

Title

まちづくりにおける余白としての公有地・私有地・郊外

Name

大森文彦

抄録

本論文では、都市空間における「余白」のありようを検証することを目的とした。余白がありそうな都市空間を網羅するため、公有地・私有地・郊外のトピックで実際の事例を参照しながら、都市で「余白」を見出すために必要な要素を抽出した。まずその前提として、経済・政治の両面から都市の成立要因を定性的に理解した。次に、公有地として道路・公園・公共施設・都市河川、私有地として店舗・住居・銭湯、郊外として住宅団地・市街化調整区域・スプロール住宅地から複数の事例を挙げ、その成立要因や経緯を分析した。その結果、余白は①それを提供する人・利用する人という複数以上の関係性においてのみ成立しうること、②常に現状を変えようと模索する「プロセス」だということ、③将来に対して可能性を残し続けるという「ウィリング（意思）」であること、④一定の地域への「愛着」が必要な構成要素であり空間と固有のものであること、が見いだされた。実際の都市空間で何らかの余白を生み出すためには、こうした要素を考慮に入れて、取り組む必要がある。

キーワード：公有地、私有地、郊外

Title

Margins for urban management Public space, private space, suburban area

Name

Fumihiko Omori

Abstract

The purpose of this paper was to investigate the possible existence of "margin" in urban spaces. In order to cover urban spaces where margins are likely to be found, actual cases were referred to on the topics of public, private and suburban areas. We extracted the elements necessary to find margins in cities.

First, as a prerequisite, we qualitatively understood the factors that lead to the establishment of cities from both economic and political perspectives.

Next, we analyzed the factors and processes of the establishment of the city by identifying (1) Public space; road, park, public facility, and urban river, (2) Private space; store, residence, and public bathhouse, and (3) Suburban area; residential complex, urbanization restricted area, and sprawl residential area.

As a result, the following factors were identified: (1) margins can be established only in the context of multiple relationships between those who provide them and those who use them, (2) margins are a "process" that always seeks to change the current situation, (3) margins are "willing" to continue leaving possibilities for the future, and (4) a certain level of "attachment" to the area is a necessary component, which is unique to the space. In order to create some kind of margins in actual urban spaces, it is necessary to work with these elements.

Keyword: public space, private space, suburban area

1. 序章——都市に余白は存在しうるか

人間の生活には「余白」が必要だという認識に異論がある人は少ないだろう。精神的・時間的・空間的・人間関係的に様々な余白が考えられるが、いずれの余白が欠けてしまっても、健全な人間生活と社会活動に対して、何らかの支障が生ずる可能性がある。本論文では都市計画・まちづくりの視点から、特に「空間的な余白」に着目し、それらが媒介しうる人的なネットワークと地域社会への貢献について考えてみたい。

都市はその大きさ故に、余白も多く含むように思われるが、むしろ都市が巨大化することで余白は極端に少なくなっていくように思われる。東京や大阪などの日本国内の大都市では都市再開発法及び都市再生特別措置法などに基いて市街地再開発事業が数多実施されており、巨大な高層建築と足元に一定の広さの空地が確保されるビルディングタイプが標準的となっている。しかし、こうした法定再開発は、上記の法や建築基準法などに則っており、竣工後の運用の中で、事前に想定していなかった用途に供用するに際して、驚くほど柔軟性を備えていない。筆者も、不動産企業に勤務していた際、再開発建物と隣接する空地を含めて企画したイベントで使用するキャンプ用品等を、普段収納する場所を検討した際、再開発建物内に空きがあるスペースを見つけることに苦労した。あらゆる倉庫は用途が定められており、区分所有者や管理区分も定められている。火災時の避難などの面で、通路や階段などは消防法の規定から、当然荷物を置くことは許されない。最終的に、地下の車路の脇に設けられた緊急車両待機スペース（法規で定められたものではなく、設計上のデッドスペースとなったため名目上、緊急車両用とした空間）をどうにか確保することが出来た。これほどの巨大建築物であっても、「何か新しい取組を行う際の余地」言い換えれば「余白」と呼べる空間がほとんど無いことに愕然とした記憶がある。

しかしここで、大小の差こそあれ「なぜ都市が生まれるか」という根本の議論に、そもそも立ち返る必要があるように思われる。筆者の浅学の限り、都市の成立には、経済面と政治面からの定説が見いだされている。

1.1. 経済面からの都市の形成要因

まず、経済面では「ホテルリングのモデル」（谷口守，2014，p.2）が最も名高いと思われる。二次元空間上に均等な人口分布と商店A・Bが存在し、その商圏があくまで最寄りの店舗までの距離のみで成立すると仮定した場合、各商店はもう一方の商店のすぐ隣に店舗を出すことで、その商圏を最大とすることができる。これを繰り返すと、最終的には、当初両商店が存在した地点の中間に、両商店が隣接して立地することになる、という経済モデルである。このモデルを図化したものが図1となる。

このモデルに依拠すれば、都市に多くの商業機能が集積し、またその中心部に最も商業が集中したエリアが形成されることにある程度の納得感がある。また、このモデルに則れば、商店街のような商業集積が自然と生まれることも理解でき、ある程度集積することが、いわゆる「規模の経済」として効率が良いこともわかる。逆に、商業機能が低密度に分散した都市は想像しづらく、現実には存在し得ない。もちろん住宅街にぼつんと隠れたケーキの名店がある、といった例外はあり得るが、それは近隣に多くの人々が利用する何らかの商業集積（商店街や商業施設）があることに対しての、あくまで例外でしかない。

ここで純粋な農業生産のみに依拠した居住空間を想像した場合、富山の砺波平野の散居村などに代表されるように、少なくとも近世までは、基本的には農家住居とそれを囲む水田や田畑などによって、人は分散的に居住することになる。ある程度の農業集落が形成されることもあるが、それも何らかの農作業の共同施設（例えば養蚕の作業場）

周辺への集住、多少の求心力がある寺社の周辺への集住、街道の宿場も兼ねた小さな集落や、可住地が少ない山間部で限られた平地や水を得られる場所に住居が集まった程度のものでしか無い。農業の生産量はその土地の気候や土壌・地形に加えて、確保できる面積に依拠する故に、それに付随した住居も分散的にならざるを得ない。集住が進み過ぎると、自らの耕作地から遠くなってしまったためだ。

現在でも日本国内に残る伝統的な町並みは「伝統的建造物群保存地区」等の制度で保全されているが、その内訳は在郷町・寺町（門前町）・宿場町・職人町・港町・武家屋敷群・茶屋町（花街）などであり、純粋な農業のみに依拠した集落郡は非常に限られる。一部、山間集落とされるものもあるが、養蚕などのコアとなる産業を中心とした集住地か、棚田などの特筆した景観も含めた地区指定の場合がほとんどである、やはり農業村落は基本的に分散的である。

余談に逸れたが、経済的側面に限れば、都市は第二次産業以上の産業構造の中で生み出されてきたものであると考えるのが自然であろう。

1.2. 政治面からの都市の形成要因

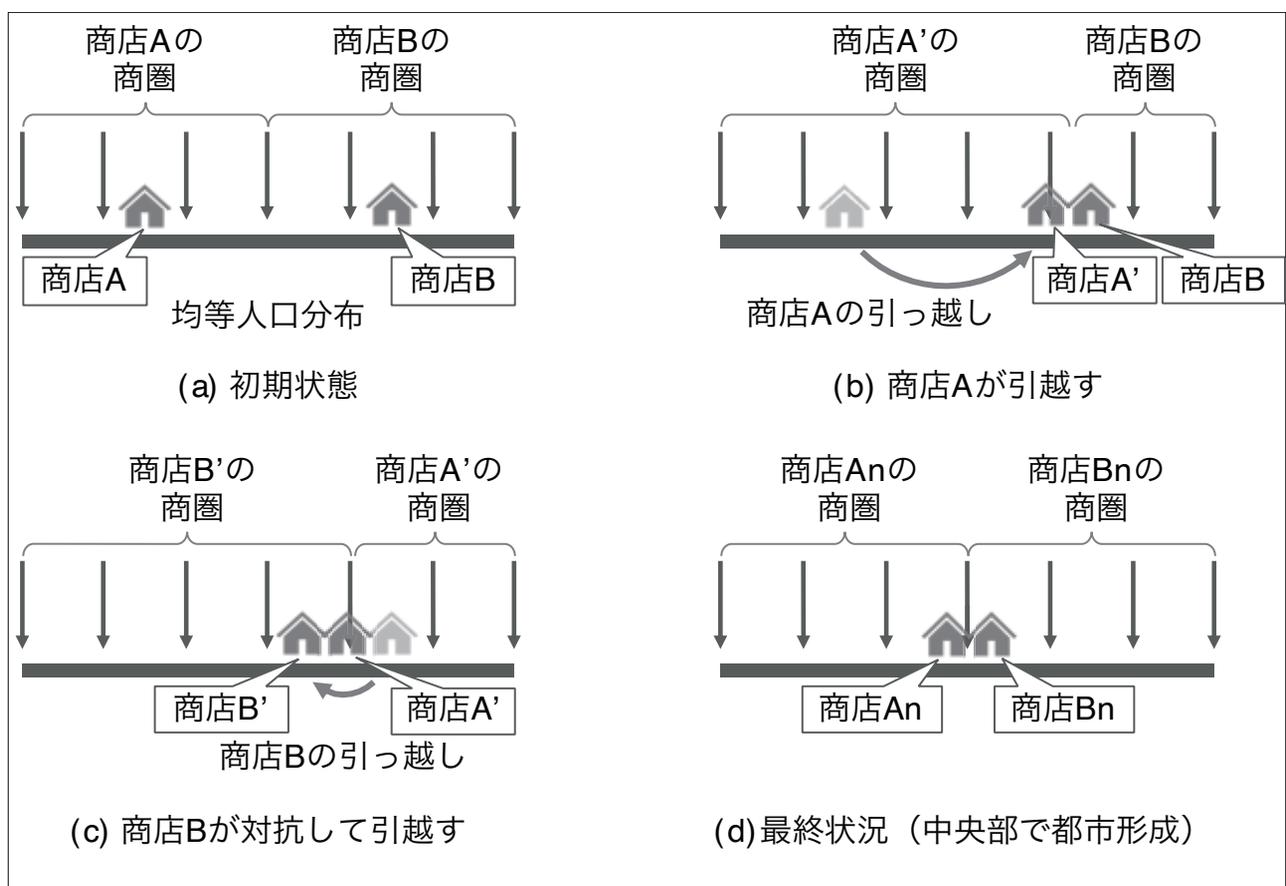


図1 経済学上の都市形成プロセス（ホテリングのモデル）（谷口守, 2014, p.2）

経済面に対して、政治面からも都市の形成を説明することが可能である。社会学者の藤田は都市の対義語は「自然」ではなく「村落」とであると仮定し、人類が自給自足の「村落」のみを形成していた時代を原始状態として論を展開している（藤田弘夫, 1993, p.69）。自給自足とは文字通り自分たちが食べる分だけの食糧生産（農漁業と狩猟）を行っている状態を指すが、余剰生産や、あるいはどうしても自分の村落では調達できない産物を巡って、村落間

