

不動産調査

No.390 (2013/4/15)

空間と場所の違い、 その普遍性と固有性について

東京工業大学大学院 社会理工学研究科
教授 中井 検裕 氏

東京における固有性まちづくり

東京都住宅供給公社
理事長 河島 均 氏

株式会社日本都市総合研究所
顧問 鳥栖 那智夫 氏

一般財団法人日本不動産研究所 コンサルタント部
主幹 櫻田 直樹

東京工業大学大学院 社会理工学研究科
教授 中井 検裕 氏



一般財団法人
日本不動産研究所

不動産ビジネスフォーラム 2012
固有性まちづくりの時代

第1部・基調講演

空間と場所の違い、 その普遍性と固有性について

プロフィール

東京工業大学大学院 社会理工学研究科 教授

なか い のりひろ
中井 検裕 氏



Contents

1. 空間と場所の違い	2
2. 普遍性と固有性	3
3. 都市の固有性を読み解く視点	4
4. 自然軸によって都市を読み解く	5
5. 空間軸によって都市を読み解く	5
6. 生活軸で都市を読み解く	6
7. 都市の固有性と多様性	7

1 空間と場所の違い

東京工業大学の中井でございます。今日は「固有性まちづくり」が大きなテーマになっています。

まず、空間と場所はどう違うのか、英英辞書で引いてみると、「空間」は empty area と書いてあって、漢字が示すように空っぽの隙間です。要は、空っぽだというのが空間ということです。それに対して「場所」は、場所もある特定の位置を表す言葉です。地上やまちや都

市における特定の地点のことを場所と言うわけです。そこがおもとの定義ですが、これを少し解説していきます。

まず、空間は基本的には座標系で、x、y、z で表現できます。例えば北緯 35 度 40 分 50 秒、東経 139 度 45 分 14 秒と、こういうふうに表示できるのが空間です。でも、それを場所で言うと皇居になるわけです。皇居という場所は、それぞれ皇居という場所を思い浮かべる、あるいは皇居という場所についてのいろいろな経験や記憶は人によって違うわけですから、その場所に対する思

いの込め方も当然変わってくるわけです。そういう意味で空間は極めて客観的な概念であるのに対して、場所はもともと非常に主観的な概念であると言えるのではないかと思います。

客観的・主観的をもう少し別の言葉で言うと、空間と無機質なものであるのに対して、場所は非常に有機的と言えます。それから、時間的にいうと、空間は近代になってから生まれた概念であるのに対して、場所は近代以前の中世とか昔から綿々とあるわけです。同時に、近代が作り出した空間に対する一つのアンチテーゼとして、もう一度場所を見直していこうということが出てきます。そういう意味でいうと、場所にはプレモダンだけでなく、ポストモダンという部分も含まれていると思います。無機質ですから、基本的には非常に没個性というか平均的なものに対して、場所はそれぞれに固有の特質を持っている。

空間は計画したり整備したりします。空間計画は spatial planning という言葉であるわけですが、場所の place という言葉に対しては計画するというのは付かないのです。つまり、place planning という言葉はなくて、place は必ず making しかないということです。どういうことかという、場所は意図的・計画的に整備する行為と馴染まない。それに対して、空間は整備していくものということになります。

最後に、空間は基本的には設計者がつくるものです。空間は建築家であったり土木の設計の方だったり、あるいは都市計画家がつくるものであるのに対して、場所は

設計者ではなくてやはり人々がつくるものである。これで空間と場所の違いについてのイメージを持っていただければと思います。

こういう違いを頭に置いていただいて、空間づくりと場所づくりを考えてみると、エドワード・レルフが『場所の現象学』という本を書いています。この中で、空間はいわば空っぽで非常に無機質的なものであり、その空間にかかわる人間の立場か思いのようなものが加わってくると、それが場所になっていくのだと言っています。

しかしながら、昨今の都市づくりは空間はたくさんつくっているけれども、場所がかなり抜け落ちてきているのではないかと。もう一度それを見直すことが大事なのではないかという主張を、レルフはしています。つまり、空間をつくるのか場所をつくるのかという二者択一ではなくて、空間をつくり、さらにそれを場所に仕立てあげていくという一連のプロセスが非常に大事なことだろうと思います。

2 普遍性と固有性

もう一つ、今日のタイトルに入っている「普遍性と固有性」ということで言いますと、空間づくりというのはある意味、非常に技術的です。例えば緑をどうするといった話であったら、風や日当たりの問題といったような非常に科学的、技術的な部分を中心に空間をつくっていくことができる。それに対して、それを場所に仕立て





上げていくためには、その地点やその地域が持っている固有性に着目することが大事である。いわば空間が普遍性に対応するものであるとするならば、場所は固有性に対応するものであるといった解釈になろうかと思えます。

私も含めて会場の多くの方は、空間づくりの専門家だろうと思えます。大学でもそうですが、普遍的な空間づくりのルールや知識を教えていくわけですが、その上でそこを人々が場所に仕立て上げてくれそうな、あるいは場所づくりがしやすい空間をつくるのが非常に大事です。

さて、固有性もなかなか難しく、固有とは何だということ、いくつか考えられそうな定義を挙げてみました。一番わかりやすいのは「特別な」ということなのですが、例えば「その場所にのみ存する特徴・特質」は、都市づくりの固有性にかなり当てはまると思えます。

建築の世界では vernacular という言葉も時々使います。これはそれぞれの風土に見合ったというのでしょうか、「それぞれの地域での風土性を持った建築様式」のことを vernacular と言っていて、建築の世界では vernacular な建築をどう残していくか、あるいはどう育んでいくかといったことが固有性となつがりやすい話題ということになります。

「自然かつ恒久的な特質として存在するもの」である inherent という単語もやや関係するのかなと思えました。inheritance は相続という意味ですから、親から継承されるという意味合いが込められているわけです。で

すから、時間軸上の持続的に自然な特質として存在する。これは固有性の中でも、先天的に得られているものを指していると思われます。実際にはこれらを全部重ね合わせたものが、地域の固有性になるのではないかと思います。

3 都市の固有性を読み解く視点

都市をつくったり変えていく中で、まず固有性を読み解くことが非常に大事になります。読み解き方も統一的な読み解き方があるわけではないのですが、一つの例をご紹介しますと思います。もともと都市の中のこういう固有性に着目した古典的な文献は、有名なジェイン・ジェイコブズの『アメリカ大都市の死と生』という1961年に書かれた著作だと思います。

ちょうど60年代、特にアメリカでは近代的な都市づくり・まちづくりに対するアンチテーゼとして、それへの近代批判のようなものが巻き起こった時期でもあります。60年代の終わりにイアン・マクハーグという方が『Design with Nature』という大変有名な著作を書きました。地域とは、多数のレイヤーが重なってできているという主張です。自然軸・空間軸・生活軸という三つの軸がある。自然軸は基本的に地形とかそういうものであるのに対して、空間軸はどちらかというともともと先天的にあるものに対して後天的に付け加えられたものです。市街地とか、あるいは地形をどう利用しているかと

