

CITY in CITY 2022

まちづくりの情報発信 | シティ・イン・シティ vol.33

ニューノーマル時代の 働き方とまち

[鼎談]

ウィズコロナにおける
働き方の変容と
魅力的なまちづくり

馬場正尊 / 山崎満弘 / 泉山壘威

[事例ルポ]

東京 | 神田スクエア
愛知 | なごのキャンパス
徳島 | 神山町
長野 | 塩尻市、富士見町





鼎談

ウィズコロナにおける 働き方の変容と 魅力的なまちづくり

泉山 壱威

日本大学理工学部建築学科助教／
一般社団法人ソトノバ共同代表理事

馬場 正尊

(株)Open A代表取締役／
建築家／東北芸術工科大学教授

山崎 満広

MITSU YAMAZAKI LLC 代表(同)／
都市計画家／横浜国立大学客員教授

新型コロナウイルス感染症の蔓延から2年が過ぎました。
この影響で私たちの価値観はどのように変化したのでしょうか。
まちづくりに携わる3名を招き、「働き方」「空間価値」「仕組みづくり」の
3つの視点から、これからのまちづくりについて読み解きます。

Cover photo



シビック・イノベーション拠点「スナバ」(長野県塩尻市)にて2019年8月撮影。海外での起業経験者を招いた「ブラグランチ」イベントの様子

CITY in CITY vol.33

ニューノーマル時代の 働き方とまち

鼎談

P.03 ウィズコロナにおける
働き方の変容と
魅力的なまちづくり

馬場正尊 山崎満広 泉山壱威

事例ルポ

P.16 東京・神田スクエア
都心の真ん中に立つ多様な活動をつなぐ場

P.18 愛知・なごのキャンパス
懐かしさが生み出す『学校』を使った交流の場

P.20 徳島・神山町
『働く』と『暮らす』が重なる心地よいつながりのあるまち

P.22 長野・塩尻市、富士見町
コミュニティを軸にしたテレワーク施設

海外視察レポート

P.25 1988年から2019年までの
渡航先と渡航回数、視察テーマと変遷

P.26 3つのテーマから見る世界のまちづくり

INFORMATION

P.27 令和2年度に完了した市街地再開発事業等一覧
全国市街地再開発協会からのお知らせ

●SECTION 1 働き方の変化

コロナ禍で経験した リモートワーク

馬場正尊氏（以下、敬称略） 今日
はウィズコロナやアフターコロナと
いわれるこれからの時代に、どのよ
うな働き方ができ、どのようにまち
づくりを考えることができるのかと
いうテーマで話し合おうと、泉山さ
んと山崎さんにお集まりいただきま
した。まずは、コロナ禍で経験した
近況から話していければと思います。
僕の事務所、Open Aでは最初の
緊急事態宣言のときは業務をすべて
リモートにしたのですが、緩和モー
ドになってからは、事務所に来ても
来なくてもいいという自己選択にし
てみました。30数人の会社なので、
状況によって柔軟に変えていく、実
験の機会と捉えています。

経過を見ると、マネジメント層と
新人は会社によく出社しています。
マネジメント層はミーティングが多
いのと、なにか心配になるのだと思
います。若手は会社の空気の中にい
たいということ、建築事務所なの
で模型をつくるためです。一方、自
分で仕事のペースをつくれる中堅は、
要所だけ来る。必要なときにバツと
集まり、そうでないときはリモート

というハイブリッドで、うまくやっ
ている感じはあります。ただ、全体
を通してアイデアブレストのように
リズム感や共有感をもちながら進め
ていく打ち合わせは、少し減ったと
感じています。

もう1つ、僕が教えている東北芸
術工科大学のほうでは、地方大学の
新たな可能性を見出したといっても
過言ではない、ドラスティックな感
覚をもちました。東京にいても山形

にいても、オンラインを使うことで
同じくオンラインで授業ができていま
す。出席率もとてもいいし、しっか
り聞いている。パフォーマンスが高
いと気づきました。授業をきちんと
受けながら、日本各地を旅行してい
る学生もいたくらいです。

演習では模型をつくることはでき
なかったのですが、3Dや画像編集ソフ
トの扱い方を教えて、オンラインで
3分間の動画によるプレゼンテーシ
ョンをさせました。ボロボロになる
かなと思っていたら、なんと全員が
きちんとまとめてきました。3Dや
CG、ウォークスルーも使いこなし、
才能の扉を開いた学生も出てきて
（笑）。大学がどこにあっても成り立
つことを経験しましたし、地方の大
学も東京の大学と差異なく、魅力的

BABA Masataka



オンライン授業のほうが パフォーマンスが高い

—— 馬場正尊氏

なプログラムを構築できるのではな
いかとも思いました。
また、僕が仕事でどうしても出張
しなければならぬときは、普段で
あれば休講にするところを、iPhone
を使ってオンラインで「現場を見せ
るね」と実況中継の授業をすること
もあって。大学の講義だけでは伝わ
らない臨場感もあったのか、評判が
とてもよかった。そんなこともあつ
て、コロナ禍の状況による新たな発
見はたくさんありました。
泉山聖威氏（以下、敬称略） 僕
の場合は、日本大学に着任したのとコ
ロナの流行が同じ時期に重なりまし
た。大学の平常時の様子が分からな
いまま、コロナ対応をしなくてはな
りませんでした。渦中も教員はハン
コを押したり大学のサーバーにアク
セスしないとできない仕事があつた

りしたので、割と大学に行っていま
した。来週（2021年11月15日）
からは対面での講義が始まるのです
けど、ほぼ初めての体験です。学生
は対面授業とオンライン授業の選択
制なのですが、蓋を開けるとオンラ
インの希望者がすごく多かったのも
印象的です。
「ソトノバ」（P8）のほうでは、も
ともと自社のオフィスがなく、コロナ
前からWEB記事を書いたり、トー
キイベントをしながら、適材適所に
集まっていた。海外や地方都市に
いるライターとZoomなどで打ち
合わせはコロナ前からあったので
が、オンラインでソトノバに参加す
る人が増えました。オンラインサロ
ンも会員数が100人になりました。
一方でオンラインだけで活動してい
ると、細かいコミュニケーション

●SECTION 2 不動産価値の変化

「特別な何か」が 求められる

泉山 不動産という視点から空間を
見ると、その価値はコロナ禍でだ
いぶ変わりましたね。なければいけ
ない空間と、なくてもいい空間がは
っきりしたと思います。

馬場 そうですね。先週、仕事で丸
の内の一等地にあるオフィスビルを
訪れたところ、誰もいなくてゴース
トタウン化していました。家賃が相
当するであろう巨大な空間に、ポツ
ンと受付の女性だけが居て。これか
らは必要な空間しかいらなくなる代
わりに、行きたくなるような魅力の
創出が必要なのかもしれません。

山崎 保有する必要性が薄れて、シ
ェアリングが進んでいますからね。
みんなが集まりたいと思える空間が
あれば、集まる。「ウォークابل」と
いう言葉は、単に歩きたいからウォ
ークابلというわけではなく、行き
先があつて目的があるからウォーク
ابلというわけです。そうすると僕
の場合は、見たいものがあるか、会
いたい人がいるか、食べたいものが
なければ行きません。

泉山 わざわざ会うというところも、
大事になってきています。オンライ

ンのほうがラクだったりしますから
会いに行くのは、大事な友達や恋人
がいるからなのです。

馬場 オンラインミーティングでな
く、リアルに行く場合はスペシャ
ル感が出る。しかもせっかく行つたか
らには、成果とJOYがはしくなる。
山崎 分かります、高揚感を求めま
すよね。昔は好きなアーティストの
CDを聴いていましたが、最近は
YouTubeでも見ることができ
る。でもコンサートには行く、というよ
うな線引きがありますよね。

馬場 そう、空間自体は特別な何か
で迎えてくれないと、もう僕らは満
足しないようになっていきます。建築
空間や都市空間に求められることの
種類が変わってくるということです
よね。

山崎 明確な目的だけでなく、最近
は予期せぬサプライズが起きる場所
には行きたいなと思います。「あそ
こに行ったら誰がいる」という感覚
は、僕がポートランドでいつも感じ
ていた要素の1つです。日本から来
る人がいると、「パール地区のカフ
エでコーヒーやビールを飲んでい

《知り合いに会えそうな場がたくさんあるポートランドのまち》 1 古い倉庫をリノベーションしたカフェ「COAVA」 2 ジェイミソン公園で遊ぶ子どもたち 3 テラス席もあるカフェ「Lauretta Jean's」 4 毎週土曜にポートランド州立大学で開催される「ファーマーズマーケット」



と必ず知り合いに会う」と説明して
いたのです。時間がある人とは一緒
に歩いて、お気に入りのセレクトシ
ョップやカフェに立ち寄って。店の
人に「今日も何人か来るけどいい
い？」と聞いてから見て回って。あ
れがいかにも面白いイベントだったか
ということが思い出されます。
馬場 ハブニングは、リアルである
ことの強さですね。Zoomだとつ
ながっている人だけしかいないから
ということは、偶然の何かがあると
ころに僕らは行きたくなる、という
ことなんだね。予定調和、機能的な
ことだけで満たしていない「予定不
調和」がとても重要です。



YAMAZAKI Mitsuhiro

ポートランドでは オンライン会議は日常

—— 山崎満広氏

ポートランドでは、オンライン会議は日常
です。ZoomやTeamsなどのツールが
普及しています。また、リモートワ
ークの需要が高まっています。特に
デザインや建築の分野では、リモ
ートワークが主流になっています。

ポートランドでは、オンライン会議は日常
です。ZoomやTeamsなどのツールが
普及しています。また、リモートワ
ークの需要が高まっています。特に
デザインや建築の分野では、リモ
ートワークが主流になっています。

ポートランドでは、オンライン会議は日常
です。ZoomやTeamsなどのツールが
普及しています。また、リモートワ
ークの需要が高まっています。特に
デザインや建築の分野では、リモ
ートワークが主流になっています。

SECTION 3 オフィス空間の変化 ／

オープンな キッチンスペースが鍵

馬場 いったんコロナ禍の状況を経験して、今度はオフィスに戻る、戻らない、それともハイブリッドになっているのかというなかで、仕組みやツールのようなものが必要とも言われていますね。

泉山 戻るといえるのは若干意味が違う気がして、元に戻るのとはありえないと思うのですね。オンラインやリモートワークの経験が付加されて、対面かオンラインかといった割合がゼロイチではなく、個人や会社によってグラデーションになっていると思います。先ほど馬場さんがマネジメント層と新人はオフィスに来ていたけど、中堅層はオンラインで働いていたといわれた話につながっているのですが、スキルとか世代によってバランスは変わっていくでしょう。家族や子どもがいたりする世帯には、別の選択肢が出てくるでしょうし。いくつものパターンがあるのではないかと思います。

山崎 戻るというか、しかるべき進化が起きたのかと感じます。先日私の出張に2人の学生インターンが同行したのですが、新幹線の移動中

ずっと片耳で大学のオンライン授業を受けているんですよ。僕と会話しているときも、大学の講義を聞きながらカタカタとパソコンで授業のメモを取っている。「会話は聞こえている？」と尋ねると、「聞いています」って。僕が20歳くらいのときは、授業をライブで受けながら上司の話を聞くなんて想像できなかった(笑)。

