

6/7

June/ July
2005

不動産調査月報

No.326/327

平成16年度

「土地月間」山形講演会

「都市再生とまちづくり」

東京大学大学院工学系研究科・
工学部都市工学科教授

西村 幸夫

Japan real estate institute

CONTENTS

都市再生とまちづくり

東京大学大学院工学系研究科・工学部都市工学科教授 西村 幸夫

はじめに	2
まちを読む	2
特有のストーリーをもつ山形のまちづくり	2
先人の知恵をいかした宇都宮のまちづくり	2
大きな転換点にある日本	3
人口減少の問題	3
理想の居住地域の変化	4
これからの都市再生	7
奥行きのある蔵の町【川越】	7
密集市街地域が動いた、新しい都市再生のアプローチ【足立区関原・本木地区】	9
町のアイデンティティを大事にする【金沢の用水】	12
工場のまちの景観改善【平塚】	14
歴史のまち【上野】	16
磨かれていない可能性を光らせる【上野公園】	17
都市再生、世界の動き	18
アーバン・ルネサンスへ向けて	18
ニューアーバニズム（新しい都市主義）=ネオトラディショナル	18
マンハッタン	20
おわりに	24

開催日 2004年10月22日（金）

主催 財団法人日本不動産研究所

後援 国土交通省、山形県、山形市

都市再生とまちづくり

東京大学大学院工学系研究科・工学部都市工学科教授

西村 幸夫

略 歴

1952年、福岡市生まれ。東京大学工学部都市工学科卒、同大学院修了。明治大学助手、東京大学助教授を経て1996年より現職。この間アジア工科大学助教授（バンコク）、MIT客員研究員、コロンビア大学客員研究員などを歴任。専門は都市計画。工学博士。

著書に 「西村幸夫 都市論ノート」（鹿島出版会、平成12年）
「環境保全と景観創造」（鹿島出版会、平成9年）
「町並みまちづくり物語」（古今書院、平成9年）
「歴史を生かしたまちづくり」（古今書院、平成5年）
編著書に「まちなみ保全型まちづくり」（丸善、平成16年）
「日本の風景計画」（学芸出版社、平成15年）
「都市工学講座 都市を保全する」（鹿島出版会、平成15年）、
「都市の風景計画」（学芸出版社、平成12年）
共著書に「都市計画の挑戦」（学芸出版社、平成12年）
「新・町並み時代」（学芸出版社、平成11年）
監修書に「日本の町並みⅠ,Ⅱ,Ⅲ」（平凡社、平成15-16年）
などがある。

国際遺跡記念物会議（ICOMOS）副会長、交通政策審議会臨時委員、財政制度等審議会臨時委員、文化審議会専門委員、東京都景観審議会部会長、千代田区景観まちづくり審議会会長などをつとめる。

1991年日本建築学会奨励賞（論文）、1996年日本建築学会賞（論文）受賞、
1998年度日本不動産学会著作賞（「環境保全と景観創造」）。
2005年度日本都市計画学会論文賞（「都市保全計画」）。

「都市再生とまちづくり」

はじめに

「都市再生とまちづくり」をテーマに、今後、それぞれの町の個性に合わせてどういう形で町を考えていけばいいのかについてお話していきます。

現在、大きな問題となっている地方都市の中心市街地の活性化についても、それぞれの都市が、自分たちのストーリーで解決策を見つけていかなければいけないと思いますが、2年前に施行された都市再生特別措置法は、各地の自治体が必ずしもうまく使いこなす状況になっているとは思えないわけです。

「稚内から石垣まで」全国の都市再生は、プロジェクトをどういう形で選んでいるかはほとんど見えませんが、構造的に都市をどのように考えていくかというところには、いきにくいわけです。

大都市の都市再生特区は、大きいものが建つという状況でマスコミも取り上げていますが、各地の都市再生は違う形があるのではないかと考えます。

これから、事例を通じてお話ししたいと思います。

まちを読む

特有のストーリーをもつ山形のまちづくり

初代山形県令の三島通庸が、近代の山形の町をつくっています。山形のまちづくりは全国の大都市、特に県庁所在地の中でも大変ユニークで、それまであった城下町の構造をうまく生かしながら、県庁、市役所、病院、学校などの近代施設をうまく配置しています。

例えば、十日町通りは昔からある町家の筋です。現在、県庁は移転していますが当時クランクしていた北のはずれの突きあたりに県庁を置いています。お城を残して、近世江戸時代から県庁に向かって真っ直ぐの道と当時の商業中心地を生かしたまちづくりをしています。多くの都市では城の部分に公共施設を入れて、町とは切れた形で都市をつくりますが、山形では城を残して商人町のよい構造を使いながら町をつくり、お城と商人町の間に鉄道線路を入れています。駅からまっすぐ来る道の四つ角は江戸時代からの中心地と明治にできた新しい駅前中心地の交わる象徴的な場所です。

近世と近代が交わる四つ角は、道の広さに明らかに

現れています。十日町通りは、県庁前には狭い通りですが、江戸時代からの町人町のストックをうまく生かそうとした結果で、その突き当たりに見事な洋風建築の旧県庁を造っています。山形の町は、ほかの町と違う課題をもつ特有のストーリーがありますので、この特色をうまく受け継いでいくことが大事です。

先人の知恵をいかした宇都宮のまちづくり

また、三島通庸は、福島県令のときに宇都宮のまちづくりをしています。町を生かすという意味では山形と同じですが、宇都宮の場合は二荒山神社ふたらのさんがあり、真南に対になるようにお城、その周りをL字型に日光街道が通っています。中世以来神社が先でお城が後に南北にあり、西側に平行移動して北のトップに県庁を置いてから二荒山神社前の参道と並行するように並木道を造っています。そして、県庁の前に神社、病院、市役所、学校を配置して、まっすぐな道を造っています。栃木県の場合は県庁が健在です。

宇都宮の場合は県庁横の市役所が、戦後、県庁と対をなすように栃の並木道の南側反対端に移転し、2～3キロにわたって県庁と市役所が向かい合って建っています。中世から近世にかけて二荒山神社があつてお城ができたように、明治から昭和にかけて県庁、市役所が栃の並木でつながっています。また、それに直交する東西の繁華街の道を広くして突きあたりに宇都宮の駅を持ち、その間を釜川がうまく流れています。

宇都宮の町を歩くと、県庁を見て、反対側に市役所を見ると、江戸時代の町をうまく明治に読み替えて、県庁は南向きに道路を通して、北のはずれにあります。それは「君子は南面する」ということなのかもしれません。その軸を昭和30～40年代に反対側に市役所を持っていくことによって新しい軸を完成させたことが宇都宮のまちづくりの大きなストーリーで、回遊できるようにして、先人の知恵を生かしたまちづくりはこの町の宝です。

似た例として山梨は、明治時代の藤村県令が新しく県庁をつくりましたので、明確なまちづくりができています。

自分の土地にとって何を大事にすることが自分たちの町をつくることなのかを考えれば、自分たちの町に何がふさわしく、何を守るのが見えてくるはずで、もちろん宇都宮や山形のように明確に、近代化の土地