で交易が営まれるようになっていく。その交易の中で、交通の便などから物資の集散と交換に適した村落が次第に経済的に力を持つようになり、徐々に一帯の村落に対しても支配を行うようになる。こうした支配権力を持った村落が「都市」であり、その瞬間から被支配側の村落が「農村」となる、と藤田は主張する。つまり、農村は単独で存在するものではなく、むしろ常に都市との対比において、支配される側の集落や集住地としてのみ定義される。こうした支配・被支配の関係としての都市と農村は、さらにその役割を分化させていく。都市は自ら食糧を生産することをやめ、農村を経済的・政治的に支配することに注力する。一方の農村は本来自給自足であった農業生産を、(都市が食糧生産をやめた分) 自給自足以上の食糧生産量を求められることになる(図2)。

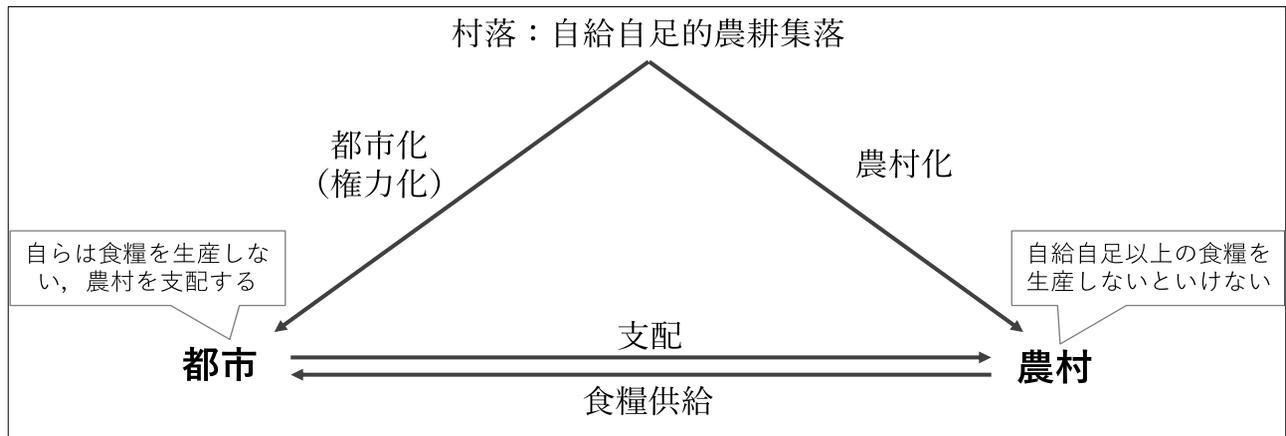


図2 村落の都市化と農村化(藤田, p.69)

時には商品性や換金性の高い作物や物資の生産にシフトし、農村は自らの食料にも事欠く状態となる。こうして交易・消費地としての都市と、生産・供給地としての農村の、支配・被支配の関係がより確固としたものとして確立されていくことになる。昭和の高度成長期の集団就職を想像すれば、農村は都市の労働力まで供給していた、という見方まで成り立つかも知れない。

このような都市(消費地)と農村(生産地)の支配・被支配関係は、あらゆる国の歴史に見出すことができる。例えば地方という意味の英単語「region」は、ラテン語の「regare(支配する)」から派生した「regio(軍管区)」が語源とされる。中国語由来の「県」「郡」もこの軍管区と同義であり、さらに「郡」は「軍」とも同音異体字とされる。このように、常に都市と農村、さらに中央と地方という支配・被支配の関係は、古来より根深く人間社会を定義づけてきた(藤田, p.70)。

また、経済面ではホテルのモデルに基づいた都市は自然発生的であると述べた。しかし原始的村落は自然発生的という前提の上で、政治面での都市は人工的なものと藤田は述べている。つまり、当初の自然発生的な交易中心としての都市を除けば、支配・被支配の構造が出来て以降の都市は、時の為政者によって「何らかの意思決定をもって建設される」ということだ。アレクサンダー大王が征服地に複数の場所で建設を進めたアレクサンドリア都市群、ローマが被支配地に建設した植民都市群(現在のロンドンもその一つである)、日本では平安京などもこれに当たるし、江戸は徳川家康が明確な意思を持って建設した人工都市である。大名が自らの居城周辺に家来を住ませた城下町・武家屋敷も、支配者側の意思決定無しには成立し得ない。例えば、現在成長が著しい中国の深圳も、小さな漁村一帯を中国政府が1980年に経済特区に指定したことがその端緒であり、現代においても都市は支配する側の意思で建設されている。

この支配する都市と支配される農村の構造は様々な悲劇を生み出してきた。歴史上記録のある飢饉の多くは食糧生産地であるはずの農村で起きており、食糧消費地である都市ではほとんど起きていない。少なくとも時の支配層

である王様や殿様・侍が飢えることはまれであった。現在でも、アフリカ各国の農村では慢性的な飢饉や食糧不足が続いているが、同国の首都にまで飢饉が波及している印象は薄い。ホームレスと呼ばれる無住所者が田舎で見られることはなく、基本的に大都市でしか見られないのは、都市には食糧に限らずあらゆる余剰の消費財が溢れているからに他ならない。

1.3. 経済面と政治面から考える都市の余白

以上のように都市の成立は、ホテリングのモデルで説明されるような経済的なモデルと、歴史的な事象を帰納的に説明した政治的な理論によって説明することが出来る。実際の都市の成立経緯は、両者のハイブリッド的なものであろうし、もちろんそれ以外にも地理的・文化的・地政学的要因などが複層的に影響しているであろう。近年のメガシティとよばれるグローバル大都市は、前者の商業集積のモデルの影響がより強いかもしれない。いずれにしても、こうしたモデルや理論で説明される「都市」には余白は存在するのだろうか。

ここで改めて都市の「余白」とは何かを定義する必要があるが、次章以降の本論の展開を鑑みて、ここでは、便宜的に空間的な余白、利用する人の属性に制限のない広場や空き地などを想定して論を進める。たとえば王宮の中の庭園や閱兵用の広場などは含まれない。

前者の経済的なモデルに立脚した場合、商業集積の合間に「余白」を見出すのは非常に難しいだろう。上述のようにホテリングのモデルは、常にライバル店の真隣を埋めていくことで商圏をより広く獲得しようという行動の繰り返しである。現実的に、商業中心となっている一帯で、空き地や空き区画が生まれた場合、確実にそこに新店を出す事業者のニーズがあり、短期間で埋まってしまうだろう。

後者の政治的な理論に立脚した場合はどうだろうか。支配者の立場では都市に「余白」を設けるメリットはあまりない。広場のような空間があれば政治的な議論やデモの舞台となり、為政者の政権が覆されたり、権限の一部が奪われるきっかけを作ってしまうかもしれない。また、都市の中に支配の及ばないアジール（聖域）のような場所があることは、為政者にとって好ましくないし、経済活動の場として利用したほうが、為政者はより大きな利益を得られると考えるのが通常である。

つまり、経済的・政治的な面のいずれでも、都市に余白を作るメリットやモチベーションは非常に弱い。もちろん、歴史的にも広場とされる空間は各国各都市に見られる。古代ギリシャのアクロポリス、ベネチアに代表されるルネサンス期イタリアの共和制都市国家の広場などはその代表である。ただしその多くは、原始的な民主制や共和政治に依拠した都市国家などであり、やはり強力な王権などの下で王が自ら自由な余白としての広場を作ろうとすることは稀であった。日本の寺社地における境内の空間も、誰しものが自由に使える余白であったかは疑問の余地がある。江戸において延焼防止のためにつくられたものの、季節ごとに歌舞伎小屋などが設けられた火除け地は、むしろ余白に近かったかも知れない。

いずれにしても、強権的な政治体制や商業優先主義の下では、都市の中に余白を見出すことは難しい。少なくとも、都市の余白は為政者や大商人の側から与えられることはまずない、という認識に相違はないだろう。それでは、人間はいかにして都市の中に「余白」を確保していくべきなのであろうか。

2 都市の余白としての公有地

公有地とは、国家や自治体等の公的な主体が所有している土地であり、その上に建つ構造物なども含めて公共施設と呼ばれることも多い。都市の中にはこうした公有地・公共施設が無数に存在する。まず、都市の中で最も広大な面積を占める公有地が、道路である。東京都23区内の公道の面積が23区全体の面積に占める割合は16.1%にもなる（東京都建設局，2020）。道路は都市が円滑に運営される大動脈であり、20世紀以降は基本的に自動車交通の円滑化を主眼において整備が進められてきた。ここでは一見、余白があるようには思えないが、後述のように近年、自動車交通に占められていた道路を、より人間のアクティビティのために活用しようという動きも見られる。

次に面積を占めるのが公園で、23区内では総面積のうち6.56%がこれにあたる（東京都建設局，2022）。世界の大都市と比較して東京の公園や緑地が少ないという批判はよく目にするが、上記の公園面積に加えて明治神宮の森や皇居の公開エリア、東京大学の本郷・駒場地区などに代表される緑の多い大学キャンパスなども加えると、東京もそれなりの面積の公園・緑地を備えているように感じる。少なくとも徒歩圏に全く公園や緑が無い、というようなことは23区内であっても非常に限られている。ただ、公園が都市民にとっての「余白」として明確な役割を果たしているか、本章内で検討したい。

続いて挙げられるのが区役所や図書館・スポーツ施設と行った自治体所有のいわゆる公共施設である。例えば、東京都目黒区内には目黒区が所有・管理する建物は184あり、用途別の施設数は322となっている（目黒区，2022）。ただし、施設の用途によって、主に利用対象者が高齢者・子ども・生活サポートが必要な人など、種々に分かれているため、全ての用途の施設を日常的に利用する人はいないであろうが、想像よりも多くの施設があることに驚かされる。公共施設は基本的に立地する自治体の市民向けにサービスを提供するものであるが、もちろん都立であれば都民全体、国立施設であれば国民全体を対象としたものとなり、より利用者の間口は広いものとなる。こうした公共施設は厳格に管理されており、一見都市の余白としての趣は薄いですが、どのような可能性があるか検討してみたい。

最後に取り上げるのが、やや番外的な扱いではあるが、都市を流れる川とその河川敷である。大規模な河川は都や区ではなく、国土交通省の河川事務所の管轄となっている場合が多い。河川は自然の造作物であり、人間が完全にコントロールできるものではなく、東京でも様々な水害を引き起こしている。その反面、近代化以降も様々な余白を内在してきた。

以上のような公有地に、どのように都市の余白を見出すことができるか、本章で検討を試みたい。本章における「都市の余白」は、「公有地で本来定められている用途以外に、空間を活用し、人的なネットワークと地域社会への貢献を実現する余地がある」と定義し、論を進めたい。

2.1. 道路空間から考える都市の余白

道路の用途は、人や物資の円滑な移動を支え、都市全体の交通体系の基盤を構成するものであることに疑いの余地はない。さらには、当該都市の物理的な骨格を形成するものであり、道路が取り囲むことが翻って建物などが建つ土地領域（街区）を規定することになる。その点においても道路計画は非常に重要であり、特に急増する自動車交通への対応が求められた高度経済成長期には「都市計画とは道路計画である」とさえ言われることも多く、行政でも道路整備部局は重要部署であった。

