

# 空きはポテンシャル！ –無理のない豊かな日常のつくり方–

株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役 西村 浩

編集者注：本稿は、自治大学校で令和3年8月26日（木）に行われた第2部課程第193期における研修講義の内容を整理したものです。

### 1. 妄想力なくして未来なし

現在、日本は3大未体験ゾーンに突入している。一つ目は、以前から都市の様相を激しく揺さぶってきた超人口減少と超高齢化による影響である。日本は、明治維新（1868年）から人口ピーク（2008年）までの140年間で約9000万人も人口が急増したが、今後は、同様のペースで人口が減少するという予測もある。これほどのペースでの人口減少は、日本史上かつてない状況である。二つ目は、昨年来、世界中を席卷しているコロナ禍、そして三つ目は、地震、台風、豪雨河川氾濫といった近年の災害頻発である。地球温暖化の影響もあり、これもコロナ禍同様、日本に限らず世界中の国々が手を組んで対応策を検討すべき途轍もない課題である。

日本は、超人口減少・コロナ禍・超災害という過去に経験したことがない課題に直面した状況で、当然のことながら過去の事例やデータに答えはない。だからこそ、見たことのない状況の先に見える私たちの新しい暮らしを、まずは精一杯、妄想するしかない。過去に参照すべき前例がないからだ。妄想の先にうっすら透けて見える豊かで、楽しく、幸せな未来の風景に身を置けるように、小さなチャレンジを頻繁に繰り返し、軌道修正しながら、新しい社会状況に私たちの暮らしを次第にフィットさせていく柔軟なプロセスが求められている。毎日が実験なのだ。

生物学者の福岡伸一氏は、変わりゆく環境の中で生き抜く生命の有り様を、「動的平衡」と呼

ぶ。世界中を混乱に陥れた新型コロナウイルス感染症拡大の中でも、我々人間は、不適合な細胞を常に壊し、その環境に適合できる細胞に少しずつ置き換えることで、コロナ禍以前とは異なる生命体として存在し続けていると考えることもできる。それを都市や社会の有り様に置き換えれば、未来が確定できない社会状況においては、常に現状を壊しながら、柔軟に変化できる構造やシステムを用意しておくことがとても重要だ。

10年後の未来を妄想し、それを試し揺らぎながら進めていくプロセスと共に、その結果を元に妄想を持続可能な事業として立ち上げ、そして事業主としてリスクを負いながら、覚悟と責任を持って実践する。これからの未来を確定できない時代におけるまちづくりには、「妄想力」「構想力」「実行力」の3つの力が求められるように思う。

### 2. スッカスカのスポンジシティを楽しめるか

人口は減少局面に突入し、高齢化と共に生産年齢人口も減少、経済成長の勢いも衰える中で、もう都市を拡大する時代ではなくなった。国も地域公共交通網の形成による多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指している。今後も都市インフラや市民サービス水準を持続的に維持できるような効率的な都市運営を考えれば、都市をコンパクトに誘導し、都市の密度を維持していくことが理想だが、話はそう簡単ではない。

コンパクトシティの目標の一つとして、街なか居住を促進し、再び職住商近接の街へと転換していくことが挙げられるが、多くの住民が郊

外に一旦所有した不動産を手放して、家賃や不動産価格が高い上に子育てに適した環境や安全が担保されていない街なかに、そう簡単に移り住むとは考えにくい。また、撤退する郊外の“たたみ方”も見えておらず、そもそも、“集まる地域”と“たたむ地域”を積極的に宣言する、すなわち、市町村による立地適正化計画策定において“コンパクト”に線引きをすることは、政治的にも極めて困難である。

それでも、コンパクトなまちづくりを着実に実行していかなければならないことは間違いないが、その理想像実現には、数百年単位で相当の時間がかかる。いまや、日本の空き家は増え続け、さらに空き家は解体されて空き地となり、地方都市の中心市街地は虫食い状の青空駐車場だらけの土地利用に固着する傾向が見られるが、これがコンパクトシティへと移行していく過程で都市に現れる過渡期的様相＝“スポンジシティ”である。今後は、縮退を前提に、空き地や空き家といった膨大な量の有り余る既存のストックを活かしながら、遠い未来の理想像であるコンパクトシティ実現に向かうための豊かなプロセスを編集する時代なのである。