いった空間の構造です。さらにその上に、ソフトとしての生活が乗っかっているというわけです。

さらに、時間軸という軸があります。時間をたどってみれば、少しずつ変わっているわけです。地形はあまり変わらないとはいえ、例えば、かつては、河川の流れはかなり頻繁に変わっています。それから、空間軸は当然、まちができて市街化が進むにつれて建物がどんどん建っていき、農村から都市へという変化が時間軸の中ではある。生活も当然、文化あるいは文明の発展とともに変わってくる。

時間軸と自然・空間・生活という三つを掛け合わせると、いわば無数のレイヤーがあって、ちょうどそれが地層のように積み重なって今の地域はできている。表面にどこが出ているかというのは、当然、地域によって違うわけです。そこから読み解き始めるというのが、マクハーグの主張した方法論ということになります。

4 自然軸によって都市を読み解く

それではそれぞれの軸とはどんなものか。自然軸とは、地形・地物、地域を取り巻く自然構造です。ですから、固有性の中でも先天的にその地域で得られている固有性だと思って下さい。山や川、それから自然的な土地利用としての農業。農業は実はあまり自然的ではなくて、非常に手の入った土地利用ですが、建物が建っていないという意味でここでは農業的土地利用。あるいは樹林地、里山という部分です。



東京都心部を地形で示すと、武蔵野台地が七つの舌を伸ばすように、上野、本郷、豊島台、淀橋、目黒、荏原、久が原と七つの丘が伸びていっています。

さらに、都市河川の水系が非常に複雑に入り込んでいますので、結果として東京は京浜東北線はちょうど台地の崖線に沿って作られたので、その東側は非常にフラットであるのに対して、西側は非常に複雑な地形をしています。これがある意味、東京の持っている先天的な固有性の一つになるかと思えます。城下町は割合とフラットなところにつくられる例が多いです。以前は山城とあって、あれは城下町ではなくてお城だけが山の上にある、城下町は大抵山の麓にできていますけれども、東京は非常に複雑な地形につくられた城下町だと言えると思えます。

5 空間軸によって都市を読み解く

次の空間軸は後天的に得られる固有性です。人工物や地域を構成する空間構造であり、交通と市街地が非常に大きな要素になります。空間構造は、空間と生活パターンが非常に深く関係していて、すり鉢状になっている地形で見ると非常にわかりやすいです。多摩川上流の青梅は、河岸段丘の一番底に多摩川があって、両側に段丘があります。段丘は斜面緑地であったり、あるいは一部は農業に使われています。さらに両側に街道が走っていて、その上はちょうど里山にあたる部分で、さらにはその後背地として奥山があるというわけです。甲府盆地も

同様に盆地の底に市街地ができて、甲府の主たる生産物は果樹、ブドウやモモなので、ちょうど斜面地が農業地域になり、さらに農地をもたらしている森林地域がその奥にあります。こういった盆地の構造は、地形から得られる人々の暮らしの基本的なパターンを決めていたものだと思います。

建築に関しては、本の文章を引用して説明します。「かつて、建築物の全般的な調和は、地場の材料を用いるという経済上の必要性によって保たれていた。この事実がまず第一に、各村落や都市において色と様式の異なる調和をもたらし、第二に、異なる村落や都市の間では色と様式の異なる多様性をもたらしたのである。しかしながら、鉄道による安価な運搬がこれを全て覆した。地域の個性と建築物の調和は破壊され、代わりにあらゆる場所はしばしば好意的に『多様性』と称される色と材料のごた混ぜであふれることとなった。」

これは20世紀初めにイギリスで書かれた文章です。書いた方はレイモンド・アンウィンという大変有名な都市計画建築家で、最初の田園都市と言われているレッチワースというイギリスの街を設計した人です。この人は産業革命後のイギリスを見て、鉄道によって建築生産のシステムが根本から変わったことが大きな景観上の破壊をもたらし、かつ地域の固有性が表れたようなまちづくりがイギリスでできなくなった大きな原因の一つが鉄道だと指摘しています。

つまり鉄道によって、物流のシステムが根本から変わったのだと指摘しています。これが今から100年以上前に言われたとはとても思えませんが、今でも実際にそういうことが、都市の建築や市街地に固有性を持たせながらどういう建物をつくりあげていくかということに、非常に大きく関係しているわけです。

では、どのようなものが固有性と関係があるのかということ、ざっと挙げてみました。アンウィンの言ったのは工法と主に材料です。昔は大量輸送機関がないので、手近な材料を使うしかなかったということです。それから、街路パターンや通称街割りと呼んでいるものも、市街地建築の固有性と非常に大きく影響しています。

それからルールですが、ルールも暗黙のものと明示的なものがある。日本の古い地方の例で恐縮ですが、土壁工法やなまこ壁は、ある特別な地域に特別な技能を持っている集団がいて、そういう人達がずっと継承していた

ので、あるところには集中的に残っているけれども、近代になるに従ってどんどん失われていったというわけです。

それから、材料の例ですが、世界遺産にもなっている島根県の大森（石見）銀山の近くは瓦が独特で、石州瓦と呼んでいる赤い瓦が地場の材料になります。もともと石州瓦の色合いはいろいろ変わりつつも材料の持つ雰囲気は変わらないので、非常に綺麗な屋並みが形成されていることがわかると思います。ところが、今は建築の材料はほとんど何でも手に入りますので、なかなかこういうふうにはならないというわけです。

それから、典型的な敷地割り、街割りの例として、日本の宿場町は街道筋に従って敷地が並ぶわけですが、もともとは間口の長さで課税されていたので、できるだけ間口は狭くして、なるべく多くの税金を払わないですむようにした。その分、場所を確保するために奥行き深いウナギの寝床型の敷地構成が、そこでできあがっていったわけです。

昔から日本の街にはいろいろな暗黙のルールや明示的なルールがあります。明示的なルールとしては、特に防火関係です。一方で、うだつ（建物と建物間の防火壁）は隣の人と同じものはつくらない。しかし、隣よりも立派なものをつくるというのがいわば暗黙のルールであって、従ってお互いに競い合っていくことで地域固有の特徴が表れてくる。暗黙のルールがそういうものをつくっていった一つの例だろうと思います。

ところが近代に入って、こういった条件は基本的には失われていきました。その結果、場所づくりというよりは空間をどうつくるかという普遍性の部分、特に表面に出てくるようになったのだろうと思います。

6 生活軸で都市を読み解く

最後は生活軸ですが、これはソフト部分なので、人々の日々の営み、地域を支える産業、独自の生活様式や祭り、さらにはコミュニティということになります。お祭りは東京でもまだたくさん残っています。

7

都市の固有性と多様性

固有性について、最後に少しお話ししたいと思います。

一つは、固有性と多様性ということです。実は地域が固有性を求めるということは、その地域の中は均質にしろと言っているに等しいわけです。その地域の中がばらばらではなくて、ある一つの固有の方向を向いて初めて地域の固有性が発揮できてくる。しかし、これは均質を向いていますので、もう一方で多様性とは異なる方向を向くことになります。