馬場 僕も新幹線の中でオンラインミーティングをすることは多いですね。ゼミの会話は移動中のほうがリ

時間と行為の 重ね合わせの幅が 広がっている(馬場)



ラックスモードでしやすい。時間と行為の重ね合わせのバリエーションが増えているし、そのスキルも上がっている。

山崎 機材や機能も付いてきていますしね。僕らの時代は、資料に書き込むかノートを取っていましたが、学生たちは講義の資料をスクリーンショットで撮って、そこに書き込むんです。

馬場 距離感がフラットになり、地方と都市の物理的な距離のデメリットもなくなってくるでしょう。

山崎 それは、建物の価値にも比例してくるんじゃないですか。

馬場 そうなんです、何をもちて魅力とするか、建物が大切にすべき価値やその優先順位が問われると思います。

馬場 皇居の目の前の高層ビルはビルだけになりかねない(笑)。迫力のある威風堂々としたエントランスロビーも、物寂しく感じてしまう。風景以外のサビビのないエントランスロビーはなくなると思います。

山崎 最近では通行証が自分の端末に入っているの、エントランスゲートの受付の人も必要なくなっている。そうすると空間のゾーニングやデザインもすべて考え直すことになると思います。

泉山 ビジネス街での偶然の出会いや紹介といったマッチングも、オフィスやオフィス街の魅力ですよ。そうしたことやどうやってつくって



Open Aのシェアオフィス。約450㎡の空間の一角に、約80㎡のオープンキッチンスペースが設けられている

インになっているのですね。**馬場** オフィスのなかで、オフの状況をつくる装置とか。キッチンがオープンにつくってよかったと思いますし、オフィスのつくり方を変えるヒントを得ています。また、うちのシェアオフィスは、半分くらいがOpen Aで、半分はいろんな業界の人が滞在しています。その人たちと会話するだけで、いろんな情報を得ることもできています。

山崎 日本のオフィスのデ

ザインは、往々にして内装がキツイですよ。狭い空間美がなくて、インスピレーションを得られない。Ziba Designの例を挙げると、オフィスに200席くらいの大きさのホールがありました。ホールには席があり、一段上がった場所がキッチンスペースになっていて。イベントのときはキッチンとの間を区切って、終わったら開いてキッチンの周りで飲むこともできるつくりです。さらに社外の人に貸せる仕組みもありました。

馬場 なるほど、収益さえ生むのですね。使わないときは貸せばいい。**山崎** 2階の外にある庭ではホップを育てて、自分たちでそれを収穫してビールをつくっています。訪れたお客さんにしか出さない、という限定ビールです。

TOPIC 1 ／ 予期せぬサプライズが起こるオフィス空間



オフィス内にあるガーデンで育てているホップを摘んで、ここできか飲めない「ZIBA BEER」をふるまっている



キッチン横のラウンジでは、社内プレゼンやゲストを招いたセミナーなどを毎月1回のペースで行う

「延床76,000㎡のうち、極秘プロジェクト用の部屋と普段使いの会議室以外はすべてオープンな廊下、ライブラリー、ギャラリー、ラウンジ、キッチン、講堂、バルコニーなどの共用スペースです」(山崎)



泉山 この写真(頁下段)にある空間では、壁を自由に使っているんですよ。来月のテーマやスローガンを

ずつと片耳で大学のオンライン授業を受けているんですよ。僕と会話しているときも、大学の講義を聞きながらカタカタとパソコンで授業のメモを取っている。「会話は聞こえている？」と尋ねると、「聞いています」って。僕が20歳くらいのときは、授業をライブで受けながら上司の話を聞くなんて想像できなかった(笑)。

馬場 パソコンに向かって黙々と作業する場以外を整えていくことが、ビルやエリアの価値になっていくということですね。



キッチンとつながっている講堂(auditorium)で、市場調査で得た情報を整理してデザインに落とし込むかを決めるワークショップを行っている



壁を自由に使える廊下が社内に2本ある。会社のメンバーのプロジェクトや思考のプロセスに活用することができる



いるのが大きいと思います。

泉山 そうですね。ただ、ソトノバのサイトで紹介した事例について、僕らが手がけていると勘違いされることもあります（笑）。仕事のオフアが来ても形にならないものもありましたが、そうしたなかで着実に進めている話もいくつかあるという具合です。

山崎 メンバーは何人ですか？

泉山 プロジェクトを実行するメンバーは13人くらいです。その他、月額会費制のオンラインサロンには、100人くらいの会員がいます（2022年3月現在）。

馬場 会員数は多いですね。プロジェクトメンバーは、どのようなスキルを持っているのですか？

泉山 建築、ランドスケープ、都市計画コンサルタントなどがあります。あとはアメリカでブレイスメイキングを学んできた人とか、海外で事務所をやっていた人などいます。

馬場 近年は日本の企業でも副業がしやすいようになっていて、ソトノバのようなオルタナティブな運動体がさらにできていきそうですね。企業では力のあるデザイナーをなかなか採用できない現状があるので、ソトノバのようなところにアウトソーシングしていくこともあるでしょう。

山崎 パートナースhipみたいだね。組織のやり方としてどちらもできま



パール地区の俯瞰図。豊かな公園があることで周りの集合住宅やオフィスの不動産価値が上がり、まちに収益が戻ることを見越して投資している ©2021Bora Architecture & Interiors



パール地区のマスタープラン。11街区分で東京ドーム1個分。赤がショップ、オレンジが居住区、緑が公園 ©2021Bora Architecture & Interiors

馬場 オフィスの周りの地域やまちの環境はどうあるべきかを話せばいいと思います。山崎さんが語られています。

山崎 オフィスビルのあるパール地

SECTION 5 企業とまちづくり エリアの価値を上げる 中長期戦略

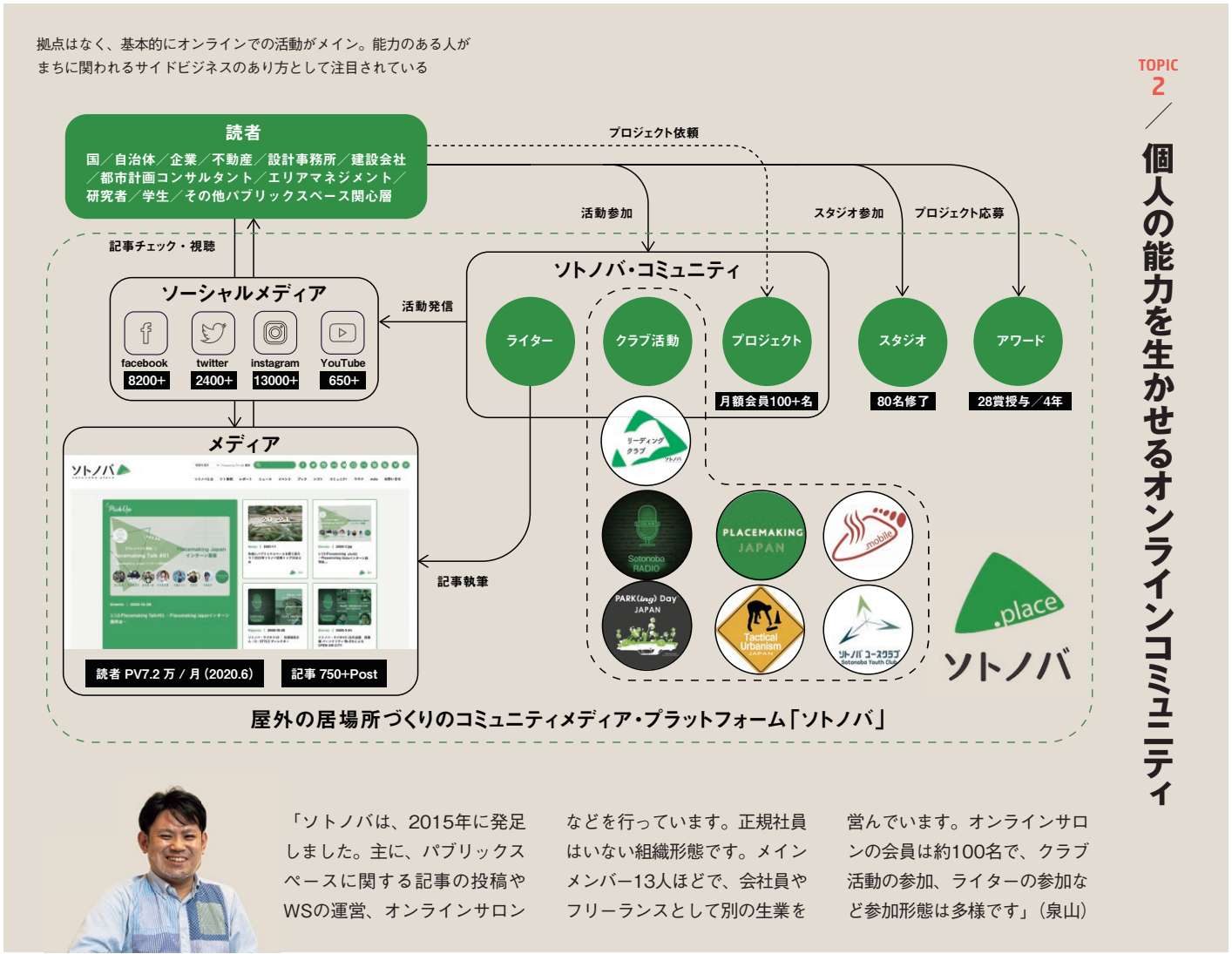
泉山 僕は馬場さんたちの『だから、僕らはこの働き方を選んだ』（ダイヤモンド社）というフリーエージェン

区という街は2000年くらいから再開発をしていたエリアで、都市再生の成功事例として筆頭に載るところです。いくつか要因があるのですが、たとえば公園が3つ連なっています。5000人ほどが集ってイベントができるアクティブな公園と、瞑想したりゆっくり読書したりするための公園と、家族向けの噴水と水場がある公園の3つが同じ地区の中に点在しています。その周りに中層の集合住宅が建っているため、公園は住民にとっての庭になります。公園をつなぐ道には、自転車も入らない歩行者専用の路地があり、小さい子やお年寄りが安心して過ごせる配

慮が行き渡っています。潤沢な空間はなくても、ヨーロッパ的なブラザと小さな公園のイメージが組み合わさることで豊かな環境が整っています。

馬場 何もないところから再開発的に立ち上がっていったエリアなのですか？

山崎 もとは電車の操車場だったところなんです。古い建物の間を埋めるインフィル開発が混ざったプロジェクトです。けっこう広くて、東京ドーム1個分が11街画分なのでジェイミソン・スクエア（公園）は東京ドームの10分の1くらいですね。広いですが、距離感は丁度よくて、子ども



