

# CITY LIFE

1989・WINTER

&

都市の  
しくみとくらし

VOL.  
14

特集  
都市再開発と  
アーバンデザイン



## CONTENTS

- 02 再開発とアーバンデザイン  
ジェイコブスの提案する都市空間像  
日端康雄
- 08 「計画性」から見た再開発の歴史  
三宅理一
- 14 脱近代主義による都市再生  
ラウスの人間主義的都市再開発  
窪田陽一
- 20 再開発の現場から  
藤田邦昭
- 26 横浜、幕張に見る首都圏の再開発  
〈ルポルタージュ〉深海由紀子
- 34 都市の変容  
〈鼎談〉転換期をむかえる再開発  
奥出直人・隈研吾・吉見俊哉
- 42 都市デザインと都市のプロデュース  
浜野安宏
- 48 まちづくりについて思うこと④  
武 基雄
- 49 バックナンバーの紹介

(写真撮影および図版資料提供) (五十音順)

伊奈英次氏/図19, 20, 22, 23, 33  
大阪府立中之島図書館蔵/図25(World's Fair Album of Chicago 1893)  
図26(The Universal Exposition of 1904)  
窪田陽一氏/図10, 11, 12  
隈研吾氏/図31  
熊本県下益城郡中央町役場/図17  
香山壽夫氏/図28  
佐藤成範氏/図13, 14, 15  
『図説都市の世界史1-4』レオナルド・ベネーヴォロ著 佐野敬彦・林寛治訳 相模書房  
/図6, 7, 8, 9, 27  
『世界の建築ガイドマップ』波多江健郎著 INAX/図29, 30  
千葉県企業庁地域整備部幕張新都心建設室/図18  
鳥谷部恭通氏/図24  
浜野安宏氏/図32, 34, 35  
日笠端氏/図1, 3, 5  
日端康雄氏/図2, 4  
宮城県加美郡中新田町文化会館/図16

扉(P1)の写真は、西新宿に建設中の新都庁舎(Ph. 築地仁)



近年の産業・経済・社会構造の変換は、都市にも迫っている。その表れが世界的に広がる再開発のムーヴメントだ。現代の社会構造と都市空間との間に生じたギャップを埋め、都市を蘇生させようという試みである。しかし現代の再開発は、かつてのスラムクリアランスとは違う。そこにはアーバンデザインという新たな視点が介在しているからだ。そこで現代型再開発をアーバンデザインという観点から考えてみた。

【特集】

# 都市再開発とアーバンデザイン

### 再開発の出発点

今でこそ、公共施設のデザインをもっと良くしろなどという声が出ていますが、これまでは再開発事業は公共性の強い仕事だったために、デザインまで気配りすることはなかなか難しいことでした。

では、なぜそうであったのか。もともと再開発事業とは欧米に端を発し、これは劣悪な住環境、あるいは都市施設や公共施設が整備されていない市街地を公共的に改造する、という仕事でした。戦前の欧米における再開発は、ほとんどスラムクリアランスで、スラムの跡に公営住宅などの極めて質素な住環境をつくるというものでした。

しかしこれらの場所はいずれも都心の一部であつたり、都心から至近な距離であつたりして、立地が大変良いわけです。にもかかわらず、そのように恵まれた場所にも単なる公営住宅などを建てる。これは土地利用的に見て非常にもったいないというわけで、戦後になると、そういったスラム跡の土地利用は民間に任せるようになり、もともと都心に相応しい建築物、たとえば高級賃貸アパートであるとか、ホテル、オフィスビルなどが建てられるようになったのです。

### 不燃化と

### 区画整理の日本型再開発

日本の場合もヨーロッパ、アメリカの影響で明治時代から再開発がありました。

けれども、その性格は欧米とはかなり異なっていました。日本でも、スラムクリアランスは昭和二年の不良住宅地区改良法以降に行われていますが、しかし日本は欧米のように工業化による人口集中で悲惨な住環境問題を起こすというような経験を必ずしもしていませんから、厳密な意味でのスラムクリアランス型の再開発は極めて限られているのです。それに明治時代といえば一〇〇年も前。その頃の日本というのは発展途上国でしたから、欧米のような先進国とは条件がまったく違っていたわけです。

さて、当時の日本固有の問題として大きかったのは不燃化ということですが、日本は木造市街地ですので、江戸時代から定期的に都市大火があつて、それは明治

ジェイコブスの提案する都市空間像・・・日端康雄

# 再開発と アーバンデザイン

になつても続いていました。ですから不燃化は、日本的な再開発の最大の課題だったわけです。ただ不燃化は、公共的な仕事としては非常にやりにくい。たとえば市民の大半は木造住宅に住み、そこで仕事をしたりしている。それを都市の防災上「危険だから不燃建築にしない」とは強制しにくい。それが少し可能になったのは関東大震災後のことです。関東大震災をきっかけに、不燃建築に建て替える際の差額を国が援助するということが行われるようになりました。そしてそれが日本の再開発のひとつのタイプとなったのです。

それをできるだけ街区単位にまとめて、もう少し総合的にやっつこうという考え方に変つたのは、昭和三〇年代半ば以降です。日本のもうひとつの再開発のタイプは、区画整理です。今もってそうですが、日本は道路や宅地などの都市基盤が整然と敷地割りされていない。これは工業化社会の進展によって都市に人口が集中し、それに伴って起こるスプロール化をコントロールしないままにきたため、近代社会に入ってからますます都市基盤のない市街地を大きくしてしまつたのです。ですから道路や小公園をつくる区画整理をするというようなことは、後からやらなきゃならない。この区画整理

と、先程の都市の不燃化がかつての日本的再開発の大きなテーマでした。日本ではそういった広い面的な整備を再開発と称してきたのです。

昭和三〇年代の中頃には、地区単位を総合的に再開発する市街地改造方式が取り入れられました。これは都心地域で道路とか駅前広場をつくる時に、併せて建物を一緒につくるといふことで、東京ではオリンピックの時にこの市街地改造方式の再開発がかなり進められました。

しかしヨーロッパ、アメリカと比べれば、日本ははるかに遅れていた。つまり当時は再開発よりも一般の住宅不足を解消するとか、新市街地の開発といったことが大きな課題で、再開発など都市政策の中では非常にウェイトの低いものと見なされていたのです。そして昭和四〇年代に入ると、これまでの再開発手法を統一して、現在ある都市再開発法が誕生しました。

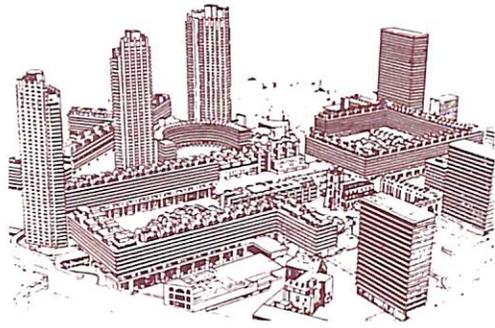
### 公共事業としての再開発の問題点

なぜ、こんな長々と過去の再開発のタイプについてお話ししたかというと、日本の再開発ももともとは非常に公共性の高い性格の仕事であつたことを知っていた

公共事業として行われたものですから、それで行った街があまり華美であつてはならない、贅沢であつてはならないというあたりがたたくない思想が蔓延して、それが昭和四〇―五〇年代までずっと続いていきました。ですから、都心の非常に重要な場所の再開発でも国や地方公共団体の補助金が入っているがゆえに、あまり立派なデザインにはしてはいけない、むしろ質素で自立たないデザインにしたいというような指導が暗黙のうちにさ

れていたのです。もうひとつ、日本の再開発がデザインに気配りしなかつた理由があります。これも日本の再開発の大きな特徴ですが、現在の都市再開発法の基本的な手法は権利変換方式なんです。欧米はある程度強制的にできる仕組みになっていて、たとえば土地なども公共団体がいったん買収してそれから再開発ができるようになっていて、日本でもそういう再開発の手法はとれますが、しかしその手の方式は日本には不向きだということ、ほとんどが権利変換方式を採用している。つまり従前の土地権利者の合意をとりながらやるわけです。ところがこの方式は非常に時間がかかる。だいたい権利変換型の再開発というのは一〇年位が標準的な事業期間です。この一〇年という長い期間

▼図3 鳥瞰図(パービカン)



たわけです。ところが昭和五〇年代に入ると世の中が非常に不景気になった。国が大幅な赤字を抱え、財政難で補助金がほとんど出なくなりまして。それゆえに、いわゆる建て替え型の古いタイプの再開発がほとんどできなくなりました。そこで昭和六〇年代に、民活という私たちの新しい再開発が出現するわけですが、この民活型再開発とは、ひとくちにいえば国からの補助金なしで、民間の企業のエネルギーを使って再開発を行うものです。民間企業が主体ということは、市場原理を重視しますし、自由競争ですから、古いタイプの再開発のように公共性を一〇〇%期待するのは難しい。ですから公共的な利用も少しだけやってもらって、後は民間に任せようじゃないかということうです。また補助金が出ないかわりに、都市計画の規制を緩和したり、金融関係で援助したりする。欧米では税金の免除、あるいは税金の率を低くするなど、税金の緩和措置が取られていて、これが非常に強力な武器になっているようです。日本では税制の権限が地方団体にないので、欧米のような措置は取れませんが……。ともかく、この民活型再開発を導入することによって、今まで工業地帯だったところに突然オフィスビルが建つようにな

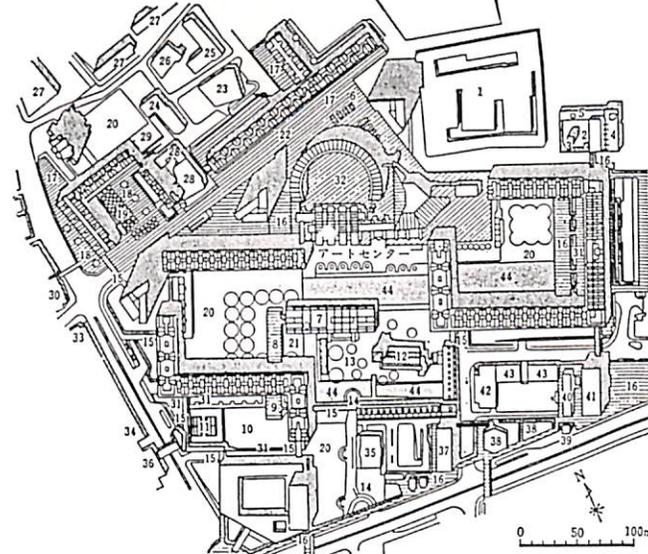
ったわけです。こういう再開発は従来の公共性という立場からすれば、一〇〇%評価できるものではなかったのです。というのは工場がなぜオフィスビルにならなければいけないのか。それは都市の単なる経済メカニズムであって、公共性とはなんら関係がない。しかし、このような再開発にはある種の社会経済構造の変化が背後にある。それをまったく無視した考え方はまずいわけですね。現実には、東京、大阪などの大都市は情報化社会に変わっていく。しかも産業構造が変化しているから、臨海部や河川沿いにあった重厚長大型の従来の企業の土地が、みんな陳腐化してもう必要なくなっている。そういう都市の自立的な土地利用の変化が、もう一方で再開発のかたちを変えた要因になっているのです。では、その場合の都市の公共性とはなにか。ひとつは、個々の社会的な公共利益を問題するのではなく、できあがった空間が優れた都市資産になればよい。つまり、できあがった空間の質が良ければ、都市全体から見ると利益につながるんじゃないかということです。これはアメリカの考え方が非常に影響していますね。もうひとつは、経済開発という考え方は、経済開発というの、もともとは

アメリカの考え方で、つまり不況な地域を活性化させるということです。欧米先進諸国では、失業者を救うとか、人種的に差別された人、労働者階級の人達に対していろいろな社会的支援をするといった雇用問題がたいへん重要視されているのですが、実はこれは経済が回復しないといけない。そこで再開発によって地域の経済回復の見込みがあるならば、その事業自体が非常に公共性があるという理解の仕方をするにしたいわけですね。しかも、日本の企業は世界的に優れた能力をもっていますから、そういう企業活力を使えるようにしてやれば、今までのように補助金をたくさん注ぎ込まなくても、開発のエネルギーがどんどん吹き出てくる。これが現代の新しい再開発のタイプなんです。これだと、かつてのタイプなんてね。これだと、かつてのタイプに比べて権利者とか、都市基盤を整備するだとかいった社会的な公共利益にそれほど引きづられなくてもやっていきますし、優れた都市資産をつくり出すという点でアーバンデザインの必要性も極めて高いわけですね。

**ジェイユブズの唱える理想の都市空間**

次に、再開発によってつくられる、望ましい都市空間とはどのようなものかと

▼図1 基本計画図(パービカン)



パービカンはロンドンの中心市街地にあり、商業地区として発展した。しかし第二次大戦の被害により荒廃地となっていた。1954年にこの地区の再開発計画案が出され、1959年に事業が進められた。

▼図2 住棟(パービカン)



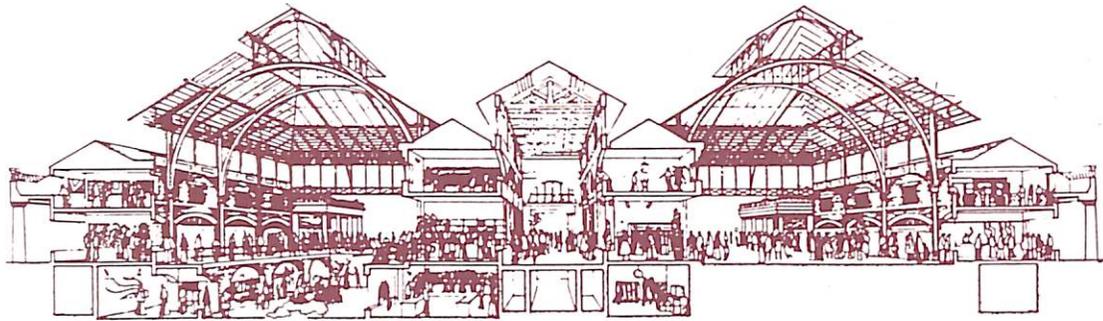
- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 1. ビール醸造所           | 23. 身体障害者施設           |
| 2. 中庭               | 24. 職業訓練学校            |
| 3. 塔                | 25. 交番                |
| 4. 最上階貸室            | 26. 礼拝堂               |
| 5. 事務所              | 27. 不動産会社             |
| 6. 電力局支所            | 28. 住宅・事務所            |
| 7. 市立ロンドン女学校        | 29. 広場                |
| 8. 市立ロンドン女学校予科校     | 30. 地下鉄駅              |
| 9. 市立ロンドン女学校体育館     | 31. 車寄せ               |
| 10. 市立ロンドン女学校芝生運動場  | 32. コンサートホール          |
| 11. 市立ロンドン女学校テニスコート | 33. 倉庫                |
| 12. セント・ギルズ教会       | 34. 事務所               |
| 13. セント・ギルズ広場       | 35. 衛生局               |
| 14. 城壁              | 36. 駐車場               |
| 15. 歩道橋             | 37. 住宅・事務所            |
| 16. 歩道デッキ(レベル68.0)  | 38. 店舗                |
| 17. 歩道デッキ(レベル77.0)  | 39. セント・アルファージェ教会(旧跡) |
| 18. 商業施設への階段        | 40. 店舗                |
| 19. ツリー・タブ          | 41. 住宅・事務所            |
| 20. 公園              | 42. 住宅・事務所            |
| 21. 市立ロンドン女学校芝生庭    | 43. 事務棟               |
| 22. 連絡路             | 44. 水面                |

には、事業者が土地を買い取ったり、また計画を何回もつくりなおしたり、いろいろと面倒な仕事をかたづけしていく。さて一〇年たって、やっと事業のいろんな条件が固まって、いよいよ設計だという段階になるともうくたびれ果てちゃって、言葉は悪いが、設計がおざなりになる。それに非常に複雑な権利条件を引き継いでますので、所有ごとの区画割りは重視するけれども、利用の仕方、美観などといったことにはほとんど配慮しない。いえ、配慮できないといったほうが良いかも知れません。そうした事情を背負って、これまでの再開発は進められてきたわけ

です。ですから駅前再開発のビルとか防災街区でできたビルというのは、正直いって質が良いとはいえないものです。しかし、このようにいうことすら、今まではタブーだったのです。というのも再開発事業にはいろんな人が関わっていて、その人達たちの、いわば苦勞のかたまりですから、デザインなんていうことで評価されるのはまったくもって心外だというわけです。とにかくモノができる。そこに非常に精神主義的な価値観みたいなものが集中してしまって、できあがったものについては、もういいじゃないかということですね。

**企業のエネルギーが都市を改造する時代**

それから時代は変わりました。先程まで延々と述べてきた再開発を古いタイプとしましょう。この古いタイプの再開発の対象というのは、たいてい零細権利者であったり、非常に環境の悪いところであったり、とにかくそのまま放っておくと、問題があるとされる地域でした。そうした地域をぜひ公共的な援助で、補助金を注ぎ込んで、しかも都市計画事業という完全な公共事業としてやるという、それがかつての再開発事業のすべてだった



しいものをミックスさせることです。この好例がロンドンのコベントガーデンの再開発です。これは昔のマーケットの古い建物をそのまま商業用に使い、一部分にだけ新しい近代的な建物をいれました。全体としては過去の歴史的なものを中心に据えているわけです。しかしコベントガーデンの再開発も過去二〇年間で非常に変化して、初期には全部スクラップにして近代的なビル街にするという方針だったので、それが紆余曲折を経て、結果的には現在のようになかたちに落ち着いたわけです。

四番目は、適当な密度を保つということです。たとえばある開発でオフィス街をつくる、すると昼間は人がいっぱいいるけれど夜は無人の街になりますね。それではダメで、昼も夜も常にしかるべき人口がいる、そういう空間をつくらなければいけないのです。近代的な都市計画というのは都心はオフィス街、郊外は低密度な住宅街と非常にはつきり仕分けする手法ですが、そういう手法に対する基本的な反対意見です。

以上に示したジェイコブズの主張は、もう二五年も前のものですが、今もって新鮮度は全く変わっていません。けれど、それを取り入れた再開発はなかなか実現できないのが実状です。なぜなら、ジェイコブズが提示した四つの条件には様々

な障害が付きものですし、それをクリアするにはいろいろな工夫が必要なのです。中には実に見事な事例もあります。複合的再開発として非常に高い評価を得ている、ロンドンのパビカンがそうです。一九五〇年代に着手して、二五年くらいかかって完成したのですが、ここには昔の教会も残っていますし、住宅は超高层ですが足まわりはヒューマンスケールが持ち込まれています。これはまさにジェイコブズのあげた条件を満たしている再開発でしょうね。このパビカンのように、いろんな要素をうまくアレンジすることが、本当のアーバンデザインだと思えます。