が見えるところは少ないですが、町を読んでいくことで、どこに資産を投入して、町をよくしていくかが見えてくると思います。

宇都宮の人々はあまり自覚していないようですが、宇都宮は素晴らしい町です。その素晴らしさを知る必要があります。

今日は、東京の町のことを考えずに全国の地方都市を元気にすることを中心に考えたいと思います。

大きな転換点にある日本

いま、日本は大きな転換点にあります。土地政策も転換点にあり、すべての仕組みを大きく変えなければいけない時期です。

人口減少の問題

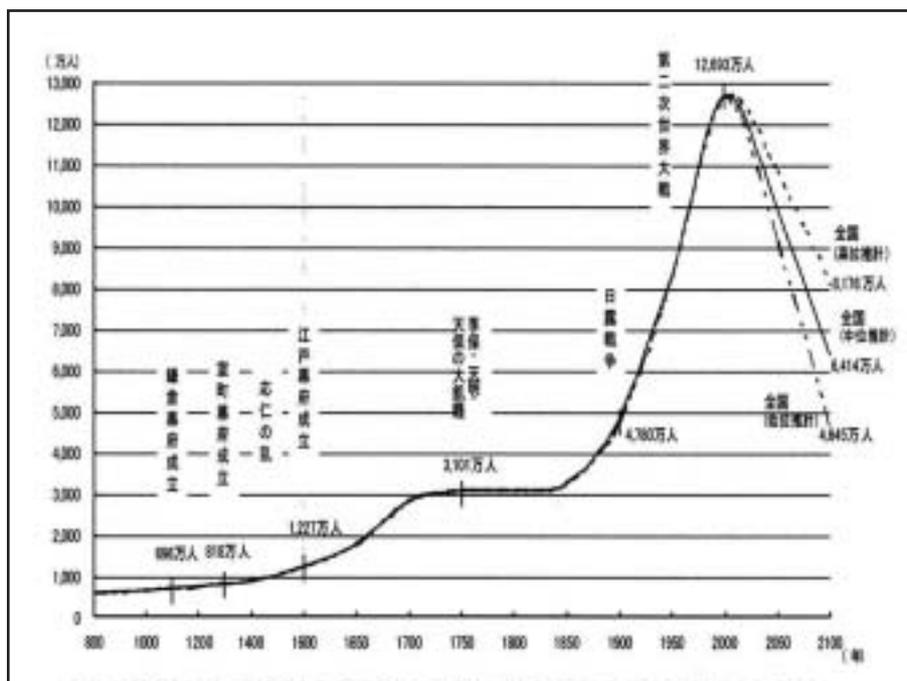
平成16年5月1日時点の日本の人口が初めて前年同日を下回ったと日経新聞に掲載されていました。新聞記事によると今年の5万人減は、海外旅行に行っている人はカウントされないあるいは、去年はSARS事

件があったので海外旅行が少なかったけれども、今年は去年より海外旅行に行った人が多かったかもしれないといったことを考えるぐらいに誤差の範囲になっています。日本の人口は、平成17年がピークになるといわれています。

日本の人口推移は、1900年に5000万人、この100年間で7000万人増加し1億2000万人と倍以上になり世界史的に稀な人口増を経験しています。日本の都市に関する仕組み、法制度は、昭和30年代からの急激な都市化による人口増大の問題に処理するためにできあがったわけです。

国土交通省が厚生省の人口問題研究所のデータを元にした中位推計ではこの100年で現在の半分にあたる6400万人になると算出しています。100年後はわからないにしても、50年後、皆さんの子供たちがまだ生きている間に、首都圏と同じ3000万人がいなくなるという大きな変化が起きようとしているわけですから、これからの都市、将来の生活や制度、法体系等のイメージは違うものになると思います。数十年のタイムで見たときに、いま持っているイメージのままでは立ち行かなくなりますので、大きな発想の転換が必要です。

図表1



出典：国土交通省資料



また、図表2、3にあるように、日本の人口は、中枢都市圏と言われている札幌、仙台、広島、福岡圏が1990年～2000年に増えています。3大都市圏を見ても、東京圏は一時は減りましたがまた盛り返し、名古屋圏は横ばい、関西圏は減少傾向にあり、地方圏の人口減少は大きな問題です。

理想の居住地の変化

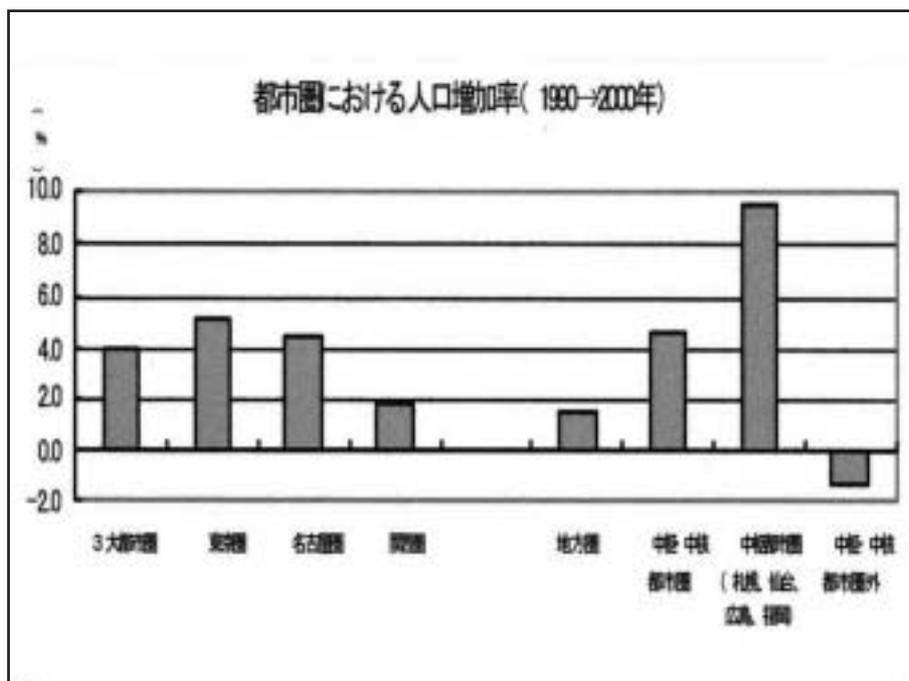
図表4は、五全総の見直しの中でできているデータですが、理想の居住地、どこに住みたいかというアンケートで、一番多いのは地方圏の町で1996年より2001年が増えています。その地方圏は地方中枢都市でも中核都市でもない、それ以外のもっと田舎に住みたいという人がこの5年間で増えています。これからの都市問題、そして、どこにだれが住みたいかという志向が大きく変わりつつあります。

図表5の農業従事者はずっと減っていますが、65歳以上を見ると、高齢化で比率が増えているだけではなく実数がこの25年間増え続けています。農業従事者総数は減っていますが、新規就農者数は過去最高を記録し続けて、このところ6万～7万人、2000年では8万人近い人が新規就労し、その多くが65歳以上で定年帰農と言われています。

つまり、農業の構造変化と農業を見る目、地方圏の町村を見る目が大きく変わってきています。これから先、地方の時代が期待される人の動きが始まっている中で日本をどのように構想していくかを考える時期にきています。

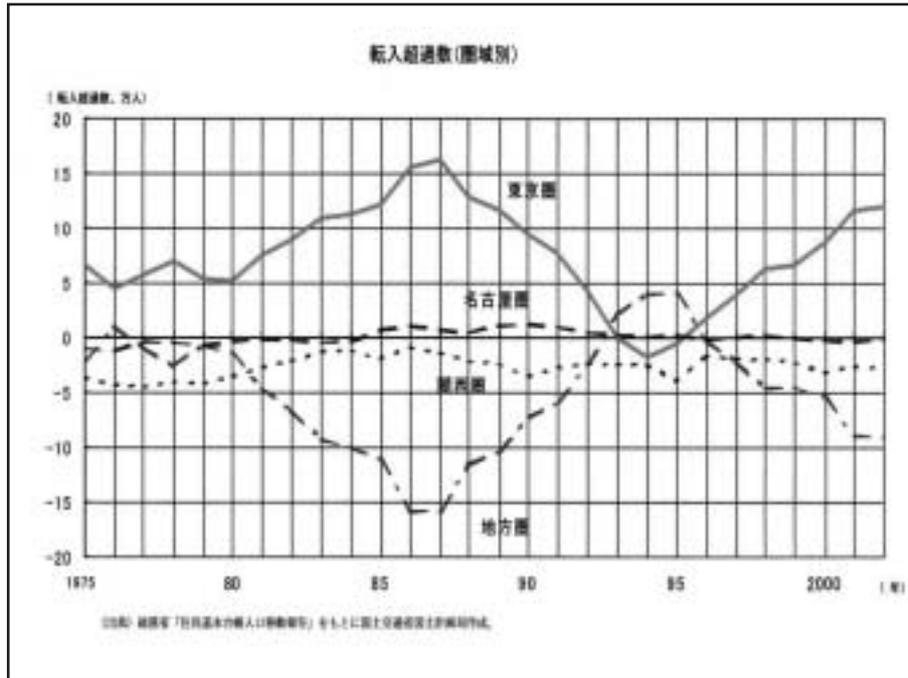
人口激減の萌芽をとらえてこれから先のことを考えないと、大きな方向を見失うことになりはしないかという気がします。