TOPIC 2 個人の能力を生かせるオンライン「コミュニティ」

SECTION 4 メディアとまちづくり

個人や組織の 新しい関わり方

馬場 まちとの関わり方で泉山さんにも聞きたいのですが、泉山さんは日本の建築や都市計画業界のなかでは「ニュータイプ」ですね。ソトノバチームの組織のあり方とか、地域への関わり方とか、ネットのイベントの仕掛け方とか、これまでになかった形態です。リサーチもやれば設計もやったりする人もいて、それが1つの会社でなくてもまとまっている。そうした風景自体が、ちょっと未来的な働き方だと思っています。ソトノバでは、企業や行政の仕事をすることもありますか？

泉山 最近はありません。始めは、やりたい人が集まる仲良しクラブのようなレベルでした。自分は30歳くらいでして、周りも会社員でこれから独立しようという人たちが多かった。サウンドメディアとトークイベントからスタートしたのですが、だんだん社会実験の企画や調査などを行政やエリアマネジメントの団体、コンサルタントから依頼されることが増えてきました。

山崎 みんな副業でやっていたのですか、始めは。

泉山 はい、できたときから一般社団法人です。誰も雇わずに正社員はゼロで、個人に業務委託しています。馬場 そのシステムでそれぞれの所属をもちながら、メディアをもって

プロジェクトごとに 個人に委託する システム（泉山）



が必要がありました。国の制度のお墨付きまでもらっていてもダメというのは、なかなか手ごわいなと思って。そうはいっても、社会実験が民間の企業で増え始めていることには大きな意味があると思っています。

山形の東北芸術工科大学でチャレンジしているプロジェクトの話をしますね。10年ほど前に、廃旅館をリノベーションして学生たちのシェアハウスにしました。リノベーションのリアルを教えるために始めたのですが、最初は完全にゲリラ戦です。12部屋の改造費用についてのファイナンスが付かなかったので、学生に「家賃がいくらなら住めるか」と聞いていくと、「3万円なら」という学生を8人見つけて。月24万円なら利回りはなんとか確保できるというので銀行で行政の制度融資を受けられました。それに続いて、今度はシネマ通りのエリアリノベーションで空き物件をリノベーションして生徒がカフェを始めたり、古着屋さんを始めたり。そこに、「1階を公民館として使っているだけで、2階と3階が全部空いている廃校」「山形市立第一小学校旧校舎」が近くに見つかったことでプロジェクトが大きく動き始めました。今はそこを公民連携で再生中です。工事は、リノベーションを政策として挙げていた行政の投資です。まず、僕を中心に大学の先生たちを募って民間企業の会社をつくり、建物を丸ごと借り上げました。「山



が遊べる場所がオフィスから歩いて約2分のところにあります。オフィスに子どもを連れてくるデザイナーもいますが、子どもはずっと静かにしていいられない。そんな時、公園に連れ出して子どもを遊ばせながら、ベンチで仕事を続けるなんてこともありません。どこにいても「MOTTO」が飛んでいるので、気分転換に外で仕事をすることもたくさんあります。

馬場 どのくらいの期間を経て、このエリアは形成されたのでしょうか。

山崎 1999年に第1期の工事が着手され、公園ができたのは2003年頃だったと思います。

馬場 公園は、開発の初期に整備されていたのですか。

山崎 公園と路面電車の通るところは先行して、それ以外はしばらく線路を剥がしたままの更地だったんですよ。

馬場 インフラ以外に公園を先に投資してつくり、価値を上げてからマンションやビルを売るのは、さすがですね。日本の場合、順番が逆です。収益性のしたたかさの度合いが違います。

山崎 開発局側の視点からすると、将来うまくいくことで前借りするお金が増え、債権を返すつもりでいます。使えるお金のなかでの最大限のリターンを考えたらうえて、1999年頃は不景気でマンションはすぐに売れないだろうから、少し待って先

に公園に着手した。経済開発の視点で、都市を開発しているといえます。

馬場 そうですね。日本では短期的な利回りと補助金を取ってくるロジックでつくってしまっていて、中長期的な経済政策はなかなかできていないと思います。

山崎 上場企業のデベロッパーが開発をコントロールしていて、上位にいるのが株主だから短期的になってしまっている。パール地区のトップは市長です。一番よいものをつくるのであれば、この順序ですよ。デベロッパーが市長にコンセンサスをとる。最低限の地代と職員の給料が約束できれば、目の前の儲けは必要ないので、儲けなしでプロジェクトを少しずつ組み立てながら収益を上げて、固定資産税で返す。超ロングゲームができています。

馬場 日本の自治体も、地域最大の投資会社という立場になって、中長期的な収益改善をするための投資をする概念をもつてくれると、いろんなことがスッキリ説明できると思います。

山崎 マクロ経済を分かっている人間が日々のお金と中長期のリターンを理解して、投資や融資の利回りをどういうふうにすれば持続可能にできるかという観点をもてればいいのですが。ファイナンシャルプランナーのような知識をもって税収を回すことができるはずですが。日本にスキルは十分あるのですが、行政と経済

2022年の外観イメージ。登録有形文化財に指定された外観は残し、内部をリノベーション。前庭ではマルシェなどが行われる予定



TOPIC 3

中長期で組み立てるエリアリノベーション



1階は日常の生活や暮らしがテーマ。山形の酒が飲める酒屋や、地元のコーヒーショップが入る。2階には映写室や音楽室、動画配信の施設、3階はITベンチャー企業や、芸工大のアーティストが作品をつくりながら販売するような場所を用意している

「山形市立第一小学校旧校舎を拠点とした行政と進めているプロジェクトです。3年間の中期的なビジョンをもとに、2019年からスタートし、2022年の秋から山形の魅力を凝縮した店舗などを本格的に運営します」(馬場)



SECTION 6 行政とまちづくり 行政と連携した社会的実践

が噛み合っていない。

泉山 自治体も市長の任期中にできる施策をするという、短期的目線になりがちですね。

馬場 そうですね。それで、突然ひっくり返されたりする。

山崎 あとは国のほうでも、国交省や経産省で2年ごとに事務次官が変わるなど、いろいろありますよね。ポートランドでは、国の動きに対してバッファーとなる立場の開発局や市長付きの人間などがいます。

馬場 短期政策と中長期政策をハイブリッドで組み合わせる発想ですね。

山崎 コロナ禍において先が見づらくなかでは、少しやってみようというのが最善ではないのでしょうか。

馬場 そうですね。でも、仮設建築や社会実験に対しての法律の壁がそうとう高い。

山崎 本当にそうですね。道路空間の利用に際しては警察も絡んできました。また、日本はお金に対する価値観がちがいます。日本は安く借金できる国はないというくらい金利が低いのに、借金をしないビジネスだらけという不思議なことが起きています。多くの国ではファイナンシングをうまく使ってキャッシュフローを生み出し、リスクコントロールしながら開発機会を増やしています。

馬場 エリアリノベーションにいうと、小さなプレーヤーである僕たちにはファイナンスに関しては基本的に担保主義もしくは保証人主義がとられるので、トライアルがしにくい構図になっています。チャレンジしようとしても、担保が全体保証がなければ収益性があっても普通のファイナンスは付きません。

山崎 Open Aとしてですか、それともエアマネージャーの会社としてでしょうか？

馬場 どちらでもですね。「INN THE PARK」も始めたときは、前例がない事業で公園の価値を上げることについてファイナンスは付きません。民間都市開発推進機構のお墨付きを得たのですが、通りませんでした。さらに資本金を積んで、個人の保証を付け

●SECTION 7

短期的なまちづくり

世界とつながる パーキングデー

泉山 山形では、ソトノバに登録しているメンバーが、「Park(ing)Day（パーキングデー）」という社会実験をしています。

パーキングデーは、路上駐車場を小さな公園に変えていくという活動です。2005年にサンフランシスコで発祥し、9月の第3金曜日に世界中で道路空間活用をしているのですが、日本ではまったく認知されていませんでした。人材育成の機会としてソトノバで2017年から毎年やっていました。2020年からパーキングデーをできる人をもっと増やそうと思い、全5回の講座にして開催地を公募してみました。すると、パーキングデーをやってみたいという全国の自治体や商店街、参加者の応募がいくつかありました。結果、2020年は全国6都市で同時多発的にパーキングデーを開催することができました。

馬場 外側の枠組みがあつて、ほかの自治体とナレッジや人材の共有が一気にできるのはいいですね。2021年は山形のほかに、どこで開催したのでしょうか。

でSNSに投稿しにくい、といったことがあります。

一同 (笑)

泉山 休んで遊ぶことに後ろめたさがあるという話は、けっこう聞きます。アメリカは違うのでしょうか。

山崎 パーキングデーは、参加する企業にとっては仕事ですよ。社会課題を解決するためのイベントですから。そこを切り分けるのは、おかしいと思います。

泉山 そうか、仕事なのか。

泉山 東京の神田と鳥取の米子、長野の塩尻ですね。

馬場 ネットワーク化している感じが今っぽいし、面白い。企業も参加しているのですか？

泉山 開催地応募のときは行政や商店街の人から話が挙がったのですが、ビルのオーナーやデベロッパーにはこちらから持ちかけていますね。道路を使うときには、道路の前の建物の人に協力を得る必要がありますから。

パーキングデーは、
参加する企業に
としては仕事（山崎）



馬場 見てみると、エリアによってプレーヤーとスキームが少しずつ違いますよね。

泉山 東京の神田はビルの人や町会も一緒に協力して、という感じですけど、地方では行政が出てきたりするという違いはありますね。

山崎 皆、ちゃんと座ってくれている様子が見えて、効果はありますね。
泉山 そうですね、この社会実験は1日で、限定的なのですが。でも、1日一緒にやることで他の地域や世界とつながるといのは、企業にとっても魅力的な話ですよ。

山崎 それこそ社会的投資の文脈ですね。ポートランドに、「Place Studio（プレイススタジオ）」というランドスケープの会社があるので、そこはパーキングデーのために約2週間かけて準備するのです。オフィスにある工房で大工仕事をして、ペンキも塗って。組んだものを安全が確認したら分解して、トラック2台に積んでシアトルまで持っていく、組み立てます。イベント化されていて楽しそうにやるというノリでした。

泉山 1つ悩みがあつて、パーキングデーは金曜日なのです。日本では金曜日の午後は、仕事をしています。アメリカであれば、金曜日の午後はもうビールを飲んだりしている時間かなと思うのですが。社会人がパーキングデーに参加するには会社を休まなくてはいいけない。休んでいるの

だね（笑）。

山崎 そして、家族と夕飯を食べることがルーティン化しているので、上司がいるから帰れない、なんてことはありません。だって、大人なのですから。

泉山 そうか、大人なのだから（笑）。マインドセットですよ。

●SECTION 8
長期的なまちづくり

行政と企業をつなぐ 連携協定

泉山 あと気になっているのは、これまでの話でも触れてきた公園は、コロナ禍でだいぶ変わったと言われますよね。実際に馬場さんは南池袋公園やINN THE PARKなどで関わられていて、変化を感じられましたか。

馬場 コロナ禍以前から、じわじわと日本人が屋外の使い方に始め始めたと感じていました。コロナが来て「もう外しかないな」となり、リテラシーが一気に上がっていますね。屋外でお互いにいい距離感を保ちながら、穏やかな使い方をしている姿をよく見かけます。もう1つは、国も「ウォーカーズ」や「Park+Play」（※）を掲げて、公共空間を民間の力で



