２-２．丸亀町商店街再開発に関する研究

丸亀町商店街再開発の成功が、どのように成り立っているのかを、地域文脈（組織的文脈）の読解により明らかにすることが本研究の目的であり、関連研究としては、同再開発の成功要因を取り上げた既往文献について整理する。

まず、社会的なシステムに要因を求めた研究があり、木田ら[3)]は、Ｇ街区再開発敷地内の水神にまつわる祭礼を復活させることにより、商店主、振興組合と地区外の団体との交流が生まれ、再開発に対する関心が広がることを指摘している。

また、福川[4)]は、再開発ビルに中庭、回廊、ブリッジ、階段、裏路地などの「共」の空間を組み込み、商業床の価値を表通りのみならず、上階や街区の裏側にも拡大するような空間デザインと、それを持続させるデザインコードの重要性を指摘している。

丸亀町商店街に関する多くの文献は再開発事業の経営スキームの特徴を記述しており、福川・西郷[5)]は、丸亀町商店街も含めた２つの事例を基に「町づくり会社」が再開発を担うことの経営上の意義ついて検討し、西郷[6)]、村岡[7)]、吉田[8)]、定期借地権制度の活用による「土地の所有権と利用権の分離」や、まちづくり会社が再開発ビルの商業床を一括管理することによる魅力的なテナントリーシングの効果を考察している。また、田中[9)]は、地区内に「異例とも見える多くの目的別法人」が設立され、これらの相関がリスク分散の効果を指摘していることを指摘している。本研究も目的別会社の重層的な関係を研究対象とするが、最新のＧ街区再開発事業も含めた地区全体について、契約、資金循環、意思決定の観点から詳細な調査を行い、丸亀町商店街の賑わいの風景を成り立たせている組織的文脈を読解する点で、独自の知見を提示するものである。

３．研究の方法

３-１．調査の方法

2016 年 10 月 26 日、2017 年 10 月 13 日～11 月 18 日の二つの期間にわたり、振興組合理事長と、Ａ～Ｃの各街区における地権者の共同出資会社である丸亀町商店街壱番街株式会社、同弐番街株式会社、同参番街株式会社（以下、壱番街株式会社等、もしくは各街区共同出資会社と略する）の社長等[注1)]、Ｇ街区の丸亀町グリーンを経営する丸亀町グリーン株式会社（以下、グリーン株式会社と略する）の総務部長にヒアリング調査を行った。

ヒアリング項目としては、①丸亀町商店街地区全体における再開発計画の内容（経緯、開発の進捗、計画理念、各街区の計画内容）、②各目的別企業・組合等組織の体制・事業内容・収支、③組織間の関係（契約内容、資金の流れ、意思決定）、④今後の課題などについてたずねた。

３-２．分析の方法

（１）再開発事業の基本スキームの整理

定期借地権制度の活用、土地の所有権と利用権の分離、まちづくり株式会社の役割など再開発事業のスキームを理解するための基本的な情報について、論文・書籍など既往文献、振興組合等の報告書・記事（Web サイト含む）、ヒアリング結果などを集約し整理しておく。なお、Ｇ街区については、構想段階での概要が既往文献で紹介されたことはあるが、実際のスキームが記述されるのは当論文が初めてとなる。

（２）各組織の関係性に関する分析

振興組合、まちづくり株式会社、街区ごとの共同出資会社など、様々な組織が重層的な関係を形成しながら、地域や再開発ビルの運営を行っている。当地区の運営に関わる組織群の関係性について、①契約関係、②出資関係、③資金の流れ、④意思決定の各レイヤーにダイヤグラム化し、その特徴を明らかにする。

（３）組織的文脈の読み取り

（２）で明らかにした①～④までのレイヤーの特徴を総合し、街区間に見出される共通の型、街区レベルと地区レベルにおける接続性など、組織的文脈としての特徴を明らかにする。

（４）分析に用いる情報

上記(1)～(3)の分析に用いた情報のうち、論文、書籍、報告書、記事等で公表されている内容については、４節における当該記述部分に参考文献の番号を付記する[注2)]。また、ヒアリングから得た情報のうち、以上の文献に公表されていない内容については「h」を付記する。

４．分析

４-１．再開発事業の基本スキームの整理

Ａ・Ｂ・Ｃ・Ｇ街区における再開発事業の基本スキームを以下に整理する。

（１）Ａ・Ｂ・Ｃ街区における再開発の概要（図９右）

Ａ街区の再開発は、高松丸亀町商店街Ａ街区第一種市街地再開発事業として実施され[注3)]、Ｂ・Ｃ街区は小規模連鎖型再開発事業（高松丸亀町商店街Ｂ・Ｃ街区）として実施された[注4)]。

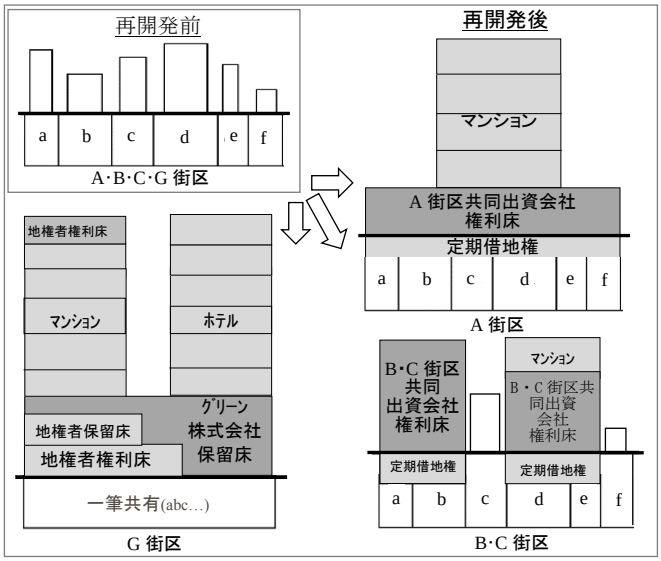

図９　各街区権利変換のスキーム

Ａ～Ｃ街区の地権者は、街区ごとに共同出資会社（壱番街株式会社等）を作り、この会社と定期借地権契約を締結して利用権を放棄する。利用権を得た共同出資会社は、再開発ビルを建設し、新たに設立したまちづくり株式会社に運営を委託する。地権者の土地は、江戸時代からの地割を反映し短冊状に区割りされているが、地権者はそのままの状態で所有を継続できる[6,8,12)]。

一方、ビルの運営を委託されたまちづくり株式会社は、テナントリーシングや施設運営の高度な専門家を有しており、テナントフロアーに意欲のある出店者を集め、魅力的な店舗構成とレイアウトを一元的に運営できる[6,7,12)]。元々の地権者が店舗経営に意欲があれば新しいビルで出店が可能であり、意欲が無い場合には断念する[6)]。その結果、時代に合った、あるいは時代をリードするような店舗群やトータル的な店舗配置を行い、違和感の無い、繋がりがある、ショッピングアーケードが生まれた。元々の地権者は、共同出資会社から地代を得ることから、地域に対して関心を持ち続け、まちづくりに間接的・直接的に参加することもできる[6,12)]。以上が再開発完了当初から注目を受け続けてきた「土地の所有権と利用権の分離」という考えである。

なお、Ａ街区とＢ・Ｃ街区とで再開発の手法が異なる。

Ａ街区の再開発は、都市計画法 110 条全員同意型、第一種市街地再開発事業による法定再開発として実施された。街区の全地権者の同意を得るために着手から竣工まで長期

間をかけている。B・C街区の再開発は、A街区に後続するものであるが、具体的な検討が着手される頃には、エリアの高齢化に対して迅速な対応が必要であったため、街区内で合意形成ができた部分から再開発を進めていく小規模連鎖型再開発事業として実施されることとなった[4,12]。最終的に、B街区東2棟、B街区西1棟、C街区東1棟、C街区西1 棟が共同建て替えを行い、再開発ビルは2009〜2010年にかけて完成した。なお、B・C街区の再開発事業は、都市再開発法を使わない任意の再開発事業となるため、中心市街地活性化の戦略補助金や都市再生ファンドが導入された[4]。

B・Cを含めたD・E・Fの5街区では、この小規模連鎖型再開発の手法を採用することが想定されており、今後生じる任意の小規模な再開発が、一定のデザインコードやルールを持って、「城下町である高松の空間構成を継承しつつ、現代の課題へ応え建物をつくり直していく」[4] ものとなるよう、住民提案型の地区計画が2008年3月に策定されている。

