

2020年に始まった「まちの『つながり』プロジェクト」は、地域住民のみなさんと調布市、大学教授と建築家のまちづくりプロデューサーが一緒になって進める、2023年3月まで続く3か年のプロジェクトです。初年度は主にほかの地域での空き家活用の事例を学び、富士見町での活かし方を考察していきました。その締めくくりに、エンビジョンをまとめました。

高橋大輔さんが描くエンビジョン

ささやかな幸せを感じられるまち、  
さりげなさが隣に座ってくれるまちへ。

2020年度から始まった調布市空き家エリアリノベーション事業である、まちの「つながり」プロジェクト（地域コミュニティとソーシャル・インクルージョンによるアプローチ）の第一フェーズが終わるにあたって、この事業がはじまる以前の取り組みをもう一度思い返しています。

この富士見町という、高度成長期に発展した典型的な住宅地における空き家活用を視野に入れたまちづくりに求められるものは、ひとが年齢を重ねていくと自分にフィットした心地よさにふと気づくことのように、ある日自分の住んでいるまちの居心地のよさに気づくようなものではないでしょうか。

昨今のまちづくりが若い世代をターゲットにしたものに注目が集まってしまったため、ガンガン稼ぐ、遊ぶ・楽しむ、そんなキーワードが前面に押し出されてしまいます。

私はそれが良い悪いと言っているわけではなく、それと同時に、そのまちで最期を迎えたいと考えている人たちもいるということ、愛着を持って住むことができる成熟したまちが必要とされていることも忘れてはいけないということとです。

ふとしたときにそのまちの心地よさに気づく、そんなさりげなさが隣に座ってくれるまちづくりをこの富士見町エリアで実現させたい。そしてこの調布モデルが、部分的にでもいいから、

にいたい、そう思うこともあるはずですが、これは私たちが地方都市で行ってきた社会実験の結果においても顕著に現れています。

地味かもしれませんが、私はそこに住む人たちがささやかな幸せを感じることのできるような空き家を活用した場づくり、いわゆるソーシャル・インクルージョンからアプローチした組織

日本の空き家対策のツールとして広まってほしい、そんな思いをずっと持っています。

日本各地で様々なまちのお手伝いをしてきましたが、調布市は適度な賑わいもあって、新宿から電車で15分、バスもある。ちょっと歩けば自然が残っている。都市の環境としてはとても恵まれています。しかし、空き家の問題はじわりじわりと進行しています。特に駅から離れた住宅地、その中でも未接道で建て替えをすることのできない場所から空き家は増えていきます。それがまさに富士見町エリアであり、住宅の高齢化と同時に住民の高齢化も進行しているということになります。

若い頃は駅前まで簡単に買い物に行

づくり、場づくりを次年度より展開したいと考えています。そのためには、まず組織づくり、その組織をサポートしてくれる方々が必要です。いつかきつと地味から滋味なまちの「つながり」が生まれてくるはずですが、私たちが富士見町の未来を紡いでいきます。

ソーシャル・インクルージョン的  
観点からのアプローチ



KEYWORD

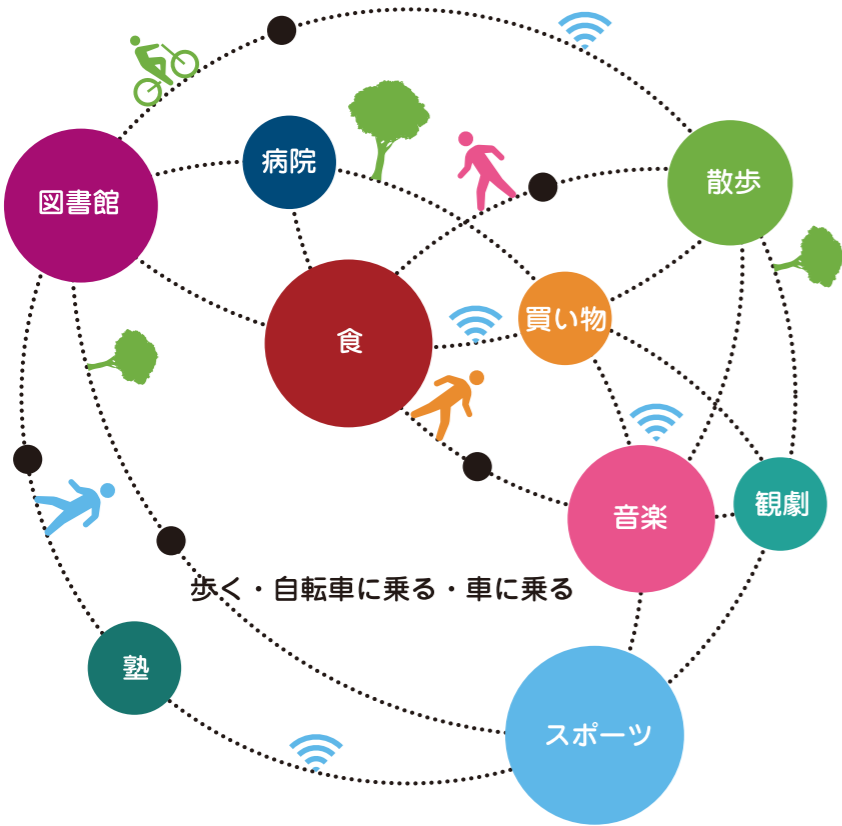


高橋大輔さんが考える

2021年-22年に向けたまちづくり、  
3つのキーワード

- 1 徒歩で生活可能な圏域を充実させる
- 2 滋味なまちの魅力を伝えていく
- 3 自走を目指す地域拠点を構築する

徒歩圏の重要性



# 地域コミュニティをつなぐ事業構想 ——駅前からバス停圏へ多様な歩行圏

人口減少や経済縮小、災害や感染症など社会状況の変化によって、私たちの生活様式とそれを支えるまちや建築物の在り方は大きく変わろうとしている。

そんな状況下、新型コロナウイルス感染症拡大以降は特に、都市的な利便性と田園的な自然の豊かさを両立したコンパクトな郊外都市が注目を集めている。郊外型住宅地である富士見町を対象地区としている「まちの『つながり』プロジェクト」は、一般的にネガティブな印象を与える空き家を、地域の空間資産として活用しながら、次世代の郊外型モデルのまちをつくることを目的としている。