山形Q1プロジェクトの連携協定の記者会見。東北芸術工科大学 中山ダイスケ学長（左）と、山形市 高倉正則副市長（右）。画像提供：東北芸術工科大学

使う枠組みをつくろうとしています。自治体ではまだ浸透していないところもありますが、やらなければ、という雰囲気はあるので歩み寄っている。パーキングデーも、道路をたった1日使うために山形市は警察



2021年9月3日に世界各地で一斉に行われたパーキングデー。左が東京・神田（2021年）、右がサンフランシスコ（2005年）の様子

協議などをして、そうとう調整に苦労している一方、その時のノウハウは残るはずですよ。
山崎 日本は、情報伝達が早いんですよね。
馬場 沼津のINN THE PARKでは、行政手続きの連携協定で、株式会社インザパークに一本化しています。連携協定でインザパークが手続きを代行するので、映画祭やフェスの企画が持ち上がったら主催者には注意事項を伝え、手続きの書類をすぐに揃えて、インザパークが市の担当部署に伝達しています。
山崎 それは、僕がいた開発局の仕事のようです。オンブズマン業として、要は面倒をみる世話役の業務を自分たちから買って出るので。各部署で調整が進まなくて、何も動かない町ってありますよね。我々の部隊が関係者の要望を聞き取り、全体の協議をして、住民も呼んでプロジェクトマネジメントをして、公園で何かをする場合は公園局に「市長にも話してあるので、これだけして



1

東京都 千代田区 神田

都心の真ん中に立つ
多様な活動をつなぐ場



2

愛知県 名古屋市 那古野地区

懐かしさが生み出す
「学校」を使った交流の場



3

徳島県

神山町

「働く」と「暮らす」が重なる
心地よいつながりのあるまち



4

長野県

塩尻市・ 富士見町

コミュニティを軸にした
テレワーク施設

CASE
STUDY

ニューノーマル時代の 働き方とまち

事例ルポ

新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、リモートワークなどの柔軟な働き方が一気に浸透した。ここでは、新たなライフスタイルに合わせ多様化する働き方やそれらを受け止めるワークプレイス、またその周辺を取り巻くまちとの関わりについて取材した。



馬場正尊

(株)Open A代表取締役／
建築家／東北芸術工科大学教授

1968年佐賀県生まれ。1994年早稲田大学大学院建築学科修了。博報堂、早稲田大学博士課程、雑誌『A』編集長を経て、2003年にOpen Aを設立。建築設計、都市計画、執筆などを行い、同時期に「東京R不動産」を始める。2015年より公共空間のマッチング事業「公共R不動産」を立ち上げ。2017年より沼津市都市公園内の宿泊施設「INN THE PARK」を運営。近作は「Under Construction」(2016)「旧那古野小学校施設活用事業」(2019)など。近著に『民間主導・行政支援の公民連携の教科書』、『テンポラリーアーキテクチャー:仮設建築と社会実験』(いずれも学芸出版社)など

山崎満広

MITSU YAMAZAKI LLC 代表(同)／
都市計画家／横浜国立大学客員教授

1975年東京都生まれ、茨城県育ち。高校卒業後、1995年に渡米。南ミシシッピ大学にて国際関係学と経済開発を専攻。在学中にメキシコ・ユカタン大学に留学ののち、修士号取得。建設会社やコンサルティング会社、経済開発機関等を経て、2012年3月よりポートランド市開発局に勤務。2017年6月独立。持続可能な社会の実現を目指し、民学産官をつなぎ、国や文化の枠を超え、さまざまな問題解決戦略に従事。主な著書に『ポートランドー世界で一番住みたい街をつくる』、第7回不動産協会賞を受賞した『ポートランド・メイカーズ クリエイティブコミュニティのつくり方』(いずれも学芸出版社)

泉山昱威

日本大学理工学部建築学科助教／
一般社団法人ソトノバ共同代表理事

1984年北海道札幌市生まれ。日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻博士前期課程修了後、明治大学大学院理工学研究科建築学専攻博士後期課程修了。アルケメディア設計研究所、明治大学理工学部建築学科助手、助助教、東京大学先端科学技術研究センター助教などをを経て、2020年4月より現職。専門は、都市計画・都市デザイン。都市経営、エリアマネジメント、パブリックスペース、タクティカル・アーバニズムやプレイスメイキング、ウォークアブルシティなどの研究・実践・メディア運営に関わる。主な著書に『ストリートデザイン・マネジメント』、『タクティカル・アーバニズム:小さなアクションから都市を大きく変える』(いずれも学芸出版社)

Open Aのシェアオフィス(東京都中央区馬喰町)にて。
鼎談の収録は新型コロナウイルス感染症対策に配慮して実施した。
(2021年11月8日)

「ください」と進めます。
馬場 そのマジックワードが「連携協定」だったのです。山形のプロジェクトでも、大学と山形市で連携協定を結ぶことで、円滑に進められました。
泉山 最近は何となく多いですね、連携協定を結んでいるケースが。
山崎 意識の擦り合わせですから、すごく重要ですね。流行りますよ。
馬場 いろいろと話してきましたが、最後に読者へのメッセージをお願いします。
山崎 これからは今までにないものをつくるのが当たり前になるので、必要と思ったら漕を上げるような勢いでつくってしまったほうがいい、と思っています。今日の話からも、前

例は大事にしながらも、新しいことをつくるために何が必要かを普段から考えていると、問題の解決はこういう時代でも生まれるのかなと思います。
泉山 「変化できる者が生き残る」というダーウィンの名言がありますが、このコロナ禍では、自分や組織、あるいは街を変化させる機会と捉えることが大事だと思っています。戻るか・戻らないのかというのはナンセンスで、「どういうふうに進化させたいか」という姿勢で、どんどん新しいことに挑戦してほしいと思います。今日の話を聞いて、さらにその想いを強くしました。
馬場 僕が行政の方々に対して言いたいのは、行政マンが最もクリエイ

ティブな職種なのではないか、ということです。エリアの価値を将来的に決める新しい政策とか、新しい投資のようなことを立案したり決定したりする立場にあります。中長期や超長期的なエリアの価値を決めるキーマンになってくるわけです。デベロッパーも自分たちの価値を上げることを必死で考えていますが、行政こそクリエイティブソフトしなければいけないと思いますし、公園から街に臨んでいくなら、「今何をしたいほうがいいのか」「どういうふうに通すべきなのか」は、違う目線で見えてくるのではないのでしょうか。

東京都 千代田区 神田

都心の真ん中に立つ 多様な活動をつなぐ場

神田エリアは、日本のビジネス拠点である大手町から徒歩圏にありながら、古書店街、楽器・スポーツ用品店、老舗の飲食店が集積し、学生も多く、多様な趣味・趣向や活動を受け止めながら、常に新しい風が送り込まれるエリアである。また、守り続けられる伝統と、送り込まれる新たな風が交差し独自の文化が生み出されているエリアでもある。

そのような神田の新たなランドマークとして、2020年9月に複合型オフィス「KANDA SQUARE」（以降、神田スクエア）が全面開業した。このビルには、働く人だけでなく訪れる人も、まち全体も豊かにするヒントがあると聞き、アフターコロナ時代における新たな働き方やワークプレイスのづくり方を探るため、神田スクエアの開発に計画段階から携わった株式会社日建設計の森隆氏と、日建設計の中で新領域を担当するデザインチーム「NIKKEN ACTIVITY DESIGN lab」（NAD）に所属する祖父江一宏氏を取材した。

LOCATION



グラウンドレベルで まちとつながる

この建物の1階（G.L.）には、一般的な大規模オフィスビルに見られる重厚なエントランススペースや受付などが見当たらない。それは2階にあり、1階には全て店舗が配置されている。また、ほとんどの店舗が通りに向かって顔を出し、どの方向からでもアクセスしやすい工夫がされている。建物と広場の配置について、計画を担当した森氏は「この建物のグラウンドレベルは賑わいを生み、まちとつながるための空間として計画されている。東西南北どの方向、どの通りからでもアクセスしやすいことが特徴で、店舗全ての接地性・回遊性を大切にしたい。また、南西の芝生広場と東側の通り（旧錦小路）を1階の商業エリアを介してつなぎ、人の流れが生み出される計画となっている」と語る。

広場をワークスペースに

1階の店舗全てを取り囲むように緑の仕組みもつくられている。また、西側には開かれた憩いの場として荒々しい石組みの水景施設や、南西側にはアニマルフレームアートが設置される芝生広場も広がっており、オフィスワーカー、住民、来訪者といった、異なるセグメントのユーザーそれぞれが、自分の欲求に合わせて最適な場所を選択し、自由に過ごせる場となっている。

居心地のよさが生み出す価値

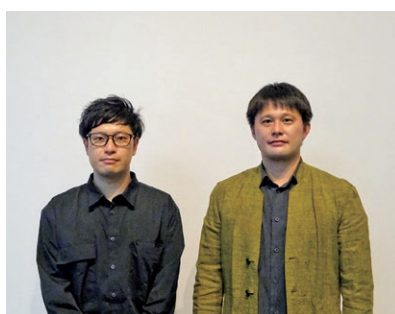
建物の外観は、どこから見てもすぐに神田スクエアであることが分かる。独特のファサードで構成されている。大手町などに並ぶオフィスビル群が持つシャープさや重厚さとは一線を画しており、一辺が約3.6mの矩形が網の目のように並び、新しさの中に有機的でどこか懐かしさを感じさせるデザインとなっている。この格子状の庇は、独特の美しいファサードを生み出しているだけでなく、オフィスで働く人に居心地のよさを提供している。

森氏によると「外観は、神田錦町という歴史ある地名に着想を得て『錦織物』をモチーフにデザインされ、緯糸としての水平庇と経糸としての縦庇が織り紡がれるよう配されている。時間と共に光が建物の表情を変化させることも特徴として挙げられるが、この格子状の庇には、春秋分時の日射を約70%遮蔽し、オフィス空間を快適にする効果や空調負荷の低減による省エネ効果もある。また、空調システムは、このオフィスのために独自にメーカーと共同で開発され、高い加湿機能を備えている」とのこと。

まさに溶け込む柔らかなデザインや快適に働くための機能は、環境負荷の低減や居心地のよさをもたらすだけで

豊かなオープンスペースが整備され、その面積は3600㎡を超える。広場が果たす役割について、祖父江氏は、「このエリアは、神田・神保町エリアの歴史や文化が根強く、周辺の通りが個性豊かであり地域の活動も増えているため、それらを引き受け、周辺の道をそのまま引き込み、境界がなくなるような空間づくりを行った。それにより、まち側とオフィス側、その両方の活動や機能が拡張し互いに交差することで豊かな空間が形成される」と話す。この広場にはフェンスやボラードのような境界を意識させる設えはなく、代わりに、北側広場全体に面的な広がりをもつ長さ約130mの新しい、境界としての銀のフレームが配置されている。異なる高さで蛇行させ、座る、モノを置く、腰かける、吊るといった日常の何気ないアクティビティを誘発することが狙いである。電源、Wi-Fi、照明、日除けなどの機能をフレームとパブリックフアニチャーに統合することで屋外環境を補完し、ワークプレイスやリビングとしても使えるなど、屋