### アーバンデザインを導入するために

さて最後になりますが、ジェイコブズがいうところの都市像を今後の再開発に導入していく展望についてお話しておきましょう。たとえば単に複合的な空間をつくるという試みでしたら、これはもうアメリカが先鞭をつけてやっているし、日本でもどんどんできています。ただ複合といっても、結局そこは近代的な合理主義だけで複合をやっているものであって、必ずしもそれがヒューマニティと一致しているとはいえません。また古いものを持ち込んでいるかという問題について

でも、うまくいっていない。スケールにしても同様です。なにしろ東京は地価がものすごく高くなっていますから、できているのはみんな超高层建築です。

では、こうした問題にどう対処すべきなのか。その答えになるかどうかかわかりませんが、私はこう考えます。つまり事業がまとまるところまでのプロセスと、その後の望ましい都市空間を形成するプロセスをいったん切り離し、前者から後者に変えるところではちゃんとしたデザインコンペをやるとか、そういった仕掛けをつくらなければいけないと思います。ただし事業の時に生じた様々な約束事や条件も切り捨てずに、それらの諸々の事情をデザインの中できちんと処理することが必要です。デザインというものはどちらかという条件を単純化した方が、よりいいのができるという考え方もありますが、しかし、こと再開発においてはそうはいかない。やはり複雑な条件を抱えつつ、なおかつその立地に相応しい、しかもジェイコブズのいうような多様性のある都市空間を生み出さなければなりません。それにはデザインそのものに、もっとエネルギーとお金をかけるような仕掛けをつくるべきではないかと思うのです。

ひばた・やすお(筑波大学助教授)



コヴェント・ガーデンはロンドンの中心地区の一角をなすところで、古くから市場や劇場で賑わった。近年、建物の老朽化と交通渋滞が原因で、再開発をされるようになった。

いうことについてお話ししましょう。

一九六〇年代、アメリカにジェイン・ジェイコブズという都市社会学者がいます。彼女が望ましい都市の空間像というものを提案しているのです。一九六〇年代というのは、アメリカが戦後最も盛んに再開発をやった時期で、都心のスラムを高級賃貸アパートとオフィスとホテルに変えていった時代なんですね。ところがそういう都市空間は非人間的で決して美的でもないという批判が起きます。ジェイコブズもそうした立場から都市空間について論じています。ジェイコブズによれば、都市というのは基本的に多様性をもたなければいけない、というのです。たとえば一九六〇年代には、経済メカニズムで都心はどんどんオフィスとか地価の負担力の強い土地利用が変わっていった。しかし過去二〇〇年の都市の歴史を振り返ってみてもわかるように、都市というものはその多様性でもっているのです。ですから都市が経済的にせよ、社会制度的にせよ、同質化していくことは非常に危険なことだと、それは都市自身の存在基盤を危うくするものだと、ジェイコブズはいつているのです。

では、多様性のある都市を生み出すためにはどういう条件が必要なのでしょう。これに対してジェイコブズは四つの

条件をあげています。ひとつは、様々な機能を複合化させなければならぬということです。つまり都心ならオフィス、郊外なら住宅というような単一的な空間形成は、都市の多様性の原則に反するということです。これはミックスド・ユース・デイベロップメントという考え方で、いまアメリカで盛んにいわれています。要するにひとつの開発単位の中を単一の機能だけでなく、複合化させる必要があるとする考え方です。たとえばオフィス、商業小売施設、住宅、スモール・インダストリー(印刷業などの小工業者のこと)など異なった機能の施設を同じ区画に複合的に設置するわけです。

ここで問題となるのは文化的施設です。文化的施設というのは採算面ではかなり厳しいので、公共的なバックアップが必要とされます。ただし、それを日本でやるとなるといろいろな障害があるんですね。というのも公共施設と民間施設は法律で一緒にできないようになっていて。たとえば鉄道の上にビルを建てるということでは決していいことではありませんが、それも場所によっては必要なこともありま

す。ところが今の法律ではそういうことはできない。欧米ではそうした複合建築もできていて、線路をまたいでビルが建っている例もあります。それはともかく、複合機能をいかに確保するかということには難しい面も多々あるのですが、それだけに開発計画の大きな課題でもあるのです。現に日本ではアーバン・コンプレックス・ビルディングというかたちで、そういう複合開発を今後どう考えていくかが議論されています。

二番目の条件は、空間スケールにヒューマンスケールを持ち込むということ。アメリカの再開発は戦後一貫してスカイスクレーパー(超高層建築)づくりです。これは開発経営から出てくるのですが、都市において高容積なものをつくるのとどうしてもスーパースケールになるところが非常に反人間的であるというのです。つまりジェイコブズが二番目についているのは、空間スケールに人間主義を持ち込むということで、その裏にはいたずらな技術信奉主義等に対する批判があるのです。

三番目としては、古いものを取り込むということ。ジェイコブズは時間の混合といっていますが、古いものを再利用しながら新しいものを付け加えていくということ。間違えないでいただきたいのですが、これは保全再開発ではありません。保全再開発は歴史的なものをそのまま残していこうということですが、そうではなくてこの場合は古いものと新

# 「計画性」から見た 再開発の歴史

●●三宅理一

## 自然発生性と計画性

都市の歴史的な発展階段を眺める場合、中世・近世・近代といったような、いわゆる時間軸に沿った区分を基準として考えることもできますが、ここでは「自然発生性」とか「計画性」といった、都市の生成過程に焦点をあてて考えてみようと思います。

「自然発生性」とか「計画性」という問題は、集約すると、都市において計画的な思考や意志が展開したか否か、あるいは展開したとすればそれはどの程度でどういうものであったかということになると思います。計画性というのは、何百人という規模の集落から、何十万人、何百万人という規模の大都市に至るまで、大なり小なりいたるところに見いだせるものです。しかし、その計画性が政治的意志とかデザインにおいて顕在化するの、政治的、経済的な集中性を持ったかなり大きな規模の都市に限定的なことだと思えます。

例えば、ヨーロッパのラテン系の都市を考えてみましょう。それらにおいては、まず防御という視点、軍事的な目的にそくした計画性が顕著です。ルネッサンスの八角形もしくは円形の都市は集中プランと呼ばれるものを持っていましたが、そこにはある種の理想主義的なマクロ・コスモス的意志といったものが働いていたと見ることができそうです。また、中世から近世にかけてよく見られた軍事的な兵営都市というものもそうです。駐屯地の周りに人々を住まわせ、全体を一つの城壁で囲ってしまうという構造。そうしたものは、イタリアやフランスによく見られたのですが、明らかにそこには戦争という状況が関係して、戦闘的な意志という計画的意志があったと見るべきでしょう。

また、広場というもの。広場というのは単なる空き地、オープン・スペースというだけでなく、都市デザインがネガティブな意味で顕在化したものと見ることもできます。例えば、シエナのカンポ広場やベネチアのサンマルコ広場、あるいはフランスのパレ・ロワイヤルのような中庭的な広場においても、明らかにそこには都市を飾り立てる、あるいはそこに人々が集まって何かをするといった行為を前提とした意志のようなものがあつたのではないのでしょうか。

## 計画的意志に向かう瞬間

都市における計画性の発現にはいろいろななかたちがあります。宮殿とか裁判所をつくるといったようなわかりやすい建築デザイン的なものだけでなく、土地の地割、今流にいえば不動産の所有区分のようなものについても、ほとんどの都市において計画的な意志があつたと見ることができそうです。上位のものから下位のものへと階層がわかるようななかたちで分配されていくということもあつたでしょう。自然発生的な集落においては、こう

した土地区分は菌が繁殖していくようなかたちで展開していったと考えられますが、ある時、それが計画的な意志へと転換されるような瞬間が来る。それが、ある意味での開発と再開発の動機といったことなのではないでしょうか。

事例にそくして考えてみましょう。古代ローマから中世、近世、近代へといたるヨーロッパの都市の流れ、あるいは、古代ローマから中世イスラム、現代イスラムへといたる流れ。そうした汎地中海圏における建築の在り方を見てみると、まず古代ローマ都市では、今日のアメリカの都市のような厳密なグリッド・パターン（格子状）が存在したというのが特徴的です。その主な理由は、恐らく面積計算が容易だという点でしょう。面積計算ができれば、面積の比較が容易で課税台帳がすぐにつくれる。アメリカはまさにそういった合理的な考えの下にグリッド・パターン化された都市をつくり上げたわけですが、それと同じものが古代ローマにも見られた。イタリア半島からもう少し北の辺りにかけて、カルドとデクマス（P10の図6参照）といった軸線街路で構成されたグリッド構造を持つ古代都市が存在したのです。

ところがそういった構造はどんどん変化していきます。というのは、計画者がそういった構造をつくったにせよ、そこに人を住まわせる段階で、人間の使い勝手というものが、その構造の厳密なかたちからはみ出していくのです。それは、学園都市として開発された筑波を見てもわかることです。道路などのインフラストラクチャは計画によってつくることができるけれども、建造物までが道路に添った整然としたものになるとは限りません。平安京とか平城京などの場合も、インフラストラクチャまでの、つまり土地区分までの計画だったと考えることができるでしょう。つまり、そういった基本的な構造の上に建つ建築というのは、基本的な構造を十二分に利用するといった普遍的な規則によって規定されるのではなく、資金力とか人間の生活といったものによって決定され、いつてみれば、人間の欲望や使い勝手といったものが反映したものになる。そういうことが起こるのです。

## 〈逆〉再開発

また、そうこうしているうちに、社会自体がどんどん変動していきます。社会が大きなカタストロフを迎えるといったような場合には、都市の政治機構や経済機構は一気に消滅したり解体されたりします。しかし、そういった社会の構造変動にもかかわらず、そこに建物があり人が住むといった状況だけが存続する。そうすると、そこに住む人の権利というものが一人歩きをして、次の土地所有区分に反映されるようなことが起こる。あるいはその反対に、不法に公の道路の上にはみ出していくといったようなことが出てくる。

ヨーロッパやイスラムの都市の古代から中世にかけての変化は、そういったかたちで捉えられるでしょう。古代ローマの規則的なパターンがどんどん解体されていって、ゴチャゴチャとした、非常に人間臭い、お互いの権利が重なりあったようなパターンへと移行していったのです。ダマスカスなんかはいい例ですし、ローマやミラノなんかもそうです。そうして解体されていったものが、何百年後には既成事実になっていく。

有名な事例としてアルルの闘技場を挙げることができます。これはイスラムの略奪経済が海を渡ってヨーロッパに入ってきたことと関係しています。イスラムは六〜七世紀に登場し、海洋から襲撃をしかけてきたわけです。それまで、ヨーロッパの都市は大きな城壁が街を囲み、中はきれいなグリッド・パターンで構成され、外側には農民がはりつくように暮らし、比較的ゆとりとした発展を遂げていた。そうした都市が、イスラムの襲撃に備えて防衛を固めるために、外側で暮らしていた人々をすべて城壁内に収容しようとした。ところが城壁で囲まれた部分にはスペースがあまりありませんから、闘技場のような広いスペースを利用するわけです。つまり、闘技場の中にいろいろなものを建てて集合住宅化してしまっただけです。古代ローマにおいては立派な公共施設だったものが、何かスラム化したようなものに変質させられ、そういった状態が一八世紀まで続いたのです。

これはまさに常識的な意味での再開発の裏返し例ではないでしょうか。普通、再開発はその逆のことが必要に迫られ、計画的にあえて実行に移された。こうしたことは、ヨーロッパはもちろんイスラムにおいても中世にはよく見られたことだったのでした。

## 権力のデザイン

一方、十二世紀に入ると、中世の都市経済は急速に発達し、それに伴って全く逆の、いわゆる今日の再開発に相当するような現象も現れてきます。

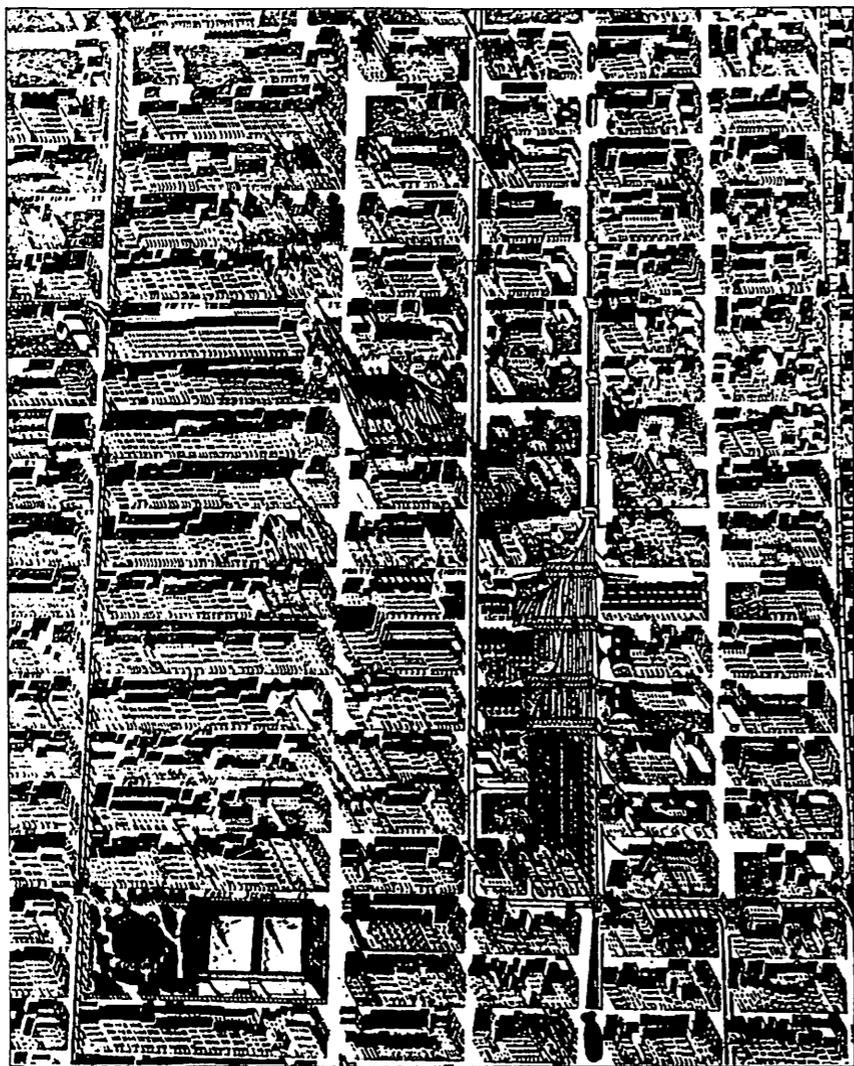
つまり、経済発展を成し遂げた都市の中に、教会と市民といったものが登場し、それぞれが自分のテリトリーの中に共同のスペースを持つようとしたのです。教会は教会前の広場を持ち、その周囲に司教の居館があった。その一方で、マルクトプラッツという市場の

開かれる広場があつて、その周りにギルドハウスや富豪の家があつたりした。二つの権力のそれぞれが、管轄区分を持つていたのです。両者は政治的には対立していたわけですが、自らのテリトリーのなかに共同のスペースをつくり、シンボリックな建物を建てるといふ点では共通していました。それまでの小さく古い建物群を取り壊し、市民権力の象徴としてデザインされた市庁舎が建立されたといったような事例は、十二世紀以降の中世都市にはいくらかも見られたこととす。

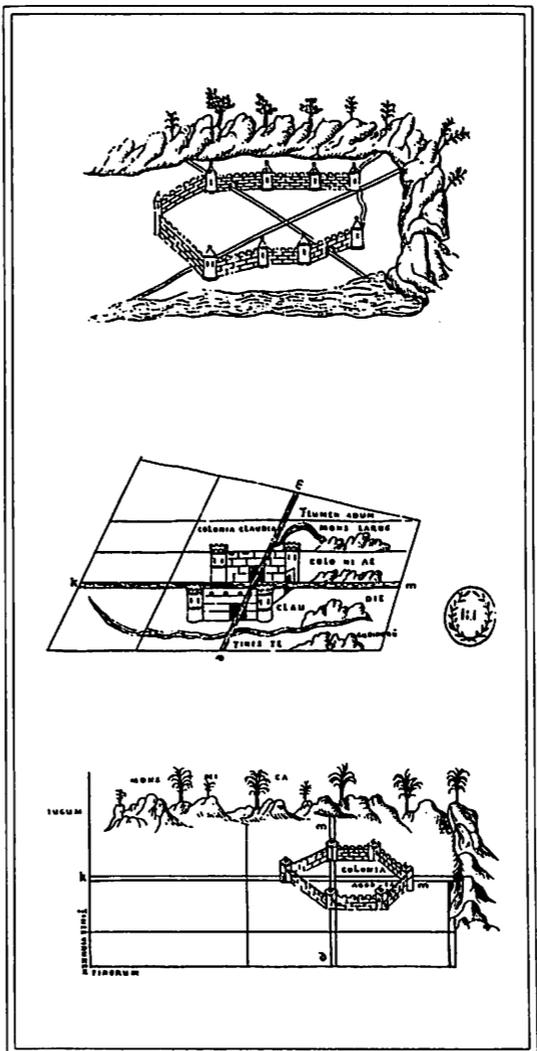
そういった事態がますます顕著になるのは、もう少し時代を下って、王権が確立してからです。ヨーロッパではそれまで、王は都市ではなく都市の外側にいました。ところが中世から近世に至るあたりで、都市の外側にいた王が、都市の内部に入り直接都市を支配しようとし始めたのです。つまり、都市の内部に国王の居城ができるようになったのです。また、当時はそれほど大きな規模ではなかったものの、それに伴って一種の宮殿的な機能も都市の内部に入ってきて、つまりは政治的な権力を誇示するような、ことさらに壮麗で絢爛豪華な建物を建てるようになりました。

## アンリ四世の国王広場

ここでおもしろいのは、いくら国王といえども、そうした居城や宮殿を建てるための土地は買収しなければならなかったということです。国王がお金を出して市民の土地を買い、自分のものにした上で自分の理想に合った都市をつくる。パリなんかはそのよい例でしょう。パリでは、一六〇〇年前後のことですが、アンリ四世の時に初めて国王広場ができました。今のヴォージュ広場ですが、その土地を王室が買取って王の館や女王の館という名称の建物を並べて分譲していく。広場自体は厳密な正方形のプランののっぺりしているのですが、おもしろいのは広場に面したファサードとその一層分内側の部分に関しては王室側



