city & life

都市のしくみとくらし

no.139
Dec.-Mar.2023-2024

特集

「ミクストユースのまちづくり
―大規模複合用途開発のこれから―

city&life no.139 Dec.-Mar.2023-2024

表紙・裏表紙―東京ミッドタウン（関連記事:p16）
photo：坂本政十賜

巻頭言

「ミクストユース」は都市になり得るか

東京の各地で、大型の複合用途開発が進んでいる。2023年11月には、森ビル株式会社が、アークヒルズ、六本木ヒルズなど、「これまでのヒルズで培ったすべてを注ぎ込んだ」という麻布台ヒルズが竣工した。計画区域は8万1000㎡におよび、エリア内には、オフィス、商業、住居、病院、インターナショナルスクール、ギャラリー、ミュージアム、公園などが配され、「都市の中の都市（コンパクトシティ）」というコンセプトを具現化した街区が誕生した。

そもそも、こうした民間デベロッパーが主導する複合用途開発は、1986年に森ビルがアークヒルズを建設したのが最初だとされている。エリア内に商業施設やオフィスのみならず、住居、文化施設、緑地などを組み込むことで、さまざまなニーズをもつ人々が訪れる都市施設へと進化した。これ以降、恵比寿ガーデンプレイス（1994年）、東京ミッドタウン（2007年）などが同様のプログラムをもつ都市施設として竣工している。さらに、エリア内の既存の緑地を生かし「自然との共生」を強く打ち出した東京ミッドタウンが一定の成果を上げて以降、施設を取り囲む屋外空間を緑地やオープンスペースとして、地域密着型のフレンドリーな空間を目指す傾向も強くなっている。複合用途開発は、社会の変化と共に進化しているようだ。

国内に竣工してきた、これまでの複合用途開発の歴史を振り返りながら、今日的な傾向を探ると共に、複合用途開発がこれからの都市のあり方や、私たちの暮らしに与えるインパクトについて考える。（編集部）

特集　ミクストユースのまちづくり ―大規模複合用途開発のこれから―

contents

鼎談 ミクストユースのまちづくり 創発的アーバニズムを手がかりに
大村謙二郎×陣内秀信×ホルヘ・アルマザン 2

年表 日本の大規模都市再開発1960-2023
監修:大村謙二郎 協力:ホルヘ・アルマザン 12

ルポ ミクストユースな都市の愉しみ 16

グラビア Mixed-use development in TOKYO 坂本政十賜
丸の内仲通り 10
麻布台ヒルズ 18
東京ミッドタウン八重洲 22
大手町ビル 29

連載 都市の緑3表彰　緑がつなぐ町・人・暮らし⑤
「GREEN SPRINGS」 30
第34回「緑の環境プラン大賞」の受賞団体決定 33

連載 噂の「駅前」探検⑰ 下北沢駅 今尾恵介・小夜小町・坂本政十賜 34

back number・information 38

鼎談

ミクストユースのまちづくり

創発的アーバニズムを手がかりに

2002年に制定された都市再生特別措置法以降、国内の都市、とくに東京では民間の大手デベロッパーによる大型複合用途開発が加速した。1969年の都市再開発法から約50年、80年代から民間主導に変わった大規模再開発を「企業主導アーバニズム」呼び、東京が培ってきた独自の都市の魅力を多く失っていると指摘するのは、建築家で慶應義塾大学准教授のホルヘ・アルマザン氏だ。氏は、偶発性と必要性から生じた横丁や雑居ビル、低層密集地域などの調査・分析から「創発的アーバニズム」の必要性を提言する。鼎談では日本の大規模再開発の歴史を振り返りながら、ミクストユースを謳う大型複合用途開発が、果たして創発的な都市を実現できるのか、その可能性と課題を語り合っていただく。

構成:**杉山衛** photo:**坂本政十賜**

大村謙二郎
筑波大学名誉教授・本誌企画委員／司会進行

×

陣内秀信
法政大学特任教授・本誌企画委員

×

ホルヘ・アルマザン
慶應義塾大学准教授・建築家

大規模再開発の歴史と行政のかかわり方

大村———1969年に「都市再開発法」ができ、その50年の節目に、全国から50件を選んで『時代を画した再開発事業』(全国市街地再開発協会、再開発コーディネーター協会)という冊子ができました。私は選定の座長を務めたのですが、再開発法による開発は約1000件、初期の70年代は商業施設が中心で、とくに駅前再開発が盛んでした。都市再開発法は土地の高度利用によって付加価値を高め、従前権利者の権利を保護しつつ再配分し、保留床を売却することでプロジェクトを成立させます。行政に力も財源もあった70年代は、公共主導でそうした再開発が多く行われました。79年にイギリスでサッチャー政権が成立し、81年にアメリカでレーガン政権、82年に日本で中曽根政権が発足した頃には産業構造が大きく転換し、産業に使われていた土地の利用転換、再開発に民間の力が活用されるようになります。同時に、60・70年代の公害問題や日照権の確保などの住民運動がまちづくりへと展開し、今の「ミクストユース」や「創発的まちづくり」の萌芽も見えてきます。また、防災性も都市の大きな課題となり、木造密集市街地である東京・月島の再開発には三層ほどの低層で職住一体の街並みが提案され、都市計画を学び始めていた私も非常に刺激を受けた記憶があります。新自由主義的な民活型の再開発の印象が強い80年代ですが、改善型再開発という発想は、当時すでにあったと思います

民間主導の複合型再開発の最初は、1986年の「アークヒルズ(赤坂アークヒルズ)」ですね。オフィスやショップ、ホテルや住宅、テレビスタジオ、コンサートホールまで備えていた。その後、品川区の埋立地に「天王洲アイル」(1992)、渋谷区のサッポロビールの跡地に「恵比寿ガーデンプレイス」(1994)と続きます。アークヒルズは60年代から計画が進められ、それが複合型の開発となっていった。一方駅前の再開発は、当初はあまり複合の意識はなかったと思いますが、80年代半ばに欧米のMXD(ミクストユースデベロップメント)が注目され、全国各地の再開発に取り入れられていきます。2000年代にはさらに民間の資本力や結集力が強まり、より大きなプロジェクトが動き始めている、といった状況だと思います。

陣内———僕もイタリア留学後、50年東京をウォッチしてきて、その流れをリアルに感じてきました。70年代には、東京もそこに暮らす人の故郷になってきたということで、都のイニシアチブで歴史的建築の保存や「歴史と文化の散歩道」の整備、後の景観条例など、景観問題への意欲的な取り組みがなされました。当時は建築、都市計画、土木が景観を軸に戦後の都市づくりを見直す時期で、僕もそこに合流していろんな試みができました。そのピークが、お台場、青海、有明の埋立地で今も整備が進む「臨海副都心」だったと思います。これは「横浜みなとみらい21」(1983着工)のビジョンに刺激を受け、バブルまっただなかの1989年に建設が始まりました。欧米でも、産業や経済の構造が大きく変わる時、積極的に再開発が行われるのがウォーターフロントです。そこに集中していた工業や物流拠点の役割が変わるわけですから、それも当然ですね。

本格的なウォーターフロントの再開発は70年代のアメリカで始まります。80年代初めまでは、ボストンのクインシー・マーケットなど観光的な商業施設を中心とした再開発が主でしたが、2000年代に入る頃から欧米各地で積極的にミクストユース化し、住まいがあり、大学やミュージアムがあり、水族館やホテル、カフェやレストランもある総合的な都市づくりへと進化していきます。

大村さんのお話にもあったようにサッチャー政権が民間の活力を取り入れ、それが中曽根政権に対応している。でも、欧米では公共の側が常にヘゲモニーをもっていて、2012年に巨大ハリケーン・サンディーで大きな被害を被ったニューヨークでは、その後災害に強いまちづくりのための国際コンペを行っていますし、徒歩15分圏内のまちづくりをめざすパリの「15分都市」やスマートシティをめざすバルセロナも、市が非常にがんばって、市民の参加を得て都市再生に取り組んでいる。民間に任せっきりなのは、先進国では日本だけかもしれません。

アルマザン—そうですね、サスティナビリティやウォーカビリティは、市場に任せていてはできないことが証明されています。企業に任せても、パリの15分都市やバルセロナのスーパーブロック計画は実現できません。もちろんどの国にも、民間主導のいわゆる新自由主義都市づくりはあって、それは今も進んでいると思います。でも、とくにコロナ禍以降、公共空間が果たす役割の重要性は再発見され、その意識は非常に高まっているのではないかと思います。

都市のなかの公共空間の重要性

大村———まちづくりにとって公共空間は重要ですが、今東京では、2013年に都が創設した「公園まちづくり制度」で都市計画公園内の未供用部分に民間の開発が入り、どんどん商業化しつつあります。また公共施設でも、指定管理者として企業が入ることで文化が集客力で測られてしまい、図書館にはベストセラー本ばかりが並んでしまう。あるいは陣内さんのお話に出たウォーターフロントも、ベネツィアなど、今やものすごいオーバーツーリズムで悲鳴をあげている。新自由主義的なまちづくりで、公共空間が商業化やフェスティバル化している現状です。私と

しては、やはり行政の役割にもっと期待したいのですが……。

アルマザン–日本の公共空間について調べると、日本にはもともと「公共」という概念がなかったとか、明治時代に「public」を訳すのが難しかった、と書かれた本が多いのですが、私はちょっと批判的です。確かにpublicの訳語である公共の「公」には、lord（君主）やprince（王子）の意味があって、一般の人を意味するpublicとは明らかに違います。だから日本の多くの研究者は、日本の公共は天皇のもので庶民のものではないという議論をしてきました。でもそれは、幕府から天皇へと政権が交代した時代に、戦略的に選ばれた訳語ではないでしょうか。日本にも、たとえば「みんなのもの」というようなかたちでpublicがあり、それはどの文化にもあるものだと思います。どんな国や文化でも、屋外で遊ぶでしょう。そのとき水辺が好まれることは、環境心理学でも証明されています。高齢者が外に出ればベンチも必要でしょう。日本も例外ではありません。都市計画でも、70年代には行政ががんばって、その後は国際的な傾向として新自由主義に飲み込まれ、もしかして日本は、その影響が他の国より強かったかもしれません。しかし今は新自由主義の問題が強く意識され始めていて、とくに大都市ではもう少し行政が指導力を強めてきているのではないかと思います。

大村———揺り戻しがきている、と？

アルマザン–はい。日本にはすばらしいパブリックスペースがたくさんあります。大きなパブリックスペースは行政の参加が必要なので、建築家や歴史家たちはその裏手の、路地的空間に着目してきたように思います。私も『東京の創発的アーバニズム』（学芸出版社、2022）という本で研究しましたが、路地や横丁の飲屋街は、やはり東京に残る最後の自由空間であり、そこには非常にパブリックな要素がある。その良さも今では十分認識されていて、路地的空間の保全の動きはたくさんあります。で、私は次の研究として、行政が参加する広場的空間やウォーターフロントなど、表側のまちづくりを対象とする必要を感じています。

表側の公共空間というと、1971年の総合設計制度にもとづく公開空地がありますね。ニューヨークで始まったプラザ・ボーナスの考え方で、容積率を増やしてもらう代わりに公開空地をつくる。行政は、そのおかげでパブリックスペースや緑地が増えていると考えていますが、私はとても批判的です。ニューヨークでも批判している人は多くいて、公開空地がどのくらい都市のリバビリティ（幸福度や暮らしやすさ）に貢献しているのか、そろそろ客観的に分析し、評価する必要があると思います。

大村———とくに日本ではいったん制度ができると、本当に都市環境の向上に寄与しているかあまり検証されません。しかし、バラバラに提供される公開空地が都市の潤いにつながっているのか、市民のために魅力的な活用ができているのか、確かに批判も出てきているようです。

陣内———歴史的な建物の保存も、総合設計制度でしかできなくなっています。保存すると容積率のボーナスがもらえる（笑）。それでも保存してくれるのはありがたいのですが……。

大村———行政側は、それで歴史的遺産が保存されたり、公共の空間や緑が増えればいいと考えたのだと思いますが、50年以上経て制度疲労を起こしていると思います。たとえば2002年に定められた都市再生特別措置法でできた特区が本当に機能しているのか、振り返ってみることはすごく重要な指摘だと思います。

オープンスペースから都市を考える

陣内———2015年に槇文彦先生が雑誌『新建築』に発表された論文、「アナザーユートピア」がみんなの心を打ちました。ニューヨークに長く暮らした槇先生は、自分にとって大切な場所は、公園や広場のようなオープンスペースだったと回想される。しかし新自由主義的な都市開発で一番犠牲になるのもオープンスペースで、だからわざわざ公開空地をつくるけれど、槇先生はそうじゃなくて、歴史的なコモンズの価値をもう一度認識しようと提言された。これは後に賛同する人たちとの論集として本になり、僕もイタリアの歴史的都市について書きました。そこでの皆さんの提言がとても面白かったのですが、オープンスペースは、開き過ぎると逆に行動制限が必要になったりと、なかなか一つの価値では判断できないんですね。

日本の歴史的なオープンスペースには、たとえば絵巻物「熙代勝覧（きだいしょうらん）」（1805）に見られる街路があります。日本橋から神田にかけての江戸時代のメインストリートの情景が描かれ、まあ人がいっぱいいて、いろんな商売をしている。日本では、商業と一緒に街路空間が広場のような公共空間の役割をもってきた。モダン東京の銀座もそうですね。でも今の東京では街路の見直しは進まず、歩行者空間にもならない。日本には欧米で学んだ優秀なランドスケープデザイナーがたくさんいるのですが、自治体が所有する街路や公共空間の仕事はあまりないそうです。民間の公開空地ばかり手がけていて、だからそこだけ緑あふれる豊かな空間になっていく。確かに、民間の開発が大規模になればなるほど公開空地が増えて、今訪れてみると、アークヒルズの広場も緑地もなかなか居心地が良かったりするのですが……。

大村———ええ。時間と共に周囲の風景に溶け込んだり、周辺市街地とのインタラクションが生まれてきたりと、少しずつ熟成されてきた印象ですね。

陣内———一方、アルマザンさんが注目する「裏側の公共空間」はやっぱり日本のお家芸で、槇先生はまんじゅうの皮とアンコと表現されています。外側の広い道路は行政や企業に任せて、中のアンコは、創発的なセンスをもつ若いクリエイターや建築家が面白い空間をつくりながら、ゆるやかに変わっていく。欧米の都市は行政がものすごくしっかりしていて、構造や方向性はトップダウンで決められている。そのなかで、民間ががんばって面白い都市をつくってきた。だけど東京は小さい単位ごとに、それぞれ時代に合わせて変わってきているから、非常に多様性がある。その時々にしなやかに、またしたたかにいろんなものを取り込んできた。まさに創発性ですね。槇先生も、そうした小さい単位からできる都市を「細粒都市」と呼んでいます。小さいことに価値がある。それがうまく連携してネットワーク化していく。欧米でも、中世の都市はみんなそんな感じです。しかしルネサンス以降はこれを否定して、近代のゾーニングの都市計画へと突き進んできた。ヴェネツィアは、じつは最高のミクストユース都市ですが、その複雑な空間は経済優先の理論やクルマ社会の台頭などのなかで特殊な扱いを受けてきました。でも価値観が変わり、回遊性のあるウォーカブルなまちづくりにとっては一つのモデルになる。そう考えると、これまで評価されなかった都市の裏のパブリックスペースを大切にするのは、日本的戦略としてとても重要ではないかと思います。