（2）G街区の概要（図9左下）

G街区の再開発は高松丸亀町商店街G街区第一種市街地再開発事業として実施された[注5]。

1995年に再開発準備組合が設立され、2001年に都市計画決定と再開発組合の設立がされたが、G街区は飲食店を始めとする事業者が多く、権利関係が複雑だったため、森ビル都市開発が担当ととなり、2002年に業務代行契約を締結した。

森ビル都市開発は土地を一括して買い上げて再開発を行うのではなく、地主はそのまま権利を継続できる権利変換方式を採用した。また当初はA街区の様な法110条の全員同意型の再開発や、B・C街区のような任意建替えの権利変換手法を採用することが検討された。しかし、権利関係者が膨大で権利関係も複雑であり、A街区と同じ全員同意型にした場合、合意形成に困難を極め、スケジュールが大幅に遅れ、事業着手そのものが困難になる恐れがあったため断念し、法111条（地上権非設定型）の権利変換方式へと転換されることとなった[h]。具体的には、土地所有者48件の内、残留が38件、転出が10件。借地所有者8件の内、残留が3件、転出が5件であった。借家権者は50軒全て転出となり、最終的に権利者は41件となった。再開発後に転出する際には、グリーン株式会社が権利を購入している。[h]

権利変換の形式については、再開発後の土地所有を一筆共有型とし、保留床は、ホテル・住宅以外の部分をグリーン株式会社と地権者が取得している。グリーン株式会社は、

地権者の権利床と、グリーン株式会社と地権者の保留床を合わせた全ての商業床を一体的に運営している[h)]（その仕組みは４-３項で後述する）。

この様に、組合は、森ビル都市企画にコンサルティングならびに資金協力を依頼したが、森ビル都市企画の信用度を増すために、森ビル都市企画にもリスクを負ってもらいたいとの強い意見が組合側にあったため、丁度売りに出た再開発エリアの中にあった公共用地を購入してもらい、地権者となってもらうことにより解決した[h)]。

４-２．再開発前における組織とその関係性

再開発が着手される前の、組織間の契約関係、出資関係、資金の流れをまとめて図 10 に示す。なお、図中の矢印のうち、本文中の説明に該当する符号を《 》内に表記する。

Ａ～Ｇ街区のすべての地権者は、賦課金を丸亀町商店街振興組合に供出し《a1》、振興組合はこれを基に商店街でのイベントの運営や維持管理を行ってきた。これが丸亀町商店街の運営のための基本形態である。商店街が衰退することを予見し、駐車場ビルを建設し、その収益により新たな手を打とうとした。地権者（振興組合員）より出資を募り《a2》、丸亀町不動産株式会社（以下、不動産株式会社と略する）を設立し、駐車場用地の地権者とした。これは、商店街振興組合が振興組合法によって税制優遇を受ける代わりに、土地取得による資産の増加を禁じられているためである。地権者は不動産株式会社より配当を受ける[h)]《a3》。

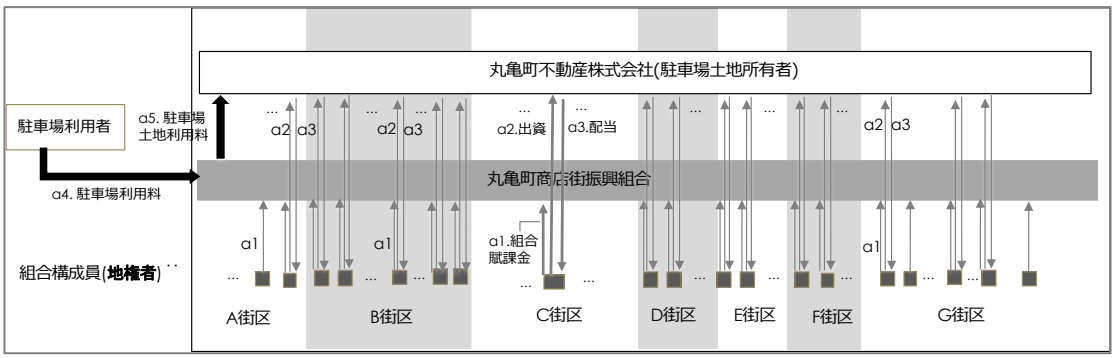

図 10　開発前のフロー

４-３．組織間の出資関係

以降、４-３～４-４項では、現在における組織間の関係性を分析する。地権者と振興組合という元来の構成要素に加え、駐車場経営を通した自主財源確保のために設立された不動産株式会社、そして、再開発の推進と再開発ビルの経営のために設立された壱番街・

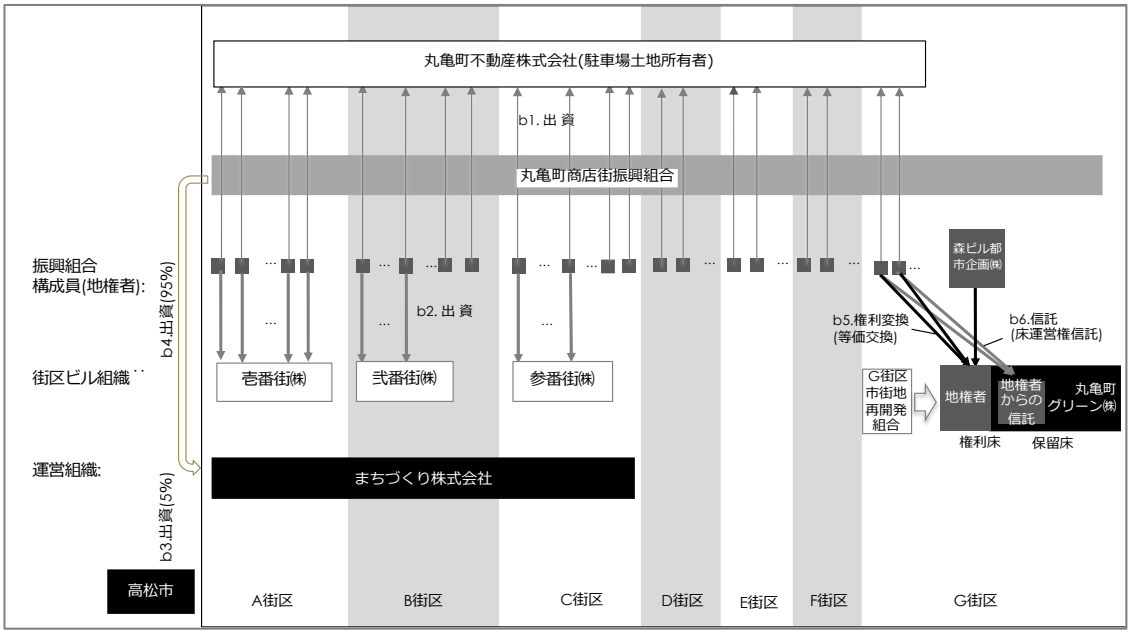

図 11　出資関係の資金フロー

弐番街・参番街株式会社、まちづくり会社、グリーン株式会社など、多くの会社組織が加えられた。その出資関係について、図 11 の通り整理した。

不動産株式会社は、振興組合が地権者から出資を募ることにより設立された[注6)h)]《b1》。A～C街区の壱番街・弐番街・参番街株式会社は、各街区の土地の地権者が出資を行なった《b2》。まちづくり株式会社は、補助金を獲得するために第 3 セクターとする必要があり、高松市と振興組合が出資をしている《b3, b4》。通常、第 3 セクターは 51%以上の株式が行政に保有されるケースが多いが、意思決定を迅速にするために、高松市からの出資は要件最低限度の５％に抑え、振興組合からの出資を 95%としている。「リスクを負う人たちだけで構成する」という理念にも基づいている[8,12)]。

G街区において、グリーン株式会社は、丸亀町グリーンの保留床を買い取るために、地権者により設立された企業であり、地権者に支払われる再開発補償費の 2 割が出資された。森ビル都市企画(株)も出資に協力した（初期段階のみの出資のため、図中には記載していない）[h)]。

グリーン株式会社が再開発ビル「丸亀町グリーン」の保留床を買い取るとともに、地権者が権利変換により得た権利床の運営の委託を受け《b5》、さらに地権者が「増し床契約」（残った保留床の購入）により取得した保留床の運営権の信託〈Community Trust〉[注7)]を受けることにより《b6》、ビルの全ての商業床をグリーン株式会社が一体的に運営できるよう工夫をしている[h)]。その結果、グリーン株式会社は自社が買った床（会社勘定分）と権利者が持っている床（信託勘定分）の二つの会計を持つことは大きな特徴である[h)]。