▲図7 19世紀末のニューヨークの街並み。見事にグリッド・パターンで配図されている。



◀図6 「古代測量」に描かれた、カルド(横断道)とデクマヌス(縦断道)という2本の軸線からなる都市



# 脱近代主義による ラウスの人間主義的都市再開発

## 近代主義の都市再開発

近代都市の論理はいうまでもなく産業高度化の根幹である工業化社会の論理と表裏一体をなすものです。都市の近代化とは、工業化社会の発展を促進するために都市構造を再編し、都市機能を更新し、土地の高度利用を図ることでした。また、初期の産業革命期における経験から、劣悪な都市環境のクリアランス、すなわち居住環境の改善や安全性の確保を進めることもその範疇に含まれています。これらは、いずれも都市再開発において、前提となるテーゼであり、この枠組みを支えてきたのが、いうまでもなく近代主義の思想だったのです。

命題である合理主義があり、それはまた人知に対して絶対的信頼を置く理性主義の流れを汲むものです。この思想は、排他的・統一的な管理によって合目的な対象操作を行なう、機械論的な機能主義の論理と結びつき、工業化の諸過程の飛躍的な進展を生み出しました。こうした思想を背景にして、近代都市はつくられていったわけですが、資本主義経済の論理と整合して、とりわけアメリカにおいてそれは顕著でした。都市改造及び都市再開発の系譜を考えると、アメリカの動向を振り返ってみると、それが工業化の論理に強く動機づけられて行われてきたことがわかります。

## ラウスの脱近代主義的な視点

J・W・ラウスによる都市再開発の持つ特徴は、そうしたこれまでの近代主義的工業型都市が自ら失ったものをもう一度拾いあげようとしたところにあります。

ラウスの都市再開発は、その意味で脱近代的な都市再開発だといえますが、ラウスに触れるまえに、まずアメリカにおける都市再開発の系譜を一瞥しておきましょう。

よう。

アメリカにおける都市再開発の流れは、既に一九世紀後半に現れていました。一九世紀後半は、アメリカ社会が高度成長した時期であり、大都市への人口集中が進み、それに伴って特に低所得者層の居住環境が悪化した時期です。スラム問題が吹き出したのもこの時期で、それに対しては、スラムクリアランスという方策がとられました。戦後の都市再開発も基本的にその延長で進められ、スラムクリアランスの名のもとに、スラム地区を一掃して、そこに高層ビルを立てるといふ、いわゆるブルドージングという都市再開発が盛んに行われました。さらに、都市更新という概念が導入されて、スラム地区の再開発の他に地区の修復・改善と保全も進めようという動きが出てきます。スクラップ・アンド・ビルド方式の再開発を拡大解釈して、既成市街地全体を健全な都市環境に再生させるといふものもです。七〇年代に入って活発化する商業地域の再開発及びリゾート開発を含めた複合的再開発は、そうした流れから派生したものです。

さて一方、アメリカの経済力によって幕を開けた二〇世紀でしたが、後半になり事態は一変しました。周辺諸国の工業化の進展および世界経済のボーダーレス化により、それまでの重厚長大型の産業は衰退をよぎなくされました。臨海工業並びに海上運輸流通関連産業は、そうした産業の中心に位置しアメリカ経済の原動力を担ってきたわけですが、重工業の衰退により、工場や倉庫を閉鎖し出ていくという事態に追い込まれたのです。産業構造の変換が、都市環境に深刻な影響を及ぼしはじめたのです。近代化・工業化によって促された都市開発・都市改造は、都市の高密化や公害問題という形で表面化しました。また、そうした工業型論理による産業社会は、七〇年代に入り、経済環境の変化にともない根本的な変換を迫られました。アメリカにおける都市再開発は、こうした要因によって軌道修正を強いられる結果になったのです。ラウスの行なった都市再開発が注目された理由のひとつは、まさにそうした問題を明らかにした上で、都市再開発に人間的視点を持ちこんだからなのです。

# 都市再生

窪田陽一

## 永続性のある都市を仕掛ける

ラウスは「都市の魔術師」とまで称されました。今では知らないひとはいないボルチモアのハーバーレイスやボストンのファヌイル・ホール・マーケットプレイスは、ラウスによって行われたプロジェクトです。それらがいずれもウォーターフロントの再開発であり、産業構造の転換によって衰退した地域の再活性化であったことにより、その成功は世界中に知れわたりました。日本にも断片的ではありましたが、ラウスが手掛けて成功したプロジェクトについての情報は入ってきていました。しかしそれは、七〇年代の日本では、まだあくまでもアメリカの数ある再開発のひとつにすぎなかったのです。日本でラウスの名前が注目されるようになったのは、日本がアメリカと同じような産業構造の転換、経済の空洞化に直面したからです。八〇年代になつて、鉄鋼・造船業のある都市の臨海部に工場・倉庫の跡地がとり残される事態が、日本でも起りはじめたのです。港湾地区を中心とするアメリカの諸都市が、ダウ

ントウンのスラム化と臨海部の産業立て直しに迫られたと同様の事態に、八〇年代の日本もまた直面してしまつたというわけです。

ラウスの都市再開発が、では具体的にどういう思想に基づくものであったかについてお話する前に、ラウスが手掛けたプロジェクトのなかでも代表的なボストンとボルチモアの例を紹介することで、その特徴について簡単に触れておきましょう。

ラウスを一躍有名にしたボストンの再開発地区は、それが行われる前まで荒廃を極めていました。ボストンはいうまでもなく、メイフラワー号に乗った人々が最初に上陸したアメリカ建国の地なのです。現在では、合衆国東北部のニューイングランド地方の中心であり、ハーバード大学、MIT（マサチューセッツ工科大学）などの名門大学があり、ボストン美術館、ボストン・フィル、ボストン・マラソンなどで知られる都市ですが、第二次大戦後には人口の郊外流出が進行し、

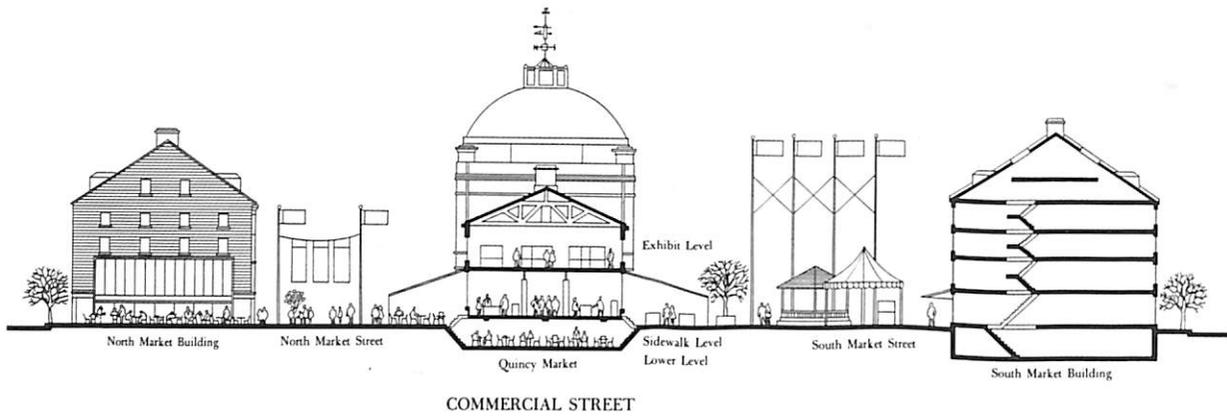
公共施設の老朽化が著しくなつて大幅な都市再開発を迫られました。特に、商業、業務系施設の郊外移転による都心部の衰退が原因となつて、治安が悪化しスラム街の様相を呈するようになり、事態はいつそう深刻化しました。

一九五〇年代に入り、市は大規模な都市再開発計画を策定し、一九六〇年代から実施に取り掛かりました。その内容は、かつて全米の金融の中心地として栄えたダウンタウンの業務地区の一部を更新し、歴史的建造物を保存再生し、倉庫の立ち並ぶウォーターフロント地区を公園として整備しようというものでした。ラウスとラウス・カンパニーが、ダウンタウンに立つファヌイル・ホール・マーケットプレイスをショッピング・センターとして復興する計画を発表したのは一九七三年。商業施設としての魅力をまったく失っていたこの地域を、ファヌイル・ホール・マーケットプレイスとして再生したのは一九七六年でした。当初この大胆な都市再開発プランは、専門家の間でもその成功が危ぶまれていましたが、いざ蓋をあけてみると、一年間に一〇〇万人が訪れる予想を越える営業成績を上げた

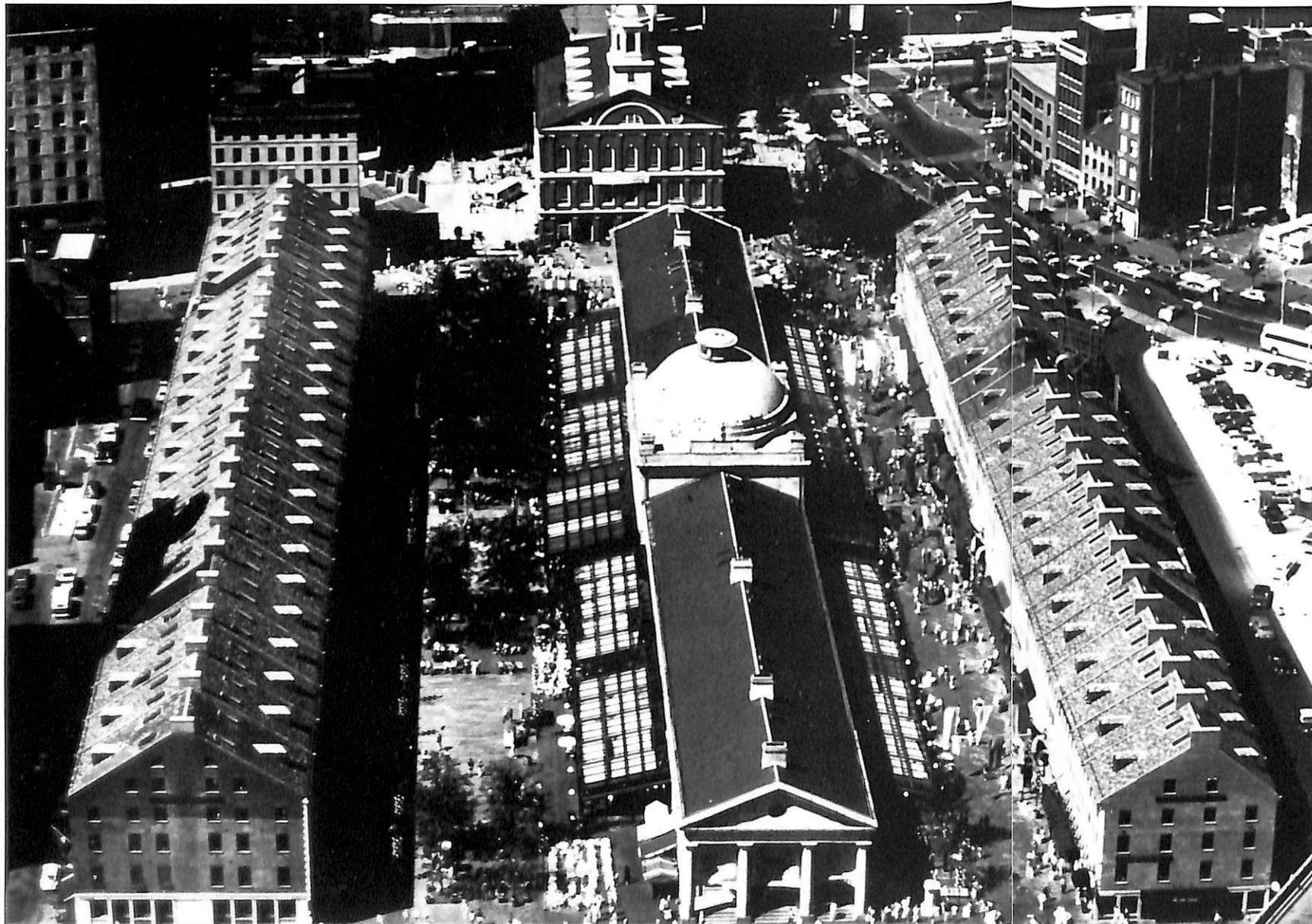
商業施設として生れ変わったのです。この奇跡ともいえる成功によって、ラウスの名は一躍全米に知れわたることになったのです。

ボルチモアは、貿易輸出港として順調に発達し、一九世紀末には巨大な工業港湾都市として栄えていました。しかし、急激な都市化がもたらした港湾の環境悪化は人口流出を促し、さらには戦後、人口と商業・業務機能の郊外分散が拍車をかけて、ボルチモアの都市部と港湾の荒廃は目を覆うばかりでした。一九五〇年代後半から、都市再生をかけた再開発計画に着手しましたが、当初は、いわゆるブルドージングによるスラムクリアランス、そして一九七〇年代までは、高層ビル建設を主体とした再開発というように、それは近代主義的な都市再開発によって進められてきました。ところが、独自の魅力を欠いた再開発は、活性化には至らず足踏み状態を強いられることになったのです。ファヌイル・ホール・マーケットプレイスの成功で名を馳せたラウスは、当初からボルチモアの再開発に関わってききましたが、一九八〇年にインナー・ハーバーのウォーターフロントにショッピング

▼図10 ファミール・ホール・マーケットプレイスの横断面



▼図11 古い倉庫などの歴史的建造物を保存再生している。中央の建物がファミール・ホール・マーケットプレイス



ング・センターを建設しました。このハーバープレイスの建設によって、インナー・ハーバーは一気に活性化し、ボルチモアの名前はウォーターフロントの名所としてみごとに蘇ったのです。

ラウスの都市再開発は、ボストンのフェアチャイルド・ホール・マーケットプレイス、またボルチモアのハーバープレイスの成功が示すように、単にショッピング・センターをつくり、ウォーターフロントの開発をしたからだけではいけないのです。都市が永続していくためにはどうすればいいか、その具体的な方法を示したからです。その点が、それまでの都市再開発と大きく異なる点なのです。

都市の構成因子は建物や道路だけでなく、

いことは、いうまでもないことで、そこに住み、そこにやってくる人間も都市を形成する重要な因子なのです。経済効率性にウェイトを置く近代主義は、都市からそうした人間的な部分を一切排除しました。そうすることで近代の都市というのは発展してきたのです。しかし、それは別の面で、都市の重要な魅力を失うことにもなったのです。近代主義は、確かに人間がつくった枠組みだけでも、それは人間の生活のある部分しか担保しないのです。そこで排除されてしまった部分こそ、実はその街に住み続けたいとか愛着を感じる部分なのです。そういう環境をどうやってつくり、どうやって維持するか、都市再開発をそうした視点から

考え直そうとしたのが、ラウスだったのです。人間がその都市にいたいとか、そこで楽しいという気持ちになれないとするならば、そういう都市環境は、たとえ

### サービスの体系としての都市

いくら金をつぎこんでも失敗である。ラウスは具体的にそういうことを書いていくことをいいたいのだからと思うのです。

ラウスは自分が手掛けたショッピング・センターを、フェスティバル・マーケットプレイスと自ら名づけています。一日中お祭り気分のような活気に満ち溢れている光景を体験して、ラウス自身がその言葉を思いついたのだそうです。なぜそんなに人が訪れるのか。もちろんショッピング・センターをつくり、どこでも人々が集まるわけではありません。

ボストンやボルチモアにおいても、そういう周到な読みがあったのだらうと思います。マーケティングを細かくやった結果が、ショッピング・センターの建設という結論であって、その逆では決まっています。ここでこういうことをするとどう影響が出るか、地域社会の人間関係にどう影響を与えるか、そういうことを深く調べてはじめて、そ



ここにどういふものが必要かがわかるので  
す。施設の位置関係、空間スケール、ま  
た色といったハードの環境をどうするか  
という狭い意味でのデザインは、その後  
に出てくることなのです。また、それは

当然投資を行うわけですから、経済的な  
面から見れば、回収可能でなければなら  
ない。どういったものを売るか、どうい  
った人がどういった条件で働くか、とい  
ったことまでも計画されている必要があ  
るのです。

ラウスの考える都市再開発は、オペレ  
ーションのようなものだといえるかもしれ  
ません。別の言葉でいえば、サービス  
の体系のプロデュースということになり  
ます。都市になぜ人々が集まってくるの  
か、そこにサービスがあるから来るわけ

です。サービスを求めてくるという風に  
都市を社会的な観点から据え直す。こう

した考え方自体、近代主義的な在来型の  
都市再開発にはなかった視点です。

### 日本の都市再開発とラウスの視点

さて、日本もアメリカ同様に経済構造  
の変換を迫られるようになって、都市再  
開発が各所ではじまっています。しかし、  
日本は依然としてスクラップ・アンド・  
ビルド型の都市再開発が多い。それは、  
都市再開発の動機が根本的にアメリカと  
日本では異なるからです。アメリカにお  
いては、先に述べたように都市としての  
環境的価値の低下、またスラム化が動機  
になっているのに対して、日本のそれは、  
主に都心部の古い地区における異常なま  
での地価の高騰に対する土地利用率の低

さが動機になっているということです。  
したがって、日本では相変わらず経済  
性・機能性に基調をおいた近代主義的都  
市再開発が大手を振っているのです。ま  
た、都市計画自体の基本的な考え方の違  
いもあります。さらには、都市に対する  
イメージも違います。アメリカは、歴史  
の浅い分だけ伝統に対するこだわりを強  
く持っています。しかし日本の場合、歴  
史はあっても都市に対する具体的イメー  
ジが希薄です。というのも、江戸時代以  
来東京は実によく焼けた。もともと日本

人は、建築物の永続性を信用していない  
のです。また、都市の構造についても、  
江戸時代のものとは明治時代のもの、そ  
して戦後の近代的なものがごちゃごちゃにな  
って共存しています。都市に対するイメ  
ージがみんなばらばらなのです。生活の  
イメージみたいものでどうにか共通した  
意識を持つている都市となると、日本の  
場合せいぜい人口一、二万人程度の町ぐ  
らいのものでしょう。しかし、そうした  
町はいまや経済の面では自立しえなくな  
ってきています。また、大衆化社会がそ  
れに追い打ちをかけています。

日本でラウスのような考えをもとに都  
市再開発をしようとすれば、おのずとア  
メリカのそれとは違ったものになるでし  
ょう。ラウスは来日した時に面白いこと  
をいっていました。日本では、原宿の竹  
下通りや渋谷の公園通りがある、マーケ  
ット・プレイスなど必要ないじゃないか  
と。確かにそれも一理あって、とにかく  
効率のいい集積があるのに、それを壊し  
てまで都市再開発をやる必要はないのは  
当然です。そのことによって地価が上が  
り、商業活動が不可能になったとすれば、  
再開発としてはまったく失敗です。