株式会社日建設計 設計部門の森隆氏（右）、新領域開拓部門「NIKKEN ACTIVITY DESIGN lab」（NAD）の祖父江一宏氏（左）



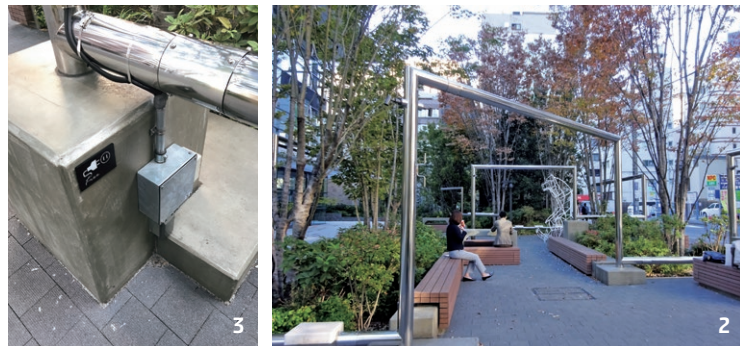
アフターコロナ時代の オフィスづくり

はなく、冬場の乾燥を防ぎウイルスの活性を抑制するといった、アフターコロナ時代に求められる安全なオフィス空間へとつながっている。

平日には、広場に用意されたさまざまなフアニチャーに座り音楽を聴く人、パソコンを使うビジネスマン、買い物途中に休憩をする人などが、思い思いに時間を過ごしている姿が見られる。一方、休日には、近所の子どもたちが敷地にある小川や芝生の広場で遊んでいた。また、建物の北西側には、御神輿が格納される地元町会事務所があり、そこに面した広場ではお祭りなど地元と連携した使われ方も計画されている。新型コロナウイルス感染拡大に伴い、オフィスには、ここにきて共に働く意味が一層強く求められるだろう。神田スクエアでは、まちとオフィスとの境界を敢えて曖昧にすることにより多様な人々との交流が生み出され、WEBを通しては得られないリアルな価値がオフィスにもたらされているようだ。



南西からまちのランドマークとなる外観を見る



2 電源、Wi-Fi、照明、日除けなどの機能を持った銀のフレーム 3 広場に備わる電源設備



5 荒々しい石組みでつくられた水景施設のせせらぎ 6 アクティビティを誘発するアニマルフレームアート（デザイン監修 小川学氏） 7 御神輿が格納される地元町会事務所



1 職員室を改装したコワーキングスペース 2 入居者おすすめのお店を自由に共有できる掲示板 3 コワーキングスペースの一角にある、校長室を改装した集中スペース 4 交流の生まれるキッチンスペース 5 スネアドラムの照明 6 ライン引きの植栽ポット 7 跳び箱のテーブルと椅子 8 スコアボードの照明



交流・創造・発信の場「なごのキャンパス」

CASE

愛知県 名古屋市 那古野地区

懐かしさが生み出す
「学校」を使った交流の場

名古屋駅から徒歩8分、リニア中央新幹線の開業を見据え、大規模な都市開発などが進む駅周辺エリアと、名古屋市内で最も古い商店街の1つである円頓寺商店街など、下町風情が味わえるエリアの中間に位置する「なごのキャンパス」。この施設は、近年の少子化に伴う児童数の減少などにより2015年に廃校となった「那古野小学校」をリノベーションしたものだ。名古屋시가策定した施設活用方針に基づき事業者の公募が行われ、東和不動産を代表とする6社のコンソーシアムが選定、新たな産業・スタートアップを育成するインキュベーション施設として、2019年10月にオープンした。

本取材では、「小学校」という特性を生かしながら、さまざまな人が働く中で交わり、新たな価値を生み出す当施設について、交流を促進する仕掛けや施設の魅力を掘り下げ、新たな働き方・働く場の在り方のヒントを探るべく、施設運営を行う東和不動産株式会社の飯澤千紘氏、北原陽子氏（※オンライン取材）、岩村浩一氏に取材を行った。

LOCATION



小学校をリノベーション、インキュベーション施設へ

東和不動産にとってリノベーション事業は初の試み。当事業に応募した動機は「これまで自社で手がけてきた駅前の大型ビルの整備などはひと味違う、新しく面白みのある事業に魅力を感じたこと、また、インキュベーション施設の運営を通して、東和不動産の母体であるトヨタグループにとっての新たなビジネスマッチングの機会も提供でき、グループ全体に貢献できると考えた」と飯澤氏は言う。

コンセプトは「ひらく、まぜる、うまれる。次の100年を育てる学校」。施設運営にあたっては、東和不動産を主体とした複数の企業などによる「なごのキャンパス運営委員会」を設置。コミュニティ形成が得意な企業や、施設ブランディング、産学連携などに長けた企業、また補助金などの起業家支援ができる名古屋商工会議所など、さまざまな得意分野を持つメンバーを集め、運営を行っている。

リノベーションにあたり、まず、名古屋駅方面からの来訪者に向けて、大通り沿いにエントランスを新設。以前は閉鎖的であった面が、運動場へと目線が抜ける開放的な出入口へと変化した。施設の機能は、職員室・校長室をコワーキングスペースに、一般教室をブライベートオフィス、図工室や多目的室をシェアオフィスに、体育館や音楽室をイベントスペース、給食室を一般利用可能なカフェに用途転換。そのなかで、教室の床や黒板、ロッカー、廊下の手洗い場などを当時のままとすると、小学校らしさを随所に残した。

交流を生み出す仕掛け

この施設では、日常から非日常まで利用者の交流を促すさまざまな仕掛けが施されている。コワーキングスペースのデザインは、リノベーションを得意とする株式会社Open Aが手がけ、小学校にあった道具を意外な用途に活用した空間づくりを実現。たとえば、跳び箱を椅子やテーブルとして、ライン引きを植栽ポットとして、スネアド



東和不動産株式会社オフィス営業部、なごのキャンパス運営事務局 飯澤千紘氏、東和不動産株式会社総務部 岩村浩一氏

懐かしさが親しみやすさがもたらす賑やかな雰囲気

施設の雰囲気については、「コワーキングスペースを中心として、全体として賑やかな雰囲気」と北原氏。「なごのキャンパスは、小学校」という皆が共感できるような原体験の要素があるからか、懐かしさが親しみやすさがあり、意図せず賑やかな雰囲気になる、と思う」と続ける。また、「日々の何気ない会話や、入居者の趣味の延長でつくられた部活動を通して、新たな交流の輪が広がるなど、コミュニティがいろいろなる場面が自然に生まれ、深まっている」という。

この施設を気に入った入居者が新たな入居者を連れてくることも多いとのこと。「コワーキング施設の中には、入居者の呼び込みに苦戦している施設もあると聞くが、ここでは順調にいつている」と北原氏。コロナ禍を受けて、新しい取り組みに対する態度の高い企業が、増えた印象とのこと、会員数は右肩上がり。小学校という懐かしさもあつて、絶えず人を惹きつけているようだ。

ビジネスチャンスを求めて集う利用者

会員は、個人の起業家やスタートアップ企業、大企業の支社など、業種を問わずさまざま、その数は約150社にのぼる（2021年12月現在）。ブライベートオフィスの人気は高く、当初の計画より大幅に希望者が上回ったため、開業後に大部屋を分割するなどして部屋数を増やしたとのこと。オフィスの入居に限らず、施設との関



当時の風景がそのまま残ったグラウンド



大通りに開かれたメインエントランス

徳島県 神山町

「働く」と「暮らす」が
重なる心地よい
つながりのあるまち

徳島県は、2002年から全国屈指の高速インターネット環境を整え、県をあげてサテライトオフィスの誘致を進めている。その中でも面積173km²、人口4,647（2020年国勢調査）の神山町では、これまで「NPO法人グリーンバレー」による「創造的過疎」をコンセプトとした取り組みなどにより移住者が増加し、脈々と外部人材を受け入れる土壌も築かれてきた。現在では15社のサテライトオフィスが整備され、地方創生の成功事例として注目を集めている。

こうした「グリーンバレー」が進めるまちづくりや、地方創生戦略の担い手である「神山つなぐ公社」の取り組みにより、町は常に変化し、移住者は大自然の中で働く魅力に加え、まちの変化が生み出す様々な人との交流や、心地よくつながれる豊かなコミュニティが醸成されているといった良さを感じている。

今回は、地方に拠点を移し働くことについて、神山町での暮らしや教育を支える「神山つなぐ公社」や、実際に移住された方々、サテライトオフィスを置く企業にもお話を伺った。

LOCATION



1 中央を鮎喰川が流れ、山々に囲まれた大自然の町 2 神山つなぐ公社 代表理事 馬場達郎氏(右)、神山つなぐ公社 業務執行理事 梅田學氏(左) 3 空き家活用宿「B&B オニヴァ」 4 サテライトオフィス「えんがわオフィス(セタまつり)」 5 大埜地の集合住宅



「神山つなぐ公社」の地方創生への取り組み

CASE

グリーンバレーが培った土壌を継承しつつ、行政と協働でまちづくりを行うのが「一般社団法人 神山つなぐ公社」。この組織は、2016年に神山町で始動した創生戦略「まちを将来世代につなぐプロジェクト」の中で、さまざまな構想をスピーディかつ柔軟に実現するため、行政から独立した組織として設立。代表理事は役場からの出向者（現在、馬場達郎氏）が務める。ここでの代表的なプロジェクトの1つが、子育て世代に快適な住まいを提供する「大埜地の集合住宅」プロジェクトだ。これは、「神山の資源を使い、まちの人が作る」をコンセプトとし、町産木材の認証制度を県内市町村で初創設、建設も地元の大工さんの手で行われた。また、外構の植栽を地域植生のもとし、採取・生育・築造・植え込みまでを地元の農業高校生の手により行っている。

また、代表的プロジェクトとして『高校プロジェクト』も挙げられる。これは、町の人口減少によって町内唯一の高校が廃校となる危機が迫っていた



集合住宅の外構整備を行う高校生

にまちで学ぶことに力を入れており、分野横断的な取り組みが行われている。その結果、高校への進学希望者が増え、現状で廃校は免れている。このような

ことを受けて始めた取り組み。授業を見直し、高校がもつ専門性を生かしつつ、まち全体をフィールドに社会の現状や課題を学ぶカリキュラムを実施。学校の外に出て、地域の人との関わりの中でまちの困り事に触れ、その解決策を自分事として学ぶことで、自ら考える力も養われ、次世代の育成にもつながる。また、町内の中学校もこうした取り組みに感化され、これまで以上

地道な努力によって、徳島県内で過疎地域に指定される市町村の中で唯一、2019年、2020年と連続で人口が社会増となった。

TALK

神山町に移住された方に 働き方と暮らしを聞く

神山町での働き方や暮らしについて生の声を聞くため、2017年9月に移住した西海千尋氏、2020年8月に移住した角南大雅氏、2021年3月に移住した中村明美氏に話を伺った（いずれも以下、敬称略）。

移住のきっかけと変化

角南 勤め先のIT企業が神山町にサテライトオフィスを開設したのがきっかけで東京から移住しました。幼少期に徳島の大自然の中で育ったのが記憶に残っていて、自分の子どもにもこういう環境に触れてほしい思いもありました。

