



Toyosu

都市の価値をはかる

研究報告書 2008年3月



Marunouchi



Roppongi

「都市の価値をはかる」

研究報告書

2008年3月

財団法人 ハイライフ研究所

「都市の価値をはかる」2007 年度報告書 目次

第 1 章 研究概要	1
1-1 研究の目的	2
1-1-1 研究の背景と前年度の成果の要約	2
1-1-2 本年度の目的	4
1-2 研究の方法	6
1-2-1 調査エリアの選定	6
1-2-2 研究の構成	7
1-3 研究体制	8
第 2 章 各エリアの調査報告	9
2-1 豊洲	10
2-1-1 街の成り立ち	10
2-1-2 インタビューの報告	15
2-1-3 フィールドサーベイの報告	16
2-1-4 まとめ	44
2-2 丸の内	46
2-2-1 街の成り立ち	46
2-2-2 インタビューの報告	58
2-2-3 フィールドサーベイの報告	60
2-2-4 まとめ	84
2-3 六本木	86
2-3-1 街の成り立ち	86
2-3-2 インタビューの報告	99
2-3-3 フィールドサーベイの報告	101
2-3-4 まとめ	127
第 3 章 都市の価値とは何か	129
3-1 フィールドサーベイから見た「都市の価値」	130
3-2 街固有のユーザー	131
3-3 街固有の空間性	140
3-4 ユーザー・空間・文化の交わり	180
3-5 まとめ	190
参考資料	193

資料編	・・・・・・・・・・	資料-1
資料-1 ディスカッションの記録（豊洲）	・・・・・・・・	資料- 2
資料-2 ディスカッションの記録（丸の内）	・・・・・・・・	資料-13
資料-3 ディスカッションの記録（六本木）	・・・・・・・・	資料-27
資料-4 インタビューの記録（豊洲）	・・・・・・・・	資料-43
資料-5 インタビューの記録（丸の内）	・・・・・・・・	資料-49
資料-6 インタビューの記録（六本木）	・・・・・・・・	資料-54

第 1 章 研究概要

1-1 研究の目的

1-1-1 研究の背景と前年度の成果の要約

本研究は、都市が持つ価値を都市生活者の視点から探ることを目的とし、2006年度と2007年度の2年間にわたって、フィールドサーベイを中心とした東京の街の調査を行ったものである。

そもそも、都市とは人々が集まることによって価値が生み出されるものである。人々は太古の昔から物資を得るため、さらに時代が下ると情報を得るため、都市に集まってきたのである。しかし、今日では通信手段の発達によって、商品や情報を手に入れるためにわざわざその場を訪れる必要はなくなっている。それにも関わらず、依然として人々は都市を訪れる。それは、都市には物資や情報を供給するという顕在的な役割のほかに、そこに人が身をおくことで初めて可能となる空間体験をもたらす潜在的な作用も持っているからなのではないだろうか。私達はこのような都市の隠れた価値を探り出すことに関心を抱き、この研究を開始した。

ここで言う都市の隠れた価値とは、従来示されている「街の住みよさランキング」などのような定量的な指標とは異なる「言葉（尺度）」なのではないかという仮説を私達は持っている。つまりそのような尺度は、人々の中でもまだ顕在化されておらず、定量的な指標やアンケート調査では必ずしも捉えきれないものであり、故に実際の街を訪れ、街の微妙な表情や人々の心の動きを体感し、その街が持つ魅力なり弱点なりをリアリティをもって記述することにこそ意味があると考えます。

もし、都市生活者目線の「都市の価値」を明らかにできれば、再開発事業などに新しい視点を提供出来るばかりではなく、都市生活者が、都市の見方や楽しみ方を知り、都市生活を楽しむためのリテラシーを身につけることの手助けが出来るのではないかと期待する。

以上のような観点から、昨年度は、東京を代表する街である「表参道」「秋葉原」「谷中」「渋谷」を対象とし、それぞれ一定の視点を持った研究員が、「都市景観」「人の集まる場」「都市の分かりやすさ」「商業」といった4つの観点から街や人々の行動の特徴を記述するフィールドサーベイを行った。つまり、隠れている「都市の価値」を「言語化」することにチャレンジした訳である。

その結果、各研究員のフィールドサーベイによって記述されたキーワードを整理・分析することによって、街の特徴は「空間」「経済」「人」という3つの軸で相対的な違いが表現されること、また、人の心理や行動については、訪問者が「その街にまた来たいと思う」という言葉に集約して整理できることが示された。つまり、訪問者の視点から、街のどのような側面が魅力に繋がるのかを例示することができた。

このような昨年度の成果は、都市の価値を一般化する調査の第一歩として、「街をみるための指標」のたたき台を提示したという意味があると考えられる。街をどう使うつもりかによってその街との相性が変わり、「価値」の評価もそれに依存するとして、その違いを比較可能なものとする指標である。

21世紀は、多様な価値観が交錯する時代だと言われるが、人々が都市に求める価値もさまざまである。今年度は、さらにそのような多様な価値観を具体的に捉え、都市が持つ価値の指標化を目指したいと考えた。

1-1-2 本年度の目的

本研究の大きな目的は、都市生活者が都市に感じている価値とは何かを探ることである。

昨年度の成果より、都市の価値とは「人々が街に求める内容 (H)」と「街の在り様 (E)」との関係によって説明されると考える。人がある街に価値を認めるか否か（言い換えれば満足するかどうか）は、H と E とのフィットネスの問題である。互いがうまくフィットすれば、「また行きたい」となり、フィットしなければ「二度と行かない」となる訳である。

昨年度はこの関係について、まず、「街の在り様」を記述するキーワードの抽出と整理を行い、次に、「街に求める内容」について、訪問者の立場から整理を試みたと言える。

しかし、「人々が街に求める内容」と「街の在り様」との関係性については、いくつかの事例を示すことはできたものの、まだ曖昧な点が多く残っていた。これらの軸はあくまでも「表参道」「秋葉原」「谷中」「渋谷」といった4つのサンプルより抽出されたものであり、さらにその範囲を広げることにより一般性を追求する必要がある。また、人の属性についても、研究員がある街を外部から訪れた人間、つまり訪問者の立場から街を評価したものとどまっており、限られた視点からのものとなっている。

都市とは多様な人々が多様な行動を行う場所であるということを顧みると、「訪問者」も1つの重要な属性ではあるが、それ以外の立場の人間、住民や施政者・事業者など、の評価や活動についても、調査分析する必要があると考えられる。

そこで、本年度は、住民や施政者・事業者などの評価や活動がより明確に表れてくると考えられる特徴的な街を取り上げてフィールドサーベイを行うとともに、訪問者以外の視点からの価値を分析するためのインタビュー調査やデータ収集を行うことにより、「都市の価値」とは何かに迫って行きたいと考える。

今年度目指す具体的な成果としては、下記の点が挙げられる。

①街の特徴を表す「軸」の妥当性と生活者の評価との関係性の追求

昨年度の成果として、街の特徴を表す軸として「空間」「経済」「人」という3つの軸を抽出した。これらが今年度取り上げる街においても、適用されるのかどうかを検証するとともに、そのような軸で表現される街の側面が生活者にどのように評価されているのかについて、その関係性を検証する。

②訪問者以外（居住者、就業者、事業者、施政者など）の視点からの「価値」の追求

昨年度のフィールドサーベイにおいては、訪問者を中心とした外来者的な視点からの分析に終始している点は否めなかった。前述したように都市は多様な人が交わる場所であり、訪問者以外にも居住者、就業者、事業者、施政者といった様々な立場の人間が関わっている。これらの人々にとっての価値は、訪問者とは異なる視点になっていることは十分に予想される。そこで、そのような属性の人々へのインタビュー調査、および街の開発意図の把握するための各種文献調査などを行い、多様な視点からの価値の分析を行う。

1-2 研究の方法

1-2-1 調査エリアの選定

本研究の目的は、都市の価値を都市生活者の視点から明らかにすることである。その価値の基準は一軸で表現されるような単純なものではなく、非常に多様なものであると仮定している。

昨年度は、そのような多様性を把握するため、それぞれ性格の異なると考えられる、「表参道」「秋葉原」「谷中」「渋谷」の4つの街を取り上げた。

今年度は特に、近年大規模再開発が行われ、街の様子が大きく変化した街を対象に取り上げることとする。そのような大規模再開発はそれまでの街の姿を一変させるとともに、その街が持っている価値さえも大きく変化させるものである。そこで我々は、そのような変化の過程を捉えることにより、都市の隠れた価値がより明確に浮かび上がるのではないかと考えた。

調査対象の街と予想される調査の観点は以下の通りである。

豊洲：過去の工業地域を完全に消し去り、住宅・商業地域へと再開発が進められた街

予想される価値キーワード：水辺、高層居住、テーマパーク

予想される価値のパラメータ：距離、時間、住密度、広さ

予想される対象者：ファミリー、若者カップル

丸の内：歴史的由緒のあるビジネス街から商業との複合地域へと再開発が進められた街

予想される価値キーワード：企業文化、文化財、皇居

予想される価値のパラメータ：変化、歴史、骨格

予想される対象者：エリートビジネスマン・OL、年配の買い物客

六本木：夜の歓楽街からアートを取り入れた住職商複合地域へと再開発が進められた街

予想される価値キーワード：美術館、外国人（多文化交流）、複合化

予想される価値のパラメータ：文化、変化、距離

予想される対象者：アート趣味、リッチな若者

1-2-2 研究の構成

今年度も昨年度と同様に、一定の視点を持った研究員のフィールドサーベイを研究の中心として行うものとする。

フィールドサーベイとは、実際にその街を訪れ、そこで見、聞き、感じ、発見したことを記述していく手法である。したがって、その性格上、限られた場所を限られた見方でしか捉えることができない手法であり、調査結果も主観的な側面を含むものになることは否めない。しかしながら、時々刻々と変化しつづける都市を記述するには、「実感体験」を通してそのリアリティを把握する最も有効な方法であり、この「実感体験」こそが、本研究の目的とする「都市生活者が感じている価値」に最も近いものであると確信している。

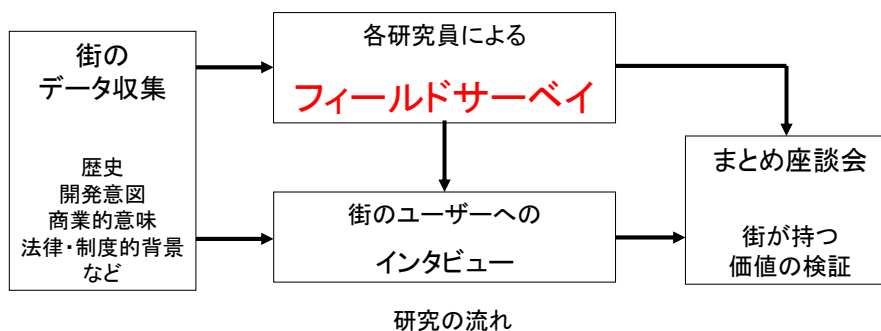
このような理由により、今年度もフィールドサーベイを本研究の中心とし、その記述を積み重ねるという手法を採るものである。

しかし、研究の目的で述べたように、今年度はより客観的な研究成果を得るため訪問者以外の視点を取り入れる必要もあると考える。そこで、対象となる街の居住者や勤務者などの視点からの価値を把握するために、新たにインタビュー調査を行うこととする。

また、本年度は、研究対象として大規模再開発が行われその街の様相が大きく変化した街を取り上げる。したがって、フィールドサーベイにあたっては、その街の歴史や再開発の経緯、そこに込められた事業者や施政者の意図を文献等により調査・把握した上で、記述にもそれらを反映させることを前提としている。

各街におけるフィールドサーベイおよびインタビュー調査が終了した後は、それらの結果を持ち寄り、研究員全員によるディスカッションを行うことにより、それぞれの街を通して見えた都市の価値について考察・検証することを試みる。

最後に全ての街の調査が終了した後、この2年間で取り上げた7つの街の調査結果を整理し、都市の価値を構成する指標を抽出して、本研究のまとめとする。



1-3 研究体制

本研究は以下の体制により行う。

研究総括

大野 隆造 (東京工業大学教授 工学博士)

調査分析およびフィールドサーベイ担当

辰巳 渚 (文筆家、マーケティングプランナー)

川上 正倫 (一級建築士事務所ワン・オー・ワンデザイン主宰 博士 (工学))

添田 昌志 (人間環境デザイン研究所チーフリサーチャー 博士 (工学))

フィールドサーベイ担当

森下 慎一 (建築系出版社記者、豊洲担当)

藤井 亮介 (坂倉建築研究所、丸の内担当)

伊庭野 大輔 (日建設計、六本木担当)

各種文献調査担当

池田 圭介 (武蔵工業大学博士後期課程)

インタビュー調査、記録担当

有限会社 ピスタチオ社 (加藤 有美)

図版作成

一級建築士事務所ワン・オー・ワンデザイン (高橋 祥志)

研究企画・コーディネート

有限責任事業組合 人間環境デザイン研究所 (中村 仁、添田 昌志)

株式会社 環境計画研究所 (宮崎 一郎)

研究幹事

仙洞田 伸一 (財団法人ハイライフ研究所 主任研究員)

第2章 各エリアの調査報告

2-1 豊洲

2-1-1 街の成り立ち

■概要

豊洲は、東京湾南部に位置する埋立地として大正後期より埋め立てが進められた。関東大震災後、倒壊した建物の瓦礫などの物資流入のため更に埋立てが続き、戦時中は軍の施設として利用された。昭和10年代に石川島造船所工場および作業員の宿舎等が完成、昭和30年代に東京ガス豊洲工場や新東京火力発電所が操業を開始した。昭和の時代の湾岸工業地帯において重要な役割を担ってきたのである。

しかし、時が移り昭和から平成になると、これらの工場が相次いで閉鎖される。これに伴い、豊洲地区の北側半分にあたる豊洲2、3丁目に広がるこれらの工場跡地に、オフィスビルや高層マンション、大規模商業施設を建設するという開発計画が、民間主導で策定される。そして、2006年度に、「ららぽーと」や「芝浦工業大学」などの主要な施設が竣工し、新たな街開きが行われた。また、地区の南半分についても、流通倉庫などが建てこんだ準工業地帯であったが、北側の開発計画に合わせるように、それらが閉鎖され、大規模なマンションに順次置き換わっていった。

近年、東京の湾岸地区では、倉庫や工場の跡地に大規模な高層マンションが多数建設されているが、都心近郊でここまで大規模に用途転用、再開発が行われたものはなく、大変興味深い事例と言える。東京都が作成したまちづくり方針の中でも、「今後のウォーターフロント開発のモデル」となる地域であると謳われている。

■歴史

・大正末期

東京湾南部に位置する埋立地として隅田川改良工事、枝川改修工事と併行して大正末期より埋立てに着手。豊洲1～5丁目は大正後期から埋立て開始。震災後、物資流入のため更に埋立てが続き、戦時中は軍の施設として利用された。

・昭和

昭和12年7月15日「深川豊洲」と命名。港湾局職員の懸賞付募集（賞金100円）により選出された。命名理由には諸説あり。正式に命名される迄の呼び名は「埋立地5号地」等。

○豊かに栄える島。将来の発展を願い、豊かな土地になるように→「豊洲」

○埋立て用土砂が隅田川の洲をさらったもので肥えていた→「豊洲」

○関東大震災で破壊された、銀座の焼けあとの土石類を一部埋立てに使用したため、その後、貴金属類が掘り出され宝島などと呼んでいた→「豊洲」

昭和 14～18 年	石川島造船所工場および作業員の宿舎等ができる
昭和 20 年代	都営住宅が建設され街らしくなる
昭和 30 年代	豊洲ふ頭の埋立てが始まり、埋立て関係の人たちによる賑わう 東京ガス豊洲工場や新東京火力発電所が操業開始
昭和 33 年	豊洲突堤先埋立て工事終了。豊洲 6 丁目と命名される
昭和 47 年	当時珍しかったスポーツクラブ「トウ・スポーツプラザ有明」ができる
昭和 49 年	セブンイレブン 1 号店開店 F C 店で酒飯店からの切り替えだった。最初に売れた商品はサングラス
昭和 50 年代	民間マンションやスポーツ施設の立地があり、街の様子が大きく変わる
昭和 59 年	新東京火力発電所が発電を停止
昭和 63 年	地下鉄有楽町線豊洲駅完成。東京ガス豊洲工場がガス製造を中止
平成 3 年	新東京火力発電所が廃止
平成 4 年	豊洲 ON ビル（日本ユニシス）竣工、豊洲センタービル竣工
平成 11 年	ゆりかもめ有明－豊洲間工事着工
平成 12 年	「東京構想 2000」（東京都）このころからマンション増え出す
平成 13 年	築地市場の豊洲移転決定
平成 14 年	芝浦工業大学豊洲進出決定、IHI の造船所（豊洲）閉鎖
平成 18 年	ゆりかもめ「豊洲駅」まで開通 旧「ガスの科学館」閉館。「がすてなーにガスの科学館」開館 アーバンドックららぽーと豊洲オープン
平成 19 年	豊洲北小学校開校
平成 22 年	築地市場（東京都中央卸売市場）が東京ガス跡地に移転予定

■豊洲の主要施設の概要

・東京都中央卸売市場

2012 年をめどに豊洲への移転が検討されているが、東京ガスの施設があったことから、国の環境基準を大きく上回る有害物質が地中にあり、「市場を考える会」という築地市場移転反対派の団体が中心となって、移転反対運動を行っている。

新市場の特長

- 他市場への転配送施設を設置するなど、首都圏のハブ機能を確立する。
- 搬入から搬出までの一貫した物流システムを確立するなど、取引・物流両面の効率化を図る。
- 高度な衛生管理、よりよい品質管理が可能となる施設整備や体制づくりを行うなど、安全・安心の市場づくりを行う。
- 買い回りの利便性の向上及び商品や取引情報の提供など、顧客サービスを充実する。
- 環境負荷の低減、省エネ・省資源を実現する。

○賑わいゾーンの設置や魅力ある都市景観に配慮するなど、まちづくりに貢献する市場とする。

・市場前駅

ゆりかもめ市場前駅は、移転計画が頓挫した時などは駅名と周辺が矛盾となってしまう。大江戸線には「築地市場駅」があるが、築地市場が豊洲に移転した際には駅名改称を計画する予定。

・ガスの科学館

ガスの役割や特長を紹介する体験・参加型の科学館。愛称は「ガスって何？」をもじった「がすてなーに」。使用電力を抑えるために燃料電池を使用し、総電力量の約半分を燃料電池でまかなっている。

・芝浦工業大学豊洲キャンパス

豊洲三丁目地区再開発計画で周囲との開放性を失う塀のようなものを作ることは禁止されていたため、校門を作ることができなかった。そこで、学校のシンボルとなる物を模索した結果、凱旋門のようなデザインの研究棟ができた。研究棟のデザインは、校門をイメージしたものであると考えられる。

・アーバンドック

豊洲 2 丁目区画整理事業の一部であり、旧石川島播磨重工業東京第一工場跡地約 50ha で行われている大規模な再開発の一環である晴海運河に面した 7 街区の名称。

「アーバンドックららぽーと豊洲」がアーバンドック内に建設された。超高層マンションの「パークシティ豊洲（2008 年竣工予定）」とは地下通路で直結している。

■ららぽーとの商業的特徴

ベイエリア再開発の核としての「ららぽーと豊洲」は地域密着型の SC である。このエリアは東京では珍しく子供の数がふえており小学校不足問題が深刻である。まさに銀座から 10 分でいける東京の郊外である。子供と安心して遊べ、お母さんが毎日気軽にいける日常の商業施設である。その点では郊外にあるイオンモールと共通のものがある。当然テナント構成も郊外型 SC とほぼ同じで、ファッションのおもだったところでは、ユニクロやライオン、LL Bean GAP コムサイズムなど。生活家具関連ではダイソー、HMV、サンリオ、無印良品、ACTUS、服飾雑貨の店が多いのもニューファミリーやヤングカップル向けの MD 構成といえよう。子供の職業体験施設「キッズニア東京」はテナントの目玉である。特にここでしか得られない様な、体験やモノはなく、ららぽーと豊洲は周辺に住む若いファミリーの為の施設（特にお母さんと子供）でわざわざ都心から出掛けていく場所ではない感じと言える。

なお、マンション開発と商業の抱き合わせは最近の三井不動産の手法で同時期にオープンしたららぽーと柏の葉、鴨居のららぽーと横浜でも同じコンセプトで展開している。

■その他関連トピック

○東京都観光汽船の浅草・お台場直通ライン（通称「ヒミコ航路」）がららぽーと豊洲にある豊洲停留所に乗り入れている。水上バス「HIMIKO」は、松本零士のデザインで水上バスが入ってくると、橋が跳ね上がる演出がある。

○ゆりかもめ豊洲駅の構内音声案内アナウンスボイスは、声優の保志総一朗

○ゆりかもめ新豊洲駅（無人駅）の構内音声案内アナウンスボイスは、声優の桑谷夏子

○港区で7000万円75平米のマンションが江東区だと4000万円位らしい

○この辺に住む団塊ジュニア世代の若くてキレイな奥様方を「キャナリスト」と呼ぶそう（TBSブロードキャスターで放送していた）。

〔余談〕白金マダムは「シロガネーゼ」、兵庫・芦屋エリアは「アシヤレーヌ」、千葉・幕張エリアは「マクハリーヌ」、二子玉川エリアは「ニコタマダム」、浦安エリアは「マリナーゼ」、足立区在住の奥様を「アダチーゼ」、駒沢公園近辺のワンコ連れは「コマザワンコ」

<参考文献>

豊洲のまちづくりに向けて（東京ガス・豊洲まちづくり社内研究会報告書）
江東区の昭和史（江東区）

<参考HP>

江東区ホームページ（<http://www.city.koto.lg.jp/>）

中央区ホームページ（<http://www.city.chuo.lg.jp/>）

東京都中央卸売市場（<http://www.shijou.metro.tokyo.jp/>）

豊洲商店会（<http://www.toyosu.or.jp/>）

東京インナーハーバー（<http://www.tokyo-innerharbor.com/>）

TOYOSU project 豊洲2・3丁目開発計画（<http://www.toyosu.org/>）

豊洲地図（<http://toyosu.cc/>） 新住民によるブログなど、豊洲地区の新しいコミュニティ情報を発信

水上バス（http://www.suijobus.co.jp/himiko_ship/index.html）

芝浦工業大学（<http://www.shibaura-it.ac.jp/>）

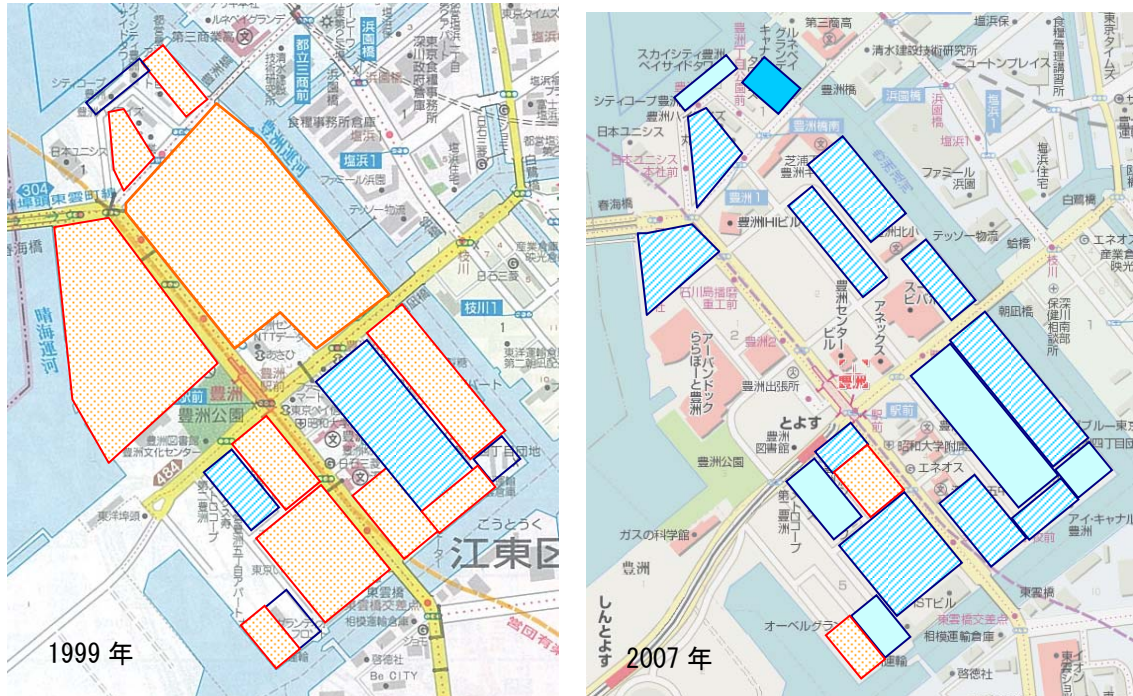
三井不動産（<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/project/special/toyosu/>）

アーバンドックららぽーと豊洲（<http://toyosu.lalaport.jp/>）

ウィキペディア（<http://ja.wikipedia.org/wiki/>）

■街の変化

1999年以降、工業地域が住宅地域に転換されている様子が一目瞭然である。その傾向は、北側の造船場跡地だけでなく南側の倉庫・工場が建ち並んでいた地域でも同様に見られる。



■豊洲のマンション計画（2007年7月現在）

住居地域に転換された後には、高層マンション、特に40階建て以上のタワーマンションが多く建設されている。それらの中には販売広告に有名タレントを用いてイメージアップを図っているものが少なからず見られるのが興味深い。

