

まちづくり条例の展開と「美の基準」が持つ現代的意味 —「美の条例」を生んだ真鶴町とその33年後—

野口和雄（都市プランナー）

●はじめに

自治体が生んだ都市・まちづくり制度である「まちづくり条例」は、地域の特性と課題を解決するために制定されたものである。条例の制定と運用により自治体の行政力は格段に高まった。また、市民参加によるまちづくりが進むようになり、基礎自治体による独自のまちづくりが実現できるという期待が膨らんだ。

一方、1980年代の都市では、バブル経済を生んだ都市規制の緩和と民間による「地上げ」と開発が進み、都市環境が大きく変容した時代でもあった。それ以降、国の立法や政策と自治体の独自のまちづくりは、中央政府や地域経済との緊張関係を抱えながら展開されてきた。その流れの中で、小さな自治体である真鶴町が、これまでとは異なる新しいタイプの条例を制定し独自のまちづくりを展開しはじめた。そして、条例が制定されて33年後、町民により新しいまちづくりの動きが生まれはじめている。一方、進む人口減少、増加する空家や空地の発生などの課題にどう向き合うか、この小さな町に突きつけられている。これまで都市・まちづくり制度の在り方を提案し¹、また市民や自治体と向き合ってきた都市プランナーとして問題提起をしたい。

●都市・まちづくりにおける1980年代

まず、1980年代の都市・まちづくりをめぐる状況を概観してみたい。

1980年代は、都市・まちづくりにとって激動の時代であった。1980年は、都市計画法の改正により市町村の都市計画である「地区計画」制度が誕生した年であった。この「地区計画」制度は、地区という狭い範囲で、その状況にあわせて、市民参加により市民にとって身近な単位である地区を対象に市町村が建築等のルールを定めることができる制度である。²

都市計画の分野では、戦前の大日本帝国憲法下、1919年に制定された都市計画法を抜本改正することなく長期間、運用されてきた。新しい憲法下で、ようやく近代的都市計画法が戦後の地方自治法や建築基準法などの制定に遅れて誕生したのは、戦後22年を経過した1968年であった。しかし、この新しい都市計画法では、市町村の権限は極めて限定され、都市計画については、国と都道府県が強い権限を有していた。「地区計画」制度は、そのような状況の中で、基礎自治体の都市計画として脚光を浴びることになる。そして、こ

¹ 「解説と運用・改正都市計画法」（自治体研究社、野口和雄著）

² 「まちづくり・都市計画なんでも質問室」（ぎょうせい、柳沢厚・野口和雄編著）

の制度活用を図るために神戸市と世田谷区が、いち早く「まちづくり条例」を制定し、幾つかの地区で市民参加型のまちづくりをはじめた。神戸市では真野地区、世田谷区では太子堂地区の事例が良く知られている。

一方、国は、1983 年から国公有地の民間への払い下げと都市規制の緩和を行なうとともに、自治体による民間への「行きすぎた指導の是正」を通達するようになる。それに伴って地価の高騰と都市開発が始まることになり、当時の経済状況も相まってバブル経済を生むことになった。

さて、20 世紀末から 21 世紀に突入しても、世界的な新自由主義の到来を背景に、都市規制や経済規制の是正（緩和）と自由な市場の創出政策は続くことになる。これに対して、自治体は、行きすぎた都市規制の緩和は都市環境を悪化させるとして「まちづくり条例」を制定しデベロッパーによる様々な開発を規制するようになる。郊外地でのショッピングセンターの乱立、それと併行して起きた中心市街地の衰退化というインナーシティ問題、住宅地における高層建築物の建築などが当時起きた現象である。