日本の大型複合開発を再評価する

大村———これまで年代ごとに特徴のある大規模再開発プロジェクトが行われてきましたが、私としては1973年の千葉県・柏駅東口が印象的です。今では批判も多いかもしれませんが、二つの商業ビルを核として、駅前に大型のデッキ空間をつくった画期的な再開発です。その後駅前の商業施設は、郊外型ショッピングセンターやEコマースによって壊滅的な打撃を受け、今では市場性があるタワーマンションへと変わってきています。柏駅東口にもリユースやリノベーションの話がもちあがっているようですが、マンションへの置き換えではない他の可能性を模索しているようです。また、中央区の「晴海アイランドトリトンスクエア」（2001開業）は公共的なマインドをもって、住宅とオフィス、商業施設を融合しようとした複合開発で、水辺空間も活かしたプロジェクトだったと思いますし、80年代から90年代には、東京、大阪、名古屋の三大都市圏で、工場跡地を都市型住宅地として再生する住宅市街地総合整備事業も行われました。先ほど年数を経た再開発の馴染み感の話が出ました。日本はとくに新陳代謝が激しくて、再開発街区が40～50年もするとさらなる再開発が検討され、その再々開発のあり方も大きな課題になっていくと思います。

陣内———トリトンスクエアを始め、恵比寿ガーデンプレイスや天王洲アイルは意外に公共性があって、広場を中心にコモンズをつくろうとしていますね。最近の再開発では屋上に広場をつくってしまって、それでは本当のコモンズは育たない。トリトンスクエアは「エリアマネジメント」が言われ始め

大村謙二郎

おおむら・けんじろう—1947年生まれ。都市プランナー。工学博士、筑波大学名誉教授。専門は土地利用計画、市街地整備、都市計画史、都市住宅政策。東京大学工学部都市工学科卒業。ドイツ留学を経て、都市住宅学会会長、日本都市計画学会常務理事などを歴任。共著書に『現代都市法の新展開　持続可能な都市発展と住民参加』（東京大学社会科学研究所、2004）、『日本の都市法　構造と展開』（東京大学出版会、2001）、『都市計画の地方分権』（学芸出版社、1999）他。本誌企画委員。

陣内秀信
じんない・ひでのぶ―1947年生まれ。建築史家。法政大学特任教授。工学博士。専門はイタリア建築・都市史。東京大学工学部建築学科卒業。イタリア留学を経て、法政大学のエコ地域デザイン研究センター長、江戸東京研究センター長などを歴任。著書に『水都東京 地形と歴史で読みとく下町・山の手・郊外』(ちくま新書、2020)、『水都ヴェネツィア その持続的発展の歴史』(法政大学出版局、2017)、『東京の空間人類学』(ちくま学芸文庫、1992)他。本誌企画委員。

た時期でもあり、ニューカマーズの多い住棟の人たちにも開かれたイベントを企画していました。地域に開くことを最初に打ち出した複合開発だと思います。恵比寿ガーデンプレイスはフランス風のシャトーまであって、ちょっとテーマパーク的ですが、写真美術館や映画館もある。ただ、文化や生活の要素が奥に詰め込まれて、目立たないのが残念です。天王洲アイルの開発では、都の港湾局にものすごく歴史にこだわるキーマンがいて、江戸時代にはお台場だった石垣をわざわざ積み直して再生しているのがユニークです。かつては石油の備蓄地区だったところが、1985年の計画から88年の着工、96年の完成まで、非常に短期間で再開発が実現しています。

大村―――天王洲アイルには、モノレールの新駅ができたのも良かったですね。

陣内―――ええ。そこから芝浦にかけての一帯には、倉庫業をはじめ、代々の家業を継いだ若い人たちの創発的な動きもあって、僕はとても期待しています。その後はちょっと印象に残るプロジェクトがなくて、ポーンと飛んで、六本木の「東京ミッドタウン」(2007開業)。その土地自体がもつ地理的、歴史的価値を評価する「ゲニウス・ロキ(地霊)」という言葉を使うならば、ミッドタウンは大名屋敷跡の、まさにそういう立地です。それを継承して回遊式庭園をつくり、建物の配置やアプローチも意識した。敷地にゆとりがあって、心地の良い空間になっている。東京は地形が面白いでしょう。こんな大都市で中心部に凸凹や、網目のように運河のある都市は世界でも他になくて、地形を活かせば面白い町になる。民間のデベロッパーはそこにもちゃんと目を向けている。森ビルが手がけたアークヒルズ、「六本木ヒルズ」(2003開業)、「麻布台ヒルズ」(2023開業)は地形をうまく利用していますし、「虎ノ門ヒルズ」(2014開業)では、地形をつくってしまった(笑)。広場の下には環状二号線が走っていて、道路をまたいで上の街区同士がつながっている。行政とうまくコラボレーションした画期的な構造ですが、ある意味、やりたい放題に都市の形を変えている、とも言える。もちろんすべてが民間主導でいいとは思いませんが、手法もどんどん進化して、今では世界にない事例もたくさん出てきていると思います。

最後に付け加えたいのが、東京駅にも近い「京橋エドグラン」(2016開業)です。歴史的建造物である明治屋を中央区が文化財指定し、その保存と活用によって容積率をアップしてもらった。日本橋から京橋、銀座にかけては昔ながらの街路があり、歴史的建造物も残っていますから、新しく建てるビルもボリュームや高さなどのスケール感を揃えてシンメトリカルにして、その間に屋根をかけてガレリア空間にした。クルマも入らないし、裏側にも光が届くようになって、カフェでお茶をするにはなかなかいい空間です。これはストリート性と、そこに「顔」が見える、民間がつくった公共空間の良い例だと思います。

多様な人々が民主的に参加したい大型複合開発

アルマザン–とくに1975年から85年には、面白い取り組みがありました。柏駅東口再開発は、今国際的に注目される公共交通を前提とした都市開発、TOD(Transit Oriented Development)とも重なる駅一体型の開発ですね。私はたとえば、再開発前の渋谷はとても素晴らしかったと思います。電車での発着も乗り換えもスムーズで、しかも町には新旧の建物があって、デパートや小さなカフェもたくさんある。しかし今進められている再開発については疑問を感じます。TODもやり過ぎると、動線が複雑になって問題が起きてしまう。やはりバランスや度合いが重要だと思います。

今年、ハーバード大学の研究成果として、日本の事例から大規模開発と都市の関係を考える『Sharing Tokyo: Artifice and Social World』(M.モスタファビ、太田佳代子編、日本総研、ハーバード大学)という本が刊行されました。そこでも紹介されていますが、東京ミッドタウンは、街路空間と公開空地が離れて設計された六本木ヒルズの真逆をいって、そこをフラットにつなげたそうです。六本木ヒルズでは建物のスタイルがバラバラになってしまったから、ミッドタウンでは統一するなど、先行事例に学びながら進化していることがわかります。また、丸の内の三菱地所のエリア「仲通り」は、「三菱村」とも呼ばれるほど三菱地所が多くの土地や建物をもっていて、だから街路空間を含めた総合的な開発ができたんじゃないかと思います。

大村―――東京では、森ビルは港区、三菱地所は丸の内、三井不動産は日本橋、東急は渋谷と、大手デベロッパーがホームグラウンドをもっていて、長期的に地域の価値を高めようとしています。三井は「グレーター(greater)日本橋」を掲げ、三菱は大手町、丸の内、有楽町を一体として「大丸有」と呼び、今では海外を意識して「OMY」と呼ぶようになった。新規の再開発ばかりではなく、既存の小さなビルのリノベーションも含めて総合的な地域ブランディングを進めていて、これは日本独特かもしれません。九州の福岡でも、地元の福岡地所が長年がんばっている。もちろん会社組織なので利益主導ですが、地元貢献として町を育てたい思いもあって、それが日本の企業主導型再開発の良い面かなという気がします。

アルマザン–もちろんそれぞれの国にデベロッパーがありますが、日本ほど大きくない印象です。土地の購入から計画、施工まですべてデベロッパーが行う日本の再開発は、私たちに投票権はありませんから、民主主義の観点からは危険性があると感じます。今話題の神宮外苑の再開発でも、明治神宮や三井不動産などの土地だから「任せるしかない」という論調があるようです。でも、高さ制限15mの都市計画公園を減らしてそこに190mのビルを建てたら、状況は明らかに変わります。空の広がりも減るし、ビル風や日照問題も起こるでしょう。これに誰も声を上げられないのは危ない。確かに港区、丸の内、日本橋、渋谷は、パワフルにまちづくりが進められていますが、もうほとんど特区で、東京としての都市計画がない状態です。たとえば行政もちゃんと参加して、地域住民や専門家も参加できる民主主義的な手続きを盛り込む工夫をすべきだと思います。住民しか知らないローカルナレッジもあるでしょうから、さまざまな意見が交わる緊張感が、より良い成果となるのではないでしょうか。開発側は時間がかかるのを嫌がりますが、環境意識が高まった今では訴訟も多く起きていますから、早い段階で広く意見を聞いた方がむしろスムーズだと思います。神宮外苑の樹木の伐採も、反対意見で9月に延期され、さらに来年に延期されていますし。

陣内―――バルセロナでは市民が歩行者専用化したい道の優先順位に関する意見をネット上で出して、そこからシミュレーションして決めるんだそうです。日本は古いですね。僕は中央区の都市計画審議会の会長を10年やって、その間に東京ミッドタウン八重洲の計画も承認されたのですが、反対しにくいし、意見をいう人も少数です。審議会も実際上は計画を承認する機能になっていて、計画ができあがった後に住民が反対するのは非常に難しい。

大村―――私が長年ウォッチしてきたドイツでも、都市の文脈を変える大きなプロジェクトでは、必ず都市計画コンペが行われます。行政主催の市民フォーラムも連続で開催され、そこでの討議はすべて公開されます。まちづくりがちゃんと地域住民に公開されている。ほとんど決まった後の2週間で地域住民の意見を聞くパブリックコメントのやり方は、日本の大規模再開発の最大の問題点だと思います。

ボトムアップで秩序や機能を生む「創発性」

大村―――今回のテーマはミクストユースで、そのミックスの仕方が時代と共に大きく変わってきた印象です。アルマザンさんは、大規模再開発でも創発的なミクストユースは実現できるとお考えですか。

アルマザン–たぶん、すべての都市は創発的だと思います。トラブルや戦争といったカオスがあると、都市は機能しません。逆にコルビュジエのヴォアザン計画(1925)のように、完全にトップダウンの都市計画もありますが、ジェイン・ジェイコブスの著書『アメリカ大都市の死と生』(1961)を始め、60・70年代にそうした近代的な方法へ批判が起こり、80年代には複雑系として都市を計画する、ポストモダン的な考え方が出てきます。日本ではカオス理論から学んだ建築家もたくさんいますが、「創発」は、ボトムアップで秩序や機能が生まれる複雑系の概念で

ホルヘ・アルマザン
Jorge Almazan―1977年生まれ。建築家。慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科准教授、ホルヘ・アルマザン・アーキテクツ代表。マドリード工科大学修士課程、東京工業大学博士課程修了。地域再生リノベーション計画で日本建築家協会優秀建築選（2018、2022）、太田市景観大賞受賞（2019）。著書に、慶應義塾大学で自身が主宰する建築設計研究室Studiolabとの共著『東京の創発的アーバニズム　横丁・雑居ビル・高架下建築・暗渠ストリート・低層密集地域』（学芸出版社、2022）など。

す。全体的なマスタープランやトップの指示にしたがうのではなく、要素と要素、部分と部分の相互作用によって自然発生的に全体の秩序が生まれる。

たとえば飛ぶ鳥の群れはきれいなフォーメーションをつくりますが、人間の編隊飛行とは違ってヒエラルキーはありません。コンピュータで解析・再現できますが、それぞれの鳥のスピードと間隔によるアルゴリズムで全体が生じている。創発性によって、カオスと秩序のバランスが非常にうまく取られているんですね。ヨーロッパの旧市街地は創発的でしたが、今ではツーリズムにあわせて街並みは高級ブランド店ばかりになり、ダイナミクスが生まれていません。その点戦後の東京は全体が創発的なアーバニズムのなかに、カオスと秩序がバランスよく共存していると感じます。創発性といっても抽象的過ぎるので、私の本では横丁、雑居ビル、高架下建築、暗渠ストリート、低層密集地域の五つを挙げています。他にもたくさんあるでしょう。有機的、自然発生的にできたスモールスケールの町は人間が好きな場所で、ローカルコミュニティにもかかわれるし、自己表現やビジネスもできる。経済学でいう自由主義的な都市ですね。国や行政がすべて計画するのではなく、そこにいる人たちのインタラクションから秩序が生まれる。

陣内―――新自由主義以前の、本当の自由主義ですね。

アルマザン―この本はアメリカで二つの賞にノミネートされるほど賛同を得ましたが、やはり強いトップダウンの管理が望ましくないという思いの表れだと感じます。もちろん基本的なインフラなどは国や行政が整備する必要があるでしょう。でもそれ以外はもっと自由で、個人がコミュニティに参加できる適切なスケールやバランスを、東京は見付けているんじゃないかと思います。

陣内―――下北沢や吉祥寺、自由が丘が評価され、より魅力的になるのが70年代終わりから80年代前半にかけてですよね。町や社会では女性が元気になったし、西武のようなクリエイティブな企業も出てきた。社会学では「分衆」とも言われ始めて、個人の振る舞いが町に反映されたり、商品開発やマーケットリサーチでも個人の動きが盛んに注目された。「ホコ天」と呼ばれた歩行者天国もこの頃ですね。その頃は一人ひとりの心に届くメッセージや戦略があり、それが町を元気付けていた。そういうスピリットがだんだんと衰退しちゃった。でもがんばり続けている町や、もと繊維問屋街だった中央区の横山町、馬喰町のリノベーションを中心としたまちづくりなど、チャレンジはたくさんあります。台東区、墨田区、江東区が「イーストトーキョー」として連携していますが、そんなふうに横につないでいくことも必要だと思います。

大型複合用途開発における創発的ミクストユースの可能性

大村―――大型複合用途施設もそれ自体孤立するのではなく、施設内のミクストユースはもちろん、もっと地域に開かれたインタラクションが重要ですね。今のミクストユースは現時点での最善な方法だと思いますが、それは時代によっても変わります。かつては都市型住居が大型複合用途施設というかたちで普及するとは考えもしなかった。ですから、今はインバウンド需要が高いからホテルをつくれば容積率を割り増すといったような、目先のインセンティブに左右される再開発は見直すべきだと思います。

もう一つはこれからの人口減少です。地方から大都市圏への人の流入も減少するなかで、創発性を担うのは多国籍化だと思います。まちづくりにかかわる人たちの層も広がり始めていますから、外国の人たちも含めた多様性や、新しいことにチャレンジしていく流動性などに対して、福祉やファイナンスの面、あるいは長期的に持続可能な経済性など、さまざまにサポートできる仕組みが必要になってくると思います。