マンション名	事業者	階数	戸数	竣工年	平均坪単価	80m2クラスの価格	イメージキャラクター
グランアルト豊洲	大京、住友不	20	293	2001	—	3600万円	—
豊洲キャナルワーフトワーズ		36	499	2002	200	—	—
ブライヴブルー東京	東急不動産、三交不動産	20	513	2003	180	4610万円	—
東京フロントコート	東京建物、平和不動産	20	981	2005	177	3890-4460万円	松雪泰子
豊洲シエeltaワー	UR、清水総合開発	40	560 (賃貸395)	2006	189	—	—
スターコート豊洲	名鉄不動産、東武鉄道など	18	740	2007	200	4800-5200万円	新庄剛志
ロイヤルパークス豊洲	ダイワハウス	14	267 (賃貸)	2007	—	—	—
パークシティ豊洲	三井不動産	52	1481	2008予定	230	5730-6610万円	黒木瞳
THE TOYOSU TOWER	野村不、三井不、三菱地所、東京建物	43	825	2009予定	287	6890-7890万円	田村正和
3丁目8-4街区	三井不ほか	45	839	?	?	?	?
3丁目9-2街区	住友不ほか	48	1063	?	?	?	?
合計			8061				

2-1-2 インタビューの報告

豊洲を含めた湾岸地域に居住している人々の、住まいに対するニーズや生活の実態を把握することを目的としてグループインタビューを行った。特に、豊洲に多く建設されているタワーマンションにおける住環境の特徴を捉えるため、豊洲を含めた近隣地区の高層マンション居住者を対象とした。

対象者プロフィール：

- ・品川地区タワーマンション居住者（36階建ての5階）：1名
- ・豊洲・晴海地区の高層マンション居住者：7名

いずれも「多忙な都市生活者」「有職女性・30代後半～40代前半」という共通点がある。

概括：

住環境選定の基準について

- ・子どもの有無に限らず、自分または配偶者の両親が都内・近郊にいる場合には、実家とのアクセス、位置関係が重要である。
- ・有職女性（一定のキャリアー）が自分や配偶者の日常生活上（通勤・保育・近所づきあいなど含む）の利便性、ストレス軽減を考えると都心での生活は最優先事項。
- ・買い物の便などの重視は案外低い。車などの足があれば、週末にまとめ買いしたり、会社の近所で買い物をしたり、あるいは自転車で隣町まで買い物に行ったりできるという人と、ショッピングコンプレックス内で済ませる人に二分。職業や現状のライフスタイルによる。乳児を抱えている人はデリバリーサービスか、近くのコンプレックスで済ませることも多い。
- ・東京駅、羽田へのアクセスに対するポイントが高い。タクシー利用でも負担感が少ない。
- ・高層居住に対する拒否感・抵抗感も少ない。「住環境リスク」を総合的にとらえ、何を優先するかが明快。重要度が高いのは利便性・セキュリティ・快適性（広さ・眺め・ムードなど）
- ・何にお金を掛けるかは世帯の志向により異なる。例：眺望 or 広さ
- ・スケールメリット（維持費割安、組合式連携の強み、多いことによる「個」の希薄さ）の声も聞かれる。
- ・災害や高層居住に対する声は、入居前の人からは具体的には聞かれなかった。否定的意見は少数であった。
- ・新興住宅地のコミュニティ形成の未熟さに対する慎重さは見られた。
- ・粉塵や騒音への「心の準備」もあり、生活環境に対する事前情報が冷静・合理的な判断を可能に。

2-1-3 フィールドサーベ이의報告

豊洲の街を4人の研究員がそれぞれの観点でフィールドサーベイしたレポートを以下に報告する。

- A. 住民の使い勝手（森下慎一）
- B. ニュー下町ファミリーの街（辰巳渚）
- C. リセットの価値、記憶の価値（川上正倫）
- D. もっと外側に眼差しを！（添田昌志）

A. 住民の使い勝手

森下 慎一

豊洲の隣街、東雲に2005年4月から住んでいる。職場まで東京メトロ有楽町線で1本という交通の便を考えて、豊洲を最寄り駅に選んだ。残念ながら超高層マンションの住人ではないが、住まい手の視点から、豊洲について“まちの使い勝手”を見る。

■都心部からは10分だが、江東区内の移動は不便（アクセス）

豊洲地区に住居を移す動機のひとつは都心からのアクセスの良さ。実際、東京メトロ有楽町線を使えば、有楽町駅から7分で豊洲駅までたどり着く。ほかの主要駅までは東京駅が15分、品川駅が20分、渋谷駅と新宿駅が25分、池袋駅でも30分で行ける。乗り換えの回数が多くても1回で済むのは便利だ。

都心からの距離的な近さのイメージと比べると、実は終電車の時間が思いのほか早い。夜遅くまで仕事をしたり、繁華街で飲み歩いたりすることが多い人には不便だ。前出の主要駅からはそれぞれ24時には電車に乗って出発しなければならない。

とはいっても、有楽町駅から豊洲は、タクシーの深夜料金が2000円もかからない距離にある。JR山手線は1時近くまで運行しているので、現実的には主要駅を24時30分くらいに出発して、有楽町駅からタクシーで帰宅というケースも多い。

有楽町線以外にも、2006年3月に新交通「ゆりかもめ」が豊洲駅まで延伸して、臨海地区へのアクセスが容易になった。例えば豊洲駅から台場駅までは約15分だ。ただ、お台場をはじめとする臨海地区は“観光地”という印象が強く、豊洲に住んでいる人が日常的に買い物などに行く場所ではない。

また、2006年末時点での臨海地区の就業人口は台場、青海、有明南、有明北の4地区で計3万9000人にすぎない（東京都港湾局の調査から）。今後はわからないが現段階では、職場があるだけでなく、仕事で出向く人もそれほど多くない場所といえる。

一方、同じ江東区内への移動はそれほど便が良くない。江東区や江戸川区といった東京都東部地区では、JR・総武線や東京メトロ・東西線、都営地下鉄・新宿線など東西に走る

電車は多いが、南北を走る電車はほとんど無いからだ。例えば錦糸町や門前仲町といった区内の繁華街へは、電車を3本乗り継がなければならない。そのため、時間はかかるが都バスを使うことが多くなる。

豊洲での生活を充実させるには都バスの活用が欠かせないが、複雑な路線図や所要時間などを把握するのは一苦労だ。

■開発地や運河による開放感も、明日にはまちが変わる可能性（まち並み）

地区全体の敷地面積に比べて、建物が建っている敷地面積が少ないという印象がある。開発中の敷地が多いことや、すでに建っているマンションやオフィスビル、商業施設の計画敷地に空き地が広く取られているためだろう。幹線道路も広いので、遠くまで見通すことができる。

また、江東区は全域に運河が張りめぐらされている。特に豊洲地区はもともと埋立地だったので、幅の広い運河で囲まれている。空き地が多いことや幅の広い運河で囲まれていることによって、都心からの距離的な近さにもかかわらず、緑地や親水公園などの自然環境は充実しているといったメリットを生んでいる。

逆に遠くまで見通せることと、周囲を運河で囲まれていることのために生じるデメリットもある。

その一つは、まちに入るには必ず橋を渡らなければならないことだ。例えば、深川第五中学校の裏から辰巳は運河を挟んで対岸に見える。ところが、辰巳まで行くには見えている方角と逆に向かわなければならない。一度、晴海通りまで出てから橋を渡って東雲に入り、橋をもう一本、渡って、ようやくたどり着く。

東雲や枝川など隣街に住んでいて、通勤で豊洲駅を使う場合、毎日、橋を渡る。高い建物が多く、道路が広いので、雨風をさえぎる建物が近くにない。春や秋などの季節は川風が心地よいが、冬は寒い。雨の日は吹き付ける雨で駅に着いたときには、びしょ濡れとなっていることも少なくない。



近くに見えても、歩いて15分はかかる

遠くの建物が見えることもデメリットになる。豊洲の駅を出ると、歩いて20分はかかる東雲に建つ高層マンションまで見通すことができる。逆の方角には日本ユニシス本社も見えるが、徒歩で15分はかかる。その結果、歩いて移動するときには、目的地まで予想以上に遠く感じる。新宿などの高層ビル街で感じる「見えているのにたどり着かない」という感じが豊洲にもある。

さらに付け加えると、開発中の敷地にはいずれ建物が建つ。開発地が多いということはこの先、どういったまち並みになるのかわからないという不確定要素だ。今よりもまち歩きが楽しくなる施設や空間ができる期待感はあるが、逆に、眺望や開放感などの良い点がある日、突然、無くなってしまふ危惧もある。



豊洲5丁目や6丁目はまだ何も建っていない



開発中の土地にもいずれ高層の建物が建つ

■新しい商業施設ができたが、日常的に使える店舗は少ない（食べる・飲む・買う）

豊洲は最近、超高層マンションや新しいショッピングセンターの建設などが集中しているため、新しいまちという印象が強いが、1970年代ごろに竣工した都営団地など、“昭和のまち並み”も残っている。豊洲駅交差点の東側ブロックには、73年に開店したセブンイレブンの第一号店など、高層マンションの建設ラッシュが始まる前からの団地や商店が存在する。



1970年代に竣工した都営住宅

一方、駅前交差点からみて残りの3ブロックは新しい街だ。北側は、NTT データ本社が入居する豊洲センタービルは92年竣工だが、アネックスは06年の竣工。西側のららぽーと豊洲、南側のシエルタワーも06年に完成した。

ららぽーと豊洲などができるまで、店舗があるのは東側のブロックに集中していた。書店も06年にスーパービバホームができるまで無かった。06年に一挙に店舗の数、種類が増えたといえる。そうした新しいショッピングセンターは日常的に使える店舗がそろっていない。レンタルビデオ店は一軒もないので、DVDなどを借りるためには門前仲町や木場など東西線沿線まで行くことになる。



豊洲駅前交差点の東側ブロック



個人的には毎日、一人でも食事ができる飲食店はほとんど無く、週末に家族で行く場所という印象だ。1階の歩道に面した側に店舗が少ないため、まち歩きを楽しむというよりは、新しくできたショッピングセンターも目的を持っていく場所という位置付けだ。



ららぽーと豊洲の運河沿いにある親水公園

B. ニュー下町ファミリーの街

辰巳 渚

歩いた日：2007年6月27日水曜日、午後13時半から午後15時

豊洲は、新しい街だ。2000年代に入って続々とタワーマンションができていく新しい街であり、ウォーターフロントという最新エリアでもある。最新エリアであるなら、ぴかぴかの未来都市になってもおかしくない。じっさいに、街の設計はみごとに格子状であり、道路幅は広く、街路樹は規則正しく植えられ、青い空を映し出す輝くビルが立ち並ぶ。

それなのに、歩いてみるとそこはかたなく庶民っぽい。IT長者や先端企業の「勝ち組」が入る六本木ヒルズとは違いうだろう、とは当然ながら、東京山の手のたとえば田園都市線沿いの新興住宅地にあるような、中流気取りっぽさはない。生活密着型というか、東京下町リアルライフの風情が、作りかけのほやほや状態であってさえただよ。

それは、たとえばこんな風景が感じさせるのかもしれない。ベビーカーを引き引き、「今まで家事をしていました」というカジュアルなスタイルで歩く若い夫婦。ショッピングセンターの前には、行列となっている自転車の山。自動車の街ではなく、ベビーカーと自転車の街なのだ。カフェテラスには、若いお母さんたちがのんびりとおしゃべりしながら子どもを遊ばせている。ららぽーとは、巨大な井戸端だ。人から見られることを、ほとんどまったく意識していない場なのだ。

この下町感は、やはり地場が作り出すものだろう。東京の西側にはなくて、東側にある土地の効力だ。「銀座まで自転車で15分」というキャッチフレーズも、おしゃれさではなく、「銀座に近い、新しい下町（町人の住む町・その町で暮らす人が住む町）」であることを想起させる。

しかし一言つけくわえておくと、今の庶民っぽさ＝ニュー下町ファミリーを思わせるからといって、ここでリアリティある暮らしが営まれていると認められるわけではない。嘘っぽさ、作りこまれた自然さは、この層の特徴とも言える。豊洲の「ナチュラル」が彼らを引き寄せたのか、彼らが豊洲に「ナチュラル」を持ち込んだのかは、わからないが。

評価1—住む人のための街

あたりまえの評価かもしれないが、豊洲はマンション群をメインにした再開発の街なのだと認識した。高層マンションと、そこに住む人のために作られた商業施設とでできているのだ。水曜日の昼過ぎという時間帯にフィールドワークしたこともあり、一般的に行き場がないと言われている若い母親と子どもたちが、たしかにかなりの割合（印象だけで言うと、7割がた）で見られた。



ららぽーと入り口。豊洲を歩いている人——子連れの主婦、おひとり様の女性、ビジネスマンの黄金の取り合わせ。



これはららぽーと店内だが、外の歩道でも、とにかくベビーカーが多い。



遠くから来たというよりは、近くに住んでいる人が家族連れで歩いている印象。平日の昼間なのに、家族連れ（夫婦+ベビー）が多いことも特徴。



私の横を風のように走り抜けて行った女子たち。小学校3、4年生といったところか。豊洲小学校の生徒だろうが、豊洲小学校はだだっぴろい周囲に比べ、ごくちんまりした校庭しか確保できていなかった。



左上は旧市街？との境目にあるショッピングモール。右上はららぽーと。テナントを見ると、いまどきの一般庶民のライフスタイルそのもの。私はこのラインナップから『オレンジページ』『すてきな奥さん』などの20代主婦向け雑誌の購買層をイメージした。

評価 2—作りこまれたナチュラル

とにかく緑を増やそうと躍起になっている街だ。緑のない街に暮らす下町には、軒下園芸という伝統があるが、この下町では再開発の勢いに任せて木を植え続けている。しかしその「緑豊かな」街並みも、作りこまれたナチュラルさであり、これこそがいまの若い世代向けの住宅街であることの特徴だと思う。



そう考えていたら、ありました、ナチュラルローソン。



旧市街？に入ったとたんに目に入ったセブンイレブン。この雑然とした感じが、嬉しくもまたうっとうしくも感じた。でも住民に使い込まれている感じがある

評価 3—何のための歩道？

人が過ごすための場となっている表参道の歩道や、完全に通路としての機能に徹している秋葉原の歩道を見た目で豊洲の歩道を見ると、なんとも中途半端である。敷地が広いから、とりあえず自動車用の道路は何車線も確保しておいた。この道路なら、歩道も幅広くゆったり取らねばバランスが悪い、車にやさしいなら人にもやさしくしなきゃ、といった風情だ。休日ともなれば、この歩道を多くの人が行き交う日が来るのか。通路としても、朝夕に駅やバス停に通う人の流れと、昼間や休日にかろうじて商業施設に行く人の流れができるくらいか。しかも、歩いても別に楽しく感じないのっぺりした作りなのだから。



写真を撮っている歩道を後方に進めば、ららぽーとがある街路樹だけはたっぷりと植えられている。この街路樹が大きくなれば、それなりに立派な景観にはなるだろうが……。



さすがに、いたるところにガイドマップがあって、だいたい迷わずに歩ける。しかし、普通の都市部の歩道の倍はある歩道。



新旧のはざまにある地区では、ビル1階のテナントショップも新旧のはざまのようなスタイル。



旧市街の団地の1階商店は、懐かしいような作り



オープンにもなるのだろうが、どこか外部をシャットアウトしているようだ



歩いて楽しい商店街はどこに？と思ったら、ショッピングモールの中にあったのだった。いま流行のやり方とはいえ、街路の無機質さとシンクロする無機質な商店街。縁日のようなショップでさえ、嘘っぽさありあり

評価 4－「島」の交通は課題

容易に想像がつくことだが、住民が段階的にではなく一気に増える状況で、しかも「島」であることから、交通が将来の大問題になるだろうと、行けばすぐわかる。自転車は、この島のなかだけを回ることを想定しているのか。バスの便は、これ以上増やせるのか。地下鉄の駅は、利用客をさばききれるのか。「足」は都市開発の際に齟齬が起きやすいようだが、どの程度の想定をしているのだろうか。



とにかく自転車。エコないまどきの人が住んでいるためではないだろうが、たいへんな自転車の量だ。あの広大な歩道は、自転車の人が多いことを想定していたのか。左はららぽーと、右はホームセンター



広大なバスターミナル。路線はこれから増やすことを想定しているのか。ただっぴろいだけでは、交通の便が使いやすくなるわけではないのだが。



行き先を見ると、「ここは都心なんだ」と感じさせる。ほかに、東京駅八重洲口行きと丸の内口行きもある。乗って見たら、八重洲口まで30分以上もかかってしまった

C. 豊洲にみる新しいことの価値

川上 正倫

ゆりかもめの寸断されたレールを見てここが東京湾岸の終着かと実感する。豊洲は1930年代前半に埋め立てを完了している。関東大震災の瓦礫処理が目的だった。石川島造船所がこの地で操業を開始したのが1939年のことであり、東京電力の火力発電所や東京ガスのガス製造所もつくられた工業地域として成長した。

現在東京ガスの跡地に築地市場の移転が計画されているが、土壌汚染の問題が浮かび上がってきているらしい。しかし、そんな工業地域だった雰囲気は前知識なく豊洲を歩いてもまったく感じないと言っている。によきによきタケノコのように新たなタワーマンションが生え始め、都心に最も近いベッドタウンを形成しつつある。そんな東京に生まれた「新しい」土地ということ意識してフィールドワークを行った。

リセットの価値、記憶の価値

かつてから存する公団のアパートの地域には多少なりとも工業地に建つ集合住宅の匂いが感じられるが、現在進行中の再開発は過去からの完全なるリセットとなることは確実である。不動産広告もこのリセットをイメージさせることに終始しているように見受けられる。コンセプトを読むと、「自然に近い環境」、「子育てに適した環境」などの郊外的キーワードを連ね、工場地域のイメージが薄く、かつ抵抗も少ない若年層への売り込みを図っている。都心エリアでありながらリゾート性を併せ持ち、かつ安全で…。

土地の価値に縛られる農耕民族である日本人にとって、埋め立て地であるとか工業地域であったとかの記憶はマイナスでしかないのだろうか。そんなリセットの過程の中でさらにトドメの一手ともいえるのが、そんな郊外イメージにとって負となりうる可能性を持つ過去を賛美することである。ららぽーとの舟形の形状や敷地内外空間におけるドック跡の活用。それから、アートという名の下に豊洲中に造船所にまつわるオブジェを転がす。そんな記憶の価値を転換しようとする努力によってリセットプロセスは完了する。リセットの先に見ている像がそうだからか、なぜだか特殊な出自をもつ街をもってしても東京の再開発地域に等しく流れる薄っぺらな新しさに行き着いてしまう。

もともとが100年に満たない歴史しか持ち合わせない土地なのだから街としての記憶の価値はこれからつくればよいのかもしれない。ただ無作為に立ち上がるタワーマンションを見るにつけ、これが何か新しい記憶の種となるのか少々不安を感じずにはいられない。殊に日本人は、明治維新、太平洋戦争後と概念のリセットに長けていることを実証してきた民族である。その上、ファミコン世代の都市開発者や建築設計者がそれこそゲーム感覚で飽きたらまたリセットすればよいぐらいに思っただけでやしないのか。開発の規模が大型になればなるほど未来像に対する責任感が重要性を持つと思うのだが、徐々に評価を確立する一般的な都市形成とは異なる大規模なリセットによってはじめられたこの街では、作り逃げで将来的なビジョンが不明瞭な気がしてしまう。

1970年代あたりに建設されたと思われる公団の14階からの眺めは今でも当時の上向きな気分を想起させるものの、運河や工業地帯に対する負の意識が今見ると理解に苦しむ配置構成を導いている。その隣にある新規マンションは現在の価値観に沿った方向を向いているが、そぐわぬ価値観に背を向ける姿勢には30年前から本質的に変化はなく、これでは趣向の変化とともに再びリセットの憂き目にあうことが容易に想像できる。



様々なスタイルの混在風景



港湾施設と新設の高層マンション



アートとしての錨



跳ね上げ橋と水上バス乗り場

埋立てであることの価値

工業地域であった湾岸地帯を住居地域に変換する。ドーナツ化しつつある東京の住宅事情に対し、都心居住の可能性拡大は魅力的な話である。これに類似する再開発としてオランダ・アムステルダムの湾岸開発を思い出す。中でもアイ・バーグという人工島の開発はおもしろい。オランダの土地は全てが埋立地であるといつてよいくらい水位よりも陸が低い。それ故に土地はつくるものであるという発想が強く、アムステルダムで土地不足／住宅不足が起こったら人工島をつくれればいいじゃないか！とかなり昔から様々な建築家による提案が行われているプロジェクトである。近年、湾岸地域の造船所や港湾設備が使われなくなり、そこを住宅地域に再開発し成功をおさめたディベロッパーたちが長年の夢たるその人工島の建造に踏み切ったのである。

おもしろいのは、そこでまず行われたのが、都市計画家や建築家によるアムス中心部と

の関係性の整理は当たり前として、なんと島の形や道路網、交通網の形状の検討からはじまっていること。建設の予算に大きく関わる島の形が最後の最後まで決まらないところも機能主義的なオランダらしい。

日本だと道路は御上から与えられる。人々は与えられたものについて建設すればいい。しかし、御上は全国各地に等しく平等であり、その地に最適化した形状の提案が行われるとは言いがたい。建築基準法も道路先にありきで、道路がなければ建築してはいけない。逆にその道路問題も江戸の街路の再構成に必要なナポレオン 3 世の如き権力行使は、後藤新平でも成し遂げられず、現代社会ではもはや無理だといってよい。

豊洲は埋立地であり、しかもリセットをかけている。道路の分断による不幸は汐留で経験済みのはずである。六本木ヒルズはその逆をやって孤城を築いてしまった。なぜ晴海通りの貫通を継承してしまったのか。豊洲はもう工業地域ではない。市場ができれば住宅地を分断する大通りには、なお一層トラックの波が押し寄せるに違いない。

道路の分断は問題だが、それでも実現している歩道は広くて歩きやすい。埋立地ならではの平らさは、自転車やベビーカーにとってもやさしい。地形的特徴のなさが逆に大通りの引き込みに安易に結びついているが、その地形的特徴のなさを逆に特徴として積極的に捉えることもできたはずである。埋立地故に道路スタートでない都市価値づくりできる可能性があるはずなのだが、既存のヒエラルキーがその自由を削っている。



駐車場、駐車場タワーと壁のようなマンション



同一設計なのにめちゃくちゃな配置計画

群島の中の群島の価値

水際を回るとますますここが島であることを実感する。豊洲は周囲の埋立地と合わせて東京湾に浮かぶ群島を構成している。豊洲から東雲に渡ると大きなイオンの看板が出迎えてくれる。「あーこれはイオンの島なのか！」と誤解してしまうくらい堂々のお出迎えである。島どうしは、橋でしか他と接続していないのでその接点がものすごく効いてくる。そんな効果を知ってか知らずか、豊洲内部にも大通りの分断と大きな街区を利用した人の流れを限定した島づくりが行われているようである。群島の中での島づくりである。

ディベロッパーは与えられた「シマ」の囲い込みを図っており、その囲いの中で完結した世界を築こうとしている。箱の方でも、ららぽーとにしろ、ビバホームにしろ、入った

ら他には行かせない郊外ショッピングセンターの形式である。ららぽーとがまだ完成しない駅からの動線に、がばっと口を開いて全てを飲み込もうと気構えているところからも、その戦略は見え見えである。各街区が少しでもこの入口（橋）特化型構成をやめて開放に向かえば、失われつつある界隈が形成でき、かえって全体の経済的活気につながると思うのだが。浜辺がたくさんあるのだから商売にとっても利があるはずである。郊外の幹線道路に対する集約性はここでは無縁なはずなのである。

全体計画に先んずる経済戦略のようなものが街全体を支配しており、個々のディベロッパーの独立した状態が目立つ。ショッピングモールにしても設置性と一時性を決め込んで上空権を売り渡すのは結構であるが結果、全体のスカイラインはめちゃくちゃである。今はまだその輪郭ははっきりと浮かび上がっては来ていない。タワーマンションが生え揃う頃には島の中に浮かぶ事業者ごとの独立したエリアが浮き彫りになってくるだろう。

渋谷のように街区間の住み分けに発展するのか、それとも各島が鎖国をし始めるのかで街全体の価値は大きく変わる。それらの島々が結びつきさらに群島を形成するに至れば、群島の一つである豊洲の中に新たな群島を築くことができるのに。そうして豊洲、晴海、辰巳、東雲、台場といった東京湾埋立て群島のそれぞれがキャラ立ちしていくと面白い。



広すぎる晴海通りと各々で閉じている敷地



ゆりかもめ終点とその周囲の島状の塊



豊洲自体も島であることを意識すべき

見上げてみたり見下ろしてみたりの価値

タワーマンションが林立する姿は、それはそれで壮観なものであろう。新宿の高層ホテルに住んでいるようなそんな都会をかんじるセッティングである。豊洲の高層マンションは、六本木ヒルズが周囲の低さから大名気分を味わうものだとすると、もっと日常に近い都会感といってよいだろう。都市密集に対する解決策としてシカゴに近代高層ビルの祖と言われるホーム・インシュランス・ビルが建ったのが1880年代のことである。以降世界の建築界は、構造的革新を追求し、徐々に高さ空間を獲得することになった。世界初の超高層と呼ばれる建物は、ニューヨークのパーク・ロー・ビル（1900年、117m）であり、その後10年を待たずして200m越えのタワーが登場する。日本では、1962年に31mの高さ規制が撤廃され、日本初の超高層ビルとして1968年霞ヶ関ビルが完成する。日本初の高層タワーマンションは1971年の19階建て三田綱町パーク・マンションであり、故丹下健三もこの建物に居を構えていたという。こうして今、超高層タワーマンションが林立する景観を実現するに至っている。