●「地区まちづくり」の進展

1960 年代半ばから 1970 年代にかけて工場による騒音や空気汚染、ディーゼル自動車の排気ガスによる公害問題などに対する国民の関心の高まりなどを背景に、市町村では市民による積極的な参加意識が高まり、市民参加、環境対策を掲げる首長や議員が当選することとなった。一方、海外の地域コミュニティづくりや市民参加方式によるまちづくりが、専門家により我が国に次々と紹介され、横浜市や世田谷区など幾つかの都市により市民参加による都市・まちづくりが行なわれるようになっていた。これを制度的に応援したのが 1980 年の都市計画法改正による「地区計画」制度の誕生であった。この「地区計画」制度を活用するため「まちづくり条例」が制定された。神戸市は「地区計画及びまちづくり協定等にかんする条例」、世田谷区は「街づくり条例」である。条例では、都市計画法による「地区計画」を定めるため、その準備段階で市民自らが地区協議会を組織し、そこで建築等のルールや計画を煮詰め、市民の同意を得て自治体に提案するというもので、これを受けて自治体が市民提案を公定化し、「地区計画」として決定することを目指す、というスキームであった。ここで肝心なことは、ルールを作成し、ルールを守る主体として「まちづくり協議会」を条例で位置づけた、ということであった。そのため、自治体は協議会に対して費用や人的支援を行なう制度も用意した。ここでアドボカシープランニングを標榜するまちづくりコンサルタント、今で言うコミュニティプランナーが活用されるようになった。

この条例により制度化されたスキームは次々と全国に広がり、「地区まちづくり」の試みが増えた。例えば、神戸市では、この「地区まちづくり」の取組みが行なわれた地区で、阪神淡路大震災時に、救援活動、復興活動が市民参加により、いち早く進んだ。この制度の有効性が実証されたと言っても過言ではないだろう。

●開発規制型条例の普及

一方、開発許可制度や建築確認制度が、全国画一的な制度であり、自治体が地域性にあわせて許可の基準を追加や修正することが法的に難しいことから、各地で開発問題が発生することとなる。市民の環境問題等に対する関心の高まりが背景にあったことは言うまでもない。

これに対して、自治体は、「まちづくり条例」を制定し、事業者に対して開発案の修正を指導する、あるいは必要な協力を行わないなどの措置を講ずるようになる。行政との事前協議や周辺の住民との協議を義務づける措置、住民への回答書の作成を義務づける方策などが条例で定められる事例が多かった。中には、手続きを履行しない場合は、事実の公表などの措置を講ずるとしたものや、手続きに瑕疵があった場合は、過料を科すという事例もある。土砂等の採取や埋め立てを禁止する、開発許可要件を強化する方策などを講じる事例、開発に伴う社会資本の整備等を付加する事例、土地取引の段階での届出を義務づけ、行政による助言を位置づける事例、独自のゾーニング制度を定める事例など多様な試みがおこなわれた。

1980年代には、東京都心等でオフィスビルの開発に伴う人口減少への対策として、住宅付置をもとめる条例（リンケージ方式と呼ばれている）などが幾つかの区で制定された。また、相次ぐ大規模ショッピングモール開発に対して、売り場面積の上限を定めることやバリアフリーを要求する事例、地元産品の販売を要求する事例も生まれた。福島県では、営業できる商業施設の床面積の総量を地域ごとに設定する「キャップ（帽子）」と呼ばれる総量規制制度を採用する条例もあった。

さて、民間の開発に対して一定の措置を要求するという規制制度は、横浜市、川崎市など大都市近郊の都市で「指導要綱」により行なわれた先行事例があった。1960年代から人口の増加と大都市への人口集中に伴いデベロッパーによるニュータウン開発が活発になっていた頃のことである。この民間による開発は、開発利益は事業者が獲得するが、開発に伴う接続道路や排水施設、義務教育私設といった社会資本整備は地元自治体が負う事態が発生し自治体の財政に大きな付加がかかったため、この負担を事業者に要求するという制度であった。この制度は、度々法廷の場での争いとなり、自治体側が敗れるという事態も生まれていた。そこで、要綱を条例とする傾向が強まった。「立法事実を明確にする」、「議会で議決した条例という法として定める」といったことにより、自治体が法的根拠を強めたい、ということが背景にあった。

●総合型条例というメガ条例の登場

条例が多くの自治体で制定されるようになると、「地区まちづくり」制度や「開発規制」ととどまらず、様々な都市・まちづくりの制度を盛り込んだ「総合型まちづくり条例」が制定されるようになる。メガ条例と呼ばれるものだ。最初に国分寺市が2004年6月、100