西海 「神山塾（滞在型職業訓練プログラム）」の求人に見かれて神戸から来

ました。本当は半年間のプログラムが終わった後は、東京や大阪で働くこうと思っていたのですが、神山の居心地がよくて、気づいたら住み続けていました。今は、フリーランスとしてデザインや企画、ライティングなどの仕事を立ち上げながら、動画制作の組織でも働いています。

中村 徳島市から移住しました。コロナ禍の自粛期間中に、子どもを連れて山によく遊びに行っていたのと、市内の生活では気を遣う場面が多いことに疲れてしまつて。それならいつそのこと、という気持ちで移住しました。今はフリーランスとして、ライター、コピーライティング、企業の広報のコンサルティングなどをしていきます。

ここに来てからは、五感がすごく喜ぶなと思います。山の緑の色合いの変化もよく分かるようになって目が喜んでる感じがします。自然を感じどこかに遊びに行かなくても、日常の中にあるので、気が楽です。わざわざリラックスする時間を設ける必要もないので、仕事を終わらせる時間も早くなった気がします。

西海 暮らしの中で自然に触れることで、クリエイティブが解放される感覚があります。緑や自然の光を見ていると、自分が本当にしたいことに気づいたりします。あと、都市部で暮らしていた時は、ほしいものはお金で買って消費するのが当たり前でしたが、ここでは自分で何かしたり作ったりする

る人が多いので、お金の捉え方が変わりました。同時に、働くことの意味も変わつたように感じます。

角南 振り返ると、東京にいた時は騒がしかった。たとえば、東京だと雪が降っても多少電車が止まるくらいですぐ会社に行けて、時間が止まらない感覚があったのですが、ここだと、雪が降ったら車が出せないし、自然や環境に合わせてその場にとどまるなど、生活と仕事が変わっています。

神山での仕事、暮らし、人

西海 やつたことのないことにチャンスを与える町だと思います。私が神山に残ると決めた時も、先輩方にさまざまな仕事の機会をつなげてもらいました。地元の神戸では、職場の人、家族、昔からの友達など、それぞれ別個のコミュニティに属していましたが、神山町では、外から来る人との出会いもあり、いろいろな人との交流の機会があることで、違う視点を得られやすくなり、豊かな発想で自分の仕事に向き合えます。また、新しいお店や宿泊施設、オフィスや森にサウナまで自ら手がける人がいて、さらに神山まるごと高専の開校予定もあり、誰かがいつも何かやっていて、町全体としても常に変化があるのが面白いです。

中村 いろんなコミュニティの中にキーパーソンがいて、その人がいろいろな人をつなげる、そういうのを、誰も

COLUMN

サテライトオフィスの魅力 「モノサス」林隆宏代表取締役

「2012年に神山町にオフィスを構えたきっかけは、メンバーの価値観も多様化する中で、東京でたくさん稼ぎ続けることを前提としない仕組みをつくる必要があると考えたため。長く働くメンバーが、仕事だけでなく、暮らしの面でも満足度を高めてもらうには、ワーケーションのような一時滞在ではなく、暮らし、働く場所の選択肢としてサテライトオフィスが必要でした。また、そのまちに住み、働くことで、「移住者」から「地域の一員」へと変わります。実際にモノサスは町役場とともに『フードハブ・プロジェクト』と農業と食の会社を立ち上げ、食の視点から神山町に関わっています。サテライトオフィスには一定のコストはかかりますが、メンバーにライフステージや、価値観の変化に合わせた拠点の選択肢を提示できるメリットがあると考えています。」

が自由のびのびとやっています。外から来た人を上手に巻き込んでいく、しかも強引じゃなくてやんわりと、その人のよいところを生かしながら巻き込んでいく文化があります。なので、移住者が入って来やすい環境ではないでしょうか。あと特徴的なのは、田舎なのに適度な距離感があることです。かね。移住して来た人に対して、出ていかなくて、と引き留めるような雰囲気はなく、旅立っていく人も温かく送りだしている印象があります。それが心地良いと思います。

自らも「まち」に参加する

中村 先日、自分のジャーナリストの経歴を生かして、中学校の子どもたちが将来の夢を言語化した作文を大人たちの前で発表する授業を担当しました。そういうところでも、子どもたちのためにできることをちよつとずつでも貢

献していきたいと思っています。まちのみんなで子どもを育てられる環境なので、子育てしやすいと思います。**西海** 子どものことは公共機関や教育機関がやる、と分断するのではなく、生活の延長線上で自然にやっている人が多いです。私自身も、来客時はちよつとでも町のことや面白い人を知って帰ってほしいから、できるだけ情報を伝えたり、紹介したりします。新しく来た誰かと、きつとこの人と会ったら面白いだろうなと思うと自然と体が動いてしまします。

角南 現在、役場に週3で勤務しているのですが、自分の最終目標として、役場の人の時間をつくるための業務効率化をしたいです。具体的には職員1人あたり1日30分空けることを目標としていています。空いた時間で、住民のためのサービスを考える時間ができるんじゃないかなと思っています。

長野県

塩尻市・富士見町

コミュニティを軸にした
テレワーク施設

長野県では、2018年より「信州リゾートテレワーク」事業を始め、全国に先駆けてテレワーク施設を整備してきた。都心からのアクセスのよさや豊かな自然環境などの魅力を生かし、現在、80カ所以上の受入れ施設が開設されている。

今回は、これらのテレワーク施設の中から、個性豊かな2施設を取材した。

塩尻市にある「スナバ」は、地域や社会の課題を解決するための新たな事業や、仕組みを生み出すことを目的とした「シビック・イノベーション拠点」であり、起業家精神を持つなど、自らアクションを起こしたい人を主なターゲットとしている。

富士見町にある「富士見 森のオフィス」は、都心の企業にとってのサテライトオフィスやテレワーク拠点であり、地域の方々にとっては「公民館」的な利用もされている。豊かな自然に囲まれた環境で、新しい働き方を求める人をターゲットとしている施設である。

また、これらの「特急あずさ」で結ばれた魅力的なテレワーク施設を活用し、「関係人口」の創出による地域創生を目指す、JR東日本長野支社の挑戦的な取り組みも紹介する。

- LOCATION -



1 スナバメンバー紹介コーナー 2 共用キッチン 3 三枝大祐氏（塩尻市企画政策部官民連携推進課兼チーム・スナバ）、草野エリ氏（チーム・スナバ） 4 日常の様子 5 木材を取り入れた外観 6 イベント時の様子



シビック・イノベーション拠点「スナバ」

CASE 1

塩尻市は中山道などの街道が交わる宿場町であり、昔から人が交わる場所として栄えてきた。そこに、シビック・イノベーション拠点「スナバ」が2018年8月オープン。チーム・スナバとして施設運営を行う、行政職員の三枝大祐氏とフリーランスの草野エリ氏に話を聞いた。

地域の生き残り戦略として

きっかけは、塩尻市の人口減少。地域の生き残りをかけ、地域課題を解決していく拠点をつくるため、行政施策の一環としてスナバが開設された。「シビック・イノベーション」は、シビック（市民の）+イノベーション（革新）という意味の造語。「イノベーション」と聞くと、一部の限られた人しかできない印象があるが、そうではなく、市民レベルの小さな行動でも、それが広がれば、地域の未来を変えていくものになる。そういうものが、地域に合うイノベーションだと考えている」と三枝氏は言う。

親子が楽しめるプログラミング教室に発展した例もある。

草野氏は、元々大阪で働き独立を考

施設名の「スナバ」は、そこに行けば誰かがいて誰かとつながる。つくって工夫して、を繰り返すことができる場所、まさに「公園の砂場」をイメージ。ミーティングスペースや共用キッチンなどで構成された施設内のデザインは、人のしたいことによって特性が変わる。「ガレージ」から着想し、日常的に手の加えられる自由度の高い内装が意識されている。県木材の活用や、暖炉や黒板などもあり、想像力が掻き立てられるような空間だ。

希望する人に、これまで何をやってきたのか、これから何をやっていきたいか、趣味や人柄も含めてインタビューを行い、その人についてしっかり把握する。そうした情報を運営チーム全員で共有しながら、会員の「やりたい」をサポートしていく。会員数は、2019年が22名、2020年には44名、2021年11月現在では85名と、大きく伸びている。会員は、長野県内外からお試し移住で塩尻に来た人や、二拠点で生活する人、Uターンした人など、様々だという。

地域課題の解決に向けて、共に創り上げていける人を求めているため、ドロップイン（一時利用）は受け付けておらず、完全会員制。運営者は入会を

ここでは地域の景色を変えるような活動も徐々に生まれている。草野氏は、大門商店街をフィールドとして、定期的に「大門マルシェ」を主催。また、スナバのメンバーが商店街の空き家を借り事務所として使いながら、月に2、3回、様々な人にテンポラリーのお店として貸し出す取り組みなど、商店街の活性化にも一役買っている。また、スナバに通う小学生がプログラミングにはまり、その楽しさを伝えたいという想いから、周囲の大人を巻き込んで

「ワーキング」の価値

標高1000m、ハケ岳と南アルプスを望む大自然に位置する富士見町。駅から車で5分、木々に囲まれた場所に「ワーキング施設」「富士見 森のオフィス」が2015年12月オープン。現在は宿泊棟も併設されたこの施設について、運営を行うRoute Design 合同会社代表の津田賀央氏に話を聞いた。

「知恵をつなげる」をミッション

この施設では、地域のさまざまな知恵を集積し、それをつなげることで、仕事や生活に役立てることをミッションとし、これまでの慣習や常識にとらわれず、自分なりの働き方や生活を実現できることを「ミッション」としている。運営メンバー10名が軸となり、それぞれが自分の得意分野を生かしながら、誰かと誰かをつなげるために日々動いている。そうしたつながりの成果として、ここに来て仕事の悩みが解決したり、プロジェクトが生まれたりする。日頃から利用者と仲良くなっておくことで、何か相談が来たときに「あの人がいたらこれができる」とすぐにつなげることができる。

利用者は基本的に誰でも受け入れていて、特にこの場所にびったりなのは、好奇心旺盛で、人と話すことや人の相談に乗ったりするのが好きな人。「お互いの関係性を深めていく中で、

富士見町では2013年頃から、人口減少を食い止めるための移住促進施策として「富士見町テレワークタウン計画」を進めてきた。当時東京で民間企業に勤めていた津田氏は、「今とは全く違う環境で個の能力を生かして働きたい」と考えていた矢先、富士見町に出会う。そうして、役場が構想していたテレワーク施設のコンセプトづくりに関わることになる。当時はワーキング施設もあまりなく、町としてはサテライトオフィスを考えていたが、津田氏は「単一の企業が人居して働くよりも、個々が集まってコミュニティづくりをする方が価値がある」と提案し、現在の形態に至る。

施設は、元々大学の保養所であった建物をリノベーション。木造で吹抜け、大きな窓のある開放的な空間が決め手だったという。屋内はワーキングスペース、会議室、企業向け個室型オフ