現在豊洲では、30階を超えるタワーマンションも現れてはじめています。戸数にして1棟で1000戸近くを提供する例も少なくない。将来的な居住人数は、約22000人を想定しているそうである。これらの戸数をもたらずスケールメリットとしての共有空間の充実はそれだけでも価値といえる。そして、さすがに高層階からの眺めは壮観である。そんな眺めは3ヶ月で飽きるなどと言われながらも、1層ごとに如実に分譲価格も引き上げられていく。景観や眺望に値段が設定されているのである。今の所その景観や眺望は、高度や方向というパラメータしかなく、付属して花火や東京タワー、富士山といったアイテムが謳われている。

かつての浅草陵雲閣、愛宕山の展望台、そして現代の森タワー展望台に至るまで人々を魅了する「高さ」を市民が自分の住戸で獲得できる可能性が広がった。地上50mといえども結構地上の人々を識別できるものである。上から人々の行き交う様子を眺めるのも楽しいだろう。そのような個の楽しみと併行して外来者としては、やはりそのようなタワーが並び立つ景観というものを楽しみたい。

イタリアのサンジミアーノの塔の如く、によきによき高層タワーが立つ光景は新宿のエリアと異なる住宅地のスケールとなるのだろうか。オフィス空間と異なる緩やかな時間の流れのようなものが感じられ、見上げると人々の日常の積層が塔となっているはずである。しかし、どうも立ちつつあるタワーは今のままでは単調でよろしくない。今とはなっては、時すでに遅しなのかもしれないが、平らな埋立地に作り出される新たな地平線としてのスカイラインについて、もっと統合的な協議がなされるべきであるという念にかられる。



150m という高さに住む



既存のよくある雑居ビル群



似たような見上げ



14階からの市街地



群島がわかりやすい14階からの湾岸風景

リゾートであることの価値

「景観・環境・防犯・防災・育児」。工業地域がもつ対局のイメージコンセプトを掲げる豊洲一帯は、さらにお台場とつながるリゾートという顔も得ようと努力がなされている。東京ディズニーリゾートをはじめ、「リゾート」という言葉が現在のご時世では流行のようである。リゾートとは一体なんなのか。海が近ければいいというわけではないだろう。広辞苑で引っ張ると「保養地・行楽地」とある。リゾートたるためには、少なくとも郊外型店舗が並ぶような構成では反目している。

ららぽーと外部のドック周辺はたしかにリゾート的構成をとっているが、晴海通り以西にその様子はまったく伝わっていない。晴海通りの幅員の広さは「もっての外」だとしても、太陽のもと、楽しく散歩し保養できるような界限ではない。せっかく十分広い歩道を確保しているのだから、そこに向かってカフェやバー、ちょっと立ち寄れて日常からの開放を促してくれる施設があってもよい。上空に日常、足元にはリゾートが広がり、それぞれ東京都心という密集・集約のスケールメリットたる都市空間が形成できるということが豊洲のポテンシャルの真価であろうに。



ららぽーとの中はキッズであふれている



キッズが駆け回る外部空間とオブジェ空間



イベント広場もあり、リゾート気分を盛り上げ

以上、豊洲を歩いてみた所感を連ねてみた。いずれにせよ、まだこれからの街ではあるのだが、この先、建設中の超高層タワーが何本も完成を待っているし、築地市場移転等も控えて街としてはイベントが目白押しといったところである。この明るく若々しい印象を受ける、薄っぺらい印象も受ける幼い街が、これからリセットの過去すらも、ひとつの連続する蓄積としていけるかが、今後の課題であろう。

D. もっと外側に眼差しを！

添田 昌志

はじめに

豊洲は、大きく2つのエリアに分かれる。北側の石川島播磨重工の造船所跡地部分と、南側の既存市街地部分である。

特に北側の石川島播磨重工の跡地（約60ha）は、都心近郊で稀に見る大規模な再開発計画であり、良好なまちづくりを推進するため、東京都と江東区、民間事業者が連携した「開発計画」が策定されている。また、ここは内閣が設置した都市再生本部による都市再生緊急整備地域にも指定されている。そういう意味では社会的に注目されているエリアであり、今後の都市開発の形を示すパイロット的な役割を担っていると書いてもいいであろう。事実、「開発計画」の中でも、『今後のウォーターフロント開発のモデルとなり、東京の都市再生に資するよう、事業者によるまちづくりを誘導していく』と謳われている。

しかし、果たしてモデルたりえるかという、シビアな目で実際の街を観察してみると、「開発計画」で挙げられたコンセプトやイメージが必ずしも感じ取られない空間になりつつある面が見えてきた。現時点では、全ての建設が完了しておらず、評価を下すには早計なのかもしれないが、以下に感じたところを率直に記述したい。



豊洲2・3丁目開発計画
(<http://www.toyosu.org/>) より



商業エリアについては全てオープン、住宅エリアについてはほぼ着工済。しかし、街の中心に位置するビジネスエリアについては具体的な計画は未定のようなのである。

街路はただの通り道か？

この街を訪れて最初の印象は、広々としていて、すっきりしているな、だった。歩道が広く、街路樹が整然と植えられ、ペイブメントは新規に整備されているからだ。しかし、しばらく観察していると徐々に違和感を感じ出した。それは、人がその広い歩道をただ急ぎ足で目的地に向かっていているということだった。人がいない訳ではないのだが、何か殺風景なのだ。豊洲の「開発計画」には、駅周辺の歩行者動線を「交流と賑わいのある空間」に、晴海通り沿いを「賑わいのある緑の環境軸」と謳っている。確かに緑はある。しかし、「賑わい」はどこにあるのだろうか？



広く手入れも行き届いた歩道。しかし何か物足りない。それは賑わいなのか、人の「垢」なのか。



既存市街地側の歩道の風景。看板や自転車があふれ、一見、雑然としているが、人のアクティビティが垣間見え、活気がある。

郊外型商業施設の罪

街路における賑わいの欠落、その原因は多分に、郊外型商業施設をコピー・ペーストして持ってきたことにあると断罪したい。郊外型の商業施設は、いかに多くの人を自施設内に取り込み、外に逃がさないかということに意識を集中している。いきおい、外部空間や周辺環境に対する配慮が欠け、内向的、自閉的な性格を持つ。立地が田畑の中で、多くの人が車でやってくるような本当の郊外であれば、そのやり方も受け入れられよう。しかし、ここは、東京のウォーターフロント、これから新しく「街」を作るところである。電車で、徒歩で、自転車でやってくる人も非常に多い。この場所で最も気にするべきは、それらの人々に対する、そして、街に対する配慮ではないだろうか。

豊洲の2大商業施設、ららぽーととスーパービバホーム。多くの人が店内へと吸い込まれていく。





ららぽーとの内部。
吹き抜けにトップライト、ベンチの配置から、照明計画まで考えた後が感じられるデザイン。



建物内部に比べ、あまりにも配慮のない街路沿いのデザイン。歩道レベルでの交流など全く考えられていない。これでは、「賑わい」など生まれようもない。セットバックと植栽が免罪符になっているかのよう。

ウォーターフロントに敬意を

郊外型施設ゆえの、外部空間に対する配慮のなさは、この地の最大の特徴である「水」に対する態度にも如実に表れている。内部の空間作りを優先するために、外部との関係性があまりにもおろそかになっている。外部を第一に発想すればこのような形態には絶対にならない。



豊洲最大の特徴、海辺の景色（写真左）が見える場所に面する建物のファサード（写真右）。窓も少なく、あっても商品ディスプレイで塞がれているものが多い。まして、人は外部に出ることなどできない。内部と外部の交流は乏しく、囲い込み型施設ならではの形態と言える。



内部で店舗内以外から水辺を眺められる、唯一の場所。水までがあまりにも遠い。



ウォーターフロントに対して積極的に関わっている商業施設（デックス東京お台場）の例。段丘状のデッキが設けられていることにより、人は高さの違う様々な視点から海を眺めることができる。また、海上からもその形態はランドマークとなる。見る、見られる関係をうまく捉えており、上の施設とは一線を画している。

交通の「結節」点？

ららぽーとの中心にある造船場の跡を残したドックは、お台場への水上バスの発着場になっている。これ自体は大変面白い取り組みである。しかし、その発着場に入ってくる船の乗客に写る景色は、ららぽーとのファサードである。また、水上バスを降りた乗客は、一旦ららぽーとの施設内を通過してから街に出て行くことになる。つまり、水上バスは「豊洲」にやってくるのではなく、「ららぽーと」にやってくるのである。逆に、晴海通りから見た際には、ららぽーとに遮られて、その先のドックの存在をうかがい知ることはできない。利用者にとっては、分かりにくい限りである。

「開発計画」の中で、豊洲は、臨海部における地下鉄、ゆりかもめ、水上バスといった交通網の結節拠点とされている。そうであれば、やはり街と直接つなげるべきではないだろうか。せめて、ららぽーとの中心にヴォイドを設け、街が見通せるようにするべきではないだろうか。現状のような作り方では、ららぽーとの、ららぽーとによる、ららぽーとのための、ドック保存になってしまっているのではないだろうか。お金を出しているのは自分達なのだから自分達の都合のいいようにするんだ、というのではない、懐の深さを見たいものである。



ドック自体は、公開空地に指定されているが、ららぽーとに囲われて、街との結びつきが非常に弱いことが分かる。



ららぽーとの建物配置は、ドッグを4艘の船が囲っているというイメージによる。しかし、誰がこの視点から眺めることができるのか？この絵を見て、初めてそうかと気付いたが、アイレベルからそれに気付く人はまずいないだろう。(イラストは三井不動産 HP より)

アクティビティに対する発想の貧困さ

「開発計画」の中には、繰り返し「賑わい」という言葉が使われている。しかし、賑わいを生み出すオープンスペースのあり方がこれなのだろうか？ベンチと植栽以外に何か行動を誘発する工夫はないのだろうか。



設計者はこの場所にどのようなアクティビティを期待したのだろうか？カップルが海を眺めるだけでは、悲しすぎるのだが・・・

一方、子供の遊び場は水辺から離れた、公園の端に設けられている。ちなみに、平日昼間にはここが一番混雑している。まだ近隣の大規模タワーマンションは竣工していないが、既に子供が多すぎて、遊べないという苦情を親御さんから聞いた。こういう場所こそ、もっと水辺に近い場所に広く取るべきなのではないだろうか。



多様なアクティビティを 多様なつながりを



神戸六甲アイランドのリバーウォークの例。親水空間によって、街の中心に位置する通りを形成している。面する施設はそこに対して開いている。



豊洲の隣の島、晴海トリトンスクエアの例。近所の子供たちが遊んでいる。



ガスの科学館（がすてなーに）の屋上。芝生広場になっており、自由に入出入りできる。豊洲の中で、ウォーターフロントの眺めが一番よく気持ちいいオープンスペース。周囲がフェンスで囲われており、安全なため、子供も自由に遊んでいる。この場所と、水際の公園がもっと繋がれば（例えば、外部階段で自由に入出入りできるなど）、公園も生きてくると思われる。



豊洲地区の中心を走る晴海通り。周辺の道路が整備された現在、これほどまでに広い車線が本当に必要なのだろうか。例えば、車道を半分つぶして、左に示したような歩行者スペースを設け、地区の中心に相応しいプロムナードとし、そこに面する施設は全てその通りに対して開かせる、というぐらいの発想があってもいいのではないだろうか。

ボードウォーク：誰が歩くのか？

豊洲には、親水性を増すことを目的として、運河沿いにボードウォークなる自由通路が整備されつつある。しかし、実際に行ってみると、マンションの裏側の敷地に、フェンスに囲われた通路があるというだけである。マンションとの関係性、運河との関係性、もう少し何とかならないものか。決して歩きたくなるような場所ではない。



マンションの裏手に、申し訳ないように設けられた遊歩道。フェンスに囲われ、運河が見通せる訳でもない。

住戸の壁：積めるだけ積みました。

豊洲にはタワーマンションが林立する計画だが、実際にサイトを訪れてみてそれよりも危惧を感じたのが、板状のマンション群である。まさに壁のように立ちはだかっている。この建てられ方は昭和期に建てられた団地と同様である。それ以降、基本的に何の進化もなかったのかと愕然としてしまう。



昭和 54-55 年に建てられた豊洲 4 丁目団地。

ゲーティッドコミュニティ：内向きの発想、外部の排除、外部への無配慮

それらのマンションは防犯性を重視してか、壁で囲い、ゲートを設けたものが多い。内部に対してはそれでいいのかもしれないが、まるで外部をシャットアウトしているかのようである。また、各住戸も内向きに作られており、外部に背を向けた構成を採るものが多い。外からどう見られるかはお構いなし、というところなのだろうか。



もう一度、よく考えよう：本当に内向きって得？

団地の上層階に行ってみると、運河の眺めが素晴らしい。しかし、住戸はそれに背を向けて島の内側を向いている。そちらへの眺めは他のマンション群が目前に次々と押し寄せてくるかのようなのである。また、隣棟との距離が近いので隣の棟の住民の行動が手に取るように分かってしまう。果たしてこれはお互いに幸せな関係と言えるのだろうか。外側の運河と共生することで、ウォーターフロントを活かした新しい住宅の価値を創出するべきなのではないだろうか。



14階からの運河の眺め

2-1-4 まとめ

大野 隆造

街の基盤の成り立ちが似たオランダに学ぶ

フィールドサーベイの報告の中で、繰り返し述べられている豊洲の特徴は、「平坦なランドスケープ」、「単調なプラン」そして「スカスカ感」である。開発途上であることを割り引いても、日本の他の場所では体験することの少ないこの印象は、やはり埋立地を基盤としているその出自にありそうである。内陸での開発であれば、山や谷といった地形あるいは既存の集落や道路の影響を受けざるを得ないが、土地そのものを作り、何の手がかりもない新しいキャンパスの上に計画する埋立地の場合は事情が違ふ。豊洲の場合は真新しいキャンパスではなく再利用されたものだが、一度完全に更地にされているので同様である。

このような、土地自体を作ることからはじめる開発のお手本は、国土の約4分の1が干拓地であるオランダではないだろうか。その国名ネーデルランドは“低い土地”という意味だが、その平坦なランドスケープと水面が身近に常に存在する場所の印象は埋立地のそれと似ている。オランダの建築事情に詳しい川上正倫氏によると、「オランダでは単調な背景（コンテクスト）に対して、如何にその単調な秩序を乱すかということに力点が置かれている」そうである。最近オランダで行われた埋立地の開発計画のコンペでは、人工島の形状自体も計画の対象で自由な表現が求められ、実施することになった案の道路パターンは不思議な形をしている。これに対して日本では、変化に富む地形や過去の遺産（負のものも含めて）を背景に、如何にそれらを調整して秩序を与えるかが、計画・設計の主眼となっている。つまり、建築家が意図する方向のベクトルが180度違うのである。ロッテルダムにある集合住宅キューブ・ハウスは、日本ではとても受け入れられそうにない奇想天外な形態で人目を引くが、オランダ政府観光局がホームページで紹介しているところを見ると、好感を持たれているようである。埋立地の単調な骨格や景観を乱すことによって生まれる価値についてオランダに学ぶことが少なくない。



東京湾の埋立地（左手前が豊洲）



オランダのランドスケープ



アムステルダム近郊の KNSM 島。かつては埠頭と倉庫街だった場所を集合住宅が建ち並ぶ住居地域に再開発を行っている。(写真：「IMPACT Urban Planning in Amsterdam after 1986」より)



キューブ・ハウス（ロッテルダム）

2-2 丸の内

2-2-1 街の成り立ち

丸の内は、明治時代に三菱により買い取られて以降、日本で最初のビジネス街としての歴史と地位と脈々と築いてきた。しかし 21 世紀になり多様化という時代の流れを受け、新たに商業を導入するなど大幅な街の構成の転換を図っているエリアであるともいえる。

ここでは、そのビジネス街としての街の形成の歴史と、この街のもうひとつの特徴である歴史的建造物の保存を取り入れた再開発の概要について、野村万訪氏の HP「丸の内現象学」を参考に、記述する。

■丸の内の歴史

「丸の内」という呼び名は、江戸時代からあったものでなく、御曲輪内という意味から出た言葉と言われている。御曲輪内の江戸城内郭が完成したのが 1629 年、外郭が完成した 1636 年以降に生まれた。内郭は、大手前郭（今の大手町あたり）、西の丸下郭（今の皇居前広場）、大名小路郭（今の丸の内）の 3 郭より成り、大名小路郭と大手前郭との間には江戸城への物資供給ルートである道三堀（今の永代通りあたり）があった。大名小路郭には、馬場先門、和田倉門、日比谷門に至る東西の通りと、中央を貫く南北の通りにより区画され約 200m 以上の大きな整形の街区で、大名屋敷が整然と並んでいた。明治維新後、新政府はこの地を含め幕府関係の領地を接收した。政府や軍関係の洋風建築が建てられ、かつての大名屋敷跡が練兵場となった。丸の内は東京港建設予定地として空き地となっていた。

1890 年（明治 23 年）、東京港が頓挫した丸の内一帯の土地が様々な政治的な裏事情をさみながら民間に払い下げられことになった。落札したのは、岩崎彌之助、三菱の主である。10 万坪を 128 万円という当時としては決して安くはない金額で落札。しばらくは「三菱カ原」とも呼ばれた荒野原だったが、三菱はここに日本を代表するビジネス街を計画した。当時、「丸の内」という町名は無く、南から有楽町、八重洲、永楽町であった。丸の内は外堀で旧市街から分断されており、もちろん当時、鉄道も開通しておらず東京駅駅舎も存在していない。後に東京駅建設地となるのも市街から外れていて鉄道敷地を得やすかったからであることから荒野であった雰囲気がわかる。この頃の交通手段は日比谷通りと旧市街の外堀通りに走っている市電に頼っていた。

1910（明治 43 年）に道三堀は埋め立てられ、現在のように丸の内と大手町が地続きになった。ほぼ現在の地形になったといえる。馬場先門から鍛冶橋に至る馬場先通りに沿って最初のいわゆる丸の内オフィス群や東京市庁舎などが建てられた。三菱 1 号館（1894）を

はじめ4棟の赤煉瓦オフィス建築が建てられ、「三菱村の四軒長屋」と称された。地区の中心であり鍛冶橋で旧市街と接続できるため、街づくりに着手する場所として馬場先通りが選ばれたのかもしれない。馬場先通り両側には次々に英国風オフィスビルが建てられ、1912年の明治終わりまでに20軒、長さは一丁に及んだ。このヨーロッパ風の街並を「一丁倫敦」と呼んだ。ちなみに一丁とは約100m。



一丁倫敦：馬場先通りと大名小路交差点付近から皇居方向を見る。右手前が三菱1号館。以下、写真は全て「丸の内現象学」(<http://jconder.exblog.jp/>)より引用



堀端（現日比谷通り）から馬場先通り方向を見る（1923年頃）。路面電車が見える。左は三菱2号館（明治生命本館）



大正初期の仲通り。右が三菱13号館（富士ビル）、左が三菱12号館（新東京ビル）。長く続く左右対称の街並が見える。



東京市役所の建物上から三菱1号館を見ている。(明治44年)
馬場先通りの一丁倫敦の裏手には空き地が広がっており、三菱以外に何も無い、まさに三菱村といった風景。

大正に入り、1914年東京駅開業に合わせて駅前地区の開発開始。馬場先通りを中心に建設された一丁倫敦の英国式オフィスビルに変わって、東京駅前にはアメリカ式のRC造で実用性重視の事務所建築が現れ始める。こちらは、「一丁紐育」と呼ばれた。東京駅から内堀に向かって真っ直ぐに伸びる大通り（現在の行幸通り）が整備され、東京海上ビル、三菱本社、日本郵船ビルなどの大型事務所建築が建設された。そして1923年、東京駅前に当時の最新技術を駆使した丸ビルが誕生。丸ビルは、一般人が自由に出入り出来る商業店舗をビルの中に備えた新しいスタイルのオフィスビルであった。

和田倉通りは馬場先通りと同様、和田倉門に通じる江戸時代からある通りである。この通りには、東京銀行集会所や日本工業倶楽部といった倶楽部建築が相次いで建設された。その直後に東京を襲った関東大震災により、警視庁庁舎、帝国劇場、大手町の官庁街の建物などが焼失。建ったばかりの丸ビルや日本工業倶楽部など、なんとか残った建物は、補修工事を行い蘇った。震災復興事業として、行幸通りが完成。昭和に入り、一帯の町名地番が改正。道三町・銭瓶町が「大手町」に、永楽町・八重洲町が「丸の内」となった。また、東京駅八重洲口が開業し外堀上に駅前広場が造られた。丸の内にその名を奪われた「八重洲」は移住して復活する。その後、各所で大型のオフィスビルの建設が進む。東京海上ビル新館（1930）、第一銀行本店（1930）、日清生命館（1932）、東京中央郵便局（1933）、明治生命館（1934）、鉄道省（1937）、第一生命館（1938）など。1945年、空襲により東京駅、皇居、都庁らが炎上。1947年、外堀の埋立てが完成。



昭和初期の日比谷通り。手前右の建物から、帝劇、東京會館、商工会議所、三菱2号館。左はお堀。



中央停車場（東京駅）完成。（大正3年）設計は辰野金吾。写真は昭和初期のもので、バックの日本橋方面にもすでに高層ビルが数多く建ち並んでいるのが見える。

丸の内の戦後復興は、1945年頃からのビル建設によって始まった。1952年の新丸ビル、1957年の都庁完成などを皮切りに、高さ100尺（高さ31m、当時の高さ制限）の大型事務所ビルが建設された。この時点でほぼ丸の内全域に渡ってビルが建ち並んだ状態となり、最初に建てられた一丁倫敦の三菱1号館から約80年で丸の内全域の建設が完成した。

1959年に発表された「丸ノ内総合改造計画」に従い、馬場先通りを中心に残っていた古い赤煉瓦オフィスビルが、次々と高さ制限一杯の100尺の大型事務所ビルへと建て変わっていった。その際、南北に通っていた2本の裏通りは廃止され、仲通りが拡幅された。赤煉瓦や様式建築オフィスビルの街並から、100尺の軒線のそろった近代オフィスビルの街並へと変化した。そしてその中の所々に明治大正の様式建築が共存していた。現在、丸の内の代表的な街並となっている仲通りが出来上がり、第2世代の丸の内が完成。

1965年以降、建築基準法が改正されたのを受け、東京海上本館、三菱銀行本店、日本郵船ビルなど、世論や天皇を巻き込む一大論争の末に、高さ70m～100mの超高層ビルへの建替えが始まる。その後、歴史的建築物の景観保存も図られるようになり、東京銀行集会所（→東京銀行協会ビル）、第一生命館（→DNタワー）、日清生命館（→大手町野村ビル）が外観を残しながら超高層ビルへと建て変わった。戦後、オフィスビルが不足していたことにより急速にオフィスビル建設がなされた丸の内は、気がつくともかなりビジネスに特化した街になった。

1996年旧都庁舎跡に完成した東京国際フォーラムは、第3世代の丸の内の幕開けであった。その後、東京サンケイビル（2000）、パシフィックセンチュリープレイス丸の内（2001）が完成、丸の内の象徴だった丸ビルの建替えも2002年に完成した。丸ビルには多くのショップ、レストランが入居し、仲通りに沿った既存ビルの1階部分には路面店の高級ブティ

ックやレストランが並ぶなど、以前の銀行店舗が並ぶ丸の内の町並みは一新した。実は明治期に最初に構想された丸の内は、オフィスを主体としながらも、劇場や美術館、ホテルなどの施設もある複合的な機能が配置された街だった。東京駅前の歴史的建築である日本工業倶楽部会館は登録文化財として保存再生され、三菱信託銀行本店ビルとともに生まれ変わった。また、お堀端の明治生命館も重要文化財として保存し背後のタワーがされた。戦災で屋根形状が変わり2階建てとなっていた東京駅の赤煉瓦駅舎も、創建当初の3階建てとドームに復原されることが決定されている。赤煉瓦の明治建築は残ってはいないものの、丸の内は第一世代の大正・昭和初期建築の保存と新世代オフィスビルが共存した、「未来と過去を感じる町並み」へと変わりつつある。

<参考HP>

- ・集落町並み walker

<http://www.shurakumachinami.natsu.gs/>

- ・丸の内現象学

<http://jconder.exblog.jp/>

- ・東建月報

<http://www.token.or.jp/magazine/>

■丸の内地区の建物保存と制度

丸の内地区には、その歴史を映し出すように大正以降に建てられた近代建築の傑作とも言うべき多くの建築物がある。これらは、登録文化財に指定されたものも多く、近年では、それらを保存しながら高層ビルと一体化して再開発を行うことが一つの流れとなっている。ここでは、それら保存された建物の概要と、保存することによって容積率の緩和などが受けられる諸制度について、概説する。

○日本工業倶楽部会館

大正9年築。1999年、登録有形文化財（造形の規範となっているもの）
特定街区制度が適用され、基準容積率1000%だったものが、1234%に容積率が割増されている。



写真左上：文化庁HPより（http://www.bunka.go.jp/bunkazai/shurui/touroku_ken_shoukai/032.html）

写真左下：筆者撮影

写真右：三菱地所設計HPより（<http://www.mj-sekkei.com/cgi-bin/works/search.cgi?Mode=Preview&Id=28>）

日本工業倶楽部と三菱地所は土地と建物の権利を売買し合うことによって事業資金を確保した。従前の街区内の権利関係は、倶楽部会館部分については低地権を三菱地所が、借地権と上物を工業倶楽部がそれぞれ所有し、永楽ビル部分については土地建物ともに三菱地所が所有するという形になっており、工業倶楽部の借地権と三菱地所の低地権との相互売買が行われた。