条に及ぶ条例を制定し、次いで翌年、練馬区が 153 条にも及ぶ条例を制定した。練馬区まちづくり条例では、都市計画法等を活用するために独自の手続き等を加えた制度が 4 つ、「地区まちづくり」のほか区独自の市民発意型まちづくり制度が 5 つ、様々な開発事業に対応した手続きに係る制度が 8 つ、加えて開発ごとの技術的基準からなる条例だった。この 2 つの条例の背景には、国による一連の地方分権の進捗があった。³

●中央政府の対応

「まちづくり条例」に対する中央政府の対応は次のようであった。一つは、法律で自治体の条例による「上乗せ制限」「横出し規定」を可能とする規定を設けるという対策である。対象となる行為の範囲を条例に委任するという「横出し規定」を設けることや、同様に開発許可の条件に自治体による「上乗せ制限」を一定の範囲で設けることができるという方策である。都市計画法の開発許可基準や景観法、バリアフリー法などでこの自治体への委任方式が徐々に採用されるようになった。さらに、2000 年に施行された分権改革では、自治体の事務について、従来の「機関委任事務」を廃止し、自治体の事務を「法定受託事務」と「自治事務」に区分した。「自治事務」については、自治体に委ねるという地方への包括的な権限移譲という大改革（地方分権一括法）が行なわれたのである。この権限移譲により都市・まちづくりの分野では条例を検討する自治体が増えるとともに、その一方で、自治体の立法能力が問われることになった。

●ブレイクスルー型条例の登場

「まちづくり条例」の系譜を簡単に整理したが、神奈川県の西にある小さな自治体で、これまでの事例とは異なる性格を持つ「まちづくり条例」が1993年に制定された。この条例は、「美の条例」と呼ばれている。条例の概要と特徴、背景を紹介するとともに、33年前に制定されたまちづくり条例が持つ魅力と意味を、33年を経過した現在、移住者と長く住む町民が再認識し、協働して盛り上げるとする動きが活性化している状況を見てみたい。さらに過疎地指定された現在、この町に突きつけられている課題とその対策を考えてみたい。

●真鶴町とは

真鶴町は、神奈川県の西に位置し伊豆半島に近い。周辺を箱根町、熱海市、小田原市という有数の観光地に囲まれた人口約 6,000 人の小さな町である。この町は、箱根山の噴火に伴う溶岩流により形成された町で、相模湾に突き出た小さな半島である。

この町では温泉が出ないことや自己水源に限界があること、鉄道や幹線道路から外れていることなどから観光地として発展することはなかった。また、1956 年に旧真鶴村と旧岩

³ まちづくり条例については、「まちづくり条例の作法・都市を変えるシステム」（自治体研究社、野口和雄著）で条例の特徴等を整理した。

景をどのように定義し、継承すべきこととして条例に溶け込ませ、真鶴の良さを未来に継承する仕組みを作るか検討した。幸い私たち 3 人には、クリストファー・アレグザンダーという著名な建築家によるプロジェクトを支援し、彼のパタン・ランゲージというまちづくりの方法を実践を通して学んだ経験があった⁵。そこから起案したのが「真鶴町まちづくり条例」、「美の条例」と呼ばれる制度である。

この条例は次のようなものだ。真鶴の風景の良さを「美」と定義し、その規範を 8 つの「原則」として条例の本則で定めた。この原則は、例えばこのようなものだ。「条例第 10 条 (7) コミュニティ 建築は人々のコミュニティを守り育てるためにある。人々は建築に参加すべきであり、コミュニティを守り育てる権利と義務を有する」。この 8 つの原則に基づいて 69 の「美の基準」を規則として定めた。一定の以上の開発は、町に届け出、この基準に照らして町と協議しなければならない。この協議の過程で、言語により定めた定性的基準である「美の基準」が、具体的に敷地で実体化される。

制定後、この条例を積極的に活用し、事業者自身により「厳しい美の基準に従った建築」であると宣伝したマンションが建築され比較的高額で販売された。また、「美の基準」に共感した町民による建築も自主的に行われるようになる。道路、階段、小湾、建築物など、町や県の公共事業にも生かされるようになった。