図表2



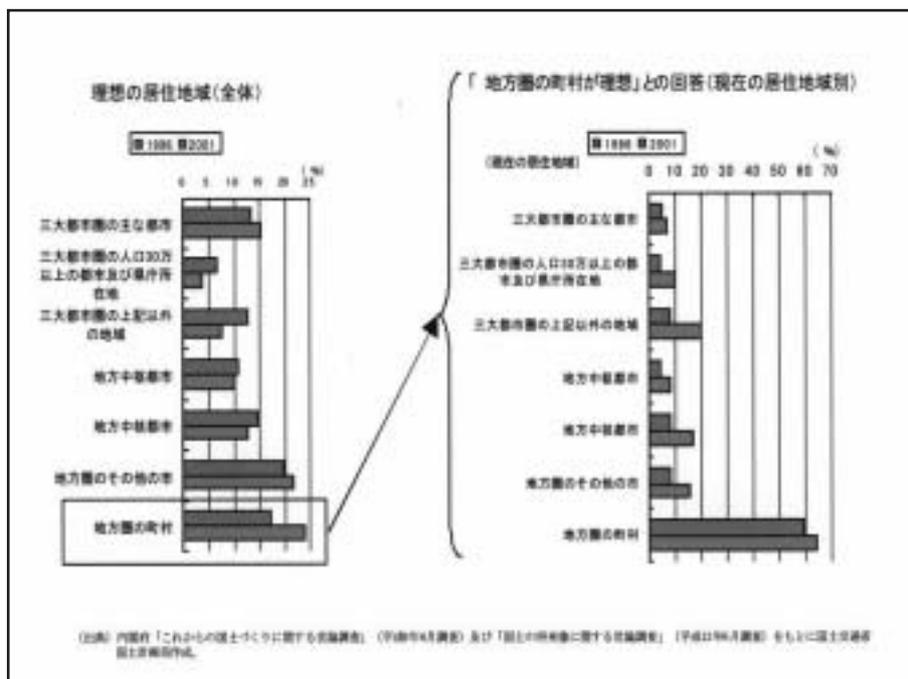
出典：国土交通省資料

図表3



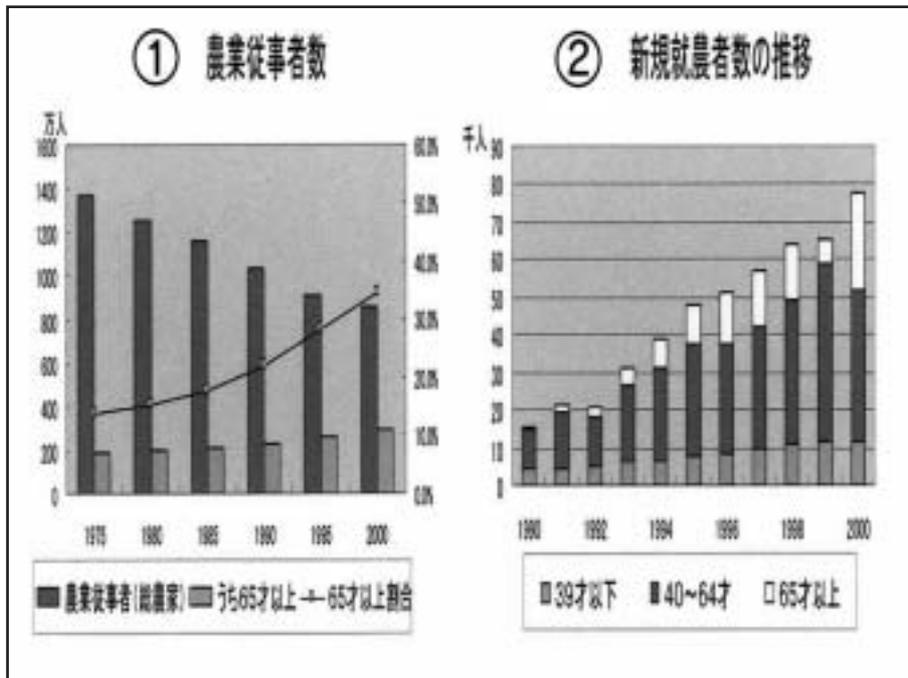
出典：国土交通省資料

図表4



出典：国土交通省資料

図表5



出典：国土交通省資料

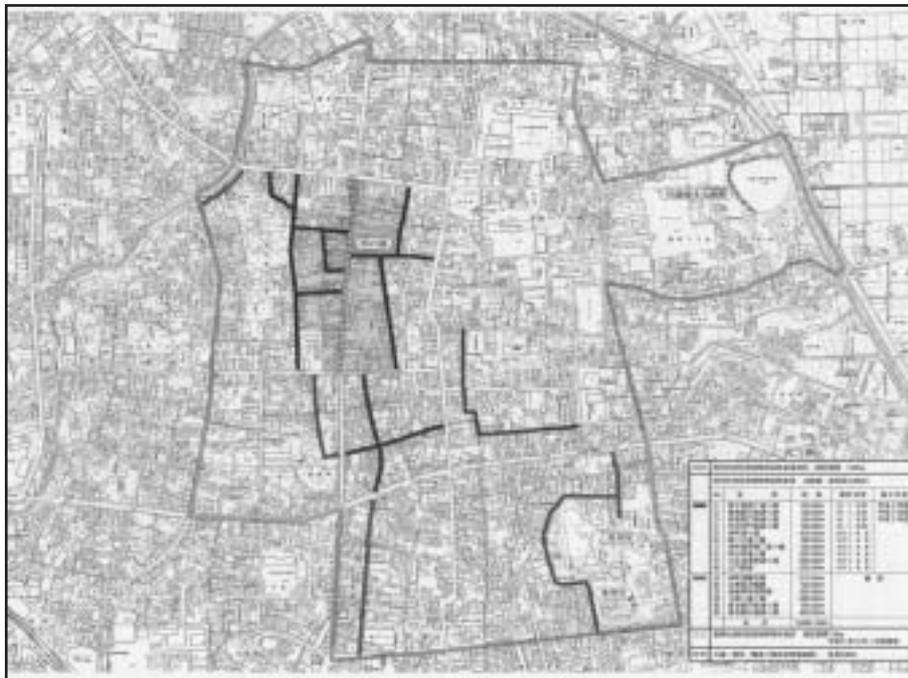
これからの都市再生

都市再生はどのようなことをやったらいいかを、いくつかの具体例でお話します。

奥行きのある蔵の町【川越】

首都圏の川越は、多くの蔵造りが並んでいます。図表6の点線の都市計画道路の開通にあたって蔵を全部とり壊すということになりました。しかし、「町並み保存が大事」ということで都市計画道路の計画幅員を変えています。

図表6



写真提供：川越市

図表7



長喜院門前通り

図表8





図表9



養寿院門前通り

図表10



図表11



菓子屋横町通り

図表12



今や都市計画道路を消すことは全国的な大きな流れとなっており、各地で都市計画道路の見直しがされているようです。

現在は、財政的に公共事業を行う状況にありませんが、人口の減少により交通量もおのずか減っていく中で、道路計画を見直す一番いいタイミングではないかと思えます。また、都市計画道路の計画制限に関する補償の問題で不要になった都市計画道路の計画をそのまま放置すると問題になることを示唆した判決が出始めていますので道路を見直す必要が出てきます。

川越の場合は、図表6の網掛けの部分で観光的にも町の顔になっているところですが、裏道はも

ともと城下町時代からのもので、商店街は明治以降のレトロな商店街で、明治、大正時代風に再生し裏道を魅力的にしています。また、駅に向かう人にとっての利便性を考慮した道を作っていくとしています。

具体的には、何でもない横町を面として魅力を持たせていくということで、図表7を8にして人が裏道に行くように道路を改善すれば観光地として、結果的には、住宅地としても魅力のある町に変わります。

川越は、首都圏、通勤圏であるという面もありますが、裏通りまで魅力的にすることによって、奥行きのある町になっています。

密集市街地域が動いた、新しい都市再生のアプローチ【足立区関原・本木地区】

木造密集地域の足立区の関原は、密集事業が行われています。また本木二丁目地区は、街なみ環境整備事業が行われました。

例えば、狭い道がごちゃごちゃしたところは、建物を新たに建てる際に道路を広げるように前面道路の幅員を4メートル取り、不燃化を進めていくことが密集市街地の基本戦略でした。しかし、現実問題として木造密集地域は建て替えが思うようにいかず、実際に前面道路2メートルセットバックして建物を建てようとすると敷地が狭く建たないために現状のまま、あるいは小規模な増改築を繰り返して結果的に不燃化が進まずに防災上強い町にならないということが起きたわけです。

