

JREI

不動産調査

都市中心部のバリューアップー地域価値向上ー
既成市街地のエリアマネジメント

武蔵工業大学 教授 小林 重敬 氏

町づくりと景観

東洋文化研究家 Alex Kerr 氏
(アレックス・カー)



当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

【不動産に関する理論的・実証的研究】不動産の鑑定評価】及び【不動産に関するコンサルティング】の3部門の調和のとれた有機体たることを目指し、本社のほか全国8支社43支所が一体となって活動しております。





武蔵工業大学 教授 小林 重敬氏
(こばやし しげのり)

1966年東京大学工学部都市工学科卒、1971年東京大学大学院工学研究科博士課程都市工学専攻修了(工学博士)、1973年横浜国立大学工学部助教授、1985年横浜国立大学工学部教授、2002年横浜国立大学大学院教授、2008年3月横浜国立大学定年退官、2008年4月武蔵工業大学教授、現在に至る。
国土交通省社会資本整備審議会臨時委員、東京都住宅政策審議会会長、神奈川県総合計画審議会会長、等国・地方自治体の審議会・まちづくり計画等の委員を多数歴任。NPO法人 大丸有(大手町・丸の内・有楽町)エリアマネジメント協会理事長。横浜まちづくり倶楽部会長。
著書・論文は多数。本テーマに関係した著作として「エリアマネジメント」(編著、学芸出版社2005)、「欧米のまちづくり・都市計画制度」(編著、ぎょうせい2004)。

CONTENTS

都市中心部のバリューアップ - 地域価値向上 - 既成市街地のエリアマネジメント

1. エリアマネジメントの必要性	2
2. 大都市のエリアマネジメント	2
(1) 大手町丸の内有楽町地区	3
(2) 秋葉原地区	4
(3) 大崎・東五反田地区	4
3. 地方都市のエリアマネジメント	5
(1) 福岡天神地区	5
(2) 高松市丸亀商店街	6
(3) 青森と富山	7
4. BIDとNPO	8

『エリアマネジメント』という言葉は、私が2005年8月にその名称の本を出版して使用しておりますが、当時はまだ「エリアマネジメントって何？」という感じでした。最近になって、国土交通省でもエリアマネジメントという言葉が出てまいり、かなり一般に使われるようになっていきます。また、1年前、2年前ぐらいから、住宅地についても同じようにエリアマネジメントがあるのではないかと議論があります。

実は、私がエリアマネジメントをそもそも始めたのは、大手町、丸の内、有楽町地区でそういうことが必要だということを申し上げたのがきっかけで、実際に企業の方々と一緒にエリアマネジメント協会を立ち上げて、そういう活動をずっと続けてまいりました。それから高松の丸亀町についても、4、5年前からエリアマネジメントを考えたまちづくりに関係しています。

1. エリアマネジメントの必要性

最近、都市再生という言葉が使われています。今まで開発をするということだけが都市づくりであるという時代がずっと続いてきましたが、本当にその地域を再生させるためには、単に開発をしたというだけではその地域の再生にはならないだろうと考えます。開発から管理、運営まで一貫して、開発した後、どのようにその地域をマネジメントしていくかということを考えながら開発をするということが必要な時代に入ってきたのではないかと思います。グローバル化が進めば進むほど、その地域の特性、ローカル化をはっきり押し出して、そこを支えているコミュニティがまちづくりに参加しなければ、その地域の再生はないのだと思います。

都市づくりはある意味で開発行為という一過性な活動であり、造ることです。持続的な発展を目指す、育てる、あるいは育てることがうまくいかなかった時に、再生する、それら全体を含めてエリアマネジメントであると考えています。

それでは、エリアマネジメントはなぜ必要かということですが、よく地方の都市が衰退した時に、地方公共団体が中心になっているががんばろうとしておりますが、実はそれだけでは十分な都市づくりにならないのではないかと思います。それは、地方公共団体が特定の地域に特別な管理、運営をするということはかなり難しい。確かに、開発をする時には、ここはどうしても衰退してしまっただけから、ここにあるお金を投じて開発をする。そこだけは大義名分ができた。しかし、でき上がったとこ

ろを、特別にその地域を管理、運営をするということが地方公共団体にできるかということ、地方公共団体の平等性の立場からなかなか難しいと私は思っています。

しかし、一方で地域間競争の中では、造っただけだと地域の都市づくりを維持、管理する、持続性を持った形で魅力を維持していくということは難しい。やはり、地域の再生のために地域の特別な管理、運営が望まれていると思います。そのことを地方公共団体、官でない立場でやろうとすると、一定の広がりを持ったところには多数の権利者がいるわけですから、一人の方がその必要性を思い立って一生懸命やっても、それは外部経済が発生するだけで、隣の人がその外部経済の恩恵に浴するということになりがちですし、もし管理が行き届かない敷地がある場合には、外部不経済が発生するという関係になってきます。

地方都市の活性化のお話をお聞きしますと、その地方都市の活性化をやりたいと思って、勇み立って一生懸命始めた人が、個別敷地単位で、自分の店を一生懸命いい店に作り変えようと努力して金をかけたが、逆に、そういう人たちからバタバタとつぶれていくというのが、地方都市の一般的な傾向であると言われております。それは、ある一人の人だけががんばっても、それは地域の都市づくりにはならない。結果的に、フリーライダーや外部不経済を被るものが発生してしまう。できる限り多くの関係主体が一体となって組織を作って、地域の管理、運営をすることが望ましい。その結果、地域価値が高まるということであれば、そのことの意味が理解されて、継続的な活動の可能性が高まってくる。私が関わっている高松丸亀町は、少しそういう方向が見えてきたというように思っております。

2. 大都市のエリアマネジメント

大都市では大規模跡地型、混在市街地型、既成市街地型の三つのタイプがあります。

大規模跡地型は、大規模な跡地を全体として開発する『地権者全員参加タイプ』になります。ある意味で「よい、ドン。スタート。」で一斉に関わっていますから、その後の管理、運営が割合スムーズにいけますし、開発に伴ってまちづくりを行っていますから一定の活動財源もあります。そういう意味で、ある意味では、エリアマネジメントがやりやすい地域です。かなり古い事例ですが、大阪ビジネスパークはそのようなことを、エリアマ

マネジメントという言葉は使っておりませんでした。かなりしっかり始めたところではないかと思っています。私がある横浜も、みなとみらい21で株式会社を作って、そのようなことをやっています。汐留地区もエリアマネジメントという形で、地域全体のマネジメントをやっている。六本木ヒルズもしっかりマネジメント組織を作りまして、全体のマネジメントを一貫してやっているとこのころであります。