○明治生命館

昭和9年築。1997年、重要文化財〔(一)意匠的に優秀なもの〕指定。
基準容積率1000%の地域であったが、「重要文化財特別型特定街区制度」の適用を受け、
街区全体で1500%の容積率を獲得。



写真左上：竹中工務店HPより (<http://www.takenaka.co.jp/lcm/lcm05.html>)

写真左下：文化庁HPより (http://www.bunka.go.jp/bunkazai/shurui/juubun_ken_shoukai/011.html)

写真右：三菱地所設計HPより

(http://www.mj-sekkei.com/master/pimage/1167076717_s1_ccc0bca3b0c2c5c4c0b8ccbf2.jpg)

○三井本館と日本橋三井タワー（参考）

昭和4年築。1998年、重要文化財〔(一)意匠的に優秀なもの (三)歴史的価値の高いもの〕指定。街区の指定容積率は718%であったが、「重要文化財特別型特定街区制度」により、三井本館床面積相当分の加算、および有効公開空地を確保すること、景観に配慮することを条件に、合計500%の容積率が加算され、街区全体で1218%となった。



写真左：ウィキペディアより (<http://ja.wikipedia.org/wiki/>)

写真右：筆者撮影

○東京駅駅舎

大正3年築。2003年、重要文化財〔(一)意匠的に優秀なもの(三)歴史的価値の高いもの〕指定。

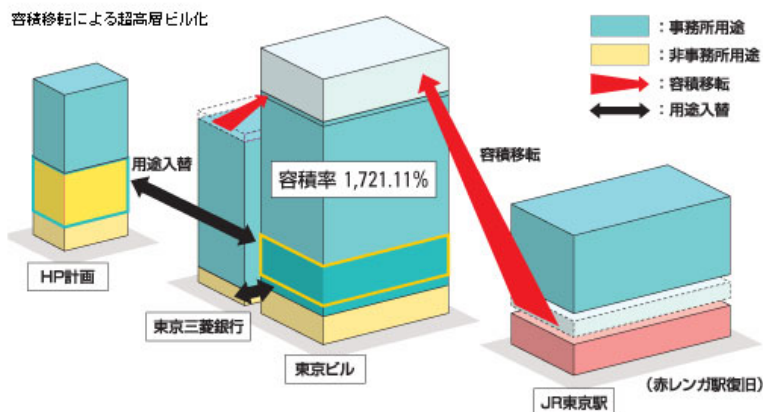
「東京駅」赤レンガ駅舎を、竣工当時の3階建に新築・復元、当該敷地の未利用容積を所有者以外に譲渡し、別途敷地における地上33階の「東京ビル」(街区容積率1702%/三菱東京UFJ銀行との一体敷地で1305%)などの建設が可能となった。特例容積率適用区域制度を利用。



写真左(東京ビルディング): JR東日本HPより (http://www.jreast.co.jp/press/2005_2/20051008.pdf)

写真右: 筆者撮影

復元の総工費は500億円と巨額にのぼるが、これを可能にしたのが空中権の売却である。赤レンガ駅舎は、敷地約2万6000平方メートルに対して容積率が900%のため、建築可能な延べ床面積は約24万平方メートルとなる。だが、赤レンガ駅舎は建設当初の姿に復元しても3階建ての低層構造で、復元後も延べ床面積は4万3000平方メートルに留まる。そこで、利用しない容積分(空中権)を、近くに開業した新丸ビルなどに転売した。JR東日本は、「駅舎の改築にかかる約500億円のほぼすべてを、容積率の転売で賄うことができる」と述べている(2007/05/31産経新聞より)。

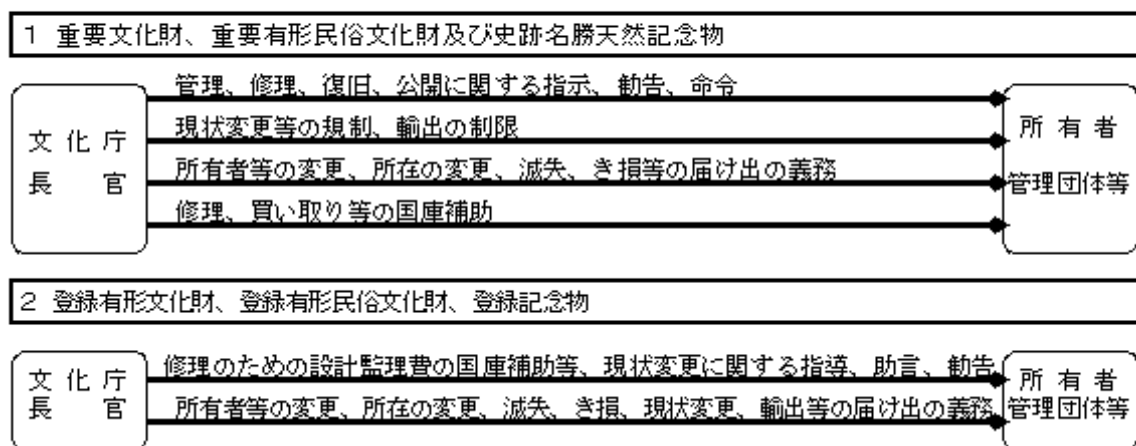


鹿島HPより (http://www.kajima.co.jp/news/digest/mar_2005/site/site.htm)

○文化財に関する制度

文化財の指定・選定及び登録は、文部科学大臣が文化審議会に諮問し、その答申を受けて行う。文化財に指定・登録されることにより、管理者の登録、現状変更の届け出の義務が生じる一方で、修理の為の補助金などが得られるメリットがある。

重要文化財等に関する規制、援助等



文化庁HPより (<http://www.bunka.go.jp/1hogo/frame.asp?7B0fl=list&id=1000000097&clc=1000000033%7B9.html>)

建築物に係るものとしては、以下の2種類がある。

1. 登録有形文化財

1996年の文化財保護法改正により創設された文化財登録制度に基づき、文化財登録原簿に登録された有形文化財のこと。急激に消滅しつつある近代の建造物の保護にあたっては、国レベルで重要なものを厳選する重要文化財指定制度のみでは不十分であったため、より緩やかな規制のもとで、幅広く保護の網をかける主旨で創設された。登録対象は当初は建造物に限られていたが、2004年の文化財保護法改正により建造物以外の有形文化財も登録対象となっている。登録物件は近代（明治以降）に建造・製作されたものが主であるが、江戸時代のものも登録対象になっている。2008年2月1日現在、建造物の登録件数は6,616件。

登録有形文化財登録基準（平成8年8月30日 文部省告示第152号）

建築物、土木構造物及びその他の工作物（重要文化財及び文化財保護法第182条第2項に規定する指定を地方公共団体がやっているものを除く。）のうち、原則として建設後50年を経過し、かつ、次の各号の一に該当するもの

- (1) 国土の歴史的景観に寄与しているもの
- (2) 造形の規範となっているもの
- (3) 再現することが容易でないもの

2. 重要文化財

有形文化財のうち、文化史的・学術的に特に重要なものとして文化財保護法に基づき日本国政府（文部科学大臣）が指定した文化財を指す。重要文化財は、建造物の部と美術工芸品の部の大きく 2 つに分かれ、美術工芸品の部はさらに、絵画、彫刻、工芸品、書跡・典籍、古文書（こもんじょ）、考古資料、歴史資料の 7 部門に分かれている。重要文化財に指定されている建造物は 2007 年 12 月現在で 2,328 件。

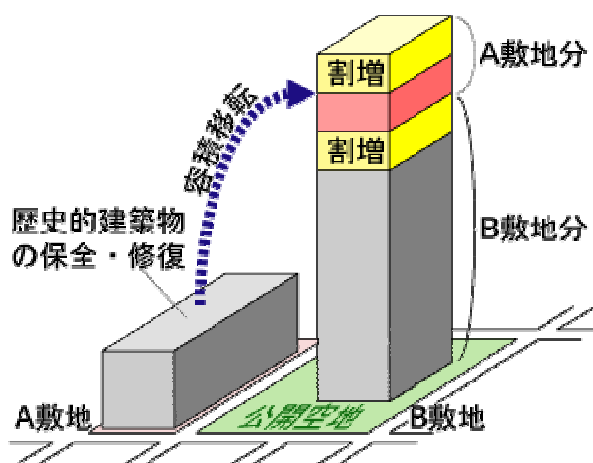
ちなみに、重要文化財のうち、学術的に価値の特に高いものが国宝に指定される。法的には国宝も重要文化財の一種である。

○容積率緩和に関する制度

1. 特定街区制度

都市機能の更新や優れた都市空間の形成・保全を目的とした相当規模のプロジェクトを、一般の建築規則にとらわれず、都市計画の観点から望ましいものへと誘導していくために設けられた制度。特定街区内の建築物については、容積率、建ぺい率、高さ制限などの一般の形態制限を適用せず、その街区に適した建築物の形態等についての制限を個別に都市計画決定することにより、良好な都市空間の整備を図っていくことが主旨。

有効な空地の確保、地域の整備改善に寄与する程度、都心居住を推進するための住宅の確保、及び街区の整備と併せて歴史的建築物等の保全・修復を行なう場合等に応じて、容積率の割増が受けられる。また、隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、街区間で容積移転することもできる。23 区内においては、特定街区（1ha を超えるもの）の都市計画は、都が定めることとなっており、「東京都特定街区運用基準」に基づき運用する。



特定街区制度の容積移転のイメージ
(<http://www.citta-materia.org/?itemid=99&catid=13> より)

2. 特例容積率適用区域制度

- 平成 12 年の都市計画法及び建築基準法の改正により創設、13 年 5 月施行。
- 高度利用を図るべきと認められる区域（特例容積率適用区域）を都市計画で定め、当該地区を全体として捉えて未利用容積の有効活用を図る制度。
- 平成 14 年 5 月 29 日開催の東京都都市計画審議会において大手町・丸の内・有楽町地区の「特例容積率適用区域」指定が付議され、平成 15 年 10 月 1 日告示。

3. 重要文化財特別型特定街区制度

特例街区制度の規制に加え、保存する重要文化財の容積率ボーナス+200%を上限に割り増しされるもの。

<参考資料>

- ・国指定文化財等 HP データベース
<http://www.bunka.go.jp/bsys/index.asp>
- ・文化庁 HP
<http://www.bunka.go.jp/index.html>
- ・平本 一雄，東大都市工都市再生研究会，東京工科大都市メディア研究会：東京プロジェクト“風景”を変えた都市再生 12 大事業の全貌，日経 BP 社，2005

■丸の内・有楽町の商業の特徴

丸の内仲通り、この辺りは数年前までは三菱地所グループのオフィスビル街で商業とは無縁の働く人のためのエリアであった。その後、三菱地所主導で周辺環境が整備されファッションブティックやレストランが並ぶ瀟洒なストリートへ変貌した。比較的床面積の大きいオフィスビルの一階を店舗にしているのでウインド面積が大きく、ファサードデザインは個性的でブランドアイデンティティを表現するインポートやナショナルブランドのフラッグシップショップの立地に適したエリアであるといえる。仲通りのブランド価値を高める仕掛けも活発に行われており、一昨年前まで開催されていた東京ルミナリエや、「街に癒しと潤いを」テーマで開催されている仲通りガーデニングショウは多くの集客があり、オフィスビルの駐車場の空きを利用して休日、車での来街を積極的に進めているのも特徴的である。その他アートイベントや丸の内ファッションウィークなど SHOP と街が一体化したイベントで集客を図っている。

新丸ビルも歴史性を感じさせながら新しさを表現した空間デザインが秀逸でモダンで上質な雰囲気が感じられる大人の世界がある。丸の内 OL 向けの化粧品集積ゾーン **Marunouchi Beaute** はファッションビルでは珍しい試みである。飲食ゾーンは東京を中心とした地元で親しまれる名店，専門店を集めたフロアがユニークである。知名度がなくて

も評判のいい店を探してきているのが好感が持てる。商業エリアの売り上げは220億円年間2000万人の来館を目標としているとのこと。

ちなみに、近隣の有楽町では2007年10月に有楽町駅前再開発事業で「有楽町イトシア」が誕生した。キーテナントとして入っているマルイは今までの若者路線とは違い、有楽町西武や阪急のターゲットにあわせた新しいフォーマットを構成している。パブリックスペースを贅沢にし、各フロアの共用部はグリーンを使ったアートオブジェを配置し、環境部分にお金をかけているのがいままでのマルイと違うところ。ショップデザインもそれぞれの個性を表現したクローズドタイプの店が多い。

2-2-2 インタビューの報告

丸の内地区の就業者が、街にどのようなイメージを抱いているのか、また、街をどのように使っているのかを把握するためにグループインタビューを行った。インタビューは勤務する場所および形態が異なる2つのグループを対象とした。

■グループインタビュー①

実施概要：

大手町勤務のオフィスワーカー（30代男女3名）に、丸の内・大手町周辺での行動範囲や、地区に対する認識について尋ねた。対象者はいずれも大手町サンケイビルに入居している大手外資系IT企業に勤務する多忙な都市生活者。

サマリー：

「丸の内」のイメージ：かつて

- ・ オールドビジネスのオフィス街というイメージ。
- ・ ビルの地下街で年配サラリーマンがたむろしている、夜には人気がなくなる、不便というイメージ。

「丸の内」のイメージ：最近

- ・ 再開発（ここ2年くらい）で、便利さや活気には異変が感じられる。
- ・ 最近は大手町界限でもバギーを押した子連れグループも見かけるようになった。
- ・ 今もやはり「三菱村」という感じ。「三井村」とは明らかに違うし、丸の内を歩いている人を見れば、誰が「三菱村民」かは、すぐ分かる。

「丸の内」の日常

- ・ ウィンドウショッピングや、ちょっと気分を変えるには丸の内はいい。
- ・ よく行く丸の内のスポットは「丸ビル」「新丸ビル」「オアズ」「トキア」。
- ・ 海外からの来客など、接待には丸ビルのなかの「モダンな和系レストラン」へ行く。
- ・ 仕事にゆとりがあつて、ちょっと気分転換したい時には、女子社員同士で丸の内へ。実際に買い物はしない。
- ・ キャリア組は忙しいので、アシスタントや一般職OLでないと丸の内エリアのランチやショッピング事情には精通していない。
- ・ 忙しいと自席でコンビニ飯やお弁当、というスタイルが多くなるし、内勤だと社屋周辺から動かない。外勤でも忙しいと、東京駅・大手町は玄関代わりにしか使わないので事情に疎くなる。

■グループインタビュー②

実施概要：

丸の内の開発主体である三菱の関連会社勤務の20代男女（計3名）に、丸の内周辺での行動範囲や地区への認識についてヒアリングした。対象者はいずれも国際ビルディングに入居している会社にフルタイムで勤務する20代社員。

インタビュー①で、「多忙なキャリアは働く街にそれ以外の付加機能をあまり求めない（活用する時間がない）」ということが分かったため、丸の内でも勤務する一般職・アシスタントクラスの若手社員を中心に再度インタビューを行ったものである。

サマリー：

「丸の内」の実態：平日

- ・ 「事務職OL」は、会社のリフレッシュルーム（茶話室）に同期で集まり、自家製のお弁当を食べる。
- ・ 同期でのランチがリフレッシュになっているので外食は稀。もしするなら事前に申し合わせて計画。
- ・ 限られた時間内に寸暇を惜しんで外出し、「丸の内」を楽しもうとまでは思わない。
- ・ 自宅の最寄り駅から電車に乗り、地下鉄出口のある「富士ビル」から隣接する国際ビル（社屋）に地下通路経由で入り、EVで昇降するので、全く外気に触れない日すらある。
- ・ 朝夕の通勤時間にも丸の内の商業的な利便性を活用することはない。

「丸の内」の実態：休日

- ・ 休日出勤すると、街の雰囲気が一変するのに驚く。子連れ・家族連れも多く商業的な雰囲気。
- ・ 基本的には「お勤め」にくる街。わざわざ仕事以外の目的で来ることはない。
- ・ 遊んだり、食べたりしている姿を知り合いに見られたくないので、それらは別のエリアで。

「丸の内」のイメージ：

- ・ 事務職の場合、仕事内容は企業の業種に依存しないため、勤務地は選考基準として重要。（「新宿OL」といわれるよりは「丸の内OL」と呼ばれるほうが魅力的。）
- ・ 知人の反応・関心度で「丸の内」のブランド力を実感することがある。
- ・ 地方でも「丸の内」のステイタス感は根強い。親世代の喜び方、安心感・信頼感も違う。
- ・ 仕事のモチベーションを高める一因になっている。
- ・ 身ぎれいにしてくる場所というイメージ。男の人もおしゃれで品格がある。

2-2-3 フィールドサーベイの報告

丸の内の街を4人の研究員がそれぞれの観点でフィールドサーベイした結果を以下に報告する。

- A. ランニング・丸の内・東京の缶詰 (藤井亮介)
- B. ユーザー別に見た街の価値 (辰巳渚)
- C. 丸の内にみる文化財による街としての価値 (川上正倫)
- D. ただのオフィス街だったと改めて発見させるすごさ (添田昌志)

A. ランニング・丸の内・東京の缶詰

藤井 亮介

2007年2月、東京マラソン。約3万人のランナーが東京中を駆け抜けた。42.195キロを走りながら都内の観光名所を巡るというユニークなコース設定は当初実現不可能と言われていたが、開催前からメディアの大きな注目を集め、厳密な時間調整による大幅な交通規制、多数のボランティアなど様々な人々の協力を得て最終的には大成功を収めた。東京マラソンは、この記念すべき第1回の成功を経て、ニューヨーク、ベルリン、ロンドンなど世界の都市マラソンの仲間入りを果たし、単なるスポーツの域を超えた新たな東京のイベントとして認められたと言えるだろう。私は運良く第一回東京マラソンの市民ランナーとして参加することができたのだが(図1)、ここで達成できた「走りながら東京を観察する」という貴重な体験を元に、ランナーというよりは都市の語り手としての立場から東京の魅力を解き明かしていきたい。



図1：東京マラソンの風景(筆者撮影)

まず東京マラソンのコースを見てもらいたいのだが、世界の都市マラソンに比べると、いかに特殊であるかがよく分かる。ここではニューヨーク、ロンドン、ベルリンの事例を挙げているが(図2)、例えばニューヨークは幹線道路からマンハッタン島に入ってセント

ラルパークでゴール、ロンドンはテムズ川沿いを蛇行するなどそれぞれの都市の構造にあわせたコースになっている。その一方で東京マラソンは、都庁、東京タワー、浅草、お台場など東京の観光名所を半ば無理矢理直線で結んだような形（＝X文字型）でコースが形成されていることが一目で分かる。そもそも東京マラソンは東京オリンピック招致に向けたイベントでもあったので、東京という都市のプロパガンダの役割を果たすことを優先的に考えられており、X文字型のコースというのは、演出された東京を眺める視点を結んだ結果として浮かび上がったと考えられる。ならば、逆にこのコースを読み解くことで東京の価値を測ることができるのではないだろうか。ここでは特に X 文字の中心付近である皇居とその周辺に着目し、そこにどのような価値があるのかについて語りたい。

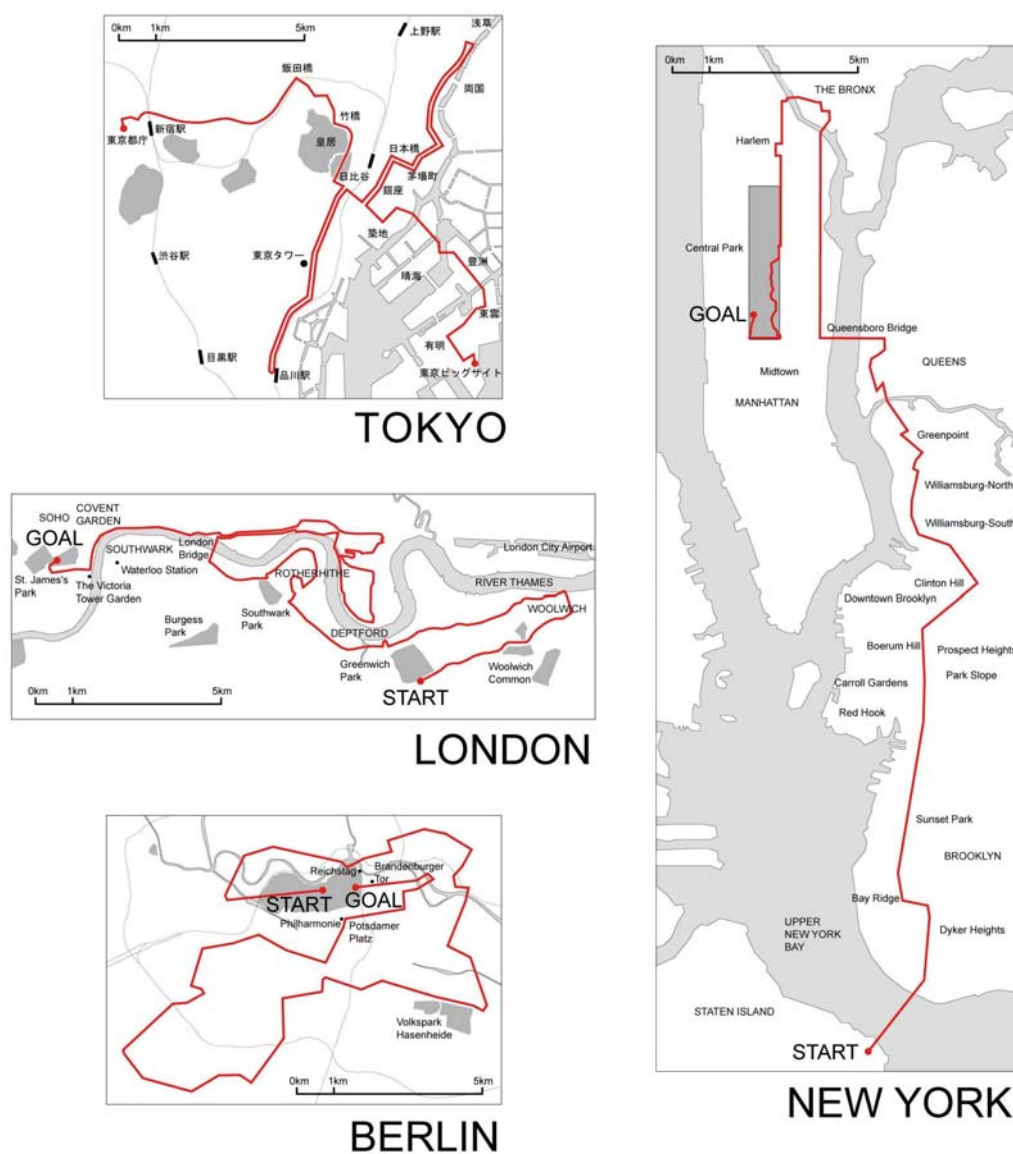


図 2 : 世界の都市マラソンコースの比較 (資料を元に筆者が作成)

そもそも皇居はランナーの聖地として非常によく知られている場所である。都市に住むランナーにとっては、信号がない事、景色がいい事、がランニングコースの重要な条件であるのだが、東京という混雑した都市の中で、皇居はその二つの条件を完璧に満たせる数少ない場所なのだ。そもそも都市ランニングというのは都市の空白を探索する行為であり、信号がない、景色がいいという条件は、それぞれ車や建物をオブジェクトとしてみた時にそれらの隙間を見つけるための手段となる。最近NIKEがランナーの為に始めたサイトの中で、googleの地図上に自分の普段走っているコースをアップロードし、それを公開、閲覧できる「map it (注1)」というサービスがあるのだが、それをみると東京のランニング空間の分布を把握することができ、中でも特に皇居周辺はコース数が多いことがよく分かる。東京の中心に空白があるという事実は、10年前にフランスの記号学者ロン・バルトによって「空虚の中心(注2)」と表現されているが、彼は同時に「永久に迂回し続けるという運動が東京という物語を加速させている」という興味深い指摘をしている。要するに都市の密度にやられた人々は、空白を求めて皇居の周縁に溢れ出し、ひとしきり回った後でまた都市に戻り、それぞれの物語を紡いでいく、ということなのだ。

私も何度か皇居を走ったことがあるが、その時の体験から、もう一つの別の側面があることに気付いた。うまく表現できないが、皇居ランニングでみる都市の風景というのは、まるで世界の裏側から都市を眺めているように見えるのだ。けして皇居に面している建築が背を向けているわけではないのだが、まるで自分のいる世界が反転しているかのような錯覚を覚える。この感覚はもしかしたら赤瀬川原平氏の「宇宙の缶詰(図3)」的な世界観に近いのかもしれない。食べ終わった蟹缶のラベルを缶詰の内側に貼る



図3：宇宙の缶詰（赤瀬川源平氏製作）

ことで、宇宙全体を缶詰に収めてしまうという発想と、皇居という空白の缶詰があることで、その外側にいる東京全体がすっぽりと収まってしまっているという錯覚にかなりの共通点があるのは気のせいではない。それはつまり、内側で都市を体験する視点から、外側から都市を眺める視点に移り変わったことを示していると言えるだろう。

皇居から見える風景の中で、特に「東京の缶詰」であることを感じさせる場所は紛れもなく丸の内である。と、いうのも丸の内は建築ファサードが面的連続性(=缶詰のラベル)を獲得しているから、という極めて単純明快な理由によるのだが、そのことから逆に、丸の内は東京の缶詰として観察される価値のある風景をもっている、とすることができる。また、都市のプロパガンダであった東京マラソンのコースのなかでも、丸の内はX文字型

の中心付近に位置しており、都市の外側（＝皇居）から内側に入る、都市のシンボルとして重要な役割を果たしていた、と言えるだろう。さらに2007年5月に行われた東京ストリート陸上では、丸の内仲通りを陸上競技のフィールドとして使ったことで、今度は丸の内が観察される場所から観察する場所へと変化を遂げ、まさに内側からも外側からも両面にラベルが貼られている缶詰のような場所であることを気付かせられた。