「人や物資の円滑な移動」を文字通りに解釈すれば「人や乗り物のスムーズな歩行・走行の促進」が道路の最重要ミッションであり、それは人が滞留する、団らんをする、くつろぐというアクティビティとは真逆である。「日本の道路にはベンチが無い」というような批判を耳にすることも多いが、交通の阻害となる可能性がある工作物を道路上に設置することを、日本の道路行政が厳に戒めてきたこともまた事実であろう。急増する自動車交通への対応は、日本全国での高速道路の整備だけではなく、一般道においても車道整備を優先させ、複数車線を有する広幅員な車道と極端に狭い歩道を備えた幹線道路は、東京都内でも良く目にする。また駅前のバスロータリーやタクシープールといった交通広場も都市計画は「道路」とされていることが大半のため、人が滞留したり何らかのアクティビティを持つことを主眼においた整備はされてこなかった。

ただし、近年はこうした自動車交通優先の道路政策を転換する動きが見られ、国土交通省も 2020 年前後から「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり～ウォーカブルなまちなかの形成～」を掲げて、都市再生特別措置法の改正と各種支援事業の設置を進めてきた（国土交通省，2020）。また、この国交省の政策の前段として、2010 年代から日本各地で様々な道路活用の動きが見られるようになってきている。

道路の利活用について、その起源を辿るのは意外と難しく、何をもって始祖とするかは判断が分かれるところであるが、1970 年に開始された中央区銀座の「歩行者天国」は 50 年以上の歴史で知られている（一般社団法人銀座インフォメーションマネジメント（GIM），2022）。

しかし、今日的な意義で、東京都心の道路空間の活用を積極的に進めた事例としては、豊島区の池袋駅東口のグリーン大通りにおける取組が代表的であろう。2014 年から豊島区が同通りの賑わい創出を目的に、歩道上でのオープンカフェやマルシェの社会実験を開始、2015 年以降は主として沿道企業から構成される「グリーン大通リエリマネジメント協議会（通称 GAM）」がその運営を担っている（区が事務局を務める）（豊島区，2018）。同通りでの道路活用は、2017 年より「IKEBUKURO LIVING LOOP」という名称で、月 1 回の中規模な路上マルシェと、周辺の南池袋公園とも連携した年 1 回の大規模な拡大マルシェイベントとして定常化している（グリーン大通リエリアマネジメント協議会（GAM），2017）。

本取組の出店者は主として、地元池袋に加えて、西武鉄道池袋線や東武鉄道東上線といった池袋駅始発で北西方面に伸びる鉄道沿線の「池袋文化圏」の作り手や生産者などが中心となっており、本取組は彼らがプロダクトをマーケットに出す機会を提供しているといえる。



図3 池袋グリーン大通りでの道路活用（豊島区，2018）

豊島区がこうした道路活用に取り組むようになった背景として、2014 年に日本創成会議が発表した「消滅可能性都市（自治体）」に、東京 23 区のうち同区のみが唯一ランクインしていたことが挙げられる（増田寛也，2014）。区内の人口動態に関する危機感から、豊島区は同区への居住人口誘導を行うとともに、同区中心部の池袋

駅周辺の活性化に本格的に取り組むようになった。もちろん、グリーン大通りの活用を実質的に担っている株式会社 nest のメンバーなど、それ以前より池袋界隈で様々な活動をおこなってきた地元市民の、地道な活動の積み重ねも大きく寄与している（豊島区, 2022）。

こうした道路活用の取組が全国的に促された大きなきっかけは、奇しくも新型コロナウイルスの流行であった。飲食施設の営業が軒並み感染症の影響を受ける中で、感染リスクの低い屋外での飲食を勧奨する目的から、国土交通省は道路占用許可手続きを大幅に緩和、一定の歩行者等の幅員を確保することを条件に、店舗前面の道路の座席等としての利用に際して占用料を免除した（国土交通省, 2022）。これにより、いわゆる店舗のテラス営業が日本各地で見られるようになり、2022年時点でも同措置は延長されている。

一方海外に目を転じると、ヨーロッパなどでは従来より、店舗前面の道路を活用したオープンカフェやテラス営業が一般的であり、利用面積や席数に応じた占用料を自治体や地元組織などに支払っている。さらにスペイン・バルセロナ市では、自動車道路を完全に歩行者空間に転換していく取組「スーパーブロック」が試行されている。自動車交通による慢性的な大気汚染と騒音に悩まされてきた同市で、1993年に最初の小規模なトライアルが開始されたスーパーブロックは、2014年から本格的な試行が進められ、市内の複数箇所で開催されている。スーパーブロックはバルセロナの特徴である格子状の街路構造を活用し、9つの街区毎に1セットとして、その9街区内の道路を一方通行とすることで、歩行者のための空間を創出する（図4）。これにより通過交通は街区外の道路に集約され、街区内は歩行者にとって安全かつ大気汚染の低減にもつながることが企図されている（Ajuntament de Barcelona, 2022）。

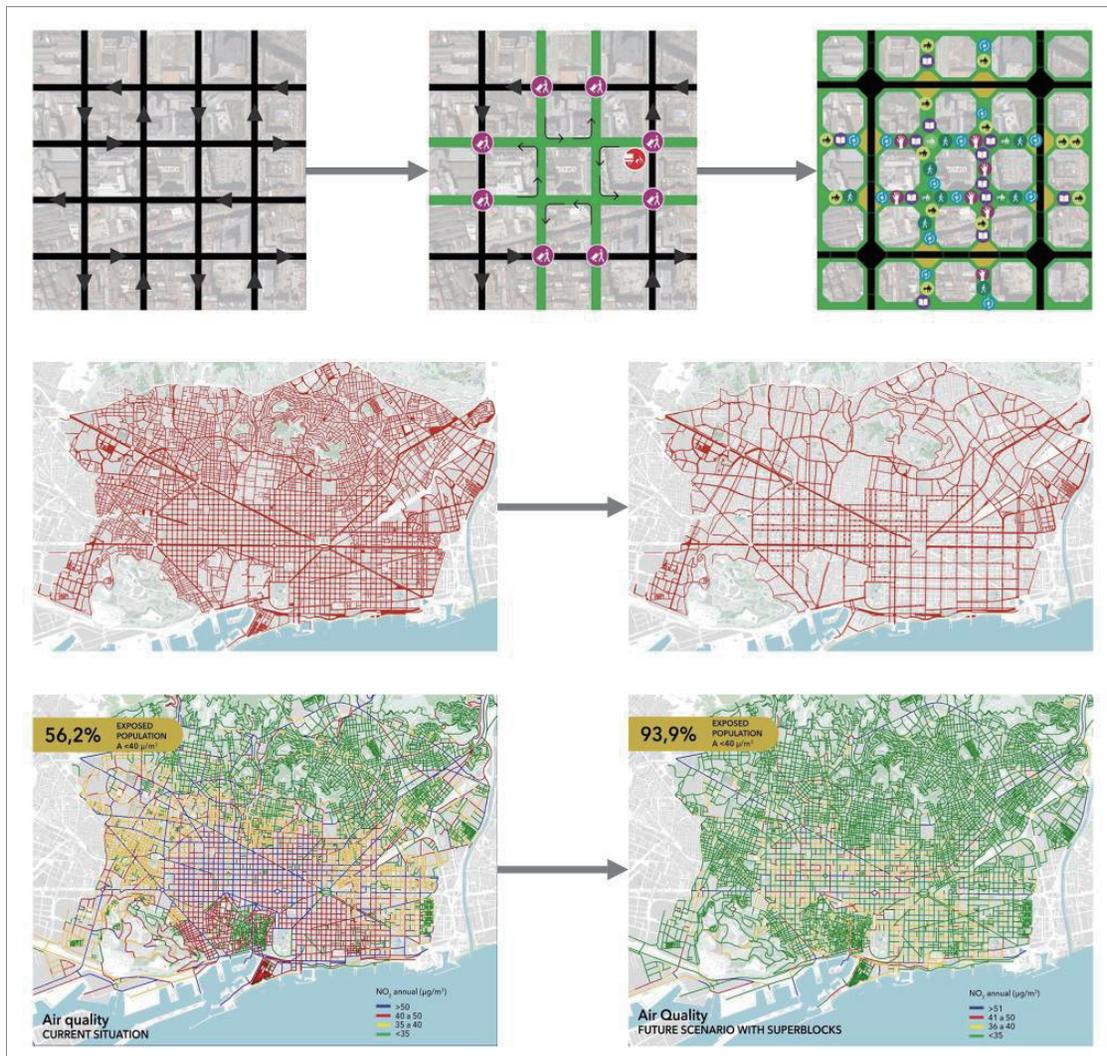


図4 バルセロナ市スーパーブロックの仕組み（Ajuntament de Barcelona, 2022）

図4中段にある図のように、この計画がすべて実現すると、33kmの緑道、33.4haの歩行者専用空間、6.6haの緑地が創出される計算となっており、同図下段にあるように93.9%の市民が、大気汚染の改善を享受できることが想定されている（若年死亡者が667人減少し、平均寿命が200日伸びる）。自動車道を撤去・廃止し歩行者空間や公園に転換しようとする動きは、多くの国で見られるが（米国ボストンのGreenWayや韓国ソウルの清溪川など）、これほどの規模で生活道路を転換しようとする取組は非常に際立っている。特に、大気汚染への危機感が非常に強いことが理解できる。



図5 実現したスーパーブロックの状況（コクヨ株式会社ワークスタイル研究所，2020）

また、バルセロナ市の取組で非常に注目できるのは、スーパーブロックが実施された場合の交通への影響を、自動車交通の変化と、市営バス等の公共交通再編について緻密なシミュレーションをおこない、それらを元に実施地域の市民への丁寧な説明を実施した点である。特に後者は、当初は激しい反対運動が巻き起こった地域などもあったが、複数回に渡る対話会やワークショップ、仮設什器をおいた社会実験期間など、段階を経て実現にこぎつけている（コクヨ株式会社ワークスタイル研究所，2020）。開始以来30年近い息長い取組となっているのも、そのためであるが、行政が長期的なビジョンをもって都市の再編に取り組んでいる好例であり、またデジタル技術の活用と市民参加のプロセスのどちらかが欠けても、それが実現し得ないということを示唆している。

以上のような国内外で進められている道路空間の利活用や歩行者空間への転換は、様々な面で都市の余白の創出に寄与している。まず、道路上で移動する以外の活動を生み出しうる余白であり、実際に談笑や飲食、販売とパフォーマンスなど、様々なアクティビティが生まれている。中には思いもよらぬ出会いや、新たな文化を生むきっかけともなる。次に自動車交通から解放されることで得られる「安全」という余白である。それは交通事故だけに限らず、騒音や排気ガスによる空気汚染などの公害からも自由になれることを意味する。こうした安全面の余白は、目の不自由な人や高齢者・子供連れの人など、あらゆる属性の人により外出を促すきっかけを提供することになる。

一方でこうした取組は、路上生活者など一部の人のための「余白」を奪う可能性を常に秘めていることには留意したい。極端な例であるが、例えば、日本に限らず、路上生活者が寝臥できないように道路上に広く見られる「排除アート」や（五十嵐太郎，2020）、住民が歩道に岩を置いてホームレスを排除する活動（CableNewsNetwork，2019）は、余白を奪い分断を広げる道路活用でもある。こうした問題は次項の公園で取り上げる。