▲図12 ボルチモアのハーバープレイス

しかしそうした違いを十分認識した上  
で、やはりラウスの都市再開発に学ぶと  
ころは大きい。都市とは何かという明確  
な視点がラウスのそれにはあるからです。  
それは、繰り返すまでもなく、都市の変  
容と持続をどこでバランスさせるのか、  
ということなのです。なにを変えてなにを  
変えないのか。これは、別の言葉でいえ  
ば、飽きのこない都市をどうやってつくり、  
どうやって保ち続けることができるか、  
ということなのです。ラウスにいわせれば、  
そんなところは日本中いくらでもあると  
いうかもしれない。しかし、われわれに  
はそれがまだ見えていません。近代主義  
を乗り越え、人間の立場に立った都市再  
開発の例は、日本ではまだわずかです。  
そうした意味の都市再開発が行われた時  
に、アーバンデザインという言葉の意味  
も新たに定義され直されるのではないで  
しょうか。

くぼた・よういち (埼玉大学助教授)

\*原稿作成にあたっては、「都市再生のバ  
ラダイム——J・W・ラウスの軌跡」  
岡並木 監修／窪田陽一編・著 PA  
RCO出版から多くを参考にしました。

# 再開発の現場から

・藤田邦昭

行政の狙い、業者の要求、地元の意識など、再開発にはさまざまな問題が絡み合う。それらの要素を取り込みつつ、ほんとうに豊かな再開発、町づくりはどのようなようにすれば実現していくのだろうか。

**い** わゆるフィールドを整理しておかないと都市のデザインなど、とてもできない。これは、私自身、三〇年以上前から都市問題に携わっているうちにわかってきたことです。それぞれの街には土地、建物、商業などのあらゆる権利があります。そのなかで共同建築をしようとすると、そういう権利を整理しないことにはできないわけです。筑波の研究学園都市の中心施設は成功例ですが、国土庁とか民間企業とか地元の村とかにおいて、相互の権利の調整、土地・建物の持ち方、管理方式など、事前にきちんと整理されたからうまくいきました。しかし、かつてはそういう視点を後回しにしていた時代があったのです。

そういう事前の制約とは逆に、国鉄ヤードの跡地とか休・廃止した工場跡地など、かなり自由に計画できるものがあつたとしても、今度はできあがったあとの維持管

理システムをきちんとしておかないと、逆の現象で、出来上がってからどんどんデザインが崩れていきます。五年たち、一〇年たつと、部分改造が行なわれてとんでもな

い魔窟みたいな建物群になってしまったりするわけです。つまり、開発された都市の「経営・維持」という視点がいまままで欠けていたといっているでしょう。

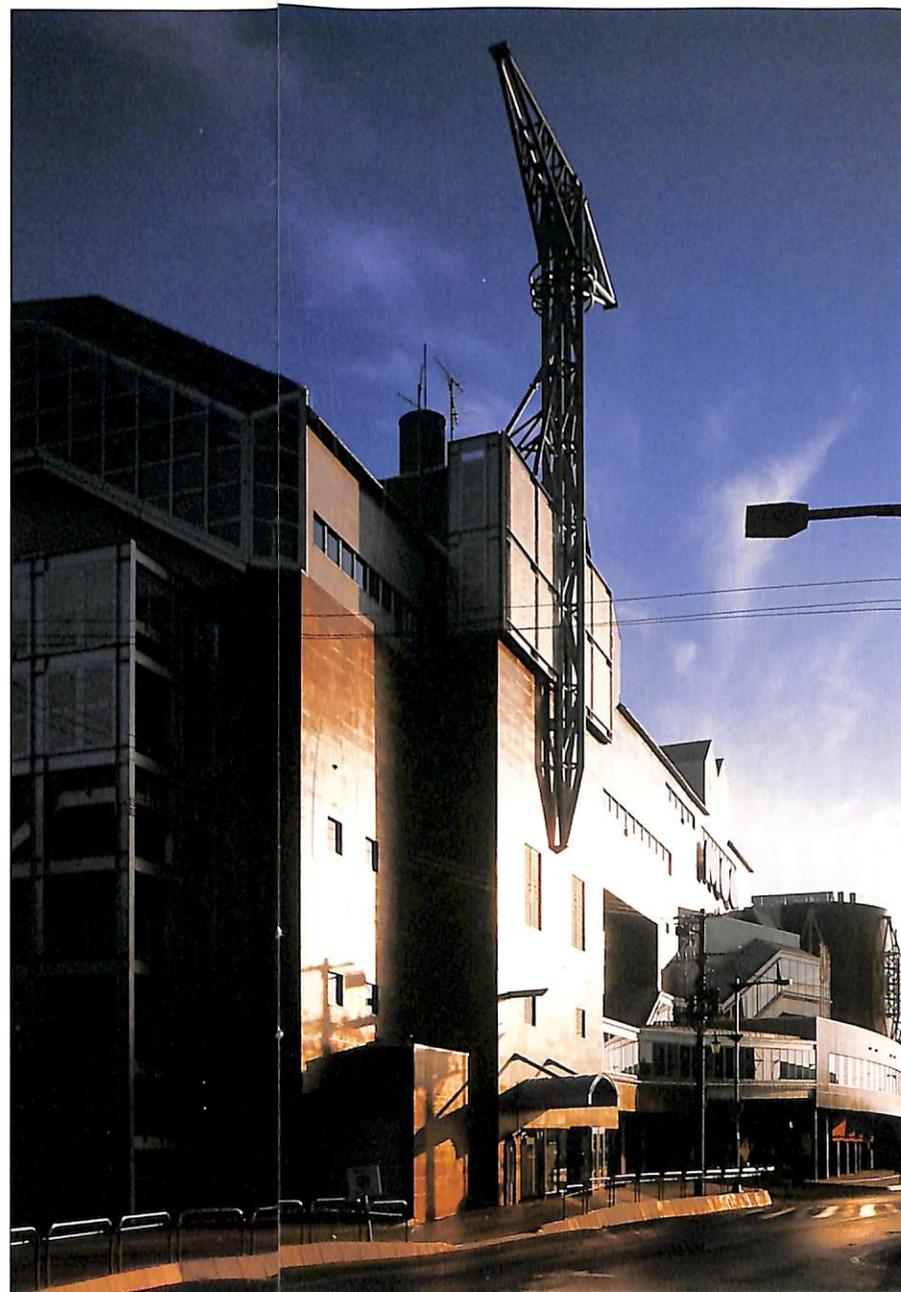
従って、都市をデザインしようと思つたら、そういう地味なところをきちんと担当する人間がいて、しかもそれは建築のこともわかり、建物の仕様、利用の仕方、収益の上げ方、財産としての持ち方、そういうこともわかっているいわゆるコーディネイターがいない限りうまくいきません。

**し** かし、平和で民主的な我が国においては新たな都市デザインはなかなか実現しないというところが、まず大きな前提としてあります。それはどういうことかという点、最近、ヨーロッパの街並みが美しいということや町づくりの根本にする人が多いのですが、実はあれは革命による新しい権力構造によって、権利の調整なんかせずに圧倒的な上からの力で街並みを作り替えたという歴史があるのです。隣国に対するデモンストレーションのために、新しい権力構造は街を整備することに重点を置きました。シャンゼリゼ大通り

なども、ナポレオンがそれまでの街をぶっ潰して作るわけです。民主、民主という今の日本ではおそらくできないことでしょう。そしてその革命は、ちょうど産業革命と時を同じくして起きています。エネルギー革命によって国力の中心が、第一次産業から第二次産業に移ってきた。そこで、新しい産業構造に対応した町づくりをしようとして気づいたのが、封建社会に持っていた既得権、つまり土地・建物の権利、商業の権利、水利権、農業の権利、特権階級の権利、これらのすべてをクリアーしないと新しい町づくりはできないということでした。実はその前後の革命は無血革命が非常に多い。これは、いわば社会の計画倒産です。そのことによって従来の権利を全部切り捨ててしまうわけです。それに、エネルギー革命によって社会の主体が第二次産業に変わり、工場生産が中心になりますから、都市に人口集中が起こります。そ

れに伴って交通問題、衛生問題、住宅問題が起こってきた。このように、同時に多発した都市の諸問題を、ヨーロッパでは革命という手法によって実によくクリアしてきたのです。

日本はそういう状況での都市整備の必然性には一度も直面したことがなく、ある意味でたいへん幸福な過程を経できました。社会構造の変革という視点で見ると、明治維新がそういうエポックだということもできます。たとえば、ふだん皆さんは気がつきませんが、東京の街の中心は全部、大名の跡地です。宮城、中央官庁街、大きな公園、大きな道路、みんな明治維新によって再開発されたものです。その残りを軍隊が利用していましたが、それももうひとつの大きな変革である「敗戦」によって開放されたというわけです。今日、地方都市でも、市役所とか市民会館とかはたいがい軍隊の跡地か大名の屋敷跡地です。それをみんな



▶図13 釧路フィッシャーマンズワーフMOO。ビルには、ウォータフロントの街・釧路に相応しく、荷揚げのクレーンをイメージした飾りがついている。



忘れています。それくらいの大きな社会体制の変革を経て、つまり権力構造による再構築によって、街というものはやっとなり作られてきたのです。ですから今日、平和で民主的なこの世の中では、それほど規模の、それほどの意義の、新たな町づくりはできるはずがないといえるでしょう。

**ところが、日本では、既得権を守る人がずいぶんいます。** すでに、進歩的と自任している人ほどそうです。しかし大事なことは、既得権をいかに次の時代に適応したものに押し換えていくか、という事です。あまり既得権を主張してしていると、現実はその地域は見捨てられてしまいます。たとえば、紡績工場がプラスチック工場に変わるという第二次産業間の変化だけならば、たとえ中味が変わって

もその工場は使えるわけです。ところが、産業構造の変化に伴って、今、第二次産業から第三次産業に変わろうとしています。工場生産でモノを作っていた時代から、株式とか流通とか金融とかが社会活動の主たる部分を占めるようになってきました。その場合に既得権に固執したら、なにもその場所でもなくなっていいわけです。見捨てられてしまうことになるのです。東京などはまさにその世界的な象徴になりつつありますが、現実はどうしているかを見ると、海上埋立地と丘陵地開発が二一世紀をめざすプロジェクトの大部分です。地方都市にいたるまでそうです。そういう既得権の少ない場所へ開発地域が移っていったら、既得権を主張しているところは見捨てられるでしょう。東京では残されたところもまだ使い物になります。古

して各地域の伝統、風俗、習慣が伝わらなくなる。すると地方都市は中央大都市には勝てない。たとえば、岡山は神戸に勝てない。神戸は大阪に勝てない。大阪は東京に勝てない。それで全部東京型になってしまふ。このあたりまえのことが、事実起こっているわけです。それをただ現象だけつかまえて、どこかの駅前に行っても東京型の街で面白くない、などといって

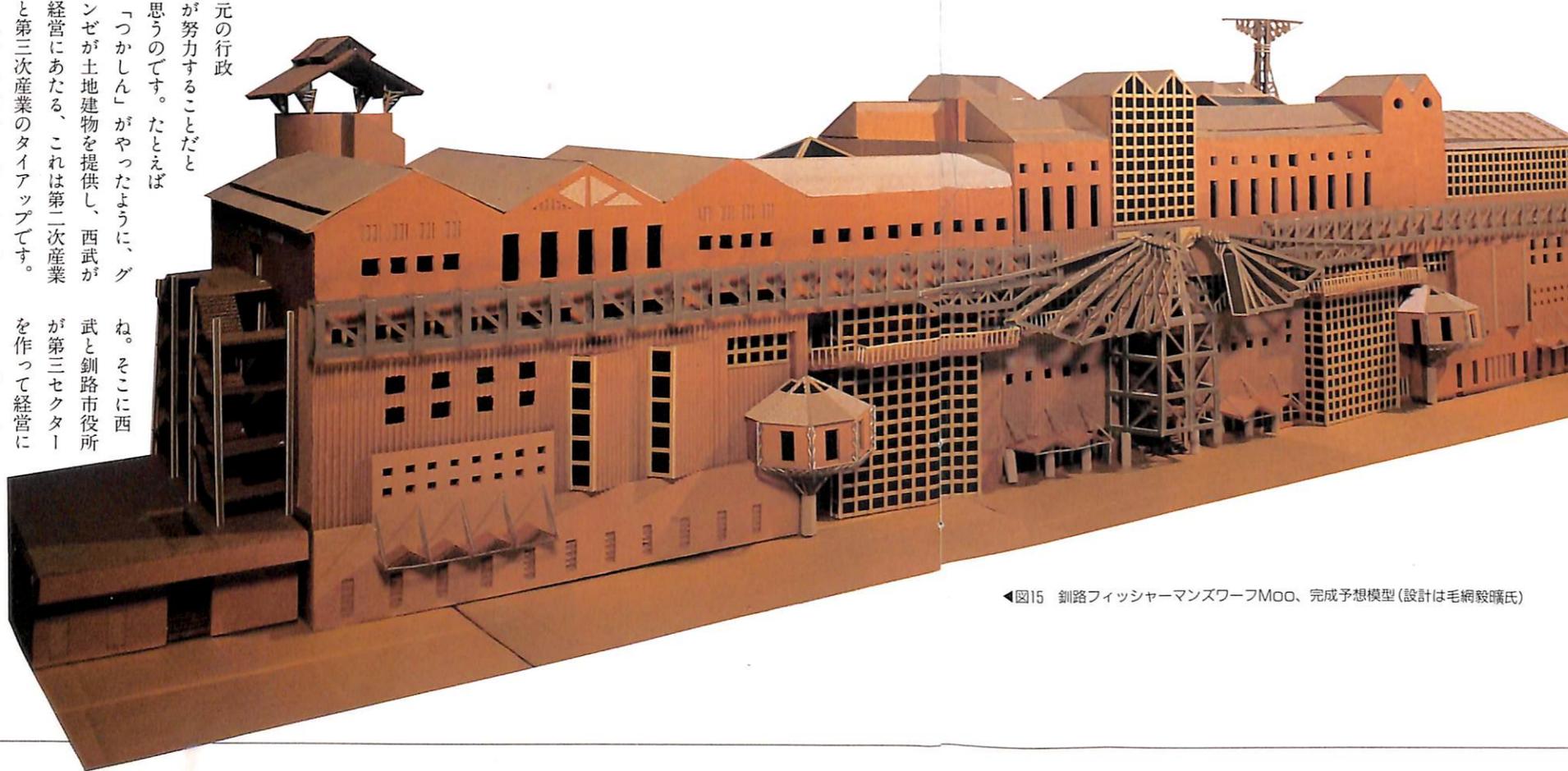
みてもしようがない。その背景にある本質的な要因を認識して対策を考え直していかなければならぬのです。

**ですから、地方が生き延びられる唯一の方法は、地域の特性を生かすことなんです。** そのためには何をすればいいかという、従来の既得権を、いかに有効かつ適切に次の時代に移し換えるかということを地元の人、地

い街の旧市街地の旧商店街がすたれて新興商店街に移行してしまうとか、郊外型のショッピングセンターが繁盛するとか、地方都市ではそういう現象がどんどん起こっています。地価も高い既成市街地で土地買収の煩わしい交渉をするよりも、バイパスや外環状道路に立地したほうがいいということ。もちろん、クルマ社会の発達

というのも重大な要因になっています。道の狭い、駐車場の少ない旧市街は不利だという要素はあります。しかしそれ以上に大きな背景があるわけです。

たしかに郊外型ショッピングゾーンで利便性は解決されますが、そうすると地域の特色が失われます。そ



◀図15 釧路フィッシャーマンズワーフMOO、完成予想模型(設計は毛網毅氏)

元の行政が努力することだと思っております。たとえば「つかしん」がやったように、グンゼが土地建物を提供し、西武が経営にあたる、これは第二次産業と第三次産業のタイアップです。それから、釧路の「フィッシャーマンズワーフMOO」のように、釧路漁業協同組合が沿岸の倉庫を提供し、つまり漁業権の提供です。

ね。そこに西武と釧路市役所が第三セクターを作って経営にあたる。これは第一次産業と第三次産業、そして公共体のタイアップによる解決です。これもひとつの方法ですね。

あるいは、従来の土地建物を持つている人が、それぞれの土地の価格に関係なく自分たちの土地を持ち寄って共同で建築を建て、それもいわゆる再開発法という保留床、分譲床に作らずに賃貸経営をして、できるだけ高い家賃を取って第三者を誘致し、自分たちもそこで商売を始める。これもひとつの方法です。つまり、外部資本に加えて地元の資本もそういう形で有効に参加していく。自分たちも商売をするという形で地域特性を残しておく。するとそこに、自ずと地域性を生かしたデザインがにじみ出てくる。そのことによって商圏が成立する、そういう例が増えてきています。

企業誘致にひたすら熱心な街もありますが、先端産業が来たら街は良くなる、などと考えているところは決して企業は来ません。そうではなくて、都市施設が整い、商業施設が整っているところへ来る。つまり、教育、文化、生活の面で確実に良くなっている街に来るのです。そこをみんな錯覚しています。観光資源もそうです。観光でも、やって人が集まればこの街も良くなるだろうなどと考えて

いる街には誰も行きません。その街ならではの観光資源を見つければ、あるいは創りだす。そして真剣に環境を整備し、オリジナルなイメージづくりに取り組んで特色のあるいい街を作れば、人は集まってきます。その特色を考えないで、ただアーバンデザインという名を追っていくと、結局は東京デザインと同じことになってしまっているのです。

**ど**ういう形で再開発をやるのか、誰がやるのかという、主

導性が最近問われています。確実に感じるのには、すばらしい知事・市長がいるところといないと、役所の企画担当にしっかりと人がいるところといないと、決定的に差が出つあるというところです。アイデアをひとつの思い付きで終わらせてはいけません。

たとえば、田圃の中にバッハホールを作ったので有名になった、宮城県の中田町。あの街はバッハホールだけじゃない町づくりをちゃんとやっています。きれいな水路を作り、道路を整備し、あるいは地元の書道家の資料館を作り、焼き物のコレクションのため土蔵を改造して展示館を建てたりとか、

細かいところまできちんと行き届いているのです。

それから石段で有名になった、熊本県の中央町。この町長は、丘の上にある古い祠に向かって、韓国、インドネシア、ソ連など各国から石を集めて、三三三三段の石段を作りました。これが歩いて登ることしかできない階段として、世界一としてギネスブックに載り、オープンセレモニーには二〇万人の観光客が来りました。なんにもない田舎町が、それ以後、これを観光資源として、飲食店が三軒成立するようになったのです。注目すべきは、それだけでは終わらないことです。石段を登る、つまり、剣道、弓道の全国大会を開催しようという企画があります。何年かかかるかわかりませんが、ひとおり全国大会をやったら、こんどは柔道会館、剣道会館、弓道会館を建てると町長はいつています。つまりこの町長は、名所をものみごとにこしらえたというわけです。しかもそこにはウソは一切ない。そして関連産業の成立とか、思わぬ効果が出てきているのです。

