

# 不動産研究のしおり

3月

昭和59年3月10日発行

第72号

## 実践的“まちづくり”論

法政大学教授 田村 明

### 目次

- 1 都市づくりを一生の仕事として…………… 2
- 2 都市の時代の到来…………… 2
- 3 都市生活の本質…………… 4
- 4 “まちづくり”の理念…………… 4
  - (1) 仮住まいから定住への“まちづくり”…………… 4
  - (2) 質が求められる“まちづくり”…………… 5
  - (3) “僕のお家も景色の一つ”…………… 6
  - (4) アーバン・デザイン  
——“まちづくり”の試み——…………… 7
  - (5) 地域経営をめざす  
——都市自治体の役割——…………… 9
- 5 何故“まちづくり”なのか…………… 10
  - (1) 感性をもった人間の住みかとして…………… 10
  - (2) 高付加価値を生み出す産業の基盤として…………… 11



財団法人 日本不動産研究所

ISSN 0286-5017

## 実践的“まちづくり”論



法政大学教授 田村 明

### 1 都市づくりを一生の仕事として

私は東京生まれの東京育ちで、育ったところは東京の真ん中、青山です。そういう所にずっと住んでいますと、一生東京にいるというのは果たしていいのだろうかという感じがしたものです。小学校の友達は夏休みになると、「田舎に帰る」ということをいいます。私のところは別に江戸っ子ではありませんが、田舎というのはありませんで、東京以外に帰るところも出るところもないわけです。このまま東京にいるばかりではいけないという不安感があったのを覚えています。

幸いにも、旧制の高等学校が静岡だったので、そこで東京という都市をもう一ぺん小さな町から見直してみることで、東京の良さも悪さもその面からわかってきて、非常に勉強になりました。さらに学校を出て、会社につとめていたときには大阪が本店だったので、関西という町から日本列島を東京にいるのと違う目でながめることとなって、東京と関西の違いといったものを勉強させられました。そのほか、中央官庁にも暫くおりましたし、また自治体にも身をおいて各種の事業を手がけてまいりました。

このようにいろいろな角度から、例えば中都市サイドから、あるいは技術畑だけでなく別の社会科学畑から、民間サイドの不動産経営という立場から、さらには役所側から都市というものを見てこれたことが私にとってたいへん貴重な体験となっていることは確かです。

これからは都市の問題ということを一生涯の仕事として選んでいきたいと決心したのは30代の半ばでしたが、その後は職業を変えても、都市をつくっていく、いわば都市づくり屋＝プランナーというのが自分の専門だと思っています。“そんな専門があるのか？”といわれれば、なければ私がそういうものをつくっていききたい、それが自分の一生の仕事である、と信じてやっているわけです。

### 2 都市の時代の到来

約1万年近く前から歴史的には都市の形をしたものが出現して、5000～6000年前にはメソポタミアにかなりりっぱな町がすでに存在していたのですが、当時からごく最近まで都市というものは全体の中のごくごく一部にしかすぎなかったのです。

いまの“都市の時代”というのはこれと違

って、都市に生まれ、都市に育ち、都市に働き、そして都市に死ぬ人が圧倒的に多くなったという時代を意味しています。数字で言うと、大正9年、約60年前の国勢調査によると、一応市部、市に属している人口は約18%、つまり約2割弱の人が都市に住んでいて、約8割以上は農村に住んでいたわけです。昭和10年ころになってもまだ30%くらいであと7割の人は農村に住んでいるという状況です。

しかし、もはや戦後ではないという昭和30年の国勢調査を見ますと、市の人口が一気に56%、農村が44%に逆転してしまったわけです。この時代は、もはや戦後ではないというだけでなく、新しい都市時代の幕開けではなかったか。私のように都市に生まれ育ったのが少数派ではなくて、これからはそれが圧倒的多数派になってしまう。そういう時代になったということをつくづく痛感したわけです。それからDID、いわゆる人口集中地区の統計が出たのは昭和35年の国勢調査ですが、このときにはDID人口が43.7%で、まだ50%には達していませんでした。しかし、ごく最近の55年の国調を見ますと62.5%になっています。これを見ましても、人口集中地区に住んでいる人の量がすでに半分を超えているのです。