つまり、今まで基本的に建て替えが進んで、そのうちに道路ができあがって不燃化が進むという前提の論理が機能しなかったわけです。もう少し具体的に条件は緩めるにしても、一戸の建物の不燃化が進む形で建て替えを促進できればいいのではないかと。小さな空き

図表13



写真提供：足立区

地を積極的に行政側がまちづくり用地として購入することによって、一時的な空き地を広場にして火災や震災が起きたときの瓦礫の収集や一時避難地にすることを少しずつ進めていくという戦略が必要なのではないかと思っています。

また、道路に関しては目の前にあるブロック塀を少

図表14



資料提供：足立区



図表15



写真提供：足立区

図表16



写真提供：足立区

図表17



写真提供：足立区

図表18



写真提供：足立区

図表19



写真提供：足立区

図表20



写真提供：足立区

図表21



写真提供：足立区

図表22



写真提供：足立区

図表23



写真提供：足立区

図表24



写真提供：足立区

しずつ撤去して、細かい改善を積み重ねることによって、町全体が段々よくなるのではないかと。図表16にあるように本木地区の中央部では実現しています。そして、周辺部はこれからやろうとしています。この町は、付き合いが密でコミュニティの協力の下に進んだ結果、単に防災上の性能を上げるだけでなく、町としての環境向上につながっています。この道路は、そもそも厳しい住環境ですが、景観的にも改善されています。100%の環境ではないけれども、住環境のレベルが少し上がることが具体的な通りの景観の改善につながっていると実感できます。

これほど立て込んでいるところは首都圏以外にはありませんが、改善を積み重ねることによって、少しず

つ地域が自信を取り戻し、防災上の性能も上がり、いろいろなことをやってみようという気をコミュニティに起こさせるということです。

補助事業がからんで複雑で、お金をかけなければ、何もできないと思っていた密集市街地域が動いたことは、大きな力になっています。地域が少し息を吹き返し、やる気が出て、次の一歩を進めてみよう、もっと欲を出していこうということが起きるのではないかと。資金が減り、人口が減っていくという時代を考えると、まちづくりの一つとして、まさにボトムアップの小さな改善を積み重ねるといった方法があるのではないかと。これこそ新しい都市再生のアプローチと言える気がします。



図表25



写真提供：足立区

足立区本木二丁目地区は、平成14年に都市景観大賞の「美しいまちなみ特別賞」を受賞しています。都市景観大賞は国土交通大臣賞まである賞ですが、都市景観大賞は、従来、古い町並み、新たに建設された駅前立派な通りや新しい新興の立派な戸建て住宅地が受賞し、住宅密集地の事業があるようなところが受賞することは考えられませんでした。住環境の整備、不良住宅の改善から出発した事業が、景観の意味からも評価されるようになってきました。

図表26



写真提供：足立区

町のアイデンティティを大事にする 【金沢の用水】

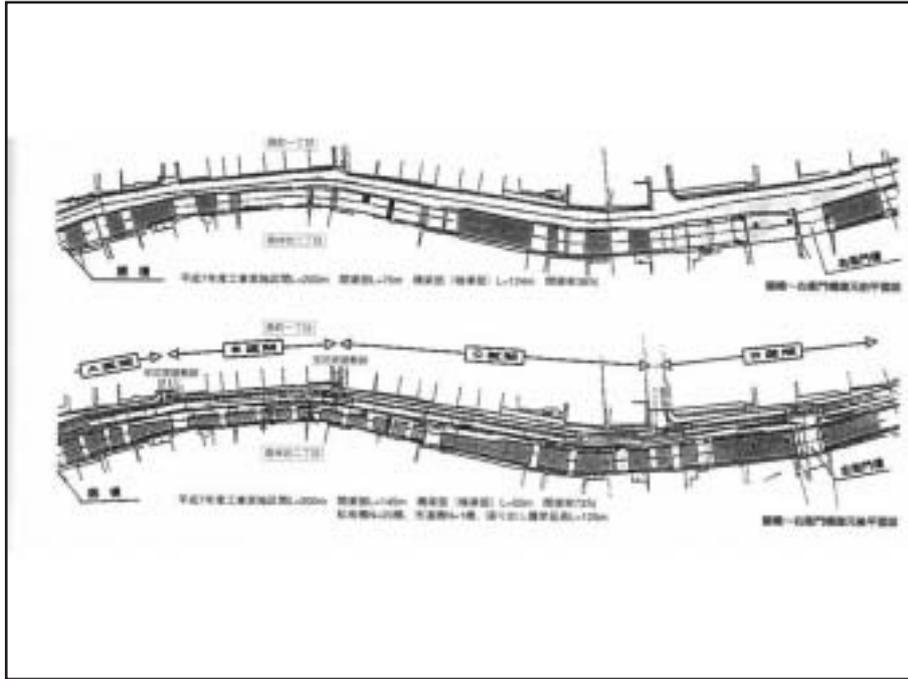
金沢はさまざまな都市施策を行っていますが、その中で用水について取り上げています。金沢には江戸時代からつながっている歴史的な用水が55本あります。その中で、20本の保全用水に関しては再生しようという計画が決まっています。金沢市は用水を保全する条例、用水保存条例を持ち個々の用水に対して保全計

図表27



金沢市パンフレットより

図表28



金沢市パンフレットより

画を立てて実行に移しています。

金沢の用水の多くは農業用水も兼ねています。香林坊という繁華街に近いお店が立ち並んでいるところに鞍月用水があって、ここに建っている建物やお店は自分のところで橋をかけて渡って入るようになっていきました。ところがその橋が、ここにあるように用水に蓋をして広めの橋をかけて駐車場を兼用するような施設の橋が多くかかっています。結果的に、駐車場は別に

用意して、なるべく橋を細くかけて、用水の面を見せると同時に用水の周りに緑を整備することによって、用水を再生しようという計画を立てて、さまざまな資金を導入しながら進めています。具体的には図表29が30に、図表31が32に改善され同じ場所と思えないほど美しい景観となっています。

金沢市は必ずしも観光対策としてやっているわけではなく、自分たちの町のアイデンティティを大事にす

図表29



金沢市パンフレットより

図表30



金沢市パンフレットより



図表31



金沢市パンフレットより

ることが周りの建物を建てる時の要望の根拠、地域の再生の根拠になり、結果的に、観光につながっています。

これが、新しい時代、今の時代に考えなければいけない都市再生ではないか。まさに町が再生した例で、地域のストーリーを読むことになるのではないかと思います。

図表32



金沢市パンフレットより

工場のまちの景観改善【平塚】

平塚北部には工場がたくさんあります。市の職員が、工場の建て替えのたびに要綱を持って工場に景観改善のお願いに行っています。図表33～40は工場の建て替えとは関係ないところですが、町の中にある工場も、実際に改善しています。その塀が再生されバス停ができていたといった単純なことです。あまりお金はかからず行政の方の労力で動いてきています。とりわけ工場の敷地は規模が大きいので、接道部の改善がなされるとその効果は一辺500m単位で効いてきます。とにかく改善はもう少しいろいろなところでいろいろな形でできるのではないかと思います。

図表33



写真提供：平塚市

図表34



写真提供：平塚市

図表35



写真提供：平塚市

図表36



写真提供：平塚市

図表37



写真提供：平塚市

図表38



写真提供：平塚市

図表39



写真提供：平塚市

図表40



写真提供：平塚市



歴史のまち【上野】

自分たちの町の歴史を知って、ストーリーをそこに
見つけていくことで自分たちの町の再生の手がかりが
生まれてくるのではないかという一つの実例です。

図表41～43は東京の上野公園の例ですが、不忍池
です。不忍池は日本の洋風競馬発祥の地ですがこうし
た事実はほとんど忘れられています。錦絵を見ると、
不忍池と周りの観客席が一体になって舞台のような池
になっているのがおわかりになるとと思います。

その後、いろいろな形で博覧会が開かれ、不忍池が
使われて、このときには弁天島と向こうとをつなぐ橋
がかかっています。つまり、大きな回遊の道、舞台の
ような池が流れをつくっています。池というのは求心
力を持っていたわけです。