丸の内とスポーツ。その関係性は薄いと思われがちだが、都市の空白としてスポーツフィールドを捉えたとき、両者は密接に結びつく。多くの人から観察される丸の内という空間は、いわば東京という都市の中で大きな劇場としての価値を見出せるのかもしれない。

注1) <http://nikeplus.nike.com/nikeplus/#mapit>

注2) ロラン・バルト「表徴の帝国」（宗左近 訳 ちくま学芸文庫）

B. ユーザー別に見た街の価値

辰巳 渚

歩いた日：2007年10月22日午後

昨年から6か所目のフィールドサーベイとなる丸の内を歩いてはじめて、「街にはその街固有のユーザーがいる」ということを、はっきりと理解した気がする。それは、やはり丸の内という街の特性からだろう。この街は、「ビジネスマン」「買い物客」「観光客」という3つのユーザーで成り立っていることがひじょうに明確で、かつ、それぞれのユーザーが際立って見える時間帯がある。

ここまでのフィールドサーベイでは、「この街にはどんな街の使い方をする人たちがいるのだろう」という関心と、じっさいに歩いて「なるほど、こういう人たちがこういう使い方をしているのか」という発見に留まっていた。けれども、丸の内では「このユーザーは、丸の内をこのように使っている」が明確だから、「このユーザーにおけるこの街のこういう使い方は、街の価値となっている」と街の評価までつなげていけたのだと思う。

丸の内のフィールドサーベイの報告では、ユーザー別に見た街の価値となりえそうな使い方を洗い出してみた。

◆ユーザー1：ビジネスマン

ビジネスマンは、朝、東京駅から群れとなってビルに流れ込み、夜になるとまた駅に流れ去っていく。昼間にも姿が見えなくはないが、日本橋や大手町ほど目立って増える印象はない。おそらくビルの中から出てこないのではないか、と思われる。

丸の内という街におけるビジネスマンというユーザーにとって、働きやすいかどうかは、他の街と比較して見てみよう。

たとえば、

① お昼を食べるおいしい店があるか

あるといえばあるが、ほんとうに毎日のランチにふさわしい、おいしくて、安くて、早い店は銀座あたりまで足を伸ばさなければなさそうだ。あるいは大手町の地下街か。その証拠に、ランチタイムの丸の内のレストランに、ビジネスマンの姿はほとんど見られない。ビジネス街であれば日本橋、あるいは表参道や渋谷であれ、その街で働く人が「今日はランチに何を食べようかな」と楽しみにできる街はいくらでもある。

② 通勤の際に、駅から会社まで歩くときに快適か

これは、際立って快適であることが、フィールドサーベイからはっきりわかる。秋葉原と比較するとよくわかるが、一言で言えば「足元を見て歩かなくても安心」なのである。また、たとえ深夜までの残業になろうと、安心して駅まで歩ける安全性も、重要なポイント

トであろう。

③ オフィス環境は快適か

たとえば、やはり秋葉原であれば、工事の騒音が仕事のじゃまになる可能性もある。だが一方、これだけビルが林立しかつガラス張りの外壁が多い丸の内では、対面のビルからの太陽光の反射が、かなり仕事環境に影響するのではないか、と思われる。



◆ユーザー2：買い物客

買い物客は午後から夜にかけて丸の内に出没する。夜の丸ビル・新丸ビルに、はたしてどのくらい丸の内OLがいるのかはさだかではないが、私の個人的な感覚では、街の外から夜になって流れ込んでくる買い物客のほうが多いように思う。これは、東京駅近辺という立地であり、かつ東京の最先端のエリアでもあり、有楽町から徒歩ですぐのエリアであることから、外からも利用しやすいわけだ。

買い物客というユーザーが、必ずしも同時にビジネスパーソンというユーザーであるとはかぎらないのが、丸の内の悩みであろうが、それはともかく、買い物しやすいかどうかは、

① 疲れたときにちょっと休む店や場所があるか

でみると、「あまりない」と言うしかない。表参道が街路も取り込んだ買い物空間であり、同時に「誰でもそこにいられる街」の特徴を持っていたことを考えると、お粗末とっていいほどだ。街路でちょっと腰掛ける場所すらないのであって、この点、谷中のような住宅と寺社と商店でできた街のほうはずっと「ちょっと休む」がしやすいものだ。

② 行きたい店がすぐ見つかるか

不案内な人間でも目的地にすぐ行けるかどうかは、買い物にかぎらず街や建築物の使い

やすさを評価する大きな軸だろう。六本木ヒルズは、この点で悪名高いわけだ。丸の内は、地上にいて「丸ビルに行きたい」「東京駅に行きたい」などと建物を目標にする点では「すぐ見付き、すぐ行ける」と評価できそうだ。ただ、建物間の移動では「どこで車道が渡れるのか」がわかりにくく（どうしよう、と思うほどに車道が広い、という特徴のせいでもある）、東京駅地下街でははじめて歩く人なら迷うであろう案内表示の少なさが、気になる点ではある。

③ 街を歩いていて安心か

ビジネスマンというユーザーにおける評価と同じ内容のほかに、なれない人間でも歩いていて不安がないかどうかもたいせつだ。たとえば渋谷は「うっかりわき道にはいったら、怖い店があるかも／迷ってしまうかも」という不安がある。秋葉原も同様だ。豊洲はただっぴろいだけで、うっかり歩いていくとどこにたどり着いてしまうかわからない不安がある。この点では、丸の内はほぼ安心して歩ける街と言える。

④ 街を歩いていて疲れないか

③と似たようなものだが、たとえば騒音（秋葉原と比較）、日差し（豊洲と比較）などが苦痛である街もある。やはりこの点も丸の内は評価できる。



◆ユーザー3：観光客

買い物客と似たようなユーザーと言えるが、もっと街に不慣れであり、目的が違うことになる。買い物客は、たとえば道を歩いていて不快な思いをしようとも、おいしい食事ができたり、気に入った洋服が買えれば満足するものだが、観光客はその不快な思いも含めて「あの街はこうだった」と評価する。

その点で、観光客というユーザーにとって評価できる街とは、その街独自のプラス要素（新しいビル、有名なスポットなど）があると同時に、マイナス要素が少ないことも重要なかもしれない。

① 知らない街を歩く不安はないか

ホームレスややくざっぽい人など、「なんとなく怖い」印象を受ける人が多くいたり、薄暗い街路・風俗店などが集まったエリアに迷いこんでしまいがちだったり、ということがないかどうか、である。秋葉原などは、まったく予備知識なしに歩けば、この種の不安がある街と言えるだろう。

② 知らない街で迷わないか

買い物客における「行きたい店がすぐ見つかるか」と似たような項目だが、さらに土地勘がない人間が地図片手に歩いても迷わないかどうかは、もっと適切な案内表示などの工夫が必要とされるだろう。丸の内は、観光客にとっては迷う危険性が少なからずある街だと、私には思える。

もっと素朴に言えば、街路が整備されており、どれも似たような立派なビルばかりだから、どこにいても「あれ、ここどのへんだっけ」「自分はどこから来たんだっけ」とわからなくなってしまう危険性がある。

③ ものを尋ねられる環境にあるか

交番、気軽に声をかけられる店、気軽に声をかけられる歩行者……。渋谷はものを尋ねられるが、豊洲は尋ねられなかった（豊洲の場合、「聞いても知らないだろうな」と思われる歩行者が多かった、という問題点もある）。丸の内は、厳しく言えば「ややそういう環境にない」と言えるだろう。

④ 食事や休憩をする店があるか

店はあるにはあるが、30分ほど気軽にお茶、という店は少ない。この点も、表参道は際立って良質である。

⑤ 交通機関が利用しやすいか

バス停の表示、タクシー乗り場の表示、駅からのアクセスなどであり、この点は東京駅近辺である立地からかなりよい状況だが、少し駅から離れたビルの谷間では、「東京駅に向かいたい」と思っても方向感覚がつかめない欠点がある。流しのタクシーもつかまえにくい。

⑥ 道端で立ち止まれるか

観光客は地図を眺めたり、行き先を考えたりするために、立ち止まりたいのである。ささいなことに見えるかもしれないが、意外に立ち止まれない街もある。たとえば谷中は、観光客を呼ぼうとしているわりに、立ち止まりにくい。人が少ないために、「立ち止まっている」という状態が不審に見えるのだ。渋谷も立ち止まりにくい。街路に人があふれているために、流れに乗らなければならないからだ。丸の内は、その点はほとんど周囲を気にせず立ち止まれる「ほっておいてくれる」感がある。



ここも「普請中」（秋葉原参照）の東京駅構内。
毎日通勤する人にとっても、観光客にとっても、ひじょうに不親切な設営である。

◆付録

街をユーザーから考えるときに、ユーザビリティの定義は参考になる。

ユーザビリティの定義（IS09241-11）

「ある製品が、ある使い手によって、ある状況で、ある目標を達成するために用いられる際の有効さ、効率及び満足度の度合い」

The extent to which a product can be used by specified users to achieve specified goals with effectiveness, efficiency and satisfaction in a specified context of use.

有効さ：目標を正確に達成できるか

効率：なるべく最短経路で目標を達成できるか

満足度：目標達成に不愉快な思いをしないか

これを、最初の項目で置き換えてみると、

「丸の内という街で、ビジネスマンがランチタイムにランチを食べようとするときに、「おいしいランチを食べたい／急いでランチを済ませたい（など）」と考えたときに、この街ではそれがちゃんと達成できるか」

ということになるだろう。

C. 丸の内にみる文化財による街としての価値

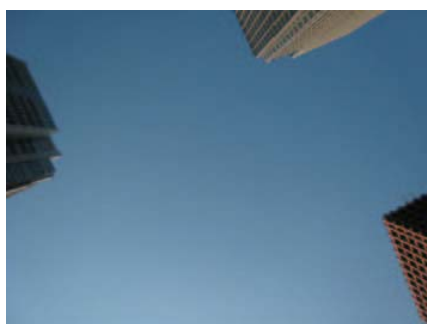
川上 正倫

丸の内はその歴史的背景から東京の中でも特異な位置づけを担っているエリアといえる。その発展には常に三菱による管理の影があるわけだが、観光客の会話でもそれが主たる話題であるくらい浸透しているそのブランド力には驚かされる。もともと木造建造物とは一線を画した近代建築群の集積地である。日本の文化財となっている歴史的建造物が多い街というイメージは、近世の木造寺社仏閣の立ち並ぶ京都・奈良にその地位を譲るが、石・煉瓦とくればここであろう。

とはいえ、建築の専門家ならいざ知らず、これらの建物の歴史的有用性を語れる人は稀であろう。それでも、実際に皇居や日本橋を含めた丸の内周辺を散策するとそれらの石に歴史の重みを感じることを否定する人は少ないであろう。昭和の建築として初めて重要文化財に指定された明治生命館をはじめ、同じく重要文化財の東京駅駅舎や中央郵便局など一時代を担った優れた建造物が並ぶ。どれも近代日本や会社の本社屋としてモニュメンタルな意味を担わせる意味もあってか力が入っている。蘊蓄をもつことでこれらの楽しみが増すこと受合いである。

ここでは、技術的／法的な価値は別資料に委ねるとして歩いて観察する上での価値評価をフィールドサーベイで試みる。

丸ビル・新丸ビル



東京マンハッタン計画

建設中であった新丸ビルの再生も終わり、東京駅から皇居に至る超高層ゲートが完成した。どちらも 31m でデザインが切り分けられているのが見える。100 尺制限によって維持されていたかつての街並を意識してのものである。技術的な背景もあったにしろ、西欧のモダニズム化の流れに逆行するような（しかも 20 世紀になってから 19 世紀以前の西欧を模倣して！）中層建物による中心市街地形成は、世界にも稀な経済性より美観を優先した景観型商業地域であったように思う。

90 年代に政治の中心を西新宿に奪われつつあって、特例容積率適用区域制度、特定街区制度などの新しい都市再開発法を背景に大規模な再開発が開始された。70 年代に東京海上が前川國男案をもとに 100m 越えを目指したことに「美観」を盾に反対した三菱が今度は自ら率先して計画した「マンハッタン計画」で同じく周囲の不評を買ったことは皮肉である。

しかし、9 階建ての丸ビルが耐震改修不能の診断とともに惜しむ声をはねのけてこのエリアの先陣をきって 37 階建てへ変貌すると流れは一気に超高層化へ。丸ビルの 35 階展望室や新丸ビルの 7 階ルーフトラスにのぼると、かつてはオフィスワーカーに専有されていた東京駅前の雄大な景色が楽しめる。地盤面から少し上がった目線で、しかも前に遮るものがない近さで眺められる体験はなかなかの壮快である。

新丸ビルのルーフトラスは、ちょうどかつての高さ制限 31m にあたる。そこから身を乗り出し他のビルを眺めるともはや同じ高さの建物は皆無である。2 本のゲートタワーにならない 31m ラインでデザインが切り分けられているようだが、通りを歩くともはや空の広さが違う。

丸ビルと新丸ビルは、高さも異なれば外観デザインも異なるが、それによって東京駅と皇居を結ぶ軸線を優しげな印象に変えているように思えた。建物の屋上は、当たり前だが道路からはまったく気にならないが、少々高いところにのぼるとあまりきれいなものではない。昔はそれこそ見下ろされることなどなかったからよかったのだろうが、ルーフトラスに余地のある街並である。



東京銀行協会ビル

皇居側に移動してみると 31m ラインどころかレンガ壁が足元を巻いているビルがある。このビルは、丸ビル等よりももっと早くバブルの最中に立て替えられた。当時はまだ特定街区制度等なく、通常総合設計制度によって増床をした。

経営的にうまくいかなくて仕方なく、、、というのが本音のようだが、多くの人にとって馴染み深かったレンガ造を取り壊すのに

はそれなりの抵抗があったように想像できる。なんとか界限を維持しようと、レンガ造ファサードで瘡蓋のように表層を覆うと、今度はその軽薄さを揶揄する声が高まった。建築界の悲哀でもあるが、その深い意図なき保存が、現在の丸の内文化財的再生のひとつのきっかけとなっていると思うと感慨深い。



日本工業倶楽部ビル

東京銀行協会ビルの不幸を横目に完全復原によって保存されたのが日本工業倶楽部ビルである。わずか 10 年でその運命が変わるとは都市計画制度も罪だなど思いながら眺める。東京駅側あるいは、建物正面をみる分にはまったく違和感なく超高層が背景となっている。しかし、少し皇居側に歩を進めて振り返ると、飛び出て来ているのか、はたまた前時代を背負って突撃したのか、かなり滑稽な取り合いになっている。また、31m に足りないビルを補完するように、超高層側では律儀に 31m デザインを踏襲している。

このビルに限らず、残念ながらこのラインは、ある程度距離を持ってみないと意識しづらい。しかし、街区の大きさがしっかりしていると建物のデザインにあまり気がいかない。その意味でも工事中の猥雑さを乗り越え、超高層によるきれいなすっきりとした街並が形成されていると言える。

国や会社の威信をかけてつくった近代建築くらい濃密なデザインは、むしろヒューマンスケールだったのかもしれないと感じる。31m ラインの意味はデザインの効果というよりは、その街に参加するという宣言のようなものと受け取りたい。



明治生命館

昭和に建造された建物としてはじめて重要文化財に指定された。保存方法は、工業倶楽部ビルの延長上に位置づけられる。銀座などにも見受けられる建物と建物の間の路地を積極的に見出した「地と図」の反転モデルのようである。新しい超高層と19世紀的建物によって作られる隙間空間は、写真だけ見ればヨーロッパと見紛う歴史の重積を感じる。しかし、果たしてその感想がこの街にとって発展的な受け取り方かどうかは疑わしいところである。

別に日本的であることを求めるわけではないのだが、このような光景は進みの早い東京では各地で散見できる。保存を決定した時点でこのギャップのようなものを街として引き受けるべきであり、現状では、生きている街における死に体の建物の「保存」の価値が人々の活動にまで落ちてきていない。単なるオフィス街から観光などのサービス街への変換は、まだまだ発展途上なのであろう。



三菱1号館

明治生命館の前には大きな工事中の敷地がある。三菱1号館が完全復原されるそうである。1970年代に保存要望の相次ぐ中で時代に合わない取り壊された一丁倫敦を再現するらしい。しかしながら、たとえ歴史的価値は見出せなかったにしろ、人々の記憶に馴染んで来たであろう、白い尖塔の丸の内八重洲ビルが併せて取り壊されたのは残念である。本物を壊しておいて、歴史性を訴えてその模造品を再建する。さらにそのとばっちりである歴史的な建物を壊してしまう。なんとねじれた構図なのだろう。

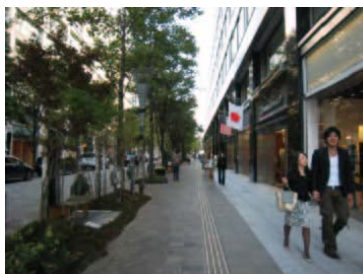
復原ブームの影にはそれによって増される床面積が見え隠れするわけであるが、30年たつて近代の街並をウリにするのだという三菱村の覚悟はいかほどなのだろうか。本当は、超高層を建てただけなんじゃないの？と疑いたくもなる節操のなさであるが、歴史をウリにする以上は、長期的な戦略が必要である。自分の土地で何を壊そうが何を作ろうが勝手だろうといわれりゃそれまでであるが、次の戦略転換で超高層を壊すっていったってそう簡単にはいかないのだから。



仲通り

以前の街並がどんなであったかすっかり忘れてしまうほどきれいな街並である。それまでオッサンの巣窟を建物のファサードでぐるっとくるんで表面的にはきれい、という構図で堅苦しいイメージだった。いまや路面店がならぶ優雅なショッピングストリートである。しかし、逆にそれを眺めていると少々怖くもなる。たしかにミレナリオをはじめとした広報活動など担当者の苦勞と成功は認めたい。

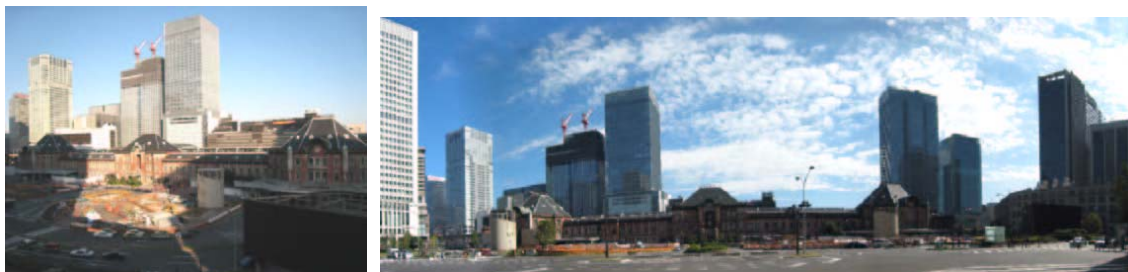
しかし、人々はなんだかその戦略に流されてもおり、そこに三菱の余裕のしたり顔をみってしまう。三菱の三菱による三菱のための街づくりであり、それを支える資金力をもっているのである。余裕故の安易な転換にどれだけ街がついて来られるのか、そこが三菱村の底力の見せ所である。



東京駅

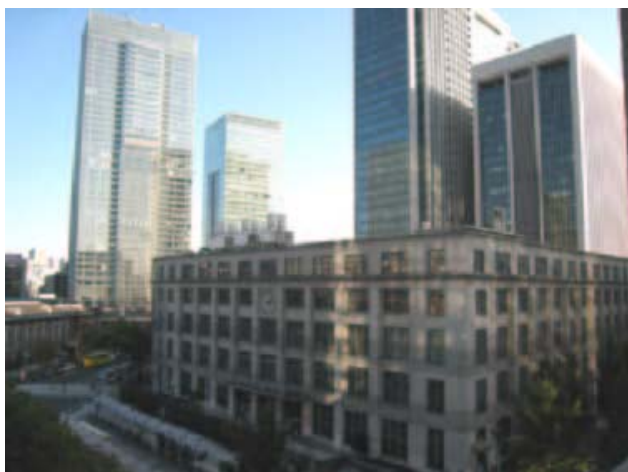
東京駅の保存が丸の内の超高層化のひとつの契機であることは間違いない。法律を変えてまで実現させた保存に異議を唱える人は少なからうが、その方法に疑いがないわけではない。1914に政府の威信をかけて作られた辰野金吾の代表作。重要文化財にも指定され、戦時中に壊された屋根を修復することも決定した、などと聞くと良いこと尽くしのような気もする。

しかし、戦時中の爆撃で壊されたとして、30年しかオリジナルの姿をとどめていなかったのである。その後30年、我々にとっての思い出たる東京駅は2階建て仮設屋根の東京駅なのである。三菱1号館同様に正解のない悩みである。保存や復原などとオブラートに包まず、美的改修と呼んできちんと責任をとってはいかがだろう。しかしながら、象徴的な建物といいながら、駅舎という性質上、長い。目の前を歩いていると、象徴性よりも限界性の方を感じてしまうのが不思議である。



東京中央郵便局

東京駅正面にある、これぞモダニズムというきれいな建物が今取り壊しの危機に瀕している。吉田鉄郎による東京中央郵便局であるが、機能的な建物が機能性を失った時の主張はもう歴史的価値しかない。果たして歴史をウリにする覚悟をした丸の内にこの建物が救えるのか。文化財を抱えることによる超高層とセットでの点的な計算はしていよう。今こそそれらの連環としての面的な経済効果を評価して欲しい。



皇居から

丸の内を外から眺めると非常にきれいな街並だと思う。色合いも高さもバラバラではあるが、決して不快な光景ではない。しかしながら、皇居はだだっ広い。丸の内のビルを眺めて大きいな！と思っていたのがうそのようにおもちゃの積み木のようにも見える。この一大緑地とそこに集う人々ののどかな風景に「公」の可能性を少し感じた。



以上、丸の内の内外を歴史上重要な建物を中心に見て歩いてみた。実に蘊蓄があつて大きな博物館を見て回った感じがした。この街を見ていると日本人の意識上ではもしかして薄いかもしれないと感じる「都市」や「建築」の存在意義がここでは脈々と生きているんだなと感じた。日本では稀な、もしくは唯一の、建築的な次元で価値がはかれる街なのかもしれない。

D. ただのオフィス街だったと改めて発見させるすごさ

添田 昌志

はじめに

10月12日（金）お昼休みの時間帯に丸の内を訪れる。そこで感じた率直な感想は、「なんだ、ただのオフィス街じゃないか」だった。しかしこのことは裏を返せば、そこを訪れてみるまで、「丸の内」はただのオフィス街なんかじゃないと、私自身思っていたということである。なにか実像と違う期待感や高揚感を抱いていたのだろう。それはつまり、三菱のメディア・ブランド戦略が見事にハマっているということなのかもしれない。

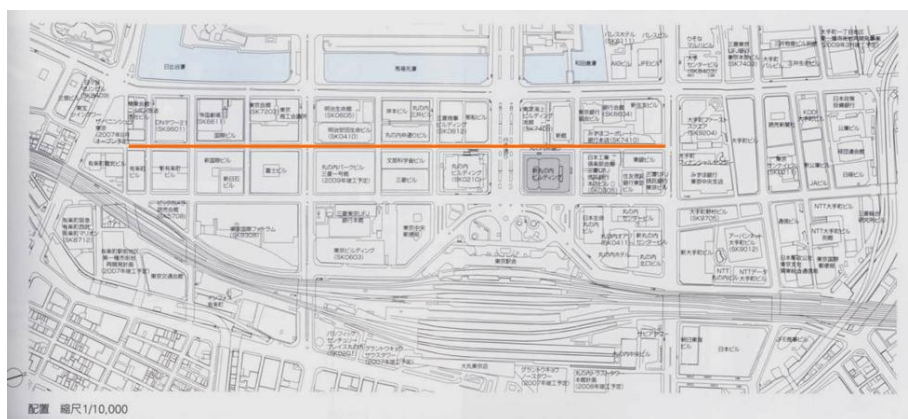
街の骨格 — あばら骨を背骨に変えた仲通り再整備

丸ビル、新丸ビルといった超高層ビルの建設とともに、丸の内再開発計画の中核となっているのは、丸の内仲通りの整備である。いまやすっかりブランドストリートとしての地位を確立しているこの通りはしかし、再開発される以前は、オフィスビルの中の通用路というイメージがしっくりくるような通りだったろうし、さらに歴史を遡ると通り自体が存在していないものであった。

丸の内地区の認知の変化 （江戸城 → 東京駅 → 仲通り）

そもそも、丸の内地区は江戸時代には、大名屋敷が立ち並んでいた場所である。つまり、お城（江戸城）に従属して存在する場所だった訳である。その後、大正初期に東京駅が建設され、昭和に入って鉄道交通が盛んになるに連れ、丸の内地区は東京駅前のオフィス街としての地位を確立していく。つまり、従属するものが江戸城から東京駅へと変化していったのである。しかし、何かに従属した地区であるという意味では変わりはないと言える。

今回の仲通りの再整備は、城（皇居）や駅への従属から脱却、独立し、自らアイデンティティとしての軸（背骨）を持つのだという決意の表れのように捉えられる。そして、そのことは、他では真似できないであろう様々な大仕掛けによって実現されていくのである。



現在の地図：仲通りの幅員が周辺の道路に比べて、かなり狭いことが見て取れる。また、皇居や東京駅ともつながっておらず、本来地区の軸とはなりにくい。縦の幹線をつなぐ文字通りあばら骨のような通りである。