自然発生的にプロジェクトが生まれるので、おのずと前に進めるモチベーションも高まっていく」と津田氏は言う。最近ではメディアの取材などで認知度が高まり、利用者は増え続け、現在、会員登録者数は1000人を超えた。いつかは移住を考えている人や、山が好きで町に来た人など動機はさまざまで、年齢層も比較的幅広いという。利用者の職業は、当初は場所を選ばず働けるフリーランス人材が多かったが、コロナ禍でテレワークが普及してから、メーカーなどの一般企業に勤める人の利用も増えてきたという。

コワーキング施設「富士見 森のオフィス」

CASE 2



1 外観 2 併設する宿泊棟 森のオフィス Living 3 コワーキングスペース 4 広々とした庭 5 施設外観とリンクしたデザインのビデオ会議ブース 6 津田賀央氏（Route Design 合同会社代表、森のオフィス運営者）

海外視察レポート

Overseas Report

【ダイジェスト版】

当協会は、例年、視察テーマを設定し一般社団法人再開発コーディネーター協会と共催で海外視察を行っており、1988年からCITY in CITYにて報告を行ってきた。残念ながら、2020年及び2021年は、新型コロナウイルス感染拡大の影響で中止を余儀なくされた。

そこで本号では、これまでの掲載内容を分析し、渡航先や視察テーマの変遷をダイジェストで紹介する。また、視察テーマとして数多く取り上げられた「都市機能更新」「中心市街地活性化」「環境共生・持続可能」をピックアップし、特徴的なまちづくりの事例を解説する。



1988年から2019年までの視察テーマと変遷

	1980年代		1990年代										2000年代										2010年代									
	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
都市機能更新	●	●	●		●	●	●				●		●	●	●			●	●	●		●	●		●			●	●		●	
歴史保全				●										●				●		●			●				●					
中心市街地活性化					●	●	●			●	●	●			●		●			●	●						●					
環境共生・持続可能								●	●	●				●		●									●							
都市居住促進								●	●	●		●	●																			
低未利用地活性化										●		●																				
交通										●						●			●													
民間活力導入												●			●									●								
景観形成																		●		●			●	●			●				●	
公的機関の役割																				●		●										
リノベーション																								●								
ウォークアブル																										●						
IR																															●	

1988年から2019年までの渡航先と渡航回数

国	都市	渡航回数
アメリカ	ニューヨーク	10
	ボストン	8
	サンフランシスコ	7
	シカゴ	3
	ロサンゼルス	3
	ラスベガス	3
	ダラス	3
	ワシントンD.C.	2
	ミネアポリス	2
	ポートランド	2
	サンアントニオ	2
	ミルウォーキー	1
	フォートワース	1
	サンディエゴ	1
	アトランタ	1
ヨーロッパ	マイアミ	1
	ニューオーリンズ	1
	オーランド	1

国	都市	渡航回数
カナダ	トロント	4
	バンクーバー	2
	モントリオール	1
イギリス	ロンドン	9
	リバプール	2
	バーミンガム	2
	ノッティンガム	1
	マンチェスター	1
	オールドハム	1
	カーディフ	1
	ランカスター	1
ドイツ	ベルリン	7
	フライブルク	3
	フランクフルト	3
	ミュンヘン	2
	シュツットガルト	2
	ドレスデン	2
	ライプチヒ	2
	ハンブルグ	1
	デュッセルドルフ	1
	カールスルーエ	1
フランス	ハイデルベルク	1
	デッサウ	1
	ハノーファー	1
	デュイスブルク	1
	エッセン	1
	ドルトムント	1
	ケルン	1
	パリ	8
	ニース	2
	リヨン	1
オランダ	ナント	1
	アムステルダム	3
	ロッテルダム	2
チェコ	プラハ	2
スウェーデン	ストックホルム	3
	マルメ	1
	ヨーテボリ	1
オーストリア	ウィーン	3
イタリア	トリノ	1
	ピエラ	1
フィンランド	ヘルシンキ	1
デンマーク	コペンハーゲン	1
ベルギー	ブリュッセル	1



伊藤一成氏（富士見町 副町長 ※取材当時
は総務課 移住・定住担当）

空き家が足りなくなるまで移住者が増える町

富士見町は前頁で紹介した富士見 森のオフィスの効果もあり、近年、移住先として注目されている。そんな富士見町では、行政による移住者支援の取り組みも先駆的だ。2021年6月、JR富士見駅舎の旧事務室を改装した移住相談窓口「ウツリスムステーション」を開設。

駅前シャッター街と化していた商店街は近年、移住者が続々と店をオープンし、コロナ禍でも開店ラッシュを起こすなど「奇跡の商店街」と謳われる。そうして駅前が活性化し始めたことを受け、役場としても駅を拠点にまちを活性化させるため、JR東日本長野支社と地方創生のための連携協定を結んだ。その中の

COLUMN



駅舎の中にある移住相談窓口「ウツリスムステーション」

事業の一環として、元々役場内にあった移住相談窓口を富士見駅舎に移転。ここには役場職員が常駐し、空き家情報を来訪者に紹介するだけでなく、物件の現地案内までワンストップで行っている。コロナ禍前から増加傾向にあった移住相談窓口への相談件数は、2019年度は33件、2020年度は201件、2021年度は240件（11月現在）と、コロナ禍でさらに増え続け、今や空き家が足りない状況にまで

なっている。

駅舎の中に窓口があるメリット

富士見駅が「富士見パノラマリゾート」行きシャトルバスの発着点でもあったことや、登山者も多く訪れることから、たまたまレジャーで訪れた人がこの窓口を見つけ、そのまま移住相談につながることもあるなど、観光拠点機能を持つ駅に窓口を移転したメリットは大きい。移

住者は、首都圏から約50%、近隣自治体や富士見町から約25%、それ以外の地域から約25%であり、年代は30～40代が多い。まずは1週間程度のお試し移住から気軽に始めて、その後本格的な移住に至るパターンも多い。ちなみに移住者が購入した空き家は、自身でリノベーションする人も多く、住宅以外にもスタジオやゲストハウスとして活用する例もある。

移住者を惹きつける魅力

「移住した皆さんが口を揃えておっしゃるのは、山々に囲まれた豊かな自然環境。あと都心からのアクセスの良さも魅力に感じてもらっている」と副町長の伊藤氏は述べる。また、コンパクトシティでもあり、必要なものが近くに揃っている暮らしやすさに惹かれて来る人も多い。富士見町ではさまざまな子育て支援を実施していたり、町内では移住者同士のコミュニティの中で、常にくさんの情報交換がされているのも安心して移住できるポイントのようだ。

今後、どのような人に町に来て欲しいか伊藤氏に聞くと、「力を入れたいののは、Uターン人材を増やすこと。あとは特にクリエイターを積極的に増やしたい。まちに貢献してくれる人を増やすことで、役場がやる意義がある」と語る。

“関係人口”に着目した地域創生プロジェクト

JR東日本長野支社（以下、JR）が前頁で紹介した2地域とコラボした、地域創生のための新たな挑戦が、「あずさ沿線のテレワーク施設をハブとした関係人口創出プロジェクト」。塩尻市の「MEGURUプロジェクト」の一環として、JRが企画し主導したこの活動では、移住による定住人口や観光による交流人口だけでなく、その中間に位置づけられる、“関係人口”の創出に着目。地域に繰り返し訪れ深く関われるようきっかけづくりと、鉄道というネットワークを生かし、首都圏と地域をつなげることを目的とした。

地域に何度も訪れたいくなるきっかけをつくる

コラボした塩尻市と富士見町は、JR新宿駅から「特急あずさ」でつながり、魅力的な地域のキーマンが集まるテレワーク施設もあったことから、移住やワーケーションのニーズをふまえて、関係人口を創出することを狙いとした。活動の軸を「ターゲット像の設定」「体験ドライブの実施」「テレワーク施設や地域の情報発信」とし、3カ月の期間限定でプロジェクトを実施。富士見町の職員やこ



JR東日本長野支社と塩尻市・富士見町のコラボ「あずさ沿線プロジェクト」

のプロジェクトのために募った県外の副業人材2名が加わり、オンラインで日々議論を重ね、Web上での情報発信にも力を入れた。集大成となる体験ドライブツアーは、富士見町は「商店街探訪」、塩尻市は「地域のキーマン」をテーマにオンラインツアーを実施。その後も、イアルの実施「テレワーク施設や地域の情報発信」とし、3カ月の期間限定でプロジェクトを実施。富士見町の職員やこ

挑戦的な想いに応えてくれる地域のキーマンとの出会い

寺田氏が所属するJR東日本長野支社の地域創生ユニットは、2020年4月にできたばかり。JRとしてできる地域創生を模索する中、自治体や地域事業者と連携しながら魅力ある目的地づくりを行っている。その第一歩として今回の挑戦的なプロジェクトを実施。コラボするま



雨宮陽一氏（富士見町 総務課 企画統計係）、寺田菜々美氏（JR東日本長野支社 総務部 企画室 地域創生担当）

ちを採すにあたっては、キーマン探しが必要だったという。

寺田氏は自らの足でさまざまな地域のイベントに参加したり、現地取材を行ったりした。そこで出会った方々に「こういう人いるよ」と教えてもらい、ある意味縁のようなものでつながったというのが塩尻市と富士見町。これらの地域にはキーマンとなる行政職員や地域事業者の方がいて、挑戦的なマインドを持っていたことが決め手だったという。「JRとしてはこれまでずっと観光による交流人口創出を中心に事業を進めてきたが、こうしたチャレンジングな地域に出会えたからこそ、JRの中でも先駆的に「関係人口」をテーマにプロジェクトができた」と言う。今後、JRが展開していく地域創生への取り組みに期待したい。

令和2年度に完了した市街地再開発事業等一覧

市街地再開発事業

	地区名	所在地	施行者	地区面積 (ha)	延床面積 (㎡)	主要用途	完了 (年月)
1	所沢駅西口北街区	埼玉県所沢市	組合	0.60	38,532	住宅、店舗、業務、駐車場	R2.8
2	蓮田駅西口	埼玉県蓮田市	市	1.80	21,741	店舗、診療所、住宅、公共公益、駐車場	R2.10
3	虎ノ門駅前	東京都港区	組合	0.53	47,260	業務、店舗、駐車場	R2.6
4	豊洲二丁目駅前	東京都江東区	個人	3.42	281,010	業務、店舗、住宅、公共公益、駐車場	R2.10
5	道玄坂一丁目駅前	東京都渋谷区	組合	0.66	58,980	業務、店舗、駐車場	R2.7
6	千住一丁目	東京都足立区	組合	0.47	24,445	住宅、店舗、駐車場	R3.1
7	武蔵小金井駅南口第2	東京都小金井市	組合	1.79	108,468	住宅、店舗、子育て支援施設、駐車場	R2.5
8	本厚木駅南口	神奈川県厚木市	組合	0.77	24,400	店舗、業務、住宅、駐車場、市営駐輪場	R3.3
9	堺東駅南	大阪府堺市	再会社	0.72	47,294	住宅、店舗、駐車場	R3.1
10	北汀丁	和歌山県和歌山市	個人	0.33	6,970	学校、社会福祉、店舗、住宅、駐車場	R2.6
11	中央町19・20番街区	鹿児島県鹿児島市	組合	0.70	47,700	住宅、店舗、業務、ホール、駐車場	R3.2