ところが、今は上野の動物園の出口があるので回遊
できなくなっています。せっかく明治時代にできた大
きな動線が完全に切れて死んだ空間になっています。

まちには、ストーリーがあります。歴史を知って、
歴史が持っていたポテンシャルを頭に描きながらこの
地を見ると、問題点、改善の方向、可能性が見えてき
ます。何を生かし、何をやっていけばよいのかを一つ
一つの町が考え、実行することがまちづくり、さらには
それが都市再生につながるのではないかと思います。

図表41



図表42



図表43



磨かれていない可能性を光らせる【上野公園】

図表46の上野の公園はいかにも殺風景です。ここはいろいろな規制で店の営業ができない場所ですが去年、実験的に2週間ほど仮設のカフェを開きました。人気をばくしたので、カフェだけではなく、地域情報を発信する場所を開いたところ、収益も上がり、みんなも喜びました。上がった収益を上野公園や周辺の整備資金としてはどうかということで規制緩和についての議論が進んでいます。

つまり、少しずつ変えて、地域のストーリーを大事にしながら可能性を見つけて、いま磨かれていない可能性を光らせていくことが本当の意味での都市再生ではないか。制度は、そういうものを支える必要があるのではないかと思います。

図表45



図表46



図表44



図表47



都市再生、世界の動き

アーバン・ルネサンスへ向けて

都市再生は日本だけの話題ではなく、いろいろな国で議論を始めています。図表48はイギリスの都市再生のレポートです。「アーバン・ルネサンスへ向けて」という2000年に出たレポートは、イギリスの国土交通省にあたるところが特別なタスクフォースを任命して、都市再生はどうあるべきかを考えたレポートになっています。例えば図表49の写真は、よくない都市の例で、彼らが考えるいい都市は図表50です。これは昔からの町で、どうしてこの都市がいいのかが絵解きしてあります。小規模な都市を車に頼らないで、公共交通機関が結んでいる。日本風に言えば、歩いて暮らせるコンパクトシティです。そして、複合化している建物で囲われた小さな広場が、緑でつながっていくような町がいいのではないかとっています。

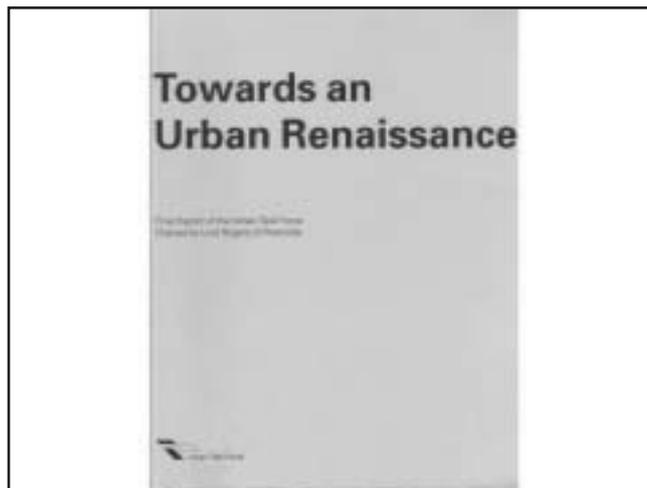
具体的に描いてみると同じ密度の町に同じ密度の建物を建てる、言ってみれば下に公園と駐車場を持ってタワーが建つといった単調に規格型の住宅が並ぶものではないといっています。いろいろな用途が混ざって、なおかつ3階から4階建てで、中庭を持って周りを囲んでいて、同じ街区が周りがあるので通り側から言うと、両側に建物が並んで建っている。それを断面で切ってみると図表53のように通りがあって4階ぐらいの建物で下がよく見通せる。歩いている人たちにとっても上にストリートウォッチャーがいる、お年寄りが上から見ているというのは安全です。泥棒も入りにくいので防犯上もいいし、1階はお店があり、上のほうに人が住んでいるのがいいのではないかといいことです。

ニューアーバニズム（新しい都市主義）＝ネオトラディショナル

図表54はアメリカの例です。左側がアメリカの一般的な住宅地です。大規模ショッピングセンターがあり、前に海のようなパーキングがあります。住宅地は緑豊かで、商業地には車で移動するしかないというのが一般的なアメリカの町です。

これをどうするかというときに、例えば駐車場はむ

図表48



出典：Urban Task Force, Towards an Urban Renaissance, 2000

図表49



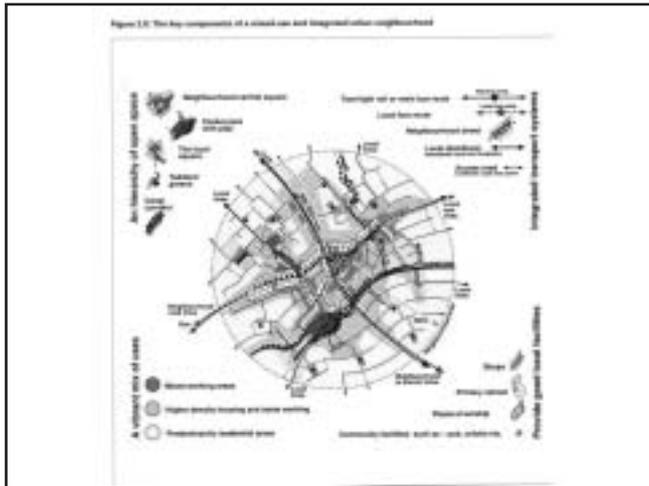
出典：Urban Task Force, Towards an Urban Renaissance, 2000

図表50

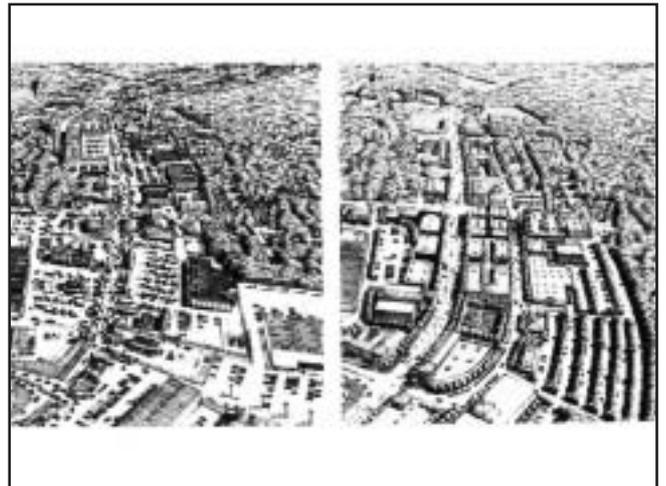


出典：Urban Task Force, Towards an Urban Renaissance, 2000

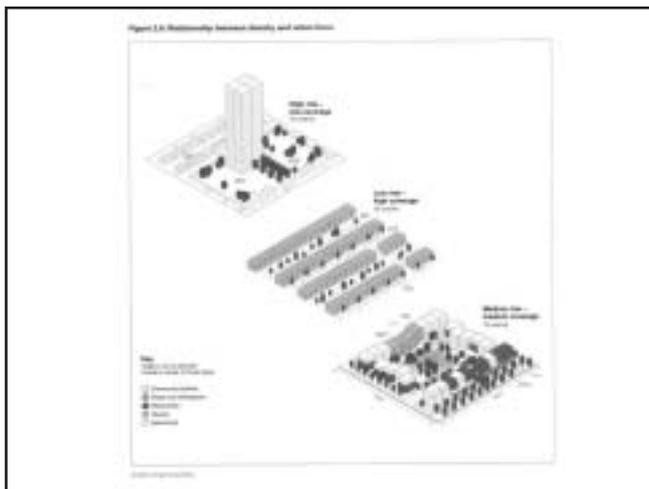
図表51



図表54



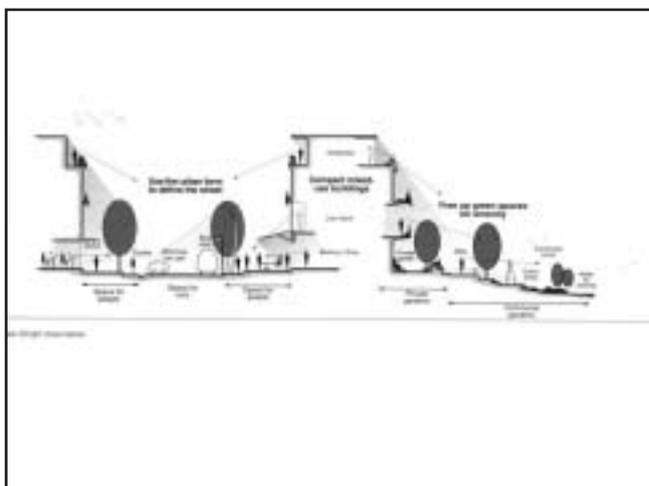
図表52



図表55



図表53



しろ後ろ側で、手前側に建物を建てて、通りはもう一回建物が並んでいくような通りを再構成しよう。そして、路上駐車も簡単にできるようにして、通りに面したところにお店を建てるということです。