●「美の基準」

「美の基準」を簡潔に紹介する。「美の原則」に基づく「美の基準（デザインコード）」は冊子になって販売されている。「美の基準」の一つに「眺める場所」というキーワードがある。このキーワードごとに「前提条件」と「解決法」が記述され、概念的なイラストや写真が参考に掲載されている。まず「前提条件」では、そのキーワードの意味が次のように説明されている。「海に向かい長い外形を持つ真鶴は、どこからもさまざまな眺めが望める。私有地、公有地を問わず、これらの風景を見渡す場所そのものが町の財産である」と記述されている。そして次に「解決法」では、言語基準が記載されている。「ほんの少しでもよい、町を訪れる人々に眺めを公開する場所と方法を考え、眺める場所を独占しないように計画すること」。

これらの基準の一つひとつが、繋がりをもって活用される必要がある旨が記述されている。風景は、一つひとつのパーツが相互に調和して連続することにより、全体性が成り立っているか

美の 8 原則 69 のキーワード

1. 場所	聖なる所、斜面地、豊かな植生 敷地の修復、眺める場所、 生きている屋外、静かな育戸、 海と触れる場所	5. 材 料	自然な材料 地の生む材料 活かしている材料
2. 格づけ	海の仕事山の仕事、転換場所 見通し、建物の縁、大きな門口 壁の感触、母屋、柱の雰囲気 門・玄関、柱と窓の大きさ	6. 装飾と 芸術	装飾、 森、海、大地、生活の印象 軒先、軒裏、屋根飾り ほぼ中心の焦点、歩く目標
3. 尺 度	斜面に沿う形、部材の接点 見つけの高さ、終わりの所 窓の組み子、跡地とのつながり 段階的な外部の大きさ、重なる細部	7. コミュニティ	世帯の混雑、ふだんの緑 人の気配、店先学校 街路を見下ろすテラス さわれる花、お年寄り 外廊、小さな人だまり 子どもの家、街路に向かう窓
4. 調 和	舞い降りる屋根 目の恵 木々の印象 覆り緑 守りの屋根 北側 地場植物 大きなバルコニー 実のなる木 ふさわしい色 少し見える庭 青空階段 格子欄の植物 ほどよい駐車場	8. 眺 め	まつり、夜光虫、できごと 眺め、賑わい、いびき 懐かしい町並

⁵ クリストファー・アレグザンダーは建築・まちづくりの理論としてパタン・ランゲージを提唱したことで知られる。彼による日本での建築としては、盈進学園東野高校がある。

らである。風景は、文章のように文脈を持っている、ということだ。相応しい単語を相応しい文脈で構築することが大切なのである。

この方法は、建築確認というシステム、即ち申請図書を見て建築物の用途や高さといった「数値基準」に適合してさえいれば許可するという手続きに慣らされた行政にとっては、「美の基準」に照らして考えるというのは難解な方法であった。

●真鶴の風景を生んだ歴史的背景

条例制定後の取組みを記述する前に、真鶴の風景の良さ＝「美」が形成された背景について簡単に紹介したい。

第一に、先に触れた様に旧真鶴村と旧岩村は、鎌倉時代のころから街道から外れ、近代以降では、鉄道や幹線道路が、村の中心を避けた場所に整備されたことから、中世から近世の時代の村の風景と構造が残された。また、昔から小田原と熱海を繋ぐ熱海道という古道は、急峻な山の中を通っていたことから、海運が発達していた。旧真鶴村には、天然の良好な湊が存在することも、海運の発達を促した。

第二に、漁業と石材業が主要な産業であった。この石材業と漁業の振興は、上方からもたらされた技術によっていた。中世、近世の時代、海を媒介として上方との深い交流があったということだ。石材業は、室町時代の末期、「保元・平治の乱」という平氏と源氏の闘いによる京都の喧騒から真鶴（旧岩村）に逃れた上方の石工によって始められた。また、漁業は、紀伊半島と泉州堺の大量に魚を捕獲する技術を持つ二人の漁師によって繁栄した。この漁法は、鰯（ぼら）縄漁と鯛長縄漁と呼ばれた。

