

研究報告要旨

開発圧力の高い大都市中心部における多様性の維持と 民間企業の役割に関する研究

代表研究者：早稲田大学 創造理工学部 建築学科 講師 吉江 俊

本研究では、民間企業が都市計画を担う時代に、企業が利益の追求を行うだけでなく地域への公共的効果をもたらす開発を行うために、経済性と公共性を縫合する〈迂回する経済〉という考えを中心に据えて、一連の調査を行う。

まず、従来の経済性の外部の価値を追求する議論として、一方で文化や芸術がもつ社会的便益に関する議論を、もう一方で都市開発を行う民間企業側の意識変化と取り組みの変化を概観したうえで、本研究は「都市のパブリックライフを豊かにすること」を中心的な命題とすることを示した。

そのうえで、ジェイン・ジェイコブズの議論を参照した。ジェイコブズは〈直進する経済〉による都市開発を批判して、別の道を探ろうとした世界的に影響力を持った最初の論者だったといえる。そこで、ジェイコブズが提示した「都市の多様性」の条件のうち用途の混在、ヒューマンスケールな街区、人の密集の3点を計測し、地図上で可視化した。港区・渋谷区・世田谷区でこれを実施すると、すべての条件に適合する7町丁目が得られた。これらはいわば、自然発生的にジェイコブズの「都市の多様性」の条件をクリアした地域である。それらの歴史的経緯を把握したのち、そのうちのひとつである北沢二丁目のみが、大規模な開発を経て建物の一斉更新を経験していることがわかった。

そこで北沢二丁目で行われた開発「下北線路街」をとりあげ、担当者へのヒアリングを行った。ここから開発の経緯と様々な工夫が明らかになり、下北沢の開発は開発者の善意によって実現したというだけでなく、〈直進する経済〉が十分に働かない敷地で、現実的に合理的な方法として〈迂回する経済〉が選択されたことがわかった。続いて下北線路街の比較対象として、東急東横線・学芸大学駅の高架下で行われている「みんなでつくる学大高架下プロジェクト」も取り上げた。ここでは住民でも都市計画の専門家でもない〈第三の主体〉が、日ごろの仕事の傍ら地元の地域開発に関わっていくということ、それを民間企業が支援していく可能性がここにみられた。