（図は「新建築」より）

新しい軸を人々に認知させるということ

歴史的には存在しなかった、もしくは、通用路的な位置付けにあった通りを、新しいメインストリートとして広く認知させることは容易ではない。ここでは、以下に示す様々な手法を駆使しているのだが、それらはどれも多大なコストのかかることである。しかし、それをやってのけたことが三菱の力ということなのだろう。

手法1：イベントの開催＝東京ミレナリオ

手法2：商業の誘導（ブランドショップ）

手法3：街路空間の一体的整備（街路樹、ペーブメント、ストリートファニチャー、看板規制、交通規制）

手法4：情報発信（仲通り HP、ガイドブック）



東京ミレナリオは、1999年から2005年まで、7回に渡って行われた。メディアにも大きく取り上げられ、累計1770万人が訪れた。丸の内仲通りの存在を世に知らしめた効果は計り知れない。東京ミレナリオ公式HP (<http://www.millenario.com/>) より



「仲通り」として、ショップ情報を発信するHP。
(<http://www.naka-dori.jp/>)

空間の整備手法

仲通りは先に述べたような、イベントや情報発信によって、通りの存在をまずメディアを通じて人々に認識させる手法をとっている。メディア先行型であると言えるが、大切なのは、そのようなメディアを見て、実際にその場所を訪れた人に、ここがその「特別な場所」ですよと、直感的に分からせることである。そのために、徹底した空間のデザインコントロールが行われている。

看板・標識の類が完全にコントロールされ、袖看板は一切排除されている。景観的にはすっきりしているが、お店を探すという情報探索の観点からは非常に不利である。とにかく、その店の前まで行かない限りは、何の店なのか分からない。効率よくたどり着くためには、事前の情報探索や地図などが不可欠で、そういう意味では、冷やかしのお客はお断りし、ステータスを高めているということなのかもしれない。



通りの端から端までデザインが統一されたペーブメントと街路樹



袖看板が表れると、そこは丸の内ではなくなったという証し。



多様で豊富なストリートファニチャーとアート



12 : 00~13 : 00 は歩行者天国になる

働く場所としてはどうなのか？

今回フィールドサーベイを行い、改めて気付いたのは、「ここはオフィス街なのだ」ということである。考えてみれば当たり前ののだが、数字的には、商業エリアの面積よりも、オフィス面積の方が圧倒的に多いのだ（丸の内の HP 上では商業面積の豊富さばかりが強調され、オフィスについてはほとんど触れられていない。その部分でも徹底が図られている？）。それはビルの高層化により、より如実に表れる。例えば、新丸ビルの店舗床面積は約 16,000 m²だが、オフィス床面積はその約 4.5 倍の 72,400 m²ある（共用部分除く）。ということは、つまりそれだけのオフィスワーカーがこの地には「潜んでいる」ということである。

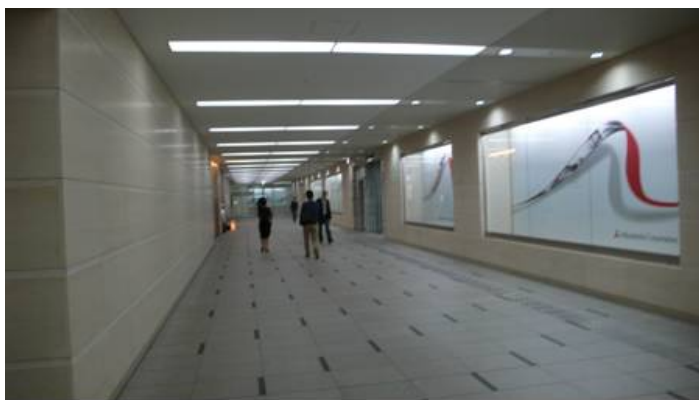
それでは、働く場所としての環境はどうなのだろう？

駅からのアクセス

先日日経 BP のコラムに、「都心の再開発で通勤ラッシュがひどくなる？」という記事が掲載されていた。つまり、高層化によって、大丸有地区にはオフィス面積が、圧倒的に増えるのに、鉄道をはじめとする公共交通機関の整備がそれに合わせて計画されていないというのだ。そもそも、都心への昼間人口の集中を避けるために、湾岸エリアなどの副都心が開発されたのだが、丸の内地区への商業の導入により街の魅力が、都心回帰の流れが加速した。しかし、これでは元の鞘ではないか、何か対策をと嘆いているのである。

通勤の混雑具合は確認していないが、実際に歩いてみると、ブロックが大きいこともあり、意外と駅からのアクセスが悪いという感じがした。特に地下鉄からのアプローチは、大手町地区と比べて使いにくい。

周辺の地下鉄の駅はすべてアリの巣のように地下通路でつながってはいるのだが、ネットワーク状にはなっていないため、アクセスはあまりよくない。その一番の原因は、仲通りの下には地下通路がないということだ。通り沿いのビルも地下階を持たないものが多い。



地下通路のデザインもかなり殺風景。
一層上の仲通りに対する配慮とは大違い。

屋食環境 -屋内編-

私が「ただのオフィス街だな」との思いを強くした、一番の原因はこれ。近い、早い、安い？に群がる様子は、あまりに余裕がなく感じられた。



地下にどんどん吸い込まれていく人の波。そこに表れる風景は、地方都市の駅前地下街と何ら変わりのないものであった。



どの店も大行列である。
1時間以内に燃料チャージするのは大変だとあらためて痛感。



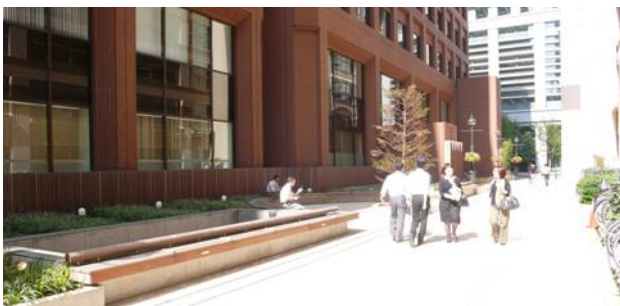
新丸ビルの地下には
デパ地下並みの食品売り場が
しかし、それを買って食べる場所は
オフィスの机の上？



イートインも多数見かける。
とにかくクイックが命。

屋食環境 -屋外編-

一言で言ってしまうと、「ここで弁当を広げたい」と思う場所がない・・・ビルの谷間のしつらえは、お世辞にもうまいとはいえない。それゆえなのか、非常にいい気候だったにも関わらず、座っている人はまばら。



一番賑わっていたオープンダイニングがこれ（丸ビル横）。あくまでもテンポラリーなもの。



ブランドショップを眺めながら、お弁当を広げるわけにも。。。。



品川インターシティ内の公開空地。
豊富な緑と多様なベンチがあり、
多くのお弁当を広げていた。
このようなしつらは丸の内に
合わないということなのだろうか。。

その他雑感



とにかく黒い車が多い



ベビーカーと黒塗り車と、
ブランドショップと、
しがらないサラリーマン 独特の組み合わせ



仲通りの景観に配慮して？
ビル内に押し込められたコンビニ？

まとめ

仲通りの認知度を上げ、地区全体のイメージを転換させた手法は、大成功を収めている。
それは誰にもまねのできないものだ。しかし、地に足が着いた、つまり真にユーザー（そ
の場にいる人々）の生活環境が豊かになる、持続可能な価値を創出しているだろうか？

2-2-4 まとめ

大野 隆造

誇りを持てる街の価値

丸の内の再開発は、単なるオフィス街から脱却して様々な人を引きつける魅力を付加しようとしている。ワーキング・デイのワーキング・アワー以外にも人が居るように、ショッピングや観光の対象を用意し、時にイベントを開催して話題性を演出している。しかし、いくら明治・大正・昭和の時代の建築遺産を保存して「近代建築史回廊」と称しても一般向けの観光資源としては物足りないし、ここにショッピングのために訪れる人を呼ぶには商品が非常に限られている。あくまでもこの街の主演はオフィス・ワーカーである。では、オフィスで働く人にとって、歴史的建築の保存はどんな意味があるのだろうか？この設問に答えてくれるのが、ニューヨークのペン・ステーション（ペンシルバニア駅）が立て替えられた時にある建築史家の発した言葉である。

ペン・ステーションはギリシア神殿のように列柱の並ぶ駅舎（1910年）で、その内部はちょうどグランド・セントラル駅のような堂々たるコンコースがあり、郊外から通勤してくるワーカーを迎えていた。その駅舎は1962年に空中権（air rights）を売って取壊され、駅のコンコースは地下にもぐるようになった。この空間の変化をその建築史家は「かつてこの神殿のような駅に降り立って胸を張って職場に向かうワーカーは、今は狭い地下通路を移動するネズミのように卑屈に見える」と評したのである。場所が持っている歴史性は、その由緒正しき、時間的な持続性・安定性の証である。丸の内に蓄積されつつある良好な物理的環境にオフィス・ワーカーが触発されて、そこで働くことに誇りを持ちそこに相応しく振舞うようになれば、彼らがプレイヤーを演じるこの街は他にはない価値を生み出すことになる。



往時のペン・ステーション





現在のペン・ステーション



グランド・セントラル駅



東京駅夕景

2-3 六本木

2-3-1 街の成り立ち

六本木はかつて軍隊の町であった。それが戦後、米軍が進駐し米兵相手の店が周囲に形成されることにより、夜の歓楽街としての顔を持つようになってくる。その後、半世紀に渡って東京のナイト・スポットの代表として、世界に名をとどろかせてきた。そして、21世紀に入り、六本木ヒルズに代表される大型再開発が相次ぎ行われ、街の様相が大きく変化し、新たな街の価値が展開されつつある。

ここでは、その六本木の歴史を「遊興」という視点から振り返るとともに、最近の再開発地点を結びつける「アートトライアングル」と呼ばれる3つの再開発案件の経緯・概要について調査した結果を記述する。

■六本木の歴史 - 「遊興」の変遷を中心に-

○明治～戦前：

「兵隊の暮らす町」

陸軍歩兵一連隊と三連隊がおかれる。(旧防衛庁の辺り)

2.26 事件 (昭和 11 年) の中心地

「屋敷町」

明治以降、華族や実業家の広大な屋敷がつくられた。(鳥居坂、スウェーデン大使館、フィンランド大使館、スペイン大使館などの辺り)

○戦後：

「東京租界」

アメリカ進駐軍が陸軍の敷地を接收-バディバラック (兵舎) が建てられる。

米軍相手の店がつくられて、アメリカ人の多い「東京租界」となる。

進駐軍専用クラブ「コスモポリタン」(青山一丁目)、「ゴールデンゲート」(飯倉)

昭和 27 年 対日講和条約の発効

昭和 28 年 朝鮮戦争の休戦 (戦後の混乱期を脱する)

昭和 31 年頃～ 日本人客も受け入れられるようになってくる。

米兵相手のクラブ、バー、レストランが多かった。

品の悪い骨董屋、中国人の洋服屋なども多かった。(野坂昭如)

最初に、このような店に行き始めたのは、基地周りをしてきたジャズメンたちであった。(ジョージ川口、秋吉敏子、渡辺貞夫、笈田敏彦など)

「ニコラス」(麻布台、1954年=昭和29年創業)

経営者のイタリア系アメリカ人、ニコラ・ザペッティは裏社会とも関わる。昭和30年代には、皇族をはじめとして、力道山、石原慎太郎、児玉誉士夫などやハリウッドスター、シンガーなどの著名人が出入りしたといわれている。

「シシリア」-四角い、薄いピザで有名。

「ニコラス」を中心にして、静かな住宅地であった六本木が、バー、クラブ、各国料理レストランの密集する国際的なナイト・スポットに変貌していった。

○「六本木族」時代-日本の若者の時代へ

昭和34年に米軍施設が防衛庁に移管され、日本教育テレビ(現テレビ朝日)ができ、次第に、テレビ関係者、芸能人、芸能人の追っかけなどが集まってくるようになる。

「六本木族」(加賀まりこ、安井かずみ、大原麗子、かまやつひろし、ミッキー・カーチス、田辺昭一、萩原健一など)が集ったのが、「キャンティ」(1960=昭和35年オープン、麻布台)。「キャンティ」は川添浩史、梶子夫妻が創設。そのサロンの雰囲気に惹かれ、川端康成、三島由紀夫、安部公房、黛敏郎、黒澤明などの芸術家、知識人たちも集まっていた。(昭和33年 東京タワー完成)

俳優座(昭和29年設立、千田是也、石坂浩二)

自由劇場(串田和美、吉田日出子)

「ハンバーガー・イン」(2005年閉店) 「香紀園」(六本木心中)

「アントニオ」(アントニオ猪木、星新一、中尾ミエ)

「龍土軒」(1900年創業) 「チャコ」

「シマ」「ミスティ」(ジャズライブ) 「瀬里名」(昭和36年創業)

「ベビードール」(日本初のブティック)

「レオス」(デリカテッセン) 「誠志堂」(ハヤカワミステリー)

○1960年代(第二次六本木族)

昭和36年 渡辺マリ「東京ドドンパ娘」-踊る若者たちの登場。

昭和37年 「六本木心中」(笹沢佐保)シリーズ始まる。

「香紀園」で知り合った二人の行く末。

昭和39年 地下鉄日比谷線開通-若者が集まりやすくなる。(東京オリンピック開催)

「アマンド」「ゴトウ花店」-交差点の風景をつくる

○1970年代(第一次ディスコブーム)

ディスコ、ゴーゴー喫茶がいたるところに出き、新宿、渋谷に並ぶ盛り場となる。

横須賀に空母が着くたびに米兵が、踊りにやってきた。

ライブハウスも多数つくられる。レコード会社、音楽プロダクションなどが集積していた

ため、夜毎、新人の発掘、売り出しバンドのプロモーションライブが行われていた。
大沢在昌は「毎日がクリスマスイブのようだ」と言っていた。

(ライブハウス例)

- ・「ミスティ」「サテンドール」「ピットイン」「ケントス」「キャバクラ」
- 現在の「スイートベジル」、「ビルボード」へ繋がる

○1980～90年代（狂乱から空白へ）

ロアビル、アクシス、フォーラム六本木などのファッションビルが出来始める。享楽型のディスコ、キャバクラに混じってアパレル、雑貨など物販ビルが出来てきた。

おしゃれで知的なイメージを確立させた六本木 WAVE の力は大きい。WAVE は映画館、本屋、CD ショップなどのメディアコンプレックス空間であった。

「狂乱」の象徴は、ディスコとカフェバーと言われた新しい飲食施設であった。次々と空間プロデューサーが生まれ、消費された。（「トゥーリア」（'88年死傷事故）、「レッドシューズ」（星条旗通り）など）。昭和 61 年にアークヒルズ（サントリーホール、全日空ホテル）がオープン。

'90年代に入り、バブルもはじけ「空白」の時代を迎えると、六本木の歌舞伎町化が始まった。一方、ディスコの街は益々、隆盛を極め、「マハラジャ」を筆頭に、「六本木スクエアビル」は全フロアがディスコと化した。

「ベルファーレ」が平成 6 年オープンする。エイベックス系の音楽が支持されていく。

○2000年代（再開発の時代）

'00年に防衛庁が移転。'03年には六本木ヒルズがオープン。'07年、東京ミッドタウンがオープンした（同年ベルファーレ閉店）。

'06年に六本木プリンスが閉館し、再開発へ。 国立新美術館→アートの街へ
新しい若者の台頭

旧人種- アマンド交差点側-赤坂、銀座からやってくる人々（タクシーで）
→キャバクラ、物まねパブ、おかまパブへ

新人類- 渋谷、原宿から（自転車で）
→ヒルズの映画館、美術館、TSUTAYA、スターバックスへ
「フードマガジン」（デリ）、「マドラウンジ」「スーパーデラックス」（レストラン）

<参考資料>

- ・ラクティブ六本木：<http://www.ractive-roppongi.com/history/top.html>

■六本木六丁目地区（現 六本木ヒルズ）再開発の概要



六本木ヒルズHPより (<http://www.roppongihills.com/jp/facilities/>)

施設概要：

北からA・B・Cの3街区で構成される。六本木通りに面するA街区には、街のメインエントランスとなる駅前プラザと店舗、美容専門学校などが入居する複合棟。B街区には、東京の新たなランドマークとなる事務所棟の他、グランドハイアット東京、ヴァージンシネマズ六本木ヒルズ、テレビ朝日が配置される。事務所棟の最上部5層には、展望台、美術館、教育施設、会員制クラブからなる「森アートセンター」が開設される。C街区には、地上43階の超高層棟を含む4棟の住宅棟（約840戸）と、寺院などが整備される。低層部には、敷地全体に緑地と店舗（200超）が広がる。

歴史：

江戸時代に長府毛利家上屋敷だった場所で、赤穂浪士の武林唯七ら7人が切腹した場所であったことでも有名である。長府藩（長門府中藩）出身の乃木希典もここで生まれている（東京都旧跡）。明治時代には法律家・増島六一郎（中央大学の前身である英吉利法律学校の創立者の1人）の邸宅になった。第二次世界大戦の戦災に遭った後、1952年にニッカウキスキーの工場、後にテレビ朝日の敷地となった。かつては広大な毛利家の庭園が残っていた。園内の池は、ニッカ時代にニッカ池という通称が付き、テレビ朝日のテレビ番組「さんまのナンでもダービー」で一部に知られるようになる。現在、敷地内には面積約4、300平方メートルの毛利庭園が設けられ、「毛利池」があるが、これはニッカ池とは異なる。かつての庭園遺構は毛利池の下に埋土保存されている。

また、都立駒場高校も前身の旧制府立第三高女時代に、駒澤大学の前身で1882年に開校した曹洞宗大学林本校があった場所も、六本木ヒルズの一角に当たる。その他メトロハッ

トになっている場所は、西武セゾングループの文化・音楽拠点の一つだった WAVE の跡である。六本木ヒルズ誕生前は、テレビ朝日周辺の六本木六丁目は道路が狭く、消防車が通行することも困難な状況であった。1990 年にテレビ朝日本社移転も兼ねた再開発計画地域に指定された。愛称で「六六」と呼ばれているのも、六本木六丁目が由来となっている。

なお、この付近の再開発の先行事例として、同じく森ビルが行った赤坂アークヒルズがある。1986 年 アークヒルズ完成に伴い、テレビ朝日本社が一時移転。権利変換により森ビルが地権者となり、ここを中心にアークヒルズに続く大規模な都市再開発計画が森ビル内でスタート。六本木六丁目地区が東京都から「再開発誘導地区」の指定を受け、再開発が望ましい地区として位置づけられる。

着工までの歩み：

六本木ヒルズの着工は 2000 年 4 月。事業の始まりは、1986 年に六本木六丁目地区が「再開発誘導地区」に指定されたことに遡る。その後、地権者の一人である森ビル、テレビ朝日などが、他の地権者に対し再開発の呼びかけを行っていった。だが、この地区の地権者は 500 名以上にも上り、意思の統一は容易ではなかった。その後の地権者間の粘り強く、徹底的な話し合いが、1998 年に 400 名以上の地権者が参加した「市街地再開発組合」を設立。

- 1990 年 「六本木六丁目地区再開発地区計画」都市計画原案公示(東京都)
- 1992 年 初の施設計画案「6・6 プラン」発表
- 1993 年 森ビルの働き掛けをきっかけに東京都も加わって、「六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業」を開始。住民による勉強会が行われる
- 1995 年 東京都が都市計画決定を告示。この年の阪神・淡路大震災を教訓に、耐震構造が組まれる。
- 1996 年 「6・6 プラン'96」発表
- 1997 年 港区が地区の区域の公告を実施。東京都、港区、公共施設管理者が同意に至り、最終計画案がまとまる
- 1998 年 六本木六丁目地区再開発準備組合が設立
- 1999 年 東京都権利変換計画が認可され、仮住居への入居を開始
- 2000 年 着工。(ピーク時には 1 万人近くの工事作業員が作業に携わる(総事業費約 2700 億円)
- 2003 年 4 月 25 日 開業(街開き)

街のコンセプトは「文化都心」：

港区六本木六丁目地区は、東京のビジネスの拠点である丸の内や新宿、品川などから半径 5km の範囲にある。幹線道路である六本木通りと環状 3 号線が交差する地点に位置し、周辺には各国の大使館や文化・情報施設が点在している。敷地の広さは約 11ha。この広大な敷地に職・住・遊・文化の機能をあわせもち、緑豊かで潤いのある「文化都心」を創出する大規模プロジェクトである。森ビルは、敷地の造成から街なかを走る幹線道路、上下

水道といった新たな街の活動を支える重要なインフラ整備等の土木工事、街のシンボルとなる事務所棟の建築工事、再開発全体街区の施工調整業務（施工調整室）を JV（いずれも大林組との 50:50）で、駅前プラザ・複合棟の建築工事を単独で担当している。

完成後の就業者数は約 2 万人。居住人口は約 2 千人を想定しており、平日は約 5 万人、休日には約 10 万人の来街者が見込まれている。さらに、公園、広場など公共公益施設も整備され、広域交通・地域防災の拠点としても期待されている。

■防衛庁跡地（現 東京ミッドタウン）再開発の概要



(<http://hanada.de-blog.jp/photos/shouwa/index.html>) より

施設概要：

東京都港区の旧防衛庁跡地約 7.8ha と隣接する港区立檜町公園などを合わせた地区計画区域面積約 10ha に、ホテル、オフィス、住宅、商業施設、美術館などの施設が入る複合開発。計画では、檜町公園を含む約 4ha の緑地のほか、道路拡幅、歩行者専用道、地下歩行者通路等の周辺環境整備も実施する。高さ約 260 メートルの超高層ホテル・オフィス 棟をはじめ 6 棟の再開発ビルを建設する計画で、延べ床面積約 55 万平方メートルに及ぶ巨大プロジェクト。5 棟のビルを囲むように、北側にある檜町公園と合わせた約 4ha を、オープンスペースとして一体的に整備する。A 棟（延べ床面積 23 万 4,000 平方メートル）で、高さ約 260 メートルの超高層オフィス・ホテル棟。B 棟（同約 8 万平方メートル）、オフィスと住宅を整備。C 棟（同約 3 万 7,000 平方メートル）は住宅。D 棟（同約 1 万 9,000 平方メートル）住宅、E 棟（同約 4 万平方メートル）オフィスを配置。A、D、E 棟の間にはショッピングモール（同約 4 万 6,000 平方メートル）を設け、各棟とつなげる。北側と西側にビル群を囲む公開緑地を設ける。オフィス・ホテル棟は北側中央に位置し、高さ約 260

メートルで、60 階建てを想定している。高層部にはホテル、低層部にオフィスを配置している。オフィス・ホテル棟の西側に、商業モールを挟んで高さ約 35 メートルのオフィス・住宅・商業棟を建設する。地上 3 階までをショッピング、飲食店などの商業施設を、その上部 10 階に住宅を配置する。地下は 3 階で、駐車場を整備し、商業施設と地下駐車場は、オフィス・ホテル棟とつなげる計画。

歴史：

江戸時代に萩藩毛利家下屋敷だった場所。敷地内に見事なヒノキが生えていたことから檜町と呼ばれていた。明治時代に陸軍駐屯地となり陸軍歩兵第一連隊がおかれた。終戦後には米軍に接收され、米軍将校宿舎となっていた。その後は防衛庁の檜町庁舎として使われた。2000 年、防衛庁本庁が檜町（住所：赤坂 9 丁目）から市ヶ谷へ移転したことから、この街のあたらしい都市計画が始まった。高い可能性を秘めたこのエリアに、オフィス、住宅、商業施設などからなる、これまでにない「複合都市」を創造したいという思いから、コンソーシアム 6 社（三井不動産株式会社、全国共済農業協同組合連合会、安田生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社）、富国生命保険相互会社、積水ハウス株式会社、大同生命保険相互会社（現 大同生命保険株式会社）にて落札した。2005 年、創造力と発信力を持ち、憩いの場としても親しまれるニューヨークのミッドタウンにちなみ、タウンネームを“東京ミッドタウン”に決定。2007 年 3 月、これからの国際競争におけるキーワードとなる「デザイン」をテーマに、日本の新しい価値と感性を世界に発信する拠点としてオープン。この敷地内には、歴史を物語るものがいまでも数多く残っている。毛利家下屋敷跡の石組溝の石は、現在は擁壁に。旧防衛庁に植えられていた約 140 本の木々は、東京ミッドタウンの緑地エリアへと、形を変えて受け継がれている。

2001 年 4 月…「赤坂 9 丁目地区再開発地区計画」告示

2001 年 9 月…一般競争入札

2002 年 2 月…土地所有権の移転

2003 年 9 月…実施設計完了、開発許可取得

2004 年 2 月…建築確認取得

2004 年 5 月…民間都市再生事業認定、工事着工

2007 年 1 月…工事竣工

2007 年 3 月…グランドオープン

着工までの歩み：

東京一極集中を避ける目的で多極分散型国土形成促進法の規定に基づき、昭和 63 年 7 月、基本方針が閣議決定され、国の機関として 49 機関 11 部隊等が移転の対象と決まった。その中で「跡地については極力公共・公益的利用を図る等適切な利用・処分を行うものとする」とあり平成 8 年 12 月に国有財産中央審議会が「国の行政機関移転跡地の利用に関する

基本方針について」を答申した。その内容は

1. 公用・公共優先の原則の下、都区部の都市環境・生活環境の改善に資することを基本とする
2. 重層複合的な利用方法を検討。隣接する公的施設の用地を取り込み、一体的に利用する可能性を検討する
 - (1) 防災性や快適性を高める街づくりに寄与する用途
 - (2) 医療・社会福祉・教育文化施設等の地域住民の福祉、生活の質の向上に寄与する用途
 - (3) 良質な住宅の用地
 - (4) その土地にふさわしいと認められる用途
3. 地方公共団体等において、将来の街づくりのための構想を反映した公共利用の要望がある場合は先行取得に対応する
4. 以上の検討を行ってしても困難な場合は、一般競争入札による処分を検討する

