

# 山梨でのコンパクトシティー

山梨県における地方再生計画として可能性

2015年3月12日

山梨県人会士会:第2回勉強会  
(株)Arch5  
小 俣 光 一

## ■歩いて暮らせる街づくり

大規模小売店舗法の改正などもあり1990年代より中心市街地の空洞化現象(ドーナツ化現象)  
1998年制定の街づくり3法(改正都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法)が十分に機能しない1999年11月11日経済対策閣議決定にて「歩いて暮らせる街づくり」  
古い市街地のシャッター通り化、再開発促進する為の手立て

## ■コンパクトシティー

中心市街地などまちの大事な場所が衰退、都市経営コスト・低放棄化  
都市計画・中心市街地活性化法が改正された2006年政策転換、明確にコンパクト・シティー化  
市街地の未利用土地を積極的に活用・郊外への開発拡大を抑制し  
商業・業務機能に偏った市街地中心部に居住空間を整備して、都心居住  
職場と自宅が近くなり通勤時等の渋滞緩和が、生活に必要な施設を兼積  
高齢者など、商店街や病院、役所などに歩いて利用可能

## ■地域拠点とネットワークづくり

2011年、維持・存続が危ぶまれる集落が増える  
2014年地方都市再構築戦略を策定し、コンパクトシティーの実現と都市構造のリノベを推進  
「小さな拠点」を核とした「ふるさと集落生活圏」づくり  
今後、安否や対策～住み師直向上や専業者間連携の強化、住み替えの円滑化等の支援

# 国が考える集落地域における「小さな拠点」



# 国が考える街づくり「小さな拠点」

我が国は、人口減少、超高齢社会の到来により、高齢者が自立して暮らしていける環境、子育てで世帯が安心して子供を産み、育てられる環境の整備が不可欠となっています。また、今後、財政状況が更に厳しさを増す見込まれる中、市街地の拡大に伴い肥大した都市基盤ストックの管理・更新コスト、福祉、衛生等にかかる経費などの行政コストを適正化し、将来のまちづくりへの投資へとつなげていくことも大きな課題です。こうした中、深刻さを増す地球温暖化問題への対応も含め、市民生活を支える、持続可能で活力ある都市づくり、地域づくりを進めることが強く求められています。

**コンパクトシティへのシナリオ**

**移転する公益施設等の除却支援**

郊外に立地する公益施設等(医療・福祉施設、教育文化施設等)の中心拠点への移転を促進するため、当該施設の除却・処分費を助成  
(1/2. 直接補助、1/3. 間接補助)

**移転した公益施設等の跡地の緑地化**

公益施設等の除却支援に加え、移転跡地の緑地整備費を助成  
(1/2. 直接補助、1/3. 間接補助)

**公益施設等の移転によるまち形成のためのコーディネート支援**  
集落整理のための専門家派遣等  
(1/2. 直接補助、1/3. 間接補助)

**低炭素まちづくり計画の策定支援**  
(1/2. 直接補助、地方公共団体の向け)

## 地方再生～コンパクトシティ

「スマート」と言うテクニカルな言葉では、街づくりは実現できない。  
街の基本は、人と人のつながりである「コミュニケーション」である。  
この「コミュニケーション」が、街を活性化させ街のシステムを構築していく。



「コミュニケーション」の形とは、街の最小単位が昔からある「集落」である。  
この「集落」を基礎とした街づくりが地方再生に一番適した計画である



「集落」には、特定の地域にふさわしい存在価値と運営・持続形態がある。



漁村には漁業・農村には農業・山村には林業  
と言うように現代においては、都心に近い自然豊かな地域には生活にこだわったヤングファミリーや賢沢・プライスレスに特化した富裕層が集まる。



持続可能(サステイナブル)な街を作るには、

……地元に住む人に「プライドを持って頂く」

：地元で「やる気」を起こさせる

：地元で特色を持たせ、地元を強くする。

コンパクト  
シティ



## 震災復興が遅れる理由

国・行政が理想とする復興は、インフラ事業が主体となっている

インフラ事業は、大きな単位で計画される

自分たちが計画し最後まで指導・関与を主張

大きな単位：区画整理事業は時間がかかる

(34件の区画整理事業は、26件事業推進中、しかし今も完成0件)  
復興に時間がかかると既存住民は地元を捨て外に出て行く

早く復興する為には、『出来る所から始める』

国・行政ではなく個人や集落ごとに復興～再始動出来る形を作る

国・行政は、方針立てとサポートに徹する

個人や集落ごとの単位の小さい復興や起業は、状況に適した新たなスタイルを生む

(小電力風・水力・波接電・井戸・浄化槽・ブロック単位の人工地盤などにインフラ整備)