４-４．組織間の契約関係

組織間の契約関係を図 12 に示す。壱番街株式会社、弐番街株式会社、参番街株式会社は各街区の再開発ビルの所有者となり、再開発ビルの管理業務と地権者への地代配当を担う。ただし、各共同出資会社はビルの管理業務をまちづくり株式会社に委託しており《c3》、まちづくり株式会社は各共同出資会社の代わりにテナント管理を行う[6～8,12)]。例えば、各店舗には契約時に「売り上げ下限」が設けられており、下限を下回ったら半年後には退店通告され、直ぐに店の並びを考慮した順番待ちの店舗が入店するしくみとなっている《c4》。実際に、振興組合の役員関係者であろうとも、このルールによって店舗を退去させられたことからも、厳格なテナント管理がされていることがわかる[h)]。

また、まちづくり株式会社は、振興組合の委託も受け、商店街全体の販促やイベント運営、テナントリーシングなどを行う《c5》。特に、テナントリーシングに関しては各街区についてコンセプトを定め、類似テナントが同じ再開発ビルに入ることによる過当競争を防いでいる[6～8,10～12)]。

Ｇ街区では、グリーン株式会社が、テナントリーシング、テナント管理、イベント管理など商業活動に直接関与する業務について、森ビル都市企画と業務委託契約を締結し《c9》、グリーン株式会社内に「運営室」を設け、森ビル都市企画の担当者を（出向してもらい）常駐させることにより《４-６項、e11 で後述》、先進的な商業床経営や有力な事業者誘致などの知見と人脈を得ている[h)]。このルートがあるが故に、東京で有名なクリスマスマーケット等のイベントや流行の店舗をいち早く高松に呼ぶことに成功しており、

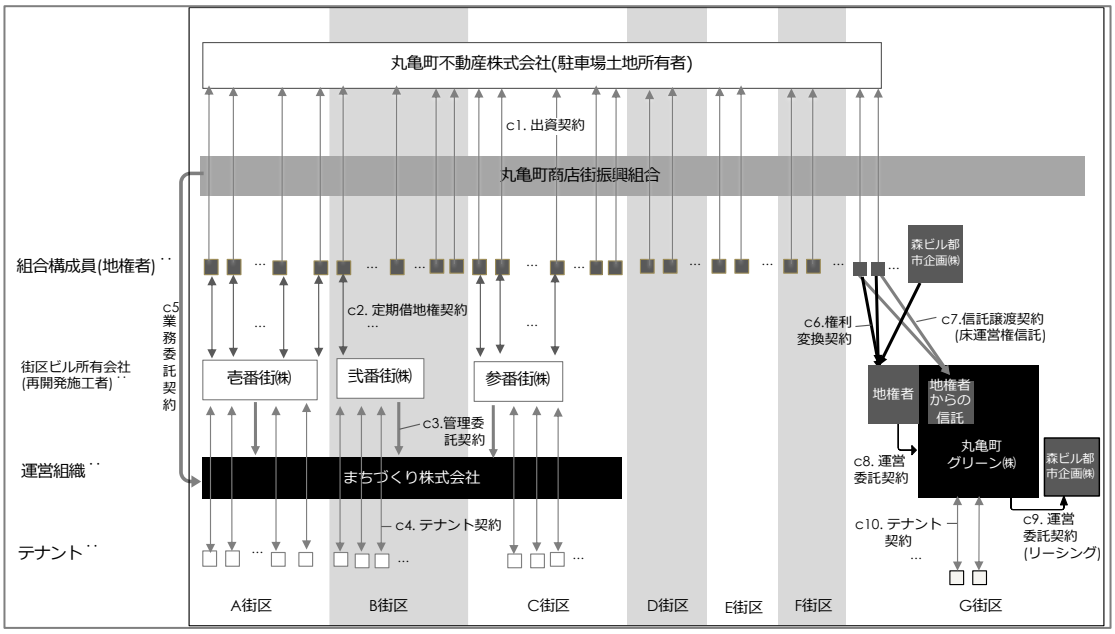

図 12　契約関係

商店街の若者のニーズを掴むことに成功している。

４-５．組織間における資金の循環

地権者、振興組合、各会社組織間の関係について、資金のやり取りからみた関係性を図13に整理する。

（１）商店街全体の資金循環

まず、地権者と振興組合の関係について述べる。Ａ～Ｆ街区の地権者は、再開発の実施の有無にかかわらず、敷地の前面道路に対する間口幅に応じて１ｍ当たり 8000 円の賦課金を振興組合に支払っている。商店街は左右合わせて 1km に及ぶため、月 800 万円、年間 1 億円近い収入がある。Ｇ街区も同様の原則により、グリーン株式会社が地権者としてＧ街区分の賦課金を一括して支払っている[h)]《d4》。

次に、振興組合と不動産株式会社の関係は以下の通りである。駐車場の経営は振興組合が行っており、駐車場利用者からの利用料は振興組合が取得する《d1》。その利益のうち一定割合が駐車場敷地の利用料として不動産株式会社へ支払われ《d2》、そこから出資者に対して配当がされている《d3》。この駐車場事業の拡大により、第２・第３の駐車場も整備され、近年では年利益約２億円となっている[h)]。振興組合が再開発も含めた地域環境の向上を推進していく上で重要な自主財源となっている。

また、振興組合は、まちづくり株式会社に対して、商店街全体の店舗構成を考慮したテ

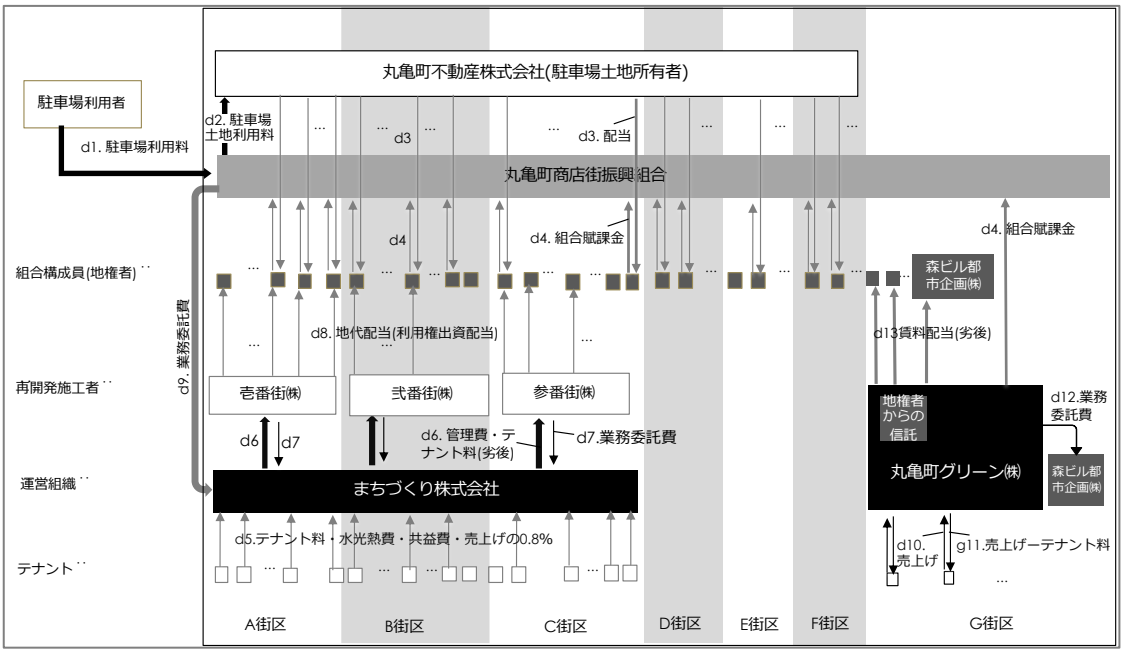

図 13　現在の資金フロー

ナントリース、商店街全体の販促、イベント運営などの業務委託費を支払っている《d9》。これは、実質的にはまちづくり株式会社における人件費となっている[7,8]。

（２）再開発ビルの運営のための資金循環

まちづくり株式会社は、Ａ～Ｃ街区再開発ビルに入居するテナントから、テナント料金、水光熱費、共益費と、売上額の 0.8%を徴収し、自らの人件費を優先的に確保した後、各街区共同出資会社に対して（該当ビルのテナントからの徴収分に応じて）残りの資金を分配する[h]《d6》。

各街区共同出資会社は、まちづくり株式会社からの分配のうち、諸経費・積立金を引いた分を再開発ビル地権者へと（定期借地契約の地代として）配当する《d8》。これは、「配当劣後」という考え方であり、地権者の収入よりも、まずは再開発ビルの経営を優先することが担保されている[8]。