## 要

するに地元らしさを出すことが、その町の究極のＣＩだということです。京都には京漬物とか京呉服、加賀ならば加賀友禅、加賀人形があるでしょう。そういうものがあるかということですね。ウィーンといえば音楽。ハイデルベルクといえば大学。ミュンヘンならビール。パリといえばファッションであり絵画でしょう。そしてニューオリンズならジャズです。そこで、あなたの街は何かと尋ねるわけです。今の京都や金沢にはそれがあります。じゃ、それぞれの街でそういうものを真剣に考えてみよう、それを小売業にも建物にも、あるいは植樹ひとつにでも生かしていこうということですね。たとえばこれはやや直截的ですが栃木県（宇都宮市）のマロニエの並木、つまりトチの木の木植樹とか、八王子市が桑の木を街路に植えたのもそうです。八王子は今でこそ大都市、あるいはベツドタウンになりましたが、かつては八王子銘仙、絹織物ですね、その産地だったという含みで桑を植えているわけです。また、堺では道路柵を船のランプのデザインにしている。これは南蛮貿易で栄え

た歴史があるからなんです。

紙の街、製紙の街である愛媛県西条市は水に恵まれ、日本名水百選の街に選ばれました。そして今、私どもも関わっているのですが、それにちなんでイメージづくりを徹底してやろうとしています。市内の水路を整備し、商店街でも「うちの水割りはひと味違う、うちのコーヒーはひと味違う」というアピールをやり、そればかりかブティックでは夏に水玉模様の服を売るといったことまで徹底してやろうとしている。「水」を生かすならそこまでやろうということなのです。伊予西条にしかないものを出す。その上で東京資本を呼んできてもいいというやり方です。東京資本が興味を示したら、東京のデパートで伊予西条フェアをやってくれてほしい。そうなると小売業がひとつの産業にまでなるのです。水をテーマにした建物も作るということになれば、自ずとデザインも変わってくるでしょう。新しいものでも西条らしさを出せるわけです。よく、地元らしさというすぐ、地元の古い建物をデザインすると考える人が多い。そうじゃない発想が必要です。そのために

は地元のことをよく知っている人、地元の建築関係の人が不可欠です。あるいは中央の心ある人が地元の建築事務所とタイアップすることです。そして単なるノスタルジアになってはいけないと理解して、建築家が必要ですね。いちばん鼻持ちならないのは、中央の建築家が、土蔵ふうの建物とか、へんに「地元らしい」ものをこしらえてしまうことです。

大阪の人間がこういうことをいうと誤解を招きやすいのですが、地域の特色を核としてどうしたらもうかるかを考えろ、ということだと思えます。伊予西条の例でいえば、「水」がある。どうしたらこの水でもうかるかを考えたなら水を大事にするでしょう。人を集める工夫をするでしょう。東京そっくりの町並みではなく、水でひきつけるような、水を生かすような町づくりを考えるでしょう。そうすれば、その土地に合った、土地の特徴を生かした、ほんとうに豊かな都市デザインは自ずと生まれてくるだろうと思うのです。（談）

ふじた・くにあき

（都市問題経営研究所主宰）



▶図16 宮城県中新田町のバッハホール  
◀図17 熊本県中央町の石段



# 横浜、幕張に見る 首都圏の再開発

アーバンデザインに  
取り組み始めた  
首都圏の大規模開発

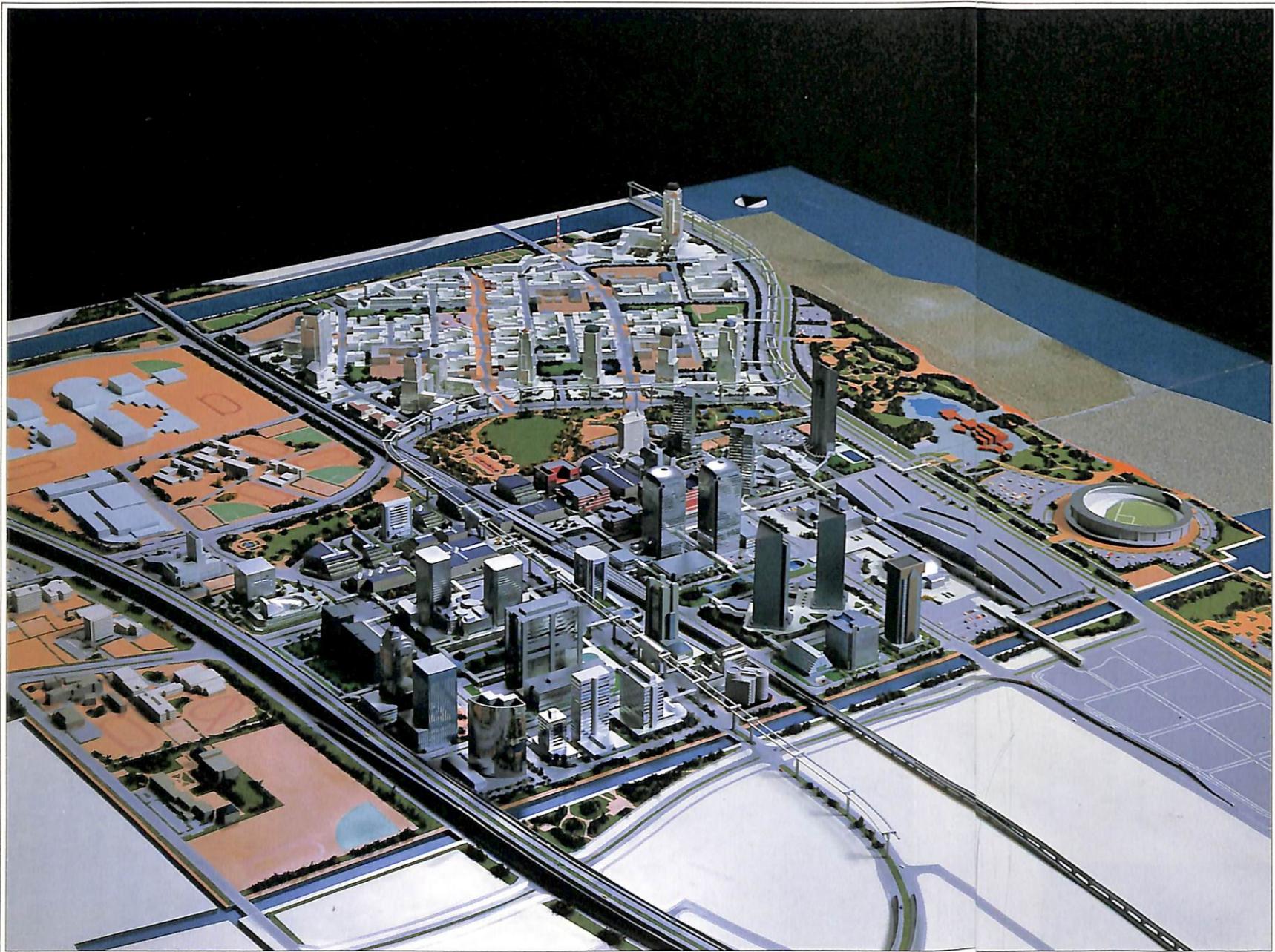
この三〇、四〇年に東京を中心とする首都圏は、誰の予想をも上回る勢いで成長した。特にこの数年、首都圏への経済力の集中の度合いは、加速度的に高まっている。東京がニューヨークやロンドンと並んで、世界の重要な拠点都市としての役割を担うようになったからだ。また、OA化が進展した結果、オフィスは拡張の一途をたどり、東京のオフィスビル不

足に拍車がかかった。

それを背景として、都心部ではオフィス用地開発の気運が盛り上がった。また、都心部の再開発は、政府の内需拡大の重要な柱となることが期待されたため、民間企業が取り組み易いように、種々の規制緩和が進み、開発のための環境が整えられていった。現在都心部では、今までになく大規模な開発プロジェクトが平行して進められている。一三号埋立地における副都心開発、丸の内のビル高層化計画、国鉄跡地再開発などはその一例だ。また、東京に隣接する神奈川、千葉、

埼玉では、東京が膨張するに従って失われた地域の自立性を取り戻そうと計画された拠点開発が、実現段階に入りつつある。横浜のみならず、21計画（MM21）、埼玉のYOU&I計画、千葉の幕張新都心計画などがそれだ。

ところで、最近注目されるのは、こうした都市開発に際してアーバンデザインに對しての具体的な取り組みがされるようになったことだ。これは、今まで無機的になりがちであった都市計画に人間的な温かみを与え、また、経済効率性や、個人の趣味や利害関係だけが優先されて、周囲



▲図18 幕張新都心の完成予想模型(1989年10月現在)



の環境に無頓着であった個々の開発を調整し、全体として魅力が感じられるような都市づくりに挑戦しようというものだ。既に個々の開発の中には、周囲の環境と調和し、また自らの中に公共空間を演出するようなものが出現して、注目を集めている。多くの商店街では、店を後退させて、散歩道を広げたり、店舗のデザインを統一して全体としての雰囲気が高めようといった取り組みがされている。若者達に人気のあるファッションナブルなブティックが立ち並ぶ通りは、そこを歩くだけでも楽しくなるような雰囲気に満ちている。また、六本木のアークヒルズでは、広場やサントリーホールなどの公共空間が注目を集め、マイカル本牧を初めとするまちづくり型ショッピングセンターの開発も盛んになっている。

### 官民一体の まちづくりをすすめる 幕張新都心

こうした時代の流れに対応して、行政サイドでも、アーバンデザインに対する認識が高まってきたわけだ。まず幕張新都心の開発を例に見てみよう。これは、千葉市の西部・幕張海岸の埋立地で進行中の都市開発であって、総面積五二・二ヘクタール、総事業費一兆二億円で、ビッグプロジェクトだ。千葉県が進める新産業三角構想の一端を担っており、

より広域的な地域を中心核として、教育、業務研究、商業機能といった複合的な機能を持つ都市づくりを目指すものだ。都心部と、成田国際空港までは、それぞれ高速道路で三〇分という立地条件に恵まれたところで、就業人口十万人、居住人口二万六千人が見込まれている。既に、文京地区では、数年前から県立高校、放送大学、神田外語大学、海外職業訓練協力センターなどの教育機関が開校しており、今年の一〇月には、日本一の規模の展示ホールを持つ日本コンベンションセンターが華々しくオープンした。

また、八一・四ヘクタールの業務研究用地には既に、NTT、日本IBM、BMW、富士通など、情報都市、国際都市の名に相応しい大企業が立地を決め、更に外資系企業、国際的企業の集積を目指すワールドビジネスガーデンや、研究、開発機能を備えた幕張テクノガーデンなどの建設が進んでいる。

都市の賑わいを演出するのは、テーマ型ショッピングセンター、企業パビリオン、アミューズメント施設などから構成される予定のタウンセンターだ。総面積百ヘクタールに及ぶ海浜公園は既に完成している。

この幕張新都心の基本コンセプトは、I 国際交流の高度情報都市、II 複合機能拠点としての新都市、III 機能的で魅力ある都市空間という三つの柱からなっていて

る。ここで特に注目されるのは、このコンセプトを実現するために、基盤施設と建築施設が一体となって開発されるよう、細かな取り決めを記した幕張新都心環境マニュアルを制定し、業務研究地区と、タウンセンター地区にあたる一一・四・六ヘクタールという広範囲な区間に渡って適用したことだ。そこには、官民が協力しながら、一体となった街づくりを進めようという意図が働いている。

このデザインマニュアルは、①幕張新都心の立地・臨海性・地形上の特性を活かす。②幕張新都心のスケールメリットを活かした計画を行う。③東京湾岸地域のランドマーク的存在として、個性豊かな街の景観を形成する。④個々の街区の配慮とともに、新都市全体で調和のとれた総合的な計画を推進する。⑤公共空間だけでなく私的空間の各主体が、それぞれ協力・共同して調和を図り、質の高い魅力的な都市環境を形成する。⑥道路・広場やストリートファニチュア、サイン、スカイウェイブ等の環境構成要素を包括的に計画する。⑦都市形成過程における都市の姿を考慮する。⑧新しい都市機能の複合化を図り、新都心にふさわしい土地の高度利用とアメニティのある街を形成する。⑨遠景・中景・近景の三拍子そろった景観を形成する。⑩街路やスカイウェイブと建築物等の異質な空間を組み合わせ、変化のある立体的な都市環境を形成



する。①人間尺度で認識できる空間を中心として、環境デザインを行う。という十一の基本的な視点から構成されている。これは、過去の都市計画の失敗に対する反省や、経済効率一辺倒で進められてきた開発への批判が綴られているという見方もできるだろう。この裏側には、人間のスケールを超える高層ビルが林立して、人々の行く手を遮った結果、誰も歩かないような街並みがつくられたり、海岸沿いがすべて倉庫や工業用地に占領されて、人々が海辺から遠ざけられたといった現在の状況が浮かび上がってくる。

この新都心で重要な歩行者空間となるのは、二階レベルに張り巡らされる予定のスカイウェイだ。そのスカイウェイが建築物と接続するところには、広場を設け、地上階と、スカイウェイの接する階は、歩行者が自由に通り抜けできるように道を確保するといった取り決めがされる。

千葉県では、都市計画を進めるにあたって、まず学識経験者を集めて専門委員会を設置した。そこで、細かい約束事となるマニュアルを制定し、これに添った開発をすることを土地処分の条件とする。企業側にとっては、細かい約束事という手法を取った。企業側にとっては、余計なコスト負担をしいられることにならざるが、全員がマニュアルを守れば、街全体の風格が保たれ、地域の価値が高まる。それが期待されるので、マニュアルに対する反発は、ほとんど出なかった。もう一つ、この新都心計画は、まだ緒についたばかりだ。新都心がその全貌を表すのは五、六年先の予定だが、都市としての本当の評価が定まるのは、それから十年や二十年先の話であろう。個々の企業も、当初だけの約束ではなく、継続してまちづくりに参画していく意欲が必要であるし、そのうちには、マニュアルを補正しなければならない事態が発生するかもしれない。そこで、昨年地権者全員で構成されるまちづくり協議会を設立して、継続的なまちづくりのためのソフトを同時に育てようという取り組みがなされている。



(上)図22 平成4年の完成に向け、建設を進める横浜ポートサイド地区  
(下)図23 100ビル。マイケル・グレースの描いた壁画がビルをひきたてる

ようなまちづくりのコンセプトや、アーバンデザインの視点を盛り込んでまとめていくことは、到底不可能だ。

### 横浜ポートサイドの開発コンセプトは アート&デザイン

ところが、その中であってコンセプトを明確に打ち出し、アーバンデザインにこだわった再開発を進めている地区がある。ヨコハマポートサイドは、横浜駅の東口の港湾地区で進められている再開発計画だ。ここは、横浜市が地域の心臓部として開発を進めているMM21に隣接し

ており、MM21地区と、既存の首都高速線、国道を結ぶ道路が中央を分断して走る予定になっている。そもそもポートサイドの再開発のきっかけとなったのが、この道路の建設に関わる区画整理をおこなったことだ。

これを契機に、より大規模な再開発事業に取り組むことになり、あわせて、二五・一ヘクタールに及ぶ開発に発展した。具体的な再開発にあたっては、地区計画を定め、それに合致した開発計画に限り、各地権者に用途変更を認めるなどして、順次開発許可を与えていく計画担保・用途地域随時変更方式という手法を採用し

た。これによって、民間活力を導入し、出来るところから少しずつ開発を促し、全体として計画に適ったまちづくりを進めていこうというわけだ。

ところで、ポートサイド地区の地権者は、個人の居住者を含めると、一〇〇人以上にのぼっている。とても、話し合いで全体としてまとまりのあるまちづくりを進めていくのは困難だ。そこで、まずは大手の地権者に呼び掛け、昭和六〇年にポートサイド地区懇談会を発足させた。この懇談会は、横浜市の依頼で地区の将来像を検討していた日本長期信用銀行を核として、民間地権者一四社と横浜

市がメンバーとなってスタートした。これだけの多くの地権者が集まり、行政側と一体となって、再開発による将来像を検討しようという試みは、まったく初めてのことであった。またその議論の場を通して、地権者側のまちづくりに対する自発的な参加意欲を盛りたてようという狙いが込められていた。

この懇談会は、より細かな計画を策定するために、業務ゾーンと、住宅ゾーンの分科会に分けられて検討が続けられ、更に、昭和六十二年には、住宅ゾーンの分科会が発展して「ヨコハマ・ポート・ユニティ」（略称YPU）が設立された。住宅ゾーンが先行したのは、MM21が主に業務機能に重点が置かれているのに対して、ポートサイドでは一等地に相応しい住宅開発が期待されていたからだ。YPUは、長銀を代表に民間一五社、住宅・都市整備公団がメンバーとなり、横浜市が顧問となった。まちづくりのコンセプトを策定するに

あたっては、建築家・大高正人氏と都市プロデューサーの浜野安宏氏がコンサルタントとして加わった。その結果、提案されたのが「アート&デザイン」の街だ。不特定多数の人を対象とした都市ではなく、あえて「アート&デザイン」を追求する特定多数の人をターゲットとしたまちづくりを進めることよって、都市としてのアイデンティティを主張し、首都圏の専門拠点として魅力をアピールしようというものだ。

「アート&デザイン」の街をつくるための具体的な手法としては、アート・ギャラリーやデザイン関係施設の建設を推進し、建築物や歩行者モール、水際公園などの外部空間についても、芸術・文化的な都市デザインに配慮するといったことが考えられている。その結果、デザイン関係の企業が集積し、芸術を愛する住民が生活し、そうした空気を求めて、芸術家や、愛好家が集まってくるような街を

演出しようというわけだ。細かな約束事については、まちづくり協定としてまとめ、年内にも調印する予定だ。

まず最初に、住宅・都市整備公団による二七階建ての高層住宅の建設が着工された。公団では、「アート&デザイン」の街の最初のモデルとなることを意識してこのコンセプトに相応しい住宅をつくるために、さまざまな冒険を試みた。その一つが公団として初めて外国人建築家に設計を依頼したことだ。わざわざ外国人を起用することについて、当然反対の声があがったし、それ以前に公団は国民のために安い住宅を供給することが責務であって、余計なデザインは必要ないといった反論を唱える人も少なくなかった。しかし、「アート&デザイン」のコンセプトを貫こうとする関係者の熱意が実を結び、世界的に活躍している建築家マイケル・グレースに設計を依頼することに成功した。公団住宅といえども、デザ