いずれにしても、ものすごい都市化が進んでいる。大都市圏と地方都市圏の間ではやや均衡してきたということですが、地方圏の中で見ると、地方中枢都市あるいは地方中核都市、地方中心都市といったレベルの都市に集中しています。大都市圏対地方圏という中ではある程度の安定状態があっても、都市化という傾向はまだまだ進んでいて、今世紀末にはほとんどの人は都市に住んでしまうのではないかと考えられます。

世界的に見ると、先進国だけでなく、発展途上国においても、ものすごい都市化が行われていて紀元2000年になると、最大の都市はメキシコシティの3000万人だといわれています。お隣の韓国のソウルも約2000万人近くになりますし、そのほかカルカッタとか、ボンベイとか、そういう町がいずれも2000万人級の都市になってまいります。そうすると、世界的な大都市化の傾向にあるというのは疑いもない事実といえましょう。

しかし、量的な都市化だけではなくて、質的にも都市化をしているということが重要です。いまは大多数の人が住んで都市的な生活を送っておりますが、いわゆる都市に住んでない人あるいは人口集中地区に住んでない人が果たして都市化の波に巻き込まれてないかという、そんなことはないと思います。都市に住んでない人も含めて都市化現象というのは進んでいるのではないかと思います。

例えば、情報の問題一つでもテレビあるいはラジオ、新聞等が大変な勢いでこういうところにも押し寄せておりますし、そういうものの情報は都会に住む人と全く同時に平等に得ているわけです。昔は田舎に行けば、ファッションも違う、服装も違う、言葉も違うということでしたが、いまはこの地方や農村に行ってみても、ほとんど大都市と変わりません。

このように、数字的にはまだまだいっくらか農村部分、都市でない部分があるとしても、意識の点、質の点、情報の点、生活意識の点などを考えると、都市化現象は昭和50年代で完全に日本列島中を覆ってしまい、日本中が都市化をしてしまったといっても過言ではないでしょう。

### 3 都市生活の本質

それではそういう都市の中で、どういう現象が見られるでしょうか。一番端的に考えられるのは、個人個人が独立しているということです。季節の流れに沿って、風土とともに生活が共同的に営まれる農村と違って、都市生活の典型というのは、個人個人が気候あるいは季節とも無関係に動いており、互いにどうい生活をしてどうい方向にいつているかわからない、一人一人がバラバラな生活をしているのが都市の実態です。みんなが同じようなことをするのはなくて、それぞれの自分たちの多様性を生かせる、自分たちの個性を生かせるということで、都市には自由があるともいえますが、そのかわり非常にバラバラに分裂しているのが都市の現状で、都市というものの本質でもあるわけです。

しかし、都市にはもう一つの忘れてならない別な側面があります。都市というのは、農村に比べて個人が尊重され、個人はバラバラに分裂し自由に暮している状態ですが、それでもまぎれもない共同生活を営んでいることです。水道の蛇口をひねれば水が出てきます。別に魔法の小人がいて水を汲んでくれるわけではなくて、われわれの共同生活の中で共同のお金を使い、共同の事業として遠くから水を引き、それを浄水し、そしてわれわれに給水してくれているわけです。便所でもそうです。下水でジャッと流してしまえば、どっかへ行ってしまいますが、それは消えたのではなくて、われわれが共同でお金を出してつくった下水管があり、処理場があり、そういうところに流れて処理されているわけです。

このように、都市では様々の面で共同生活によって営まれているわけです。何か一つするのでも、全部だれかにおんぶをしている。

一人で完結的にできる人はいないわけです。ところが一方、意識の中では非常に自由にバラバラにやっている。こういうふうに乖離しているのが都市生活の本質だと思うのです。共同的に生活しているという意識が非常に薄く、あまり人に迷惑もかけないでかかってにやっているという思いはあっても、見えないところで非常に強いきずなで生活しているということあまり感じないのです。