2番目の類型は混在市街地型で『リーダーシップ企業統率タイプ』です。ある広がりを持ったエリアのマネジメントをしたいが、一部地域の開発だけができ、全体が開発ということまで至っていない。しかし、その地域だけでマネジメントをやっているのは、開発された地域だけが成功しても、長い目でみると全体が沈んでいったのでは開発した所にも影響を与える。開発を先導したところの企業がリーダーシップをとって、エリアマネジメントをやっていききたい。東京の晴海はトリトン・スクエアという住友系企業を中心に開発をしましたが、そこだけではなく、晴海地区全体をマネジメントしたいということで、いくつかの組織が動いているところあります。それから、東京の大崎駅の周辺地区の東五反田、最近は大崎駅西口地区ということも含めた、かなり広いエリアでエリアマネジメントをやっています。この地域全体にはいろいろな開発主体が入っていますが、これを全体でマネジメントする組織を立ち上げました。開発をしているエリアはかなり限られていますが、かなり広いエリア全体でマネジメント組織を立ち上げています。それから、昨年マネジメント組織を立ち上げたのが秋葉原であります。ここはある程度が開発が駅前できしましたが、この周辺の電気街地区も含めて、全体のエリアマネジメント組織を立ち上げています。ここではタウンマネジメントという言葉を使っています。

3番目の類型の既成市街地型は『自治会的参加タイプ』といえます。これは先ほどの大規模開発でもないし、ある程度まとまった開発があるわけではない。街区とか、敷地単位で開発を行いつつ、しかし全体のマネジメントをやっていききたい。もともと土地を持っている方々がたくさんおられて、自治会的にまとまってマネジメントをやっているというタイプであります。その典型的な例が、私が関わっております大手町、丸の内、有楽町地区ではないかと思っています。それよりも以前からマネジメントをやっているのは神戸旧居留地地区です。それから、最近では福岡の天神地区がそのような仲間に入ってきました。実は、名古屋駅前地区も昨年立ち上げた

ところ。こういう既成市街地の中でマネジメントをやろうというタイプが、少しずつ増えているということです。

(1) 大手町丸の内有楽町地区

既成市街地型のエリアマネジメントは、

- ① エリアマネジメント組織をどのように立ち上げたら良いのか。
- ② すでにいろいろな組織があるので、既存の組織とどういう関係をとったら良いのか。
- ③ 新たなルールをどのように決めたら良いのか。
- ④ ルールの内容、ルールの方向性をどのようにしたら良いのか。
- ⑤ まちを作っていくことから、まちを作った後にやる、イベントを含めたソフトなまちづくりをどのように連続的に考えていけば良いのか。
- ⑥ マネジメントをすると、周辺地区との調整というものも出てくるが、そのへんをどのように考えていいたら良いのか。

というような六つぐらいの視点から、少しずついくつかの項目を中心にお話をしてみたいと思います。

大手町、丸の内地区では三つほどのテーマがあると思っています。大手町、丸の内、有楽町地区では、最初1988年に、ここの地権者を中心に再開発計画推進協議会が立ち上げられました。この組織を立ち上げる前に、丸の内マンハッタン計画というのを三菱地所が打ち上げ、大変な批判を浴びた後に、どうもそれは間違いだということで、その後三菱地所だけではなく、あそこに権利を持っている地権者すべてに参加していただいて民間組織を立ち上げて、全体のまちづくりの議論を始めた経緯になっています。その時に、私を含めて5人ほどの専門家が呼ばれまして、全体のまちづくりの方針を作るということを始めました。

その方針を作った後、1996年に官民組織ということで官も含めたまちづくり懇談会を作って、正式な仕組みに立ち上げて、1998年に将来像や整備に関する基本的な方向性を示した「ゆるやかなガイドライン」を作成しました。その後、具体的なまちづくりに反映するために2000年に「まちづくりガイドライン」を作りました。そのガイドラインの議論の中で、これはまちを作っていくだけではなくて、まちを作った後のマネジメントが必要だということが議論され、エリアマネジメント協会を2002年に作ったところ。す。

協議会は地区民間権利者だけで「ガイドライン検討会」、「街づくり検討会」、「PR・情報化検討会」という

のを立ち上げて、そのうちのガイドライン検討会が、具体的なまちづくりの方針をベースに官を入れたガイドラインを完成するという役割を担っており、官を入れたまちづくり懇談会は、具体的なルールを作りました。

その上で、まちを作っていくのは単にハードなまちづくりだけではなくて、さまざまなソフトな活動をやる。さらに、まちを作るというのは、地権者だけではなくて、そこに働く人、あるいは場合によってはまちに来る方、その方々も含めてその地域をどうするか、活性化するために力を貸すというエリアマネジメント協会を立ち上げたのです。2000年のガイドラインの中で『まちづくりというのはハードだけでなく、ソフトが必要だ。』と私は強く主張し、当時一般的であったタウンマネジメント(TMO, Town Management Organization)というのは、なんとなくガバナンスの色彩が強いので、そうではなくて、あくまでも民主導で、あるエリアの地権者がマネジメントするのだということで、むしろエリアマネジメントという言葉の方が適切ではないかということで、その後エリアマネジメントという言葉で活動しています。

まちをハードに作っていることを次のソフトな活動につなげていく、これを大丸有地区ではどのように考えてきたかということですが、ゾーン、軸、拠点という三つの層に分けてまちづくりを考えてみました。ゾーンの考え方は、東京駅の前の丸の内と大手町と有楽町と、それから東京駅の八重洲側のところも実は丸の内が一部ありますのでここを八重洲として、この4地区に分けてそれぞれのまちづくりの仕組みを考えました。

丸の内・有楽町ゾーンは街並み形成型ということで、古くからの既成の、整った街並みができているのでそれを踏襲しましょう。八重洲・大手町・有楽町東側はかなり超高層を建て、そこに公開空地を造って、公開空地ネットワーク型にしてみましょう。

街並み形成型は、基本的に風格を整えた街並みにしていく。しかし、丸ビルのようにアトリウムを造ったり、あるいは公開空地を造って一定のイベント、その他活動ができる場をあらかじめ造っておく。その場は東京駅に直接面していない、それより1本外側の、皇居側の仲通りをそういう形で活性化し、東京駅に面したところでは丸の内街並み調和型という形で整然としたまちのように造っていく。こういうルールを作って、仲通りにイベントを集中していくことをあらかじめ考えて、まちを造ってまいりました。大手町とか、八重洲側の丸の内では、ある程度まとまった空地を集約して造って、そこでまと

まったスペースにして、いろいろなイベント、あるいはさまざまな活動ができるようにしましょうとルールづくりをした。このような形で、あらかじめ空間、ハードなまちづくりとソフトなまちづくりを一貫させて考えて、その後のマネジメントを展開できるようにしているということです。

(2) 秋葉原地区

秋葉原は大変おもしろい事例だと思います。駅を中心として両方に一定程度のまとまった大規模開発が行われた。普通考えると、ここだけでマネジメント組織を立ち上げるといことになりがちですが、ここでは周辺の電気街、旧来からの町内会を含めてTMOと言っておりますマネジメント組織を立ち上げました。