また、この配当の考え方にこそ、A街区で全員同意を取り付けた重要な工夫がある。多くの地権者はバブル期までに土地代を担保にした銀行からの借入金により事業の拡大を図ったが、商店街の不振により借金が担保割れし、返済不能の状況に陥っていた。振興組合は地権者に対して、借金の返済に再開発の補償費を充当すること、また、地権者間に生じる充当額の差額については、定期借地の終了期間までに配当で相殺し、最終的には（再開発事業開始から定期借地終了までの全期間を通して）全地権者が公平な利益を得ることを提案したことが同意の決断を促すこととなったのである[h]。

Ｇ街区の丸亀町グリーンの入居テナントは１日の売り上げを毎日グリーン株式会社の金庫に預け《d10》、グリーン株式会社はそこから家賃など諸経費を差し引いた金額を各テナントに戻す《d11》。グリーン株式会社はこの様な方式で入居テナント料等を徴収し、運営経費を優先的に確保した上で、再開発ビルの商業床権利を持つ地権者に対して賃料配当を行う《d13》。ここでも、「配当劣後」の考え方を実践している[h]。また、丸亀町グリーンは、森ビル都市企画(株)にテナントリーシング・テナント管理・イベント管理の業務委託費を支払い、テナントリーシングに先進的なノウハウを持つ人材を導入している[h]《d12》。

以上の通り、まちづくり株式会社は、振興組合からの依託費を受けて、商店街全体のビジョンを基にＡ～Ｃ街区の再開発ビルに先進的なテナントリーシングを導入し、また一体的な販促やイベント運営を行っている。一方、再開発ビルの所有者である各街区共同出資会社から委託され、日常的なテナントやビルの管理を実施している。資金の循環の観点

から見ても、まちづくり会社は、街区単位の資金の流れと、商店街全体のスケールの流れの両方に組み込まれていることがわかる。

各街区の共同出資会社は再開発ビルを所有し、まちづくり株式会社の管理を通してテナントの賃料を受領している。賃料は「配当劣後」の原則により決定されるため、再開発ビルの経営状態が安定しなければ、共同出資会社から株主（地権者）に渡る配当は残らないことになる。株主（地権者）が共同出資会社という街区単位の組織ごとにリスクを負い、経営に責任を持つという考え方に基づいている。Ｇ街区ではグリーン株式会社が地権者へ配当するテナント賃料を「配当劣後」の方式で決定している点で、Ａ～Ｃ街区と同様の考え方が見られる。

４-６．組織間における意思決定の関係

意思決定の関係を図 14 に整理することで、いかにして地権者を地域運営に参画する仕組みを構築しているかについて検討する。

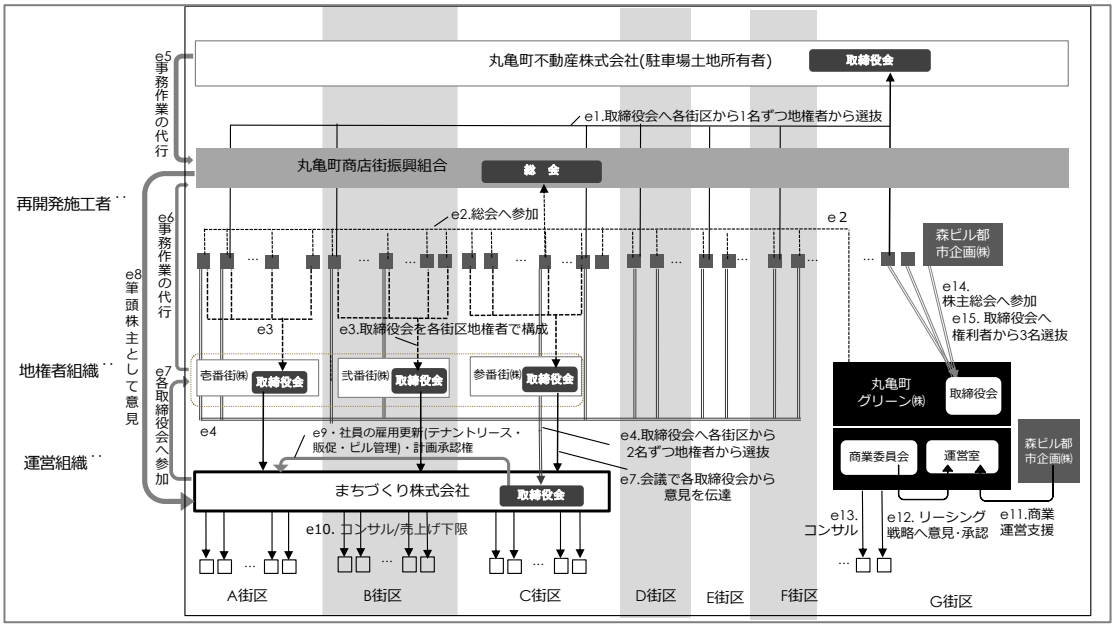

図 14　意思決定関係

（１）再開発前からの仕組み

初めに、再開発前から存在した振興組合と不動産株式会社の運営に、地権者の意見がどのように反映されるかを把握しておく。各地権者は再開発の実施の有無にかかわらず、振興組合の総会へと参加し、商店街の運営方針へと意見を発信できる[h]《e2》。また、不動産株式会社の取締役会のメンバーは、各街区の地権者から１名ずつが選抜される[h]《e1》。このように街区を網羅しながら、地権者の意思決定への参画の機会が確保されている。

（２）商業戦略に関する意思決定の仕組み

まず、まちづくり株式会社による新たな取り組みへの地権者や振興組合の意見の反映の仕組みについて分析する。振興組合はまちづくり株式会社の筆頭株主であり、経営方針について意見する権利を持つ[h)]《e8》。また、まちづくり株式会社の取締役会の構成員には、各街区から地権者が 2 名ずつ選抜されている[h)]《e4》。まちづくり株式会社はテナント運営を担う社員 12 名の会社組織であり、デザイナー、テナントリーシング、営業、経理などに秀でた専門家からなるが、取締役会はその成果を年度ごとに評価し、評価に直結した雇用の更新を行っている。さらに、まちづくり株式会社が行う業務計画案の承認権も持っている[h)]《e9》。

再開発ビルの運営についても、地権者が各街区の共同出資会社を通して意思決定に関わる機会が確保されている。各街区共同出資会社は当該街区の地権者による取締役会を編成し《e3》、月 1 回の会議において、当該街区を担当するまちづくり株式会社の社員を招集しており、地権者がまちづくり株式会社に直接意見を伝達する機会としている[h)]《e7》。

また、振興組合理事、不動産株式会社取締役、各街区共同出資会社取締役については兼任可能であり、現在は同一人物が何役かを兼任し、意思の疎通を確実にしている[h)]。

Ｇ街区のグリーン株式会社については、地権者（株主）は株主総会に参加し、経営方針について意見する権利を持っている[h)]《e14》。地権者のうち 3 名が取締役会に選抜される[h)]《e15》。テナントリーシングについては、会社内に設けられた運営室が担当し、構成員 5 名のうち 4 名が森ビル都市企画(株)からの出向であるが《e11》、運営室からの提案を承認する権限は、社長と助言者を含む 3 名で構成される「商業委員会」が担い、迅速な意思決定にも配慮している[h)]。

Ｇ街区は成立経緯からまちづくり会社との直接的な関係が無いが、新しい商業床経営を導入するというまちづくり株式会社の役割をグリーン株式会社運営室が担い、地権者に経営への参画の機会を与える共同出資会社の役割をグリーン株式会社が担い、さらに、商業委員会が運営室へテナントリース戦略について意見する権利を持つことで《e12》、Ａ～Ｃ街区と同様の意思決定の構造を形成していることが分かった。

５．考察とまとめ

（１）共通の型について

Ａ街区、Ｂ・Ｃ街区、Ｇ街区はそれぞれ再開発の都市計画的な手法が異なっているが、資金の流れと意思決定の関係からみると、いくつかの共通点があることがわかる。図 15 は、Ａ～Ｆ街区の土地所有者とＧ街区の権利床の所有者をまとめて「権利者」とし、壱番街・弐番街・参番街株式会社とグリーン株式会社を「街区ビル組織」とし、まちづくり株式会社とグリーン株式会社運営室を「運営組織」とした場合の、資金と意思決定の構造をモデル化したものである。