第三に、小松石という真鶴で採掘された石材は日本 3 大銘石の一つに数えられ、鎌倉幕府による鎌倉の建設、戦国時代の武将による築城、江戸幕府による江戸城の築城や天下普請という都市・まちづくりに大きく貢献した。旧岩村には、徳川御三家の丁場（採石場）や黒田藩等の雄藩の丁場があった。

第四に、良好な湊の存在と漁業や石材業が海運業の発達に大きく貢献した。江戸時代、旧真鶴村では、207 軒の住まいに 187 名の「水主（かこ）」がいたとのことだ。また、湊では、沢山の船の存在が記録により確認できる。特に、他の地域と比較して廻船という広域的な物資の運搬にあたる船が多かったとの記録がある。1672 年では、43 艘の廻船があった。海運業は、鮮魚や石材の運搬だけでなく、相模湾の各地から鎌倉や江戸への物資の運搬にあたっていた。東北まで範囲を広げていた者もいたとのことだ。日本列島に東に、鎌倉そして江戸という中心が出現したことが、家運業の発展に大きく影響した。

第五に、漁業と石材業、海運業は、多くの漁師、技術者、働き手を必要としていた。大量の魚を捕る漁業では、多くの船乗りや海での仕事を陸側で支える人、魚の回遊を促す森を整備し管理する人が必要であった。魚の回遊時期になると、旧真鶴村には上方や房総半島から多くの「出稼ぎ」が見られた。また、石材業では、石工だけでなく石材の運搬には多くの人の手が必要だった。徳川御三家の地元だけでなく、江戸城の築城にあたった雄藩、

例えば越前黒田藩の武士、石工、人足などが真鶴で働いていたのである。

そして、第六に、これらの産業の担い手の技術などが、真鶴の風景の形成に重要な役割を果たした。先に述べた漁業、石材業、そして海運業では、人の文化の交流があったということだ。特に、江戸や小田原の武士、商人資本との深い繋がりが存在していたことが確認されている。また、徳川御三家（尾張、紀伊、水戸）だけでなく越前黒田藩などの雄藩との繋がりも確認されている。

このような多くの地域、人との交流が、海上渡御（とぎょ）を行なう貴船（きぶね）祭、鹿島踊りなどに影響している。また、僧侶もまた、江戸初期真鶴を訪れて寺を開山したという記録が残っている。この時期に一挙に文化が集まったのではないかとかんがえられる。

石の文化も真鶴の特徴である。町を歩くと、様々な積み方をした石垣、石碑、階段、道祖神、標識、五輪塔、石仏などを見ることができる。また、道祖神を繋ぐと町のいたるところを通る古道に出くわす。熱海道からの道、村と村を繋いでいた道、村の中の道、石を運んだ道など、現在使われている道路は、みな昔の路線のママであることが絵図等から確認できる。

芥川賞作家の川上弘美は、「真鶴」という作品の中で、一人で歩いていると誰か、何かがついてくるという印象を持った、何か異界に入り込んだような気分になったと、真鶴を訪れた時の風景の印象を描いている。真鶴には、祭や石の文化などにより、中世や近世の雰囲気はどこかに残っているのではないかと感じさせることがある。真鶴を訪れる来訪者の多くは、「一人か二人で町の風景、雰囲気、空気感を感じながら歩いている。熱海や湯河原という観光地とは違う。」と、この町で本屋を開業した店主は語っている。

半島の突端には自然林のような黒松主体の人工林があるが、この森は「御林（おはやし）」と呼ばれ江戸時代に発生した明暦の大火の後、幕府の命によって整備されたもの。度々起こる江戸の火災後の復興のため木材が必要とされたからであると言われる。その頂上には、湊を守る灯明が置かれ、明治時代には天皇の御料林となっていた森だ。この森が湊の西にあり、東には「日和山」という海運業、漁業を守る山もある。これらが真鶴の風景を特徴づけている。

まさに風景は、長い歴史を積み重ねて形成されるものがある。それは地域ごとに異なるものである。都市・まちづくりの役割は、単に文化遺跡として施設を残すことなく、地域の個性、場所性をどのように残し、新しい都市・まちづくりに活かすか、ということにある。そのためには、地域性、場所性を言語化し、都市・まちづくりに関わる主体の共通規範とする必要がある。その一つの手段が条例であるのではないだろうか。ここに、条例の役割がある。