2.2. 公園

道路の次に、民間活用が近年盛り上がっている公共空間として公園が挙げられる。2017年の都市公園法改正によって公募設置管理制度、通称ParkPFIが設けられ、公園内に民間事業者が設置する施設によって得られた収益を公園整備に還元することを目的とした制度である。これによって収益施設の設置期間や面積が大幅に緩和されることになった。東京都内でも、2020年に豊島区東池袋の旧造幣局跡地にオープンした公園「IKE・SUNPARK（イケ・サンパーク）」（行政手続き上の正式名称は「としまみどりの防災公園」）が知られている。広大な芝生と、こ

れまでの公園では難しかった大型の飲食施設が併設された公園は、平日であっても大きな賑わいを見せている。

ただし、豊島区が先進的な公園の整備で大きく知られるきっかけとなったのは、Park - PFI 制度以前に計画され 2016 年にリニューアル開業した南池袋公園によるところが大きい。同公園は、2005 年に東京電力が地下変電所の移転先として同公園への移転を豊島区に要請したことから、2009 年に同公園を一旦閉鎖、2014 年に着工となった。この 10 年近い期間に、地元町会や商店会を巻き込んだ説明会やワークショップの中で議論が交わされ、時に紛糾し、計画が頓挫しかけたこともあったとされる（日経 BP 総合研究所，2019）。2013 年以降、複数の地元説明会を経て概ね方針がまとまり、2014 年の工事開始と 2016 年の開業を迎えた。この間の、特に行政関係者の苦労は想像に難くない。

現在の同公園は、大規模な芝生広場に面して、飲食施設が設けられているが、地下には大規模な駐輪場、さらに下層に東電の変電所と東京メトロ有楽町線が走っている。こうした施設の占用料が得られる点も、品質の高い公園管理に役立っている。前項で紹介したグリーン大通りを活用した大規模なマルシェイベントの際も、別会場として同公園も連携するなど、池袋東口側では象徴的な空間となっている。前述のイケ・サンパークもこうした豊島区の池袋駅周辺の公園整備の集大成という位置づけに近い。

同じく ParkPFI 制度を使わずに、区立公園の大規模リニューアルを果たした事例として、渋谷区の宮下公園が挙げられる。同区が管理する宮下公園は従来から、地階に駐車場が入り 2 階以上を公園とする「立体都市公園制度」を用いており、大部分が渋谷川の暗渠上にかかり、山手線に沿った細長い敷地などから、特異な公園として知られていた。2015 年に同公園の民間活用によるリニューアルが入札され、三井不動産を中心とする企業グループが獲得、3 階建ての商業施設の屋上階を公園とし、ホテルなども備えた複合施設「MIYASHITAPARK」として 2020 年に開業した。こちらの特徴的な屋上の緑地などから知名度も高く、若者を中心として非常に賑わいを見せている。



図 6 南池袋公園（株式会社リノベリング，2020）



図 7 MIYASHITA PARK（atta，2021）

しかし、宮下公園のリニューアルは同時に、大きな問いかけを残した。同公園は以前から路上生活者が多く住み着き、支援者の炊き出しなどが行われていた。この問題に焦点があたったのは、2009 年に渋谷区が同公園の命名権をスポーツ用品メーカーのナイキに売却、園内のトイレやボルタリングの施設などの整備を目的に、渋谷区は行政代執行によって園内にあった路上生活者のテントや小屋を撤去した。企業イメージの毀損などの懸念からナイキは命名権の協定を中途解約、支援者による裁判によって 2015 年に強制撤去を違法とする東京高裁判決が確定した。しかし、渋谷区は同公園の耐震性を理由に最終的に上記のコンペを実施、2017 年に再度野宿者の強制立ち退きを実施して、公園の大規模なリニューアルに至った。（南池袋公園も少なからず同様の問題をはらんでいたが、こちらは大きな問題としては取り上げられなかった。）

こうした経緯は窪田の研究に詳しい（窪田垂矢，2021）。窪田は、近代化の中で土地所有制度を確立するために

国は国土を私的領域と公的領域に分けたが、公園はその中間的な位置づけとして援用された概念であるとし、必然的に都市の実態（例えば住居を失った人の存在など）を引き受けざるを得なかったと指摘している。また、本来は緊急避難的であったものが常態化してくることで、彼らや支援者を含めた連帯が、必然的に生まれてくる点も指摘している。その一方で、宮下公園では2000年代以降、行政がこうした「公園」状態を、閉園時間の設定や施設などのルールを作って次第に狭めていき、最終的に民間企業への借地というかたちで、本来の公園とはまったく異なる空間が生まれてしまったと述べている。その上で、公園の自律的な維持のためには、行政からルールを決められるのではなく、常に様々な主体の連帯と試行錯誤を重ねながら、絶えず非建蔽地を「防御」し続けることの重要性を説いている。

窪田は「公園」を私的領域と公的領域の中間領域、換言すれば都市に必然として求められる「余白」として、捉えているように思われる。その「余白」を維持するためにはたゆまぬ試行が必要であり、決して常に所与のものではないことを戒めている。ParkPFIやその他の民間活用制度も、公園の維持管理のための収益還元システムとして非常によく機能しているが、その実、本来ありうべき都市の余白としての「公園」がないがしろになっているのではないか、という問いかけは、今後の公園行政だけでなく都市生活者全員に対して投げかけられている。

もちろん、本来の公園としての役割を重視して運営されている公園も存在する。世田谷区の一部の公園で実施されている「プレーパーク」は「自分の責任で自由に遊ぶ」をモットーとしている。プレーパークは既成の遊具や園内のルールを子供に押し付けるのではなく、子ども達が想像力で工夫し自ら遊びを作り出すこと目的とした公園のことで、1940年代のヨーロッパから始まったとされる。世田谷区ではこの取組を1979年の国際児童年記念事業として取り入れ、現在は区内の4公園で、NPO法人に運営を委託して実施されている。同公園のプレーパーク区画内では、NPO法人のワーカーや地域のボランティアが見守りながら、子どもは焚き火や泥遊び、木登りなどができ、通常の公園とは大きく異なる、自由度の高い運営が行われている（世田谷区、2021）。



図8 世田谷公園内のプレーパーク
（NPO法人プレーパークせたがや、2022）



図9 横浜市港北区打越第三公園の公園愛護会活動
（打越第三公園愛護会、2022）

また横浜市では、市が設置した公園を、地域住民が積極的に管理する「公園愛護会」制度を導入しており、住民で結成した公園愛護会に、それぞれの近隣の公園の花壇や植栽の手入れなどを任せ、市は同会に物品支援や技術支援などを行っている。愛護会の活動は比較的自由度が高く、一般の公園と比べて品質の高い植栽整備や大規模な樹林地を管理する愛護会も見られる。

こうした地域住民の自主性を尊重した公園運営は、横浜市に限らず、多くの自治体で見られる。慣例的に町内会などで公園の清掃を行っている場合も多い。以上のように、公園をめぐるこの10年の変化は非常に喧しい。都市の余白としての公園は、余白であるがゆえに様々な生活困窮者の受け皿となったが、一方で、余白であるがゆえに資本主義的な土地活用のターゲットともなり得た。常に公園の本質を見つめ直すせめぎ合いの渦中にある。また、

プレーパークや公園愛護会の事例のように、地域住民やNPOなどにによる様々な工夫や不断の協力で維持している公共空間でもある。公園は、こうした「動的平衡」の上に成り立っている都市の余白であるように感じられる。つまり逆説的に、その平衡（バランス）が崩れた場合、余白としての公園は容易く失われてしまう可能性を常にはらんでいる。

2.3. 公共施設

本来の公共施設は、自治体等の公共団体が所有する施設全般を指すが、本項では一般的に想起される建築物を伴った公共施設を指す。前述のように、公共施設は自治体や関連団体などによって適切に管理されていることが通常であり、そこに余白を見出すのは難しい。ただし、近年では用途廃止となった公共施設を取り壊さず、新たな用途に転換している事例も増えている。

東京都心では千代田区に所在した旧区立練成中学校を改修したアートセンター「3331ArtsChiyoda」（以下、アーツ千代田）が知られている（合同会社コマンド A, 2010）。同施設は地下1階から地上3階の旧校舎内に、アートギャラリーやスタジオ、クリエイティブオフィス、カフェやショップ、自由に使えるコミュニティスペースなどを備えており、かつての運動場が区立公園として再整備されているため、同公園とも一体的に利用・運用できる設えとなっている。「アートの拠点」と「地域の憩いの場」というコンセプトのもと、年間を通じて様々なイベントや展示、ワークショップなどが開催されており、自治体が運営する一般的な文化施設とは大きく異なる特徴となっている。本施設の統括ディレクターであり、アーティスト／東京芸術大学教授の中村政人氏は、「どのような活動にも「寛容性」ある場として街に開き、時代を切り開く「批評性」を重視しており、こうした哲学が、時に社会に対して何かを問いかける酸味を含んだ創造性という、本施設が持ち合わせる「余白」を体現しているように思われる。

アーツ千代田は非常に恵まれた事例かも知れないが、地方や農村部に限らず東京のような大都市でも遊休化した公共施設は、実は多く見られる。特に一つの建物内の一部フロアの機能のみを残しており、残りのフロアが空いている事例は多い。例えば東京都大田区の旧池上図書館はメインの図書館機能が新施設に移った後も、併設されていた適応指導教室（心因的理由で義務教育学校に通えなくなった児童・生徒の教室）が残って運営されている。横浜市青葉区の青葉郵便局は、郵便仕分作業の機械化や合理化などで2階と3階のフロアが丸々使われなくなっていた（こちらは2021年から横浜市と東急株式会社の協力で地域交流を担うコワーキングスペースにリノベーションされた）。廃校になっていなくとも、児童数の減少で空き教室を抱える学校も多くある。外観では分からなくとも公共施設には多くの「余白」があり、地域の資源として活用を促進していくことも重要であると考えられる。

2.4. 河川

近代化以降も河川は、都市化の中で都市に依存しつつも都市に起居の場所を得られなかった人々に対して、最後の余白であり続けた。東京都内でも隅田川や荒川、多摩川などの河川敷で生活を営む人の数は、2021年時点でも300人前後で推移している（東京都, 2022）。多摩川では対岸の神奈川県川崎市側にも多くの河川敷居住者が見られるが、2006年まで存在した川崎市幸区戸出の河川敷にあった在日コリアンの集住地区は、その規模で知られていた。同地区は1960年前後の数年間で形成され、最盛期には約100世帯が暮らし、キリスト教会を中心に様々な

生活支援も実施され、一種の地域コミュニティを形成していた。同地区は2006年に再開発に伴ってほとんど撤去され、行政の支援などで、居住者の多くは川崎市内の別地区に転居した（新井信幸、大月敏雄、井出建、杉崎和久，2007, p.106）。本論文で同地区の経緯の詳述は省略するが、都市における弱い立場の人々が最後に辿り着く場所の一つが河川敷であり、また一定の人数が集まると相互扶助のコミュニティが生まれることも、一つの真理であるように思われる。これを都市の「余白」と呼びうるか議論があるろうが、余白は常に孤独とは限らず、コミュニティを持ち得ることも示している。