六本木防衛庁が移転対象にあり、地元港区は跡地利用に強い関心を持ちながらも財源的な理由で公共利用の要望は出せずにいたようである。同様に東京都も取得する意志を示さなかった。民間に開発させることに不安を感じた国は都及び港区と協議を行い、再開発地区計画を決定して目論みに近い土地利用を誘導することにした。公共利用をしようにも既に高い地価の土地を買収する事は出来ない。民間に開発はさせるが公開空地は大きく出させる、その代わりに容積率等にプレミアをつけ、行政的諸制度を動員して採算が合うようにする。これが「赤坂9丁目地区再開発地区計画」である。

行政側（国・都・港区）の目論みとは

- (1) において公開空地（公園等）の確保。公有地を処分する際に公開空地（公園）を広く確保する事が時代の要請と同時に国有財産の民間売却に対する住民（国民）の理解を得る為には必要要件である。
- (2) はサントリー美術館の移転誘致・高級ホテル（リッツ・カールトン）誘致。
- (3) は高級マンション。

(2) と (3) は事業者の目論みでもあるが、実は (1) の公開空地を広く確保するという事は民間開発事業者にとっても時代の潮流となっている。それは日本経済が停滞している中で長期的に、いかにして自社保有（不動産等）財産の経済的価値の目減りを防ぐかを真剣に追求せざるを得なくなった結果である。いくつもの開発が相互に競合するなか、建ぺい率一杯のものより、好イメージが持続するため、公開空地を充分にとったものの方が長期的にみれば価値が下がらず得策であることが経験的にわかってきたからだと言われている。跡地約 8.5ha に既存の檜町公園約 1.6 ha 合計 10.1ha を一体として開発し内約 4ha を公開の空地とする開発条件が出された。ちなみに防衛庁移転にかかる費用は 900 億円と見積もられており、売却費用の中で賄われることになっていた。

結果、落札金額（土地取得費）は総額 1800 億円（坪単価@7590 千円/坪）で、三井不動産株式会社ほか 6 社のグループが落札した。面積は 78,393.60 m²であり、国有地の一括売却では過去最大規模である。この落札額は森ビルグループ、森トラスト・住友不動産連合、

オリックスの計3グループをも押しつけた。3グループの入札価格が800億～1200億円強だっただけに「かなりの高値づかみ」との見方もあるにはあるが、三井不動産が得意なSPC（特定目的会社）を使った証券化で、開発資金を銀行借りに頼らず、マーケットから調達する仕組みも整え、「財務体質を損なうことにはならない」（三井不動産幹部）と自信を見せる。当初はトヨタなども候補だった。

街のコンセプトは「都心の上質な日常」:

開発に当たって「Diversity」「Hospitality」「On the green」の3つのコンセプトを掲げている。「Diversity」には、いろいろな要素が混ざり合っただけでなく、掛け算の付加価値がつくような街にするという気持ちが込められている。「Hospitality」については、日本の価値のひとつである「おもてなしの心」であり、商業テナント、清掃や警備を含め、接客面でのコンセプトである。「On the green」は、緑をできる限り多く配し、既存の樹木なども含め緑を大切にしたいという思いもあったが、さらに人と自然が共生する開発を目指している。整備した緑地は一般に開放し、憩いのスペースとした。地区計画の一部として港区立檜町公園を住民ワークショップによって整備をすすめた。計4haのオープンスペースを確保している。

■東京大学生産技術研究所跡地（現 国立新美術館）再開発の概要



(<http://hanada.de-blog.jp/photos/shouwa/index.html>) より

施設概要:

敷地面積約30,000㎡（生産研全体は4,8000㎡）に総工費350億円、延床面積48,000㎡、展示面積14,000㎡にも及ぶ巨大な美術展示施設「新国立美術館」が建設された。文化庁

国立新美術館設立準備室と独立行政法人国立美術館が主体となって、2007年1月開館。国立の美術館としては国立国際美術館（1977年開館）以来となる30年ぶり、5館目にあたる。

延床面積は日本最大で、これまで最大とされていた大塚国際美術館の約1.5倍に及ぶ。この施設では、全国的公募展や大型企画展などへの施設提供と同時に、国内外の展覧会情報などの収集や提供、さらには美術関連知識の教育活動も予定されている。近衛歩兵第五聯隊、近衛歩兵第七聯隊などの兵舎であった建物の一部を保存し、改良を加え、美術館の別館として一般公開。館内には兵舎に関する資料の展示コーナー等を設けられている。平成18年6月以降は、国立新美術館が竣工し独立行政法人国立美術館へ引き渡されたことから、国立新美術館用地として独立行政法人国立美術館と土地の賃貸借契約を締結している。なお、文化庁においては、当該跡地の分割購入経費について平成19年度概算要求を行い、平成19年度予算において63億円の予算措置がなされたところである。

また、美術館以外に政策研究大学院大学が建設。山下設計・リチャード ロジャース設計共同体と文部科学省による共同設計により計画が進められ、文部科学省が手がけるPFI事業第1号として、2003年8月に着工、2005年春に竣工した。

歴史：

江戸期には伊予宇和島藩の上屋敷だった。明治になり藩邸が無くなった後、大正、昭和戦前期には、旧日本軍の軍用地となり、昭和3（1928）年に、旧陸軍歩兵第三連隊の庁舎が建てられた。戦後の一時期は、敷地全体が米軍に接收され、西麻布方面に下る坂道は星条旗通りと呼ばれているが、ここを中心に、マッカーサー司令官直轄の第一騎兵師団の兵舎、ハーディーバラックスと呼ばれる下士官兵宿舎となる。六本木には、この兵士たちを相手にしたクラブやバーが続々と誕生、今に至るインターナショナルな雰囲気醸成されていた。昭和34（1959）年の接收解除の後、一時はNHKも放送会館を進駐米軍に接收されていた第七連隊跡地＝ハーディーバラックス跡地に建設する予定であった。こちらは結局、渋谷区神南のワシントンハイツ跡地に変更され、かわりに東京大学の所有となり、東京大学生産技術研究所となった。

着工までの歩み：

文化庁では、美術への関心の高度化、美術活動の活発化、多様化、国際化等に対応するため、全国的公募展や大型企画展などへの施設の提供を行うとともに、国内外の展覧会情報などの収集・提供や教育普及活動を行うことにより、我が国の美術の振興と国民の美術鑑賞機会の充実を図り、もって文化の向上に寄与するため「新国立美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）（仮称）」の設置を計画。「新国立美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）（仮称）基本計画」（平成11年3月）に基づき、日本を代表する美術展示施設として東京都港区六本木（東京大学六本木地区移転跡地の一部）に敷地面積30,000平方メートル、建物延べ床面積約45,000平方メートルの規模で建設を計画。平成11年度より基本設計に着手。

設計業務は、文部科学省（大臣官房文教施設部）から黒川紀章・日本設計共同体に委託し、文化庁が設置している新国立美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）（仮称）設立準備委員会（平山郁夫座長）の意見を踏まえつつ、進めた。

新国立美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）（仮称）設置準備の経緯

1995年10月	文化庁が「新しい美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）に関する調査研究会」（平山郁夫座長）を設置し、基本構想についての検討を開始
1996年3月	新しい美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）に関する調査研究会が「新しい美術展示施設設立の基本構想」を策定し、文化庁長官に報告
12月	文化庁が「新しい美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）に関する基本計画検討協力者会議」（平山郁夫座長）を設置し、基本計画について検討を開始
1999年3月	新しい美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）に関する基本計画検討協力者会議が、「新国立美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）（仮称）基本計画」を策定し、文化庁長官に報告
9月	文化庁が「新国立美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）（仮称）設立準備委員会」（平山郁夫座長）を設置
2000年3月	文部科学省が新国立美術展示施設（ナショナル・ギャラリー）（仮称）の設計業務を黒川紀章・日本設計共同体に委託
2002年	着工
2003年6月	正式名称を「国立新美術館」に決定
2006年6月	竣工
2007年1月	開館

美術館のコンセプトは「新」？：

佐藤可士和氏による国立新美術館のコンセプトは「新」。ロゴも「新」の漢字一文字が当てられている。

- ・漢字をモチーフにすることにより、より多くの人々に親しみやすく、馴染みやすい存在となることを目指す
- ・「新」という文字の、全てのエレメント、全ての角は、閉じておらず、開かれている。それは開かれた「新しい場」という意味
- ・直線と曲線の融合でできたこの文字は、建築の特徴である曲線のガラスカーテンウォールと、それに続く、直線で構成される展示スペースが融合している形状を表現

ちなみに建物のコンセプトとして黒川氏が提唱するのは、「森の中の美術館」。隣接する青山公園の都会のオアシスともいべき緑の風景、そこに溶け込むように造り込まれた庭園が美しく広がり、ピロティや屋上に竹林を植栽するなど、環境と共生する建築物のあり方を、ここに体現しているそうである。

■六本木ヒルズと東京ミッドタウンの商業的特徴

六本木ヒルズの商業施設はわかりづらい。何度も足を運んでもなかなか目指す SHOP にたどりつかない。ましてや観光目当てに訪れる主婦グループやデートでやって来たカップルにとっては迷宮に迷い込んだようである。ヒルズガイドを片手にあっちこっちきょろきょろしてお上りさん丸出しの様相を呈している。さすがに開業 5 年もたつとさすがに観光目当てのお客は少なくなってきたが。

このわかりづらはヨーロッパの都市の商業エリアと似ている。放射線状に道が伸びていてある所ではカーブしているので方向感覚が失せてくる。そして曲がり角に明確なランドマークになる shop がないのでなかなかすなりと目的地にたどり着かないのである。

設計は著名な設計家ジョン・ジャーディ。地球上の大渓谷に似せた外観で壁面は時間と地層を表現している。そのデザイン手法は博多キャナルシティやなんばパークスと同じである。

開業当時からヒルズの家賃は高くてどの店も採算ベース乗っていないと聞いていた。特に店舗は入れ替わりが激しく開業 2 年目で全店舗 234 中 21 店舗、翌年の春には 11 店舗、秋に 10 店舗が入れ替わっている。休日には多くの人が集まっているが物販店舗は見ているだけの人が多く、商売的には厳しそうである。

そして今年、開業 5 年目を迎えて過去最大規模の 70 店舗以上を入れ替える大幅リニューアルが行われる。森ビルの発表によると、カード会員 40 万人の構成比は 30~40 代が全体の 70% で、居住区は 4 割が港区、6 割が城南を中心とした都心住居者で彼らをコアターゲットとした「心豊かな都市生活者の提案」をテーマにスポーティなブランドやファミリーで楽しめる店舗構成に再構築するそうである。ベルサーチやコーチなど高級ブランドは既に撤退してない。

実際にはちょうど 5 年目が契約更新にあたり収益に見合わない企業が撤退し、また別の企業が実験的なコンセプトショップや飲食店を出店するという図式の様である。ただヒルズのブランドステータスもライブドアや自動扉死亡事故等また、競争相手として最新の東京ミッドタウンや新丸ビル、銀座エリアのブランドメゾンの建築ラッシュと相まって落ちているのは否めない。そんな中でのリニューアルで再び浮上できるかどうか興味をもって見てみたい。

そのコンペティターとして六本木防衛庁跡に 2007 年 3 月 30 日にオープンした東京ミッドタウン。都心のど真ん中に東京ドーム 10 個分、10ha。檜町公園を取り入れた緑地面積 60% の広々とした空間をもつ都市複合型の施設である。キーワードはデザイン。サントリー美術館やアート交流の拠点を目指す「21-21design sight」などのスポットにも注目である。アメリカコロラドで数々のモールデザインを手がける Communication Arts 社が手がけた。

商業空間のデザインテーマは日本的な水平垂直のエレメントが持つシンプルさと清さを

空間に落とし込んで表現した『和』。国際都市東京、六本木が発信する「ジャパン・スタンダード」である。大規模商業施設でありながら誰でもがわかりやすい施設構造であるが三井不動産が手がけるららぽーとと共通する吹き抜け空間が中央に配置されその周辺に余裕を持った通路をすりつけるオーソドックスなスタイルである。確かに内装に使われている素材や照明計画は上質ではあるが空間的には変化のある六本木ヒルズの方が個人的には好きである。

店舗は「都心の上質な日常」をテーマに 130 店が出店。飲食では話題のライブスポット、ビルボードトウキョウ、テレンスコンランがプロデュースする「ボタニカ」など、また物販ではデザイナー御用達のファーバーカステルや「MUJI」、柳宗理のキッチンウエア「SAYA」や箸の専門店、日本各地から集めたファブリックや家具などの店「COVER NIPPON」また「日本の犬を幸せにする店「DOG DAYS」などのコンセプトのはっきりしたショップが集積されてファッション主体の MD に比べると楽しく感じる。24 時間営業の東急プレッセや石焼釜パんで有名な浅野屋など生活サポート店舗も充実している。

「上質、和、格調、伝統」などをキーワードにコアターゲットを 30～50 代の社会的に地位のある高額所得者に設定しているようで、ヒルズ族と呼ばれた新富裕層をターゲットとした六本木ヒルズとの商業ゾーンの比較は今後、六本木エリアを見ていく上で興味が尽きない。

<参考資料>

- ・六本木ヒルズ：<http://www.roppongi-hills.com/jp/>
- ・東京ミッドタウン：<http://www.tokyo-midtown.com/jp/index.html>
- ・新国立美術館：<http://www.nact.jp/>
- ・泉ガーデン：http://www.sumitomo-rd.co.jp/izumi_garden/index.php3

2-3-2 インタビューの報告

再開発による六本木の街の変化が、どのように捉えられているのかを把握することを目的として、六本木及び周辺地域における経験が長い人を対象としたインタビューを行った。

■インタビュー①

実施概要：

六本木歴が長く、境界の実情を知る人（50代女性、30年来の六本木ユーザー、現在六本木3丁目に居住）に、過去30年の街の変遷、現在感じている問題点、今後の展開に期待することなどをインタビューした。

サマリー：

共有されていると思われる「六本木」像

- ・ やはり六本木には「お酒を飲む」ことで生まれる有機的な関係＝「大人の文化」がある。
- ・ 六本木とは未だに、ある種「東京の聖域」。敷居が高く、奥が深い。
- ・ 一見で入れない店は多く、女性1～2人で気軽に飲みに行ける街ではない。
- ・ 若い子やおのぼりさんが「一員になりたい」と憧れる磁場みたいなものはあるが、目的意識のない人、受動的な楽しみを期待している人にとっては「何もない」街でしかない。
- ・ 日中、夜、深夜と、どの時間帯・エリアに行ってもそれぞれに異なる「文化」が期待できた。

「六本木」の変遷

- ・ 昔から武家屋敷と職人街という全く異質なものを、格差が歴然としているものが共存している街。
- ・ 今も外国人コミュニティという機能は失っていない。在日外国人の情報交流の拠点。
- ・ 芸能・音楽界も含めた相当な遊び人が、時間と手間をかけて「わざわざ遊びにくる場所」

六本木再開発による変化と課題

- ・ 「ガイドブックを持った」観光目的の来訪者が急増。以前ならありえない層（ふつうのおじさんおばさんとか）の人達が往来。「六本木っぼさ」消失の最大の要因。
- ・ 平板で、薄っぺらい健全さに塗りつぶされているような感じ。たとえばアートといっても、全国ネットの優等生的なものではなく、もっとエッジの効いた、発信力のあるものでなければ「らしく」ない。
- ・ 大規模マンションの開発や、区画整理上の公園設置などがあるが、近隣生活者が普通に利用するための環境整備（例：歩道や公園など）とは言えない。
- ・ 街そのものの活況を企てるための地域的な結束力が弱いのではないか（新宿：若手商店

経営者によるゴールデン街興し、銀座：「銀座百点」を大切にする、など）。

- 六本木は、同業者間の交流（例：バーテンダー同士の情報交換など）が密で、こうしたネットワークを生かした「六本木らしさ」の情報発信があっている。

■インタビュー②

実施概要：

六本木の近隣（西麻布）に代々住み続けている人（居住歴 25 年）に、「住民」という視点で、実体験に基づく生活観をヒアリングした。

サマリー：

- 厳密には「六本木の住人」ではないが、徒歩圏の「隣町」としては近い関係にあり、子どもながらも 20 年ほど前からの実態はある程度理解していると思う。
- 近所には、開業医の子どもや、写真家の子どもはいたが、基本的にはふつうのサラリーマン家庭が多かった。
- ただし、近所に大使館が多かった（ルーマニア、ラオスなど）からか、学校には外国人も多かった。
- 子ども時代（10 歳以下）は外でも遊ぶ場所がそれなりにあったが、小学校高学年になると外遊び機会はほとんどなかった。空き地や遊び場所も乏しかったと思う。
- 麻布十番の谷間の方に行く、バラックというかあばら家や空き家のような家が密集している集落があり、そこが一番冒険できる場所だった。細い路地に入り込んだり、人の家の庭先にもぐりこんだりする余地があった。
- 六本木と西麻布を隔てる境界として、7 丁目の小高い山（尾根と呼んでいた）の向こうは異界で、子どもの頃はそこを越えた六本木は「足を踏み込んではいけない場所」というイメージがあった。
- 自分としては、水商売や夜の世界と隣り合わせている、混交している実感は持ったことがない。
- 共存というよりは、並存している感じに近いかも。あまりに生活パターンが違いすぎてすれ違わない。
- 六本木ヒルズができるまでは、「六本木の中心点は六本木交差点」だった。ヒルズができて、街の軸が西麻布よりにずれてきているような気がする。前より六本木の体感距離が短くなった気がする。
- 街を闊歩する業界人というよりは、ここで生まれ育って暮らしている市井の人が「六本木ネイティブ」というイメージ。「六本木の文化」を語るとか、特別な思い入れがある人は、能動的にこの街を選んで入ってきた人たちじゃないかと思う。

2-3-3 フィールドサーベイの報告

六本木の街を4人の研究員がそれぞれの観点でフィールドサーベイしたレポートを以下に報告する。

- A. 超高層建築から読み解く都市（伊庭野大輔）
- B. 街と人との乖離（辰巳渚）
- C. 聖域と樂園のせめぎ合いによる街としての価値（川上正倫）
- D. 再開発トライアングルを見る（添田昌志）

A. 超高層建築から読み解く都市

伊庭野 大輔

用賀方面から六本木の方へ高速道路を走っていると、そのうちに前方に六本木ヒルズが見えはじめ、その横を横切るまで延々とその巨大な超高層建築を正面に見続けるという場面に出くわす。その悠然と立つ姿を見続けていると何か、そのビルが作り出す領域の中に吸い込まれていくような感覚を覚える。同じように、普段何気なく歩いている場所から超高層建築が見えるのを発見した時、遠く離れた超高層建築とその場所がつながったように感じることもある。みなさんも超高層建築を見たときそのように感じたことがないだろうか。



高速道路から見える六本木ヒルズ



建設中の東京タワー（日建設計内部資料より）

乱立する超高層建築

40～50年前には高い建物といえば東京タワーぐらいしかなかった東京も、現在は至るところに超高層建築が乱立し、現在でも異常な速度で増え続けている。その中でも六本木は

現在、六本木ヒルズ、泉ガーデン、東京ミッドタウンと 2000 年以降に東京に建設された 200m 超の超高層ビル 8 本のうちの 3 本が林立するという、現在東京でもっとも成長著しい地域のうちのひとつとなっている。それに伴い六本木を歩いていて感じられる都市の認識も大きく変わってきたように思う。

そこでそのような都市の認識を読み解くために、実際に街に出て、六本木という街から超高層建築がどうみえているのかを身をもって経験してみることにした。具体的には六本木の 3 本の超高層建築の周辺を、実際に地図を片手に自転車でくまなく走りまわり、超高層建築が見えた場所をその地図に記入していくことで「超高層建築が見える場所マップ」を作成してみた。一つの超高層建築の周囲を見て回るのに自転車で走った距離はゆうに 50km を越えたが、そのような調査を続けていくと、段々とその超高層建築やその周辺の地域の性格の違いを、「頭」というよりは「体」で、実感できるようになっていた。



自転車で調査する筆者



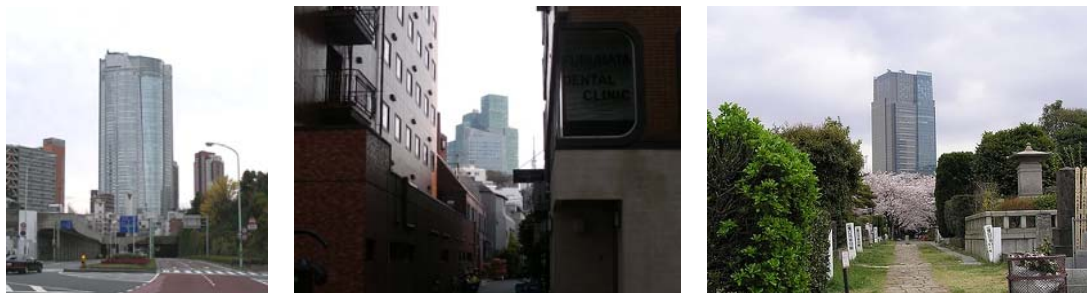
「六本木ヒルズが見える場所マップ」(筆者作成)

六本木に建つ超高層建築の見え方の違い

冒頭にもある六本木ヒルズはその大きな立面も手伝ってか、六本木の街からとてもよく見える印象が残る。作成した地図を確認してみると正面に六本木ヒルズを見続けることができる場面が多くあり、これは六本木ヒルズを中心に放射状に伸びる道路が数多くあることが関係していると考えられる。逆に 216m と六本木ヒルズと遜色ない高さを誇る泉ガーデンの印象はそれとは対症的であった。建物の周囲を回ってみてもほとんど見かけることができないし、見かけてもビルとビルの間隙に埋もれるようにちょこんと上の部分しか見えていないことが多い。これは放射状の道路が少ないことや坂の途中に建っていることに加えて、虎ノ門などのオフィス街に近いこと、道路と泉ガーデンの間に空き地が少なく、ビルがみっちり林立していることも理由の一つと考えられる。

上記の二つに対し、近年竣工した東京ミッドタウンの印象はまた一味違っている。たしかに道路としては泉ガーデンと同様に周囲に放射状の道が少ないせいか、街のなかで

見かけることは少ない。しかし、東京ミッドタウンの場合、周辺に青山墓地や檜町公園などがあり、そのおおきな空地越しに建物全体が見えるために、都市の中に建っているということをあまり感じさせない印象がある。



道路の正面に見える六本木ヒルズ ビルの隙間から見える泉ガーデン 青山墓地越しに見える東京ミッドタウン

このように、同じような規模の超高層建築もその建っている場所や周辺の環境によって見え方はさまざまである。このことはつまり、我々が普段街の中で超高層建築を見ることで、同時にその見え方から無意識にその都市環境について考えさせられているともいえる。六本木に林立した超高層建築の多様な見え方は、道路の形状や建物の密度、大きな空地など、さまざまな都市の要素がこの地域にあふれているということをあらためて教えてくれているのではないだろうか。

<参考文献>

- ・中井邦夫、坂本一成、伊庭野大輔ほか：超高層建築の可視領域と見え方 ランドマークとしての超高層建築が形成する地域的領域（1），日本建築学会大会学術講演梗概集 F-2, p. 679-680, 2006
- ・伊庭野大輔、坂本一成、中井邦夫ほか：可視領域と視点の連続による領域的特徴 ランドマークとしての超高層建築が形成する地域的領域（2），日本建築学会大会学術講演梗概集 F-2, p. 681-682, 2006

B. 街と人との乖離

辰巳 渚

歩いた日：2008年1月20日

前回の丸の内フィールドサーベイで、「ユーザーで見ればいいのだ」とわかったつもりになったが、六本木でその「わかったつもり」がまた混乱してしまった。

六本木には、人が大勢歩いている。建物のなかに吸い込まれても行く。とくに、六本木ヒルズやミッドタウンには、人がぞろぞろと流れ込んでいく。が、「街の使い方／使われ方」が見えてこないのである。たしかに彼らはユーザーなのだが、使っている「製品」は「街」ではないらしい。だから街は、ただ建物や街路として浮いているというか、「ただそこにあるだけ」に見える。そしてこの街をフィールドサーベイする私自身も、この街をどう使ったらいいのか＝どう関わったらいいのか、わからない。

街にいる人が、街を使っていない。この不思議な関係？が六本木特有のものなのか、そのほかの街にも起こりうるものなのかは、わからない。街と人との乖離という意味では、郊外のベッドタウンでも起きている事態ではある。その街に住んでおり、「〇〇線△△駅から徒歩10分だから通勤に便利な街」という理由で「この街」を特定してはいるけれど、「この街」とのあいだに有機的なつながりはないユーザーは、たしかにいる。そういうユーザーと、「この街」ではなく、「〇〇小学校」あるいは「〇〇マンション」の内部でだけつながったユーザーでできている街は、あると思う。

① 土地本位制の街づくり

六本木ヒルズ、ミッドタウン、国立新美術館を巡り歩いて、強い印象として感じたのが、「ここは、土地本位制で街が作られているのだなあ」ということであつた。たまたまぼつかり土地が空いたから（買えたから）、そこだけ開発してすてきな街を出現させました、というわけだ。ちょうど、従来の住宅街のなかに突如出現するデベロッパー供給の住宅街のように、そこだけみればよく考えられているのだけれども、周囲とのバランスを図ろうとか周囲との連続性を持たせようとか周囲への影響を考えようとかいった配慮は一切感じられない。

国立新美術館などは、開き直っているかのように、周囲のことはわれ関せずで作られている。いったんエントランスの門を入れば立派な歩道が整備されているのに、門の外は渡りやすい横断歩道もない、裏道のような道なのだ。