実はここが大きな問題です。肝腎なところで市民の共同した結びつきがないと都市は成り立ちません。これが都市の重要な課題です。そのため市民の共同体として都市の自治体があって、共同的な生活ができるように運営されていく必要があります。

大きな都市の時代になると個人の分裂がもっと多様化し、量的にも質的にも拡大します。しかし、反面ますます共同的に何か配給されてこなければ生活できないように変わってきているわけで、都市の時代というのは全体としては見えにくい共同体を、どううまく市民に見える形で示し運営していくかが要求されるわけです。

### 4 “まちづくり”の理念

#### (1) 仮住まいから定住への“まちづくり”

こういう中で、“まちづくり”という言葉が最近出てきました。いままでの町というのは、部分的には計画的につくられたものもありますが、巨大な都市が形成されていったのは一種の成り行きで、いろんな経済活動の集積が結果としてそういう町をつくっていくというのが実情だったのです。しかし、“都市の時代”ということになってくると、ただ成り行きでいいのだろうか、もう少しわれわれの共同の住みかとしての都市ということを考え

て、いままでと違った意味で自分たちの都市を考え直さなければいけないのではないか。そういうことから、「まちづくり」という言葉が盛んにいわれるようになったと思います。

実は「まちづくり」という言葉が出てきたのはここ10年くらいだと思いますが、「街」のほうは比較的ハードな感じで、「町」と書く場合もあり、あるいは「都市」という字を使って「としづくり」、「まちづくり」と読ませる場合もあります。漢字でかくと意味が限定されるので、「まちづくり」というのも最近多くなっています。「まちづくり」というのは、ハードだけでもないソフトだけでもない、そういうものを全部含んだ新しいまちをどう考えていくか、考えなければいけないか、こういうニュアンスが強いわけです。

最近ソフトとハードを含めた「まちづくり」という言葉が流行するようになった原因は幾つかあると思います。一つは、都市というのは決して一時的に住まっているところではなくて、定住しあるいは永住する場所として考えなければいけなくなったということです。2、30%の人しか都市に住んでいなかった時代には、大部分の人にとっては仮住まいでもよかったわけですが、いまは都市というものを仮住まいではなくて永住的かつ定住的な生活の場として考えなければいけない時代になってきたことが非常に大きいわけです。ひらたく言えば、これからは町から逃げられないんだな、というふうなあきらめ、そこから居直ることでまちづくりが始まるということでしょうか。

私自身も東京にずっと住んでいて、このまま東京にいてしまっているのかなという感じがしていましたが、30代半ばから「私は都市に生まれて都市に育った、そして都市で働

て死ぬだろう。これは一つの宿命でもある。それならただ都市から逃げ出すことを考えたりするのではなくて、すばらしい、いいものにしたい」そういうふうになるようになりました。そういう人がいまだどんどん増えているのではないのでしょうか。そう決心しなくてもそうせざるを得ない人も多いわけで、せざるを得ないなら、もっと積極的にいい町にしていこうというのは当然だろうと思います。

三全総の中でも定住圏構想ということがいわれました。この定住圏の中心になるのはやはり全部都市であって、そういう都市的な生活あるいは都市の中でどうやってうまく住める方法を考えていくかが重要な課題になってきました。仮住まいではなくて、定住の都市ということを考えるようになったのはごく最近、それもこれからの時代だということだと思います。

## (2) 質が求められる「まちづくり」

都市というのはとにかく量的なものであることは確かです。例えば都市計画を考えるには、人口がどの程度増えてそれに対応して施設がどのくらいなければいけないかというふうに計算します。人口がこのくらいだから学校も福祉施設も病院もこのくらい要するというふうに計算して、それをいかなる手段で実現していくかを考えるのが都市づくり、都市計画であったわけです。

ところが、量だけ充足すればいいのかというとそうでもなくなってきました。例えば学校について、とにかく学校が数だけあればよろしいということでもいいのか。横浜市の場合は人口増加で学校を建設する用地を取得するのに、宅地開発指導要綱などを通して関係者の方々にも無理なお願いをしたいへん苦勞