インに代表されるような質の向上が求められるのは確かであって、ここはそれを表現した、いわばシヨールーム的な存在として活用しようというわけだ。

建物の構造は、ヒューマンスケールを配慮して設計された低層部、中層部、スカイラインを重視した頂部の三層構造になっている。低層部には、福岡の財閥グループが所有するコンテンツポラリアー・トミュージアムがオープンし、最上階はこのミュージアムが招聘した海外アーティストが長期滞在しながら、製作活動に励めるようなアトリエハウスとなる予定だ。まさに、「アート&デザイン」の街の実現に一歩近づいたような計画だ。公団では、この高層住宅に触発されて、周囲の地権者が、競って開発を進めてくれることを期待している。

ところで「アート&デザイン」の街を実現するためにはもちろん問題も多い。例えば、スカイウェイ、ギャラリーロード、水際公園などデザインの優れた外部空間をつくるためにはコストが余分にかかる。それには民間企業の負担を仰がなければならぬが、これをどのように分担するかといった問題が生じてくる。公園の建設費を負担するのに、公園の隣で公園を利用しやすい位置にある企業と、公園から遠く離れている企業で格差をつけるかどうかといった判断は極めて難しい。

また、芸術、文化関係のテナントの誘

致を奨励するという協定に対しても、現実に都合良くテナントが埋まっていくかどうかはまだわからない。建築デザインについても、まだ再開発計画が具体化していない企業にとっては、できるだけの細かい取り決めを交わしたくないというのが本音だ。大企業の中には、他の地域でも開発プロジェクトを抱えているところもあって、どの地域を優先させるかは、それぞれの都合に左右される。また個人の地権者の中には、「アート&デザイン」というコンセプトは理解できないという考えを持つ人もいるようだ。

幕張新都心のように、マニュアルを設定してから、それを条件として土地を処分するケースとは違って、再開発の中でアーバンデザインを地権者間で協議して決めていくのは、実に困難であるようだ。もっとも、各地権者にとっても、計画しているような「アート&デザイン」の街が完成すれば、有形・無形で受けるメリットは極めて大きい。もし成功すれば今後の再開発のモデルとしても注目されるであろう。

### 再開発を成功に導く 強力な地域経済力

ところで、デザインマニュアルや、まちづくり協定は、自由な開発や設計に対する新たな規制の一つであると捉える人

がいるかもしれない。実際、設計者側の話によるとまちづくり委員会のような場でまるで証人喚問でも受けるような雰囲気の中で説明をさせられたり、委員個人の趣味で色やデザインに文句をつけられ、閉口したというケースがあるようだ。協定やマニュアルを定めた目的が忘れられ、細かな約束事だけに囚われるようになってきたら、それは規制以外の何ものでもない。また、あまりにも統一された街づくりをしては面白くないという意見もある。東京の魅力は、計画性がないまま成長してきた無秩序さの中にあるという見方をする人が少なくないように、バラバラの個性的な景観の方が好ましいという人もいるだろう。

幕張新都心でデザインマニュアルを策定した際にも、曖昧な部分をいかに残して個々の自由な創造力を潰さないような内容にするかが重要なポイントとなったようだ。いずれにせよ、現在求められているような美しく個性的でショーアップされた都市づくりは、コストがかかるし、リスクも伴うものだ。その地域の経済力の強さがこうした都市開発の成否を決める要素となってくることは間違いない。その意味で、幕張新都心も、よこはまポートサイドも、極めて首都圏らしいプロジェクトといえることが出来るかもしれない。ふかうみゆき（フリージャーナリスト）

東京はわずか100年足らずの間に急成長を遂げ、今やニューヨーク、ロンドンと肩を並べるほどの国際都市となった。その中で東京をおしあげたのは、近代のモダニズムだったのかも知れない。しかし、そのモダニズムは次第に綻びを見せ始め、それを繕ったための再開発が行われ、ここに至った。再開発をする、そのこと自体には問題はない。ただ、それが東京特有の短絡的な発想で行われることが問題なのである。いたるところで再開発が成されている今、我々はもういちど都市・東京を見つめなおし、改めて再開発を考える必要があるのではないだろうか。

### 博覧会化する都市空間

吉見 僕は博覧会のことを以前から調べているのですが、それは都市デザインの変化を考える場合、博覧会が、ひとつの糸口になると考えたからです。

一九世紀半ば頃から大規模化する博覧会は、都市のあり方に様々な影響を及ぼします。そして、それが次第に発展して、都市全体が博覧会化していくという現象も起きたわけです。けれども、この影響は決して一様ではありませんでした。一八五一年のロンドン博、六七のパリ博、その後のフィラデルフィア博まで、博覧会は、新しい産業の文物を大衆の目にわかるかたちで呈示するものでした。これが一九世紀末になると違ってくる。その違いは九三年のシカゴ博ではつきり現れます。つまり遊園地的、見世物的な

のを博覧会がとりこんでいくのです。この傾向は一九二〇―三〇年代までの間にさらに強まり、最終的にはデイズニールランドというかたちへ結実します。これは博覧会だけに限定されるものではなく、都市全体の何らかの変化と対応しているのではないかと気がしているのです。

奥出 実は僕も以前シカゴのロンビア博と都市計画との関連を調べて、それについて二本の論文を書いているんです。ロンビア博は湖沿いのホワイトシティと、その裏手のミッドウェイプレザンスのふたつの会場で構成されています。ですから、一本はホワイトシティが都市計画に与えた影響について、もう一本はミッドウェイの影響について書いたわけです。

ホワイトシティというのは、モダニズムが起る前の都市計画の原型であり、また建築家や都市計画の専門家が都市計画に加わる最初のモデルでもある。それはミッドウェイプレザンスも同様なのですが、両者はなぜか性格が異なっている。その違いは何かというところ、どうもミッドウェイプレザンスのほうが博覧会的性格が強いようなのです。ミッドウェイプレザンスは、シカゴ博以降どんどんキッチン（まがいのもの、低俗）化して、最終的にはそうしたキッチンなモノが博覧会という境界線を越えて外に出てくる。ファーストフードの店のデザインや看板建築などに反映されていくのです。

つまり一八九三年のシカゴ博において、伝統的な都市計画と現在のデイズニール



奥出直人

おくで・なおひと  
(日本女子大学専任講師)



隈研吾

くま・けんご  
(建築家)



吉見俊哉

よしみ・しゅんや  
(東京大学新聞研究所助手)

図24 1902年、スタンフォード・ホワイトによって建てられたワシントンクラブ(ワシントンDC、デュボンサークル)



ンド的な空間づくりの手法がドッキングし、それが都市の中に取り込まれていったといえるんじゃないでしょうか。そしてそれは現在に至るまでの都市の中でパラルルに進んできたという感じがします。吉見 一九七〇年代以降の日本の都市を考えてみると、それがいっそう顕著ですね。七〇年代以降、日本の都市や都市生活のかなり深部まで、アメリカナイゼーションが進行していく。そのひとつの原型が奥出さんがいわれた九三年のシカゴ博にみる都市空間というわけですね。限 ても今はホワイトシティ的なものはほとんどつくられず、大半はミッドウェイプレザンス的なもの、いいかえればデイズニール的なものになっている。たぶんそれは実際問題としてそれしかできないような状況になってきているからだと思います。

たとえばアークヒルズは再開発としては非常に大規模ですが、けれどもあの出来上がりは伝統的な都市計画のつと

たというよりも、むしろ盛り場のな、デイズニール的な手法でつくられたという印象がある。建設省が今やっているアーバンコンプレクスというプロジェクトも、道路や鉄道という公的空間と私的空間の融合(コンプレクス)によるスペクタクルみたいなものを目指しているわけだけれど、それも基本的にはデイズニール的な手法のひとつといっている。そのように、現在はホワイトシティ的なビッグ・プロジェクトができていく時代、というかデイズニール的な手法でしか再開発ができない時代になっていく。ですから、今後ホワイトシティ的なものが近代国家に成立することは、まずありえないでしょうね。

奥出 そうですね。今あれだけのビッグ・プロジェクトをやらうとしたら大変なことですからね。ただ選択肢はデイズニールランドとホワイトシティという二者だけでなく、そのふたつが二極分解する前の第三の何かがあるように思うのです。たとえばワシントンDCのデュボンサークルという古い住宅街で一九八〇年代初めからジェントリフィケーション(資本投下による街のグレードアップ)をやったんです。そこには一九世紀の古い住宅街もあるし、気のきいたレストランやデリカテッセンもある。そこは一九世紀の街が持っていた快適さ、快楽さを再現しているわけです。このデュボンサークルのジェントリフィケーションはホワイトシティともデイズニールランドとも違う。そこにある空間は古いものだから、ある種の一九世紀の快適さは保証済みなんです。それを資本の原理でお洒落に改造して、人を集めて、楽しみなさいといっただけ。そういう私たちの利用の仕方――新たにデザインしてつくるのではなく、残っているものを再使用する手法というのは、デイズニールランドでもホワイトシティでもない、第三項であるような気がするんです。



(上)図25 1893年シカゴ博の会場  
(下)図26 民族学のセクションのために連れてこられたアイヌ民族(1904年・セントルイス博)

### 都市に見え隠れする、文明と未開への視線

吉見 話が前後してしまいましたが、僕はさきほど話に出たミッドウェイプレザンスについてとてもショックだったことがあって、それはミッドウェイプレザンス

が非常に植民地主義的な思想でつくられているということですが、たとえばアフリカとかアジアの植民地の人達を強制的に連れてきて、「展示」し

てますね。ひどいのは、そうやって柵の中に「展示」されている人達を、当時のアメリカの貴婦人達はわずか5mくらいしか距離がないのに、わざわざオペラ

ラスで覗いているんです。これはあからさまな植民地主義なのですが、それを考慮に入れてミッドウェイプレザンスとホワイトシティという空間を考えると、前者はカッコつきの未開、後者はカッコつきの文明なんですね。つまりあの博覧会会場というのは、文明への視線と未開への視線の両方を同時に組織している空間であったわけです。

現在、いろんなゾート開発にエスニックな感覚が取り入れられています、そこにも未開と文明への視線というものが存在しています。ただそういう構造が、ここ数十年でかなり崩れてきたから、我々はそれを意識せずに自由に都市をつくっていきける面もあるわけです。それが

もつと徹底的に壊れた時には、エスニックも一九世紀的ハイカルチャーも同じものとして、混成した都市の空気をかたちづくっていくようになるでしょう。しかしそれはとても微妙なもので、一歩間違えば再び植民地主義になってしまうのではないかと、そんな心配もあるわけです。

奥出 東京のレストランを例にとれば、ADコロシアムは今風の透過のパラダイス、対してニューオータニのトレーダービックスはホテルの中にエキゾチズムな場所として囲まれたパラダイスということですね。

うかたちでしか今の都市にパラダイスが出現できないかということ、そうではないかと思うんです。たとえばドイツのアルトシュタットみたいな古い街は、文明への視線のパピロンがそのまま都市の中に嵌め込まれたみたいなものでしょう。未開への視線だって平気で都市の中に嵌め込まれていて、それに対して誰も違和感を感じない。それは要するに都市の中の領域のつくり方が抜本的に変わってきた、異質なテイストが都市に入り込んで混在するようになったとしても、それが悪いとも不自然とも誰も思わなくなったからです。異次元空間が領域からはみだして都市の中に露出してきているということもありえるわけです。

奥出 今までのお話から、都市というものがいろんな意味で変化したということは明らかになったのですが、では現代の都市の魅力とはなんだろうという、次の疑問が起きてくるのです。

たとえばそれを東京という都市で考えてみると、東京はなぜかあまり魅力的

### 迷宮を喪失した東京

やない。なぜかという、迷宮が失われたせいじゃないかと思うのです。街を歩いていて、あの角を曲がると何があるんだろうという、ワクワクするような迷宮感覚が街を面白くするんだけど、その迷宮感覚というものが情報の民主化によって消滅させられてしまったんですね。

つまりどこかに遊びに行こうという場合、今はその手の情報が氾濫しているから事前に知ることができるわけです。逆に事前に知っていなければ、今の東京は遊べない。知っているか、いないかがポイントなんです。かつての東京っ子は迷宮感覚を持っていたのでしようが、外からや

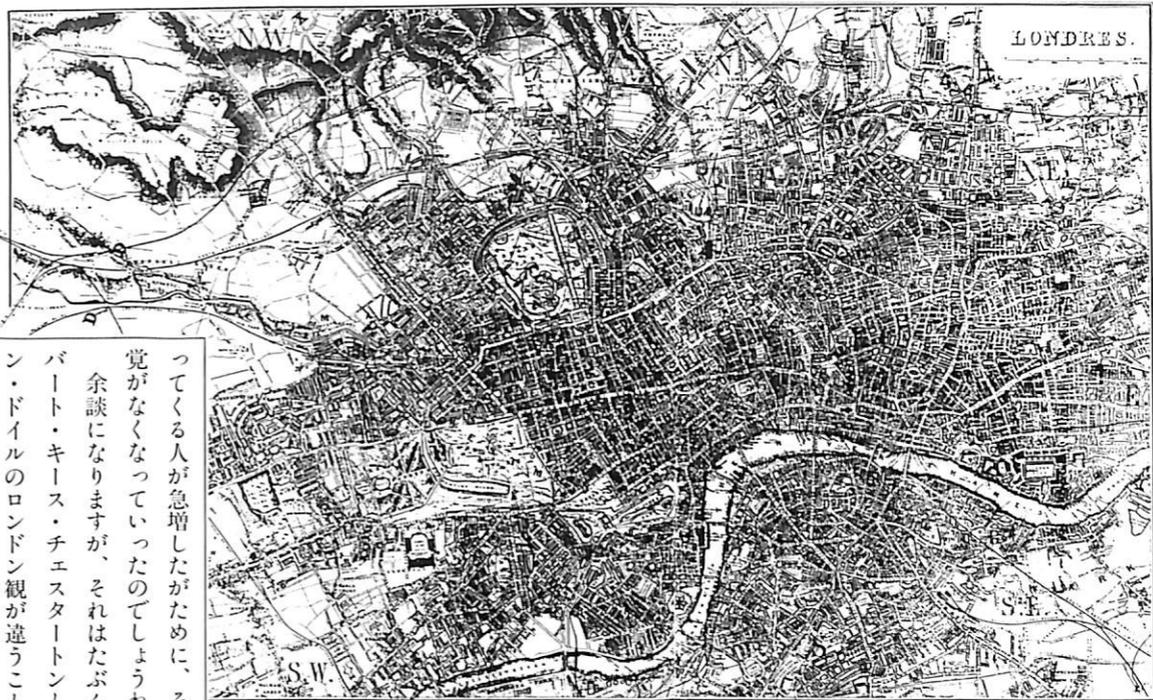


図27 十九世紀中頃のロンドン

つてくる人が急増したがために、その感覚がなくなっていたのでしようね。  
余談になりますが、それはたぶんギルバート・キース・チェスタートンとコナン・ドイルのロンドン観が違うことと同じなんです。二人とも同時期のロンドン

を描いているのに、その見方がまったく違う。チェスタートンのロンドンが開かれた迷宮としての都市、ドイルは上から俯瞰した迷路としてのロンドンなんです。その違いはドイルは外からロンドンへ来た人、チェスタートンはロンドン子

だからそれぞれ街の思い方が違うんです。ロンドンやパリには、そういった迷宮として遊ぶ空間は今でもちゃんとありますが、東京にはなくなりつつある。吉見 その最後が一時期の新宿とか、浅草などの盛り場だったのでしようね。



図28 ビツバークの街はカーネギー財団の力によって再生したといわれる。写真はカーネギー財団によってつくられたカーネギーメロン大学  
ポスト・オフィスである。



図29 ビツバークにあるアルゲルコピア。アルゲルコピアは対称的な近代建築だが、戦後の建築の流れをつくり変えたものとして知られている。



大正とか昭和の初めの一歩盛んだった頃の浅草というのは、浅草全体がひとつの世界として迷宮のように構造化されていた感じがあった。それについて権田保之助という大正期の浅草研究者がうまいことをいっています。仲見世や観音様や活動写真だけが浅草ではなく、そういういろんなものが総体としてひとつの浅草という世界をつくっているんだと。また、その世界には一種独自の法則が働いていて、それが浅草という世界、あるいは浅草という宇宙を常に生き生きとさせているんだと。そういうふうな構造化された空間の中に入っていくと、入っていった人々の中で自分の身体を開いていく

開くことによって都市が見えてくる。つまり浅草の街を歩いているうちに自分の身体そのものが盛り場化されていくわけです。そういうことがかつての浅草にはあったと思うんです。ところが今はその空間に入る前からメディアを通して都市が見えているから、開く必要がなくなっただけではないでしょうか。  
奥出 そうですね。吉見さんがおっしゃったように、迷宮としての都市というのは解くものではなくて、中を彷徨する時に身体が開いていくような感覚を持つているものなのです。でも複雑なものだから、どうしても解こう解こうとするわけです。限 やっぱ身体が開いていく感覚がな

くなったことが、今の東京をつまらなくしているんじゃないでしょうか。迷宮の都市がわかりにくいからといって解説し、カタログ的な都市に変えた。今度はそれがあまりに平坦すぎるから階級的な差別化のある空間をつくらうというふうな短絡する。しかも日本の階級的な差別化というのは、アメリカのアドレス・コンシヤス（住所意識）住んでいる住所によって階級が明らか（こと）までいかずに、クルマの差別化程度のお手軽な差別化で完結して、それで自分の階級的な座標を決めたつもりで満足している。そういう行為が東京をどんどんつまらないものにしていくような気がします。

### 一九世紀都市の再現が、残された再開発

限 今回のテーマとなっている再開発というのは、要するにつまらなくなっていく都市を、なんとか盛り返そうということですね。でもそれは、都市の本質が時代の流れに沿って変わっていったのと同様に、かたちを変えていった。  
ご存知のように、再開発の出発点はいわゆるスラムクリアランス型の再開発で