均質性・固有性と多様性というのは、それぞれにやはり意義があるわけです。固有性の意義は、明らかに競争力を都市間競争・地域間競争の中で上げていく。それが固有性の基本的な意義になっていくのではないかと思います。今、世界の都市や地域は、一つは globalization という非常に大きな力が働いています。これはどちらかというと、皆が共通化していくような動きです。

それに対して、もう一方で localization という力も働いています。globalization が進めば進むほど、逆に自分達の地域はどういう特質・特徴で、良いところや魅力を持っているかがより問われるようになってきますので、この二つの力はかなりせめぎ合っているというか、引力と斥力のような関係になっています。その中で固有性というのは、どちらかというと localization に対応していくわけです。

もう一方の多様性というのは、多様であることは基本的には変化に非常に強い。従って、今の言葉で言うと resiliency です。変化に対する resiliency を持つと、それは大きな社会経済状況の変化があっても、なんとか地域が地域として持続可能であり続けることができるという意味でもあります。こういった多様性と均質にすることで固有性を高めていくことは、お互い矛盾するものなんですけれども、実はこれは同時にやらなくてはいけないことだというのが今日のお話です。ただ、そこにはまだいろいろな問題がありそうです。

都市にそれぞれ固有なことを追い求めていくと、都市としては非常に多くの多様性が実現できることとなります。ここまでは、皆さん大体そうだよなと思われるかもしれません。

しかし実は、これもいろいろな都市で同じことをやると、いろいろな都市が多様性になって、そこでまた金太郎飴の都市ができあがってくるという構造になっているわけです。実際、日本の多くの都市はそれぞれの地区、あるいは小さな地区ごとでは固有性を追い求めながらいろいろなまちづくりをしているけれども、都市としてざっくり見ると、地方都市はどこを見ても同じということが少なくありません。従って、このレベルでもどう固有性を発揮できるかがこれから非常に重要になるという意味では、もともと持っている固有性をどれくらい多様に持っているかが、非常に大事になってくるのだらうと思います。

もう一つ大事なことは、都市としての固有性を出すには、明らかに戦略的な思考が必要だということです。地区の固有性を保ちつつ、都市の多様性をも保つ。しかも、多くの都市を見たときに、それぞれの都市が固有に光り輝いていることをどうやったら実現できるのだろうか。それは私は、それぞれの地域が持っている固有性をできるだけバラエティー豊かに研ぎ澄ますことと、もう一つは都市としての大きな戦略を持つことではないかと思っています。

それから、多様性と効率性ということでは、多様なものをつくればつくるほどコストがかかるので、多様性が増えてくると効率性は落ちてくるという関係に基本的にはなっているように思います。この関係自体を変えることはなかなか難しいと思いますが、いろいろなアイデアや工夫を取り入れることで、効率性に影響を及ぼすことが少なくなるような仕組みがアイデアとしてもあり得るのかなと思っています。このあたりは、今日のトークセッションでも話題にさせていただけるのではないかと期待しているところです。ご清聴どうもありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成 24 年 11 月 20 日に開催された「不動産ビジネスフォーラム 2012」の内容をもとにとりまとめたものです。

不動産ビジネスフォーラム 2012 固有性まちづくりの時代

第2部・トークセッション

東京における固有性まちづくり

スピーカー



東京都住宅供給公社 理事長
(前東京都技監兼都市整備局長)
かわしま ひとし
河島 均氏



株式会社日本都市総合研究所
顧問
とりす なちお
鳥栖 那智夫氏



一般財団法人日本不動産研究所
コンサルタント部 主幹
さくらだ なおき
櫻田 直樹氏

コーディネーター

東京工業大学大学院 社会理工学研究科 教授 **中井 検裕氏**

Contents

1. スピーカーによるプレゼンテーション	8
2. トークセッション	15

中井 それでは、東京における固有性まちづくりというテーマについて、まずはそれぞれの立場でお話をさせていただきます。それでは河島さんからお願いします。

1 スピーカーによるプレゼンテーション

◆東京都の都市計画

河島 東京都で都市計画に携わっていた立場から、東京の固有性とは何かということをお話します。東京以外の

地方都市・地域にはなく、東京のみが持つ固有性とは、東京が我が国の首都であるということです。これをしっかりと意識することが東京の固有性を考えるうえで重要なことです。それを意識して行政がまちづくりを行ったのは、それほど古いことではありません。

高度経済成長時代は、人口の急増といった都市問題を解決することが東京の重要なテーマでした。しかし、高度成長が終わり、バブルがはじけ、そして東京が人口減少の時代を迎えようとしている中で、都心をしっかりと作っていくこと、日本の首都としての機能の重要性が認



識されるようになってきました。

江戸幕府開府以来 400 年、日本の中心として発展し、明治維新以降首都として位置づけられた東京を、都市計画はどれだけそういう概念で捉えて実践出来たかという、あまり出来ていませんでした。

しかし、石原都政のころから、都市問題の解決と同時に、東京の中心地、都心をしっかり作り直していかないといけない、そうしないと国際競争に勝てないという問題意識で都市計画に取り組み始めました。

そういう観点で東京の固有性まちづくりを考えると、都心の再生と皇居周辺のまちづくりが極めて重要であるといえるわけです。

最近の東京駅・皇居周辺のまちづくりを見ていきますと、東京駅舎の改修、明治生命館の保存などがありますが、そのきっかけは、民間オフィスを中心として形成された経済の中心地・大丸有地区で、一番大規模な地権者の三菱地所さんが、マンハッタン計画を打ち出したことにあります。

マンハッタン計画というのは、都心で老朽化したビルを更新していかないと、とても世界の主要都市に太刀打ちできないということで打ち出されたものですが、行政側から見るとオフィス中心の単機能型都市をそこに形成してしまうのではないかとということで、「1000%の容積指定の所に 2000%のオフィスの超高層ビル群をつくっていいのか」と、そこで大きな議論が起きたわけです。

それ以来、行政も加わった協議会が平成 8 年にできています。そういったところで、大丸有地区の都心の再生をどう進めていくべきかということが議論されまし

た。そこで公と民が一緒になってまちづくりを考えていこうということで、PPP (Public Private Partnership) という形で議論が進んだ。この議論の中で、都心の再生についてはオフィス機能の改善も行いつつ、機能の多様化、魅力の増強、不足している商業施設、あるいは交流施設の強化をぜひ一緒にやっというのではないかとということが、合意されてきたわけです。すなわち、国際的ビジネス、賑わい、文化、情報交流、風格、これらが非常に重要です。皇居と絡み合いながら、歴史性も生かした風格。利便、快適はもちろん環境共生、安全安心といったキーワードで目標を定めた。それに伴って、機能配置、スカイラインをどう形成するか。昔は百尺、31 メーターのスカイラインが形成されていた。それを突き抜けていくときにどうするのかといったことも、ガイドラインで記載されています。

仲通りは、非常に象徴的な緑の軸があります。これも今ある仲通りだけではなくて、さらに北側、南側に緑の軸が延伸していけるように更新を進めていこうといったようなことも、位置付けられているわけです。