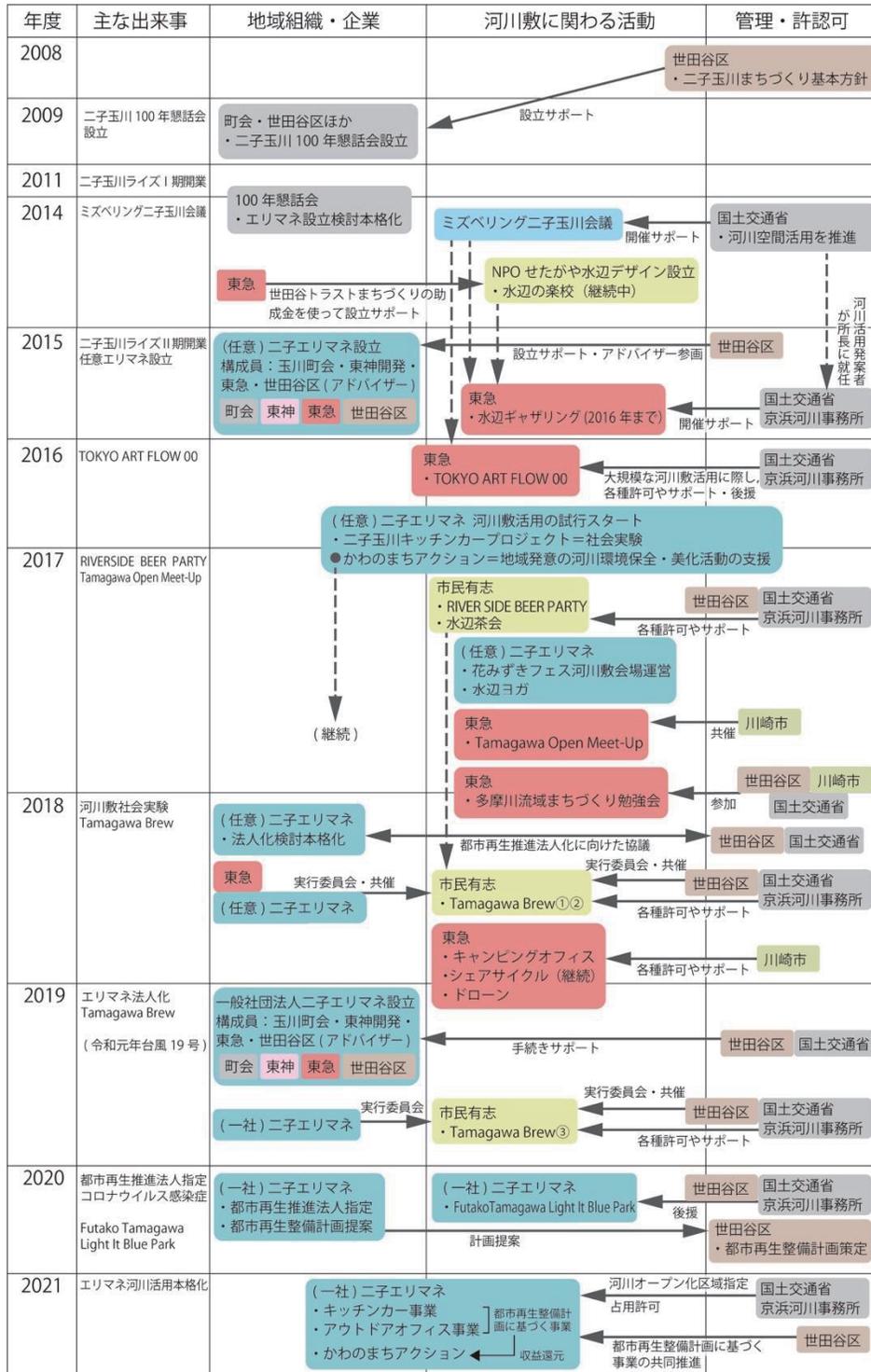


図 10 多摩川河川敷活用に関連する組織や活動の変遷（筆者作成）
※ 町会 = 玉川町会・東神 = 東神開発(株)（玉川高島屋運営企業）・東急 = 東急電鉄(株)

他方、近年は河川敷が地域活動の余白としてポジティブに活用される事例も増えている。同じ多摩川の世田谷区二子玉川地域では一般社団法人「二子玉川エリアマネジメント」が、河川敷ならではの環境を活用し、街なかでは実現が難しい様々な地域活動を展開している。河川は国有地であるため、河川敷を含めて国土交通省の河川事務所が管理しており、そこから自治体に占用許可を出して公園やグラウンドなどとして利用されている。国や自治体としては治水対策が最優先事項であるため、一般的に河川敷の管理は厳しく、これはでは河川敷の活用には様々な制約があった。2011年に都市再生特別措置法の改正により「都市再生推進法人」という制度が生まれ、同法人に指定された一般・公益社団法人、財団法人、NPO法人、まちづくり会社は公的な位置付けを与えられ、各種の規制緩和や支援、また公有地での収益事業などを実施することが出来る（国土交通省，2017）。二子玉川地域でも二子玉川エリアマネジメントが2020年に都市再生推進法人の指定を受け、従来は必要だった手続きの簡略化や、河川敷では従来認められてこなかった焚き火やキッチンカー出店などの収益事業を展開している。河川敷の活用も、国土交通省の大方針としては前述の公園の民間活用（ParkPFI）と通底するが、キッチンカーを利用した市民が広々とした河川敷で思い思いに寛ぐ様子は、非常に余白に限られた都市において、貴重な憩いの場としての「余白」を創出しているように見える。

ただし、二子玉川地域におけるこうした活動は、都市再生推進法人の制度が設けられたことですぐに実施に至ったわけではなく、15年近い市民や民間企業のトライアルの積み重ねによって、国交省や地元世田谷区の各部局との信頼関係を構築しながら、ようやく実現したものである。その間、2019年の台風19号による洪水被害なども経験している。こうした、これまでの経緯を図1010に整理した。もちろん、表に記載のもの以外にも、数多くの関係主体や経緯があって現在の事業に至っている。都市の余白を手に入れる戦いの貴重な記録であり、都市の中で余白を得ていくことは非常に根気と労力を要するものであることを示している。



図11 二子玉川エリアマネジメントの各種活動（橋脚の落書き消し、キッチンカー、稚魚放流など）

以上、本章では公有地・公共施設がどのように「余白」を持ちうるか、複数の事例からその手法や経緯を検証した。そこから見てきたことは、道路や公園をはじめとした公有地を「余白」として維持することは、決して容易ではないという事実である。道路や公園の民間活用などを通じて、そこをより魅力的な空間として整備するプロセスで、そこから排除される人々が生まれること、本来の公共性の根拠が揺らぐ事態にもなりかねないことが見てきた。それは、時に深刻な分断を招くだけでなく、脆弱ながらも成立していた小さなコミュニティも破壊しかねない。

一方で、プレーパークや河川敷のエリアマネジメントのように、地域住民が自らの責任で公共空間を自らが望む形で活用しようとする、つまり地域の力で「余白」を生み出せることもまた事実である。公共空間における「余白」の議論は、二者択一ではなく、こうした絶妙なバランスの上にあることを常に念頭に置く必要がある。

3. 都市の余白としての私有地

近代化以前の日本では、村落共同体で山林などを共同利用する入会地という仕組みがあり、また海外では例えば、ネイティブ・アメリカンにとって土地は空気や雲と同様に天恵のものであり、人間が土地を所有するという概念を持ち合わせていなかったとされる（藤永茂，1974）（ゆえに、西洋諸国が土地を収奪して北米の植民地化を進められた理由の一つとも言われる）。しかし、近代以降の日本では近代法の下、特に課税の面から土地の所有権者を明確にしていく必要があり、基本的に前章で扱った公有地以外は私有地ということになる。私有地は山林や田畑もあれば、工場に供しても良いし、住宅や事務所として利用してもよい。都市計画区域内であれば定められた用途地域や地区計画と呼ばれる用途規制に従う限り、基本的に所有者が自由に土地の利用法を決めることができる。所有者は個人の場合もあれば、企業などの法人の場合もある。公有地の利用法は所有する自治体や国が独断で決めているわけではなく、少なくとも建前としては、議会や首長選挙などを通じて市民が決めていると解することができるが、私有地の利用法は当該土地の所有者が決めることになる。この点で、公有地と私有地は決定的に異なると言える。もっとも、その土地建物に起因する事故等が起きた場合、所有者としての責任が問われる点は両者に共通する。

また私有地の大きな特徴として、所有することによって常に毎年課税の対象となることが挙げられる。地価評価額に応じて固定資産税や、都市計画区域内であれば都市計画税が課される（総称して固都税と呼ばれる）。もちろん住宅用途の場合や所有者が宗教法人の場合、建物が貴重な歴史的資産の場合など、様々な固都税の減額・免除措置はあるものの、基本的にその所有者はそこで営む何らかの事業で、少なくとも固都税を賄えるだけの黒字を出し続ける必要に迫られていることになる。そのため、近隣の土地の利用法や不動産相場なども勘案しつつ、所有者は自ら土地の利用をコントロールしていくことが求められる。以上のように私有地はその所有個人・法人のコミットメント・ガバナンスが非常に強い場所であるといえ、そこに都市としての「余白」をどのように見出していけばよいのだろうか。本章ではいくつかの事例を挙げながら、私有地の中で実現しうる余白のあり方を検討していきたい。

3.1. 余白としての店舗

店舗は、物販・飲食・サービスといった業態を問わず、その店舗面積で最大限の利益を得られるように様々な工夫が施されている。例えば、飲食店ではなるべく席数が多くとれるように配置を工夫するし、厨房では効率的な調理の動線を検討する。コンビニは高頻度の配送により品出しを行い、ほとんど在庫の倉庫を持たないことで売り場面積を最大化している。こうした一般的な店舗で空間的余白を見出すのはなかなか難しい。所与の面積を最大限に活かしながら、何らかの余白を生み出すことは可能であろうか。

西倉は近年の商業施設がサードプレイス的な位置づけから公共性を帯び始めている点を指摘しており（西倉美祝，2020）、ParkPFIのように公共空間が商業に寄ってきていることと併せて、公共性と商業性の相補的な関係を指摘している。また、商業空間において、運営側が想定していない客の行為を Ex. 行為（例えば、デッドスペースで読書を始める、など）、その前提となる行動を Pre 行動（デッドスペースを探す）と分類し、その行為・行動を分析することで商業空間の計画に活かすことが出来ると提案している。これは複数の店舗が集まった商業施設だけではなく、単体の店舗にも敷衍して考えることができ、その分析対象として東京都墨田区にある「喫茶ランドリー」を挙げている。