防災街区整備事業

	地区名	所在地	施行者	地区面積 (ha)	延床面積 (㎡)	主要用途	完了 (年月)
1	農運市場	沖縄県那覇市	組合	3.09	30,669	住宅、業務、公共公益、駐車場	R2.4

優良建築物等整備事業

	地区名	所在地	型	補助対象事業 タイプ	地区面積 (ha)	延床面積 (㎡)	主要用途
1	苗穂駅北口西	北海道札幌市	優良再開発型	市街地環境形成タイプ	1.27	35,017	住宅、店舗、業務
2	八日町地区	青森県八戸市	優良再開発型	市街地環境形成タイプ	0.22	6,609	店舗、住宅、駐車場
3	中通二丁目	秋田県秋田市	市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	0.11	7,908	店舗、住宅
4	栄町	福島県福島市	都市再構築型	人口密度維持タイプ	0.50	18,300	大学、オープンスペース
5	駅東通り一丁目第一	栃木県小山市	優良再開発型	市街地環境形成タイプ	0.25	14,945	住宅、子育て支援施設、クリニック
6	聖ヶ丘	東京都多摩市	既存ストック再生型	—	1.68	13,819	住宅
7	岐阜市防災拠点	岐阜県岐阜市	優良再開発型	市街地環境形成タイプ	2.02	58,811	業務(庁舎)、駐車場
8	刈谷駅北	愛知県刈谷市	優良再開発型	共同化タイプ	0.30	14,313	店舗、業務、住宅、公共施設、駐車場
9	長浜駅北	滋賀県長浜市	優良再開発型	共同化タイプ	0.24	10,933	住宅、福祉施設
10	上熊本	熊本県熊本市	優良再開発型	マンション建替タイプ	0.80	16,300	住宅

※国土交通省資料及び当協会調べ

全国市街地再開発協会からのお知らせ

再開発マップのご案内

再開発マップは、都市再開発法に定める市街地再開発事業（法定再開発）の事業地区及び事業情報をGoogleマップ上に示したものです。事業の進捗状況（都決/認可/権変/完了）によって色分けを行っており、当協会が把握している全ての地区について情報を掲載しております。

ご利用にあたっては、都市名や地区名で検索が可能であるだけでなく、種別、施行者、進捗状況で絞り込み検索も可能です。ぜひ、研究や実務における参考情報としてご活用ください！

<https://www.uraja.or.jp/town/map/>

スマートフォンやタブレットからもご覧いただけます。



協会ホームページリニューアルのご案内

この度、協会のホームページをリニューアルし、より見やすく分かりやすいデザイン・構成へと一新しました！ 今後も有益な情報をご提供できるよう努めてまいります。ぜひご活用ください。

<https://www.uraja.or.jp/>



ここでは、視察テーマとして最も取り上げられた「都市機能更新」「中心市街地活性化」「環境共生・持続可能」の3つについて、特徴的なまちづくりを紹介する。

下記の都市についての詳しい視察内容は、当協会ホームページよりご参照いただけます。

1 ロッテルダム…アクセス向上に寄与したエラスムス橋
2 ロンドン…五輪開催に伴い整備されたスタジアム
3 ロンドン…元選手村の賃貸住宅への転用
4 デュイスブルク…内陸港をリニューアルした複合施設
5 ストックホルム…廃棄物用シュート
6 ストックホルム…廃棄物用シュート



Theme 3

環境共生・持続可能

自動車抑制・エネルギー政策による 環境政策の先進都市

ドイツ・フライブルク(1997年)

1970年代に同市近郊に浮上した原子力発電所建設計画の反対運動を契機に、住民に省エネや廃棄物削減等への意識が急速に拡大した。市電網の整備、公共交通運賃の低価格化などにより自動車の抑制を図るほか、新築住宅に一定の省エネ性能を課す条例を議決する等エネルギー対策に取り組んでいる。これらの対策を進めつつエネルギー関連企業などの誘致を積極的に行うことにより環境と経済の両立を図っている。

都市気候保全や景観にも配慮した 駅周辺再開発を計画

ドイツ・シュツットガルト(2003年)

シュツットガルト中央駅と中心地区の複合再開発プロジェクトでは、駅舎の地下化などにより鉄道の高速化・効率化を図ると共に、駅舎改良により発生した約100ヘクタールの跡地開発を計画。中央駅付近をビジネス拠点として整備する一方、地区の約20%を緑地として整備、ランドマークとなる建物以外の建物の高さを制限することで、都市気候保全や景観に配慮した再開発としている。

持続可能な開発に向けた 「ハンマビーモデル」を確立

スウェーデン・ストックホルム(2012年)

かつて工業地区であったハンマビー臨海地区を住宅地区とする市街地拡張計画では、環境上の数値目標を設定し、エネルギー源として、太陽光や風力のもとより、可燃ごみや下水汚泥、下水の余熱を熱源として利用するほか、下水から抽出したバイオガスを車両の燃料、有機廃棄物や下水汚泥を肥料として利用する取り組みを実施。徹底的なエネルギーの回収と利用を目指すモデルを確立し、国内外の開発に広く応用されている。(写真5・6)

Theme 2

中心市街地活性化

タウン・センター・マネジメント(TCM) による中心市街地活性化

イギリス・ノッティンガム(1999年)

郊外型大型ショッピングセンターの進出への危機感が契機となり、中心市街地活性化を図る取り組みを開始。TCMは自治体と企業により組織され、中心市街地への車流入を抑制し人中心のフレンドリーなまちとしつつ、アクセスの向上、まちなかの商業ゾーン拡大など、中心市街地の商業機能の強化を実施。歴史的な建物の外観を保存し統一感のあるまち並みを確保しながら、用途や機能のみ変更することによりまちの再活性化を実現した。

メインストリートプログラムを活用した 市街地活性化

アメリカ・ボストン(2004年)

同プログラムは、1970年代後半から取り組まれている市街地活性化手法で、伝統的な建物の保護、再生を軸とし、コミュニティの自助的解決を基本とした手法。ボストンでは、1983年の試験導入以降、伝統的な街並みの整備や新規ビジネス・店舗の誘致、地区のセールスポイントや駐車場需要の調査などにより、多数の新規ビジネスと雇用が創出され、経済基盤の底上げを図っている。

世界初のBIDといわれる BIA設立による地域の活性化

カナダ・トロント(2008年)

地下鉄開通や郊外型大型ショッピングセンターの進出による地区の衰退を契機に、商店街オーナーの自発的な活動を1970年に法制化し、BIA (Business Improvement Areas) が誕生。設立から資金調達まで事業を地区と市が一体となって推進し、地区の問題解決を図っている。同市ではBIAが清掃活動やマーケティング、宣伝活動、イベント開催のほか、歩道の整備や街路樹の管理、ベンチの設置、建物の外壁改修なども行っている。

3つのテーマから見る 世界のまちづくり

Theme 1

都市機能更新

まちの多様化と魅力を向上する ウォーターフロント開発

オランダ・ロッテルダム(2009年)

旧港湾地区であった「コップ・ファン・ザイド地区」は、市のマスタープランに基づく新たなまちづくりに取り組むべく建築家を起用。建築、工程管理、公開空地に品質基準表を作成し、約125ヘクタールの土地に、住宅・業務・商業の複合開発を実施。船舶運航の利便性確保のため、橋が少なくアクセスが悪いことから、架橋によるアクセスの向上を図ると共に、高品質の住宅整備、教育機関の誘致などを行っている。(写真1)

オリンピック・レガシーを生かし 工業地域を一新する都市再生

イギリス・ロンドン(2016年)

五輪会場開発を契機に、汚染された工業地域において、ロンドンのオリンピック開発公社が土地を買収し、老朽工場の解体、大規模な土壌水質改善を実施。また、地域を流れる水路改良、拡大、30の架橋により、アクセス性を向上させた。選手村の賃貸住宅転用のほか、テクノロジーハブや欧州有数の広さを持つ都市公園を整備、スポーツ科学やデジタル、環境技術の大学を新設し、五輪閉幕後を見据えた開発を実施している。(写真2・3)

産業構造の転換に対応し 都市ブランドの向上を目指す

ドイツ・デュイスブルク(2017年)

石炭・鉄鋼業の衰退による失業者増や人口減に対応すべく、都市再生に着手。建築家を起用し、中心市街地・内陸港再生のマスタープランを策定。約200ヘクタールの産業遊休地を大規模公園として整備したデュイスブルク・ノルト風景公園や欧州最大の内陸港を再生した複合施設ファイブポートなど、環境や景観にも配慮したプロジェクトを実施し、都市のブランド力向上を図っている。(写真4)

CITY in CITY 2022

vol.33

シティ・イン・シティ vol.33
2022年3月22日発行

発行：公益社団法人 全国市街地再開発協会
〒102-0075 東京都千代田区三番町1番地5 石油健保ビル2階
TEL.03-6265-6691(代)

本誌記事等の無断転用・転載は固くお断りいたします。

ホームページのご案内

全国市街地再開発協会の活動内容、書籍販売、セミナーなどのご案内を行っています。



<https://www.uraja.or.jp>

入会のご案内

当協会では、市街地の再開発などに携わる方々や住まいづくり・まちづくりに関心をもつ皆様に対し、市街地の再開発、住宅街区の環境整備、密集市街地の整備、マンションの再生に関するさまざまな情報を提供するとともに、制度運用に関する相談・助言・調査研究などを行っております。

会員様には、機関誌「市街地再開発」(月刊)・広報誌「CITY in CITY」(年刊)の配付、各種研修会・セミナー・頒布図書・刊行物の会員割引の特典がございます。是非ともお気軽にお問い合わせください。

ご入会・ご相談窓口： 総務部 03-6265-6691

編集後記

近年、働き方改革の一環として、リモートワークなどの柔軟な働き方が導入されつつありましたが、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、そういった働き方は一気にありふれたものになりました。在宅勤務だけでなく、コワーキングスペースや屋外空間での作業、地方へのワーケーションや二拠点居住、移住、また企業の地方移転や、サテライトオフィスの整備など、働き方は一層多様化し、人の流れも変化しています。我々の生活の大半を占める「働く」がこのように大きく変化しているに伴い、今後のまちづくりに求められるものも変容していくのではないかと考え、手探りながら、全国の先進事例として、特性の異なる4カ所の事例を取材しました。さまざまな方に取材をする中で、新しい働き方というのは「いつもと違った場所で働く」という概念を超え、そこで出会える人とのつながりによって新たな価値が生まれることに魅力を感じる方が多いことに気づきました。これからは、わざわざ足を運ぶのにふさわしい価値ある場所が求められていくのかもしれません。

昨年度に引き続きコロナ禍のなかでの取材であったため、鼎談及び事例ルポ取材時にはマスクを着用の上、一定の社会的距離を保ち、適宜オンラインでの取材も取り入れました。なお、海外視察の実施も困難であったため、これまでの視察内容を分析し特徴的な事例をまとめたダイジェスト版を作成しました。

最後になりますが、取材でご協力いただきました皆様に、この場を借りて御礼申し上げます。ご協力誠にありがとうございました。

(細田知明、三浦康孝、横川敦、飯島達也、伊藤裕也、高橋育、難波洸子)