Ａ～Ｃの３街区では、「運営組織」がテナントから得た賃料を、「街区ビル組織」から「地権者」へと地代として配当し、Ｇ街区では、「街区ビル組織」がテナントから得た賃料が「地権者」に配当される。どちらも健全な経営に必要な経費を差し引いた上での配当であり、「配当劣後」という理念が共通している。

また、Ａ～Ｃ街区、Ｇ街区とも、地権者は「街区ビル組織」や「運営組織」の意思決定に参画できる仕組みとなっているため、地権者は各街区の再開発ビルの経営に対してリスクを負い、責任を持つことになる。さらに、Ａ～Ｃ街区とＧ街区は、「運営組織」にテナントリーシング等の専門家を導入し、魅力的な商業床の経営を一元的に実施している点も共通している。

つまり、地域文脈の観点から言えば、街区を単位とした意思決定や配当劣後の仕組みこ

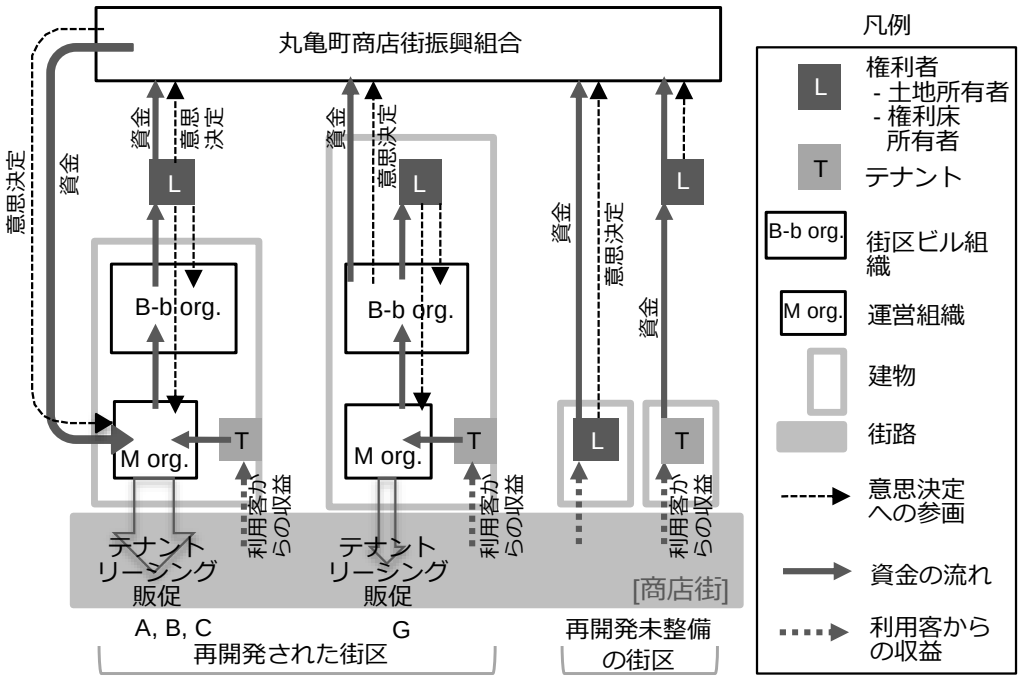

図 15 各街区における経済システムと地区レベルの大きな枠組みへの接続

そが、当地域の社会・空間の形成原理であり、一つの「型」であるといえる。また、再開発手法については、A街区の全員同意型が「原型」であり、地区特性や経済情勢に合わせて、小規模連鎖型（B・C街区)、地上権非設定型へと変化を遂げている点も、組織的文脈の持つ特徴であると解釈できる。

（2）大きなスケールの枠組みへの接続

A～C街区とD～F街区の「地権者」は、間口幅に応じた賦課金を振興組合に支払い、またG街区も同様にグリーン株式会社を通して賦課金を支出している。振興組合はまちづくり株式会社に資金を支払い、商店街全体の魅力向上のためのテナントリーシング、販促、イベント運営などを委託している。その成果が利用客を惹きつけ（図 15 の太い点線の矢印)、資金の好循環を生むことになる。振興組合理事長は、この「BID に準じた」資金の循環こそが丸亀町商店街再開発の最も重要なコンセプトであると述べている。

意思決定の構造に着目しても、すべての「地権者」は、振興組合を通して（G街区は街区ビル組織と振興組合を通して)、まちづくり株式会社の方針の意思決定に寄与することが可能であり、まちづくり株式会社による地区全体の地域経営の方針に組み込まれている。

（3）まとめとまちの課題

以上のように、都市計画手法、出資関係、契約関係からみれば、各街区は異なるスキームを持っているが、資金循環と意思決定という視点からみれば、共通の型を有しており、それが敷地条件や社会経済情勢により変化しながらも、全体の仕組みの中に組み込まれているという組織的文脈を有していることがわかった。

今後の課題としては、意思決定の構造について、A～C街区の「地権者」は、「運営組織」への直接的な接続と、振興組合や「街区ビル組織」を通した間接的なルートの三つを備えているのに対して、他の街区は振興組合を通した一つのルートしか有していないため、今後は、「運営組織」どうしの水平方向の連携を取っていくことが重要である。

６．補遺：Ｇ街区再開発における経営上の特徴について

Ｇ街区については、本研究が初めて取り上げるため、再開発の経営上、特記するべき事項について、既に記述されている内容も含め以下に整理しておく。

（１）再開発事業の経営について

当初は、Ｇ街区においても、駐車場運営による資金があり、振興組合が再開発準備を進めていた。しかし、Ｇ街区は事業者や店舗数が多く、様々な経営形態が混在しており、調整に困難を極めていたため、振興組合が森ビル株式会社（以下、森ビルと略する）と接触し、1995 年に高松丸亀町商店街Ｇ街区市街地再開発準備組合を設立した。

2001 年 11 月に、知事から組合設立の認可（都市再開発法に基づく認可法人）を得て法人格「高松丸亀町商店街市街地再開発組合」となったため、2002 年 2 月に森ビル都市企画と一般業務代行契約を締結し、森ビル都市企画は事業終了までのコンサルタントを担うとともに、（銀行による融資の無い）初動期の資金協力（立替）を行った。

森ビルは東京都港区を中心に、都心部の再開発を中心に手掛けているのに対し、森ビル都市企画は、地方都市の再開発を担当している。担当プロジェクトには、岐阜の高架下開発、岐阜駅前再開発、熊本駅前再開発、高松丸亀Ｇ街区再開発があり、その後、松山再開発、広島駅前再開発、最近は海外も着手している。

また、森ビル都市企画は、振興組合がＧ街区の再開発についてもＡ街区と同じ様な絵を画いていたので、同じ 110 条全員同意型で定期借地方式による再開発を行う予定であったが、現地調査で状況を把握した後断念し、111 条（地上権非設定型）の権利変換方式と信託方式を採用した。竣工までに小さいものも含めると千回に及ぶ会議を行った。

2008 年頃から、専門のコンサルタントが、一軒一軒の土地、建物、そして、エアコン等の設備の台数まで計算し、補償費の算定をした。2010 年 1 月に知事による権利変換計画認可を得たので、工事の段階に入った。転出者も現れたが、権利を継続する地権者については、資産の換算と等価交換をした上で、3 月から既存建物の解体に入った。

11 月に解体終了後、本体建築工事を開始し、2012 年 3 月に竣工した。4 月 19 日にオープンするという 1 年半弱の短期間の工事であった。2013 年 3 月に高松丸亀町商店街市街地再開発組合は解散した。

以上の経過において、行政は、森ビルが事業を「乗っ取るのではないか」、「撤退するのではないか」との心配もしていたが、ちょうど、高松市の保健所跡を再開発前に払い

下げることが議会で議決されていたため、森ビル都市企画が跡地を高松市から購入し、地権者となり、事業への出資も行うことにより信頼が厚くなった。

契約後 11 年の間に、県に財政上の問題が生じ、補助金の交付を 3 年待つ間、補助金が付くのか心配であった。また、西館のマンションのディベロッパーは、当初、20 階以上の構想で株式会社アーバンコーポレイションに決まっていたが、リーマンショックを超えた 2008 年に経営破綻してしまった。手付け金を返金し、規模を縮小して、大和ハウス工業株式会社が 13 階建て、96 戸と住宅個数を少なくする等、事業計画を計４回変更し、当初計画の約半分まで規模を縮小した。さらには東日本大震災よる資材不足など、幾度もの危機を乗り越えた。