陣内―――包摂的（インクルーシブ）な都市づくり、社会づくりは大切ですね。外国人、マイノリティ、いろいろな問題を抱えている人たち……。今日のために都内9カ所の大型複合用途施設を改めて見てきましたが、収入のあるアッパーな人や、若くてエネルギッシュな人のための開発になっていて、あのステキな空間を享受できる人は限られていると感じます。ミクストユースを超えて、人間も、それぞれの視点もミックスする。そうしないと、世界から取り残されるんじゃないかと思います。

たとえば今、福岡の天神地区で進む「天神ビッグバン」では、市が認定したデザイン性の高いビルにボーナスを付与する制度が発足し、空港に近いため設けられていた高さ制限も緩和されたため、古い建物がどんどん建て替えられています。もちろんみなさん良い町をつくろうとがんばっているのですが、天神が発展すればするほど、昔から商業で栄えてきた隣の博多は寂れてしまうでしょう。日本の再開発の大きな問題は、すでにビルドアップして、蓄積も評価もある場所をさらに建て替えることです。丸の内も、渋谷も、六本木もそうですね。欧米の再開発は、寂れたり問題がある場所を再生させる。それで都市全体が良くなるわけです。日本は良いところをさらに再開発するから、格差増長の再開発です。喜ぶ人はいても、取り残される人が必ずいる。とはいえ東京には、スモールスケールでがんばっている人もたくさんいるので、僕はそこに期待しています。大型複合用途開発でも、新しいことをやりたい若手もいるはずですから、地域の若い人たちのクリエイティビティを引っ張り込む仕掛けがあってもいい。面白いことをやりたい人たちに場所やチャンスを提供する、とか。創発的なスピリットのインキュベーションの場となっていってほしいですね。

アルマザン―公開空地は廃止が望ましいでしょうね。行政は公開空地ではなくお金をもらって、それを街路や公園の整備にあてればいい。これは「インパクトフィー」といって、環境や周辺住民に影響（インパクト）があるからその対価を支払う、という感覚です。日本にはすばらしいデザイナーや建築家がたくさんいますから、いくらでもいい設計ができるでしょう。そこで重要なのは、市民参加です。民主主義的なアプローチを増やすこと。それと共にコンペも必要ですね。再開発の面積に応じてコンペを義務化するとか……。競争すれば面白い提案も出て、創造力も上がるんじゃないでしょうか。

多様性の問題としては、たとえばニューヨークでは、開発の際に、誰でも住める低家賃の公営住宅を必ず何割か入れることが決められています。その是非はありますが、多様性を大切にする意識が強い。マンハッタンは本当に排他的で、警察官や学校の先生など普通の人が住める家賃の家もなく、町自体が成り立たなくなりつつあります。ジェイコブスは活気ある町の条件として、多用途、人の密集、角を曲がる路地性と共に、新旧の建物の混在を挙げています。古いビルを残すことも大切だというのですが、それは歴史保全でも見た目でもなく、賃料が安いからなんですね。そこに若い人やクリエイティブな人が入り込み、成功したら表のメインストリートへ進出する。そういう循環を考えているのだと思います。そうした循環を排除すると、全体の活力は下がってしまう。私が路地や横丁に注目したのもそのためで、そこに生まれているクリエイティビティを招き入れるようにすれば、大型複合用途開発の価値も上がるし、地価も上がって、新しいビジネスにもつながっていくんじゃないかと思います。

大村―――都市のなかの公共空間の重要性を認識し、そのなかで多様な人たちが自由な創発性を発揮するためのヒントを、たくさんいただけたと思います。本日は、どうもありがとうございました。

TOMORROW
URBAN TERRACE

年表

日本の大規模都市再開発1960-2023

監修：大村謙二郎　協力：ホルヘ・アルマザン

1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990

都市開発に関する法令・制度など

- 市街地改造法、防災建築街区造成法、特定街区制度
- 建築基準法：容積地区制度
- 都市計画法
- **都市再開発法**
- **建築基準法：総合設計制度**
- **都市再開発法：第2種市街地再開発事業制度**
- 伝統的建造物群保存地区制度
- 都市再開発法：都市再開発方針義務化
- **特定住宅市街地整備促進事業**
- **市街地住宅総合設計制度**
- **新都市拠点整備事業**
- **都市再開発法：再開発地区計画制度**
- 民間都市開発の推進に関する特別措置法
- **立体道路制度**
- 都市計画法・建築基準法：用途別容積型地区計画制度

代表的な大規模再開発

- 新宿副都心計画決定
- 岡山中心部再開発（岡山市）
- **大阪駅前市街地改造事業（大阪市）**
- 桑名駅前計画～1977：都市再開発法認可第1号（三重県）
- **柏駅東口：人工地盤（千葉県）**
- **武蔵ヶ辻第二（石川県金沢市）**
- 温泉プラザ山鹿：複合ビル（熊本県山鹿市広町）
- **阿倍野再開発事業～2013（大阪市）**
- うえほんまちハイタウン（大阪市）
- **白鬚東大型防災事業計画～2022（墨田区）**
- 酒田中町大火復興再開発（山形県／1976年酒田大火）
- 倉敷駅前くらしきシティプラザ（岡山）
- **アークヒルズ（港区赤坂）**
- 臨海部副都心開発基本構想策定

東京の再評価

著者の専門分野
- ●建築
- ▲都市計画、都市史
- ■ジャーナリズム、地理学、文学ほか

▲『デザイン・サーヴェイ』明治大学神代研究室、法政大学宮脇ゼミナール
▲『日本の都市空間』都市デザイン研究体
▲『日本の広場』都市デザイン研究体
土着的・歴史的な日本の都市空間の再発見
■『文学における原風景』奥野健男

複雑系・カオス理論で日本の都市を再評価する
●『街並みの美学』芦原義信
●『続・街並みの美学』芦原義信
『隠れた秩序』芦原義信●
『東京の地霊（ゲニウス・ロキ）』鈴木博之▲
江戸・東京論の流行
▲『東京の原風景』川添登
■『都市空間のなかの文学』前田愛
●▲『見えがくれする都市』槇文彦
▲『東京の空間人類学』陣内秀信
■『思想としての東京』磯田光一
▲『東京 下町・山の手』E.サイデンステッカー（邦訳1986）
●▲『明治の東京計画』藤森照信
・地域雑誌『谷中 根津 千駄木』創刊
・雑誌『東京人』創刊
▲『江戸の川・東京の川』鈴木理生

観察的アプローチ

←1930年
▲『モデルノロジオ 考現学』今和次郎、吉田謙吉
近代化によって取り残された現象や都市空間に関する初期フィールドワーク
■▲『今和次郎集1～7』今和次郎

■▲『超芸術トマソン』赤瀬川原平
・「路上観察学会」設立
路上観察学会
●▲『路上観察学入門』赤瀬川原平、南伸坊、藤森照信
▲『考現学入門』藤森照信編

未来に向けた提案

●▲『METABOLISM 1960都市への提案』菊竹清訓、大高正人、川添登、槇文彦、黒川紀章
●▲『メタボリズム』川添登
●『日本列島の将来像』丹下健三
●『空間へ』磯崎新
●『行動建築論』黒川紀章
●『代謝建築論』菊竹清訓
メタボリストは1960年代に台頭し、1970年の大阪万博を境に撤退する

海外の都市論

▲『都市のイメージ』K.リンチ（和訳1968）
■『アメリカ大都市の死と生』J.ジェイコブズ（和訳1977）
『都市の建築』A.ロッシ（和訳1991）●
『建築の多様性と対立性』R.ヴェンチューリ（和訳1982）●
『ラスベガス』R.ヴェンチューリ（和訳1978）●▲
米プルーイット・アイゴー団地解体（モダニズム建築が死んだ日）・
『スモール イズ ビューティフル』E.F.シューマッハー（和訳1976）■

近代都市計画への社会的批判
■『The Social Life of Small Urban Spaces』W.H.ホワイト
●▲『パタン・ランゲージ』C.アレグザンダー（和訳1984）
●『建物のあいだのアクティビティ』J.ゲール（和訳2011）
モダニズムに対抗する建築のマニフェスト
●『錯乱のニューヨーク』R.コールハース（和訳1995）
●『コラージュ・シティ』C.ロウ、F.コッター（和訳1992）
●▲『都市と建築のタイポロジー』R.クリエ（和訳1991）
■『空間の生産』H.ルフェーヴル（和訳2000）
MOMAで「デコンストラクティビスト・アーキテクチャー展」開催・
『サードプレイス』■●R.オルデンバーグ（和訳2013）

社会の主な出来事

- 日米安保条約への抗議運動
- 国民所得倍増計画発表
- 東海道新幹線開業
- 首都高速道路1～4号開通
- 東京オリンピック
- 大阪万博
- 東名高速道路全線開通
- 新宿西口広場での抗議運動の鎮圧
- 三井霞ヶ関ビル竣工（日本初の超高層ビル）
- 日本列島改造論（田中角栄内閣）
- 第1次オイルショック
- ・・・・学園闘争・・・・
- ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・高度経済成長期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
- 田園都市構想（大平内閣）
- 成田空港開店
- 中曽根康弘政権発足
- 国鉄民営化
- 昭和から平成へ
- ベルリンの壁崩壊
- ・・・・・・・・・・・・・バブル経済・・・・・・・・・・・・・

1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

都市開発に関する法令・制度など

- 都市再開発法：施行区域要件の緩和、阪神淡路大震災への対応
- 景観法
- **建築基準法：特例容積率適用地区制度**
- 大深度地下の公共的使用に関する特別措置法
- 密集市街地整備法
- **都市再生特別措置法：都市再生特別地区制度、都市再生緊急整備地域制度**
- **密集市街地整備法：防災街区整備事業**
- 国土形成計画法（旧・国土総合開発法1950）
- **都市再生特別措置法：特定都市再生緊急整備地域**
- 都市再生特別措置法：都市機能立地支援事業
- 歴史まちづくり法
- 総合特区法：国家総合戦略特区
- 都市再開発法・都市再生特別措置法：個別利用区制度
- **都市公園法：Park-PFI制度**
- **国家戦略特別区域法**
- 都市再生特別措置法：都市のスポンジ化対策
- 地域再生法：地域住宅団地再生事業

代表的な大規模再開発

- チトセピア：アフォーダブル住宅（長崎市千歳）
- 川口駅西口・リプレ川口（埼玉県）
- ヨコハマポートサイドE-1～3街区（横浜市）
- **恵比寿ガーデンプレイス（渋谷区）**
- 神戸ハーバーランド（神戸市）
- **キャナルシティ博多（福岡市）**
- **天王洲アイル（品川区）**
- 代官山アドレス（渋谷区）
- **六本木ヒルズ（港区）**
- **晴海アイランドトリトンスクエア（中央区）**
- **高松丸亀町商店大再生事業（高松市）**
- **総曲輪通り南：コンパクト＆ネットワークまちづくり（富山市）**
- **六甲道駅南：住民参加型震災復興再開発（神戸市）**
- 汐留シオサイト（港区）
- 牛島南・名古屋ルーセントタワー（名古屋市）
- **東京ミッドタウン（港区六本木）**
- **大手町一丁目：連鎖型再開発第一弾（千代田区）**
- **渋谷駅周辺再開発～2027予定（渋谷区）**
- 天神ビッグバン始動（福岡県）
- **虎ノ門ヒルズ＋環状二号線新橋・虎ノ門：立体道路制度活用（港区）**
- 石巻市中央・立町震災復興再開発（宮城県）
- 京橋エドグラン（中央区）
- 銀座六丁目10・ギンザシックス（中央区）
- 豊洲ベイサイドクロス（江東区）
- JR横浜タワー（横浜市）
- **下北線路街（世田谷区）**
- **麻布台ヒルズ・（港区）**
- 東京ミッドタウン八重洲（中央区）

東京の再評価

- ●『東京の美学』芦原義信
- **欧米の都市との比較から東京のアイデンティティを探る**
- ●『篠原一男経由 東京発東京論』篠原一男
- ●『記憶の形象』槇文彦
- 雑誌『散歩の達人』創刊
- 江戸東京博物館開館
- ■『アースダイバー』中沢新一
- NHK「ブラタモリ」放送開始
- ●『TOKYO METABOLIZING』北山恒、塚本由晴、西沢立衛
- ●『都市のエージェントはだれなのか』北山恒
- 法政大学江戸東京研究センター設立
- **東京の地形と土地開発の関連を探る**
- ▲『中央線がなかったら 見えてくる東京の古層』陣内秀信、三浦展
- ▲『東京「スリバチ」地形散歩』皆川典久
- ▲『水都 東京』陣内秀信
- ■『アースダイバー 東京の聖地』中沢新一

観察的アプローチ

- ●『アーバン・ファサード』元倉眞琴
- ■写真集『TOKYO STYLE』都築響一
- ●『メイド・イン・トーキョー』貝島桃代、黒田潤三、塚本由晴
- ●『ペット・アーキテクチャー・ガイドブック』東京工業大学塚本研究室、アトリエ・ワン
- ▲『趣都の誕生』森川嘉一郎
- ●『環境ノイズを読み、風景をつくる。』宮本佳明
- 『Sharing Tokyo: Artifice and Social World』M.モスタファビ、太田佳代子編●
- ●『コモナリティーズ』アトリエ・ワン
- ●■『ひとり空間の都市論』南後由和
- ▲●『アナザーユートピア』槇文彦、真壁智治編
- **日本の建築家による公共空間への関心が高まる**
- 『東京の創発的アーバニズム』J.アルマザン、Studiolab●

未来に向けた提案

- ▲『東京R計画』Central East Tokyo編
- ●『Hyper den-City』ハ束はじめ
- ●『地域社会圏主義』山本理顕
- ▲『都市をたたむ』饗庭伸
- **地域再生と計画的な都市縮小の提案**
- ●『ファイバーシティ』大野秀敏、MPF
- ●『エリアリノベーション』馬場正尊

海外の都市論

- 『エコロジカル・デモクラシー』R.T.ヘスター（和訳2018）▲
- ■『グローバル・シティ』S.サッセン（和訳2008）
- ビルバオ・グッゲンハイム美術館竣工。「ビルバオ」効果を模倣するアイコン建築ブームが到来
- ●『S,M,L,XL』R.コールハース（和訳2015）
- ●『Mutations』R.コールハース
- ■『反乱する都市』D.ハーヴェイ
- ▲『Tactical Urbanism: Short-term Action for Long-term Change』M.ライドン、A.ガーシア
- ●『プロジェクト・ジャパン』R.コールハース、H.U.オブリスト（和訳2012）
- ●『The Possibility of an Absolute Architecture』P.V.アウレーリ
- ▲『Mapping Urbanities』K.ダヴィほか

社会の主な出来事

- バブル崩壊
- 新宿副都心に東京都庁新庁舎開庁
- 阪神・淡路大震災
- 地下鉄サリン事件
- 9.11同時多発テロ
- 失われた10年
- リーマンショック
- 日本の人口減少が始まる
- 東日本大震災
- 東京スカイツリー竣工
- インバウンド需要増加
- 来日外国観光客が5年で4倍
- コロナ禍
- WHOが新型コロナウィルス感染症のパンデミックを表明
- 平成から令和へ　東京オリンピック2020開催
- 新型コロナウィルス感染症5類移行

この年表はホルヘ・アルマザン＋Studiolab著『東京の創発的アーバニズム：横丁・雑居ビル・高架下建築・暗渠ストリート・低層密集地域』学芸出版、2023 P196-199所収の年表をもとに作成しています。