駐車場を裏側にするという発想は小さな店や住宅地の目の前に広い庭があるというよりも、道路側に建物が建って、道路にいろいろな気配り、チェックができるような建て方をしようということがアメリカの大きな動きになっています。これをアメリカではニューアーバニズムといいます。ニューアーバニズムというのは新しい都市主義です。言ってみれば車がない時代のアメリカのまちづくりに似ています。

これがアメリカの主流になってきているのは、アメリカの場合は大きなディベロッパーがいろいろな形で

町を作りますから、ヨーイドンで競争します。人気があるから売れるし、売れた後も大変高く転売できるわけです。

既存の町もそれに合ったニューアーバニズム的な手法で改善しようということがいろいろ言われるようになってきました。都市再生は、もう少しヒューマンスケールで、コンパクトで、歩けるところで、そして車ではないものにもう一回戻していこう。そして、車がないぐらいの時代の町が主流という意味で伝統回帰であるということで、ニューアーバニズム（新伝統主義）という言い方をします。

図表55も同じニューアーバニズムのデザインです。図表55-②が現況です。通り側に建物を持ってくるようにしよう。通りを再生しよう、通りを復活させようということです。山形の十日町の通りは、広くはないけれども通りは生きています。そして、それぞれの小さな昔からの商店が、形は変わっても通りに参加しながら、通りの人たちとの接点を持っているという意味では、山形版が実現しているのではないかと思います。それは、明治時代のはじめから考えられていたことが生きていていると思います。

アメリカですら、どちらかという道なるべく狭く使う、道の側で駐車をしていこうという方法が考えられるようになってきています。

マンハッタン

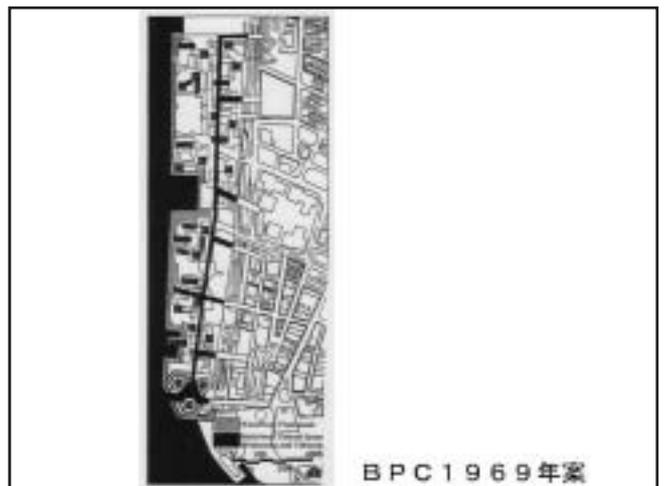
そういう流れは有名な例で、マンハッタンで見ることができます。われわれのいま考えている都市再生の参考になるのではないかと考えて、少し古い例ですが持ってきました。これはアメリカのマンハッタンのバッテリーパークというところです。ワールドトレードセンタービルが建つ前の計画です。BPCというのはバッテリーパークシティということですが、図表56案は否決されて、次に出てきた案図表57でかなり高層にしたマンションを建てて、一番南と一番北にオフィス棟を建てています。このときにはワールドトレードセンタービルができていますが、これもうまく実現しませんでした。

ここで初めて公的に認められたのはワールドトレードセンタービルの横にオフィスや住宅を造って空中歩廊で結ぼうという計画（図表58）でした。大きな超高層の3本の建物が空中歩廊で高速道路をまたいで例えばワールドトレードセンターに結び付く壮大な計画

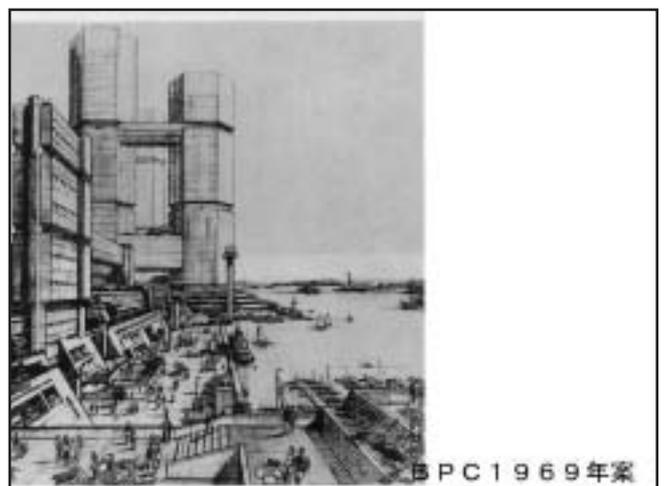
図表56



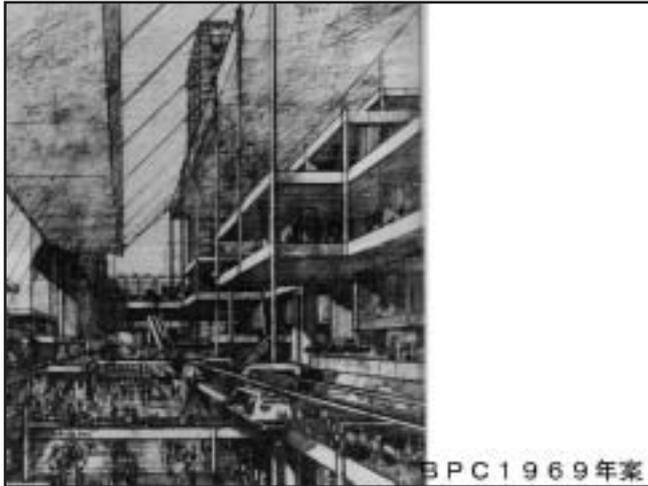
図表57



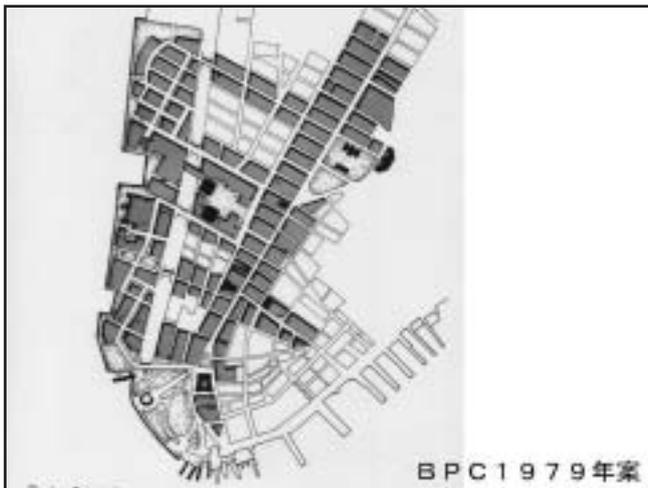
図表58



図表59



図表60



図表61



です。いまの日本の巨大再開発と似ているところもあります。これは一部実現しこの中に未来の乗り物のようにモノレールがあって、軸がずっと通っていくというものでした。これはうまくいきませんでした。正式に認められ、1期工事は終わったのですが、都市というのは巨大な背骨があり、全部できないと機能しないために何十年とかかるわけです。

小さな単位で町ができていって、それが寄せ集まって機能するような町にしないといけなのではないか。地面を歩くことが大事じゃないか。もう少し地面を歩いていって、今まである町と一緒にいって、今までの町と一緒になっていくようなことが大事ではないかということで、この案は結果的には途中で変更になります。