### 3. スポンジシティの幸せ探る都市の暫定利用

中心市街地は、本来、商業集積地だ。右肩上がりの時代であれば、区画整理や再開発といった手法で、再び高密度な商業地再生を目論むところだが、急激な人口減少や高齢化とそれに伴う経済の縮小を考えると、それは無謀な試みである。だから、まずは街なかの“空き”を受け入れることが肝要で、その“空き”の価値を再考し、“空き”の配置や有り様をマネジメントしていくことの方が現実的だと思う。新たな価値を持つ“空き”の力で、その周囲の土地利用の代謝を活発化させることが狙いだ。

都市がコンパクトに変化していく時代の過渡期とはいえ、スポンジシティで暮らす時間は一世代分にも及ぶわけだから、様々な実験を通じ

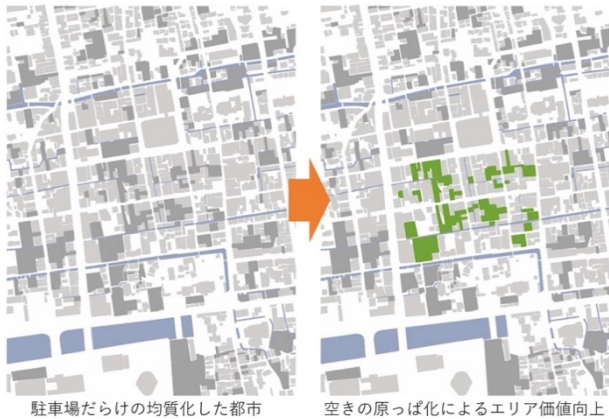
て、スポンジのようにポーラス（多孔質）な都市での幸せな暮らし方を探ることが、現在のまちづくりの当面の目指すべき目標となる。将来的な理想像がコンパクトなまちづくりであるならば、スポンジシティでの様々なチャレンジは、都市の暫定利用である。ここでは、右肩上がり時代に実践されてきた既成手法のトレースは全く役に立たない。ここには発明的な発想が必要で、政治・行政・地域住民が一体となって、その発明を実践する覚悟が不可欠である。

### 4. 公的なアクションをきっかけに民間の力で進んできた、佐賀市呉服元町のエリアリノベーション

私の故郷、佐賀県佐賀市は、人口は23.05万人（令和3年9月現在）、県庁所在地としてはそれほど大きくない規模の都市である。それでも1970年代、僕が小学生だった頃は、佐賀市の街なかには、商店が軒を連ねて多くの市民で日常的に賑わっていた。しかし、大学や仕事でしばらく佐賀を離れ、仕事で再び佐賀に戻ってきたときには、僕の記憶にある街の姿は完全になくなっていた。市民や行政もなんとか街の衰退を食い止めようと努力してきたはずだが、残念ながらその努力を超えて、社会状況の変化の方が圧倒してしまったのである。

佐賀の「わいわい!!コンテナプロジェクト」は、中心市街地の“空き”を受け入れ、“空き”の価値を再考するための社会実験である。その先にあるまち再生の戦略は、街なかに増殖する青空駐車場や遊休地を“原っぱ”に置き換えることだ。“原っぱ”は公園とは違う。市民自らが決めたルール以外、利用制限はなく、市民の自己責任で活用される。ドラえもんに出てくる、ドカンが山積みされた空き地のイメージだ。こどもたちが自由に遊び、それを周囲の大人たちが温かく見守っていて、マナーさえ守れば商売も可能で、イベントも自由に行える。ここには、行政頼りだった市民の意識を変え、地域住

民の自由な発想や行動意欲を引き出す力がある。加えて、“原っぱ”には中古コンテナを使った雑誌図書館や交流スペースを設置し、来街や回遊を促すプログラムや持続可能な維持管理・運営の仕組みの検証を行ってきた。



空きの原っぱ化によるエリア価値再生のイメージ (著者作成)