しました。しばらく経って現地を見に行きましたら、何ともきびしい、ようかんを切ったみたいなものがポツポツ建っている。やっとの思いで確保した学校用地なのに、そこに建っているのを見たら昔の兵営を思い出すようなものが建っているのはがっかりしました。私はこうした量の充足だけを急いでいるのに対して疑問を感じ、一気に解決しないかもしれないけれども、もっと何か方法があるのではないかということで、学校建築デザイン委員会というのをこしらえ、そこでいろいろ検討しました。もちろん、横浜市はものすごい勢いで学校をつくっておりましたから全部ということではできませんけれども、地域社会に育っていく子供たちの心ということも考えた、もう少しいい学校、質ということを取りあげたわけです。

学校は一例ですが、量だけではなくて質というものを考えていく。一つの建築物の中でも質ということを考えていく。これが非常に重要なことだと思います。学校一つにしても子供たちが何か潤いを感じる、それは子供たちの心の中に地域社会と結びついてくる。また、地域の人とその学校を利用することによっても人々の学校への関心がでけますから学校が地域の施設として使われていくということも必要です。

一つの施設だけにとどまらず、町について見てもとにかく一応建物はあつ、道路がある、何かがあるという一応ではなくて、住んでいる人たちにとって、いいところだなと感じるような何かがあつていいわけです。例えば、都市の景観の問題があります。最近はいろんな都市で盛んに都市の景観、都市美ということがいわれていますが、初めのころは「そんなことをいって何になるんだ。とにかくもの

をつくれればいいじゃないか。都市の美しさとか、潤いとか、魅力とか、そんなことより安く早く物をつくってあげればいいんだ」という感じが非常に強かつたのです。しかし、町というのは人間が相手なのです。子供たちでも、大人たちでも心をもっています。そういう人が量だけではなくて質を求めるのは当然ではないでしょうか。もっと気持ちのいい美しいものとか、潤いのある魅力的なものとか、そういう人間の心に訴えかける、量だけでは計算されない何かがつ都市にとって非常に重要なものだと思います。

欧米の都市等に行きますと、やはりそういう何かをひしひしと感じます。日本では全くないとはいいませんけれども、最近までの量を充足するという時代には、質が犠牲になってきたのではないかと思います。

質の問題というのは計算できません。これは主観的な価値で、ある人は「美しい」というし、ある人は「それほど美しい」という。これは好きだとかきらいだとかいろいろあります。しかし、人間というのはおもしろいもので、人間の加えたものに対する何かというのは感じます。それを美しいと表現するか、何と表現するかいろいろですが、豊かさとか、やさしさとか、楽しさとか、おもしろさとかいろいろなものがあつていいと思うので、美しさということだけに限定することはない。現に、町にはそういうものがあるのです。そういうものをもっともつと育てていくことが必要になってきたという時代になったんだと思います。

### (3) “僕のお家も景色の一つ”

いままで町というのはだれかがつくってくれたとか、成り行きでできているところに何

となく受動的に住んでいるわけです。町づくりに関係している人々でも、町づくりをしているという感じはなくて、町をどうやって利用しようとか、どのへんに土地を買おうと儲かりそうかということを考えているのです。

しかし、逆に考えてみることもできる筈です。町に対して何ができるか。町のどこかに一つビルを建てれば、町の動きが変わってきます。一つ建つと次も建つ、さらに次も建つ、いつの間にかその一角が一変してくるのです。その動きによって町は良くも悪くもなります。つまり、自分は町を利用しているつもりでも、実は町を自分でもつくっているのです。町を利用する、町から何か利益を引き出すつもりでも、成り行きだけで町ができるのではなくて、民間の不動産の投資や、個人人の行動が重要な町づくりの役割をしているのです。あたりまえの話だけれども、各自が案外感じていないのが問題です。