ルポ

ミクストユースな都市の愉しみ

都市の中には、店舗やオフィス、公共施設、文化施設、住宅、工場、公園など、さまざまな用途が混在している。都市は本来、ミクストユースな空間だ。近年の大規模な複合用途開発では、このような、本来都市がもつさまざまな用途を一つのエリアに適切に配置することで、新たな都市を創造しようとしているようだ。一方で、近代の都市計画は「用途純化」を図ってきた。工業化による経済成長を効率よく進めると共に、安全で安心な住環境を確保することを目的に、業務・商業、住宅、工業など、用途によって土地利用を分割してきた。だが1960年代、ジェイン・ジェイコブスが『アメリカ大都市の死と生』で批判したのはそうした都市のありようだった。そして、当時は受け入れられなかったジェイコブズの主張は、いまや都市を考えるうえで常識として受け入れられるようになっている。
新たに誕生した複合用途開発エリアでは、既存の都市がもっていたような、多様で豊かな、ミクストユースならではの、都市的な愉しみが実現しているのだろうか。東京都内で進む複合用途開発エリアを訪ね、考える。

取材・文:**斎藤夕子** photo:**坂本政十賜**

麻布台ヒルズ

「ヒルズの未来形」としての「都市の中の都市」

本誌76号(2005年)では、「路地・横丁空間からの都市再生」と題する特集を組んで、当時、町歩きブームで再評価されていた路地空間がもつ魅力を、東京・大阪を中心にレポートした。この時、当時竣工から3年目を迎えていた六本木ヒルズの足元、港区麻布エリアを訪ね、狸穴坂(まみあなざか)や暗闇坂、一本松坂など、江戸時代に付けられた名称そのままの坂道とその周辺に広がる路地空間もサーベイした。東京の一等地、「丘」の名をもつ大規模開発の谷間に残る、生活感あふれる木密地域と路地空間。そのコントラストに東京らしさを感じたが、車両通行ができない、防災上の課題を抱えた路地や坂道が、いずれなくなっていくことの必然性を思った。

●外苑東通りにそびえる「麻布台ヒルズ森JRタワー」

●低層棟「ガーデンプラザ」。屋上や壁面に草木を茂らせ、まるで童話の世界が現れたかのような景観をつくっている

2023年10月、約1カ月後に開業を控えた「麻布台ヒルズ」の外周を歩いていると、当時訪ねた鼬坂(いたちざか)に行き当たった。かつて、細く短い坂を登った正面に見える外務省飯倉会館とのスケールの違いを面白がったが、今や、それどころではない。飯倉会館の隣にそびえるのは、麻布台ヒルズの一角をなす「麻布台ヒルズ森JPタワー」だ。高さ約330m、64階建ての国内最高を誇る超高層タワービルで、主要用途であるオフィスを中心に、低層階には商業施設および慶應義塾大学予防医療センターを、高層階には住宅も併設されている。これに隣接するインターナショナルスクール「ブリティッシュ・スクール・イン東京」の新校舎も麻布台ヒルズを構成する施設の一つだ。

開発区域面積約8万1000㎡におよぶ麻布台ヒルズは、森ビル株式会社による「ヒルズ」の名を冠する複合用途開発のなかでは2003年に竣工した「六本木ヒルズ」(開発区域面積約11万㎡)に次ぐ規模をもつ。エリア内には、森JPタワーに加え、レジデンス棟として、ホテル、商業施設などを併設する2棟の超高層タワー(麻布台ヒルズレジデンスA:約240m、地上54階／麻布台ヒルズレジデンスB:約270m、地上64階)の他、商業・文化施設が入る低層棟の「ガーデンプラザ」A～D棟が点在。これらの施設をつなぐのが全体で約2万4000㎡におよぶ豊かな緑地で、約6000㎡の「中央広場」を中心に、公園の中を散策するように街区内を巡ることができる。

複合用途開発の先駆者として

森ビルでは麻布台ヒルズを、これまでのヒルズ開発で得た知見を最大限に盛り込んだ「ヒルズの未来形」とし、「都市の中の都市」、すなわち「コンパクトシティ」として位置付けている。コンセプトは「Modern Urban Village ～緑に包まれ、人と人をつなぐ〈広場〉のような街～」。都市にとって必要な多様な機能を集積させると共に、この街に暮らし、働き、訪れる人々が、都市的な豊かさを感じながら心地よく過ごせる空間づくりを目指した。

森ビルによる複合用途開発は「アークヒルズ」(1986年/開発区域面積約5万6000㎡)に始まる。民間事業者が主体となり、関係権利者の合意形成を行い、広大な開発区域内に住宅、オフィス、商業、文化施設などの機能を配した、複合用途開発としては国内のリーディングプロジェクトにあたり、この後に続く複合用途開発のあり方を方向付けたと評価されている。森ビルによる複合用途開発は他に、「六本木ヒルズ」、「虎ノ門ヒルズ」(開発区域面積約7万5000㎡)などがあり、そのほとんどが東京都港区内に集中している。ことにアークヒルズ、虎ノ門ヒルズ、麻布台ヒルズは至近距離で、もはや一体的につながっているようにも感じるが、そもそも同エリアは港区が2012年に策定した「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」(2022年改定)の対象地区約75万㎡に含まれ、面としての一体感が得られるのは必然。なお、同ガイドラインは1989年に策定された「六本木・虎ノ門地区更新計画(案)」を前身とするもので、アークヒルズの完成が地区更新計画策定の契機になったという。その背景には、江戸時代の町割りがそのままに残った街並みでは道路ネットワークが不十分で、主に防災面での課題を抱えていたこと、また、個別の開発が無秩序に進行することにより、エリア固有の歴史や文化、地形や環境が損なわれることへの懸念があった。このことから、幹線道路の再構築、グリーンネットワークの整備などを広域的に捉え、都市機能の充実を目指す整備が順次行われてきた。このたび麻布台ヒルズとして誕

●六本木ヒルズ「森タワー」から麻布台ヒルズ方向を望む。右手の一際高いビルが「森JRタワー」だ

AZAB

生した街区もこれにもとづき、およそ35年前から「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」として約300件におよぶ関係権利者と共に進められてきた事業である。

「地区更新計画は、私たち森ビルも含む民間事業者7社が働きかけをして、港区と共に協議会をつくり策定していったという経緯があります。対象エリアは、外堀通り、桜田通り、外苑東通り、六本木通りという外周路の内側。起伏のある土地に江戸時代の町割りが残り、細街路が入り組んでいるような土地だったことから、今後、開発を進めていくためには道路ネットワークを整備する必要がありました。虎ノ門ヒルズでは、環状二号線をビルの躯体を貫通させるかたちで通し、開通させるという大規模な整備を行いましたが、全体的には細街路を整理しながら、スムーズなネットワークを構築してきました。それが最終的に、麻布台ヒルズができることで完成した、という感じです」

●竣工から20年を経た「六本木ヒルズ」。多くの人々にごく自然に利用されるようになっている

かつての経緯をこのように教えてくれるのは、森ビル株式会社 都市開発本部 計画企画部 計画推進2部 兼 事業計画部 部長であり専門役員の田中敏行さんだ。

新しい時代を象徴する「都市」

それにしても、都市の開発には長い年月がかかる。アークヒルズが竣工した1980年代に比べ現在は、日本の経済状況をはじめ、SDGsやカーボンニュートラルなどの国際目標のもと、環境負荷への対応なども変わってきている。交通ネットワークに関しても、物流や旅客面での自動車の役割が高まる一方で、クルマ社会からの脱却を目指す新しいモビリティのあり方も模索されている。さらに2020年以降はコロナ禍の影響もあり、オフィス需要や人々の働き方、消費のあり方なども大きく変化してきている。そうした社会の変化に対してはどのように対応しているのだろうか。

「都市開発に時間はかかりますが、つくられた都市はそれ以上に長く残ります。暮らし、働き、訪れる人々が心地よく過ごせる、そんな普遍性のある空間として計画することが大切です。たとえば麻布台の計画でも、コロナ禍前から〈Green & Wellness〉というテーマを掲げていましたが、これはアフターコロナの時代にも対応できるものになっています。もちろん、アークヒルズの時代と現在では情報システムのあり方も変わっていますので、オフィスフロアの改修などは随時対応していますし、細かい部分はソフト面で対応していくしかありません。ただ、森ビルの都市づくりの思想、理念としてずっと変わらず掲げてきた〈Vertical Green City-立体緑園都市〉、建物を高層化し地下も有効に活用することで地上を人と緑に開放するという都市モデルは、コンパクトシティの実現や環境負荷対応、最近のウォーカブルシティの実現といった面でも有効だろうと考えています」(田中さん)

●森ビル株式会社専門役員 都市開発本部計画企画部計画推進2部 兼事業計画部部長・田中敏行さん

2003年に六本木ヒルズが開業すると、森タワーに事務所を置くIT系ベンチャー企業の若いオーナーや経営者ら、いわば勝ち組の成功者を指す「ヒルズ族」なる言葉が生まれ、また彼らの一部がメディアにも多く登場したことから、高度情報化に伴う、新たな時代の到来が強く印象付けられた。「ヒルズ族」という言葉は、良くも悪くも六本木ヒルズにある種のイメージを与えたが、竣工から20年経った現在でも、オフィス需要や商業系の入居テナントも途切れることなく、1日あたりの来街者数や商業の売上げの数字は、過去最高を更新しているという。過剰な賑わいやブームのようなものも落ち着き、オフィスワーカーはもとより、美術館や映画館へと目的をもって訪れる人々、あるいは、たまたま通りがかりに、豊富なオープンスペースでひと時を過ごす人々が、ごく自然にこの場所を受け入れ、利用するようになっているようだ。

2023年11月24日、新たに開業した麻布台ヒルズも、私たちが、まだぼんやりとしか思い描けていない新しい時代の訪れを、象徴する場所になるのかもしれない。

東京ミッドタウン八重洲

東京駅直結の大規模ミクストユース型施設

2007年3月、六本木ヒルズからも徒歩圏の防衛庁本庁檜町庁舎跡地に「東京ミッドタウン」が開業した。防衛庁時代、堅牢な擁壁に囲まれていた場所が、豊かな緑に覆われたオープンスペースと共に街に開かれ、街区の様相は一変した。敷地面積約6万8900㎡、港区区立檜町公園を含む地区計画面積は約10万2000㎡で全体の緑化率は約40%(公園含む)におよぶ。敷地内には、メインとなる超高層のオフィスタワーを中心に、美術館、ホテル、レストランやショップ、レジデンス棟が配され、その構成は六本木ヒルズとほぼ同様だ。ただ、六本木ヒルズが、開発地区内約400件の民間権利者との調整を経て、およそ17年の歳月をかけて竣工に漕ぎつけた事業だったのに対し、東京ミッドタウンは株式会社三井不動産を中心とする企業6社がコンソーシアムを組織し2001年に国有地を落札、2007年に竣工というように、異なるビジネスモデルから誕生した街区である。

●外堀通りに面した「東京ミッドタウン八重洲」の正面ファサード

日本の価値を発信する街

東京ミッドタウンの開発を主導した三井不動産は、創業の地である中央区日本橋を中心に、1990年代より官・民・地元が一体となった「日本橋再生計画」を推進、2004年「COREDO日本橋」の開業を契機に、ミクストユースのまちづくりを展開している。そのうえで、日本橋エリアとは位置付けの異なる東京ミッドタウンを開発するにあたり、固有のまちづくりのビジョンとして「JAPAN VALUEを世界に発信し続ける街」を設定。さらに「Diversity」「Hospitality」「Creativity」「Sustainability」の4項目を提供価値として掲げた。その後、三井不動産では自社で管理していた千代田区有楽町の「三信ビルディング」と、これに隣接する「日比谷三井ビルディング」の老朽化に伴う閉館を受け、この跡地および千代田区道を含む約1万700㎡の敷地に2018年、六本木の東京ミッドタウンと同様のまちづくりビジョンをもつ「東京ミッドタウン日比谷」を竣工。さらに2023年3月、東京ミッドタウンとしては3施設目として、東京駅八重洲口に「東京ミッドタウン八重洲」がグランドオープンした。

●セントラルタワーの4・5階には「イノベーションフィールドハ重洲」として、産官学民の交流ラウンジや大小のカンファレンスルーム、ワークスペースなどが配されている

「先行する2件の東京ミッドタウンと八重洲では、JAPAN VALUEというまちづくりビジョンと4項目の提供価値は共通していますが、3件それぞれ、都市計画上の要件を始め、地域の歴史や立地、敷地の広さなどの違いがあるため、同様の用途やデザインで構成されているわけではありません。また、3件とも個別の提供価値を設定しており、たとえば八重洲の場合には〈Centrality〉〈Open Mind〉〈Harmony〉を掲げています。これは東京駅の目の前という立地性と、東京駅の反対側に位置する丸の内に対して、八重洲は歴史的にも地方から東京に進出してきた企

●三井不動産株式会社ビルディング事業三部事業グループ主事・山口周平さん

業が発展、成長してきた場所であることから、誰に対しても開かれた、また、さまざまな文化や人々が交差する場所であるということを表しています。そのうえで〈ジャパン・プレゼンテーション・フィールド～日本の夢が集う街～〉を総合的なコンセプトとして、八重洲ならではのまちづくりを行っています」

そう教えてくれるのは、三井不動産株式会社 ビルディング事業三部 事業グループ主事の山口周平さんだ。

東京ミッドタウン八重洲は、八重洲エリアに定められた都市再生特別地区3街区のうちの一つ「東京都市計画八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」にあたる。敷地面積は約1万5000㎡。エリア内には、もともと35名の地権者がおり、地権者を中心とした再開発組合を設立、三井不動産もその一員として同事業に参画した。

八重洲固有の文化を継承する

もともと八重洲口周辺街区は、大規模ターミナル駅に隣接し、幹線道路に囲まれた交通利便性の高い立地ながら、そのポテンシャルが十分に生かされていないという課題があった。このことから、都市再生特別地区として「東京駅前の交通結節機能の強化」「国際競争力を高める都市機能の導入」「防災対応力強化と環境負荷低減」を図ることが、再開発事業の要件となっていた。これらの要件に応えるかたちで竣工した東京ミッドタウン八重洲は、地上45階、地下4階の八重洲セントラルタワーと、地上7階、地下2階の八重洲セントラルスクエアの2棟からなる。地下2階では東京駅と直結し、従来、地上に分散して広がっていた高速バス発着所を集約した「バスターミナル東京八重洲」を開業。ここから首都高速八重洲線にも直結し、東京駅から羽田空港まで約15分という交通利便性も実現した。なお、バスターミナルは残る2街区の整備と共に拡張され、全面開業すれば、国内最大級のバスターミナルになる予定だ。この他、オフィスを中心とするセントラルタワーの上層階には日本初出店となる「ブルガリ ホテル 東京」が開業、地下および低層階には、商業、飲食の店舗を集めたほか、もともと敷地内にあった「中央区立城東小学校」の新校舎が、低層に張り出すかたちで併設されている。また、地下4階には東京ミッドタウン八重洲および、八重洲地下街の自立分散型エネルギー供給を実施する「八重洲エネルギーセンター」を設置、都市再生特別地区としての要件をかなえた。