秋葉原のマネジメントは、以下の四つのテーマの一体的解決を目指しています。

- ① きれいなまちを実現するための『美観推進』
- ② まちの安全・安心を保つための『交通・治安維持』
- ③ 美しい街並み形成と新しい施設環境をつくり出すための『施設・地区整備』
- ④ 秋葉原の文化・魅力を創造・発言するための『PR・観光促進・産業創出』

電気街地区を含めた旧来の秋葉原地区で一番今心配になっているのは、若い人、さまざまな人が集まってきて、にぎわってはいるけれど、実際は治安上さまざまな問題を抱えるようになっている。大規模な開発地だけでマネジメントをするのではなくて、周辺地区も含めてやるという意味がここに出てくるわけです。

新しいまちを作ったので、それを美観推進のスペースとして活用しましょう。さらに、新しいまちで広場を作ったので、その広場を使って、いろいろなイベント、その他をやって、今までにない秋葉原の姿を見せていこうというようなことを、一体としてやったことによって、それができるようになったということです。

組織的にはタウンマネジメント組織というのを立ち上げて、地元と行政の参加、支援を仰いで、企業、町会、商店街、NPOというような事業パートナーと組んでマネジメントをやる。全体の組織としては株式会社を立ち上げましたが、株式会社組織であっても実際は利益を出すということではなくて、収益が上がった場合は、再投資をしてマネジメント事業に使っていく株式会社であるということです。

(3) 大崎・東五反田地区

ここは既成市街地というか、ある程度小さな開発が連続して起きて、それを全体としてマネジメントしていく

ということをやっている極めて珍しい事例です。東五反田地区と大崎駅西口地区一体となったエリアマネジメント組織を60ヘクタールにわたって組織付けまして、協定を作って、それをベースにガイドラインを作って、具体的なまちづくりをやっている。

- ① 大崎駅を中心に東と西全体を大崎まち運営組織として、組織化して、そこに組織を立ち上げて、マネジメント活動をやる。
 - ② マネジメントをやるに当たっては、アーバンデザインというところから入って、その地域の美観を強める。
 - ③ デザインガイドラインを作って、まちごとの表情をそれぞれが表現して作っていく。それぞれ個別のテーマを通りごとに作ってやっていく。
 - ④ 広場も、いろいろなところに小さな規模のものも含めて作って、それをネットワーク化させて、人々がまちに来る楽しみを作る。あるいは、道路の角地にあるテーマを持って開発して、そこでイベントをやる場合には、イベントの拠点になるようなつくりにする。
 - ⑤ 人々が遊んだり、あるいはイベントをする際の一つの空間として、公共用地をうまく使えるように、スペースを少しずつ作っていく。
- このようなことをやって、あらかじめ開発をする段階からマネジメントを意識しながらやっていくということを考えているということです。

3. 地方都市のエリアマネジメント

地方都市は単に商店街を活性化するだけでは、どうもまちづくりにはならない。もっと総合的なエリアで全体を作り出すということをや、さらに作るだけではなく、それから育てる、管理運営を含めてまちを作っていくというようなことも考えないと、実は地方都市の中心部の活性化にはならないという大きな問題を抱えています。今までタウンマネジメントというテーマで、地方都市再生をやってきたわけですが、私が考えるには、今までの地方都市の中心部はタウンマネジメントではまったくありません。単なる商店街活性化政策をやってきたにすぎない。それでは、おそらく活性化は実現しないのだらうと思っております。そうではない仕組みを少しずつ取り始めている地域がございますので、お話ししたいと思います。

お話の中心は福岡の天神と高松の丸亀町商店街で、民が立ち上がって自らの意識でマネジメントを始めているところです。青森・富山は中心市街地活性化という意味

で、盛んに最近宣伝されておりますが、どちらかと言うとまだまだ公、官が中心になってまちを作っているという意味で、私が考えるエリアマネジメントにはまだっていないと思っています。その中で青森は、結構、地元の商店街が立ち上がって、一定の成果が展開しているところではないかと思っております。

(1) 福岡天神地区

ここでは最初に憲章、協定からガイドラインというお話がありました。憲章というのを一昨年策定しまして、その憲章をベースにガイドライン作るという作業を昨年いっぱいかけて展開して、それから具体的な事業に進むという段階にきております。昨年作ったまちづくりガイドラインの中間報告が、西鉄の天神という駅を中心にできていますので、「天神まちづくりガイドライン」という名前できています。この中心になっているのは西鉄で、地元百貨店とか、商業者を含めたさまざまな民間主体を中心に組織を立ち上げ、そこに福岡市が支援するという形で活動をしています。組織名は「We Love天神協議会」という名称です。

エリアは、まだぼんやりとしているのですけれども、福岡天神を中心に重点エリアとして考え、天神まちづくり憲章というのを、この地域の人たち、市民も交えて作って、それに基づいて昨年ガイドラインまでいき着いたということですが、まだ中間まとめの段階です。

なぜまちづくりガイドラインが必要かということですが、大きく3点あると思います。

- ① 地区環境が悪化して、モラル・マナーの低下への対応のみならず『将来の目標像となるビジョン』が必要。福岡は夜になると、非常に多くの若い人が集まるにぎわいの町です。それが逆の面から見ると、問題を抱えることになる。それを放っておけば、先ほどの秋葉原と同じように、その地区の価値が下がるのではないかと。長い目で見ると、その価値の低下につながるのではないかと。
- ② アジアとの観光という、これから10年とか、20年という長いスパンで考えると、そういう問題に地域はどのように対応していくかという『戦略』が必要。ということも、大変貴重な課題だと考え、
- ③ 地区の競争力を向上させて集客力のアップを図るためには、その価値、魅力を付けなければいけないという『誘導するルール』が必要。

マイナスをどのように除去するか、これからの新しい時代にどのように対応していくか、それを超えて新しい魅力をどのように付けたいのだろうか、という三つ

のテーマを考えると、やはりまちづくりガイドラインが必要で、将来の目標像を立てて、戦略を作り、それをルール化していくことを考える必要があるのではないかと。ということです。

まちづくりガイドラインは三つのテーマに分けています。一つはプラス志向の歩いて楽しいまちをまず作りましょう。2番目は、ある意味でマイナスを除去するという形で、心地よく快適に過ごせるまちということで、問題を除去していきましょう。3番目は、長い目で見て地区の発展につながるようなテーマを考えてみましょう。それを整理すると、

- ① 魅力をどのように作っていくか。
- ② 課題、問題をどのようにクリアしていくか。
- ③ 新しい社会情勢にどう対応していくか。

という三つが、この天神のテーマではないかということです。それを具体的な目標像である『歩いて楽しいまち』、『心地よく快適に過ごせるまち』、『持続的に発展するまち』に対応させて、この天神地区の具体的なテーマに解きほぐしていくと、三つの目標像から10の戦略が上がってきますが、そのうちの2つをここで挙げさせていただきます。