関東大震災のあったところに子供から集めた標語のひとつに、「僕のお家も景色の一つ」というのがあります。僕のお家も景色全体の一つ、つまり景色をつくっているというわけです。そうであれば、お隣の家がどうであるか、まわりの家がどうであるかということをお互いに考えてみるという意味の標語だと思われれます。ひとりよがり「おれの家だけが建っている」というのではない。それはまわりの環境をつくっている。環境の一つが風景、景色というふうに表示されていますが、環境ということつまり都市であるわけです。一つの家を建てるという行為は、半分は自分たちの目的かもしれませんが、半分は景色をつくっている。ビルを建てるのは、半分は自分たちの目的かもしれないけれども、半分は都市をつくっているわけです。

「まちづくり」という言葉は非常にわかりやすい、だれでも親しみがある庶民的な言葉です。これまでは、何でもあればお役所にいえばいい、また、お役所のほうも全部引き受けることを考えたのです。これからは役所で、自治体は自治体でやるべきことは多いのですが、市民もそれぞれの事業体も考え、「僕のお家も景色の一つ」でみんなの気持ちが一つになってまちづくりを考えていかないと、いいまちづくりは絶対できないのです。「別に特別の専門家でなくても、少しずつではあるけれども、自分たちもそれに参加しているんだということを考えてもらいたい。人ごとではありません。あなた方の問題です。あなた方がこれからの永住の町、永住の住まいをつくるためのあなた方の仕事ですよ」ということを考えていただくために、あまり専門用語的ではない「まちづくり」という言葉が登場してきたと考えたいのです。

#### (4) アーバン・デザイン

##### —「まちづくり」の試み—

私は横浜市という中でアーバン・デザイン、都市デザインというチームをこしらえました。都市デザインというと、いきなり都市をパッと絵かなんかに書いてデザインしてしまうことのように思われがちですけど、私のアーバン・デザインというのは、都市をつくるみんなの力を結集し、そのやり方を少しくまると、もっといいまちづくりができますということでした。

例えば、伊勢崎町とか、馬車道とかいう商店街をつくりました。これも一種のアーバン・デザインで、主体になっているのはその商店街の方々です。どういうふうに皆さんが共同して力を出して自分たちの共同空間をつ



っていくかということであったわけです。まず商店街の人たちがみんなでお金を出したりして協力しあう。必要な協定もつくる。市もいろいろそういうことができるベースの条件をつくっていく。そしてさらにそれを美しいもの、楽しいものにしていく。みんなの力で景色をつくっているわけです。

商店街だけでなく、ビル街でも同じようなことをやりました。横浜に山下公園という美しい公園がありますが、その公園沿いのところは美しいイチョウ並木で、その前の幾つかのビルがほぼ同じような時期に建てかわってまいりました。イチョウ並木は関東大震災の後に植えられたもので、だんだん大きくなって張り出してしまいました。その歩道は5メートルしかなく、そのうちの2.5メートルが植樹帯で、そこにイチョウ並木があるわけです。純粋の歩道は2.5メートルしかないので、大きなイチョウがその2.5メートルをはみ出して宅地の境界まで入っております。このイチョウを切らないようにするためには、3メートル、5メートル広げることかもしれませんが、これは手続も大変でお金もかかります。そんなことよりビルの計画が目白押しにあるわけです。それで私どもは関係者の方々に、次のような説明をいたしました。「皆さん方は、このイチョウ並木は美しい、山下公園のまわりは美しいと思ってビル用地を買われたわけでしょうけれども、自分たちの権利だけ主張すればその枝を切ってしまうことになります。これは権利上できるかもしれませんが、それではせっかく皆さん方がお買いになったことの意味がなくなります。そこに立地したことは、山下公園の前であるというだけではなくて、そのイチョウ並木がすばらしいからなのでしょう。そこでこれは法規では

ありませんが、こういう原則をつくりますからそれをひとつ聞いてください」ということで、3メートル無条件で後退してもらう。それによって確保された5.5メートル歩道は、民地と公有地の区別なく全く同じ仕上げにするということに同意してもらいました。「ここはおれの境界だ」といって妙な境界になっていると、歩いていても何か落ち着きがありません。これはアメリカあたりでは常識ですけども、日本では建物は敷地から後退しましてもそこからの仕上げがとたんに違ってしまっているわけです。横浜の場合、全く同じ仕上げにしました。ですから歩く人は、時々ボンと小さな境界石があったりするだけでほとんど気がつきません。そしてそこに絵タイルなどを敷いておりますから、広々とした空間を、切らないですんだイチョウともども存分に楽しんでもらっているわけです。