●条例の担い手によるまちづくり

条例制定後、多くのデベロッパーや建築設計士などがこの町を訪れた。この時、町の担当窓口には、建築関係の専門家は皆無であった。技術的な質問には答えることができなかった

った。そこで、担当は、申請された敷地を複数の職員で訪れ、「美の基準」に照らし町として何をリクエストするかまとめ、それを事業者に示し事業者の回答を引き出すシステムを制度化した。このようなやり取りの中で、次第に運用のコツをつかんでいった。また、町は条例制定に引き続いて「コミュニティ真鶴」というモデル的建築物を建設したので協議する際の参考になった。

いくつか公共事業も行った。石工の歴史を伝える石碑に至る階段の整備では、真鶴出身の職員が中心となって小松石を使い「美の基準」に基づき整備した。「眺める場所」「地の生む材料」「木々の印象」など関係する「美の基準」を読み込み「座れる階段」を整備したのである。担当課では、このように試みの中で「美の基準」の実態が見えてきた。県が整備する小さな施設においても、「美の基準」に基づいて建設された。出来上がった施設には、試行錯誤が見て取れる。

一方、海岸の見晴らしが良い歴史的な場所でマンション計画の予定が持ち上がった。「美の基準」を尊重しないのであれば水道契約を拒否するという条例の運用に対して事業者は、町との協議を飛び越え、県に建築確認申請を出すという行動に出た。これに対して町民が動いた。条例に基づく公開討論会（公聴会）を請求するため署名集めに奔走した。このような時に、危険を伴う石材と漁業の町、貴船祭の町という町民気質が現れる。短期間で多数の署名が集められ、公聴会が開催された。町民は「美の基準」を尊重しない建築計画を許すことができないと主張した。事業者は、「この条例は憲法違反だ」と反論した。「憲法違反というなら町は最高裁まで付き合う」と町長は確固たる意志を示した。結果、事業者は事実上開発を断念することになる。

このような過程を通して行政は、条例の運用に自信をつけることになる。

一方、真鶴町に追い風が吹くようになる。2004年に成立した「景観法」の立法作業の際には、真鶴町の試みが参考事例として挙げられた。町長も国会の公聴会に呼ばれ参考意見を述べた。県からも町に景観法の活用するように助言もあった。このようにして、町は、2006年には景観計画、景観条例を制定し、「美の基準」に法律の根拠を与えることができた。

同時に職員から提案された自主事業も始まった。空き家を活用した「お試し居住事業」として「くらしかる真鶴」という取り組みを2016年から展開することになる。真鶴での暮らし、コミュニティを体験してもらうため職員が動いたのである。この試みが、現在町内で活躍する移住者を集めるきっかけとなる。また、湊では、「なぶら市」という朝市が始まった。この朝市は、神奈川県下で有数の朝市として成長している。「なぶら」とは、大型の魚に追われた小魚の群れにより海面が沸き立つ現象のことだ。

●条例に導かれた多彩な動き

行政の動きとともに、いや、それ以上に町民の動きが活発になる。

「美の条例」は、多くの研究者にとって貴重な研究材料となった。大学や研究機関によ

る調査や視察が増え、学生の調査研究などのフィールドとなっている。建築系学生による空き家活用の試みも行なわれるようになった。そこでは町民が下支えとなって働いている。

そのような出来事が蓄積され、町民の動きが徐々に活発になる。先に挙げた町の「お試し居住」の取組みにより移り住んだ移住者による試みが始まった。町内では、空き店舗が増える中で、移住者や刺激を受けた地元の若者達により新しい店舗や取組みなどが始まり、新しい風景が生まれるようになった。その発端となったのは、10 年前に、移住体験を通して「泊まれる出版社」（真鶴出版）という風変わりな試みをはじめた若い移住者であった。真鶴出版は、「美の基準」に惚れこみ、「背戸道」沿い空家の改装を行った。この空家は、道ばたで移住したい理由を聞いた真鶴の町民が紹介したということだ。真鶴出版は、町や観光協会、JR などの依頼に応じて冊子「美の基準」の増刷、道祖神の案内パンフ、ポスターの製作を行うだけでなく、宿泊者を対象とした「街歩き」、歴史の発掘など独自に町の魅力発信や古くからの町民との交流を始めた。そして、彼らの発信に影響を受けた若い移住者が増えるようになった。