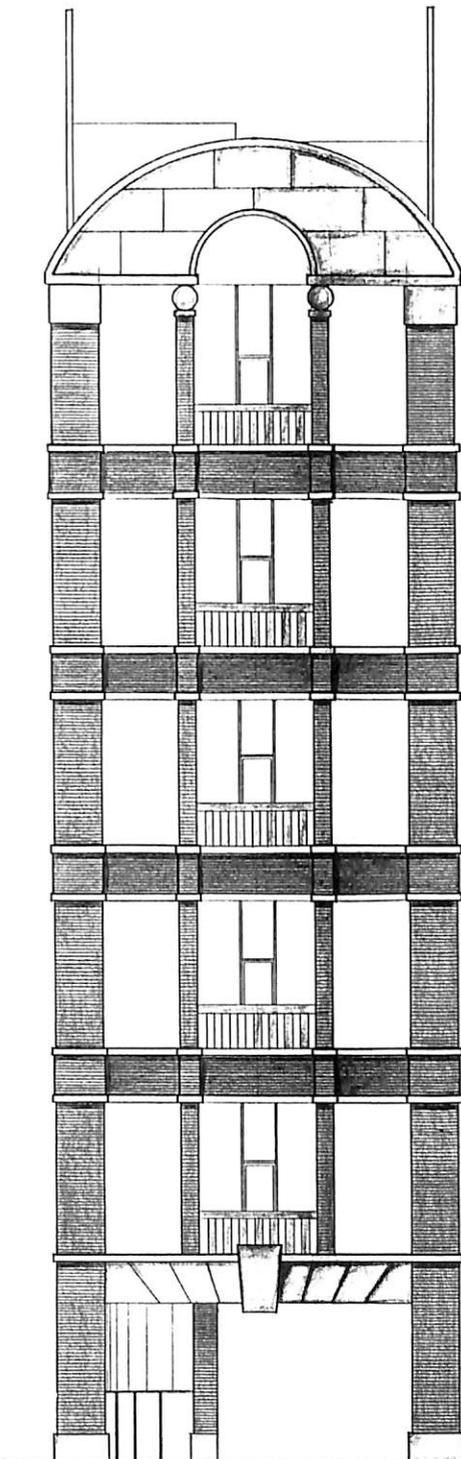
すけれども、最近ではそういう再開発はまるでなくて、むしろ批判の対象にすらなっています。というのも、スラムクリアランスのようなモダニズム型再開発というのは一貫として機能性重視でできているため、ヒューマニズムの立場からみると非常に味気ない。また環境改善のためにつくられたはずなのに現在ではむしろ

悪環境になっている。つまり、かつてはいいと思われていたモダニズムの建物が今では都市の中で一番手に負えない。厄介者になってしまった。そこでモダニズムの建物を壊し、その跡地をもとの都市のコンテクスト（文脈）を維持しながら再開発していくという手法に変わってきたわけです。その代表的な例が、ロン

ドンのバービカンです。バービカンは五〇年代には公園の中に高層住宅を建てるという典型的なモダニズム型開発をしてきたけれど、それが八〇年代に入ると悪環境をつくっているという理由で、今度はその都市のコンテクストの中に環境を調和させていくような再開発に切り替えました。こういうモダニズムの害悪を補正する再開発が現在の傾向で、それはヨーロッパ、アメリカにおける都市再開発の基本的パターンであるという気がします。奥出 アメリカの場合、根底にあるのはやはりモダニズムの害悪を補正するということなのですが、その手法は枝分かれしていて、それはおよそ三つのタイプに

分類できます。ひとつは、六〇年代に建てたモダニズムの建物が現在は無価値になってしまっただからそれを壊して、高級アパートや上等のショッピングモールをエレガンスなデザインのハイ・スタイルの建物に建て替えていくもので、これが一般的にポスト・モダンといわれる再開発です。それとは別な意味合いのポストモダンのジェントリフィケーションというものがある。一九世紀の街並みに手を加えるもので、我々は、六〇年代に全てがモダニズムに移行したような印象を持っていますが、実はそうでもない。アメリカにも六〇年代にモダニズム型再開発が行わ

れなかった地域というのがかなりあって、そこにはモダニズム以前、一九二〇世紀にかけてのアメリカン・ルネサンスの建築物が多く残っています。従来はそうした街がスラム化するとそれをクリアランスで全部潰してしまいましたが、最近ではヤッピー層の間で一九世紀の建築物がとみに見直されてきたため、それらの建物の外観はそのまま維持し、内側だけを綺麗に改装して住まわせるようになりました。このように一九世紀の資産を残しながら中味だけを改善するタイプ、これが第二のアメリカ型再開発です。三番目は、カルチュアル・リソース(文化資産)を保存するタイプです。七〇年



▲図31 隈研吾氏が設計したクリンフロントビル。十七世紀の煉瓦をアムステルダムから輸入し、それをビルの外観に使用した

代のアメリカは多元主義が尊重された時代で、たとえば、ある民族集団がひとつの建物なり街なりを自分達の伝統であると主張したならば、それは保存しなければならぬ、という政策が取り決められました。ニューヨークなどがその例ですが、これによって伝統的な建物をカルチュアル・リソースとして保存し、観光用途で使っていくという私たちの再開発ができたわけです。

現在のアメリカの再開発というのは、これらが三巴の状態になっているのです。隈 アメリカの場合は「忘れられていたスラム」という「外部」が絶えず都市の中に存在しているから、再開発をしても街の面白みが損なわれないのではないかとという気がしますね。忘れられていたスラム」というのは、要するに奥出さんがおっしゃったような一九世紀のリソース(資産)です。それがところどころ残った状態で再開発されると、新旧が混在した非常にエキサイティングな都市になる。奥出 ポストンのファヌイル・ホール・マーケットプレイスなんかは、そうした再開発の手法で都市の活性化に成功したいい例ですね。MIT(マサチューセッツ工科大学)のマイケル・ビョーリーという人が「やわらかい専門化」という考えを示しています。多くの生産者が、た

がい近くに住んで仕事をし、それぞれが密集した産業コミュニティの中で相互に依存して、伝統的な都市経済の中で繁栄するようなシステムのことです。たしかに意図的にこうしたシステムをつくることで、ポストンはソフトウェア産業で生き延びている。カーネギーが巨費を投じたピッツバーグの街もそうです。つまり新たな産業団地なんかを開発したりしなくて古い街中に住みこんでしまうわけです。しかしポストンやピッツバーグの成功は、合理的なシステムを遂行していく環境と優秀な人材、それと巨額の投資があったからこそなのであって、他の都市でも同様の成功を納めようと思つたら、それは非常に難しいことでしょう。隈 ポストンにしてもピッツバーグにしても、あれが成功したのは、やはり一九世紀都市を基本モデルにしていたからだと思います。結局、我々は未だにフィジカルなモデルとして一九世紀都市を越えるものを持たない。だからそれを再現することでは、都市再開発の成功はありえないんじゃないでしょうか。そうでないといくら巨費を投じて、せいぜいできるのはたまたま質感のデザインニールランド的なもので、結果は惨澹たるものになってしまう。

吉見 それでいくと、一九世紀のリソースを持たない東京というのは、大きなハンディキャップを背負ってますよね。隈 だから一九世紀のリソースを持ってくる。それがこれから流行るんじゃないですか。今それを実際にやっているんです。アムステルダムの一七世紀の煉瓦を一〇万個買って運んできて、それでビルを建てるんです。要するに、日本には一九世紀のリソースがないわけだから、後は持つてくるしかないわけです。吉見 それに加えて、東京の場合は地価が異常に高いという問題を抱えている。だから土地に比べると建築の価値というのは圧倒的に低いわけです。そのように土地が優先するから、結局はお祭りのな、デザインニールランド的な建物しか建たなくなる。

そこには、もちろん建物の価値に対する意識改革も必要だけれど、それだけで問題は解消しない。つまりもつと根元の部分、土地のシステムと税制を変えていかなければ、東京の再開発というものは、立ち行かなくなるのではないのでしょうか。今の東京の再開発を見ていると、いよいよそういう時期に来ているという気がします。

40

# 都市デザインと

グランドテイストンの国立公園に大きなログハウスをつくりまして、夏と冬に住むというライフスタイルを整えたのですが、そこでの生活をエンジョイしているのは、妻と子供だけなのです。私はといえば、あいかわらず周辺の大地主から声がかかって、ホテルのプロジエクトやスキー・リゾートの見直しをやらされています。

バリ島のリゾートを手掛けた時に、あの島がハワイのようになっては文化財の破滅を招くのでヤシの木よりも低いホテルにするレギュレーションをつくりました。そうしないことにはバリの最高の魅力が守れないと思ったのです。こ

れは地元の人には歓迎されたのですが、高層ホテルを建てたかった国際ホテル資本からうらまれ、命を狙われるほどの邪魔をされました。それでも、リゾートには二度と手を出さまいと決めていたのです。ところが最近になって、再び私をリゾートの方に引き戻す力が働いてきた。これは果たして何なのだろうかと思えるわけです。

今や都市計画というのは、大都市だけの話ではありません。リゾートも都市デザインとして考える必要があります。これまでは、都市デザインといえば都市工学の延長であるというのが一般的な考え方でした。都市工学はあくまで都

市をつくりやすくするためにできた、生産する側の論理に過ぎない。経済の成長時代はそれでもよかったのですが、基本的な部分が満たされた現代の都市生活では、より高度な欲望の充足、情緒の満足を達成していかなければならないのです。つまり都市を楽しんだり、都市に生きる側の論理も求められているわけで、そこを考えないといい都市にはなりませんね。従来

の都市計画の概念には、リゾート都市など眼中になかったのです。しかしリゾートというのは都市的なトータルティータを持っていないと駄目です。素晴らしい自然があってもそれだけでは人は満足しな

い。リゾートに出掛けるのは都市人間ですから、長期間いても退屈しないファクターを用意してあげる必要があります。自然の中に都市的なものを持ち込むのではなく、車を少し走らせれば盛り場があるというバランスは必要ですね。そこに、楽しい都市生活をデザインするための、プロデューサーという私のような役割が必要になってきた理由があるのです。リゾート都市に必要な発想は、平面図からは決して生まれてきません。都市工学から来た人と私とが一線を画しているのはそこでしょう。

しかし日本には色々ともわずかしい問題があります。何と

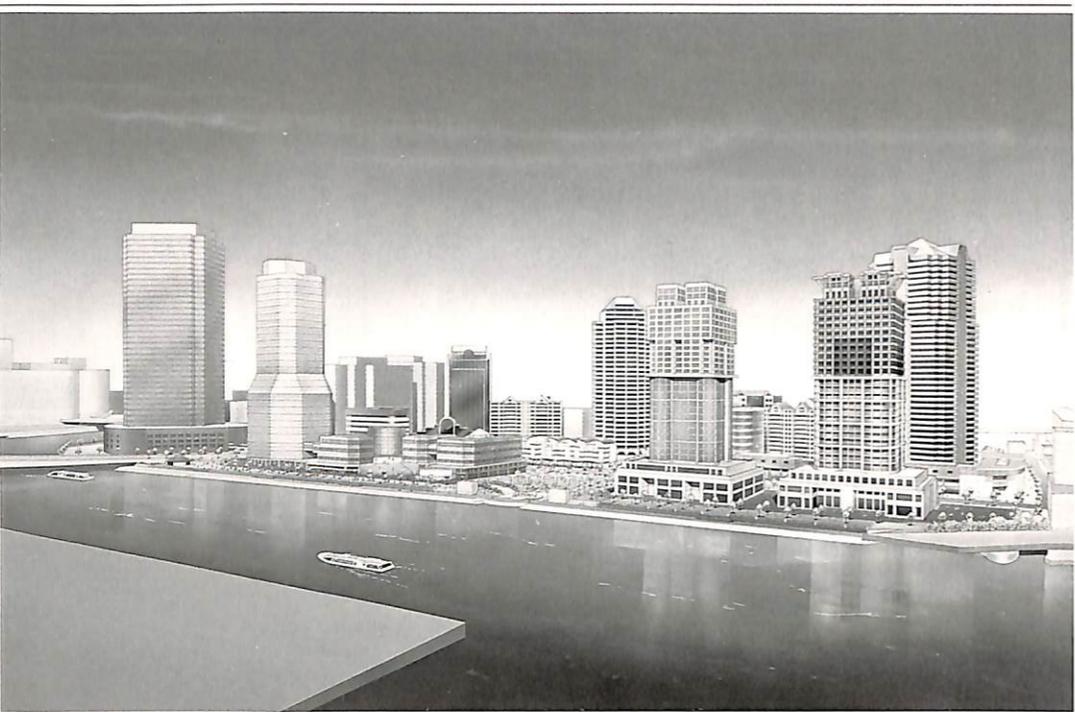
# 都市のプロデューサー

も厄介なのがゴルフ場。百億二百億の金が金利無しで入ってくるのですから、まるで錬金術ですね。ゴルフ場があるために、ディベロッパーは他のものが目に入らない。バリ島スタイルのリゾートを提案しようが、高度な都市化を凶たすばらしいリゾートを提案しようが、ゴルフ場より儲けることなどできるはずがないのですから。

それに日本の建築家が人間嫌いということも問題です。これはコルビュジエ以降、世界中の建築家に共通する傾向なのですが、人間を忌み嫌っているように見えて仕方がありません。彼らは自分の建築物に人間の入った写真を撮りたがらない。人間不在の美しい建築写真を、雑誌に載せたいために建てているのではないかと思われるほどです。確かに建築家は、建物というハードをつくらなければならないために人間が存在を忘れがちなのではないかと、結果として、あれでは人間不在のパッケージです。ですから我々が行って、人間だ、人間だと掻き回す必要があるでし

ようね。私がいつもいうのは、建築家は人間を嫌ってもいいし、人間不在の建物をつくってもいい。建築家はハードだけでいいから、

プロデューサーが押さえたポイントにはつきあえということ。それさえできれば誰が見てもいい建物になるはずなのです。とかく



若い建築家はモニュメント主義に陥りやすい。それも永遠に生き続けるようなモニュメントをつくってくれるならいいのですが、できた日から古びていくようなモニュメントが多いですね。何をどうつくればいいのかが見えていないのでしょう。建築家というのは円熟するのに時間のかかる商売です。映画のプロデューサーが監督やカメラマンなど、長いつきあいのチームを大切にするように、若い建築家と年とったプロデューサーというコンビが必要です。私も四十八才になって、なんとか満足いくプロデューサーができるようになったかなと実感しています。

## 横浜ポータルサイト地区のプロデューサー

都市計画には、その町の将来を見据えたプロデューサーがいないと駄目です。政治家の号令で突然建てられた一個のビルが、長い時間をかけて議論してきたその街の都市論を簡単に覆してしまうということがよくあるのです。あるい

は、普通の行政担当官はすぐにポストが変わってしまうから、命をかけて頑張るというのをしないで、自分たちのやりやすい方向にすぐ流れてしまう。そういう場面で私たちは、何度も何度も悔しい思いをしてきました。

私は横浜のポर्टサイド地区の都市デザインを担当しています。ここでは、今までの経験を生かしたプロデュースを進めていて、なかなか効果をあげています。何よりも、マイケル・グレイブスという世界一流の建築家を公団住宅のデザインに起用できたということが大きくて、これが成功の第一段階といっている。

ポर्टサイド地区は再開発地区なので、大勢の地権者がいるのです。まず、その地権者を全部集めてヨコハマ・ポर्ट・ユニティという会をつくり、これを相互監視機構にして、みなさんに都市デザインを承認してもらいました。つまり、全員がマイケル・グレイブスのデザインをOKといっているの

だから、後から割り込んで変な物をつくれないう状況をつくってしまつたわけです。こういう連帯が、のちにお話する成功例につながっていきました。

例えば新宿副都心では、公開空地の害なのですが、個別の高層ビルが勝手に建てられているだけで、連続性がまったく考えられていません。それに対してポर्टサイド地区のデザインは、連続性をもつた高層ビル群ということを基調にしています。

まず二・三階の下層階は、駅に近いことから商業性を持った店やレストラン、ギャラリーを入れました。中間層が賃貸住宅で、これが主要なフロアになります。それから上層階にはシンボリックな意味合いを持たせ、世界の一流アーティストが描いた作品が展示されるギャラリー空間になる。つまり三層構造の高層ビルの連続です。これがどういうことを意味しているかというと、上層階と、下層階を、高層負担させて大丈夫な、半公

共的な色合いを持ったスペースにして高く分譲し、中間層の値段を抑えたわけです。一階からアパートメントロビーにしてしまつと、もう値段が上がってしまう。こういう仕組みづくりはプロデューサーの重要な仕事なのです。それに、テナントを公募しても誰も集まらなかった場合、私が連れてこなければならぬ。全く面倒な仕事といえなければいけません。これをやれなければ、ただの評論家かデザイナーになってしまいます。

マイケル・グレイブスも、建設省の監督下の予算内でやらせまふと明言してつれてきていたので。住宅・都市整備公団と外国人作家であるマイケル・グレイブス結びつけたのは大変意義のあることで、これで外国の作家が日本に非常に入りやすくなったのではないのでしょうか。何といっても彼は、未来都市ヨコハマのまちづくりには、欠かせない人物なのです。ポर्टサイド地区の都市デザインは、彼をもってこなければ説明できない

かった。彼のデザインした建物は、ポर्टサイド地区のキイになるメタファー（隠喩）といっている。外国人であれば誰でもいいというのではないのです。話題性や派手さだけで外タレのようにして呼ぶのでは、プロデューサーではなくプロモーターになってしまいます。あくまで都市全体のことを考えて彼を採用したわけです。

これは裏話ですが、そうしたことの背後では、マイケル・グレイブスに対して気配りもしているのです。あなたの日本における一作品のビルは政府の仕事で大変安いけれども、その代わり二、三作目はもっとお金になる仕事を約束するからということで、トータルで満足するギャランティが得られるように計らっているのです。これこそプロデューサーの仕事でして、なかなか大変なのです。

ところで、このポर्टサイド地区が、将来たいへん評価される街になるだろうと確信しているのは、IDCビルを建てられたことです。

ハイテクの国際デジタル通信網を駆使したビルで、未来都市ヨコハマというコンセプトを考えると、行政側に見ればどうしても欲しいビルなのです。ポर्टサイド地区はアートとデザインを基調にしたまちづくりを進めていましたから、IDCビルは似つかわしくない。初めは断っていたのですが、市長も強く望んでおられるというので、IDCビルをアートとデザインに結びつけて検討した結果、ビルの壁面に日本最大の壁画をつくることにしました。作家は、街全体のカラーコーディネーターであるマイケル・グレイブス自身です。彼はポर्टサイド地区の未来風景を描きました。その結果、大塚近江製陶がつくった、高熱でも耐えるセラミックのタイルでできた、三〇×一九mの大壁画が完成したのでした。