わいわい!!コンテナ2

とにかく、屋外空間の使い方が上手なまちは、歩いていても楽しい。佐賀市の街なか再生に関わりはじめて約10年、通りの様子は随分変わった。2012年に佐賀市呉服元町にわいわい!!コンテナ2がオープンして以降、この通りは今や子どもたちの声が聞こえる明るい雰囲気になり、空いている土地に芝生を張り樹木を植えてきた成果もあって、見た目にも心地よい潤いのある風景が生まれた。

続けて、2014年に、この通りの北端に弊社ワークヴィジョンズの佐賀オフィスを開設し、併設してシェアオフィス (COTOC0215 | 2014年) を開設した。地方都市におけるシェアオフィスという事業は、大都市圏に比べると家賃相場が低

いため、収益性においてはそれほど期待できるものではないが、働く場をシェアしながらイベント利用にも場所を提供することで、これから起業し成長していこうという人材や異分野異業種の人材と情報に出会える機会が得られたことは、結果的にその後のエリアリノベーションを進めていく上での強力なエンジンとなった。



マチノシゴトバ COTOC0215

その後も、佐賀にゆかりのあるクリエイターがテナントとして入居した延床面積400坪の空きビルの再生 (ON THE ROOF | 2018年)、明治維新150年を記念して開催された「肥前さが幕末維新博覧会」のパビリオンの一つとして開催され、オランダのクリエイターやアーティストとともに、元銀行建物と水辺の活用を实践した「オランダハウス」(2018-19年)、ママたちが佐賀のオイシイをお届けするベーグル専門店 (MOMs' Bagel) の開店など、設計事務所である弊社ワークヴィジョンズは、事業主として投資を伴うプロジェクトを連鎖的に展開してきた。



家守として10年間で打ってきたアンカー群 (著者作成)

延長たった200mの通りであるが、わいわい!! コンテナ2から始まった取り組みは、スモールエリアに集中的に魅力的なプレイヤーを集め、その活動を屋外空間に滲み出させる戦略によって、あっという間にまちのイメージを変えた。一時は商店街が解散し、シャッターだらけの廃墟のようになってしまっていた呉服元町は、今や、佐賀市内では人気のエリアの一つとなった。

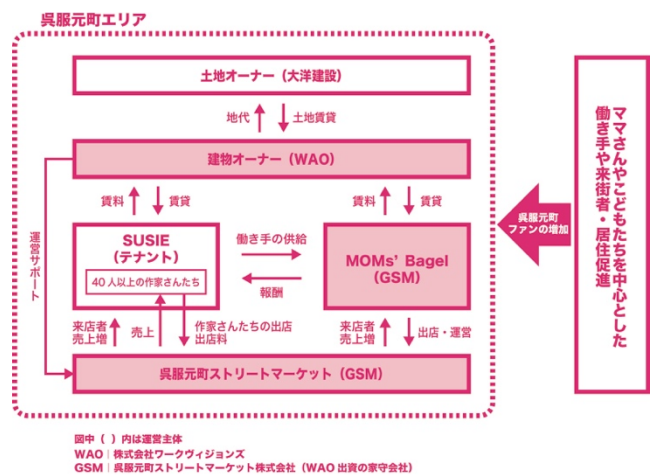
## 5. こどもたちとママたちのやりたい!ができるまちをつくる

建築家である僕は今、MOMs' Bagel というベーグル専門店の経営者でもある。そもそものきっかけは、呉服元町の通りの北端角地にある弊社佐賀オフィスと南端にあるわいわい!! コンテナ2のほぼ中間にある青空駐車場の殺伐とした風景をなんとかしたいということがこの始まりだ。呉服元町の通りは、車が通らない歩行者専用道なので、こどもたちやそのお母さんたちにとっては、元々安心感のある環境ではあるが、全長200m程度の通りの中間に面した広大な青空駐車場が、どうしても人の流れを途切れさせる傾向があった。佐賀に限らず地方都市は車社会なので、駐車場は一定程度必要であるにしても、いわゆるウォークアブルな通りに面した“一皮”の部分だけでも、車から切り離された歩きたくなるようなコンテンツと建物で、駐車場の殺伐とした印象を隠せないものだろうか和常々考えていた。

僕は建築家なので、建物を設計することは得意である。ただ、建物というものは中身がなければ必要ないし、建設するための投資を回収できなければ、事業主も現れないわけで、建築家が設計することだけを専業とする職能であるならば、都市の再生においてはなんとも無力であると感じていた。それでも、僕が自身を建築家と名乗る理由は、建築家の職能を本来あるべき姿に再定義したいからだ。地域の暮らしを豊かにすることが建築家の仕事だとすれば、いま建築