「八重洲エリアはもともと、大小の雑居ビルが連なり、飲食店も多いサラリーマンの街。丸の内に比べると庶民的な雰囲気もありました。開発にあたっては、八重洲固有の歴史や文化を活かしながら、さまざまな人が行き交い、交流できる場所にすることも重視しています。商業エリアの2階にオープンした〈ヤエスパブリック〉はこれを象徴するスペースで、飲食でも休憩でもリモートワークでも、自由に使っていただける空間となっています」（山口さん）

山口さんも言うように、従来、東京駅八重洲口は、反対側の丸の内口に対して「裏口」的な印象で、街区にもどこか下町のような猥雑さがあった。ただ、駅前広場は高速バスの発着所が広範囲にわたって分散した交通広場という印象で、外堀通りを渡った先の街にアクセスしづらく、私自身がそうだったが、土地勘のない人は、へたに地上に出るよりも、地下街を通じて京橋や銀座方面に向かう方がわかりやすく、素通りしてしまう街でもあった。それでも、2012年に東京駅の復元保存が行われたことに合わせて、丸の内口と八重洲口間が、改札を通らなくても行き来できるようになり、また、2013年に八重洲口の駅前広場に巨大な屋根をかけた半屋外の空間「八重洲グランルーフ」（2023年に「グランスタ八重洲」としてリニューアル）が完成したことで、八重洲口の雰囲気も変わってきていた。さらに今回、バスターミナルが地下に集約されたことで、駅から街へのアクセスは、格段にスムーズになっている。現在は、引き続き再開発が継続している2街区が、外堀通りに沿って広く工事の仮囲いに覆われ、街の姿がすっかり消失していることには戸惑いも覚えるが、これまでほとんど素通りしていたことを思えば、それは感傷的すぎるだろう。

●商業エリア2階の「ヤエスパブリック」。広々としたおしゃれな空間を自由に使う人々の姿があった

右●「イノベーションフィールド八重洲」5階では、地域経済の活性化に挑戦する人々が集い、交流するための場「POTLUCK YAESU（ポットラックヤエス）」プロジェクトが展開されている
上●5階には緑豊かな屋外テラスも設置。一般の利用者も自由に立ち入ることができる

江戸時代には職人町だったという一帯は、東京大空襲により焦土と化し、かつての町割りは失われた。だが、終戦後には主に地方都市から東京進出を果たした企業のオフィスが立ち並び、ここで働く人々が集い、賑わう飲食店も繁盛し、八重洲口エリア固有の文化と歴史をつくり出していった。街の文化や歴史をつくるのは、そこに集い、暮らす人々だ。だとすれば、街区の建物が変わっても、それらは受け継がれていくのではないだろうか。

大手町ビル

「丸の内NEXTステージ」を具現化した大規模リノベーション

ただし、八重洲口エリアの再開発はこれだけではない。東京駅から東に伸びる八重洲通り沿いでも、大小さまざまにビルの建て替えや更新が行われているが、そこから少し北側、日本橋川に架かる常盤橋周辺では、三菱地所株式会社が手がける「TOKYO TORCH（東京駅前常盤橋プロジェクト）」が進行中だ。2028年3月の完成を目指す同プロジェクトでは、約3万1400㎡におよぶ敷地に高さ約390mを誇るタワー（竣工すれば国内最高の高さ）、約7000㎡の広場を構成、ここにオフィス、商業、住居などが併設されるという計画で、東京駅周辺でもっとも大規模な複合用途開発となる。

三菱地所といえば、八重洲口とは反対側、丸の内仲通りを軸とする大手町・丸の内・有楽町、通称「大丸有」エリア内を地盤とするデベロッパーだ。もとより、TOKYO TORCHの用地は線路を隔てて八重洲口方面であるというだけで、エリアとしては一体感がある。ただ、東京駅さえなかった明治時代、丸の内を「日本のビジネス街にする」という目標を掲げ、赤煉瓦造りの洋風なオフィスビルを数多く建設、「一丁倫敦」と呼ばれる街区をつくりあげてきた三菱地所の歴史にとって、大丸有エリア内で、住宅を含む再開発を行うのはTOKYO TORCHが初めてのことだ。従来、業務を中心にしたエリアとして発展してきた街に、新たに「住む」機能が加わることは、1990年代から、丸の内エリアの複合用途化、ミクストユースのまちづくりを展開してきた三菱地所の新たなチャレンジのように思える。

●「URBAN TERRACE」として歩行者に開放された「丸の内仲通り」

オフィス街からミクストユースの街へ

そもそも、森ビルの「ヒルズ」、三井不動産の「ミッドタウン」という複合用途開発を見てきたなかで、三菱地所の立ち位置は若干異なる。一つに

●三菱地所株式会社コマーシャル不動産戦略企画部ユニットリーダー・雛元昌一郎さん

は、三菱地所がいわゆる「ミクストユースのまちづくり」の対象としているのは、大丸有エリア、全体で約120万㎡にもおよぶ広域だ。さらにこのうち、三菱地所が所有するビルが占めるのは約3割で、中心軸である仲通りも千代田区道だ。そのうえで、面としての開発を担保しているのは、エリア内の地権者等によって設立されたまちづくり協議会の存在で、1998年には、千代田区、東京都、JR東日本、協議会からなる「大手町・丸の内・有楽町まちづくり懇談会」が、大丸有エリア内のまちづくりガイドラインを策定。このガイドラインにもとづき、エリア内でのビル建て替えや更新に際し、必要な用途・機能を加えるかたちでミクストユースのまちづくりが進められてきた。そのなかで三菱地所は、1998年に「丸の内再構築」を掲げ、その第1ステージとして「丸ビル」(2002年)の建て替え事業を皮切りに、従来、オフィスに特化していた街区に、ファッションやレストランなどの商業施設、また情報発信や交流スペースといった新たな都市機能を加えるかたちで、就業者以外の人々も訪れるような街区へと転換していく。

さらに2008年からは第2ステージとして、丸の内エリアの歴史や文化、芸術、憩いの「拡がり」「深まり」を目指し、その象徴として「三菱一号館美術館」(2009年)を開業。一方、大手町エリアではビジネスの国際競争力の強化を主眼に老朽化したオフィスビルを刷新、ホテルやサービスアパートメントなど、これまで不足していた機能を充実させていく。そして2020年以降、丸の内再構築の新たなステージとして着手しているのが、有楽町エリアおよび常盤橋エリアの重点的な整備だ。ただし、これまで第1、第2と段階的に進めてきた丸の内再構築事業に対し、これからはより柔軟に、非連続かつスピードの速い環境変化に対応することを目指し「丸の内NEXTステージ」としてこれに取り組んでいる。

こうした経緯について、三菱地所株式会社コマーシャル不動産戦略企画部ユニットリーダーの雛元昌一郎さんは次のように教えてくれる。

「かつては企業を一つのまとまりとして捉えていたものを、だんだんと就業者一人ひとり、あるいは、この街に訪れるさまざまな人々といったように〈個人〉に焦点をあてるようになってきた。それはこれまでも意識していたことですが、NEXTステージでは一人ひとりが活躍できるまちづくりにいっそう重点を置き、大丸有エリアの就業者約28万人が8時間働くための街から、多様な100万人が集い、交流する街へと考え方がシフトしています。そのなかで〈5つのまちづくり戦略〉として、〈多様な場の提供〉〈多様なテーマ・コミュニティ〉〈面でのつながり・発信〉〈クリエイティブな活動を引き起こす〉〈デジタルビジョン・スマートシティの実現〉を定義し、これに応じたまちづくりを行っていく。現在はその途中、ということになります」

おそらく、丸の内エリアを訪ねたことがある人ならば、その独特な雰囲気に心地よさを感じたことがあるだろう。街路樹が木陰をつくる広々とした歩道にはパブリックアートが連なり、多数のベンチが配された空間でひと時をくつろぐ人々の姿がある。また現在、仲通りでは日中の車両通行が規制され、車道上にもベンチやテーブルを置き、キッチンカーなども出店する「URBAN TERRACE」としてエリアワーカーのランチや休憩の場として日常的に利用されている。ただしこうした街並みの変化は、単に来街者や観光目的で訪れる人々を増やそうというものではない。エリアワーカーが心地よく過ごし、アートやデザインからクリエイティブな刺激を得たり、多様な人々との交流の場を屋外にまで広げることで、イノベーションが生まれる機会が増えることを期待してのものだ。実際、三菱地所ではこれまでの再開発事業でも、テック系ベンチャー企業やスタートアップ企業の支援施設を設け、従来、大丸有エリアで事業を展開してきた大企業と、ベンチャーやスタートアップ企業との交流を通じてイノベーションが生み出せるような空間づくりや、イベントやレクチャーといった各種支援事業も多数取り入れてきている。

左●「大手町ビル」西側、石垣調のファサード
中●東側の外装はレンガ調パネルで覆われ、街区に多彩な表情が生まれた
右●大手町ビルを南北に通り抜けられる1階エントランス。リノベーションにより通路が拡幅され、吹き抜けがつくられたが、化石が多く含まれる大理石の柱は竣工当時のもの

●屋上に新設された「大手町ビルスカイラボ」。緑化された空間に多数のベンチやテーブル、パーゴラも設置され、ワークスペースとして利用できる。奥には農園スペースもつくられた

こうしたなか、NEXTステージ「5つのまちづくり戦略」のなかで、とくに「多様な場の提供」「多様なテーマ・コミュニティ」「面でのつながり・発信」に応える施設として位置付けられているのが「大手町ビル」だ。1958年に竣工した大手町ビルを、建て替えではなく、大規模リノベーションによりリニューアルし、2022年に工事を完了。三菱地所による大丸有エリアでの再開発において、フルリノベーションを選択したのは大手町ビルが初めてだ。

リノベーションならではの価値

東西約200m、南北約50mの敷地いっぱいに、当時の建築基準法の高さ規制の上限31m(100尺)を使い、地上9階、地下3階を有するオフィスビルとして建設された大手町ビルは、西を日比谷通り、東を大名小路に接する細長いビルで、その中央、南北に通り抜けられるエントランスに、ちょうど丸の内仲通りの延長線が突き当たる。高さこそ低いが、延床面積は11万1272㎡におよび、あたかも、周囲に新築された超高層ビルを真横に倒したようなフォルムだ。

もともとはRC造の無機的なファサードが長大な面をつくっていたが、リノベーションにより、西側の外装を皇居の外濠を意識した石垣調に、東側は東京駅や三菱一号館美術館を意識したレンガ調のパネル張りが施された。また、エントランスのある中央部分の外装をガラスパネルとして透明性をつくることで、丸の内仲通りの賑わいが、この先へと続いていくようなイメージを表現しているという。

外装のほか、リノベーションによって大きく変わったのは豊富な共用スペースの設置だ。従来、設備スペースだった屋上空間約4000㎡を緑化し、屋外ワークスペースや、アプリ登録で誰でも利用できる都内最大級の農園スペースとして整備。7階には共用ラウンジ・テラスを開設し、ビル内の就業者が自由に使えるスペースを創出した。また、ビルの東側を「LABゾーン」と位置付け、多くのスタートアップ企業や大企業の新規事業開発部門などを集積させ、日常的な交流からイノベーションが生み出されるような空間、仕組みづくりを行っている。

一方、中央に東西に長い通路、その南北にオフィスが入居するというフロア割はほとんど変わっていない。短冊状に細かいフロア割になるが、このことが、スタートアップ企業など、小さいオフィスを求める需要に応えるものとして、あえて残しているという。

こうした大手町ビルのリノベーションに関して、同社運営事業部 ビル運営2ユニット 兼TOKYO TORCH事業部 担当部長 ユニットリーダーの小林成(しげる)さんは「ビル単体ではなく、大丸有全体のなかで考えた時に、築古だからこそ実現できる魅力があった」と教えてくれる。

「大規模な新築ビルでは、どうしても経済合理性との兼ね合いで、オフィスフロアも大スパンで提供せざるを得ない。その点、大手町ビルはもともとフロアを小割りしやすい構造で、改修も比較的リーズナブルに、スピーディに行うことができますので、新築では難しかった多様な面積帯のオフィスを提供し、使っていただくことができる。また、階高の低さもそうですが、古い佇まいが所々に残っているビンテージ感がクリエイティブ系の方々と非常に相性が良かった、ということもあります。大手町ビルのリノベーションに着工したのは2018年で、じつはまだNEXTステージとは言っていませんでした。ですがもともとの〈Open Innovation Fieldの具現化〉というコンセプトが、NEXTステージで目指すまちづくり戦略をも具現化すると共に、ストックを活用しサステナブルな社会を実現するといった社会的な要請にも応えることができる。ある意味、当社が目指す〈次のステージ〉を象徴する場所として、大手町ビルをリニューアルすることができました」

●7階に設けられた共用ラウンジからつながるテラス

●三菱地所株式会社運営事業部ビル運営2ユニット兼TOKYO TORCH事業部担当部長ユニットリーダー・小林成さん

大手町ビルは、地下街には飲食店、1階には店舗やコワーキングスペースなども入居しているが、基本的には単一機能のオフィスビルだ。だが、三菱地所によるミクストユースのまちづくりにおいて「拡がり」と「深まり」を強化する場になっていることは間違いない。また、再開発の進行と共に、競うように高層化していく街区のなかで、大手町ビルのリノベーションは、メインストリームではないかもしれないが、オルタナティブな手段があり得ることを示しているようにも思える。