個人や集落ごとの自分たちが中心の「まちづくり」とは、

機能集約型計画(生活と仕事)の「コンパクト・シティ」

地元で作る計画は、コミュニティ強化・責任ある事業として地域の活性化となる

衣・食・住 → 医・職・住 地域にサイズに合ったコンパクト・シティ

高台移転は、職と住を分離

防災(自然に対抗：津波を防ぐ) → 減災(自然と共生：津波を知り、いなす)

海の恵みで生活する人は、海の近くで生活する

小さな単位、小さな地域に根付く「街づくり」→ 本来の「コンパクト・シティ」

## 地方都市が元気になる為には、

### 改善すべき事

日本の地方都市を駄目にした要素

- ・与えられることに馴れた市民
- ・若者の考えを受け入れない偏屈者が多いこと
- ・他人ごととでいられる自分がいること

### 大切にすべき事

コンパクトシティを実現させる要素

- ・コミュニティ～他人へのお節介
- ・地元愛・地元自慢
- ・自ら動き、変えられる柔軟性

## 出来る所から始めるコンパクトシティ事業

■ スマートなマスタープランニングに従った「スマートシティ計画」

サステイナブルへの選択・事例



■ スマートな設備ではなく、小単位で成立するインフラ計画

下水処理：浄化槽

上水道：井戸

メガソーラー：マイクロ各種発電設備&蓄電器

バイオマス温水器

■ 都市計画・区画整理事業ではなく、事業計画の見えるマスタープランづくり

歴史を学ぶ

自然・地理・地の利を学ぶ

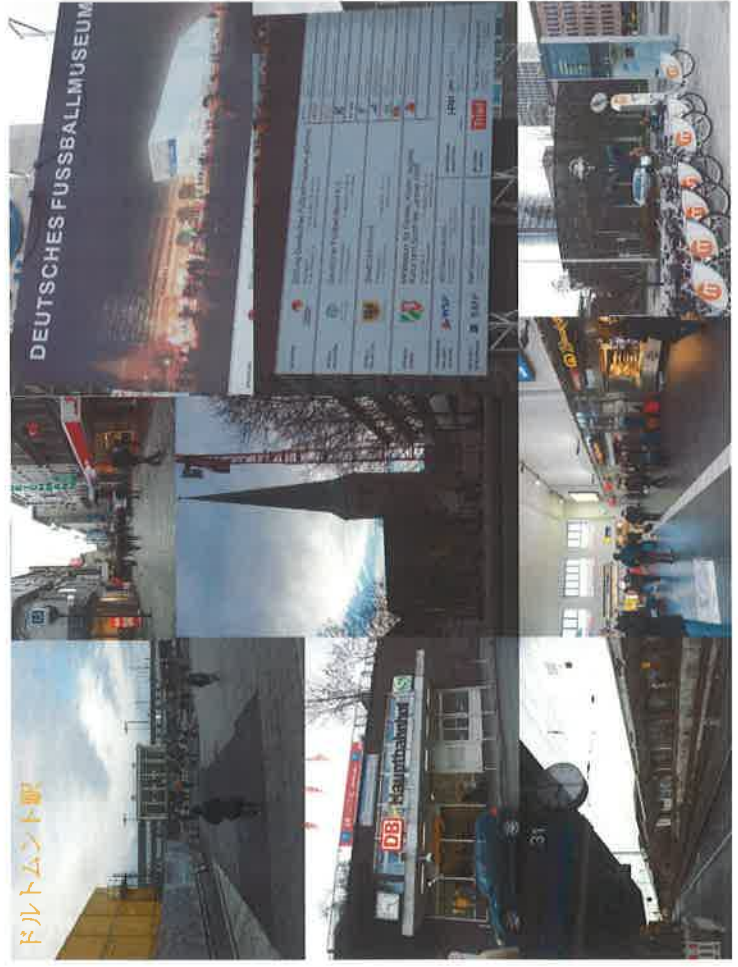
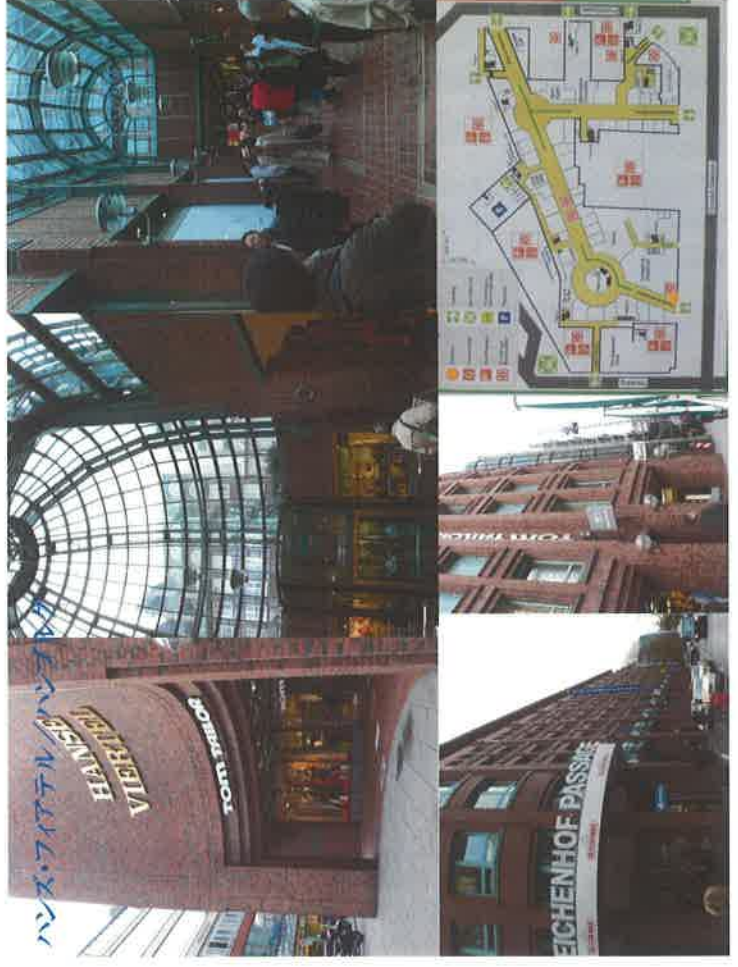