できあがったビルをいくつか紹介します。新丸ビルにおいては、特定街区とか特例容積率適用区域といった制度をつかっています。極めて土地の価値が高いという東京の特質を活かして容積率をうまく緩和することで先ほどの機能の更新と多様な機能の新規導入を目指すことができます。こういった制度を積極的に東京都は使いながら、都心の再生、魅力の向上に取り組んできたわけです。

パークビルにおいては、明治に一丁倫敦と呼ばれていた煉瓦街の中でつくられた三菱一号館が、復元することができた。ずっと前に失われてしまったこれをつくり直すことができたという話は、この事業を最初に手掛けたときには、ある面でちょっと想像もできないようなことであつたと思います。

1-6 計画においては、緑が仲通りから北側の大手町のほうに延伸して、「大手町の森」が新たに形成されることとなります。新鉄鋼ビルは八重洲側になります。次は大手町の連鎖型都市再生ということで、国の合同庁舎用地を活用して効率的に、仮移転を必要としないで連鎖型にオフィスを更新していこうという取り組みです。国の都市再生のプロジェクトに指定されながら、開発が進められてきています。

次は丸の内駅舎の保存、復元。先ほど中井先生のお話の中でも、歴史性が固有性の要素として非常に重要であるというお話がありました。大手町、丸の内、有楽町地区においては、もう他ではあまり見られないような明治以来の近代建築が残されていたり、先ほどの一号館のように復元されたりしてきている。そういうものを大切にしっかりと復元したり、保存したり、新しいまちの特色として、この地域の固有性発揮のツールとして生かしていこうと。こういうことが積極的・戦略的に行われたと思います。

震災で2階になってしまっていた東京駅舎が、3階建ての創建当時の姿に復元されました。手法としては特例容積率を利用し、大丸有地区を指定して、二つの街区をそれぞれ通常より高い容積の指定をする街区と低い容積の指定をすることで、容積の移転を可能としています。

それからもう一つ、皇居周辺の景観誘導ということで、東京都は東京都景観計画を定めました。皇居を中心に、内堀・外堀、周辺市街地の景観は世界に誇れる日本の首都景観であると言えるわけです。これをどう守っていくかが、東京都景観計画で位置付けられています。

西新橋1丁目計画では、当初案に対して、日比谷通り北側からの連続した緑を建物で途切らせないようにするためにピロティを高くして、そこに緑をしっかりと連続したものにしていくという要請をし、事業者が受け入れてくれたところがポイントです。

それから、丸の内駅舎の眺望景観という面で、行幸通りは重要です。天皇陛下が行幸される場合に、鉄道を使



う場合にはそこを歩いて行かれる。今は外国の大使が、大使として赴任して皇居にご挨拶に行くときにここを歩いて行かれます。馬車に乗って通っていかれるようですけれども、そのときに復元された駅舎中央の後ろにビルが建ってしまうと、この景観を損なってしまう。

ただ、周りは非常にポテンシャルの高い場所ですから、とにかく絶対建ててはダメだとなってしまうと、都心の再生もできない。そういったあたりを、中央部の屋根の後ろ側については、大規模建築物が建て替わる場合に突出してこないようにと、実際にこういうコントロールを今はしているところです。

◆水と緑のまちづくり

鳥栖 私は長いことコンサルタントをやってまいりまして、その立場でなるべく具体的に、事例で紹介したいと思っています。

私が話すべきことは、自然と積極的にかかわり合うまちづくり、そしてその中でどうやって固有性を生み出していくのかということを示して、トークセッションの話題になればと思っています。

「水と緑のまちづくり」をタイトルにしました。まちづくりにおける自然の重要性はあちこちで言われますけれども、中井先生がおっしゃったように人工的なまちづくりの限界、つまりどこへ行っても同じ、いわゆる世界標準、あるいはグローバルズムでやっていることに大きな限界があったのだという反省を踏まえて、別の面でまちや都市をつくっていくことを考えるべき時代に來ました。

自然でもう一つの大事なことは、環境という問題です。環境が良くてローカリティがあることをまちづくりの中でどういうふうに変現できるのかだと思います。

なぜ水と緑なのか。東京のまちづくりを見ますと、地形と対応していろいろなことを人為的にやってきたことは少ない。逆に影響を受けてきたものはありますけれども、まちづくりという恣意的な行為の中では、あまりその例がない。従って、今日の私の話は緑と水に焦点を絞らせていただきます。

水と緑については東京都のセンター・コア再生ゾーン、先ほど先生は台地であるとおっしゃいましたが、東京の土地構造をよく見てみると、地図で表すと川と緑が空間構造としては大きく物語るのではないかと。そうし

ますと、緑と水にどうかかわったまちづくりがされているのかということを説明します。

緑と水は、いろいろな意味で自然の持続性とか多様性とか歴史性を引き連れながら、まちづくりにいろいろな多様性も与え、都市構造に付加価値を与えています。そのような面からみたまちづくりについて、説明します。

水辺のまちづくりの事例ということで、東京の水辺のまちづくりの拡大の背景を説明します。川べりにあった工場の大規模空閑地ができていた頃に、土地利用の需要が高まった。加えて、水が良くなったり、汚くなくなり、洪水が少なくなったなどのいろいろな条件が重なって、まちづくりをやりやすくなり、住む人や働く人も水のほうを見始めた。

それから、昔は都市整備と河川整備は協働する関係になかったのですが、時代と共に、協調する機運が生まれ、スーパー堤防などで手を結んでやりましょうと、いろいろな意味で枠組みができました。それが背景になって、水辺のまちづくりが進んだと思います。

もともと江戸時代は川と運河と堀とで、隅々まで水が入り組んでいました。これは本当に面白いなと思いますが、このうちのほんのわずかだけ現在は残っています。まさにこれは江戸の都市空間構造そのものだと理解しています。

いくつか具体例を挙げます。一つは、水面の景観とか環境を享受するまちづくりというのは、非常に単純に言えば、川や海を楽しんで生活する場所をつくろうというまちづくりのことであり、それに則したまちづくりが進みました。リバーサイドのマンションが東京にできて、これが非常に良いと上質志向の方々が増えてきて、そこに需要が殺到したということです。

ただ、これはまちから川を楽しんでいるという、景観のレベルにとどまっているのだと私は思っています。こういう景観になって夜景も変わって、築地から見た風景がすっかり変わったという意味では、水辺のまちづくりを進めた先駆者的な開発だろうと思っています。トリトンスクエアも中身は違うのですが、水との関係でいうと似たような位置にあるのではないかと思います。

次は、水辺の環境インフラを生かすまちづくりです。水辺の環境インフラとは、隅田川沿岸にスーパー堤防だったりテラスだったり、歩いたり憩う場所がどんどんできてきた。これは非常に勢いで東京都が進めたので

すが、ここには走る人がいる、休む人がいる、遊んでいる人がいるということで、水辺に人が寄ってきた。これは東京の情景をずいぶん変えたと思います。スカイツリーのすぐそばを通っている北十間川は、昔は水運の川でしたけど、汚かったのが今では見事になって、人もたくさん来ています。ツリーを見た後に人がどんどん歩く。あるいは、船が楽しそうに走っているということで、絵に描いたような川べりになりました。