結果的には、マンションの売値が安価となり、2011 年 8 月までのごく短期間で完売した。東館のホテルも大和ハウス工業株式会社が手がけ、大和ハウス系の大和ロイヤル株式会社「ダイワロイネットホテル」が 175 室を運営することになった。（調査当時は）90％以上の高い稼働率を誇っている。

なお、G街区のマンションに関しては、通常の住宅ローンで購入できるが、A街区のマンションは定期借地権方式であるため、地方銀行はローンを組めないこともあり、差別化ができて好都合であった。

（２）権利床・保留床の経営について

森ビル都市企画は、（一括して土地を買収するような）大都市都心部と同じ方式は取れないため、地権者が権利を継続できる信託の提案をしてくれた。

権利床と保留床の取得・運営スキームは以下の通りである（図 16）。

①住宅とホテルは大和ハウス工業株式会社

②商業床の主に 3･４階（上階）、駐車場、駐輪場は丸亀町グリーン株式会社（地権者が中心となって設立した保留床取得会社）

③商業床の主に 1･2 階は権利者による民地信託

通常の都市再開発では、保留床を販売したら事業を終了するが、①の大和ハウス工業株式会社と、②の丸亀町グリーン株式会社が買い取った残りの保留床については、民地信託という制度を用い、③の権利者が「増し床」を一旦取得すると同時に、グリーン株式会社に信託譲渡し、信託受益権を得ている。

一般的には株式会社が利益を出し、税金を払った後、配当をし、また源泉を納税する「二重納税」だが、当契約では地権者がグリーン株式会社に信託を預けていることになるため、グリーン株式会社が地権者に利益に返すことになる。グリーン株式会社は納税をする必要がなく、地権者のみが納税することになり、「二重納税」が回避される。

なお、グリーン株式会社は、②の会社勘定分と③の信託勘定分の二つの勘定を一体運用しており、グリーン株式会社特有の仕組みとなっている。

また、土地と建物の謄本は、二つの勘定と権利者の区分を価格に応じて割り振ってお

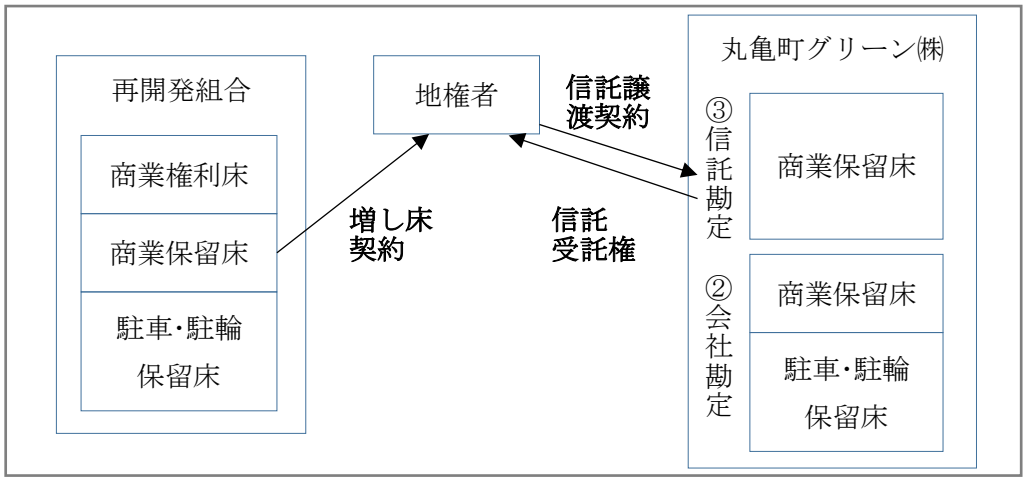

図 16　G 街区の権利床と保留床の取得・運営スキーム

り、非常に複雑な構成になっている。森ビル都市企画は権利床のうち、一定の比率を保有している。

権利者のうち、倒産した企業もあり、その場合はグリーン株式会社が購入している。元々、ほとんどの権利者はビルの賃貸業を営んでいたため、高齢で再開発を機に辞める者がいた。また、ビル内の環境が事業内容に合わずに諦める者もおり、再開発ビルで商売を続けていたのは２軒であった。１軒は文房具店であったが、ビル内では経営が厳しく転出し、残っているのは理髪店のみである。

（３）丸亀町グリーンの経営体制について

再開発が完了するまでは、森ビル都市企画が一般業務代行契約により事業を推進したが、完了後についても、素人では運用ができないため、グリーン株式会社に運営室を立ち上げ、その運営を森ビル都市企画に委託している。

運営室は宅建保持者や専門職のスタッフで構成されており、当初は東京から５名が派遣されていた。現在、若いスタッフ数人については、グリーン株式会社が現地で採用

し、森ビル都市企画から出向する形をとっている。グリーン株式会社が森ビル都市企画に業務委託費を払い、森ビル都市企画が給料を支払っている。テナントシーリング、テナント管理やイベント等の運営を担っている。

全国レベルの有名なテナントは東京本社からの紹介であり、出店の方針が固まってから、詰めはグリーン株式会社で行っている。特記すべきは、クリスマスイベントの「クリスマスマーケット」を東京から引っ張ってきたことであり、森ビル都市企画ならではの運営力の賜物である。

空き店舗は数軒ある。どのような店舗でも良ければ空きは解消されるが、妥協していない。空き店舗は休憩所にするなどの工夫をしている。

テナント代について、通常、賃借料は前月払いだが、グリーン株式会社はテナントの売上げを毎日一旦預かり、（警備会社を使って）銀行に預ける。売上げは、まずはグリーン株式会社に入り、そこから経費を引いた残りを返金するため、家賃の未収が無い。カード決済もグリーン株式会社を通すので、全ての売上げを把握することができる。売上げが悪ければ、運営室が改善に向けて店長と相談し、早い段階で手を打てば、良くなる店舗もある。

また、グリーン株式会社本社は２階にあり、総務的な財務、ビル全体の株主総会、地権者対応、銀行・行政対応を行っている。

（４）意思決定について

グリーン株式会社の大きな株主には、森ビル都市企画と「街なか居住再生ファンド」（公益社団法人全国市街地再開発協会が窓口）がある。居住再生ファンドは、40％の株を持っており、全国市街地再開発協会はＡ種優先、森ビルはＢ種優先で配当を優先している（これらの優先株主は定款変更と役員変更以外は議決権を持たない事とし、勝手に意思決定が出来ない様に定款に盛り込まれている）。

また、権利者はグリーン株式会社全体への意見を株主総会で発言することができる。また、取締役会は権利者３名で構成されている。森ビル都市企画が単独でテナントリーシングを決めることがないよう、（社長と女性１名を含む）３名で構成された商業委員会が運営を確認している。テナントの入れ替えは森ビル都市企画と商業委員会とで決めており、森ビル都市企画が提案し、商業委員会が迅速に採否の判断をしている。

（５）経営の合理化について

管理組合は、東館管理組合、東館店舗部会、西館管理組合、西館店舗部会、住宅部会の５つで構成される。ビルの管理は、管理会社に一括で委託している。コストダウンするためにコンペ方式を採用するなどの工夫をしている。また、銀行との信頼関係を構築しており、借り換えによるコストダウンも実践している。

（６）振興組合等との関係

ちょうど完成時に、振興組合主導の自転車駐輪禁止活動に協力した。従来は来街しなかった、ベビーカーを伴う客層が増え、Ｇ街区のターゲット層にマッチしており、相乗効果があった。

年末の販促活動やハロウィーン時の駐車場の運営などで振興組合に協力しており、商店街に好循環も起こしていると考えられる。販促については、運営室（森ビル都市企画）と振興組合が相談し進めている。振興組合への賦課金は、再開発前と同額を納めている。

注:

注 1）丸亀町商店街参番街株式会社については社長との面談ができなかったため、事務を代行している振興組合から情報を提供していただいた。

注 2）分析に用いる情報として、論文・書籍からは参考文献 4,6～8）を用い、報告書・記事からは参考文献 10～12）等を用いた。報告書・記事は Web サイトに多くが公表されてきたが、その内容は相互に包含・重複している部分が多く、また、Web サイトから削除されたものもあるため、本研究の参考文献としては、内容が充実しており、現時点で Web サイトに公表されている参考文献二つ 11,12）に限定した。

また、以上の参考文献の多くはまちづくり株式会社とＡ～Ｃ街区、今後介護施設が充実される予定のＤ街区の内容が主であり、（再開発の手法が異なり、まちづくり株式会社との経営的な関係もない）Ｇ街区の記述はほとんど見られない。記述がある場合でも構想段階の内容に触れられている程度であり、Ｇ街区について具体的な情報を記述する文献としては本論文が初めてとなる。