喫茶ランドリーはカフェとコインランドリー（および事務所機能）が同じ店舗内に併存する空間となっており、「グ

ラウンドレベル=1階づくり」活動を仕掛けている株式会社グランドレベルの田中元子氏らが運営を行っている。同店舗は複数の機能が併存した多目的な空間であり、またそれぞれの機能が混ざり合うかたちで配置されている。さらに、本来の機能以外の目的で空間を使用することができ、例えばランドリー前の大机で編み物教室を開催する、といった利用も見られる。もともと小型の手作り屋台でコーヒーを無料で振る舞う「フリーコーヒー」（田中元子，2017，p.74）活動を通じて、偶発的な交流を生み出してきていた田中氏は「喫茶店の皮を被った「私設公民館」を作りたい」という思いのもと、喫茶ランドリーを企画した。そのために、あえて複数の機能が混ざり合うような店舗プランニングと多目的な利用を目指した運営をおこなっている。実際に、喫茶ランドリーでは多様な世代の人が思い思いの時間を過ごしながらも偶発的な交流が生まれたり、様々な企画が日常的に行われており、一種の公共性を帯びた空間として機能している。また、道路に面してベンチなどが置かれ、大型の引き戸を開放することで、屋外空間と店内が一体的に活用されている風景も見られる。



図12 喫茶ランドリー（株式会社グランドレベル，2022）



図13 ノミガワスタジオ（ノミガワスタジオ，2020）

似たような事例として、東京都大田区池上にある「ノミガワスタジオ」が挙げられる。ノミガワスタジオは①ランドスケープ設計事務所の書棚・会議室と②ウェブ・動画クリエイターの配信・撮影スタジオに加えて③一棚ずつ貸し出しを行い書籍を販売するシェア型本屋「ブックスタジオ」という③つの機能が併存した空間である。特に3つ目のシェア型本屋は、様々な棚主が自らが好きな本を販売する事ができ、また本に限らず趣味のものを大机で展示販売することが可能だ。ワークショップや簡単な教室を行う棚主もいる。ノミガワスタジオは都市河川である呑川に沿った歩道に面し、店舗と屋外が連続した空間として設えられており、店舗内外に人が集う状況が見られる。特に、通りがかりに立ち寄り人や、本を介して共通の話題を見つける人など、見知らぬ人同士でも自然と会話が生まれる光景が見られる。

上記の2つの事例以外にも、都市の余白ともいえる多義性を持ったオルタナティブな空間は、近年は決して珍しいものではない（豊島区长崎のMIAMIATOKYO、池袋のニシイケバレイなど）。こうした事例に共通するのは、①一階レベルにあり、②接道に対して開放的な設えとなっており、③複数の機能を備え、④多目的な利用が可能、といった表層的な特徴であるが、しかし、その根底にはその空間のオーナーや運営者の熱意や思想などが深く横たわっている。それは、あえて言語化すれば、経験に根ざしたパブリックマインドや、地域コミュニティへの愛着、多様な人々への興味関心などである。そのマインドが実際の空間と運営に顕現しており、効率的なオペレーションと収益最大化を至上目的とした一般的なチェーン展開の店舗では実現し得ない、個人のマインドに依拠した空間であるがゆえに、そこには何らかの余白が生まれる。むしろ、余白を生み出すことを目的の一つとしている、とも言えよう。こうした「店舗が持つ公共性=余白」は、今後も様々な展開が生まれ得ると思われる。

3.2. 余白としての住居

住居は多くの人にとって、寝食と安心を得られる空間であり、極めてプライベートな空間である。しかし、東京のような大都市でその空間を確保することは難しい。別項でも触れた路上生活のような状況にまでは至らなくても、学生や、収入の少ないパート・アルバイト従事者、若い会社員などは、おおよそ健全とは言えない狭小なワンルームマンションなどに住むことになる。また、フリーランスや、日本国籍を持たなかったり、シングルペアレントであるなど、様々な状況から住宅の選択肢が非常に限られた人々も多い。通常の賃貸住宅は入居にあたって仲介事業者が入居希望者の審査をおこなう。主に経済的な面での審査であるが、上記のような立場の人々を審査で落とす場合が多い。その場合も、あくまで経済的な面で審査を通らなかったと伝えるだけである。これは仲介の不動産事業者に責があるというよりも、賃貸物件のオーナーが、企業に勤務して身元が確かな人（連帯保証人を立てられる人）だけを入居させたいのだ。

近年、自らが寝る居室以外の住宅設備や空間を共有するシェアハウスが増加している。特に東京都内に立地する物件が多く、隣接する神奈川・埼玉・千葉県の物件と合わせると、その棟数は2020年時点で日本国内の80%超を占める（図14）。ただし、2021年は新型コロナウイルス感染症の流行の影響で微減している。

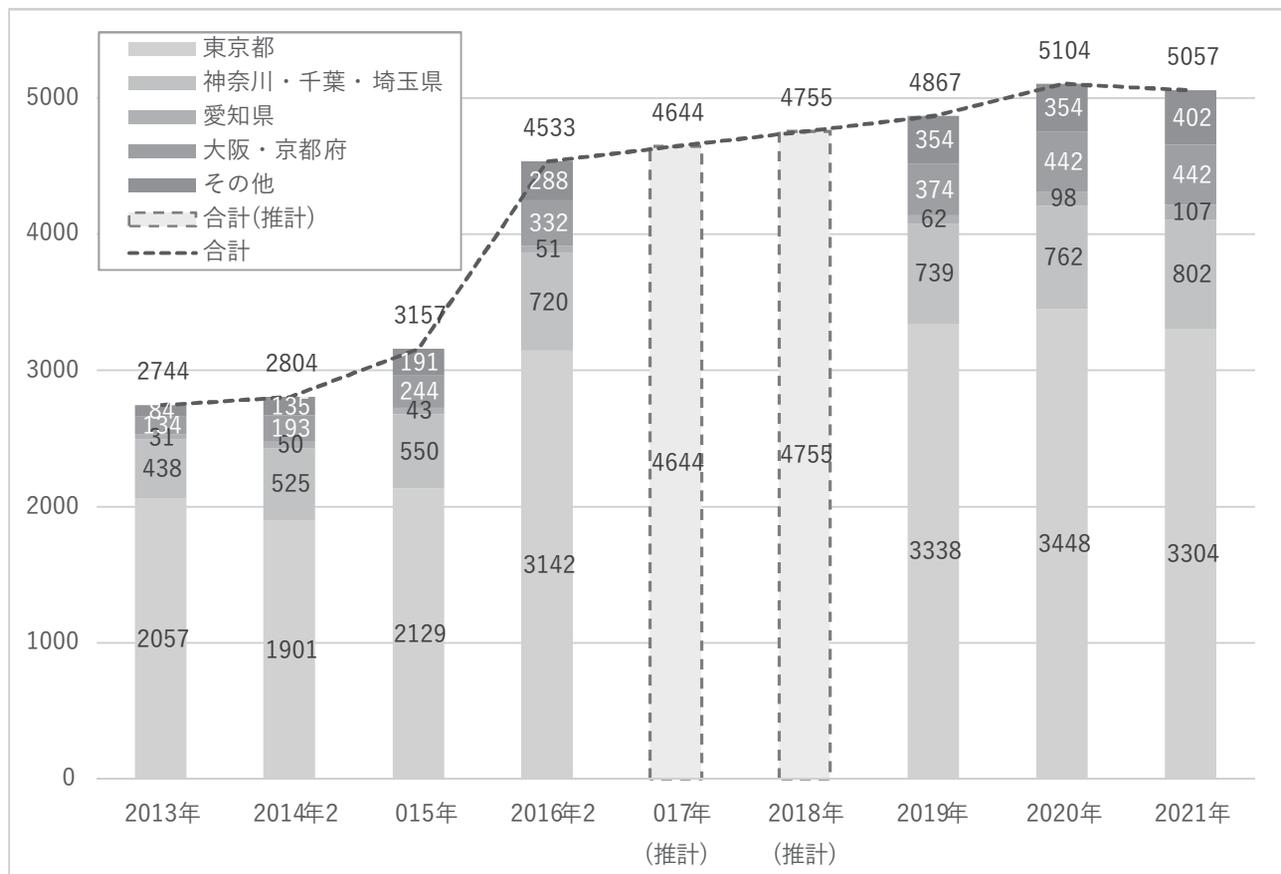


図14 シェアハウス棟数の推移（（一般社団法人日本シェアハウス連盟，2021）にもとづいて筆者作成）

シェアハウスは、上記のような、一般の賃貸住宅の審査で入居が難しい人々が、その選択肢とする場合もあるが、こうした状況を逆手に取って、シングルペアレント向けの子育てシェアハウスといった取組も見られる。先駆的な取組として、川崎市高津区で地場の不動産会社STONE'Sが開発した「ペアレンティングホーム高津」（全8室）が知られていたが、2022年現在では既に閉館されているようだ。世田谷区用賀では、山中真奈氏が運営する「シングルズキッズ株式会社」が2017年からシングルペアレント向けシェアハウスを運営し、現在は区外も含めて4

つの物件（全 26 室）を運営している（シングルズキッズ株式会社, 2020）。

筆者も企業勤務時代に、渋谷区代官山にある同様のシェアハウス「スタイリオウイズ代官山」（全 21 室）を運営した経験を持つ。スタイリオウイズ代官山は、渋谷区の宿舎をリノベーションしたもので、シングルペアレントだけではなく、単身者も入居できるため、多様な属性の入居者がおり、子どもが母親以外の入居者と遊ぶ風景もよく見られた。シングルペアレントの入居審査は収入や祖父母の居住場所、区からの支援制度の利用状況、保育園への応募状況などを加味して検討する。シングルペアレントにとっては、一般賃貸住宅の同じ家賃帯であれば、より都心から離れた場所でしか入居可能な物件を見つけられないが、代官山のシェアハウスに住めることで都内の職場に通いやすく、よりフルタイムで働ける可能性が広がる。また、シングルペアレントは必ずしも経済的に困窮しているわけではないが、子育ての人手が一人であるがゆえに、様々な肉体的・精神的がある。シェアハウスに住むことで、子どもから目を離す時間や、入居者同士で会話する時間を得られ、孤独にも陥りにくい。もちろん、シェアハウスならではのトラブルや同居者への配慮が必要なこともあるが、シェアハウスで得られるメリットは、金額や立地とのバランスからも、決して小さくないといえる。

また、筆者が運営したもう一つのシェアハウス「スタイリオウイズ上池台」（全 68 室）は大田区上池台に所在し、こちらでは一般的な独身者向けのシェアハウスであったが、カップルや夫婦入居を想定した 2 人部屋を設け、また運営中に 2 人部屋を増やした（隣室間の壁を撤去し、居室をつなげた）。実際にシェアハウス内でカップルとなり 2 人部屋に移った入居者もいた。一般に賃貸住宅で審査落ちした外国人やフリーランスのデザイナー、カメラマン、出張料理人など非常に多様な属性の入居者がおり、入居者の企画によるイベントも活発であった。



図 15 スタイリオ代官山の様子



図 16 スタイリオ上池台の様子（左：部屋改修、右：交流イベント）

筆者の実際のシェアハウス運営経験に偏った知見となるが、シェアハウスは上記のように、市場に供給されている一般的な賃貸住宅とは立地や賃料、その他の条件などに見合わない人々に対して、貴重な選択肢を提供しているといえる。もちろん行政も公営住宅などを提供しているが、数が限られていることに加え、入居審査に様々な条件が付されており、ひとり親家庭には間取りが過剰など、必ずしも最適なソリューションを提供できていない。もちろんシェアハウスは万能ではないが、住宅市場の「余白」として重要な役割を果たす存在になりつつあるといえよう。