新しい案が79年に提案されます（図表60）。これが今でも生きている案ですが、ワールドトレードセンタービルのそばに建物の姿が見えますが、これが古いものの生き残りで空中歩廊があります。マンハッタンの道を延長して昔からの都市の構造、文脈を大事にしていくというのが基本的な考え方です。

もう一つは、ハドソン川が見えるように、そして、海岸沿いは公園にして南からずっと行けるようにしましょうという考え方です。そういう案が79年にできました。

今でもこの案は使われています。それは細かいルールが決まっています。先ほどの道の中でアーケードがずっとつながってファイナンシャルタワーというオフィス施設の横を通り空間的に見て建物が小さな湾として囲まれた感じで広場があります。中身が細かく分かれて図表61の点線が1階部分にお店を作って壁の線でそ

図表62



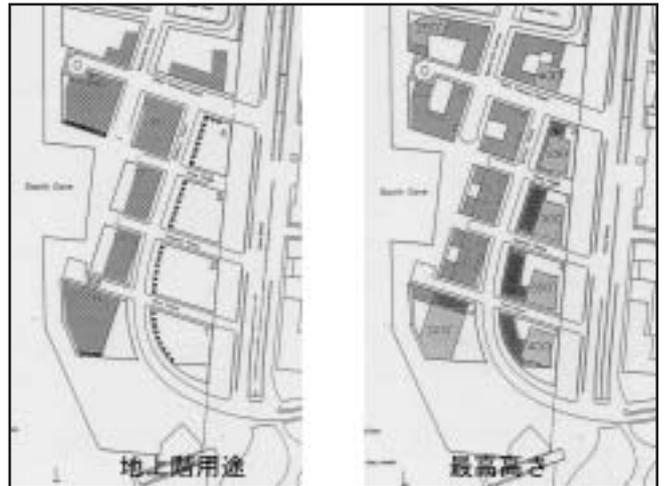
ろえていきなさいと建物の1階利用が決められている。アーケードをつくりその上に建物を建てるのですが、320フィートまで建てられる、ここは400フィートまで、ここは350フィートまで、300フィート、250フィートの棟を建ててくださいということで細かく町を決めています。

図表64はメインのホテルのロビー、エントランスです。そして、通りは両側がアーケード街になって、制限高さのところに表情線を入れて、ここで一区切りしてください。高層側にいくときには60~85フィートで、110~135フィートのところでもう一回下がつて、タワーになります。そういうものを建ててくださいということが一戸一戸細かく決めて、一つ一つの建物を上に高く建てると決めています。それは結果的に、まだワールドトレードセンターの町並みになっているわけです。向かいの古い町の雰囲気と似ています。新しい住宅地は下階はオフィスが入っている開発ですが、それまでのローアーマンハッタンとつながっていくような町を作っています。これは歩いている雰囲気ですが、下がって建っています。低層部分はここまでですよ。高層は下がって建ててくださいということです。1期では高いものを上に建てて、この下が見晴らしがいいようにしようということが中心になって考えられています。中庭はだれも入れませんが、道路に面して建物のいろいろなところを活用する。これで1期と2期以降では基本的な考え方が全然違うというのがおわかりになると思います。

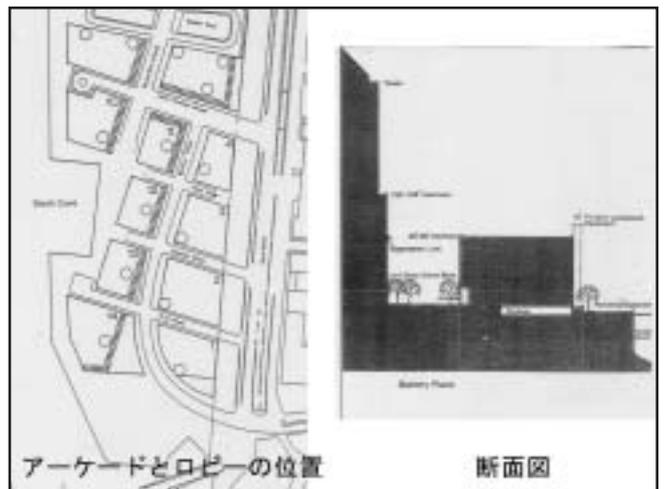
その後どういうことが言われているかを示したのが図表69です。緑を内陸側に延ばして、広場を改善しましょうという計画案です。まさに新しくできた町が逆に古い町に新しいイメージを与えて、改善することにつながっていく、次の段階の戦略につながっているわけです。まさにこの地域の、ローアーマンハッタンの再生につながってきているわけです。戦略に向けていろいろな補助金を持ってきたり、予算化をしたりすることこそが、都市再生ではないか。それはまさにまちづくりです。もちろん、これはいま物理的な空間の話をしていますが、商業活動、オフィス活動という面をセットで考えられるのではないかと思います。

内陸側をリッチにしていきましょう。BPCができあがったら、今度は内陸側の町を変えていこう。こういう連鎖の中で町の再生を考えていくことが必要なのではないかと思います。

図表63



図表64



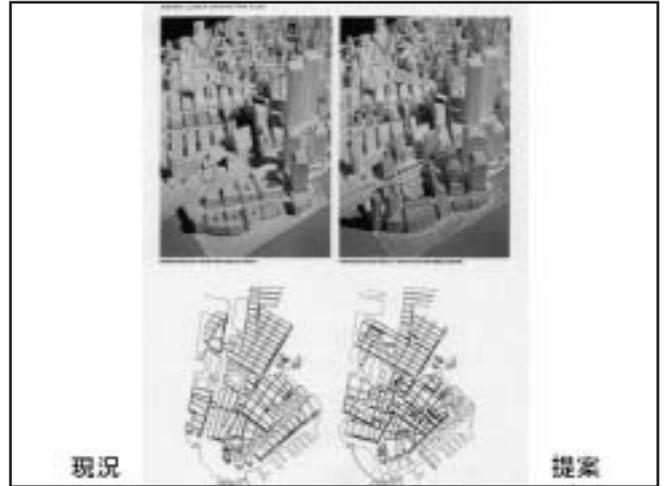
図表65



図表66



図表69



図表67



図表68



おわりに

都市の再生は、都市再生の特別措置法の考え方という、産業を活性化させて、ビジネスをどのように導入するか。そのためにいかに特区を作って、容積率を緩和してビジネスを動かしていくというところばかりが動いて、地方の都市の再生に対する大きな戦略が見えてこないと思います。もう少しまちづくり的なボトムアップで、地域の文脈を読むところから考えれば、いろいろな解決策はあるのではないかと思います。

山形の町に重要な手がかりがあるように、文翔館という昔の県庁が立派なもので、文翔館のマンションが建つときに大変な問題が起きて、地域の人たちが高さを規制する計画を現在作っています。自分たちの町をどうするかは、町の今を読めば見えてくるのではないかと。山形や宇都宮のように読みやすい町もあるけれども、読解が難しい町もあります。すべての町は何らかの意図で作りに上げられているので、決して読解が不可能ということはないと思います。

そういうものをベースにしながら、町のストーリーを作って、その中で何を補強していくことが自分たちの町の再生につながるのかを考えていくと、そこから都市の再生の手がかりは必ずやつかめるのではないかと思います。

そういう中で、都市再生を考えることが、これからの地方都市の再生につながっていき、これから人口が減って、土地が空いて、もっと豊かにリッチに暮らせるような時代になるのではないかと思います。

多くの人は地方都市に住むことを希望しているといろいろなアンケートが指し示しているわけです。それに応える地方都市のビジョンがきっとできていくのではないかと私は思っているわけです。