一つは、先ほど申し上げました魅力を増すという意味で、戦略1の毎日がフェスティバル戦略は、天神地区にあれば必ず何かが行われている。毎日何かが行われているというまちにしましょう。そのために、We Love天神協議会が中心になってイベントを実施する主体と、イベントを実施するに当たってはさまざまな公共主体と関係を持つ必要があります。道路、公園、地下街というような所有者がいて、管理者がいるという公共空間がありますので、その公共空間を管理する方々とのように協調しながら、We Love天神協議会がいろいろなイベントをしたりすることができるかというようなことを、さまざまに調整をする。その上で、実際のさまざまなサービスを提供していく。それがあって、初めて毎日がフェスティバルというような形のまちづくり、ソフトなまちづくりができる。そういうことを考えていきましょうということです。

2番目は、マイナスを除去するまちづくりとして、戦略5の大人のまなざし行動戦略です。福岡という繁華街では、さまざまな問題が同時に発生します。いかにその問題の芽を摘み取るかということも、マネジメントの重要な一環であるということで、そのことに積極的に取り組みます。「モラル・マナー」、「防犯」、「防災」という三つのテーマに分けて、詳細な組織化を展開しています。

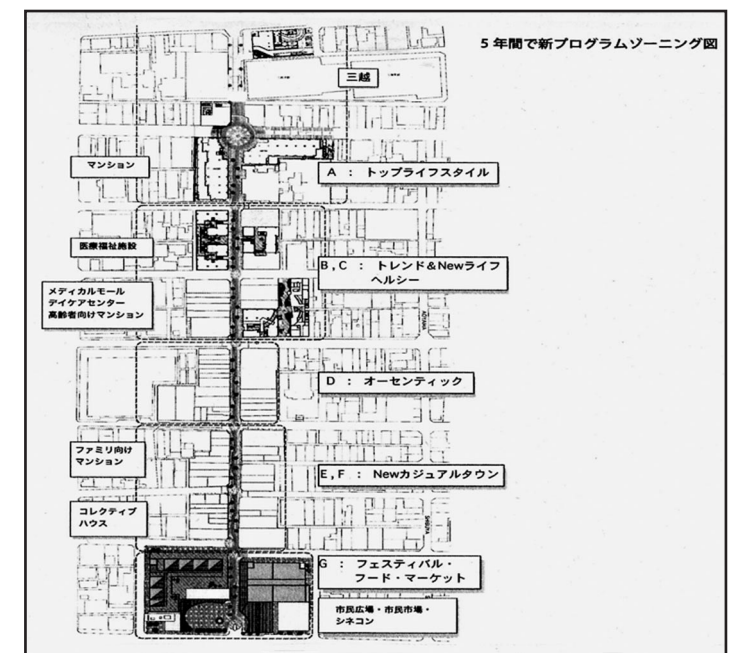
具体的に若い人が、特に夜までいるまちで問題が起きると、一気に地域のイメージが損なわれますので、それがないようにいかに取り組むかということ協議会としては考えていく。We Love天神協議会を中心に、さまざまな組織、さまざまな関係者と関係を作りながら、10の戦略を謳って、作っています。We Love天神協議会の組織は、大変活発な活動を続けています。

(2) 高松市丸亀町商店街

地方都市で私が深く関わっている高松の丸亀町商店街では、2006年に以下のマネジメント・プログラムというのを立ち上げました。

- ① マネジメントをするための詳細な『デザインコード』
- ② 『事業プログラム』
- ③ 『MD戦略』

こういう三つの、ある意味での大きな戦略を立てて、まちを作っているということです。この地域は街区をAからGまで分けて、最初にとりかかったのはA街区です。これは昨年完成致しました。街路のデザインコードを作って、このデザインコードに合わせてまちを作っています。



図表1

A街区はまとまった開発、と言っても地方都市ですから比較的小規模な開発に留めています。全体をAからG街区まで分けて、AとGという、先端と終わりの街区以外は、小規模連鎖型の再開発をやるということで、2、3の敷地を共同化して、できるだけ公開空地をうまく作りながら、大規模開発にしない開発にしていこうと考えています。

MD戦略というのはマーチャンダイズ戦略ですから、消費者行動をベースにしながら、さまざまな活動をやっていきましょうということです。商業的な戦略もAからG街区まで考え、それぞれにテーマを決めて個性あるまちづくりを目指しています。

まちを作るに当たって、タウンマネジメント体制として、具体的な商業マネジメントをやる『高松丸亀町まちづくり株式会社』という組織と、我々が外部から支えたり、あるいは見守るといって『タウンマネジメント委員会』というのを立ち上げました。この二つの体制でまちづくりを進めていきます。ここには旧来からの丸亀町商店街振興組合がありまして、その外にタウンマネジメント委員会という、私が委員長を務めている組織を立ち上げ、ある意味でコーディネーションをしております。具体的なまちづくりは、高松丸亀町まちづくり株式会社が先行し、さらにそれにコミュニティ投資会社というのを立ち上げて、資金的手あてをやっているという関係になり、さらに街区ごとに共同出資会社を立ち上げるという関係になっています。最終的には、AからG街区にまで共同出資会社を立ち上げて、全体としてのマネジメントができるような、そういう体制にしています。

タウンマネジメントの目標は、5年間で達成する7つの数値目標を掲げます。例えば市民の集うメインストリートというあたりでは、来街人口を5年間で倍増させましょう。それから、商業床も増やしましょうという、具体的な数値目標を掲げました。それから、できるだけ公共空間をしっかりと作って、そこで魅力ある空間を作りましょう。商業だけでは商業空間は実は実現しない。やはり、まちには居住する人たちがいることによって本当のまちなので、特に地方都市では居住者がいないまちというのは、まちではないのではないかと思います。その手始めに、A街区という割合コンパクトな街区ですけども、再開発事業によって住宅を入れそこをその時点では75人しか住んでいなかったのを将来的には400人の人口に増やしましょう。さらに、さまざまな業種の商業的な活性化だけで中心性を維持できるわけではなくて、商店街だけではなくて、いろいろなことができるス

ペースが必要で、そのためには公共的な活動ができる場所を作る必要があるということで、ホールなどの施設を積極的に入れていきましょう。

それから、サスティナビリティという面を配慮したまちづくりが必要で、その多様な課題を全体としてマネジメントする体制を作っていこうとしている。それを実現するために高松丸亀町まちづくり株式会社を立ち上げて、全体としてマネジメントする組織も立ち上げ、具体的に実現することを目指しています。