ただし、これはまちづくりとはいえない。はっきり言うと、これは川のインフラ整備です。でも、この周りに住んで建物をつくって楽しんでもらえればいいという意味では、ある種のまちづくりなのかもしれません。それから、大横川を変えた公園とか隅田川テラスは、こういう意味では意外に有効だなと思いました。小名木川のようになんか小さい運河や大きな川の川べりに人々が出て、生活まではしていないけれども楽しんでいるということが始まった。

ところが、その段階だけでは終わらなくて、水に正面を向くまちづくりをしようという機運が起きていると思います。これはただ見て楽しむというよりは、生活そのものが出てくる。そこから情報発信されて、ウォーターフロントやリバーフロントって良いなという雰囲気が出てきたということです。

最近できた豊洲は、ドックを生かしながら、海辺にまちが正面を向いています。この周りには商業施設その他がありまして、大変賑わっています。一時的な賑わいかなと定点観測していて、実は先週も行ってきたのですが、相変わらず人が来て遊んでいます。大学もあります。ただ、一番大事なところを海に正面を向けているという意味では、このまちづくりは変わった段階に至ったなという意味で取り上げました。

それから意外、と言っては失礼ですが、天王洲アイルは道路にお尻を向けていて、皆が海側に向かってスクラムを組んでいるブロックが何ブロックかあります。しかも、ここが面白いのは、若い人達の結婚式場やパーティーの場としてクローズアップされている。倉庫業が始めたビールをつくるブルワリーレストランがあって、そこで結婚式をします。

あるいは、ホテルが海に面した広場を持っていて、ここでクルージングとタイアップし、式はホテルで、パーティーでは東京湾を回ってくるという楽しみがどんどん

海まで広がっています。単に見てくれだけの水辺から、使う水辺になってきた。これはアクティビティをまちづくりでつくっていくという意味では、非常に面白いと思います。

箱崎の読売新聞では、堤防で、働く人が楽しんでいる。こういう風景がどんどん隅田川にできつつあるのは、やはり面白い。これは東京の川も風景としてまちを変えています。

そういう意味で私が日本の中で筆頭だと思っているのは、徳島の新町川のボードウォークです。実はこの川は汚くて、平気でゴミを投げ捨てるような川だったので。ここの商店街が、この川をどうしようかというときに、ある知恵者が思い切ってお店の正面を川へ向けようということで、川にボードウォークをつくり、お店も全部正面に向けた途端に、四国だけではなく全国的に有名になりました。なかなかの傑作だと思います。こういう「徳島のあそこね」と言われるような特殊性を持った場所をつくるということ、紹介しました。

さて、水辺の歴史遺産を継承するまちづくりについて説明します。豊洲や三菱の一号館のようにいろいろな残し方があると思います。ハードで残せば、建物などを残すということなのだろうと思います。

みなとみらい 21 では、私も長いことお手伝いしましたが、ここは完全にドックを残しています。船まで残っていて、いつも賑やかになっています。

活動と空間の両面で水陸の親和性を高めるまちづくりとなりますと、単なる風景とか水と親しむというよりは、新しい世界ができてきているということで、非常に

付加価値の高いまちになってきます。私は、これの究極はベニスだと思います。

東京でいえば、お台場の地区は特質すべき場所だと認識しています。私は定点観測をしています。水辺で、家族も仕事で来る人もたまにゆりかもめで一休みしていくし、ご飯も食べていくし、ビーチバレーやフットサルはあるし、夏はサーフィンもしています。ワタリガニを取りにいたり、本当に海辺の楽しみがあります。

世界でもいろいろなところがウォーターフロントと威張ってやっていますけれども、お台場ほどうまくやったところを私はあまり知らないんですね。先日、サンフランシスコで会議があって行って、逆に向こうから「東京のお台場はどうやってできたのだろう」と言われました。

もう一つの事例は日本橋です。橋というものは、まちを表していると思います。例の首都高が日本橋をまたぐという話があって、あれはいずれなくなることを願って、そのあとの川沿いにまちをつくらうということが地元の方々のお力で始まっています。

去年は日本橋架橋 100 年になりまして、この 100 年を記念して歌舞伎の船乗り込みがありました。昔と同じように藤十郎と團十郎がやってまいりまして、日本橋にあるホールで歌舞伎を踊ったということなどから、いわゆるソフト側からまちをつくっていくこうとしています。

さらに上流で事業中の大手町地区の再開発の中でも、川べりにまちの風景を出していこうとしています。時間がかかるのかもしれませんが、いずれ完成すれば歴史も復元でき、しかも新しいまちと水の関係ができるのでは



ないかと思っています。

もう一つの緑についてはテーマだけお話しします。緑については話題のまちづくりをご紹介しますが、単純に緑が名所になっているまちづくりは、時間がかかっています。多摩ニュータウンは30～40年かけて多摩地域の名所になり、富士見のさくら通りができました。明治神宮造営のときにつくった外苑のイチョウ並木や青山の表参道が、今や東京の名所になってきました。

地域の歴史的な緑を継承することで、特有な場所をつくらうという例では、これは愛宕ヒルズの再開発があります。お寺の崖の斜面に緑を残してつくっています。愛宕通りをずっと通ると緑の壁があって、なかなかの風情が残っていることがわかります。

それから、杉並区の住宅地の再開発です。もともとあった緑を全部残し、カブトムシの森も全部残して、サクラもケヤキも残すことで、風景が断続しないということで地域の人々に愛される場所になったという一つのまちづくりの例です。

社会的な背景で緑をつくっていくというまちづくりは、これから起きると思います。二番町の大きい再開発にあるのは壁面緑化です。

最後に緑をイメージにしたまちづくりを紹介します。大規模な再開発のまちづくりとしては、六本木ヒルズで有名になった毛利庭園の復元とか、あるいは田植えをなぜか都会でやっているミッドタウンがありますが、アースとガーデンを組み合わせたような空間づくりということで、緑ができてきています。水と緑でまちに固有性を持たせようということで、自然とコラボレーションしながらやっていくことが一つのなり方だと思って、若干の例を示しました。

◆不動産ビジネスとまちづくり

中井 ありがとうございます。では、櫻田さん、お願いします。

櫻田 私は今日の主催者である日本不動産研究所に属しておりますので、不動産ビジネスという観点から固有性まちづくりを考えてみたいと思います。まず、固有性まちづくりにおける、不動産開発事業としてのメリット・デメリットを整理してみました。

まずは、差別化、ブランド化といった固有性ならではの効果が考えられます。不動産を商品と考えると、差別

化すると希少性価値が高まるという意味を含んでいます。その他、地域レベルの効果を考えると、固有性まちづくりによって、社会貢献もできます。

さらにその結果、不動産開発事業としての話題性が高まって、東京駅の事例で考えると観光客が増えているといった状況になると思います。それを不動産の需給という観点から言いかえると、希少性の向上とか競争力の強化、投資家の需要喚起といった現象に結び付くと思います。最終的には売上高が増えたり、賃料が上昇し、不動産鑑定的に言いかえると価格形成要因が変化したと言えると思います。