私はこのプロジェクトにまちの地域拠点づくりの専門家であると同時に、富士見町での拠点運営の実践者として参加している。ここでは、その二つの視点から今年度得た知見と、2年目以降のエリア・ビジョンを提示したいと思う。

私自身は、全国で交通と地域の拠点

を設計する「SUGAWARADAI SKE建築事務所」と、郊外型のバス停圏である富士見町に新しい回遊性と活動の場をつくる地域拠点「FUJIMI LOUNGE」を主宰している。この2つの活動で目指しているのは、郊外のバス停圏を活性化し、職・住と楽しむ機能が混在する多様な徒歩圏と地域コミュニティを構築することである。

専門家として、民間が主体となった地域活性拠点とこれを核とした地域の回遊性の設計を、人口1万人未満の地域で行ってきた。そこで実践している設計手法が、「micro public network（マイクロ・パブリック・ネットワーク）」である。

この手法は、大規模施設によるまちづくりとは異なり、新築や空き家活用による複数の小さな公共空間（micro public）をモビリティや活動で連携（network）することで既存のまちの記憶や生活を継承し、かつ、まちをコンパクトな予算で大きく変える手法といえる。この手法を、郊外型micro public

networkとして実践しているのが、バス、シェアサイクル、歩行の交通乗り換え拠点を兼ねた地域拠点「FUJIMI LOUNGE」である。

郊外の住宅地では、駅前に商業や娯楽機能が集中する一方、住宅が集中するバス停圏は好立地にもかかわらず、空き家が増え、まちのつながりが少なくなってきた。

FUJIMI LOUNGEは、駅前間をつなぐ路線型交通のバス停圏をシェアサイクルを含む中速モビリティでつなぎ合わせた新しい回遊性の構築と、空き家活用によるオフィスや商業、娯楽機能をまちに挿入した「多様な徒歩圏」の構築を目指している。これによって、駅前中心主義で眠っていたバス停圏の巨大な居住人口をマスマーケットとして活性化し、コロナ感染拡大以降、特に注目される「多様な徒歩圏」のある魅力あるまちをつくることができる。

そこで重要なのは、富士見町でも増加傾向にある空き家を空間資源として活用し、宅老所や保育所、シェアオフ

イスや小商いなど、地域を魅力的にする様々な生活機能の挿入である。この生活機能を増やすには、実践者がチャレンジしやすい仕組みを作ることが必要である。

初年度のトークセッションでは、様々な地域の実践者から多種多様な空



# KEYWORD



菅原大輔さんが考える

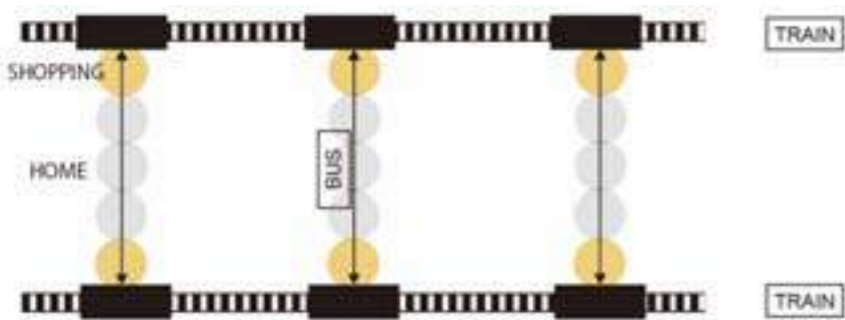
## 2021年-22年に向けたまちづくり、3つのキーワード

- 1 まちに欲しい×必要な機能を整理する
- 2 継続する資金計画を立てる
- 3 ヒトとモノの回遊性をつくる

空き家活用事例とその実践手法を知ることができた。そこで理想的な事業を実践するための重要な2つのポイントが確認できた。一つは、設計の専門家の視点から、まちや人々のつながりが優れた建築設計の重要性。もう一つは、実践者の視点から、新しい事業に挑戦し、これを継続するための空き家活用の資金計画である。

2年目以降は、富士見町をモデルに資金計画をシミュレーションし、意思を持ったより多くの人が、空き家活用に挑戦できる「空き家活用エントリーモデル」の構築を目指したい。一般的な郊外型住宅地の富士見町で構築される本モデルは、広く日本の郊外に適用できる空き家によるエリアイノベーションモデルになると考えている。

### 駅前からバス停圏へ 郊外型のmicro-public-network



#### 用途地区制度

駅前:商業/バス停圏:住宅地  
隣接する地域のコンテンツとは分節  
路線型交通で決定される行動範囲



#### 用途地区制度の更新

駅前→バス停圏:多様な歩行圏の集合体  
隣接する地域のコンテンツは、選択肢になる  
目的や気分で決定される行動範囲  
小商いの増加

眠っていたバス停圏のマーケット  
駅前の商店街から、小商いによる  
バス停圏の「商店帯」へ

面的な交通ネットワークで  
隣接する地域はつながり、  
新たな回遊性生まれる