(3) 青森と富山

青森と富山の事例です。青森では中心市街地を活性化したいということで、コンパクトシティという名称で、できるだけまとまったインナーシティを作りたいということをやっと続けてまいりまして、市長さんが中心になって、ある意味でのエリアマネジメントを、中心市街地についてやってきた都市ではないかと思えます。中心市街地活性化のためにアウガという商業施設を中心部に作り、そこから連帯した街区を作り、にぎわい空間を作り出そうとしております。

まちは商業だけで活性化するのではなくて、居住をすることも必要だということで、まちなか居住を進めたり、さまざまな空き店舗対策を含めた中心市街地活性化戦略を練って、具体的な活動を進めております。

それから富山市も市長さんを中心に、いろいろな活動をやっておられます。ある意味で青森と対照的に中心市街地にすべてを集めるのではなくて、ある程度のまとまりを持ったエリアを公共交通機関でつなげていく。青森がインナーシティにまとめていくというような一般的なコンパクトな都市構造を考えているけれど、富山はある意味で日本一分散型の市街地になってしまったということもあるのですが、一定の公共交通機関を整備して、ある程度のコミュニティをその公共交通機関の駅ごとにぶら下げてマネジメントしている、富山型のコンパクトな都市構造を作っている。

富山中心市街地の活性化ということで、公共交通機関の整備、中心市街地の活性化、まちなか居住の推進を一生懸命やられていて、一定程度の成果を上げておられるということでもあります。

4. BIDとNPO

このような活動をいろいろ議論してまいりますと、そのような活動のベースになる仕組みの議論が必要だと私は思っております。いろいろなところでマネジメントの議論をやっているわけですが、大本をたどってまいりますと、ある意味でアメリカにおけるエリアマネジメントに行き着くのかなと思っております。BID (Business Improvement District) という、あるエリアを決めて、そこで特別なマネジメントをやる。そのための資金を一定の賦課金として集めて、それを財源に地域の活性化を図る。その活性化を図る主体としては、不動産所有者、テナントなどによって構成されるNPO (Non Profit Organization) がそれを運営する。日本で言うNPOは極めて一般化された形で活動されておりますので、なかなかこういう中心市街地活性化のNPOということにはならない。日本では大丸有地区のようにNPOが中心になってエリアマネジメントを行うと「それ、何?」と言われるのですが、むしろ海外ではこれが一般的です。特にアメリカではそうですし、イギリスでも近年NPOをベースに法制度に裏付けされてそういう活動が始まっております。

制度的にはBIDというしくみがあって、その区域では、非営利団体、NPOを先頭にする団体が活動をします。その活動資金を自治体が地区にいる不動産所有者から賦課金 (assessment) として課税・徴収して、その組織に渡して、その組織がその資金によって活動をするという形になる。

例えば、ニューヨーク市では2000年現在41地区のBIDがあり、活動内容としては清掃サービス、公的施設の保守管理、独自の治安・公共警備サービス、地域プロモーション、マーケティング等さまざまな活動をしていますが、その活動財源は先ほど申し上げました賦課金で、固定資産税に合わせて自治体が集めて、それをそこで活動するBID組織に提供しています。

例えばアメリカのニューヨークのタイムズスクエアでは活動財源は1100万ドルという高額で、そのうち土地所有者から600万ドルを集めています。ブロードウェイを含むタイムズスクエアというニューヨークの中心市街地は、さまざまな活動をやっておりまして、清掃、環境整備、警備、イベント、コミュニティ・サービス、こ

ういう活動のために、財産税 (property tax) に上乗せする形で600万ドルというお金を集め、そのお金によって活動をしています。アメリカではさまざまな地域で、このBIDの活動がありまして、ボルチモアをはじめいろいろなところで展開しています。BIDにおける典型的な活動は環境美化、警備、消費者マーケティング、ビジネス活動の向上・維持、公共空間の規制、駐車場及び公共交通の管理、都市デザイン、福祉サービス、まちづくりのマスタープラン自体を作ることもそこでやっているし、それからさまざまな公的な施設を造ることにそのお金を使っています。

都市中心部の地域の価値を向上させるためには、その基礎として、エリアマネジメントという活動が実は大変重要な課題であります。

日本では、まだ制度的にこれを担保するしくみがないので、私がかかっている国土交通省の審議会、委員会で制度化するためにはどうしたらいいかということ、数年前から議論し始めておりますし、若干制度化へのチャレンジをしたこともあります。しかし、なかなか日本ではそれを制度化するということまではいきません。まだまだ自主的な活動としてやっていかざるを得ない状況にはありますが、おそらくこれから地方都市、大都市を含めて、中心部が活性化するあるいは住宅地がしっかり維持されて、自分たちの資産を維持し、さらにその資産価値を向上させるためには、エリアマネジメントという活動が、我が国でもこれから必要ではないかということをおもっておりまして、ぜひ皆さんもそのような形の認識をお持ちいただいで、支えていただければ幸いです。



東洋文化研究家 Alex Kerr氏
(アレックス・カー)

1952年米国・メリーランド州生。1964年に初来日し横浜に2年間居住。1974年米国・エール大学日本学部卒業。1977年英国・オックスフォード大学修了。1977年から京都府亀岡市に住み、日本、アメリカ、ヨーロッパ各地で日本と東アジア美術に関する文化講演、執筆活動を行う。

主な著作として「美しい日本の残像」(新潮社 1993 外国人初の新潮芸術賞受賞1994)、「犬と鬼一知られざる日本の肖像」(講談社 2001)、「日本ブランド」で行こう(That's Japan)(ウエイツ 2003)など。

CONTENTS

町づくりと景観

- 1. 町づくりと景観 10
- 2. 景観問題 11
- 3. 町と家 12
- 4. 新しい不動産チャレンジ 13

はじめに

私は80年代の半ばから90年代の初めまで、トラメル・クローという当時アメリカの最大の不動産会社の日本代表でした。一番バブった時代です。六甲アイランドから始まり、神戸ファッションマートは私たちが始めて、住友信託と一緒に手がけて造りました。また、私たちは不動産屋ですが、機関投資部門であるトラメル・クローベンチャーズという会社を作り、東京に事務所を構えていました。当時は日本の大手機関投資家、生命保険会社などからトラメル・クローの欧米の不動産事業に投資していただき、1、2年で数千億というすごい額が集まりました。今から思うと夢のような時代でした。それが93年に、バブルがはじけたとたんに日本からの投資がパッと終わってしまい、残念ながらトラメル・クローは日本から撤退しました。あのときは本社に、とにかく今は日本の方がチャンスだ、これから逆にアメリカから日本に投資すればチャンスではないか、と一生懸命アドバイスしたのですが残念ながら撤退しました。