ただし、地域要因から見ると、固有性まちづくりのメリットは多いと考えられますが、固有性まちづくりが行われることによって、事業費がかさむ場合もあり、場合によってはデメリットにつながることも考えられます。ここではメリットだけで説明しますと、事業条件、事業採算性が改善して、不動産価値が向上したと言えるのではないかと思います。

では、先ほど申し上げたデメリットを、簡単に整理します。一つめは、東京駅もそうですが、建物などの空間を保全することにより、土地の利用効率、空間効率が低下するということです。具体的に言うと、使用可能容積率が減少し非建ぺい地が増加するなどになると思います。

二つめは、固有性まちづくりによって事業費が増大する場合があります。東京駅では何百億円かかったという話も聞きますので、お金がなければできないということですね。三つめはいろいろな制約を受けますので、計画の自由度が低下すると思います。デザイン性の自由度が低下したり、部分的な保存により建て替えが制限されるといったことが考えられます。

最初の二つについては、デメリットを解消する工夫が可能ではないかと思うのですが、三つめは、固有性まちづくりの本質にかかわることなので、受け入れて事業計画を整理するというのではないかと考えられます。

以上の最初の二つについてデメリットを解消する方法を考えました。特に考えるにあたって想定した場所は、先ほどご提示いただいた東京駅周辺です。土地利用の効率、空間効率の低下という問題は、余剰容積利用権を他の敷地に移転し他の敷地で実現することによって解決できます。東京駅の余剰容積はJRさんをお持ちなのですが、それを他の敷地に移転して、JRさん自らが空間

として実体化できると言うことです。

さらには、余剰容積利用権を売却することによって、その損失自体を補てんできます。言い換えますと、余剰容積利用権を売って増大した事業費を賄うことができます。このように、公的な貢献を前提とした特例容積率適用地区の活用によって余剰容積利用権を移転することによって経済的な損失をカバーすることができると思います。東京駅の復元では約8万平米の余剰容積利用権が移転したようです。

一方、パレスホテル東京では皇居の景観を保全するため、丸の内永楽ビルに余剰容積利用権を移転しております。雑誌の記事によると、160%ぐらい移転したようです。このように、東京駅を復元するという目的と皇居の景観整備に寄与するという目的で、二つの容積移転が行われました。

以上のように、東京駅周辺の容積移転では、二つの容積移転の構図が見られます。一つは、容積を売却してお金に変える方法、もう一つは、自らの空間の開発利用権を他の敷地で実現する方法です。

パレスホテル東京は、和田倉門の楼側や、隣接する東京駅に通じる大通りの公園から見てみると高さを低減させ、景観に配慮しているのが感じられます。

このように、東京駅周辺で容積移転が行われたわけですが、これによる固有性まちづくりの推進効果を、もう一度簡単に整理します。東京駅復元事業では余剰容積利用権の売却によって、事業費の一部を調達しました。もう一つは、利用できない余剰容積を他の敷地で実現する



ことで、土地利用効率の低下を解消しております。容積を受けた側から見てみると、我が国有数のオフィス街丸の内では余剰容積利用権を受けることによって、より収益の得られる床を獲得し事業性を改善しております。さらには、高さが増してシンボル性も強化し、多様な床を積層することも可能になっているとも考えられると思います。

以上のように、東京駅周辺の固有性まちづくりは丸の内地区の活性化に寄与したと言えると思います。歴史性を基調とした固有性まちづくりの実現によって観光客が増え、オフィス街では、建て替えによってさまざまな機能が強化され、象徴性も増した。オフィスワーカーのみならず多様な年齢層の来街者を増加させるというまちづくりが実現されました。

このように、東京駅周辺では歴史とオフィス街という先端的な風景が共存し、地域の多様性が増したと言えるのではないかと思います。

ただし、容積移転では、いくつか問題が生じます。その問題の主なものを整理しました。はじめに、余剰容積利用権は民法に位置付けられていないという問題です。所有権とか地役権、地上権、いろいろ物権の名称がありますが、この中に余剰容積利用権は含まれていません。もちろん区分地上権といういわゆる空中権は法的に位置づけられておりますが、余剰容積利用権は性格が異なり、つまり法的な権利としての位置づけが弱いと言えると思います。

また、余剰容積利用権には登記制度がありません。先ほどのパレスサイドホテル東京では、建築基準法57条2の規定する特例容積の制限を受けていることを敷地内で掲示していますが、登記簿で余剰容積利用権として公示されているわけではありません。

次に、利用権を売却しても税法上の特例の適用もなく、損金不算入もできません。事業実施による、損失があった場合の費用計上の対象にならないなどの問題があると思います。

さらには固定資産税ですが、余剰容積を飛ばしたほうは使える床が減るのですけれども、固定資産税の調整はされていないようです。以上が、余剰容積移転に伴う問題の主なものですが、固有性まちづくりでは、容積移転の要件としての公共貢献と移転容積の大小関係を考えていかなければいけないと思います。そういうものの関係

性が明確になれば、容積移転がより弾力的に行えるのではないかと思います。

なお、大きな都市開発事業は、共同事業という形になり、共同事業者間で、利益と公共貢献をうまく負担しあうという仕組みが必要です。こういう仕組みをきちんとつくることによって、固有性まちづくりの実現方法としての余剰容積利用権の移転の汎用性が高まるのではないかと思います。

また、公共貢献という点ですが、東京駅周辺だと価格水準がおしなべて高水準のため問題は生じませんが、もう少し広いエリアに適用しようと思うと、価格差があるところで余剰容積利用権を移転しなければいけないわけです。そういう場合は、例えば安いところから高いところへ等容積を移転させるだけでも、巨額の開発利益が生じるわけで、それでいいのかという疑問が生じると思います。

等価で移転させるという考え方もあるのですが、まちづくりの目的を実現するためには等容積で移転させ、公共貢献を最大限に引き出すことによって容積移転のまちづくりにおける意義が高まると考えられます。つまり、価格水準の差が相対的に大きい敷地間での容積移転では、公共貢献をうまくコントロールし、等積で移転し、開発利益の公共への配分によって公共貢献の資金捻出することが考えられます。

このような仕組みによって、余剰容積の移転は固有性まちづくりの効果的な手法として生きていくのではないかなと思います。特に東京のように需要が潤沢な地域で固有性まちづくりを行う場合は、こういう仕組みを使うことによって、より固有性まちづくりに挑戦できる余地が生まれるのではないかなと思います。

その他の方法を簡単に申し上げます。固有性まちづくりに着目した融資・出資の活用が考えられます。コミュニティファンドとかいろいろな取り組みが行われていますが、そういうものを固有性まちづくりを目的として活用されることが考えられると思います。

東京都の東京都防災・建築まちづくりセンターでは、歴史的建物の保存に対して、ファンドを活用しています。これが固有性まちづくりの特別なファンドということではないのですが、こういう仕組みを使うことによって、固有性まちづくりの実現も可能になると思います。