「用途」を超えた都市への可能性

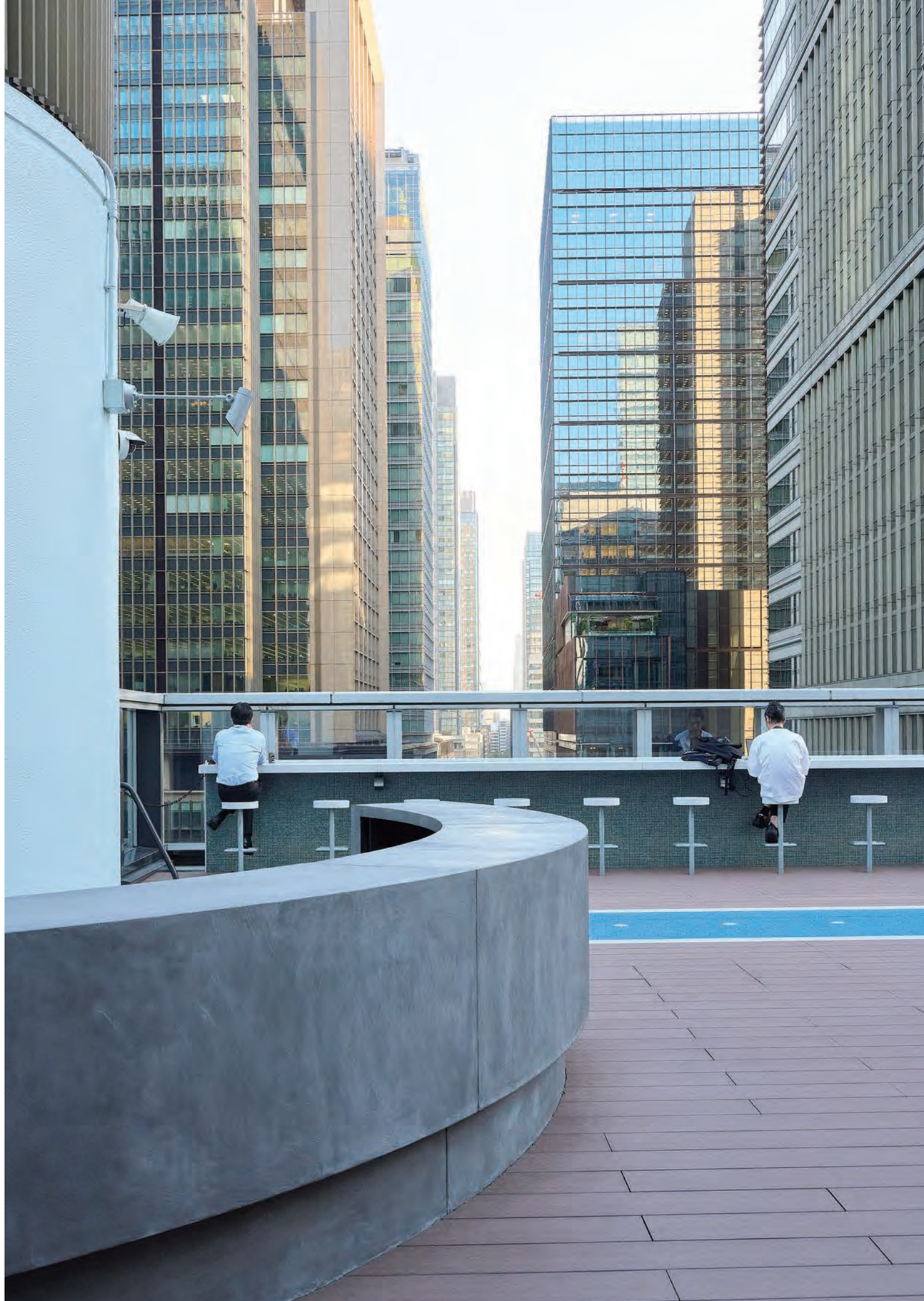
今回、ミクストユースをテーマに、森ビル、三井不動産、三菱地所という、日本を代表する大手デベロッパーが主導する複合用途開発エリアを訪ねた。もちろん、東京都内だけでも、他のデベロッパーが主導する大規模な再開発があちこちで行われている。古い街並みが刷新され、巨大で整然とした新しい街並みが生まれることに対しては、期待と寂しさの両面がある。むしろ個人的には、どちらかといえば、昔からある路地・横丁を面白がり、新築よりはリノベーション、開発よりは保存を好む傾向があることは白状するが、今回訪ねたエリアは、決してそれらをないがしろにしたものではないと感じられたことは、自分でも意外だった。

いずれのエリアでも、地域ごとの歴史や文化をいかに活かしながら、短期的な経済合理性の追求を超えて、より良好な街区が形成できるかに、真摯に取り組んでいることが伝わってきた。タウンマネジメント組織を結成し、周辺エリアと連携しながら、長期的な視野に立ったまちづくりにも積極的に取り組んでいる。緑地やオープンスペース、フリーに使えるコモンスペースなども豊富で、おそらく、再開発前の街区のままであればおよそ訪ねなかったような場所にも、多様な人々がそれぞれの目的をもって、あるいはとくに目的はなくても、アクセスできるようになっている。

ただ一方で、計画的に組み込まれた多彩な用途や機能は、その再開発エリアに必要なものとして検討され、その場所に配置されたものだ。それがいくら多様で複数でも、そのことは変わらない。不要なもの、なんだかよくわからないものや空間などは、計画のなかに盛り込みようがない。たとえば、1980年代、路上観察学会が都市の観察から見出した「トマソン」のようなものを、そこに見出すことは難しい。必要なもの、必要ではないもの、良くも悪くもその線引きがなされている空間を、「都市」と呼ぶことができるのかには疑問も残る。

しかし、その答えを出すのは性急すぎるのかもしれない。アークヒルズが誕生して40年弱、六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、丸の内の再開発がスタートして20年前後。そして今年誕生した東京ミッドタウン八重洲、麻布台ヒルズは、これから歴史を刻んでいく。築60年でリノベーションに着工した大手町ビルに至っては、築100年を目指し始めたところだ。そして時代を経るなかで、それぞれに複数埋め込まれた必要な用途は、それを使う人々とのインタラクティブな交流によって、少しずつかたちを変えていくはずだ。もしかするといずれ、トマソンとして観察されたようなよくわからないものも、見出されるようになるのかもしれない。その時東京は、より成熟した、誰にとっても魅力ある都市になっていると、期待したい。

●「LABゾーン」6階の「Inspired. Lab」のカフェラウンジ。「Inspired. Lab」にはAI・IoT・ロボティクス領域のスタートアップ企業や大企業の新事業開発部門が多数入居している



都市の緑3表彰

緑がつなぐ町・人・暮らし

一般財団法人第一生命財団では、公益財団法人都市緑化機構と共に、「緑の環境プラン大賞」（共催）、「緑の都市賞」「屋上・壁面緑化技術コンクール」（いずれも特別協賛）の、「都市の緑3表彰」に取り組んでいる。これらは、都市緑化を通じ、環境保全、ヒートアイランドの抑止、二酸化炭素の削減、緑のまちづくりや植栽活動を通じたコミュニティの形成などに貢献する事業を支援、顕彰するもので、全国各地で、すでに多くの取り組みが実績をあげている。これらに選出された事業のなかから、とくに都市環境の向上やまちづくりに資する事例を取材し、緑を通じたまちづくりを紹介していく。

取材・文:斎藤夕子 photo:坂本政十賜

第21回「GREEN SPRINGS」

屋上・壁面緑化技術コンクール 国土交通大臣賞:屋上緑化部門

東京都立川市。JR立川駅の北口、多摩都市モノレールが上空を走行するその下には、歩行者専用道路「サンサンロード」が伸びる。この一角に、2020年4月、複合型施設「GREEN SPRINGS」がオープンした。昭和記念公園に隣接するおよそ4万㎡の敷地は、長年未活用だった国有地で、これを2015年に株式会社立飛ホールディングスが取得、開発を行った。

「都心ではできない開発」を実現

屋上・壁面緑化技術コンクールの屋上緑化部門で国土交通大臣賞を受賞しているGREEN SPRINGSだが、訪ねてみると、一瞬、狐につままれたような感覚に陥る。「屋上」と規定されているその場所に、あまりにも豊かな水と緑の環境が実現しているからだ。園路に木陰をつくる木々や草花と細流を伴うビオトープ、広大な芝生広場が広がり、ここが人工地盤上とは、にわかに信じられない。その緑地を囲むように、オフィスやショップ、レストラン、ミュージアム、ホテル、多機能ホールなどが配されている。1階フロアの大半は駐車場で、昭和記念公園と同敷地を隔てる西大通りからアクセスできる一方、サンサンロードに面した沿道にはテラス席をもつカフェやレストランが並び、歩行者空間ならではの賑わいをつくり出している。

●人工地盤上に開放感のある緑地をつくりだした「GREEN SPRINGS」。南北に細い敷地の北側、芝生広場の奥に建つのは多摩地区最大規模の収容人数を誇るという「TACHIKAWA STAGE GARDEN」

開発事業者である立飛ホールディングスは、1924年に創業した飛行機の設計、製作、販売を行う「立川飛行機」を前身とする、立川市に根ざしたグループ企業だ。戦前、戦後、高度経済成長期と事業形態を変え、1976年にGHQに接収されていた所有不動産が全面返還されたことを受け、不動産事業に参画。さらに2012年にグループを再編して以降は、所有不動産を一体開発することで地域社会に貢献することを基本理念に、「らら ぽーと立川立飛」（2015年開業。三井不動産株式会社との共同事業）や「アリーナ立川立飛」（2017年開業）など、複数の施設開発を行ってきた。立飛グループが立川市内に所有している不動産は、立川駅2km圏内に約98万㎡に及び、これは市域（24.36㎢）の約5%にあたる。

「立飛グループは、立川市の大地主であるからこそ、エリア全体の価値を高めることが、自分たちの将来にとっても必要だという考え方をベースに開発事業を展開しています」と教えてくれるのは、今回のプロジェクトを統括した横山友之さん（株式会社立飛ストラテージラボ執行役員）だ。「ですからこのGREEN SPRINGSも、敷地単体での収益を重視するのではなく、近隣の事業者さんとも連携しながら、エリア全体にとって意味のある、価値や魅力を向上させるような場所にする、というところからスタートしました」と言葉を継ぐ。なお、株式会社立飛ストラテージラボは、GREEN SPRINGSの開発・運営のために新たに設立された組織だ。

そうしたなか、大まかなコンセプトになったのは「都心ではできない開発」だった。そもそも、駅前の好立地にありながら、この土地が長年塩漬け地になっていたのは、開発に際してさまざまな制約がかかっていたためだ。その一つが航空法に伴う高さ規制で、近くに陸上自衛隊の立川飛行場があるため、建物を高層化することができない。このことがこの土地を活用するための最大のネックになっていた。「でも、航空法による高さ規制があるなら、逆に、それが大きなポテンシャルになると思いました」と横山さん。周囲に高い建物がなく、空が広く感じられること。それは「都心ではできない開発」をわかりやすく表現する一つの要素になる。実際ここでは、容積率の消化を1/3に抑え、短期的な「経済資本」ではなく、長期的な「自然資本」を向上させることで、環境価値を最大化することを事業方針とした。一般的には、容積率を上乗せしてでも賃貸・売却床を増やし、開発費の回収を目指すことがセオリーとなっているなかで、この開発が、いかに常識外れの、新しい試みであるかがわかる。

左●飛行機の滑走路をモチーフにした水の流れる階段「カスケード」。暑い日には水遊びの場として子どもたちに大人気
上●敷地内に多数配されているベンチやパーゴラには、思い思いにくつろぐ人々の姿がある

●高木が心地よい緑陰をつくるビオトープエリア。下枝の高い樹木を選定し、店舗などの視認性を確保しているという

地域の歴史と環境を生かしたランドスケープ

具体的な設計にあたっては、建築、ランドスケープのそれぞれにマスターデザイナーを立て調整していった。ランドスケープのマスターデザイナーを務めた平賀達也さん（株式会社ランドスケープ・プラス代表取締役）は、「やはり、隣に昭和記念公園があるので、その存在とどのようにリンクさせるかが大きな課題でした」と語る。

「当然、いろいろなプランがありましたが、今回のように、人工地盤上に緑の環境を構成することになったのは、付置義務のある駐車場を1階に設置したためです。一般的には、タワー型の立体駐車場を設置しますが、するとどうしても空を遮る建物ができてしまう。また、昭和記念公園に隣接してはいますが、その間には広い車道（西大通り）が通っているので、グランドレベルを合わせても横断歩道から迂回しなければアクセスできない。それなら、高所から公園の緑を視界に入れるよう

上●サンサンロードからの入り口。X軸に沿って、斜めに動線がつくられていることで、人工地盤上にもスムーズにアクセスできる
右●1階、サンサンロード沿いに軒を連ねるレストランやカフェ。テラス席が張り出して、歩行者空間ならではの賑わいが創出されている

な環境をつくった方が一体感が得られるのではないかと考えました。緑化環境に関しては、立川市の地勢から、多摩川や玉川上水などの既存の自然環境から学び、関東圏内で育てられた地域性種苗を配置すると共に、ビオトープとして、多摩川の湾処(わんど)環境を再現しています」

南北に細長い敷地には、メインストリートとして「X」を描く園路が構成されている。敷地内での施設や緑地を配置する際のベースともなっている「X軸」は、飛行機が離発着するうえで安全性を保するために定められている範囲「進入表面」をモチーフにしており、飛行機製造を行ってきた立飛グループの歴史を表現している。また、X軸の北端には、進入表面として定められた勾配にあわせ、階段状約120mの斜面を水が流れ落ちる「カスケード」を設置。ビオトープとあわせ、多摩川の水辺環境を象徴しているという。

植栽された樹種はケヤキ、カツラ、モミジなどの中高木が約1500本、ミツマタ、アジサイなどの低木は約7500株、地被植物は5万株以上を数える。緑被面積は7080㎡で、敷地全体からするとおよそ2割にあたる。だが竣工から3年を経て、樹木が成長したこともあってか、もっと圧倒的な緑に覆われているような印象がある。それにしても、ケヤキのような高木を支えるのにはかなりの盛り土が必要だろうし、水辺環境もある。1階には相当な荷重がかかっているはずだ。

「じつはブリッヂ構造になっているんです。敷地の南北にある建物が橋の桁になっていて、そこにスラブを架けるかたちで荷重を保っているので、とても強固でバランスの良い構造になっています。また南側に向かって少し傾斜をつけたことで、芝生にとって必要な水捌けも万全です。ただ、地面に接していないため地盤が冷えやすく、冬場の凍結が心配でした。このため階下に空気層をつくり冷気が上がってこないような工夫を施したことも功を奏し、今のところ問題なく成長しています。今年、一部にナラ枯れが見られましたが、年に4回、事業者・施設管理者・植栽管理者と共に植栽状況を調査する〈協働巡回〉を運営していますので、その時に問題がみつかれば、順次対応しメンテナンスしていく仕組みもつくっています」(平賀さん)

新たな価値を創造する

取材に訪れた8月末、真夏日の強い日差しが敷地北側に広がる芝生広場に反射している。空の広さと相俟って、伸びやかな開放感を得られる一方、あまりの暑さに木陰が恋しい。木々が茂るビオトープ周辺には、たくさんのベンチやパーゴラが配され、散策途中にくつろぐ人や、リモートワークをする人の姿もある。もっとも目立つのは親子連れの姿で、子どもたちがママの手をひき一目散に向かうのは水遊びができるカスケードだ。流れ下る水に足を浸し、歓声を上げて遊んでいる。

持続可能な地域社会を形成するためには、「自然資本」の向上こそが必要だというポリシーを体現したGREEN SPRINGS。この場所がこれからも、訪れる人に心地よさや豊かさを提供する空間であり続けることが、「経済資本」以外の価値の存在を示し、それがいかに大切なものであるかを証明していくはずだ。

●今回のプロジェクトを統括した横山友之さん(右)とマスターデザイナーを務めた平賀達也さん

第34回「緑の環境プラン大賞」の受賞団体決定

一般財団法人第一生命財団は、この度、第34回「緑の環境プラン大賞」の受賞団体を決定しました。
「緑の環境プラン大賞」は、全国から緑化プランを公募し、優れたプランを表彰するとともにその実現のために緑化工事助成を行うことで、緑豊かな環境の形成を図り、生活の質の向上やコミュニティの醸成等につなげるものです。
全国から、シンボル・ガーデン部門11点、ポケット・ガーデン部門26点、計37点の応募があり、次の作品の受賞を決定しました。

シンボル・ガーデン部門

国土交通大臣賞	社会福祉法人 玉美福祉会	八戸ノ里(やえのさと) みんなで育てる森プロジェクト	大阪府東大阪市
都市緑化機構賞	北海道東神楽町	東神楽町複合施設 花の輪「はなのわ」	北海道上川郡東神楽町
第一生命賞	社会福祉法人タラプ	ブーランジェリーガーデン	北海道伊達市