注 3）①事業者：高松丸亀町商店街Ａ街区市街地再開発組合、②主用途：商業施設、コミュニティ施設、住宅、駐車場、③延床面積：16,576 ㎡、④施工区域面積：0.44ha、⑤総事業費：約 69 億円、⑥事業期間：準備組合設立 1994 年 1 月、都市計画決定 2001 年 3 月、組合設立 2002 年 10 月、権利変換計画認可 2004 年 10 月、工事期間 2005 年 1 月～2006 年 11 月

注 4）①事業者：高松丸亀町まちづくり株式会社、②主用途：商業施設、事務所、住宅、診療所、③延床面積：15,954 ㎡、④総事業費：約 75 億円、⑤事業期間：着工 2008 年、竣工 2009 年 8 月（Ｂ街区）・11 月（Ｃ街区東棟）・2010 年 3 月（Ｃ街区西棟）

注 5）①事業者：高松丸亀町商店街Ｇ街区市街地再開発組合、②主用途：商業施設、ホテル、住宅、駐車場、③延床面積：約 44,700 ㎡、④施工区域面積：1.2ha、⑤総事業費：約 150 億円、⑥事業期間：準備組合設立 1995 年 7 月、都市計画決定 2001 年 3 月、組合設立 2001 年 11 月、権利変換計画認可 2010 年 1 月、工事期間 2010 年 11 月～2012 年 3 月

注 6）設立当初は、地権者一人当たり 12.5 万～150 万円、70 名から計 4500 万円の出資を受けた。駐車場は商店街の北側に位置していたため、北側は高額を負担し、南側は 50 万円以下であった。

注 7）信託契約とすることにより、グリーン株式会社が受けた収益（賃料）には課税されず、地権者に収益が配当された時点で初めて課税されることになり、二重の課税を防ぐことができる。

参考文献:

1) 慎重進, 佐藤滋：駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第 478 号, pp.151-160, 1995.12

2) 沖村陽一, 松本直司, 中野剛：地方小都市行政担当者による既往再開発従後評価に関する研究 -工事完了公告済再開発事業施行の人口 10 万人未満地方小都市を対象として-, 日本都市計画学会都市計画論文集、No.44-1, pp. 108-116, 2009.4

3) 木田恵理奈・後藤春彦・佐藤宏亮：商店街振興組合による祭礼運営を通した地域コミュニティ形成に関する研究 -高松市丸亀町商店街を事例として-, 日本都市計画学会都市計画論文集, 第 46-3 号, pp. 481-486, 2011.10

4) 福川裕一：中心市街地再生の試み 高松市丸亀町再開発が意味すること, 季刊まちづくり 23, pp.90-99, 2009.7

5) 福川裕一, 西郷真理子：民間非営利組織（町づくり会社）による再開発；その必要性と成立要件, 日本建築学会計画系論文集, 第 467 号, pp.153-162, 1995.1

6) 西郷真理子：コミュニティベースト・ディベロップメント -コミュニティに依拠した都市再生: 高松丸亀町商店街の試み -, 日本不動産学会誌, 第 22 巻第 1 号, pp.82-83, 2008.7

7) 小林重敬, 村岡慎也, 西郷真理子他：エリアマネジメント 地区組織による計画と管理運営, 学芸出版社, pp.234-242, 2005

8) 吉田克己: エリアマネジメントと定期借地権による土地所有権と土地利用権との分離 高松丸亀町商店街の事例を素材として, 土地総合研究所編「明日の地方創生を考える」, 東洋経済新報社, pp.253-270, 2015

9) 佐藤滋, 田中滋夫他：まちづくり市民事業 新しい公共による地域再生, 学芸出版社, pp.256-359, 2011

10)古川康造: 商店街を再生「消費の場」から「生活の場」への発想転換, 月刊事業構想, 事業構想大学院大学, pp.140-141, 2015.3

11) 柏一丁目地区まちづくり協議会: 高松市・丸亀町商店街振興組合理事長古川康造氏講演「高松丸亀町商店街の再生」(2010 年 2 月 8 日開催) 記録, (オンライン), 入手先〈http://kashiwa.ne.jp/sys/wp-content/uploads/2013/10/furukawa.pdf〉(入手 2019-7-7)

12) 高松丸亀町商店街振興組合: 高松丸亀まちづくり戦略, (オンライン), 入手先〈http://www.japanpa.jp/prize_epa/assets/15thyusyu_keikaku_takamatsu.pdf〉(入手 2019-7-7)

第５章　結論

第５章　結論

１．研究成果のまとめ

以下に各章で得られた成果をまとめる。

（1）第１章

都市の空間改変や大災害からの復興において、継承するべき大切なものの価値を「地域文脈」として提示し、事象の前後関係としての「連鎖的文脈」と、背景としての「組織的文脈」の二つの性質を備えることを示した。

「連鎖的文脈」とは、地域づくり・まちづくりに関わる人々が「普遍のテーマ」を解決するために、解決の仕方を「発展的に」持続させていく連鎖の質や価値である。また、「組織的文脈」とは、地域や都市における社会組織や空間組織に備わる形成原理であり、その成立を背後から支える生活様式の在り方、人々のイメージの在り方をも指すものと定義し、敷地や街区の間に一定の型が見出せること、大きなスケールとの間に連結性が見出せること、さらに、一定の型を継続しながらも、変化（進化）するものと捉えることを示した。

また、戦災復興土地区画整理の成功事例として評価される、兵庫県神戸市兵庫区松本地区の震災復興土地区画整理事業、中心市街地再生の事例として評価の高い香川県高松市丸亀町商店街の連鎖型再開発事業を研究対象として設定した。

（2）第２章

日本建築学会における、「地域文脈」に関する先進的な研究成果を総括し、「地域文脈」を継承するための方法論について整理した。。

その結果、連鎖的文脈の継承の方法論について、1. 計画の考え方・理念の持続、2. オーセンティシティの創造、3. 祭礼による都市空間の統合、4. 建築類型・土地の形・街区形式・コミュニティの継承の４つの論点を取り出すことができた。

組織的文脈については、1. 風土性への適合と調整、2. 生活様式・社会組織の再構築、3. 意識空間の理解と尊重、4. 土地・水系が社会・空間形成に与える影響の理解と適合、5. 伝統都市の空間形成原理の解読と応用、6. 空間を再組織化する暮らしの力の尊重、7. 都市祭礼による空間的断絶の修復、8. 建築の更新による空間組織の持続的な改善、9. 新しい空間ビジョンと既存の空間組織との調整、10. 新しい空間システムの投入を方法論として得ることができた。

また、地域文脈の継承のための仕組みの構築の方法論として、1. 計画を生活構造の中に位置付ける、2. 地域文脈を継承するエリアの設定、3. 創造的なデザインルール、4. 生きたオーラルヒストリーの編集、5. 人に蓄積された地域文脈の発現、6. 社会システムの更新、7. コミュニティアーキテクトの職能の確立の 7 つの論点を得ることができた。

以上を基に、土地区画整理と都市再開発が「地域文脈」を継承するための有効な手法となるために、社会空間の形成過程から空間計画のテーマを設定すること、既存の空間組織と新しい空間組織の調整に対応できる社会組織の再編を行うこと、祭礼や維持管理の継続を促すための空間計画などが必要であるとわかった。

（3）第３章

阪神淡路大震災による被災から復興を遂げた兵庫県神戸市兵庫区松本地区を対象に、被災前後の市街地変容プロセスの中に、「地域に開かれた社会・空間構成への再編」というテーマの連鎖的文脈の解読を行なった。

第二次世界大戦前には、松本・上沢の両地区に木造密集地区が形成されていたが、戦災で消失し、上沢地区が土地区画整理により街区内の公園をネットワークさせる空間構造へと再編するための事業が開始され、松本地区は、阪神・淡路大震災後の復興土地区画整理事業により、二つの公園とせせらぎが街区を超えた地区レベルのスケールへと開かれた空間構造に再編された。これは、コンサルタントが、市街化の履歴に「空間を開く」という地域文脈を読み取り、松本地区の震災復興で進化させようとした計画意図による。

自治会については、震災直前までに旧街区単位の自治会が極度に衰退していたところ、震災後、まちづくり協議会の活動の一部を受け持つかたちで川池自治会へと統合された。

また、環境イメージの調査から場所形成の履歴を検討した結果、交流や維持管理などのコミュニティの場所が、路地単位のスケールから地区レベルへと再編され、世代や新旧住民を超えた関わりが生まれている。

