

## え 沿道の地権者とまちをつくる

まちづくりの仕事では、クライアントが行政だとまちづくりの方向性を提案したり、まちが動く仕組みを提案したりすることが主になる。クライアントが民間企業だと、所有する不動産をどのように活用してその地域のブランドイングにつなげていくかということなどが仕事となる。いずれにしろ、場所が限定された特定の開発以外は、実際に描いたようなまちになっていくのかは、はっきりしない。

その点、一定程度のまとまりで沿道の地権者とまちづくりに取り組むのは、まちに目に見える変化をもたらすことができる。ただ、沿道の地権者の合意形成はなかなか難しい。それぞれに一国一城の主人であり、今日に至るまでの苦労も含めプライドがある。支店ともなると本店の決裁をあおがなければ決められず、その沿道の価値観と会社としての価値観が必ずしも一致するとは限らない。リスクに対する判断も異なるだろう。

「沿道の地権者とまちをつくる」というのは、できれば効果的であることはわかっている。どのように進めたら良いかはいつも悩む。それでもいろいろなケースに関わってくると大切なポイントがいくつか見えて来る。ひとつは「大義をもつ」ことであり、二つ目には「切実な課題をつかまえる」で、三つ目は「誤解の壁を崩す」である。

「大義をもつ」というのは基本である。何のためにまちづくりに取り組むのか、どのようなまちづくりを目指すのかということを引きちんと議論して共有する。それがはっきりしていれば何か問題が生じてもそこに戻って再考できる拠り所のようなものだ。ただ、大義を共有できればことが進むかというところはならない。物事を動かすのは沿道が抱える「切実な課題」とコミットするときだ。それは利害に関わるよう生々しいものであればあるほど力になる。大義と利害とが重なる部分に合意形成の鍵がある。そして注意したいのは些細なことでも「誤解」がないようにすることだ。地権者同士や、場合によってはいろいろな仕組みを取り扱う行政との間で情報不足が原因で誤った捉え方をしていることが結構ある。それが大きなブレーキになることも多い。ポイントはこれだけではないだろうが、それらを意識して沿道まちづくりを進めたいものだ。