今日は景観についてお話しますが、ほとんどの人の頭の中では景観対経済効果、どちらを選ぶかということになっているのではないかと思います。美しくしようと古い町を残そうというのは、経済的にはマイナスとされていると思います。70、80年代にはそうだったかもしれませんが。特に観光事業があまり強くなかったし、日本は観光に頼らなくても経済が結構強かった時代です。しかし、観光業はこの10年間で、世界一の大産業になりました。為替のレベルで見ると、石油、コンピューター、車よりも大きな産業に発達してきました。そうなると、たとえばアメリカ、ヨーロッパなどの先進国が観光業に頼るシェアがかなり大きいので、日本でも観光立国と言われる時代に入りつつあります。今度は美しさ、山の自然、古い町を残したことの有無によって、観光価値が大きく影響されることとなります。それによってはじめて、美しさ、景観の経済パワーがクローズアップされると思います。

住宅街、あるいは住宅としての価値も最近までは、土地さえあればそれが全てで、あとは駅から近いとか、その程度でした。「きれい」とか、「きれいではない」というのはほとんど関係ないことでした。しかし、それもこれからはだいぶ変わります。特に日本の人口が減りますので、土地があればいいという土地そのものの経済価値は、何かプラスアルファなしには、一定のレベル以上は上がらないと思います。

このようなことによって、景観がただきれいだという

ことではなくて、不動産としてのかかなり大きな要素となるということを入れておいていただきたいと思います。

1. 町づくりと景観

町というものは周りに何もなくぼつんとあるのではなくて、やはりその国の川、山、海岸などの自然環境があつての景観となります。残念ながら日本は建設ブーム、特に土木ブームがだいぶ打撃を与えているので、そこから生ずる開発問題が結構あるのではないかと思います。

阿蘇山、五島列島、熊野、千枚田、山と統一した滋賀のMIHO美術館というきれいな景色が日本にはありません。パリ島に行っても、こんなきれいな景色はなかなかありません。

徳島県祖谷というところに私は家を持っていますが、その近くの川を見れば、日本のビジットジャパンのポスターになれるようなきれいな川ですが、ちょっと視野を広げると、護岸工事がなされていて、ずっと奥までその工事が済んでいます。私が実際に住んでいるのは亀岡で、大阪に出るときによく通る茨木街道沿いの河川も護岸工事がなされています。

日本のメディアは吉野川河堰とか諫早湾などをクローズアップして問題としていますけれども、こういう小さな規模の工事が全国で年に何万、何十万というレベルで進められています。ヨーロッパなどの他の先進国では、道路や護岸工事が必要なときもありますが、いかに周りの自然に影響を与えないで効果があるかというバランスが、先進技術だということになっています。しかし、日本では残念ながら先進技術は大きく造れば良い、人を驚かせるものが先端的だ、先進だという錯覚に陥っています。日本の海岸は、計算によって違うのですが、すでに6割から7割近くがテトラポッドに覆われてしまいました。

また一色、つまり一種の木だけで植林するスギ植林は自然界にとって非常に大きなマイナスであることは世界の常識となっています。それによって花粉症とか水が足りないとか、いろいろな問題があります。スギ植林の中は一種の砂漠ですから、もちろん動物などは住めません。マイナス面ばかりなのですが、止められない。

日本のこういう工事とか植林は、オンボタンはあるけれどもオフボタンがない機械みたいなもので、とめどもなく続けていっています。それによって、日本国土全部が一つの前衛彫刻に変わっていっています。10種類以

上のコンクリートによる一つの前衛芸術、前衛絵画と思えばいいんですが、日本の景観だと思わず少し寂しい感じですよ。

100年前、ちょうど明治時代に対馬にできた運河は、日本のパナマ運河ですが、あまり山に影響を与えずに造りがけっこう自然にやさしかったのです。私の家がある祖谷街道の道も、手づくりで、石をあちこちに残して、80年たっても地すべりがあまりなくて、きちんと残っています。今の造りは、和歌山県田辺市の小さな市立病院のアクセスロードの例にあるように、山をぺちゃんこにして、ずっと地平線まで平らにしなければいけない。

今度はモニュメントを見てみましょう。岡山県の人口が数千人しかない奈義町美術館の中に竜安寺の庭をプラスチックで張り付けた芸術品、美術品があります。モニュメントの女王、京都の新駅舎も、駅の中は決して便利ではありません。今日、京都から来たのですが、今でも重い荷物を自分で運ばなければいけません。利用者の便利さは進んでいませんが、皆さんが圧倒されるぐらいの大きさを人をおどろかせようということがあります。だいたい日本をダメにしてきたのは芸術家と建築家だと思います。

このようなものを造ったことによって、観光業がいずれは先細りします。世界的、あるいは日本国内ですばらしい、美しい自然に発展していきません。そうやってきますとリゾート開発、旅館開発、あるいは別荘などの不動産価値はだいぶ下がります。こうして何十年続いていますと、人の感覚が麻痺します。

2. 景観問題

先進国で電線を地中化していないのは日本だけです。費用がかかるからとかと言いますが、経済大国の金持ちの国日本が、フランス、スペイン、イタリア、アメリカ、シンガポール、香港、カナダ、そういう国々よりなぜか貧乏でできないということでは話はどうしても通じません。それは電力会社、役所、あるいは税金の使い方の仕組みなど、いろいろな理由があるのですが、結果としては何もできませんでした。

次は看板です。日本では看板規制がほとんどといっていいぐらいできていません。京都では最近少し行われました。マクドナルドの看板が真っ赤からワインレッドになったぐらいでうめぼれています。しかし、たとえばハワイに行くと、空港に降りたとたん山が何となくきれいに見えます。40~50年前からハワイでは看板を一切禁

じているからです。意識的には見ませんが、どことなくきれいに感じます。このごろ鳥居からも看板を吊り下げたりしている神社とか仏閣とか、芸術の家元まで、自分たちが何をやっているのかわからなくなっています。とにかく商業的に看板をべたべた張ってしまっています。

看板がなければ経済が落ちるのではないかという経済メリットの問題を考えてみましょう。ニューヨークは看板ゼロです。でもマンハッタンの1人当たりの平均GNP収入は、日本の2.5倍近いのではないのでしょうか。つまり看板がなくなったことによって経済打撃があったわけではありません。新宿は看板だらけです。

ニューヨークのレキシントンアベニューでは1階、2階までは看板がありますが、それより上は一切なしです。もちろん銀座とか新宿、道頓堀、梅田には看板がほしい場所だと思います。つまり、ゾーニングによって、にぎやかな場所で看板とかそういうものがほしいところにはあるように、ほしくない住宅地、オフィス街には一切ないというように分けることによって町が栄えていきます。

看板のないニューヨークはどことなくすっきりしています。ごみごみしたところも看板と電線を取ってみればきれいで、どことなくすっきりしてきます。電線があるのだと意識的に思う人はいないと思いますが、なくなったことによってさっぱりした雰囲気になります。物を造ることが国の仕事であり、サービス産業、あるいは観光は最近まではかなり軽視されていました。それによって、ある意味で一種の製造業スタイルが国のデフォルトモードになってしまいました。自然そのものが、やはり古い、現代的またはモダンではないと思われる。