ポケット・ガーデン部門

国土交通大臣賞	新潟医療福祉大学 社会福祉学部 社会福祉学科 原口ゼミ	病院を公共の癒しの場に〜花の40mリハビリロード〜	新潟県新潟市
第一生命財団賞	特定非営利活動法人 子育て支援グループamigo	福祉のまちのエディブルランドスケープ ＜緑・農の共同管理が生み出すかかわりしろ＞	東京都世田谷区
コミュニティ大賞	学校法人東北外語学園 日本国際学園大学 笠神認定こども園	生き物とつながる丘の上の小さな宇宙	宮城県多賀城市
	学校法人志賀学園 幼保連携型認定こども園 松の実こども園	緑豊かな水辺に 人々が集い 感性を育む『松の実の庭』	福島県いわき市
	埼玉県立秩父農工科学高等学校	つながりの森	埼玉県秩父市
	学校法人国際総合学園 新潟農業・バイオ専門学校	楽しいガーデンづくりで繋ぐ緑のチェーン	新潟県新潟市
	一般社団法人 信州子育てみらいネット	中野おしゃべりガーデンズ	長野県中野市
	EARTHWORKER合同会社	土中環境再生で京都大宮交通公園を生態系コリドーに!	京都府京都市
	大阪市立瓜破北幼稚園	豊かな感性・感受性を育む緑の園庭環境づくり	大阪府大阪市
	学校法人 三樺学園 一万城幼稚園	想い出のガーデン	宮崎県都城市

緑の環境プラン大賞の詳細、緑の都市賞、屋上・壁面緑化技術コンクールの受賞作品等の詳細は以下のホームページをご覧ください。
公益財団法人都市緑化機構https://urbangreen.or.jp/grant/3hyosho

噂の「駅前」探検

第17回 下北沢駅

今尾恵介

いまお・けいすけ●1959年横浜市生まれ。フリーライター。旅行ガイドブック、地図・旅行関係の雑誌や地図・鉄道関係の書籍の執筆を精力的に手がける。（一財）日本地図センター客員研究員、（一財）地図情報センター評議員など。著書に『駅名学入門』（中央公論新社、2020）、『地図帳の深読み』（帝国書院、2019）、『不思議地名巡り』（ちくま文庫、2020）他多数。

イラストマップ：小夜小町

2022年3月30日、下北沢にミカン下北がオープンした。かつての京王井の頭線盛土部分に誕生した5つの街区からなる複合施設で、「常に未完である」という意味を込めて「ミカン下北」と名付けられた。下北沢駅と茶沢通りを結ぶ井の頭線の高架下も利用し、それに沿ってアクセス道路も新設された。ミカン下北の開業と時を同じくして、小田急線の地下化に伴う線路跡地に、下北線路街もオープンした。小田急線東北沢駅と下北沢駅を挟む世田谷代田駅間1.7kmの細長い街路。飲食店や本屋などに混じって保育園や温泉旅館が同居する。起伏を伴ったランドスケープは、木々や草花があふれ、いかにも散歩したくなるような空間だ。これまで、若者の街、演劇の街、サブカルの街、音楽の街などと紹介されてきたが、エコでサステナブルなウォーカブルシティという新たな顔が加わって、「シモキタ」は、街としての成熟度をいよいよ増しているようだ。

小田急の開通があと5年半だけ遅かったら、下北沢という駅名は存在しなかっただろう。それではどんな駅名かといえば、現在の所在地である北沢である。地名から「下」の字が消えたのは東京市世田谷区が誕生した昭和7（1932）年10月1日。この時には従来15区であった東京市の周辺5郡（荏原・豊多摩・北豊島・南足立・南葛飾）にまたがる82町村が同時に編入されている。さらに4年後の昭和11（1936）年には北多摩郡の千歳・砧の2村を編入、市域面積は一気に6倍以上に拡大された。

小田急の開業時に話を戻すと、当時の駅の所在地は東京府荏原郡世田谷町大字下北沢字新屋敷であったのが、東京市に編入された時に前述のように「下」を外して単に「北沢」となっている。この時に上北沢はそのまま残ったので、「上はいいけど下はイヤ」という人が多かったためではないだろうか。

小田急電鉄の前身である小田原急行鉄道は、昭和2（1927）年4月1日に新宿～小田原間の82.8km（当時）を一気に開通させた。最新鋭の電車はスピードも速く、昭和3（1928）年5月1日改正ダイヤを掲載した小田急のパンフレット(1)によれば急行が新宿～小田原間を1時間45分で結んでいた。その後さらにスピードアップして同9年の時刻表(2)によればこれを1時間30分に縮めている。現在の快速急行の1時間27分とほぼ同等だが、当時は新宿を出るとこの下北沢にも停車せず経堂、稲田登戸、新原町田（現町田）、相模厚木（現本厚木）、伊勢原、大秦野（現秦野）、新松田だけに停まって快走していた。

それはともかく、小田急が開業したばかりの頃の下北沢駅周辺の地図によれば、現在とはまったく違う風景が広がっていた。下北沢駅の現在の中央口を出て井の頭線の南側を築堤沿いに東へ進む道は、今でこそ小さな店がびっしり並んでいるが、数軒の家並みが途切れるとすぐ畑となり、緩い坂を下った突き当たりには田んぼが広がっていた。そこを右手へ流れる細流は北沢川の支流の森厳寺川。その向こうには雑木林という風景である。そんな田舎風景が続く沿線であったにもかかわらず、下北沢駅に停まる新宿～稲田登戸間の普通列車は日中10分間隔で運転されていた。

創業社長であった利光鶴松の「一流好み」は徹底しており、車両はすべて当時最新鋭だった鋼製車を30両揃え、レールは三井物産を通じてアメリカのテネシー社製、架線柱も鉄製（現在も引き続き使用中）を採用している。駅舎は中折れ屋根の洒落た洋館スタイルを採用した。遠い将来の発展を見据え、

開通した昭和2(1927)年のうちに全線複線を完成させるなど、当時の私鉄のレベルをはるかに超えた立派な設備であった[3]。しかしほどなく襲来した世界恐慌の波は歴史の浅い小田急にとって過酷で、昭和5年度下期から10年度下期まで6年にわたって株主配当ゼロ、社員の昇給もない[4]という苦難の時期を過ごしている。

下北沢駅の設置から6年後の昭和8(1933)年には、京王井の頭線の前身である帝都電鉄が開通した。当初は渋谷～井の頭公園間で、吉祥寺まで全通したのは翌9年である。小田急の上方を斜めに交差する形で、両者のホームの間には連絡階段が設けられた。つい最近に小田急が地下化されるまでこの階段には中間改札がなく、乗り換えが実に便利だったのは記憶に新しい。これは小田原急行鉄道と帝都電鉄が同じ鬼怒川水電という会社の子会社であった事情が関係している。

戦前は大小さまざまな電力会社があった。特に近代化で電力需要が急増する大正期に多くの会社が登場している。これらは場合によって電気鉄道を経営し、もしくは電鉄会社が電力事業を行うことが珍しくなかった。鬼怒川水電はその名の通り栃木県の鬼怒川温泉付近に下滝発電所を設け、そこから東京府北豊島郡尾久町(現荒川区)の変電所まで長距離送電していた。しかしその後は昭和12(1937)年に始まった日中戦争後に徐々に戦時体制に変わっていく中で国家統制が強まり、電力事業は日本発送電に移管されていく。鬼怒川水電もそれを機に鉄道会社の「小田急電鉄」となった。同16年のことである。水電の同じ子会社であった帝都電鉄はその前年に小田原急行鉄道帝都線となっていた。中間改札がなかったのも理解できる。

小田急が開通する55年前の明治5(1872)年まで遡ると、当時の下北沢村の家数は103軒、人口は516人に過ぎなかった[5]。その後は町村制の施行で世田谷、経堂在家、池尻、若林、三宿、太子堂、代田の7村ほか4村の飛地と合併して行政村・世田ヶ谷村が誕生、旧下北沢村は世田ヶ谷村大字下北沢となった。第1回国勢調査が行われた大正9(1920)年の大字下北沢の人口は1,126人に倍増しており[5]、純然たる農村に見えても、さすがに「帝都」の郊外だけはある。明治に入って世田ヶ谷村内に相次いで進出した軍施設が影響を及ぼしたのかもしれない。

ちなみに旧下北沢村(大字下北沢)の領域にほぼ相当する現在の北沢・代沢の両町を合わせた人口は、世田谷区のホームページ[6]によれば34,971人(令和4年12月1日現在)。これに対して面積は1.97㎢なので、1人あたりわずか56.3㎡という密集ぶりである。小田急が開通する少し前の大正9(1920)年から令和4(2022)年までの1世紀で人口は31倍に増えた。風景も激変しないはずがない。

昭和16(1941)年に小田急電鉄となって本線、江ノ島線、帝都線の3線体制となった。現在の記述では現行と同様に本線を「小田原線」としているものもあるが、小田急の刊行したパンフレットや前出のJTBの前身による時刻表類ではいずれも「本線」と記載されているので「本線」であったのは確実だろう。その後は戦時体制の中で昭和17(1942)年に設立された東京急行電鉄の一路線となった際に新宿～小田原間が「東急小田原線」と呼ばれるようになり、戦後の昭和23(1948)年に小田急電鉄として復活してもそのまま変わらずに現在の「小田原線」に至ったようだ。

下北沢の「上の電車」であった帝都電鉄も同様に大東急の一路線となるが、こちらは帝都線のままではなく井の頭線と改称されている。敗戦を迎え、大東急が解体された際にこちらは本来なら小田急電鉄に戻るはずであったが、同様に大東急から復活した京王電気軌道の路線と一緒になって新生「京王帝都電鉄」となった。これは旧京王が特に稼ぎ頭であった電力部門を失った後、鉄道軌道事業だけでは採算がとれないことを配慮したものである。

終戦直後の下北沢は「闇市」で発展した。その名残を留める商店や飲食店の密集する一郭は最近まで残っていたが、小田急の地下化を機に進められた再開発で姿を消している。それでも個性的な小規模店の存在、劇場やライブハウスなどが長年かかって醸し出してきた独自の文化は消えていないようだ。

<出典>

(1)「箱根」(折りたたみ式案内図、裏面に時刻表)発行年不明、昭和3年(1928)5月1日改正ダイヤを掲載

(2)『汽車時間表』昭和9年(1934)12月号　ジャパン・ツーリスト・ビューロー p. 40

(3)『小田急五十年史』小田急電鉄社史編集事務局編　昭和55年　p. 86

(4)同書　p. 123

(5)『角川日本地名大辞典』DVD-ROM版　KADOKAWA　2011年

(6)世田谷区HP＞北沢地域の人口と世帯数(令和4年12月1日)
https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/kusei/001/003/010/d00202970.html

photo:坂本政十賜

back number

今号と関連する特集号をPick Up
（その他は特集タイトルのみ）

No.1 特集「都市の幹線道路」（1984.2）
No.2 特集「都市公園」（1984.5）
No.3 特集「都市と河川」（1984.12）
No.4 特集「子どものための都市計画」（1985.6）
No.5 特集「都市と盛り場」（1985.12）
No.6 特集「都市生活と神社仏閣」（1986.5）
No.7 特集「住宅地の道路と家並み」（1986.9）
No.8 特集「都市とヒューマンスケール」（1987.3）
No.9 特集「都市と水辺」（1987.7）
No.10 特集「都市の景観」（1987.12）
No.11 特集「都市と防火」（1988.7）
No.12 特集「都市とアメニティ」（1988.12）
No.13 特集「都市と運河」（1989.8）
No.14 特集「都市再開発とアーバンデザイン」（1989.12）

- 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
- 「計画性」から見た再開発の歴史｜三宅理一
- 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
- 再開発の現場から｜藤田邦昭
- ルポルタージュ｜横浜、幕張に見る首都圏の再開発｜深海由紀子
- 鼎談｜都市の変容―転換期を迎える再開発｜奥出直人＋隈研吾＋吉見俊哉
- 都市デザインと都市のプロデュース｜浜野安宏
- 連載｜まちづくりについて思うこと・4｜武基雄

No.15 特集「アミューズメントと都市」（1990.3）
No.16 特集「高齢化社会と都市」（1990.6）
No.17 特集「私鉄と歩んだ都市」（1990.9）
No.18 特集「都市とホール」（1990.12）
No.19 特集「エコロジー都市」（1991.3）
No.20 特集「新・集合住宅論」（1991.6）
No.21 特集「新・リゾート論」（1991.9）
No.22 特集「都市と商業空間」（1991.12）
No.23 特集「都市の民俗誌」（1992.3）
No.24 特集「都市と緑化」（1992.6）
No.25 特集「公共建築のデザイン」（1992.9）
No.26 特集「都市と高層ビル」（1992.12）

- 都市計画から見た高層ビル―ニューヨークの都市計画と摩天楼の形成｜越沢明
- 高層化の社会的背景とその読み方｜高木明彦
- 対談｜高層幻想論｜高山宏＋八束はじめ
- ケーススタディ｜アーバン・デザインにみる高層ビルへの取り組み
- アジアNIESはインターナショナルを目指す｜保科秀明
- ルポ｜東京都庁、ビル見台探し
- 連載｜都市を拓いた人々・9 高知｜吉田豊

No.27 特集「住宅の間取り」（1993.3）
No.28 特集「都市と広告」（1993.6）
No.29 特集「都市の上水道」（1993.9）
No.30 特集「都市の保存」（1993.12）
No.31 特集「ミュージアムと都市」（1994.3）
No.32 特集「プレハブ住宅」（1994.6）
No.33 特集「都市の色彩」（1994.9）
No.34 特集「観光都市の条件」（1994.12）
No.35 特集「都市と下水道」（1995.3）
No.36 特集「マンションのメンテナンス」（1995.6）
No.37 特集「都市と歩道空間」（1995.9）
No.38 特集「ゴミとリサイクル」（1995.12）
No.39 特集「住宅の水まわり」（1996.3）
No.40 特集「都市の駐車空間」（1996.6）
No.41 特集「橋のデザイン」（1996.9）
No.42 特集「建築と木材」（1996.12）
No.43 特集「輸入住宅」（1997.3）
No.44 特集「都市と学校」（1997.6）
No.45 特集「環境共生型まちづくり」（1997.9）
No.46 特集「都市と情報化」（1997.12）
No.47 特集「老いない住宅」（1998.3）
No.48 特集「都市と駅舎」（1998.6）
No.49 特集「住宅のコスト」（1998.9）
No.50 特集「路面電車ルネサンス」（1998.12）
No.51 特集「ヒトが集まる、まちがにぎわう―集客都市へ」（1999.3）
No.52 特集「シルバー・ハウジング」（1999.6）
No.53 特集「NPOとまちづくり」（1999.9）
No.54 特集「地域のノード、公共施設の新潮流」（1999.12）
No.55 特集「都市公園の未来」（2000.3）
No.56 特集「まちづくりの新しいパラダイム」（2000.6）
No.57 特集「島のまちづくりに学ぶ｜沖縄編」（2000.9）
No.58 特集「地域に開く大学」（2000.12）
No.59 特集「危機管理のまちづくり」（2001.3）
No.60 特集「保存―都市と建築、過去と未来をつなぐもの」（2001.6）
No.61 特集「30代建築家の都市イメージ」（2001.9）
No.62 特集「使う建築、使うまち―都市のストック活用法｜国内編」（2001.12）
No.63 特集「LETS的まちづくり」（2002.3）
No.64 特集「『都心居住』のまちづくり」（2002.6）
No.65 特集「都市はアートで刺激される」（2002.9）
No.66 特集「ランドスケープ・デザインの新展開―地形を活かしたまちづくり」（2002.12）
No.67 特集「スローライフとまちづくり」（2003.3）
No.68 特集「サステナブルな都市“成長”政策―都市計画と長期ビジョン」（2003.6）
No.69 特集「吉祥寺―住みたい町ナンバー1の理由」（2003.9）
No.70 特集「緑の建物づくり」（2003.12）
No.71 特集「都市と観光、新たな視点」（2004.3）
No.72 特集「構造改革特区とまちづくり」（2004.6）
No.73 特集「マルチブル／モビリティ コンパクトシティの条件」（2004.9）
No.74 特集「都市の言説を巡る旅 10のキーワードから探る都市［論］の現在」（2004.12）
No.75 特集「マルチモーダルが都市を楽しくする［ヨーロッパ編］」（2005.3）
No.76 特集「路地・横丁空間からの都市再生」（2005.6）
No.77 特集「公共空間、新たな視点」（2005.9）
No.78 特集「小さな町の豊かな暮らし」（2005.12）
No.79 特集「都市の「良質な」居住環境」（2006.3）
No.80 特集「エリア・スタディ・シリーズ わが町流まちづくりのすすめ―❶」（2006.6）
No.81 特集「「安全・安心のまちづくり」を考える」（2006.9）
No.82 特集「エリア・スタディ・シリーズ「ロハス」時代の、「素顔のまま」でまちづくり」（2006.12）
No.83 特集「ジェイン・ジェイコブスの宿題」（2007.3）重版