財団法人 日本不動産研究所事業所一覧

本所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀本三層ビル	浜松支所	〒430-0927 浜松市旭町9-1 浜松センタービル4F
総務部	TEL (03)3503-5331 FAX (03)3580-9946		TEL (053)453-0386 FAX (053)452-9148
研究部	TEL (03)3503-5335 FAX (03)3597-8063	岐阜支所	〒500-8833 岐阜市神田町1-8-5 協和興業ビルディング5F
業務部	TEL (03)3503-5336 FAX (03)5512-7320		TEL (058)263-0653 FAX (058)267-1532
鑑定審査部	TEL (03)3503-5337 FAX (03)5512-7321	津支所	〒514-0033 津市丸之内3-4-5 アクサビル2F
システム評価部	TEL (03)3503-5341 FAX (03)3503-4550		TEL (059)228-3442 FAX (059)225-5504
コンサルタント部	TEL (03)3503-5343 FAX (03)3502-3009	金沢支所	〒920-0981 金沢市片町1-1-34 金沢第一生命ビル6F
調査企画部	TEL (03)3503-5330 FAX (03)3592-6393		TEL (076)222-1305 FAX (076)222-1306
証券化プロジェクト室	TEL (03)3503-5377 FAX (03)5157-5451	富山支所	〒930-0004 富山市桜橋通り2-25 富山第一生命ビルディング4F
企業資産評価プロジェクト室	TEL (03)3503-5275 FAX (03)3503-5276		TEL (076)432-1585 FAX (076)442-8629
環境プロジェクト室	TEL (03)3503-5339 FAX (03)3592-6393	福井支所	〒910-0004 福井市宝永4-3-1 三井生命福井ビル6F
国際評価グループ	TEL (03)3503-5330 FAX (03)3592-6393		TEL (0776)24-7411 FAX (0776)25-3630
東京支所	〒100-6125 千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー25F	大阪支所	〒541-0051 大阪府中央区備後町4-13 御堂筋三井ビル5F
	TEL (03)3503-5338 FAX (03)5512-7697		TEL (06)6203-7535 FAX (06)6203-7540
西東京支所	〒100-6125 千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー25F	大津支所	〒520-0051 大津市梅林1-3-10 滋賀ビル7F
	TEL (03)3539-2552 FAX (03)3539-2558		TEL (077)523-3298 FAX (077)523-3731
水戸支所	〒310-0021 水戸市南町3-4-14 明治安田生命水戸南町ビル5F	京都支所	〒604-8186 京都市中京区東屋御池下ル梅屋町361-1
	TEL (029)225-5138 FAX (029)224-5784		アーパネックス御池ビル東館8F
宇都宮支所	〒320-0036 宇都宮市小幡1-1-27 KMGビルディング小幡5F		TEL (075)241-3431 FAX (075)256-3217
	TEL (028)621-3887 FAX (028)627-3289	神戸支所	〒650-0035 神戸市中央区浪花町59 神戶朝日ビルディング14F
前橋支所	〒371-0023 前橋市本町2-14-8 新生情報ビル5F		TEL (078)332-3224 FAX (078)332-3243
	TEL (027)221-5300 FAX (027)221-2985	奈良支所	〒630-8115 奈良市大宮町5-2-11 奈良大同生命ビル6F
さいたま支所	〒330-0063 さいたま市浦和区高砂2-6-5 浦和大栄ビル3F		TEL (0742)35-5493 FAX (0742)35-5495
	TEL (048)822-1211 FAX (048)822-3170	和歌山支所	〒640-8154 和歌山市六番丁5 和歌山第一生命ビルディング5F
千葉支所	〒260-0013 千葉市中央区中央2-5-1		TEL (073)423-0253 FAX (073)423-3193
	千葉中央ツインビル2号館10F	広島支所	〒730-0029 広島市中区三川町7-1 SK広島ビル6F
	TEL (043)222-6369 FAX (043)222-6349		TEL (082)541-3211 FAX (082)541-3011
横浜支所	〒220-8142 横浜市西区みなとみらい2-2-1	鳥取支所	〒680-0846 鳥取市扇町115-1 鳥取駅前第一生命ビル2F
	横浜ランドマークタワー42F		TEL (0857)23-0400 FAX (0857)23-0428
	TEL (045)651-7311 FAX (045)651-7301	松江支所	〒690-0007 松江市御手船場町549-1 損保ジャパン 松江ビル6F
新潟支所	〒951-8066 新潟市東區大通六番町105-8-1		TEL (0852)22-2663 FAX (0852)22-2001
	中央ビルディング4F	岡山支所	〒700-0903 岡山市幸町8-29 三井生命岡山ビル9F
	TEL (025)228-3761 FAX (025)222-3861		TEL (086)223-3842 FAX (086)231-3925
甲府支所	〒400-0031 甲府市丸の内1-17-10 東武穴水ビル5F	山口支所	〒753-0087 山口市米屋町1-15 みずほ銀行山口支店2F
	TEL (055)222-1391 FAX (055)222-1322		TEL (083)922-8110 FAX (083)922-8149
長野支所	〒380-0935 長野市中御所1-17-12 あいおい 損保長野第一ビル2F	高松支所	〒760-0050 高松市亀井町2-1 朝日生命高松ビル7F
	TEL (026)228-3444 FAX (026)228-3323		TEL (087)863-6066 FAX (087)863-0086
松本支所	〒390-0874 松本市大手3-4-3 松本M-1ビル5F	徳島支所	〒770-0841 徳島市八百屋町1-14 三井生命徳島ビル6F
	TEL (0263)32-8871 FAX (0263)32-8842		TEL (088)625-7992 FAX (088)625-7579
札幌支所	〒060-0005 札幌市中央区北5条西2-5	松山支所	〒790-0011 松山市千角町4-1-5 高岡ビル6F
	JRタワーオフィスプラザさっぽろ9F		TEL (089)933-0072 FAX (089)933-0292
	TEL (011)281-2378 FAX (011)222-4018	高知支所	〒780-0870 高知市本町2-2-29 畑山ビル7F
仙台支所	〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-6-1		TEL (088)824-7888 FAX (088)824-7945
	仙台第一生命タワービル2F	福岡支所	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F
	TEL (022)262-6586 FAX (022)265-5384		TEL (092)781-6073 FAX (092)713-6163
青森支所	〒030-0862 青森市古川2-20-3 朝日生命青森ビル5F	北九州支所	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 北九州清和ビル8F
	TEL (017)722-8657 FAX (017)722-1006		TEL (093)531-6788 FAX (093)551-8299
盛岡支所	〒020-0021 盛岡市中央通1-7-25 朝日生命盛岡中央通ビル3F	佐賀支所	〒840-0825 佐賀市中央本町3-1 朝日生命佐賀ビル6F
	TEL (019)652-1821 FAX (019)654-2845		TEL (0952)24-7034 FAX (0952)24-7043
秋田支所	〒010-0921 秋田市大町2-4-44 秋田第一ビル4F	長崎支所	〒850-0033 長崎市万才町3-13 第一森谷ビル4F
	TEL (018)863-1018 FAX (018)823-5206		TEL (095)821-7830 FAX (095)821-7835
山形支所	〒990-0031 山形市十日町2-4-19 住友生命山形第2ビル6F	熊本支所	〒860-0805 熊本市桜町1-20 西嶋三井ビル11F
	TEL (023)631-0621 FAX (023)631-0647		TEL (096)355-0477 FAX (096)326-4697
福島支所	〒960-8103 福島市舟場町1-20 三井生命福島ビル7F	大分支所	〒870-0021 大分市府内町3-4-20 明治安田生命大分和和ビル6F
	TEL (024)522-4466 FAX (024)522-6415		TEL (097)534-0545 FAX (097)534-0579
名古屋支所	〒460-0003 名古屋市中区錦2-4-3 錦パークビル7F	宮崎支所	〒880-0806 宮崎市広島1-18-7 大同生命宮崎ビル6F
	TEL (052)222-6100 FAX (052)222-6101		TEL (0985)20-9392 FAX (0985)20-7230
豊橋支所	〒440-0076 豊橋市大橋通1-68 静銀ニッセイ 豊橋ビル6F	鹿児島支所	〒892-0844 鹿児島市山之1町1-10 鹿児島中央ビル5F
	TEL (0532)53-0017 FAX (0532)56-3471		TEL (099)222-7017 FAX (099)227-1698
静岡支所	〒420-0035 静岡市葵区七間町8-20 毎日江崎ビル6F	那覇支所	〒900-0015 那覇市久茂地3-1-1 日本生命那覇ビル9F
	TEL (054)255-7325 FAX (054)251-5719		TEL (098)861-8171 FAX (098)861-8175



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、本所のほか全国52支所が一体となって活動しております。

編集発行人／理事・調査企画部長 宮ヶ原 光正／財団法人 日本不動産研究所 調査企画部 © 2005

〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル TEL03-3503-5330 FAX03-3592-6393 2005年(平成17年)6月10日発行

JREI Japan Real Estate Institute

不動産調査月報 No326 / 327 ISSN 1344-8765