日本ではたとえば落ち葉がいけないということになっています。きれいな街路樹は、残念ながら日本では見られません。上海で4、5年前につくったばかりの新しい道路ですが、街路樹により美しさを感じます。一方、日本はどうなっているのかというと、落ち葉があってはいけないということで、木が強く剪定されます。ある外国人のおばさんが家に来た。ちょうど冬だったので、「どうなってこうなっているのですか。何か変な病気が日本の木々を襲ったのですか。木の枝がみんなこういうふうになって、どうなったのか？」と心配していました。

景観というものはテクノロジーだとはあまり言われませんが、カメラとか車などをつくるのはテクノロジーですが、本当は景観もたいへんなテクノロジーが必要であり、いろいろなもの、ガイドラインとかそういうものでそれがわかると思います。

日本では土地の私有権はかなり狂った形まで絶対的なものにしてしまいました。景観法ができたことによって、これからだいぶ進歩があるかもしれません。法律で強制的にやめさせるという問題もありますが、もう一つ大事なものは、市民が自分の町を大事にしていなかったことです。私たちはこの町、この道に関係ないというのをどこかで言いたいのです。九州の黒川温泉で、本当につまらない鉄筋の橋を黒く塗って、周りの宿に漆喰を塗った。ほんの少しのことで町を美しくして、大成功していますが、やはり賛同しないところが出たり、ばらばらです。

修理の問題があります。ワシントンD. C. のワシントンのモニュメントは8年前から約3、4年前まで、4、5年かかって大修理が行われました。そのときにマイケル・グレースという人に頼んで、このモニュメントのかたちに沿ったきれいな枠組みをつくってもらいました。本当にきれいで、夜はライトアップして、修理が終わって取り壊されるときに反対運動があったぐらいでした。一方、日本の観光名所のナンバーワンと言えるかもしれない清水寺の山門では4、5年ずっと文化庁が工事をしていたのですが、どうだったでしょうか。

オウム事件でサティアンがありました。あのときにすごいなと思ったことがあります。宗教で神社とか神殿をつくるということは、地上の天国を造ることを意味します。モスクであろうと、ヨーロッパの大聖堂であろうと、世界各国どこでもこれより美しいものはないというのが、人間の精神にあると思います。しかし、オウムの場合、彼たちはああいうトタン張りのハウスがサティアンだと思ったのでしょうか。日本では一つの工場をつくれれば、それが最高のものだという感覚が勝利してしまったような気がしました。工場モードの勝利です。

残念ながら今までの特に観光でブームとなる場所は即ダメになるという傾向がよくあります。

タイのシンボルは蓮で、よく蓮を模した形のデザインがありますが、新しくできた空港は蓮の花びらのシンボルを取り入れました。あるいは空港の中にタイの文化を示すモニュメントがあります。中国の広州は屋根が町のポイントですから、空港をつくったときにそうした屋根を取り入れました。マレーシアは摩天楼で有名ですが、やはりイスラムの国ですから、テントを思わせるようなつくりのとてもきれいな空港です。これは日本の設計者ですが、そういう発想ができました。成田とか関空は、日本にいるのか、どこにいるのかわかりません。その国の文化とまったく関係のない造りになっています。また、京都新駅舎は、私たちは1200年の京都の歴史と関係な

いんだぞというのを世界に上手に発信しています。そういう意味で、京都の文化、京都の歴史を大事にしていまません。京都の今までの歴史から、私たちは1日も早く逃げたい、脱皮したいというのをどこかでみんなに伝えているのです。

まだ現在進行中のものもあります。鞆ノ浦は広島県福山市にある日本の最後に残る江戸の港です。常夜灯があって本当にきれいです。今度このあたりを全部埋め立てて橋をつくって、山も谷間もアスファルトという精神の続きで、山をぺちゃんこにしようという動きがあります。これはうまく保存すれば、少し整備すれば、間違いなく世界的に有名な観光地になります。同時に、このごろ日本人もそうですが、外国人はこういう近くに別荘を持ちたいとか、瀬戸内海にときどき遊びに来たいと思っている。不動産開発としての価値は、日本で最後に残る江戸の港にはかなりあるのですけれども、すばらしい道路はできませんが、観光地も別荘地も何もかもゼロになってしまいます。

こういうことが続いて、世界は日本をどう見ているかということになります。『タイムアウト』というヨーロッパでよく売れているトラベルガイドがあります。フィレンツェだと表紙にちょっと変わったアングルでルネサンス彫刻、ブリュッセルだとベルギービール、バルセロナだとアールデコ、香港だと摩天楼ビル、東京はごみごみした風景です。

まだまだ日本には自然の風景がぎりぎり残っていますから、こういうものをいかに残して美しく活用しているかというのが、これからの問題でしょう。

3. 町と家

明治時代の日本の町はきれいでした。外国人はおどろき、こんな美しい町は世界にないという文章を残しています。今の東京、今の町は、本当に味気ない。どこを見ても目の楽しみがない町に変わってしまいました。京都はイメージでみんな古く、きれいな町を見に行きますが、実際の町は変わりました。私はいま京都で庵（いおり）という会社を起こして、そこで町家再生などをやっていますが、本社は京都の一番古い所、富小路仏光寺下るといふ本当の旧市街にあります。このあいだアメリカの高校生が私の家に家族で来ました。家を出てちょっと道を歩いていたら、「ここ、インドみたいですね。」と言いました。「何がインドか？」とよく聞いたら、頭の上に電線が張りめぐらされている。つまり、日本が発展途上国

だというイメージを持ったのです。きれいな所は少し残っていますが、すぐ裏はレッドだとかグリーンという建造物があり、調和していません。ちょっと窓を大事にしようと思うところもあれば、古い江戸時代の昔のいい町家が残っていますが、すぐ隣に規格住宅があります。

景観による不動産価値についていろいろな話をし始めたらきりがありません。イタリアのアマルフィでは古い家が残ったことによって、世界のお金持ちが争ってこういうところに家を持ちたいと入ってきます。すごい不動産価値が付いてしまっています。しかし、京都は1坪いくらかという一定した不動産価値はあるものの、それ以上、プラスアルファはいっさいありません。不動産として見ても、京都の町は本来の値打ちよりだいぶ下がってしまいました。最近、京都の流行として、いろいろな色、グリーンとかレッド、イエロー、そういうものをつくるのが流行です。つまり、古い町と関係ない。それより、私たちは進んだというのを見せたいのかもしれませんが、将来的な価値としては、これは先ほど言ったように坪いくらかという単価以上には上がりません。統一された町は、やはり景観です。