最近の移住者の特徴は、建築家、絵描き、イラストレーター、映像作家、カメラマン、編集者、町起こしコンサルタントなど多様なクリエイターが多いということだ。そして、彼らのコミュニティが形成されるようになった。その繋げ役として真鶴出版が果たした役割や条例制定当初の担い手町民を巻き込んだ「美の基準を考える会」の役割は大きい。

「真鶴カメラ」というローカルカメラのグループも出来た。彼らは、貴船祭の手伝いなどの努力を積み重ねながら、真鶴のコミュニティに深く入り込み、漁師や祭を支える人などをカメラで取材し、貴重な映像を製作し真鶴を紹介してきた。

また、「コミュニティ真鶴」を活用して子育てや空き家活用の相談を受けるグループも移住者と U ターン者によって設立された。地元町民による一般社団法人を引き継ぎ「まちこ」というグループを設立した。今や、町から正式に「コミュニティ真鶴」の指定管理者として、施設を活用し、また様々な企画も展開している。さらに、町民や役場を巻き込んで、様々なゲストを招き、定期的に空き家勉強会を主催する建築家などもある。

条例制定 30 周年を前にして「美の基準を読む会」というグループもできていた。条例策定時の故三木町長や過去の担当者なども囲んで、美の基準を読み、その意味や感想なども語り合う場となっていた。30 年前に考えていたことなども話し合われた。そこでは、条例制定時の町民や移住者が、「美の基準」の冊子を持って沢山集まっていた。

そのような中で、行政により「まちづくり 30 周年事業」が行なわれた。極めて少ない予算のなかで、この地に根付いた多彩な移住者やネイティブ町民の力によって企画され、かれらの手で実行された。従来から町民も含めて、再度、条例の持つ意義や意味、真鶴の歴史などが語られ共有化される貴重な機会となった。

そして、移住した建築家、映像作家、絵描き、編集者たちが、「真鶴デザイン協会」を発足させた。彼らは町役場、観光協会、JR 等の依頼を受けて、また自主事業として、協会の総合力を生かした活動を展開している。様々な媒体を作成しようとする際の頼もしい

受け皿が生まれた、ということだ。

この原稿を執筆している際に、「美の基準カルタ」を作るために、クラウドファンディングを始めたという情報が入ってきた。理解が難しいと言われる「美の基準」の普及のために、また、「美」が日々失われていく危機感から、カルタにして「美の基準」の持つ意味や真鶴のすばらしさを発信し啓発しよう、という発想からだという。「美の基準を考える会」という新しい多彩な才能を持つ人たちと、古くから真鶴に根付いた農家による取組みだ。会は次のように言っている。

『「コミュニティ」の豊かさや、「まつり」「できごと」「賑わい」「いぶき」を大切にすることなどがうたわれている「美の基準」には、真鶴町だけでなく全国の地域にも応用できる普遍的な価値があります。しかし、「美の基準」冊子の文章は文学的・抽象的で、初めて読む人には理解が難しいというのがネックです。そこで私たちは、「美の基準」を楽しく・わかりやすく伝え、だれでも手に取れる形にするために、「かるた」を制作します！』

●解決策の模索

新しい動きが芽生えてきた一方で、町は過疎地として指定された。人口減少は止まらない。これは、真鶴だけの傾向ではない。有数の観光地であり温泉地である箱根町も湯河原町も同じだ。真鶴町だけが抜け出ることは難しい。

空家、空地が増加している。このままでは、町が寂れていく。実は、これまでの取組みにより、町に登録されている、移住希望者は多い。しかし、受け皿となる物件数が足りない。その原因は、建築基準法の「接道義務」の規定に抵触するため建築が許可されない、古くからの階段や崖地が多いこともあり銀行からの融資が断られる、登記されていない空き家も多いことも、移住の受け皿がない理由の一つだ。