以上のように、松本地区は、計画意図、社会組織、場所形成の３つのフェーズにおいて、戦災や震災を超えて「地域に開かれた社会・空間構成への再編」の仕方が積み重ねられた地域として評価できる。

（4）第４章

香川県高松市丸亀町商店街における連鎖型再開発事業を対象に、組合や企業組織など社会組織群の間に形成される意思決定、役割分担、資金の配分や循環などの経済システム

の在り方を「組織的文脈」と設定し、その解読を行なった。

Ａ街区、Ｂ・Ｃ街区、Ｇ街区はそれぞれ再開発の都市計画的な手法が異なっているが、資金の流れと意思決定の関係からみると、地権者は「街区ビル組織」や「運営組織」の意思決定に参画できること、「配当劣後」の考え方、「運営組織」にテナントリーシング等の専門家を導入し、魅力的な商業床の経営を一元的に実施している点などで共通の型を有していることがわかった。また、再開発手法については、Ａ街区の全員同意型が「原型」であり、地区特性や経済情勢に合わせて、小規模連鎖型（Ｂ・Ｃ街区）、地上権非設定型へと変化を遂げている点も、組織的文脈の持つ特徴である。

Ａ～Ｆ街区の「地権者」は、間口幅に応じた賦課金を振興組合に支払い、またＧ街区も同様にグリーン株式会社を通して賦課金を支出している。振興組合はまちづくり株式会社に資金を支払い、商店街全体の魅力向上のためのテナントリーシング、販促、イベント運営などを委託しており、その成果が資金の好循環を生んでいる。また、全ての「地権者」は、振興組合を通してまちづくり株式会社の方針の意思決定に寄与することが可能であり、街区レベルの型がより大きなスケールの組織的文脈の中に生かされていることが明らかとなった。

２．連鎖的文脈と組織的文脈の再統合

第３章では松本地区の連鎖的文脈の解読、第４章では丸亀町商店街の組織的文脈の解読を行なった。これは、本研究が開発した２種類の文脈の存在と評価指標としての有効性を個別に検証しようとしたためである。しかし、本来は両地区とも、２種類の文脈を複合的に検討するべきである。以下に、予備調査や文献レビューで得た情報も参照しながら、松本地区の組織的文脈と、丸亀商店街の連鎖的文脈も解読し、それぞれの地区で統合的な考察を試みる。

松本地区の土地区画整理では、路地、街区公園、地区の公園へと、持続的な発展を意識して、公園の設計をしたこと。新しい公園をヒューマンスケールの区画街路や歩行者専用道路によって有機的に連携させて、より広いエリアの人々からのアクセスに十分な配慮を行い、実質的に利用しやすい配置としたことが大きい。このように、公共空間を開くという普遍のテーマのもとに、空間組織を持続的に進化させてきたことが、連鎖的文脈としての価値を有する。

また、現在の公園やせせらぎに親しみがもたれ、旧住民と新住民の交流の場所となって

いるのは、街区を超えて維持管理を行う仕組みが育成されたことも要因であると考えられる。つまり、土地区画整理前の路地を維持する仕組み、上沢地区における街区公園に対応した街区単位の仕組み、そして松本地区における地区レベルの公園やせせらぎに対応した維持管理の仕組みが、各時代における組織的文脈として、生き生きとした場所の成立を支えてきたと理解することができる。

背景の文脈である組織的文脈も、時代を超えて空間と連動し、動態的に発展してきたことがわかる。市街地形成の過程で、空間組織と維持管理の仕組みが表裏一体となって発展的に整合されたきたと考えることができる。

丸亀町商店街に関する調査では、経済システムが組織的文脈として働いていたことを明らかにした。一方、連鎖的文脈の継承の原理となる「普遍のテーマ」をどのように設定するかについて、本研究を通して得られた情報から検討を試みる。

まず、街区を超えて共有される再開発のテーマとして、配当劣後、地権者の意思決定への参画、新しい意思決定の速さ、先進的な人材と新しいアイデアの導入、BID の達成といった多くの課題が関係者からあげられた。また、本研究の仮説構築の手がかりとした従前の調査 [1, 2] では、商店街の多くの事業者に各商店の歴史に関するインタビューを行なっている。その結果得られたことは、いかにして新しいアイデアを取り入れ、自身の技術を融合させることで業態を変えながら、生き残っていくかが事業者に共通する課題であった。キーパーソンには U ターンしてきた人材が多い。振興組合の人々が彼らを受け入れ、重要な役割を与え、日本中の再開発の失敗例を研究させたことも発展の土台となっている。

さらに、空間的には、江戸時代の街区構造や公共空間の特徴を把握し、再開発事業を、公共空間の持続的発展のプロセスと捉え、街区に新たに立体路地を導入し、空間組織の発展を意識したことも整合している。

以上のことから、当地区の社会空間の変容における連鎖的文脈の「普遍のテーマ」として、「事業の創造的発展」を設定する。そのための手法として、新しい人材やアイデアの導入があり、それを成立させる組織的文脈として、街区単位の再開発ビルと新しい空間組織、企業群が形成する社会組織、そして資金の配分や契約関係などの経済システムの存在を読み取ることができる。つまり、「事業の創造的発展」というテーマの解決のために、空間組織・社会組織・経済システムが連動し、動態的に進化を遂げてきたと考えられる。

本研究の結論を改めて以下に要約する。空間改変型開発事業を、「大切なもの」を継承し価値を向上させる事業とするためには、過去から未来へと続く「普遍のテーマ」を設定し、その課題を持続的に解決していくための空間組織のデザインを、社会組織や維持管理の仕組み、意識空間、経済システムなどと連動させていくことが重要である。

参考文献：

1）山下慶博, 木多道宏, 奥俊信, 鈴木毅, 松原茂樹 : 戦災からの再建市街地における固有性の継承に関する研究 ： 高松市旧城下町中心市街地を対象として, 日本建築学会近畿支部研究報告集, No. 50, 計画系, pp. 305-308, 2010.5

2) 岩山千咲季, 木多道宏, 吉岡聡司 : 持続的なまちづくりの一環としての再開発の評価 ： 商店街一体型再開発を対象として, 日本建築学会近畿支部研究報告集, No. 52, 計画系, pp.289-292, 2012.5

謝辞

本研究を行うにあたり、多くの方々のご協力とご支援のお陰で論文としてまとめることができました。

研究の遂行及び、本研究の作成、関連研究の執筆に当たりまして、大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻・木多道宏教授には、学内工学研究科外の組織の部門長（超域イノベーション博士課程プログラム）や副長（社会ソリューションイニシアティブ）を務められ、大変ご多用の中、日頃よりとても熱心なご指導ならびにご鞭撻を賜り、心より感謝申し上げますと共に、尊敬の念に堪えません。

副査である大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻の横田隆司教授、並びに、安部浩和教授には、副査としてご意見を賜り、ここに感謝の意を表します。
また、木多研究室の下田元毅助教、辻寛特任助教、他研究室の皆様には大変お世話になり、心より感謝致します。

本研究の調査に当たり、貴重な資料のご提供と、ご指導を頂きました環境緑地設計研究所・辻 信一様、高松丸亀町商店街振興組合理事長・古川康造様、丸亀町グリーン株式会社総務部長・萩本豊様、アンケートやインタビュー調査に応じてくださった松本地区・周辺地域の方々、高松丸亀町商店街の方々には、多くの貴重なご助言をいただきました。ここに記して感謝を申し上げます。

そして、長い間、温かく見守り、応援してくれた家族、大阪大学社会ソリューションイニシアティブの皆様、関係各会社の方々、友人達のお陰で、書き上げる事が出来ました。特にイギリスの大学院留学中で奮闘している長女と、アメリカの大学留学中で奮闘している次女に励まされながら頑張ることができました事をとてもうれしく思います。ありがとうございました。

尚、松本地区に出会わせて頂いた一般社団法人グローカル交流推進機構・土井勉理事長（前大阪大学特任教授）に感謝いたしますと共に、「松本地区の区画整理」と「高松

丸亀町商店街の再開発」における皆様の言葉ではいい表せない程のご苦労とご努力と地域の発展をどうしても書き残したく、それがモチベーションで書き上げる事ができました。

博士後期課程を修了し、これから、益々社会にお返しをさせて頂く覚悟で、精進してまいりますので、何卒よろしくお願いいたします。

末尾ながら、先駆的な研究成果を引用させていただいた多くの文献著者の方々に深く感謝申し上げます。

2020 年 8 月記