3.3. 余白としての銭湯

銭湯は「公衆浴場法」に基づく運営が行われており、自治体はその料金などを定める。つまり、その経営は民間ながら、「公衆浴場 = PublicBath」として公的な制約を受けており、また一方で水道料金や固定資産税などで各種の優遇措置を受けている。こうした日本の銭湯は、住宅に風呂が備えられていなかった時期に成立したため、公衆衛生の面から公的な性格が強かったが、近年は各住宅に風呂設備があるため、その役割を終えようとしている。1968 年に 2,687 軒（戦後最多）あった銭湯は、2000 年には 510 軒まで減少している（東京都, 2020）。銭湯文化

へのノスタルジーが語られることがあっても、実際の各銭湯の経営は苦しく、多くの銭湯が経営者の代替わりをきっかけに閉業している。

一方で、代替わりを期に、若い経営者が積極的に投資を行い、銭湯の経営を立て直し、地域の拠点として再興する動きも見られる。杉並区高円寺にある1933年創業で国登録有形文化財の銭湯「小杉湯」では、三代目経営者の平松佑介氏が、2016年から銭湯経営に参画、取り壊し予定だった隣接する銭湯所有の風呂なしアパートを活用した「銭湯ぐらし」プロジェクト、同アパート跡地に2020年に完成したワーキングスペースや食堂を備えた複合施設「小杉湯となり」、さらに2021年にサテライトスペース「小杉湯となりーはなれ」をオープンした。小杉湯では日常的に銭湯ならではの様々なイベントを企画（ミルク風呂やワイン風呂など）、銭湯の入浴料が込となったワーキングの利用料など、銭湯を経営する強みを最大限に生かした運営を行い、地域コミュニティとしての銭湯の持続的な経営を模索している（小杉湯, 2022）（株式会社銭湯ぐらし, 2021）。

銭湯が公衆衛生面での役目を終え、利用者数や利用頻度が減ったとしても、銭湯の持っていた地域のコミュニティやサードプレイス、換言すれば「まちの余白」のような役割は引き続き必要である。それをいかに存続させるか、さらには民間経営ながら公的な性格を帯びた公衆浴場のセミパブリックな余白（営業に制約がある一方で各種優遇がある）をいかに活用していくか、が肝要になってくると考えられる。以上、本章では複数の事例から、私有の空間で、どのように余白を見出していけるのか、を検討した。こうしたケーススタディから、複数の機能を店舗内に混在させることで余白を生み出す、住宅の賃貸条件から余白を生み出す、銭湯の持っていた本来の余白を最大限に活かす、といったメソッドがあり得ることが見えてきた。実際の個別の物件・事案に単純に当てはめることは出来ないが、運営者やオーナーの工夫次第で、窮屈な都市の中にも「余白」を生み出せるという事実は、留意すべきことである。

4. 都市の余白としての郊外

公有地・私有地の次に、郊外を対象に論ずることに違和を感じる方も多いただろう。公有地・私有地は土地の所有主体の違いである一方で、郊外は地域・エリアを指しているからである。ただし、郊外というは都市の余白を考えるにあたって、重要な論点である。郊外は単独では成立し得ず、あくまで都心との対概念として存在し、都市の周縁部（エッジ）として常に存在してきたからだ。序章で述べたような経済モデルの帰結として、あるいは、その手法上、無目的な空間をほとんど持ち得ない法定再開発が進み、ほぼ余白を残していない都心と比較した場合、郊外は少なくとも空間的には何らかの余白を有している。例えば、特に東京都市圏の郊外をシンボリックに縁取ってきた環状道路の国道16号線沿線は、在日米軍基地という文字通り日本国の法律が及ばない余白が存在し、また基地外のジャズバーや空き家となった米軍住宅などをベースとして新たな音楽文化やカウンターカルチャーを涵養してきた（柳瀬博一, 2020, p.2）。また「ニュータウン」の高齢化（オールドタウン化）に代表されるように、郊外は様々な都市課題を抱えており、一方で旧公団住宅をリノベーションして住む若者の存在など、常に古くて新しい葛藤を抱えた場所でもある。事例研究の最終となる本章では、郊外から都市の余白を考えてみたい。本論文で紹介する3事例は横浜市内から、①典型的な郊外住宅団地、②郊外住宅地から外れた田園地域、③農地のスプロール化で生まれた無計画な郊外住宅エリアという、一口に郊外といってもその性質が大きく異なる3地点を選定した。

4.1. 横浜市旭区左近山団地

横浜市旭区に所在する約 4,800 戸の大規模住宅団地である左近山団地は、1968 年に旧住宅公団によって建設され、賃貸住宅と分譲住宅がほぼ半数ずつある。相模鉄道二俣川駅からバスで 20 分を要する典型的な郊外住宅団地であり、建物の老朽化や高齢化などの問題を抱えている。このうち分譲住宅 1,300 戸からなる中央地区では、2016 年に管理組合の主催で地区内の広場の改修設計が企画され、同団地に住む建築家の熊谷玄氏が中心となって、住民を巻き込んだワークショップを経て、2017 年に同広場の改修が完了して「左近山みんなのにわ」としてオープンした。この広場では左近山アートフェスティバルのようなイベントだけでなく、日常的にも住民による様々な企画が行われている。また、熊谷氏らの手によって団地内の空き店舗を改修し、2019 年にアート拠点「左近山アトリエ 131110」を開業、様々なアーティストやクリエイターに貸し出すだけでなく、簡易的なカフェや子どもたちが宿題をやる場所などとして活用されている（公益財団法人横浜市芸術文化振興財団，2020）。



図 17 左近山団地の様子（公益財団法人横浜市芸術文化振興財団，2020）

近年、こうした郊外住宅団地のリノベーションや、コミュニティ再生の動きが、様々な郊外地域で見られる。左近山団地の取組は、鄙びてしまっていた旧来の団地内の広場の改修や、空き店舗となっていた区画の有効活用など、団地に残された「余白」を巧みに利用し、地域の活性化を進めているが、こうした事例もここに限ったものではない。団地内の高齢化や構造・設備の老朽化など、郊外の住宅団地が抱える問題は非常に深刻であり、都市再生機構（UR）や自治体などが、様々な支援を行っている事例も多く表面的には類似しているが、左近山団地のように住民が自主的に動いて様々な活動を展開しているものと比較すると、継続的な事業や取組につなげていないことも多い。空いた空間や店舗・住居などを「余白」として活用するに足りうる「余白」に出来るかどうかは、住宅団地の住民の意識にかかっているとも言える。

4.2. 横浜市青葉区寺家地区

計画的な都市づくりのために、日本国内のすべての市街地は離島等を除けば「都市計画区域」に含まれる。都市計画区域はまず「市街化区域」と「市街化調整区域」に二分されるが、後者は基本的に市街化を抑制される地域となっている。横浜市青葉区の北辺に位置する寺家地区もこの市街化調整区域に指定されており、隣接する鴨志田団地は市街化区域として土地区画整理がなされた整然とした集合住宅・戸建住宅の団地となっている。国内では、市街化調整区域にもなし崩し的に住宅が広がり、その体をなしていない地域も多いが、寺家の調整区域では比較的農

業景観が残っており、鴨志田地区との境で明確に土地利用が異なるのが見て取れる。寺家地区には、谷戸（丘陵地が浸食されて形成された谷状の地形）とそこに作られた水田、後背の雑木林や溜池という、横浜郊外の丘陵地本来の農業景観が保全された「寺家ふるさと村」があり、自然学習の場などとして活用されている。



図18 NPO 法人森ノオト（特定非営利活動法人森ノオト，2017）



図19 里の engawa（新楽津矢子，2021）

近年、この寺家地区において、様々な新しい試みが増えつつある。「森ノオト」は2009年に横浜市青葉区の地域メディアとして開始された媒体名であるが、2013年に同名でNPO法人となり、事務所兼コミュニティスペースとして森ノオウチを運営（鴨志田団地内に所在）、自然と調和した持続可能な地域社会の形成を目的にした情報発信やコミュニティづくり、地産地消や地域エネルギーをテーマにしたイベントなどを運営しており、寺家ふるさと村を会場として使うことも多く、寺家地区を中心に非常に多面的な活動を持っている（特定非営利活動法人森ノオト，2017）。また、ベルギーとオランダ生まれの二人の男性が、寺家地区内の農作業場だった建物を2015年から改装、2019年にカフェ・ピザ屋・多目的スペース「里の engawa」として開業した。彼らは隣接する畑を耕し鶏も育てている。その後、ピザを担当していた男性は海外に戻ったが、里の engawa は引き続きシェアオフィス・シェアキッチンとして運営されながら、マルシェなども開催されている（新楽津矢子，2021）。その他にも自然食のレストラン兼アートギャラリーや、産地と焙煎にこだわった珈琲店など、寺家地区で店舗を構える事例も増えつつある。

こうした郊外の市街化調整区域の活性化は、調整区域ゆえの「余白」に由来する。前述の通り、調整区域で建物の新築は制限されており、基本的に地価が低いため、賃借料も安く抑えられる。また、新築が難しいため、基本的には既存建物を利用せざるを得ず、リノベーションによって、開店資金も安く抑える事が出来る。調整区域では、大型の商業施設が店舗してライバルとなる可能性も低い。つまり調整区域は、基本的に不動産マーケットの外にある「余白」であり、市街地中心部では実現が難しいような個人・小集団の取組、収益性が低い取組を試すことができる余白を残している、ということができる。

4.3. 753Village

753Village（ナゴミ・ヴィレッジ）は単体の施設ではなく、横浜市緑区中山一帯で展開されている複数のプロジェクトとコミュニティの総称（以下、753プロジェクト）である。同地域の古くからの地主が、自ら所有する土地・建物や買い戻した建物などを活用し、ギャラリー・古民家カフェ・レンタルショップ・シェアハウス・賃貸住宅・シェアオフィス・貸し教室スペース・シェア畑などを一帯で展開しており、マルシェなどのイベントも定期的に関

いている（753PROJECT, 2018）。中山地域は横浜市の郊外エリアであるものの、土地区画整理を受けていないJR横浜線の中山駅南側に位置し、旧来の農地の区画を色濃く残している（逆に、土地区画整理を実施していないため、上記のような大地主が残っていると見える）。つまり、いわゆるスプロール住宅地（農地がなし崩し的に宅地化したエリア）であり、まちづくりの分野では景観や防災・衛生などの問題が指摘されることも多い。整然と区画整理された郊外住宅地や、土地を全面買収の上で集合住宅が計画通りに配置されたニュータウンに対して、劣後すると見られがちである。ただ、こうしたスプロール住宅地は郊外に多く見られ、ロードサイドのありふれた風景であり、中山もそうした住宅地の一つでしかない。

一般的な郊外の土地オーナーは、幹線道路沿いであれば店舗やコインパーキングを、住宅地であればアパートや月極駐車場として土地貸しをおこなうのが一般的であるが、しかし、753プロジェクトは、地域のコミュニティ形成に熱意ある地主が、多くの協力者を得ながら様々なプロジェクトを展開しているという点で非常に際立っており、一種の熱気と高揚感を生み出している。加えて、この地主はほとんど表舞台には顔を出さず、あくまで実際に活動する様々な主体・協力者を支える黒子に徹している。いわゆる「まちづくりに関心の高い先進的なオーナー」として、近時メディアなどで取り上げられるような地主とも、あえて一線を画しているように思われる。