改正空家特措法（2023年6月公布）では、狭い道路でも一定の措置を講じることで建築できるという条項（第7条空家等対策計画）が追加された。しかし、狭い道路で狭小過密な建築が連担することは、延焼の危険等のリスクが高いことや消防活動を困難にするなどの理由から実際の運用は簡単ではない。関係する権利者の調整も難しい。根本的な解決には、再開発による共同ビルの建築、区画整理による敷地の整序化をするか、土地建物を全面買収する外はないが、資金の調達、権利者の確定、権利の調整、合意形成など困難が付きまとう。

真鶴の風景を蹂躪する大規模な開発は「美の条例」により抑制されているが、しかし、住宅や土地が放置され、一方で、建築が可能な敷地では、工場生産の建築部材を現場で組み立てる工法の普及など、資本の力、資本の論理がジワジワとしかも確実に、この地域に侵食してきている。対して、「美の基準を考える会」は、「美の基準カルタ」を通して、「美の基準」の意味や意義を町民自身が考える機会をつくろうとしている。意識づくりから一つ一つはじめようとしているのである。

一方、行政では、真鶴に根付いた町民とともに、「美の基準」を今後どう運用するか、

「美の基準」のステップアップや、新しい担い手とどう協働するか、検討が進められている。

真鶴の歴史を調べてみると、かつて小松石を採掘する山も、海も村による「総有」であった。「総有」とは、古典的な所有形態で、村落の構成員が、土地、山林、河川、湖沼などを共有することを言う。構成員は利用権を持つが、一人ひとりには、持分権がなく分割請求権はないとされる。村落を離れた時に、権利は消滅するというものだ。かつては、至る所にあった。現在も「入会い」として残っている。しかし、所有者不明土地法では、これを解消しようとしている。世界的には、「総有」は「コモンズ」と呼ばれ、同じような形態が世界的に見られる。その「総有」「コモンズ」を現代的復活が一つの解決方策ではないかと考えている。⁶

しかし、「総有」をめぐるのは、次のような教訓もある。真鶴とその周辺では、江戸時代になると、小松石の需要が高まり、また定置網による漁獲高が増えると、隣村や個人の間で採掘権や漁業権をめぐる争いが頻発するようになった。その仲裁を小田原の藩に依頼したが、結果として、小松石が採掘できる山は個人個人に均等に分割され、漁業権は資金を調達できる者の手に渡ったということだ。これは「コモンズの悲劇」と呼ばれる世界的な現象である。⁷

●おわりにあたって

これまで各地の「まちづくり条例」では、その目的に「住みやすいまちづくり」という言葉が記載されていたが、その意味目的が必ずしも明確に示されてこなかった。そこで真鶴町では、「美の原則」として「真鶴らしさ」を定義し、「真鶴の生き方、未来」を示した。そして、条例制定後33年後、条例が定義した「美」の持つ意味を再確認し広めようとする試みが始まっている。

一方、人口減少、空家空地も増加という課題をどう乗り越えるか、町民も行政も現実的な問題に直面している。それには建築基準法や空家特措法、所有者不明土地特措法など一連の都市法や土地法の改革が必要となっているが、同時に、真鶴の空間を「個人の自由」ではなく、死者や未来の人も含めて共有すべき「財産」であることを理解することからコモンズの悲劇を乗り越え、「総有の現代的復活」を目指す必要があるのではないか。真鶴町民の様々な取組みは、その端緒であると思われる。

参考文献等

川上弘美、小説家、「蛇を踏む」で芥川賞受賞（1996年）

「真鶴町史」「真鶴の歴史を探る」（門土社、遠藤勢津夫著）

⁶ 「都市計画法改正「土地総有」の提言」（第一法規、五十嵐敬喜、野口和雄、萩原淳二共著）

⁷ コモンズの悲劇とは、1968年にギャレット・ハーディンが発表した、共有資源を個人が自分の利益を追求して使いすぎた結果、資源が枯渇し、最終的に全員が不利益を被る社会的なジレンマのことを言う。

網野善彦、日本中世史研究者、著書に「日本社会の歴史」（岩波新書）など

伊藤正敏、日本中世史研究者、著書に「寺社の歴史の中世」（ちくま新書）など