また、馬車道のところに銀行店舗がありました。銀行というのは早目にシャッターを下ろしてしまいますので、商店街にとって困る存在です。角地にありましたのをできるだけ下がってもらって、広い空間をとってもらいました。現在は1・2階吹き抜けにして相当後退をしてもらっておりますが、はじめは反対されました。役所もいろいろサポートして、馬車道の人たちで相談をしてもらい協定をこしらえました。その協定の中で、「銀行さんもひとつ下がってくれ」という話に落ち着いたのです。しかし、1階、2階の営業室になる肝腎なところを8メートルから9メートルも下げってしまうというのは、その銀行店舗にとっては大打撃なのです。それでも結局いろんな説得でそうになりました。いまはその銀行自体も喜んでますし、商店街の方々もその恩恵に浴しているわけです。



もしその銀行が「法規どおりにやる」ということでやったとしたら、どういうことになったか、多分その街はめちゃめちゃになったでしょう。いい街だったのに、だんだん衰退して、四流か五流商店街になっていたと思います。五流商店街になってしまえば、結局その銀行の支店も五流支店です。街全体がよくなった中で四流商店街から三流・二流とあがれば、銀行も四流支店から三流、二流に上がってきます。街がもっとよくなって一流になれば、銀行も一流になります。

街がよくならなければ、銀行も一見得したようで得をしております。“損して得しろ”という言葉もあります。経済学でいうと、迂回生産という言葉もあります。直接かせぐのではないが、道路をつくったり回り道をしながら全体としてよくなる、そういう状況をつくっていくのが課題です。それはお役所だけではできないのです。もちろん、お役所の役割も重要です。全体的な目くばりや、とりまとめは役所側がやらなくてはなりませんが、その銀行に「どうでもがんばる」ということをいわれてしまうと、法的には難しくなる。

しかし、街のみんなが「おれたちが街づくりをしているんだ」ということに気付いて、街全体をよくするために、このほうがいいということで説得し、実現させたのです。つまり、まちづくりというのは、いままでのように役所だけではできない、もっとみんながその気になって自分たちの街をつくっていく、こういう気持ちにならない限りできないということを強調したいのです。

#### (5) 地域経営をめざす—都市自治体の役割—

私は“地域経営”という言葉をよく使うのですが、自治体の仕事というのは地域の経営

だと考えているのです。最近、民間エネルギーの活用ということがいわれていますが、まちづくりを見てみて、何が一番欠けているのかという地域経営という視点ではないかと思えます。

町を実質的につくっているのは、多くの主体です。民間のビル・工場、商店街や住宅、それからお役所サイドの学校、保育園、郵便局あるいは道路・公園等いろんなものがありますけれども、これらの主体はいろんな異なる立場の人たちです。そういう異質な多数が地域の中にうごめきながら町をつくり、あるいは成り行きの町ができてきたわけです。

それでは、そういう多数主体がどうやって一緒に協力し、よい組み合わせをつくってうまくいくかというのは一種の経営だと思えます。地域という中にある土地とかお金、資源とか人とかをいかに長期的にうまく組み合わせていくか。この観点がないと、地域というのはみんなが食い合いをして最終的にはみんなが共倒れになってしまう。各エネルギーがうまくあいに組み合わせたり、協同できる場合には非常に有効に働きますが、そうでないと投資量は同じでも全体を合わせた投資効果は実にむだなことをしていることになるのです。効率を一つの経営主体だけで考えるのか地域全体という視点で考えるのか、その違いが重要なのです。