上海はこの約十数年で、浦東（プトン）が世界の大名所になりました。だれもが1度はこの景色を見たいという所まで、ちょっとの時間でつくりました。そして古いものを上手に残して、本当にすごい建物ができました。一方、東京には何ができたでしょうか。建ぺい率、容積率、日照権、そういうものが非常に窮屈になって、日本できれいな町、おもしろい町をつくらうと思っても、ほぼ不可能です。

大阪の中之島はいちおう川があって、大阪のマンハッタン、あるいはパリみたいなものです。中之島は、高速道路があって周りと区別するようなものが何もないので、残念ながら島という感覚はありません。ある若い外国人の友達に、「中之島に行ったことがあるのですか？ そんなところに島があるのですか？」と聞かれましたが、スッと通り過ぎるだけです。中之島は完璧に川に背中を向けています。護岸がU型でかためられ、リバーライフはほとんどありません。東側のほうに少しタワーを取り入れたところがありますが、ほとんどは一直線のコンクリート張りです。古いきれいな橋が少しはありますが、ほとんどやはり工場モードとしての橋です。

パリの橋は美しく、あるいはおもしろく、古いものばかりがおもしろいではなくて、最近できたロンドンの橋ですが本当に遊びがあって、おもしろくて、夜は楽しいというか、それで初めてタワーがある、島があるとい

うことです。サンアントニオは、テキサスの町です。サンアントニオはもともと何でもないうような小川があったところに、上手にお店とか、川の散歩道をつくったりしたことによって大観光地になって、また今度は住宅地としてポピュラーになって、それこそ不動産的に大成功した場所です。中国では古い建物をたくさん残し、あるいは再建したものもあります。それによって中国の港が人気になりました。

暑い京都の夏には鴨川に「床」を出して、川の流れて川風に涼みながらひとときを楽しむ、そういう知恵は日本にはないわけではないのですが、残念ながら生かしていません。東京の外堀には少しきれいなところがあります。水道橋駅の近くにチャンネルカフェがあります。もし東京に行かれましたら、ぜひそちらに寄ってみてください。いつも人気でなかなか席が取れません。つまりそういう場所に飲み屋とかレストラン、カフェ、喫茶店があれば、必ずお客が来ます。

4. 新しい不動産チャレンジ

都会ではいろいろなリフォーム、リストラクション、リサイクル、いろいろありますが、地方、田舎の方のお話をしたいと思います。ご存じのとおり、日本の不動産の傾向として、バブルからある程度立ち直って、いま都会の中、都心、東京、大阪、神戸、名古屋など、かなり地価が上昇し、買い戻されている状況ですけれども、残念ながら田舎であればあるほど、土地は下がっていく一方です。もっと小さな町であれば、もっと下がり方が速い。小さな山の中とか漁村というようなところは、もう取り返しがつかない。二束三文、ほとんどだれも住みたくもない、使いようもなく困っています。では田舎、あるいは地方の不動産には何ができるかということで、今日はお話したいと思います。

(株)庵（いおり）で行っている京都の町家から始めた町家再生から話を始めます。格子があって、虫籠窓（むしこまど）があって、瓦がある京都の典型的な京町家の風景です。古い家は汚い、冬は寒い、夏は暑い、暗い、住めないという先入観がほとんどの人にあると思います。直しようもないと思うから、つい壊してしまっていますが、壊して新築するよりずっと安い価格で直すことができます。そのへんの文化マンションよりもずっと文明的な、快適な生活ができるようにやり直しができます。もちろん私たちは水回りからお風呂、トイレ、電気配線、冷暖房、断熱材なども全部やり直します。

こういう古い家をいったん壊すと、もう二度とこんなつくりのものはできません。味があるから、こういうものはやはりバリューが出てきます。すでに京都では町家ブームが起きています。私たちが始めた頃と比べると、いい町家で、構造的にきれいな町家は値段が倍ぐらいい上がってしまいました。つまり、美しさの不動産パワーの芽が少し見えてきています。

古いからといって、何も江戸時代に戻るわけではありませぬ。照明器具を新しいものにする。虫籠窓などはソファなどを置くことによって、本当に新しく見えます。伝統的家屋の魅力である坪庭にも、それによって自然を取り入れてくれる知恵が昔はあったのです。また、日本家屋の間の取り方がおもしろいのです。庭越しに部屋が少し見えて、また襖とか障子戸があって、ちらっと光が見える、目を奥へ奥へと導いてくれるような一つの振り付けというか、そういうものがこういう家がありました。いろいろな事例が出て、古い町家がイタリア料理屋、飲み屋、画廊になっています。日本の田舎は、今まで国が農業とか漁業に、無理して補助金などで何とか支えようという政策ばかり取ってきましたけれども、ほとんどといっていいほど失敗しました。つまり、昔の形態をそのまま守れない。ある意味で見放さなければいけないと思います。

イギリスはロンドンから少し離れた村に行くと、昔のままきれいな茅葺き屋根の集落があります。実際にその家に住んでいるのは、ほとんど毎日ロンドン市内のシティーに通っている銀行員ばかりで、約1割が農業を続けています。つまり、建物のリサイクルはされたけれども、住んでいる人が入れ替わったことで、きれいな村がきれいに形として残りました。今ちょっとかわいい茅葺き屋根の家を買おうと思えば何千万、ひょっとしたら億がつくぐらい不動産の魅力が出て、人々は争って買おうとしています。

私たちは京都の町家ばかりではなくて、全国的にこれから別荘地、あるいは観光地で京都での町家再生で行っているようなことを地方でもやってみたいと思っています。祖谷は日本の一番深い渓谷ですから、日本のグランドキャニオンと言われています。あまりにも深く、瘴地で、平家落人などが入ってきたところです。川がきれいで、霧が上がってきます。私は今から36年前の1971年、初めて祖谷に入って、その美しさに囚われました。谷間が深く、ずっと向こうに家1軒という独特

の、中国の仙人が住むような世界です。私は19歳で茅葺き屋根の、決して大きくない家で笛の家を意味する「庵（ちいおり）」と名付けた家を買いました。日本の場合には、不動産も観光もですが、大きなもの、おかげさなものを造れば造るほど、引力がある、パワーがあると思われる。しかし、意外と何でもない素朴なものに価値があり、勝ち目があります。そういうものにみんな一番魅力を感じているのです。

石川県の加賀市にある小さな村ですが、合併によって今度市になってしまいました。今度そちらからも話があるのですが、改造して、一つの生きた村として再生しているということになっています。何でもない土壁の納屋なのですが、これにはやはりロマンがある。意外とこういうものをきれいにして、周りをきちんと整備したことによって逆にこれが生き返るといえる、初めて価値が出てくる。そしてこの美しさで人が引かれてくるものになります。

つまり、原点に戻るといえる、日本に初めからある財産、不動産的価値として見ても眠っている財産があり、それをこれからどう生かすかというのが大きな課題だと思います。

(本稿は、平成19年10月30日に開催された当研究所の主催の土地月間大阪講演会での講演内容をもとにとりまとめたものです。)