その他に特例的な容積緩和を使うとか、コンバージョ

ンをしながらストックを活用して、固有性まちづくりを実現するなど考えられます。さらには、区画整理事業等の面的整備事業で緑を残していくといった取り組みもあると思います。例えば、区画整理の場合は、事業の中で緑を保存するときに生じる負担を、うまく土地評価基準の中に吸収して、事業の中で固有性まちづくりの負担を調整することが必要です。つまり事業参加者全体で負担を調整するという仕組みをつくることによって、面的整備事業の中で緑などを残しやすくなるのではないかと思います。

景観整備は固有性まちづくりの代表的な取組と思われます。そこで景観が与える経済的効果の検証事例を紹介いたします。プロムナード多摩中央などの優れた景観を持つマンションと、そうでもない一般的なマンションでどれだけ中古の取引価格差があるのかを調べました。

プロムナード多摩中央は多摩ニュータウンならではの景観が根付いており、豊かな街路樹や、林間駐車場などが例としてあげられます。

プロムナード多摩中央の中古取引価格と周辺の一般的な取引価格を数量化Ⅰ類で分析したところ、景観による9%程度の価格支持効果を見出すことができました。固有性まちづくりに取り組めば、価値を見出すことができる事例の一つと考えられます。

2 トークセッション

中井 河島さんの話は非常によくわかって、確かに東京の最大の固有性は首都であるということなんですよ。私もずっと丸の内を見ていて、多分、昔のあのマンハッタン計画というのは空間づくりの計画で、場所づくりに切り替えていったことは非常に正しい方向を向いているのかなと私も思っています。

もう少し突っ込んで考えると、首都の役割は何かということともつながるのですが、日本は政治的な意味でのプレゼンスは多分あまりない国なので、経済が中心になるかと思います。だとすれば、例えば香港だとかシンガポールだとかソウルとか首都としての固有性を持っているであろうということを念頭に置きながら都市づくりを進めている、特にアジアのライバル都市はけっこうあるわけです。

そうやって考えてみると、東京をそういうところと比べて、本当の日本の固有性はどういうところにあって、それを今までうまく生かしきれているのか。残念ながら、オフィスの床だとかマイスビジネスの数値だけを見ると、最近では東京の競争力があまりないと言われてます。そのあたりでもっと頑張れるところというのは、ではどんなところにあるのか。

河島 アジアの都市が非常に発展していて、人口規模でいうともう東京を追い抜くような都市がたくさん出てきている。経済都市としての機能も、香港なんかは東京よりも海外資本の進出は非常に大きいかもしれない。

ただ、東京都が都心の再生、言い換えると皇居に接続する歴史を持つまちということに非常に重要な意味を持ちつつまちづくりに取り組んでいけば、東京はまだまだこれから発展していくと思います。それをやることで、一体何が生み出されるのか。

そのキーワードの一つに風格というのがありましたけれど、歴史性を備えた風格では東京のほうが絶対勝てる。上海は確かに昔、帝国主義の時代に列強が進出してフランス租界とか外灘の沿岸に、昔の近代建築物が残されていた。それはそれなりにあるのですけれど、ただ、皇居といういわばイギリスでいえば王室の存在があって、それと非常に密接な形で一番の中核機能を担う市街地が東京には存在した。

さらに先に行くくと銀座といったような、非常にシックな商業地区がある。こういったところが、日本における最先端の個性とか雰囲気、その中にはきっと食文化とかそういうものも加わっていて、確かに世界のファッションブランドも大手町、丸の内、有楽町に今は進出しているけれど、言ってみればシャンゼリゼ通りと同じような、だけどシャンゼリゼと同じかというところではない。やはり東京らしさがそこに出ている。

それから日本橋に行くと、さらに日本橋室町の昔ながらの商業の文化などがそこにある。やはり日本独特の江戸文化がそこにある。歴史の積み重ねの中で形成されてきたレイヤーがそこにあるのだと思うのです。だから、そういうものをうまく生かしていく。それが結果としてそうになっているというのでは全くダメで、それを公と民の連携の中で一定の共通の戦略として、共通認識を持って今取り組んでいるところのすごさが東京にはあると思うのです。

だから、東京というのはまだまだずっと良くなると私は思っていて、都市としての安全性とかそういうことも評価されていますし、地下鉄ネットワークとかそういうものも評価されている。そういうものがたくさん集まりながら、やはり世界に冠たる最先端の都市文化を発信できるのは東京都心界隈ではないかなと。それはおそらく都市観光といった面でも、将来的にパリやニューヨークやロンドンに負けないものに育っていけるのではないかなと思っています。

中井 鳥栖さんにも一つ。ご発表の中では、人工的要素のまちづくりにはやはり限界があるのだというお話で、確かにそうなのかなと思いました。しかし、東京というところで考えてみると、水そのものは自然のものなのだけれど、水辺という意味でいうと、そもそも会場の飯野ビルがあるあたりから海側は全部入江だったわけだし、その意味で水辺とはほとんど人工的につくったものといえると思います。

それから緑も、昔はそれこそ麻布の辺りは桑畑とか緑だらけだったらしいのですけれども、今やもう緑というと、どちらかという新しくつくるもの。だから、ある意味で人工的と言えるのかもしれない。要素は自然物なのですが。

そういう意味でいうと、人工的要素のまちづくりの限界と言いつつ、やはり人工的な要素が入るのは仕方ないと思いますが、いかがでしょうか。

鳥栖 要は人工と自然をいかにマッチングしていくかということなのですが、いつからかわからないけど坂東太郎の川の頃とかそういうことではないのだろうと思います。コンクリートと鉄でできているまちというのが、ある種の近代都市の表現の一つだと思うのですけれども、それだと行き詰ってしまうことは明らかだと思うのです。だから、要素としてと言ったほうが正しいと思います。それをいかにコラボさせるかというところに、一つのキーがあるのではないかと思います。

ちょっと言いかけてやめたのですが、東京は本当は川ではなくて運河のまちだろうと僕は思っているのです。やはり運河をつくることにより、水を上手に使い、環境も良くしていきました。そういう意味では、隅田川はちょっと別の系列の、大きな構造なのかもしれません。

いずれにしても、水を一つの大くくりにして、要素としてまちとコラボレーションさせること自身が価値を生

むのではないかと。固有性がそこから生まれるのではないかという意味で、申し上げたということです。

中井 もともと固有性まちづくりに競争力があって、ある意味ブランド力もあるのであれば、長期的に見れば市場がそれを適正に評価するので、この意味では必ず元は取れるはずなんじゃないかという気もするのです。櫻田さん、それは市場がまだそういうことを適正に評価しきれていないということなのですか。

櫻田 それもあると思います。市場が評価しやすいものとしにくいものがあると思います。例えば先ほどの丸の内ですと、事業の収益性に結び付くようなものと、事業採算という観点で長期的な投資効果などの分析をしますので、それを客観的に把握することができると思います。

そうではない住宅地の場合は、経済的なメリットを物差しとして測る尺度が難しい。もしくは多様なので、それを一元的に市場の認知としてとらえるのが難しくなるのではないかと思います。