もちろん、それぞれの企業体の中で経営を考えるのは当然ですが、地域の中で仕事をしている以上、地域全体がよくなるのが結局市民はもちろん企業にもいい結果をもたらす。もちろん個々の主体もうまくやらなければいけませんけれども、地域全体がよくなることによって自然によくなってきますし、地域全体が悪くなればいくらがんばっても全体が没

落ちてまいります。ですからその地域をつくっていくということが必要です。それが私のいう地域経営という観点です。

では、この地域経営をだれがやるか。都市全体を考える組織としての都市自治体だと私は思っているわけです。地域経営のために市民が集まって議長も選び、議員も選び、税金も払い、権限も与えてつくっているものが都市自治体だと思うわけです。これは民間の経営とはちょっと違います。直接利益は見にくいのですが、地域全体の広い意味の環境がよりよきものになっていくということが評価だろうと思います。評価の仕方はなかなかむずかしく、数量的にいくらということは計算しにくい点もありますが十分ではありません。しかし少なくとも努力をしたことによって、そうでない場合と効果が違ってくる、努力によっていい状態が生み出せるということは事実です。それが経営です。そういう意味の地域経営です。

こういう地域経営の主体は、自治体になっていくことがこれからのまちづくりに非常に必要だと思いますが、そうした自治体というのは当然に経営としての主体性をもたなければいけません。そうしないと、どこでも同じような町ができてしまいます。また、自治体は当然に総合性をもち、役所的な縦割りの仕事だけしているのではなくて、総合的に全体を運営できることが必要です。さらに、市民性をもつということも必要です。一部の人には反対があるかもしれないけれども、全体を長い目で見てこれがどうしても必要だということであれば、それを実行することも私は市民性だと思っています。市民性というのは、「はいはい」と注文取りをしてそれを受けているということではありません。本当に将来の

ために何がいいかということを考え出していく、その意味の市民性です。

こういう主体性、総合性、市民性のほかにさらに創造性が必要です。都市は動いています。「都市の本質はメタボリズム（新陳代謝）である」と言われているように、都市というのは歴史で見れば必ず動いているわけで、そういう動いていく中では常に新しい価値をつくっていくことが必要です。一方、新しい価値をつくると同時に見落されている価値を再認識することも必要だと思います。最近、古いものに対する再評価があります。しかしそれだけで町ができるわけでもありませんから当然次の新しいものをつくっていく。古いものを考えることはそれだけ新しい未来を考えることになる。いまの現在時点しか考えられない人には未来も考えられない。50年前、100年前の価値がちゃんとわかる人は50年先、100年先の価値のことについても、ものがいえるのではないかと私は思っております。

## 5 何故「まちづくり」なのか

### (1) 感性をもった人間の住みかとして

では、なぜよいまちづくりが必要なのか。何とんでも、そこに人間が住むということです。住んでいる場所をこしらえる。これからもそこに永住するのであればいい住みかを考える。ただ、そういう住みかを考えるだけではなくて、人間の心をもって楽しいなと思ったり、おもしろいなと思ったり、美しいなと思ったり、何となく安心するとか、そういういろんな感性をもった人間も住ませる、ということのためによいまちづくりがいわれていると思います。物理的な人間、生理的な人間、機能的な人間といったいろいろな人間のことももちろん考えると同時に、感性をも

っている人間としての人間ということがこのよいまちづくりということの目的の一つだろうと思います。そのためにアメニティという言葉がいられていると思います。

そしてまた、よいまちづくりをすることによって住んでいるところに対する誇りとか愛情とかいうものがわきます。よいまちをつくる、そして誇りや愛情をもつということが、また次の誇りと愛情をもてるよいまちをつくることになるわけです。

## (2) 高付加価値を生み出す産業の基盤として

最近はまだ住むということだけではなく、全然別の観点すなわち産業の面からも必要になってきました。例えば、産業立地の問題で先端産業とかテクノポリスとかいろいろいられております。ハードな素材産業が中心の昭和30年代には、とにかく広大な土地があって、港と道路があって、場所さえあればよかった。それが機械産業中心の集約的な産業になって、臨空港立地というもっと小さなものになってきた。いままでの何トンというのがキログラムになり、それからグラムで勘定される。1グラムのものが1トンのものに匹敵するというものをつくるようになって臨空港立地ということが起きてきたわけです。