- インタビュー｜「なぜ死が最初にきて、生があとにきているのか」｜宇沢弘文
- 座談会｜今こそ都市の論理を!―ジェイコブスは日本でどう応用できるのか｜日端康雄＋陣内秀信＋林泰義
- 事例研究｜ジェイコブス的視点から見た東京｜計画的につくられた「路地」が支える重層都市―中央区銀座｜岡本哲志／自由な気風に包まれた「歩行者の町」として―世田谷区下北沢｜小林正美／歴史的連続性が支えるマルチエスニックタウン―新宿区大久保｜稲葉佳子／土地に刻まれた「痕跡」から、町の魅力を再発見―中野区沼袋｜佐藤滋
- ジェイコブス的「人間都市」としての商店街｜服部圭郎

No.84 特集「サイクリング・シティの可能性」（2007.6）
No.85 特集「地図とまち―見る・歩く・つくる」（2007.9）
No.86 特集「エリア・スタディ・シリーズ わが町流まちづくりのすすめ―❷」（2007.12）
No.87 特集「「美味し国」の景観論―フランス、都市景観の新たな創造」（2008.3）
No.88 特集「美味しいまちづくり」（2008.6）
No.89 特集「都市を愉しむいくつかの方法」（2008.9）
No.90 特集「シュリンキング・シティ―縮小する都市の新たなイメージ」（2008.12）
No.91 特集「都市彩譜―まちのいろどりのふ」（2009.3）
No.92 特集「fun town―たのしい・かわいい・やさしいまちづくり」（2009.6）
No.93 特集「マチとムラの幸福のレシピ」（2009.9）
No.94 特集「創造のまちづくり」（2009.12）
No.95 特集「団地ルネッサンス」（2010.3）
No.96 特集「風と土のインダストリー 地場産業の未来」（2010.6）
No.97 特集「新しい公共交通～生活支援ネットワークへ～」（2010.9）
No.98 特集「下北沢から「都市」を考える」（2010.12）
No.99 特集「「学校」からのまちづくり」（2011.3）
No.100 特集「21世紀のまちづくり「情報革命が、都市をどう変えようとしているのか」」（2011.6）

- ポスト工業化社会と都市のイメージ｜日端康雄
- 超情報化社会の到来、都市はどう変わっていくのか｜日端康雄×熊坂賢次×赤松正行
- ソーシャルネットワークは都市を開くのか、閉じるのか｜鈴木謙介×南後由和×濱野智史
- スローネットから考える、ひと・まち・くらし｜西垣通
- city&life archives〈No.1-99〉

No.101 特集「震災後の地域・コミュニティ・住まい―再生・復興への視点」（2011.9）
No.102 特集「交流住宅―新しい暮らしのかたち」（2011.12）
No.103 特集「時間に暮らす」（2012.3）
No.104 特集「エリア・スタディ・シリーズ 地産地消エネルギーのまちづくり」（2012.6）
No.105 特集「「町おこし」新潮流― 地域に埋もれたコンテンツを発信する」（2012.9）
No.106 特集「子どもの空間とまちづくり」（2012.12）
No.107 特集「シティホール―市庁舎の新潮流」（2013.3）
No.108 特集「都市の〈隙間〉に集い、憩い、賑わう」（2013.7）
No.109 特集「瀬戸内文化の再生 爺さま、婆さまを元気にする芸術祭」（2013.11）
No.110 特集「都市とサイン」（2014.3）
No.111 特集「自由が丘―暮らしやすさの秘密を探る」（2014.7）
No.112 特集「新しいパートナーシップ―PPP＞PFI＞コンセッション方式」（2014.11）
No.113 特集「新しい図書館」（2015.3）
No.114 特集「空き家―家と暮らしと地域のこれから」（2015.7）
No.115 特集「酒とまちづくり」（2015.11）
No.116 特集「ロスト近代と都市の未来」（2016.3）
No.117 特集「建築とまちづくり」（2016.7）
No.118 特集「空き地カルチャー 多孔質都市の可能性」（2016.11）
No.119 特集「〈ゲストハウス〉的まちづくり」（2017.3）
No.120 特集「ライフスタイルとしての「防災」」（2017.8）
No.121 特集「夕方からのまちづくり」（2017.12）
No.122 特集「これからの住まい・くらし―やわらかい都市へ」（2018.4）
No.123 特集「みんなでつくり、みんなでつかう」（2018.8）
No.124 特集「生まれ変わる街―渋谷・新宿・池袋」（2018.12）

- ルポ-1渋谷｜「100年に1度」の大リニューアル
- ルポ-2新宿｜2040年を見据えた大改造
- ルポ-3池袋｜「まち全体が舞台」の劇場都市へ
- インタビュー｜東京をさらに魅力ある都市に｜岸井隆幸
- エッセイ｜大丸有マンハッタン構想｜日端康雄
- 連載｜Let's Greening! 緑のまちづくり・2｜「日本代表」にふさわしい、歴史を紡ぐバラ園
- 連載｜子どもたちの笑顔に会いに行く・15｜認定こども園頌栄保育園
- 連載｜噂の「駅前」探検・2｜東京駅｜今尾恵介・小夜小町・坂本政十賜

No.125 特集「オープンスペースからのまちづくり」（2019.4）
No.126 特集「都市と木材」（2019.8）
No.127 特集「カフェとまちづくり―心地よい空間と街並み」（2019.12）
No.128 特集「クラウドファンディングで町を楽しく魅力的に」（2020.4）
No.129 特集「都市の言説を巡る旅― 8のキーワードから探る都市［論］の現在2020」（2020.8）
No.130 特集「コロナ後の都市と暮らし」（2020.12）
No.131 特集「〈SDGs〉を考える―サステナブルな都市とは」（2021.4）
No.132 特集「まちとつながる〈エリアブックレット〉」（2021.8）
No.133 特集「エリア・スタディ・シリーズ〈エリア・スタディ・シリーズ〉その後」（2021.12）
No.134 特集「〈SDGs〉を考える―サステナブルな都市とは―［実践編］」（2022.4）
No.135 特集「「ほどほど都市」を実現するために」（2022.8）
No.136 特集「つづくたてもの［PART-1］―都市・建築・コミュニティ―」（2022.12）
No.137 特集「リノベーション×まちづくり……積層する時間と空間」（2023.5）
No.138 特集「「住む」ことを改めて考える」（2023.9）

- 巻頭インタビュー｜ハイデガーの「建てること」「住むこと」「考えること」｜山本英輔
- 鼎談｜「住む」こととは何か｜藤田忍×平山洋介×木下庸子
- グラビア｜五本木の集合住宅｜坂本政十賜
- ルポ｜住まい方新潮流―移動し、開き、交流する暮らし
- インタビュー｜「持ち家」はセーフティネットになり得るのか｜長谷川洋
- 連載｜I都市の緑3表彰―緑がつなぐ町・人・暮らし・4｜熊本県熊本市―持続可能な「森の都」の大展開／熊本県熊本市JR熊本駅ビル
- 連載｜噂の「駅前」探検・16｜原宿駅｜今尾恵介・小夜小町・坂本政十賜

information

子どもの未来を応援する保育所等助成事業 第11回（2023年度）助成施設のお知らせ

この度、第11回の助成施設を決定しましたので、お知らせします。全国的な待機児童数の減少に伴い、今年度から「開園後3年以内の保育所や認定こども園等を対象に拡大」し、「保育の質を高める新規の取組みを助成対象に追加」した結果、275件の応募をいただきました。厳正なる選考の結果、下表のとおり44件、助成総額2980万円（申請額）の助成を決定しました。

地域		施設名称	購入希望品（抜粋）
都道府県	市区町村		
子どもの成長に必要な運動器具・遊具・楽器・教材等の購入の部　38施設			
宮城県（4）	仙台市	アスイク保育園薬師堂前	大型絵本、パネルシアター、紙芝居セット
		川前ぱれっと保育園	グロッケン、打楽器セット、ピアノ、キーボードセット等
		さゆりこども園	移動式手洗いユニット、一眼レフカメラ
		杜のぽかぽか保育園	お散歩カート
群馬県（2）	高崎市	認定こども園さわらび幼稚園	アスレチックマット、トランポリン、バランスボール等
	桐生市	らららこども園	スタッキングテーブル
埼玉県（6）	さいたま市	いちごの森保育園	トンネルパネル、トンネル、マット、楽器、絵本等
		南浦和おおぞら保育園	ままごとセット、ハイハイマット、積み木等
	川口市	川口市立領家保育所	ミラーボード、フリーパーテーション、プロジェクター等
		ひふみ保育園	巧技台、マット、フロアバスケット、ハウスサークル等
	深谷市	花園こども園	パーゴラ、イス
	川越市	高階すまいる保育園	ブロック、パズル、ジルケ人形等
東京都	町田市	幼保連携型認定こども園正和幼稚園	机、イス、ハープ、ついたて、積み木等
福井県	小浜市	幼保連携型認定こども園聖ルカ幼稚園	ジム、マット、平均台、鉄棒
山梨県	甲府市	甲南立正保育園	FRP遊具 kivi
静岡県	袋井市	子育てセンターにじいろ	ウッドフェンス、絵本セット
愛知県（2）	春日井市	第2はぐくみ保育園	絵本セット
	岡崎市	むつみ北保育園	平太鼓一式、長銅太鼓一式
三重県（3）	津市	高田保育園	電子ピアノ、太鼓、砂、プレイロック等
		津市立河芸こども園	絵本棚、大型絵本、ベンチ等
	伊勢市	えがおあけぼの保育園	平太鼓セット
滋賀県	甲賀市	うちゅー保育園	マット
京都府	南丹市	幼保連携型認定こども園南丹のぞみ園	ビオトープ
大阪府（5）	堺市	新金岡さくらこども園	OTOMORI（楽器）、プレイロック
	枚方市	阪保育園	和太鼓、平太鼓、バチ
	箕面市	保育園みのおのおうち	積み木、カプラ等
	吹田市	トレジャーキッズそめのい保育園	アトリエ建設、ワゴン、テーブル等
	三島郡	認定こども園ゆいの詩	多目的棚、積み木、ままごと等
奈良県	生駒郡	レイモンドヒルズ保育園	絵本、絵本立て、ベンチ
和歌山県	紀の川市	ながやまこども園	避難用滑り台
岡山県（2）	瀬戸内市	わくわく保育園	間仕切りシリーズ、ままごとちゃぶ台等
	備前市	小規模保育園どんぐりえん	バランスストーン、ハイハイマット等
香川県	高松市	小規模保育施設おひさま保育園	泥だんごテーブル、ままごとセット、砂場遊びセット
高知県	高知市	認定こども園高須幼稚園	幼児用手押しポンプ、木製ポンプベース、田んぼビオトープ制作等
福岡県	久留米市	久留米天使こども園	ビオトープ、植樹、花壇、畑
宮崎県（2）	宮崎市	ひなたほいくえん	収納ボックス、机、イス、ホワイトボード
	日南市	中央こども園	巧技台、収納台車
沖縄県	沖縄市	きらきらこども園	電子ピアノ、和太鼓セット、ピアニカ等
保育の質を高める新規取組みに必要な什器・備品等の購入の部　6施設			
宮城県	仙台市	鶴ケ谷はぐくみ保育園	ビジネスプロジェクター、スクリーン
埼玉県（2）	さいたま市	認定こども園浦和つくし幼稚園	全自動乾燥式生ごみ処理機、大型プランター等
	川口市	鳩ヶ谷キッズランド	プロジェクター
東京都	葛飾区	幼保連携型認定こども園そあ	スマホ、パソコン
大阪府（2）	堺市	ペガサス福泉中央こども園	テント、マット、ポータブル電源等
	大阪市	みんなの里みなとほいくえん	iPad、パソコン

第一生命財団について

第一生命財団は、第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）からの拠出金をもとに設立された都市のしくみとくらし研究所、地域社会研究所および姿勢研究所が、2013年4月1日付で合併し発足した一般財団法人です。

当財団は、豊かな次世代社会の創造に寄与することを目的として、少子高齢化社会において、健康で住みやすい社会の実現に向けた調査研究ならびに提案、助成等を行っています。具体的には、これまで取り組んできた「都市とくらし」「コミュニティ」「姿勢と健康」に関する調査研究と啓発活動に加え、「待機児童対策」の一助となるべく、新設後3年以内の保育所（認定こども園を含む）に対する助成事業および緑豊かな住環境の整備のための都市緑化に関わる助成事業「都市の緑3表彰」に取り組んでいます。

●ホームページ　http://group.dai-ichi-life.co.jp/dai-ichi-life-foundation/

購読のご案内
年3回（4月・8月・12月）発行、頒価500円＋送料実費
定期購読は諸般の事情により受付を終了しました。毎号内容（PDF）をホームページに掲載いたしますので、そちらをご覧になり、ご希望の号をお求め願います。

city&life no.139 Dec.-Mar.2023-2024
2024年1月発行

企画委員　陣内秀信（法政大学特任教授）
大村謙二郎（筑波大学名誉教授）
小泉秀樹（東京大学教授）
木下庸子（工学院大学名誉教授・設計組織ADH代表）
野澤千絵（明治大学教授）
北奥郁代（第一生命財団常務理事）
佐藤 真（株式会社アルシーヴ社）
編集・発行　一般財団法人 第一生命財団
東京都千代田区平河町1丁目2番10号平河町第一生命ビル2階
電話03-3239-2312
編集協力　株式会社アルシーヴ社
斎藤夕子
杉山 衛
デザイン・レイアウト　生沼伸子
印刷　株式会社エイチケイグラフィックス
頒価500円＋送料実費

ISSN 0289-7172
一般財団法人 第一生命財団
city&life no.139 Dec.-Mar.2023-2024