地域性の再認識・これまでの「まち」の営み





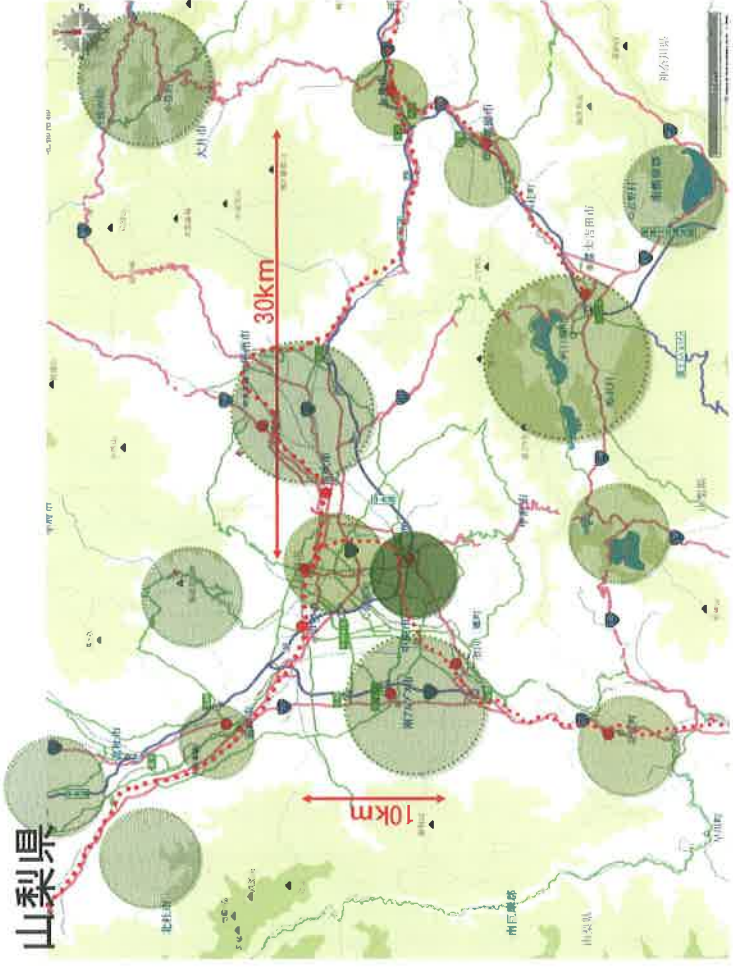








ヨーロッパ・パサージュ/ハンブルグ



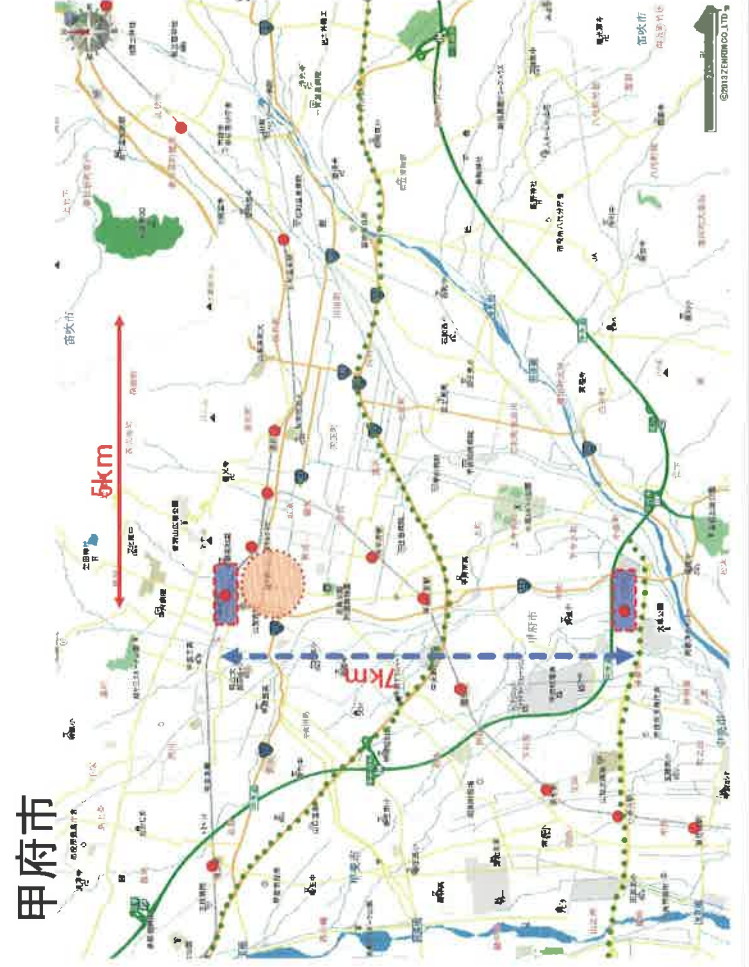
## ヨーロッパ・ドイツと日本の相違点

何時からかが変わってしまった日本の価値観





- 古いものは性能が悪い
→
古いものは上質で格好いい
- 駄目な所は、直しても駄目
→
駄目な所は直して、使いやすくすれば馴染んでくる
- 新しいものが、価値がある
→
新しいものには、味がない
- 人気のある物が一番良くて、自分にも通している
→
人気のある物は個性がない
- 多くの人があこがれる場所が自分にとっても一番いい場所だ
→
多くの人があこがれる場所は、住みにくい



# COMPANY PROFILE

会社概要

## 会社概要

**名称** 株式会社Arch5 (アーキファイブ)  
**設立** 2010年9月8日  
**登録** 一級建築士事務所 東京都知事登録 第56660号  
**役員** 代表取締役 小俣 光一 (一級建築士)  
 取締役 井 熊 正 (建築構士)  
**資本金** 5,000,000円  
**所在地** 〒101-0021  
 東京都千代田区外神田二丁目4番1号  
**ビルディング** ササグ West 6階  
**TEL** 03-6206-0615  
**FAX** 03-6206-0625  
**業務** 開発企画 (総合、複合開発)  
 建築企画 (コンセプト～商業、住宅商品企画)  
 建築設計及びデザイン、工事員構築

リノベーション・コンバーチブル設計  
 耐震診断・耐震改修設計  
 各種建築コンサルティング  
 ・まちづくり  
 ・PM、CM  
 ・BIM (ビルディングインフォメーションモデリング)  
 におけるネットワーク構築指導  
 ・修繕、メンテナンス計画  
**取引銀行** 三菱東京UFJ銀行 神田駅前支店  
 三菱UFJ信託銀行 本店  
 山梨中央銀行 東京支店  
**URL** <http://www.arch5.jp>

## PROFILE

 Koshi Oshiro <b>小俣 光一</b> 代表取締役 建築家 一級建築士	 Takashi Yamano <b>井 熊 正</b> 取締役 建築構士
 Masaru Higashi <b>東馬 朗周</b> BIMマネージャー 一級建築士	 Shinya Yaguchi <b>八 重 達 彰 彦</b> Staff
 Yoshihiro Fukuda <b>福 田 吉 博</b> BIMプロダクト マネージャー	