さらに、こういうものづくりだけではなく、産業ではむしろソフトが要求されてまいります。例えば、1960年くらいの第1世代ないし第2世代といわれるコンピュータ関係に使われるお金の80%以上がハードで、20%以下がソフトだったのが、現在は逆転した。つまりソフトのほうが50%を超えて60%近く、ハー

ドのほうが40%です。ある推計では、ちょうど1990年くらいにハードウェアが20%、ソフトウェアが80%になるだろうという。

ソフトということは何なのかというと結局人間なんです。人間が知恵を出し頭で考えてやるということで、人間がいなければソフトも何もありません。そうすると、そういう高い能力をもった知識集約型の人間がそこで働けるということが必要で、やはり人間が住むに値するような町、文化的な町でもありおもしろい町でもあり、魅力的な町でもあって住んでいてよかったなと思うような町でないといけないのです。

いままではまちづくりというのは産業づくりとは全然別で、産業と町とが対立しているみたいなことだったのが、今度は対立どころか一緒になってしまうのです。いい町でない、いい人間も育たないし、いい人間も住んでくれない。そういうところにはソフトの産業が起きるわけがないのです。こうなってくると、ますます人間のほうに値打ち、つまり付加価値が必定になってきます。付加価値というのは結局人間の価値で、それも質の高い人間の価値です。たんに労働力という量で計算されるものではなくて、むしろ質が必要な労力です。その質を受け入れるようないい町がない限りできないわけです。いままでのまちづくりとは逆に、いいまちづくりをすることが、その町の産業政策にさえなると考えます。

(法学部教授)

(本稿は、去る11月11日に当研究所が主催した田村明氏の東京講演会記録テープをもとに、同氏にお取りまとめたものです。)

## 「不動産研究のしおり」バックナンバー

最近1年間に発行された「不動産研究のしおり」は以下のとおりです。また、第59号以前についても一部を除き余部がございます。ご希望の方は当研究所の本所並びに各支所にお申し出ください。

号	発行年月	内 容	執 筆 者	備 考
資料編	S. 58. 3	不動産の鑑定評価に役立つ統計情報	管 理 部 編	残部少
第60号	3	フランスの都市と農村 土地所有について考える(2)	東京大学教授 稲 本 洋之助	
第61号	4	借地権・借家権をめぐる現下の諸問題(上)	立教大学教授 水 本 浩	
第62号	5	借地権・借家権をめぐる現下の諸問題(下)	立教大学教授 水 本 浩	
第63号	6	土地評価におけるシステム化の検討 —固定資産評価の適正、効率的処理の方策をもとめて—	システム開発部 中 島 康 典	
第64号	7	建物区分所有法の改正の概要(上)	明治大学教授 玉 田 弘 毅	
第65号	8	建物区分所有法の改正の概要(下)	明治大学教授 玉 田 弘 毅	
第66号	9	宅地開発の現状と将来	社団法人都市開発協会 専 務 理 事 花 形 道 彦	残部少
第67号	10	「変化の時代」 —住まいはどう変わるか—	ミサワホーム株式会社 社 長 三 澤 千 代 治	残部少
第68号	11	不動産流通市場の現状と展望	建設省計画局 不 動 産 業 課 長 齋 藤 衛	
第69号	12	市街化調整区域における土地価格について —近年の調整区域内の住宅地及び農地の地価水準とその動向—	管 理 部 長 谷 川 宏 之	
第70号	S. 59. 1	新年のごあいさつ	理 事 長 小 林 忠 雄	
		最近の地価動向について	研 究 部 岩 田 可 治	
第71号	2	これからの都市と住宅	神戸大学教授 早 川 和 男	残部少

### 財団法人 日本不動産研究所

当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

不動産に関する**理論的・実証的研究**、不動産に関する**コンサルティング**及び**不動産の鑑定評価**の3部門の調和のとれた有機体たらんことを目指し、全国50ヶ所の事業所が一体となって活動しております。