前述のように、郊外は①土地区画整理や住宅公団の全面買収により整然とした住宅地・ニュータウン、②市街化調整区域として意図的に緑地や農地が保全されたエリア、③それ以外（スプロール住宅地）に三分され、①②が表裏一体の計画で進められたことに対して、③が最もとらえどころが無い無計画なエリアに該当する。ゆえに何らかの「余白」を持ち易そうだが、その実、オーナーは土地活用のためにアパートや駐車場といった事業を所有地上でおこなっており、必ずしも「余白」を生み出す余地が残っていない場合も多い。こうした点でも753プロジェクトは稀有な例であり、今後の展開も注目される。

以上、3つの事例を通して郊外の「余白」について検討した。郊外は「ニュータウン」に代表されるように、都心に溢れた人口を吸収する寝床として高度経済成長期以降に大量に計画・供給され、それゆえに「ベッドタウン」とも呼ばれた。基本的には住宅用途に限定された町であり、それゆえに意外と余白に乏しかったことも否めない。近年、そうした郊外において様々な取組や、これまでと異なる用途の空間が生まれてきていることは、本来郊外が持ち合わせていた自然や空間的余裕に改めて着目されている証左とも言える。ただし、多くの郊外では人口の減少と高齢化、施設の老朽化という大きな問題に直面しており、それは「余白」では済まされない深刻な事態（急激な空家化など）をも予感させる点には、常に留意が必要である。

5. 終章——都市の余白に見いだされる、まちづくりの未来

ここまでの三つの章を通じて、様々な事例を紐解きながら、都市計画や都市空間の論点から、都市の中に見出さる余白を論じてきた。筆者の行動圏や知見からのやや強引な参照がほとんどであり、何卒ご容赦願いたい。各事例には、余白を構成するにあたって、本質的に通じる「共通点」があることに気付かされる。

まず大前提として、余白は「一人の人間では成立し得ない」ということである。余白は、それを提供する人・利用する人という複数以上の関係性の中で揺籃されるものであり、常に他者との関係性においてのみ成立しうる。時には不動産的な動機づけでは説明し得ない、利他的なマインドに支えられている場合もある。

次に、都市における余白とは、その空間だけではなく、常に現状を変えようと模索する「プロセス」だというこ

とである。そのプロセスには複数の主体が関わりながら、常に状態は変化し続けることになるが、そこにプロセスとしての余白のダイナミズムがある。基本的に、余白を生むためにはプロセスを工夫する必要がある、たとえ偶然生まれた余白であっても、その維持には工夫をし続けねばならない。

さらに、余白とは、将来に対して可能性を残し続けるという「ウィリング（意思）」でもある。そこではウィリングが共通であれば、主体者が交代しても目的を維持し続けることができる。短期間で完成を見てしまった場合、それは余白ではなく、単なるプラン・プロジェクトの完了である。むしろ余白はそうしたプランやプロジェクトの隙間に見いだされるものであり、プランやプロジェクトの存在を否定するわけではなく、むしろそれらの合わせ鏡であり、動的平衡の上にあるといえる。

最後に、余白とは、執着しすぎるべきはないが、ある程度の地域への「愛着」も、常に必要な構成要素である。その地域に愛着なく、その地域のために何か取り組むことは出来ない。逆説的に、地域への愛着がない取組は、まずもって結実することはない。本論文で取り上げた取組で紹介した方々は、地域への静かな愛着を持っている。これは常に空間と結びつき、固有の力学を呼び起こすものである。

上記以外にも、都市をめぐる余白には様々な要素がありえ、その点で本論考は多くの課題を積み残している。それはひとえに筆者の経験と研鑽の不足からであり、今後の研究への「余白」を常に投げかけているものと理解している。

参考文献一覧

谷口守（2014）『入門都市計画』森北出版

藤田弘夫（1993）『都市の論理』中公新書

東京都建設局（2020年4月1日）「道路の管理」2022年8月13日閲覧 <https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/road/kanri/index.html>

東京都建設局（2022年4月1日）「公園調書」2022年8月13日閲覧 https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/park/kouenannai/kouen_menseki.html

目黒区（2022年2月15日）「施設データ集を更新しました」2022年8月13日閲覧

https://www.city.meguro.tokyo.jp/smph/gyosei/keikaku/keikaku/shisetsu_minaoshi/shisetsudatashu.html

国土交通省（2020）「「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに関する制度」2022年8月13日閲覧

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html

一般社団法人銀座インフォメーションマネジメント（GIM）（2022）「TokyoGinzaOfficial」2022年8月13日閲覧

<https://www.ginza.jp/townguide/pedestrian-zone>

豊島区（2018年9月30日）「池袋駅東口グリーン大通りでの取組み概要（PDF）」2022年8月13日閲覧

<https://www.city.toshima.lg.jp/303/documents/torikumisyokai.pdf>

豊島区（2018年9月30日）「池袋駅東口グリーン大通りでの取組み概要（PDF）」2022年8月13日閲覧

<https://www.city.toshima.lg.jp/303/documents/torikumisyokai.pdf>

グリーン大通りエリアマネジメント協議会（GAM）（2017）「IKEBUKUROLIVINGLOOP# まちなかリビングのある日常」

2022年8月13日閲覧 <https://ikebukuropark.com/livingloop/index.html>

リノベリング（2020年12月2日）「点から線へ、線から輪へ。池袋経済圏のつくり方」2022年8月13日閲覧

[re-re-re-renovation:https://re-re-re-renovation.jp/projects/2682](https://re-re-re-renovation.jp/projects/2682)

増田寛也（2014）『地方消滅 - 東京一極集中が招く人口急減』中公新書

豊島区（2022年3月24日）「“だったらいいな”の日常をデザインしてまちを楽しく | 株式会社 nest 青木純さん 飯石藍さん 宮田サラさん」

2022年8月13日閲覧 https://www.city.toshima.lg.jp/395/kuse/scope/hitobito/ikebukuro_living_loop.html

- 国土交通省 (2022年4月28日)「新型コロナウイルス感染症に対応するための沿道飲食店等の路上利用に伴う道路占用について」2022年8月13日閲覧 <https://www.mlit.go.jp/road/senyo/03.html>
- AjuntamentdeBarcelona (2022)「www.barcelona.catSuperilles (SuperBlocks)」
2022年8月13日閲覧 <https://ajuntament.barcelona.cat/superilles/en/superilla/eixample>
- コクヨ株式会社ワークスタイル研究所 (2020年3月30日)「WORKSIGHT: パルセロナ市民にストリートを取り戻す」
2022年8月13日閲覧 <https://www.worksight.jp/issues/1644.html>
- 五十嵐太郎 (2020年12月12日)「美術手帖: 排除アートと過防備都市の誕生。不寛容をめぐるアートとデザイン」2022年8月13日閲覧 <https://bijutsutecho.com/magazine/insight/23127>
- CableNewsNetwork (2019年9月30日)「CNN:SanFranciscoremovesbouldersputoutbyresidentstodeterhomeless」
2022年8月13日閲覧 <https://edition.cnn.com/2019/09/30/us/san-franciscohomeless-boulders-removed-trnd/index.html>
- 日経BP 総合研究所 (2019年12月20日)「新・公民連携最前線: 池袋で本格始動、4公園を核としたまちづくり南池袋公園の成功を契機に、豊島区の「公園まちづくり」が加速」2022年8月13日閲覧 <https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/PPP/434167/121700132/?P=2>
- atta (2021年10月28日)「Travelmedia: 【開放感】都内のオアシス宮下パークの完全攻略ガイド!」
2022年8月13日閲覧 <https://atta.ai/media/jp/article019-miyashitapark/>
- 窪田亜矢 (2021)『都市における『公園』の再考事例研究: 繁華街・渋谷における宮下公園の変容』日本建築学会計画系論文集 86巻 781号
- 世田谷区 (2021年11月24日)「「プレーパーク」自分の責任で自由に遊ぶ冒険あそび場」
2022年8月13日閲覧 <https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/kusei/012/008/004/d00014645.html>
- 打越第三公園愛護会 (2022年4月28日)「師岡みんなの花しごと」2022年8月13日閲覧 <https://www.facebook.com/minnano.hanashigoto/photos>
- 合同会社コマンドA (2010)「3331ArtsChiyoda | アーツ千代田 3331」2022年8月13日閲覧 <https://www.3331.jp/about/>
- 東京都 (2022年4月26日)「路上生活者概数調査の結果令和3年度冬期」2022年8月13日閲覧
<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/04/26/16.html>
- 新井信幸、大月敏雄、井出建、杉崎和久 (2007)『川崎・戸手四丁目河川敷地区の経年的住環境運営に関する研究』住宅総合研究財団研究論文集 34巻
- 国土交通省 (2017年12月)「3. 都市再生推進法人」2022年8月13日閲覧 <https://www.mlit.go.jp/toshi/common/001255954.pdf>
- 藤永茂 (1974)『アメリカ・インディアン秘史』朝日選書
- 西倉美祝 (2020年10月1日)「建築討論 |Medium.| 商業空間から公共性を視る—オルタナティブ・パブリックネス論について」
2022年8月13日閲覧 <https://onl.bz/hZA2w88>
- 田中元子 (2017)『マイパブリックとグランドレベル—今日からはじめるまちづくり』晶文社
- 株式会社グランドレベル (2022)「1階づくりはまちづくり」2022年8月13日閲覧 <http://glevel.jp/>
- ノミガワスタジオ (2020)「シェア型本屋+お店番ギャラリー BOOKSTUDIO」
2022年8月13日閲覧 <https://bookstudio.storeinfo.jp/>
- シングルズキッズ株式会社 (2020)「物件情報」2022年8月13日閲覧 <https://singleskids.jp/>
- 一般社団法人日本シェアハウス連盟 (2021)「シェアハウス市場調査 2021年度版」オンライン有償配布
- 東京都 (2020年7月)「都内の公衆浴場数及び入浴料金統制額の推移」
2022年8月13日閲覧 https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/08/24/documents/04_01.pdf
- 小杉湯 (2022)「小杉湯」2022年8月13日閲覧 <https://kosugiyu.co.jp/>
- 株式会社銭湯ぐらし (2021)「銭湯ぐらし」2022年8月13日閲覧 <http://sentogurashi.com/>
- 柳瀬博一 (2020)『国道16号線「日本」を創った道』新潮社
- 公益財団法人横浜市芸術文化振興財団 (2020年6月9日)「創造都市横浜: 団地の暮らしをクリエイティブに左近山アートフェスティバル!」
2022年8月13日閲覧 <https://yokohama-sozokaiwai.jp/eventreport/20610.html>
- 特定非営利活動法人森ノオト (2017)「森ノオト」2022年8月13日閲覧 <https://morinooto.jp/>
- 新楽津矢子 (2021年10月20日)「森ノオト: 里のengawaのそれから。畑に台所に縁側…。場のわかちあいから新しい種が芽吹いています」
2022年8月13日閲覧 <https://morinooto.jp/2021/10/20/satonoengawa02/>
- 753PROJECT (2018)「753Village」2022年8月13日閲覧 <https://nakayama753.com/>