## 小俣 光一 略歴 (一級建築士・(株)Arch 5 管理建築士)

山梨県大月市出身: 県立都留高等学校卒業～工学院大学建築学科卒業

西暦	月	所属・役職	業務経歴
1981	4	株式会社アーキファイブ 入社	ヨークセンター石巻店(イトーヨーカ堂)設計・常駐監理
1983			ヨークベニマル150坪プロタイプ計画書作成
1984			七北田駅前ビル企画・設計・監理・リ・シング担当
1985			宮崎テレビ放送本社新館・スタジオ実施設計・監理
1986			光が丘パークタウン中心施設 防災計画・百貨店内装・映画館部分実施設計
1987			朝山カルチャーパークメイン施設・実施設計・監理
1988			小小金沢南口地区再開発事業・実施設計・サテライト内装設計
1989			商業第二ビル(大阪市中海部)実施設計・業務
1990			四谷消防署庁舎・消防博物館 実施設計・監理
1991			マイマイビル(大井町)設計・自動車教習所・実施設計
1993			祐ジョビングモール(イオンモール)第1号店開発・イオンモール下田SC 基本設計 大月市総合福祉センター: 実施設計・監理
1994			東京都立南多摩看護専門学校: 実施設計
1995			和光市民館: 企画・実施設計
1996			石神井公園北口地区市街地再開発事業 基本・実施設計(2002年竣工) 石神井公園駅北口地区市民交流センター 実施設計(2002年竣工)
1998		九州支店 副支店長	甲斐郡新井森林組合施設・製材プラント工場: 実施設計・監理業務 並南市健康遊歩道施設ユーブルにらさき: 道の駅: 実施設計
1999			博多駅前ビジネスセンタービル: 実施設計・JR九州本社: 内装デザイン実施設計 西新でんぐ屋テラス: 実施設計・呉服町ビジネスセンタービル: 基本設計 福岡天神2丁目地区NHK放送局地区計画コンサルティング業務
2000			山陽新幹線小倉駅・スポーツクララブル小倉: 実施設計 オリコ博多駅前ビル・オリコ・博多瓦葺ビル: 実施設計・CM業務 石原町大塚支店地区住居再開発計画・赤松川橋地区計画コンサルティング業務 福岡新都心開発きらめき通りビル(岩田屋新館)基本設計・実施監理 森ビル都市企画と共同作業による福岡・博多駅前再開発計画コンパニに次点入賞。
2001		大阪支店 理事 支店長	西鉄白木原駅前計画PM・CM業務 岩崎ビル計画
2002			東京建物天神ビオロ: コンペ・基本構想
2003			特別養護老人ホーム・グループホーム・上安芸光園・PM・CMコンサル・実施設計
2004			セントラルスポーツ平野: 実施設計
2005			クンゼタウンセンターつかしん(リ)リニューアル: 増築・基本設計・監理監修業務 岡山駅前再開発事業計画基本設計
2006			ジェイコム関西南大阪局: 実施設計・業務・ジェイコム関西西堺局: 実施設計業務 ライオンズマンション岡山豊町・ライオンズマンション緑地公園: 各実施設計
2007			阪急神崎川駅前地区・地区計画事業コンサルティング・設計業務 インシア塚口・ローレルスクエア一草中・ローレルスクエア一草木 各実施設計 網走通岡山駅前ビル 耐震改修CM(コンストラクションマネージメント)業務 同上: 岡山駅前: ビックカメラ内装・ロイヤルホテル実施設計・監理
2008			ヨークベニマル: プロタイプ計画・緊急不動産: 誘致計画
2010	6	(株)JNA新建築研究所を円満退社	SC協会ビジネスフェア・セッション講師
2011	9	(株)Arch5を設立 代表取締役 (BIM設計による建築設計事務所)	千代田区外神田2丁目事務所設立。10月 一級建築士事務所登録 タイナミックマーケティング社セミナー・(社)空気調和・衛生工学会近畿支部にて講演
2012	9		熊谷ニットモール・リノベーション設計
2013	2		首都圏環状道路: 赤山オアシス複合商業施設: 基本設計・ササグビル新築設計及び評定
2013	12		東北大学: 地産産業復興調査プロジェクト研究メンバー: テンマクドイズ調査実施
2014	6		ミヤンマー・ペトナム・タイ・マレーシア・シンガポール主要都市における街づくり探察 地方都市新築開発マスタープランづくりの商業施設探察～省エネ建築性能研究 ササグビル耐震設計・DM社セミナー講師(ヨークロウパの商業空間)～現在に至る