家に求められることは、まずは中身、すなわち地域資源を生かした事業考案とそれを実践するプレイヤー探しの能力である。

そんなことを言い始めた2018年は、佐賀の呉服元町に関わり始めて約6年が経過した頃で、この呉服元町エリアに店舗やオフィスを構える動きがかなり見られるようになっていた。エリアの価値が変化してきた兆候だ。その一つにsusie-pocket. (現SUSIE) という雑貨屋があり、主にママたちの手作り雑貨を委託販売しているお店で、当初は小さなお店だったにも関わらず、数年で約40人もママたちの雑貨を扱うようになって手狭になったため、移転先を探しているということを目にして、早速移転話を持ちかけた。移転先は当然のことながら、先ほどの駐車場の一皮に新築する予定の物件で、事業主は責任をとって僕自身(ワークヴィジョンズ)。SUSIEさんの入居を想定して、木造平屋の建物を想定して事業計画を立てるものの、ママさんたちの手作り雑貨のお店からの家賃のみでは相当年数の投資回収となり、非現実的な事業計画となるため、弊社ワークヴィジョンズの自主事業(実際は出資をして別会社を設立)としてベーグル専門店MOMs' Bagelを始め、地元佐賀のママたちを中心に数名のみなさんを雇用し、一緒に入居することになった。



呉服元町ストリートマーケットの事業スキーム (著者作成)

SUSIE も MOMs' Bagel も、ママたちが主役のお店だ。建物の計画時からママたちに集まってもらい、子育てをしながら、仕事をして、趣味の雑貨作りを楽しんで、こどもたちと時間を過ごすことができる環境をどうつくれるかを一緒に考えてきた。コンセプトは「こどもたちとママたちのやりたい!ができるまち」だ。前面道路は歩行者専用なので、こどもたちが外で遊んでも安心だ。そんな呉服元町の通りでは、月に1回程度、呉服元町ストリートマーケットという定期市も開催していて、まさに、やりたいと心から思っていることを実践中だ。



呉服元町ストリートマーケット建設によるまちの変化



呉服元町ストリートマーケットの様子

## 6. まちの価値や魅力が立地を適正化する

雑貨屋にしてもベーグル屋にしても、ママたちが主体的に生き生きと働けることが、こどもたちや家族の幸せであり、そんな暮らしが実現できる呉服元町には、世代の幅広く、自然と人が集まって来るようになる。この辺りに住みたいというママさんたちの声も聞こえるようにな

った。地域の人々が自らつくるまちの価値や魅力が、「住みたい」「働きたい」という動機を生み、さらに人が集まるという好循環が生まれつつあるのが呉服元町の現在である。

中心市街地活性化だったり、立地適正化だったり、地域課題解決に向けて、様々な規制緩和策や補助制度が創設されてきたことはいいことだと思うが、その意図が有効に機能するためには、まちの価値や魅力を高める地域の「当事者」の存在が不可欠なのである。



MOMs' Bagel で働くみなさん

### 著者略歴

株式会社ワークヴィジョンズ代表取締役  
建築家・クリエイティブディレクター  
西村 浩 (にしむら ひろし)

東京大学工学部土木工学科卒業、東京大学大学院工学系研究科修士課程修了後、設計事務所勤務を経て1999年にワークヴィジョンズ一級建築士事務所を設立。土木出身ながら建築の世界で独立し、現在は、建築・リノベーション・土木分野のデザインに加えて、全国各地の都市再生戦略の立案にも取り組む。日本建築学会賞(作品)、土木学会デザイン賞、BCS賞、ブルネル賞、アルカシア建築賞、公共建築賞 他多数受賞。北海道岩見沢市の「岩見沢複合駅舎」は、2009年度グッドデザイン賞・大賞を受賞。「暮らしと仕事の環境を整え、まちを経営する ON THE ROOF / 呉服元町ストリートマーケット (MOMs' Bagel+SUSIE)」では令和3年度土地活用モデル大賞で国土交通大臣賞を受賞。