始めから終わりまで同じプロデューサーがやっているということに加えて、この街を何とか最高のものにしようという、行政サイドとか地権者の方々、公団の若いス

タッフなどの強い連帯があつたればこそできたことです。これが、私たちの意志を最後まで押し通せた初めての例になるでしょう。

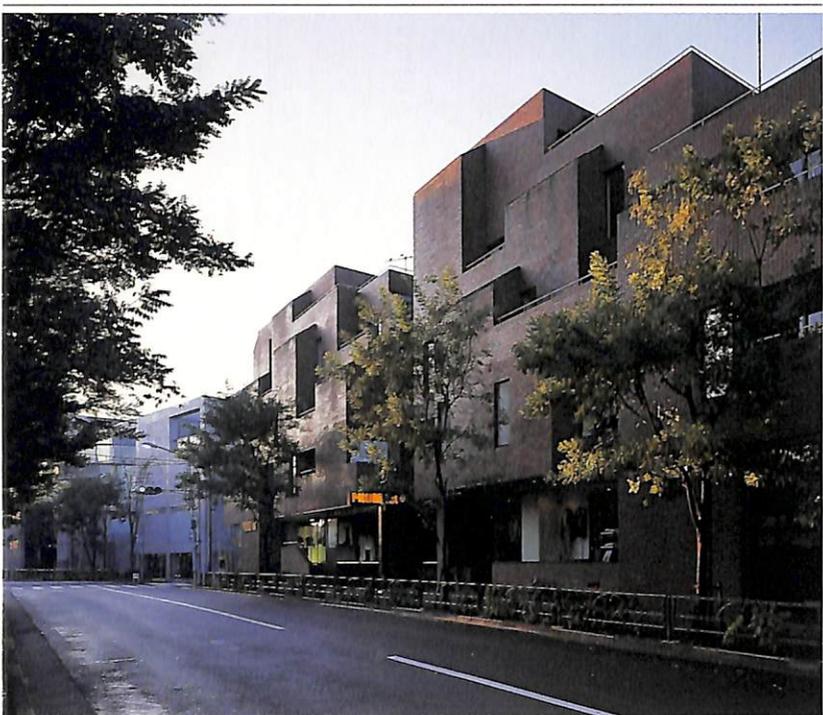
### 都市をプロデュースする

「一軒の店からでも都市はつくれる」。これが私の自論です。渋谷の東急ハンズにつながる道路は今

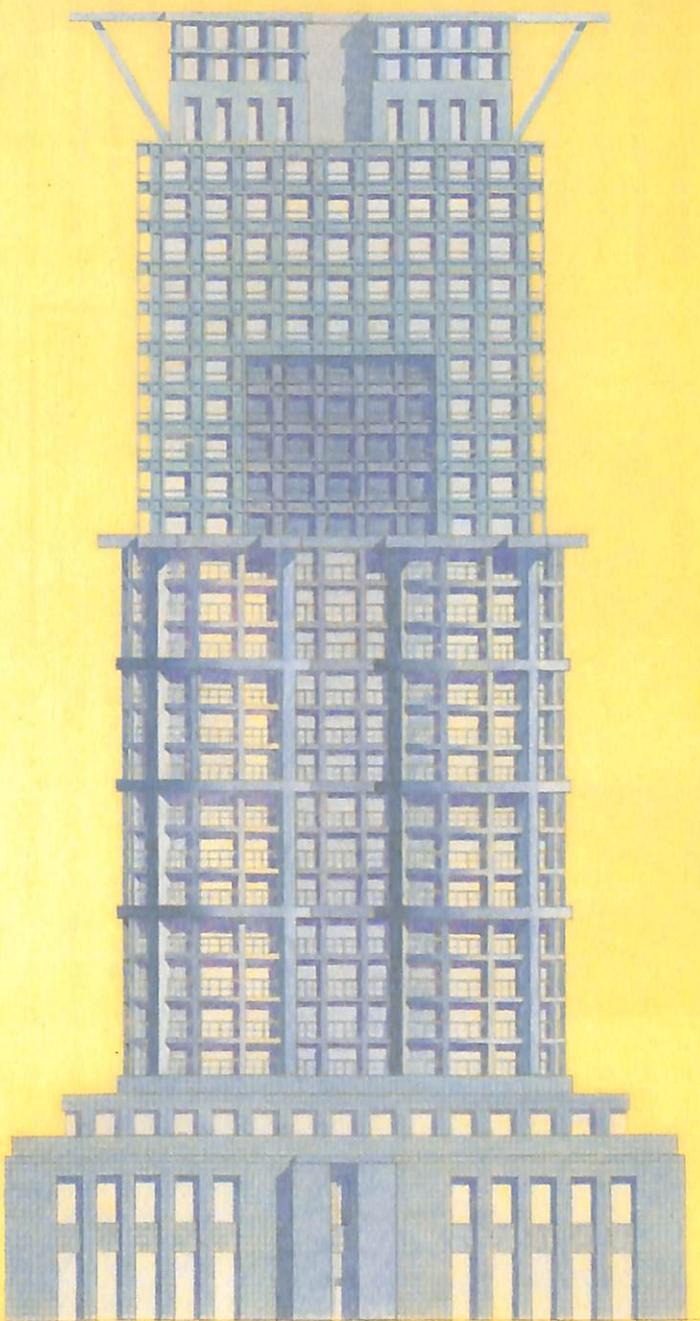
でこそ賑やかですが、ハンズができてからは人通りなどありませんでした。不動産会社と組んでラブホテル街を買ってもらい洒落たビルを少しずつ建てるなど、いろいろ仕掛けていたのです。何とかして街を変えてやろうと思ひましてね。

当時私は青山の第一生命マンションに住んでいました。太平洋興発という企業で新しい仕事を始めたばかりでした。その時考えたのは、どうせやるのなら、将来も長持ちする新しい仕事を残しておきたいということ。当時あの街は、街路樹もなければ、ろくな店もない。表参道のような大通りなら、私たちの思惑の外でいろいろ決まってしまうかもしれないけれど、この通りなら誰も目をつけてないから、自分の手の内でやれると思ひました。とにかく世界の一流人をつれてきて、誇りを持って歩ける道にしたかった。一九七二年頃の話です。

その時に提案したのが「ニューアーバン・ライフスタイル」です。二四時間働けるオフィスと、下層階に商業スペースを持ったビルをつくろうとして土地を買わせたのです。坪一二〇万円の時代でした。さらに、その通りに新しい建築計画があると聞いたときに、建築家や施工屋さんのところに足を運んで、この街をグレイシステムが茶系統統



▼図38 青山のフロム・ファースト



▲図34 マイケル・クレepsが横浜ポर्टサイド地区の公園地区として描いたドローイング

一しませんか、下層階はなるべく商業スペースにしてくださいませんか」と交渉したのです。都議会議員にも、街路樹を植えてくださいと頭を下げました。フロム・ファーストを建てた時には街路樹は一本もなかったのですが、二年目くらいから木が植えられ始めて、今はずいぶん成長してくれましたね。

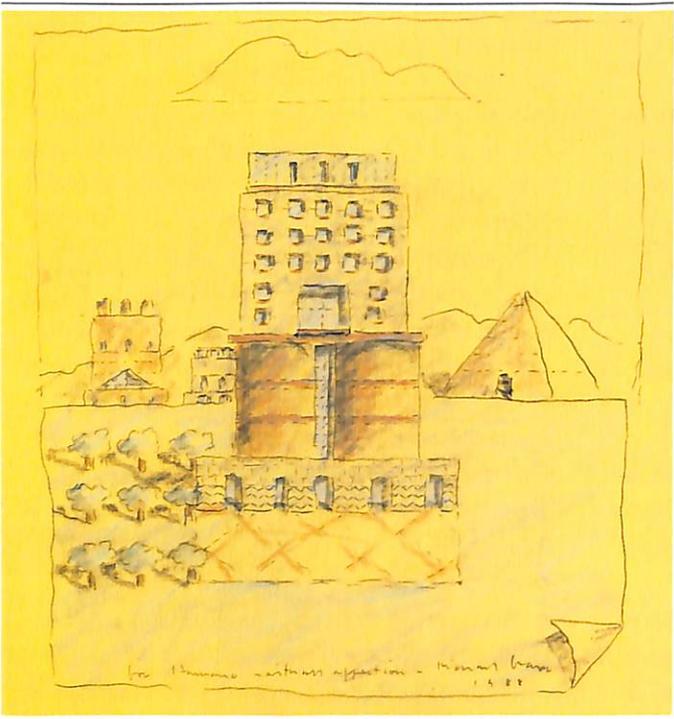
現在、フロム・ファースト通りの土地は、坪一億円でも買えないほどになりました。つまり百倍のバリューになったということです。私たちはフロム・ファーストを建ててコレツォーネを建てただけで、街からは一銭もお金を貰っていません。しかし、あの街のサクセションからクライマックスまで見届けたという思いがしています。あの段階で私たちが乗り出さなかったら、果たしてどうなっていたことか。时期的にも何とか間に合

ったというところでしょう。後はこれがどう終局していくかですが、クライマックスまでもってきたのですから、心配はしていません。銀座は物が高いだけですが、なんといってもフロム・ファースト通りは、テイストのいいものが日本で一番売れる街になりましたから、そういう場所にしたのは私たちが

という自負を持っています。私のギャラは決して安くはないでしょうね。しかし、高いギャラを払っていいプロデューサーを使えば、建物や土地のバリューが他人よりも上がるわけですから、決して悪い話ではないし、結果としては大変安いと思います。最後につけ加えておきたいのは、

これからの都市デザインには地球規模の発想が必要だということです。現在の海外渡航者は一千万人になったばかりですが、日本人の経済力なら、これをいままさぐ三千万人に伸ばすことができます。アメリカやドイツ並みの航空運賃を実現して、地方空港を全部国際空港にすれば、十分に可能な数字です。これは何より都市デザインにとって重要なテーマで、地方空港を国際化したら、新潟からグアムやシアトルに行ける。上越新幹線が東京駅に乗り入れれば二時間足らずで新潟に着きますね。そして駅から遠くない新潟空港から海外に渡る。成田空港に行くより早いわけです。これが実現すれば、日本の都市やリゾートの中身は一変してしまうでしょう。

はまの・やすひろ  
(浜野商品研究所所長)



▼図35 マイケル・クレepsによる横浜ポर्टサイド地区のイメージ・ドローイング

#### ◀第一住宅建設協会の経歴▶

昭和30年、第一生命保険相互会社の基金をもとに設立された財団法人であります。現在は、公益法人の理念にもとづき住宅にかかわる土地利用計画・居住環境計画・住生活改善に関する調査研究・啓蒙活動をつづけ、民間として稀有の建設大臣表彰と建設大臣感謝状をうけました。

#### ◀本誌発行の趣旨▶

住宅戸数はすでに全世帯数を上まわり、住宅問題は数からその内容に変わりつつあります。それと同時に土地利用・住居環境といった都市に関する問題もクローズアップされてきました。住居の中だけに豊かさを求めたのではなく、膨大な資本の投下された都市とその仕組みについてそこに居住するものが考え、また自分のものとするのが求められる時代になってきました。そのための一助として、日本と諸外国の都市を事例にとりあげ、どなたにもご理解いただけるよう編集発行していきたいと思っています。

## INFORMATION

### バックナンバーの紹介

『CITY & LIFE』は、おかげさまで創刊以来各方面のご好評をいただき、本号をもってNo.14となりました。今後ともご愛読を願い、よりよき都市生活をおくるため役立てていただきたいと思います。(内容は主要部分のみ)

#### City & Life No.14

[企画委員]  
日笠 端(東京大学名誉教授)  
日端康雄(筑波大学社会学系助教授)  
高橋公子(日本女子大学住居学科教授)  
丸岡義雄(当協会常務理事)

1989年12月発行  
[編集・発行]  
財団法人第一住宅建設協会  
東京都千代田区有楽町1丁目13番1号  
第一生命ビル内 TEL.03-212-0787  
[編集・デザイン協力]  
株式会社アルシーヴ社/ライス・スタジオ  
[印刷]株式会社恒陽社印刷所  
頒価500円・送料210円

- No.1 特集「都市の幹線道路」(1984.2)  
花のバリはどのようにして造られたか/鈴木博之  
〈座談会〉昔の道、今の道/井上孝・日笠端・高見澤たか子  
幹線道路——道のしくみと生活/小場瀬令二
- No.2 特集「都市公園」(1984.5)  
〈座談会〉いま、公園抜きに都市は語れない  
/佐藤昌・日笠端・高見澤たか子  
造園の博物誌/鈴木博之
- No.3 特集「都市と河川」(1984.12)  
偉大なる川、ラインの旅/小塩節  
〈座談会〉川とともに生まれた都市、都市とともに育つ川  
/高橋裕・日笠端・高見澤たか子  
川から見たヨーロッパの都市空間/樺山絃一
- No.4 特集「子どものための都市計画」(1985.6)  
〈座談会〉都市計画と子ども空間/日笠端・小川信子・大村謙二郎  
子どものための住宅環境/延藤安弘
- No.5 特集「都市と盛り場」(1985.12)  
〈座談会〉文化的な活力を生み出す盛り場の源流を求めて  
/日笠端・陣内秀信・高見澤たか子  
ロンドンと盛り場/山岸健
- No.6 特集「都市計画と神社仏閣」(1986.5)  
江戸の都市空間と神社仏閣/陣内秀信  
〈座談会〉都市の聖なる空間/伊藤ていじ・樺山絃一・鈴木博之
- No.7 特集「住宅地の道路と家並み」(1986.9)  
住宅地の道路の成り立ち/日端康雄  
〈座談会〉欧米と日本・住宅地の家並みと道のデザイン  
/芦原義信・日笠端・陣内秀信
- No.8 特集「都市とヒューマンスケール」(1987.3)  
ヒューマンスケールとはなにか/戸沼幸市  
〈座談会〉ヒューマンスケールと都市  
/柴田徳衛・横文彦・尾島俊雄・戸沼幸市
- No.9 特集「都市と水辺」(1987.7)  
今水辺を問う意味とは/富山和子  
〈座談会〉都市生活と水辺  
/川田順造・小林治人・日笠端・高見澤たか子  
都市の水辺空間のデザイン/鈴木信宏
- No.10 特集「都市の景観」(1987.12)  
よりよい都市景観をつくるために/日笠端  
〈対談〉都市に求められる理想的な景観/林泰義・富田玲子  
都市の表情をつくる建物/渡辺定夫  
まちづくり思い出ばなし⑨(No.2より連載)/高山英華
- No.11 特集「都市と防火」(1988.7)  
最近の防災計画/日端康雄  
〈鼎談〉人類の居住史と火事の歴史を考える  
/伊藤滋・樺山絃一・徳田敦司  
江戸火消の歴史/池上彰彦
- No.12 特集「都市とアメニティ」(1989.12)  
アメニティとは何か/日笠端  
〈座談会〉都市のアメニティを探る  
/藤森照信・枝川公一・松葉一清・徳田敦司  
第六感の住宅建築/宮脇檀
- No.13 特集「都市と運河」(1989.8)  
世界の「水の都」/陣内秀信  
〈対談〉江戸人と水/宮村忠・田中優子  
〈ルポ〉日本の運河、その消長と現状/岡本哲志・中岡義介・峰山富美  
まちづくりについて思うこと③(No.11より連載)/武基雄

## どうしたらよいか——追分街道のまちづくり

武 基雄

早稲田大学名誉教授

追分は中仙道と北国街道の別れ道からわずか1km足らずのところにあり、江戸の頃にはとても賑わいのある宿場街でした。当時の風情は、今でも旅籠風の民家などに名残りをとどめ、その歴史をしのばせています。

現在、追分は軽井沢の別荘地を中心とする避暑地の中に組み込まれていますが、それでも軽井沢ほどの騒々しさはありません。しかし近年のリゾート開発の波は、徐々に追分にも迫りつつあります。というのも、新しいゴルフ場建設予定地として、追分の高原地帯が候補にあげられているからです。

これに対して反対運動を推し進めている団体があります。地元住民と別荘の住人とで組織している「追分会」です。これは、そもそも地域住民の集まりで、趣味の会として各種の活動をしたり、パーティーを開いたりというものでした。それがゴルフ場建設が予定されたことによって、追分のまちづくりを考える団体へと変わっていったのです。実は私もこの会の一員で、あるきっかけで追分のまちづくりに参加することになりました。

そのきっかけというのは、この夏、高原文庫で行われた、建築家・立原道造の展覧会です。この時、立原の卒業計画「浅間山麓に位する芸術家コロニーの建築群」が再び見直され、そのようなロマンが今の追分にもあるとよいのではないかという話になり、そこで生前の立原の友人だった私にまちづくり参加の話が待ち込まれたわけです。

さきほども申しましたが、追分は軽井沢などに比べ、比較的静かですが古い歴史を持つ土地柄です。また開発の手もそれほど入っていませんから、視角的公害ともいえる安っぽい近代化を今なら防ぐことも可能です。

しかし追分の街は貧しく、とても土地買収などできない。そうした現状が理想的なまちづくりを容易に進められなくしていることも事実です。その限界を抱えながら

どのようにまちづくりに取り組んでいくか、これは追分だけではなく、日本の都市の多くが抱える難しい課題です。

これに対する解決策としては、条例の改正あるいは新条例の作成を行い、建物の高度制限、色彩コントロール、広告看板の規制や電柱を除去するなど、街の中のマイナス部分をなくすことが考えられます。また緑や花、水、彫像などの建築以外の景観を街路に取り入れる修景という方法もあります。追分街道に並ぶ行灯は、この修景を非常に効果的に構成しています。こうした方法はとても一般的ですから、どこの街でも行われています。そこで最後に私独自のまちづくりのプランをお話ししましょう。

まず追分街道の両入口に追分らしいモニュメントを置く。特に左側の入り口はガソリンスタンドの敷地ですから、それだけでも入手して、モニュメンタルな彫刻などを置けば、追分の存在がより明らかになるでしょう。

また追分街道に沿って空き地が随分ありますから、それを小公園にすれば人々が憩える場所になる。憩いの場の演出は、日陰棚をつくる、周囲に池や噴水を配する、あるいは砂利石を敷いて近くの川の水を放流してやるなど、様々な方法が考えられます。

旅籠風の民家の保存も大切な問題です。外観は適宜補修し、内部は現代的に改装して喫茶や軽食の店に利用すれば良いでしょう。

最後は追分のシンボリック建築物の建設です。たとえば十八号線と旧道の間追分文学館を建て、そこに立原道造や堀辰雄など追分ゆかりの作家の作品を展示するわけです。立原の場合なら、実物大の設計模型を置くのも一案でしょう。

その他にも種々の草案が考えられていますが、それはいずれも常に住民の参画によるものです。住民自らが考え、具体化・現実化していく追分のまちづくりを、長い目で見守っていききたいと思います。(談)



ISSN 0289-7172

第一生命グループ

財団法人 第一住宅建設協会



表紙©Michel Delacroix  
©Lublin Graphics, Inc.,  
Greenwich, CT, USA