中井 不動産の開発事業ということを考えてみると、容積は非常に大きなパラメーターであることは確かです。

地方都市に行くと、もう容積なんかインセンティブにならないよというのが、いわば一般的ですし、丸の内も実は航空法の制限がかかっているんで、ある一定のところより上へはあがれない。このようなことを考えると、容積を使ってという話もそう遠くない将来には限界が来る気もしますし、本当の都心ではそういうことがまだ効くかもしれないけれども、ちょっと縁辺部に行くと、もう東京でもそういうことではなくなっているやもしれないという気がしないでもないんですね。そのあたりをお三方はどう思われているのでしょうか。

河島 容積率で固有性を発揮するのが一般解であるなんてことは、全然考えられないと思います。ただ、容積率をうまく生かせるのであれば、それはしっかりと活用していく。その中で都心の特殊解があるのだろうと思うのです。

先ほど鳥栖さんから水辺の景観の話がありましたけれど、いま東京都が、水辺の景観を非常に重視し、景観計画の中でも隅田川を景観軸として位置付けて、背を向けないような水辺景観の形成、建物が背中を見せないようなことを一生懸命やっています。

また、屋外広告物で重点的な景観形成を図るという位



置付けをしたエリアが、先ほどご紹介のあった臨海部がそうなのですが、それから隅田川の大川端近辺の河口部もそうです。そこで、屋外広告物で非常に目障りなものはもう許可しないという政策もやっているわけです。

それは規制緩和ではなくて、ある種、自由な活動を最善のものとする企業の方からすれば、とんでもない規制強化だと思われるかもしれない。でも、やはり地域ごとに必要なものを実施していくことで、望ましい景観というのはつくられる。

だから、先ほど櫻田さんがおっしゃっていた、景観価値が市場の経済的に見たときにも付加価値を持ち得るものということは、当然そうだと思うのです。では、大手町、丸の内、有楽町で、市場経済の中で今のような歴史的建造物や何かが保全されたり、あるいは復元されるようなまちづくりができるか。自然予定調和的にそうやっていくかということ、絶対あり得ないですね。

やはりそこは本当にまちをどうしていくか、どういうまちをつくりたいと考えるのか、どういうまちをつくっていくことが使命なのかを皆で考える。そこがPPPの良さだと思うのです。この地区をこういうまちにしたい、あるいはこの水辺をこういうふうにしたいという共通の認識といったものをうまく形成して、それに向けて必要な規制もやるし、緩和もやるし、あるいはいろいろな事業も展開する。そういうことで初めて個性が生まれる。それがなかったら、個性や固有性なんて全く生まれないのではないかと思います。

鳥栖 まちづくりの時間を、事業を仕掛けて終わって、何か採算性もあるというようなタームで考えたら、これ

からはできないのではないかと、私は思っています。

もっと長い時間で考えなくては、多分まちづくり自身も成り立っていかないのだろうと思っています。特に地方都市で私もかかわっているところは、結局それをどうやるかという、とりあえずステージとしての空間ができたあと、どうやってそこでの活動を生み出して、生業を生み出して、経済も生み出してという、そこまでやらないと多分まちづくりとは言わないのではないかと思います。

昔はまち興しとか言って、分断されていたんですね。今はそうではなくて、ずっとまちをマネジメントしてまちづくりをしていくという長い中で、採算性なり何なりを取ることもある。それよりも何よりも、活動をまちに埋め込むことが重要です。その活動をつくることを、まちづくりの一環ではなくて中心として進めているところがうまくいっている。

大体、観光だ何だとすぐそこに飛び付くのではなくて、産業もいろいろあると思うんですね。それを含めてまちづくりをもう一回やらないと、不動産的な領域だけではとても終わらない。ですから、私も反省しながら、今はアクティビティのまちづくりをやっています。その軸をちょっと考えたら少し答えがあるのではないかと、今はまだ葛藤しているところです。

櫻田 東京駅周辺では、豊富な需要があり、それを使って固有性まちづくりを進めるという観点で、容積移転をお話しました。

東京の中で考えますと、容積移転をこのような観点で使えるエリアはけっこうあると思います。それはオフィスだけではなくて、マンションも同様で、例えば、巣鴨の地蔵通りの商店街の景観保全では、低容積にしてまちなみをつくらうという考え方もありますが、余剰容積の移転という考え方も活用できるのではないかと思います。このように、東京では余剰容積移転による固有性まちづくりを実現できるエリアが多いのではないかなと思います。

また、固有性まちづくりは、話題性の強化等によって不動産事業という観点から申しますと需要を喚起する効果があると思います。固有性まちづくりによって需要が高まり、それによって投資を募ることもできると思いま

す。固有性まちづくりは単に社会的なボランティアではなくて、事業を成功させるための一つのキーワードであるのとらえて、広い意味で投資を募ることが地方都市では必要ではないかなと思います。それはお金かもしれませんが、場合によっては鳥栖先生が先ほど仰った徳島の人的な労力かもしれません。選択肢が多数あると思いますが、そういう多様投資を募る工夫が地方都市では重要になってくると思います。

中井 今日のキーワードの固有性という、非常に固定されたイメージを持ってしまいがちです。しかし、実はそうではなくて、自然条件の地形とかはなかなか変わらないだろうけれども、まちにとっての固有性というのは、時間とともにけっこう動いていくものなのだろうと思うのです。

それはなぜかという、空間はつくったあとは劣化していく一方だからです。しかし、場所は、鳥栖さんの言葉で言うとアクティビティだったり、河島さんの言葉で言うと風格が付け加わると、良くもなるし、悪くもなる。場所というものは非常に柔軟です。

ですから、固有性も何か一回決めたら、ずっとその固有性で行くのではなくて、時代の背景や生活や文化の変化とともに地域の固有性そのものも、急激ではないけれども徐々に変わっていく性格のものだと思います。時々にあわせてそういうものをどううまく地域づくりに取り入れていくかということが重要なのではないかなと思います。

そのときの手法もたくさんあって、容積が使えるところでは容積の話は依然として有効だろうし、規制や緩和をうまくミックスさせながら、それを実現していくことに尽きるのかなと思っています。

その前提として、皆がそこをどうしていきたいんだということが非常に大事で、そのために事業者や地権者や行政や、あるいはそこを利用する方などいろいろな人の声をうまくまとめながら、事業として進めていくこと。これが非常に大事なことはないかなと思います。

今日の話が皆さんのいつもの事業に少しでもお役に立てば、主催者としても非常にありがたいことだったのではないかなと思います。ご清聴いただきまして誠にありがとうございました。(拍手)

一般財団法人日本不動産研究所ホームページでは

会員専用サイトを新設し、新しい情報提供サービスがスタートしています。
維持会員にご入会頂くか、WEB 会員（無料）にご登録の上、会員専用サイトをご利用ください。



WEB 販売サイト JREI ショップがオープンしました。
WEB で簡単に刊行物購入のお申込みができます。便利なクレジットカードでのお支払いが可能になりました。是非、ご利用ください。



業務内容のご案内

評価・コンサルティング業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・専門スタッフを配した証券化部による対応
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談業務

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等

再開発ビル事業・街づくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業

固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

投資リスク管理等支援

- ・不動産価格の予兆管理等支援
- ・将来予測に基づく投資分析
- ・最大損失額等算定業務

基礎研究・各種調査

基礎研究

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）

各種調査

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査