道まで通して、「街を作る」といつていた六本木ヒルズも、見えない区画線（壁？）が空間に立っているように、周囲との連続性がない。

昨今の住宅街が、「この線からこっちは、私の敷地」と主張しあっているかのような、私空間の寄せ集めでしかないことを思えば、ことは大小を問わず起きていることともいえる。

②「六本木」という街（カタマリ）が消えていこうとしている

少なくとも 80 年代までは確実にあった「六本木」というカタマリとしての街は、消えようとしているらしい。代わりに、「六本木ヒルズのある街」「ミッドタウンのある街」になるようとしているのだ。

六本木という街の成立過程が、アメリカ軍に接収された軍用地の周辺にできた遊び場であり、またテレビ朝日周辺の業界人の遊び場であったことを考えると、「周辺」性をなくすような再開発は、アイデンティティを失わせるものだといえるのかもしれない。

③ ユーザーは「周辺」の人だった

街にいる人が、街を使っていない。この感想は、そもそも六本木はユーザーを設定していないのではないか？という疑問（というか判断）を生んだ。

②で書いたように、六本木のユーザーとしてイメージする人たち＝繁華街で遊ぶ先端の人たち（キャンティで集い、ディスコで踊るような）は、六本木という街のメイン機能（防衛庁、東京大学生産技術研究所）の「周辺」で六本木を使ってきた。その周辺性が「エッジ」の利いた先端の人にとって、いごこちがよかった。

そこにターゲット（ユーザー）を設定した「街」を出現させても、違和感があるのは不思議なことではないのだ。

④ 街路の構造は、渋谷と通ずるものがある

ハードウェアの面を見れば、街路の構造は六本木交差点を核に四方に伸びており、しかも六本木交差点が空虚な核となっていて、渋谷と似通ったところがある。ほかにも、六本木は麻布なり青山なりに通じてはいるが、いったん端のほうで空間が閉じている印象があること、三叉路と坂が多く方向感覚を失いやすいことが、あげられる。



私の感覚では、丸のなかが「六本木」。

C. 六本木にみる聖域と楽園のせめぎ合いによる街としての価値

川上 正倫

六本木は自分の中では、職場が近い事もあって割とつきあいのある街だとは思っていたのだが、実は全く実態を把握できていないことに気付いた。昼間に歩き回っているだけでも表装に表れてこない別の顔の存在する空気だけは感じられる。しかし、夜に訪れたとしても表装の様子は変われども、その素顔は依然、伺い知れない。店の中には存在するであろう「六本木」は街路から見ると象徴的な空間的特徴がないと言って良い。

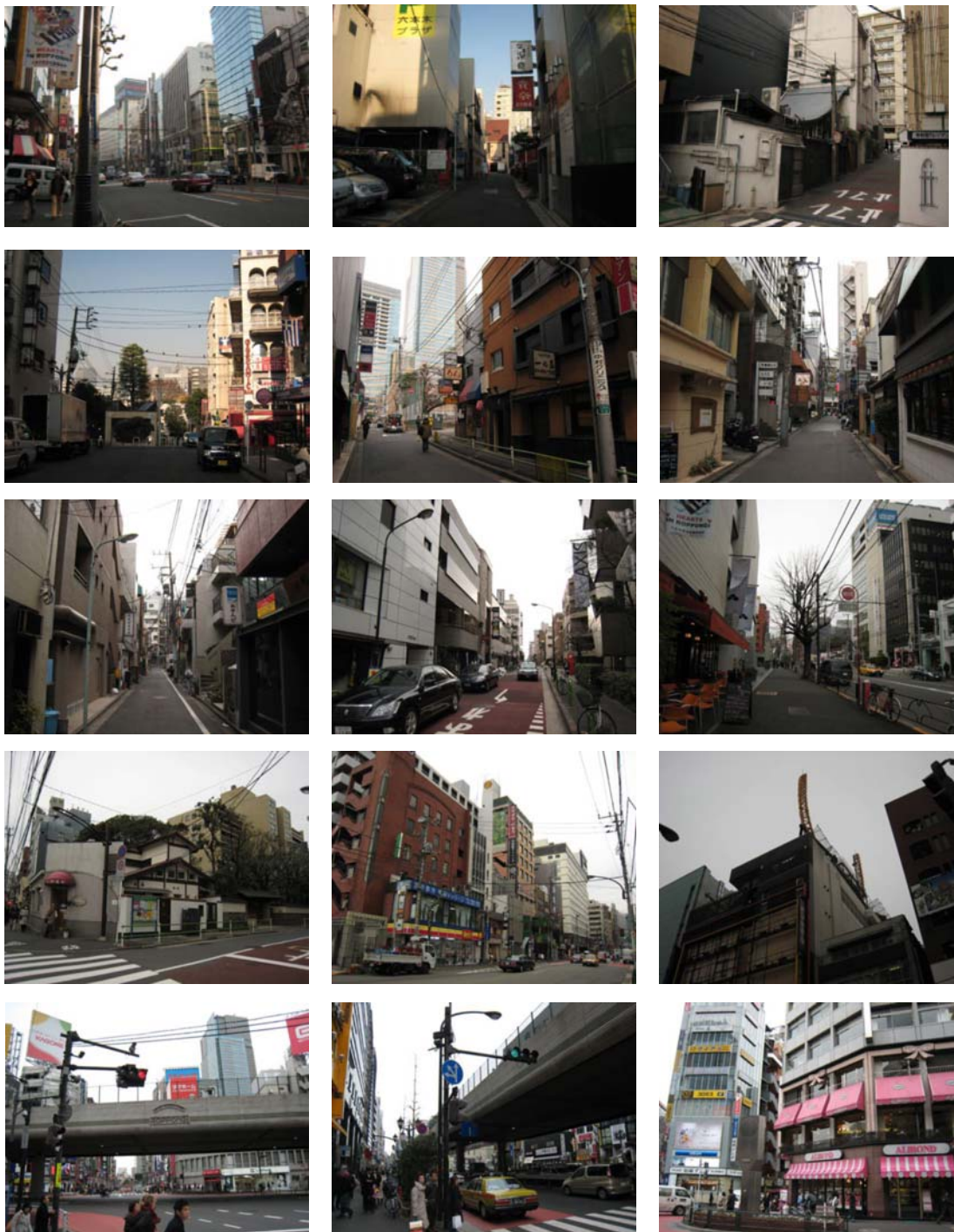
そんなわけで地理的にはなじみあるこの街を説明しようにも言葉に詰まってしまう。六本木に古くから住んでおり、本性を知り尽くしている方の言葉をお借りすれば、六本木は観光客や一見さんには近寄りたがたい都市の「聖域」なのだそう。だからきっと筆者は一見さんの領域から出られず、まだ聖域に踏み込めていないということになる。

聖域への過程を想像してみる。聖域の確立は世間から白い目でみられた遊び人たちの欧米への憧れを実現する場に過ぎず、憧れへのあくなき探究が場に文化を呼び込み遊び人たちの「楽園」を形成したことに始まった。世間の白い目から逃れるためだったのかはわからないが、楽園は象徴的な表装を持たなかった。世間の目から隠れた楽園にはいつしか経済の成長とともに育まれた「文化」という高い敷居が取り巻く。表装を持たないから楽園の所在を知っている人に教えてもらうしかない。さらにそれに敷居の高さも加わるから、人の縁が水先案内人として重要だった。時代は変わってここでの文化に否定的だった世間の目は一変し、闇の楽園は憧れの対象へとシフトした。だが楽園は既に文化と縁薄い一般人には手の届かぬ聖域になっていたのだ。だからそんなに歴史がある聖域ではないが頑強な門を閉じることができた。ところが、昨今の度重なる再開発によって今度は一般人にとって「わかりやすい」楽園が建設され、聖域の境界を脅かしている。空間利用だけをみると今や聖域にも憧れていた人々が大量に流れ込んでいることは確かであろう。彼らは、人の縁をもとせぬ、ネットやタウン誌によって独自に聖域を探検する。と、そこまで想像してみて、本当に聖域は開門されたのだろうかという気になった。キャラバンサライとして用意されたエセ開放聖域を隠れ蓑に、テーマパークとしての表装を街の真の顔として公開しているだけのように見受けられる。そうすると今の聖域と楽園の境界が気になりだした。もともと表装を持たぬのだから一瞬ひるんだものの聖域はふたたび内側に門を築き、存在そのものは脅かされていないのでないか。それとも果たして聖域が聖域たる為一般の楽園と共生を試みているのか。そんな状況を改めて確かめるつもりで六本木エリアを練り歩いてみた。

夜の顔と昼の顔

ドンキホーテの店舗こそ頂部にレールを載せて娯楽を象徴しているが昼の顔は概して大人しい印象。チェーン店の流入により多少わかりやすくなってきているといったところか。

ガイドブックを片手にヒルズやミッドタウンから流入してくる人々からすると、恐ろしいと思っていた六本木、大したことないじゃんとの印象が強いのではなかろうか。ハワイのワイキキに行って観光客で埋まった汚れた海を見て、ハワイの海っていうけど伊豆の方がきれいじゃんと思っているのに近いのか。本当にきれいな海には安易には近づけないものなのである。

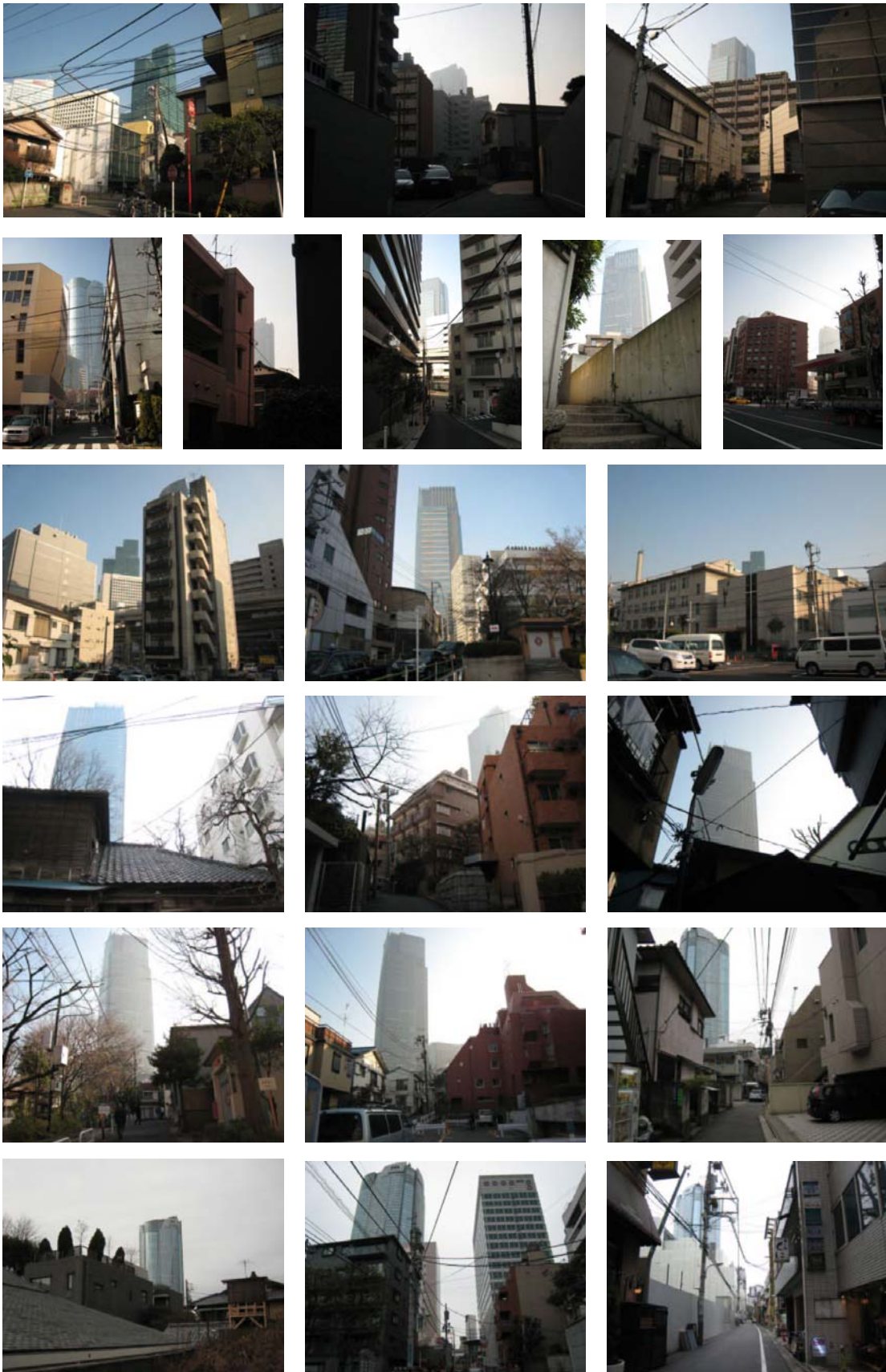




外来者は目立つものの午前中からお昼時にかけての繁華街の姿は、渋谷・銀座などとは比較にならないくらい人が少ない。南北線や大江戸線によって陸の孤島からは解放され、再開発によって門戸は開かれた。だが、まだ夜の限定的なアクティビティに頼った（しかもそれで充分成立つ）R指定の街のようだ。しかし、構図としては昼＝楽園、夜＝聖域とはならず、両方の顔にそれぞれが共存しているのだろう。

振り返ると奴がいる！







かなりしつこくあちこちからヒルズ、ミッドタウン、泉ガーデンのタワーがひょっこり
覗く姿を意識してみた。城下町を見守る天守閣のようにどこからでもどれかは見える。見
えるということによって逆にその領域下に取り込まれているような感覚になった。ヒルズ
が見えていたところからミッドタウンが見えるところに移ると違う国に来たかのように。
そんな中、東京タワーが見えるとちょっと懐かしい仲間を見つけて「久しぶり！」と声を
かけたい気持ちになった。タワーの足元＝楽園であり、人々はタワーを目指して気付かず
に聖域を抜けていくのだろう。

大きいことと小さいこと古いこと新しいこと



屋敷町であったことを思わせる古くて長い塀があちこちで見られる。そのまま学校にな
っていたり、宿泊施設、大使館などに敷地が転用されていて大きな区割りが残っている。
これらは、敷地が大きくしかも建物も低いので近寄っても建物が見えないようなものも多
い。このような塀に憧れて狭い敷地にも塀を廻らせてしまうのだろうか。

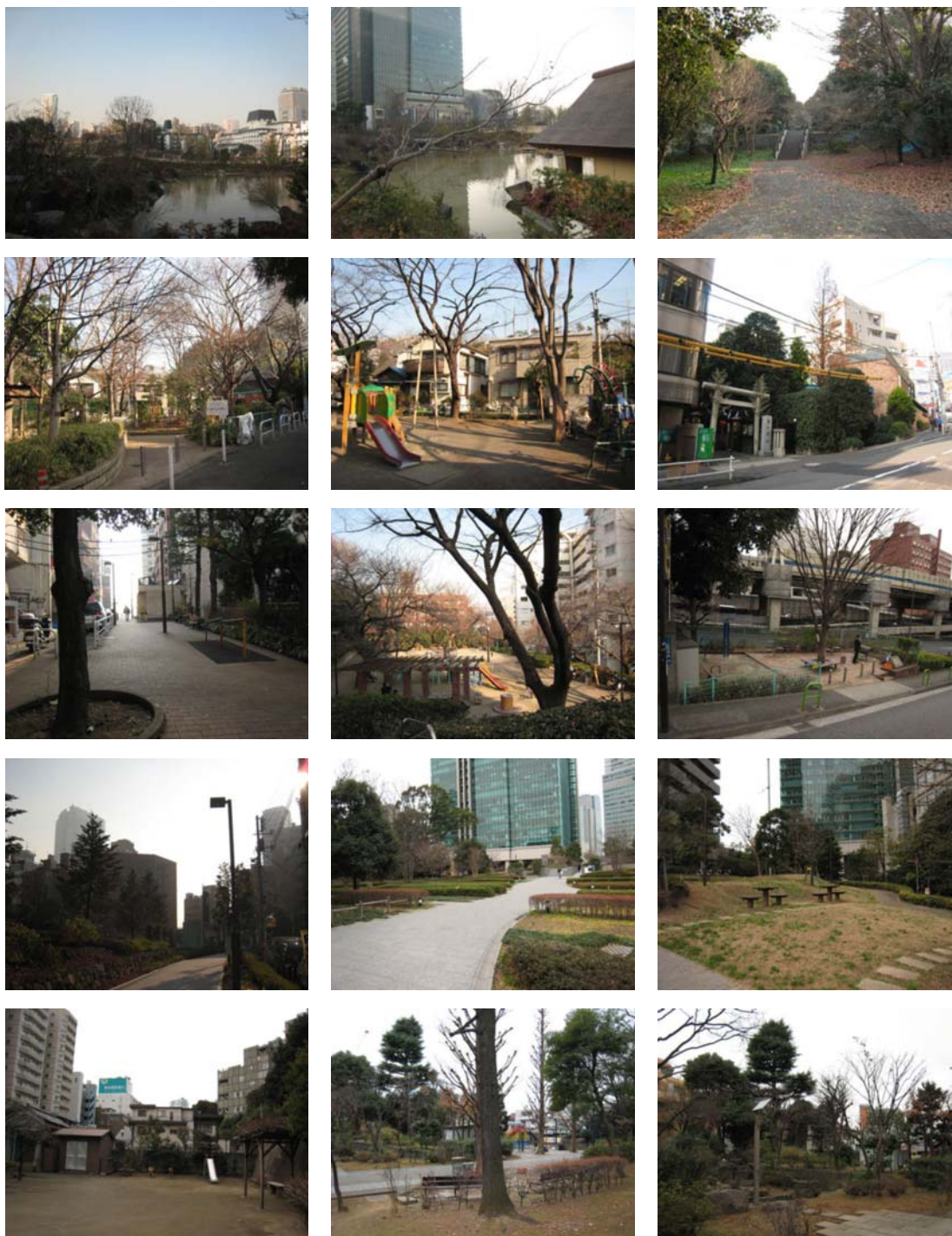


かたや、町人の街を思わせる不思議な小さな街区もあちこちに残っている。檜町の一角には、道幅が 90 センチほどしかない路地が碁盤の目のように配されたエリアがある。小さな長屋が密集し日当りは悪そうではあったが、手入れがかなりきちんとしていて、不健康な匂いは全くしなかった。このような特徴的なエリアが建築基準法の規制下で平均化されてしまうのはせつない。



麻布台の一角には、アールヌーヴォー調の長屋もある。このあたりは、このような洋館がたくさん建っていたという。今では 2 軒を残すのみだが、この地域の往時からの文化への関心を示すものではなかろうか。ノスタルジーとも異なる質の高い古さという新しさに目を奪われた。

楽園と庭園



立派な屋敷が建っていたこともありこの界限にはその庭園を転用した立派な公園が多い。門などがそのまま残されていてかつて大きなお屋敷の跡であったことを想起させる。長らく手つかずであったこのエリアが再開発の対象になったのがバブルを過ぎた安定した豊穡期であった。そのおかげというべきか、再開発の足下も決して派手な緑化がされているわけではない。庭園は古くより理想郷や聖域を模した楽園の象徴である。六本木を楽園化する

るもうひとつの要素がこれらの公園や緑地であるようにも思えた。ヒルズは毛利庭園を再生整備し、ミッドタウンはなんと高層棟そのものが日本庭園の石をイメージして配置されているという。それらがイメージしている理想郷が六本木そのものであったなどという皮肉な結末もありうる話かもしれない。

坂と崖と橋と

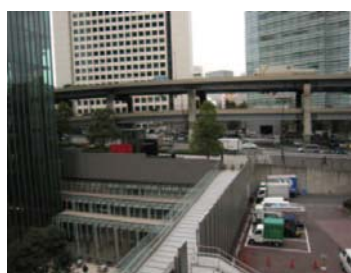
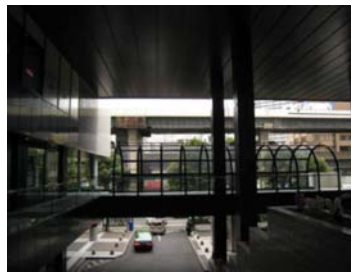




六本木散策をしていて特に感じるのが坂の多さであろう。この地形の起伏の激しさも建物がよりばらばらと乱立しているように見せる。以前考察した渋谷はひとつの谷に向かってすり鉢状になっていたが、ここでは細かい小山いくつもあって、所々でぱっと盆地の向こう側が開けて見渡せるような風景に行き当たる。饅頭坂、芋洗坂、寄席坂など昔の文化に由来する名前も往時を想像させて散策を楽しいものにしてくれる。



背負っている山を聖の象徴としているのだろうか。寺と墓場もかなり多く見かける。それがまたひとつの大きな空地をつくりだし、その向こう側に都市の立面を見せてくれる。俗世とそのむこうにある楽園。神の位置には今では山より高い高層タワーがそびえる。



複雑な地形をより複雑にしているのがこの高架である。これによって建物では作り出せない大きなスケールでの水平的な連続感を作りだしている。これは新たな地平線でもある。建物間を結ぶ立体歩廊や橋も動線上でも立体的な地平をつくっており、自然の起伏によってそれらがさらに立体的に目につくことで更なる起伏を生み出しているのがおもしろい。

六本木は思ったより「散歩」に適した街であるとも言える。夜にこそ、その価値があるという人もいるだろうが、実は昼の生活空間としてかなり質が高いエリアであるといえる。繁華街という部分から、治安面で多少劣るとしても、至るところに古い都市の遺産を垣間みることができ、気軽に休憩できる気持ちよい公園があちこちに点在する。坂や階段も多く、かなり起伏が激しい地形と乱立する建物群によって様々な画角で街並が切り取られ、変化に富んだ飽きない眺めを提供してくれる。その眺めに激しく入り込んでくる再開発によって生まれたタワービルの存在も新宿や丸ノ内などのそれとは一線を画しており、かつて戦国時代の「城」よろしく支配的な視線で見下ろされている感すらある。そんな「城」たちも方向音痴のくせに地図を持ち歩かない自分にとってはよい指標となり、どこにいてもかわからないながらも大きく方向を逸れることなく歩くことができた。その反面、歩いた道筋や象徴的なそれらのタワービル以外の建物がまったく記憶に残らない。きっと目的地があったらたどり着くのにえらい時間を食ったことだろう。しかしながらその地形さながらに起伏の激しい都市空間であり、その都市の価値を理解するのはかなり難しい街であると感じた。

D. 再開発トライアングルを見る

添田 昌志

やっぱり分かりにくいヒルズ

六本木ヒルズは分かりにくい。これは訪れた人ほぼ全員が抱く感想だといっても過言ではないだろう。私の知る限り、近年建設された商業ビルでここまで分かりにくい例は思いつかない。さすがに、ここまでひどいと計画段階でかなり予想されていたと思われるのだが、どうして改善されなかったのだろうか。各建物の設計を外国人に分離発注したしわ寄せなのか。しかし、全体の建物レイアウトは森ビルが計画しているので、そもそも、分かりにくくすること自体がコンセプトだったのか。色々と資料を調べてはみたものの、明確にそれについて述べているものは結局見当たらなかった。

何を狙っていたのかは、釈然としないのだが、一応専門家の端くれとして、以下に、この建物が分かりにくい原因を整理してみたい。

まず、建物を分かりやすくするためには以下の点に配慮する必要がある。

- | | | | |
|--|----------------------|---|-----------|
| ①単純明快なプラン構成
【ゾーニング、動線】 | : 全体構成が直感的に把握できること | } | プランニング |
| ②全体を見渡す機会がある
【エントランスの位置、吹き抜け空間】 | : 全体構成が見えること | | |
| ③見通しを確保する
【天井高の確保、通路の直線化】 | : 目的地が視認できること | } | デザイン |
| ④空間に方向性がある
【ランドマーク、天井に勾配、窓を配置、通路に異なる色彩】 | : 方向感覚が保持できること | | |
| ⑤場所のアイデンティティを高める
【通路幅、天井高、素材、色彩、照明】 | : アソコとココが区別できること | | |
| ⑥サイン計画
【ルール・デザインの統一、行動特性に配慮した配置、連続性の確保】 | : 必要な情報に容易にアクセスできること | } | インフォメーション |
| ⑦人の配置
【インフォメーションセンター、案内員】 | : 多様なユーザーへの情報補償があること | | |

これらは、上の項目ほどより重要で、しかも計画の初期段階から配慮しておくべきものである。インフォメーションは後で付加することが可能であるが、あくまでも補助的手段である。空間の形状がシンプルで見通しが利けば、サイン情報に頼る必要などない。それに対して、ヒルズでは、最も重要な1～4の要素が全て欠けており、そのような状況下では、いくらサイン情報を付加しても、効き目がなく、どうしようもない空間となっている。

まず全体構成が分かりにくい ①。この街の骨格はどこにあるのか？曰く、森タワーを中心とした「円環構造」を取っているらしいのだが、「環」が見えない。同じく「円環構造」のディズニーランドとは決定的に異なる。



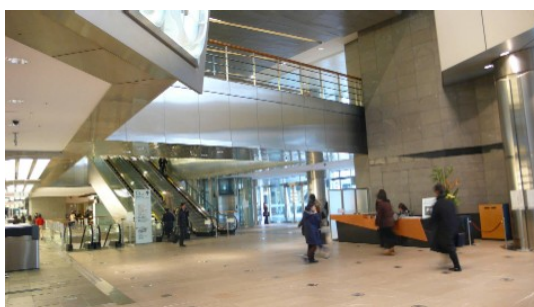
「東京プロジェクト」(日経BP社)より



東京ディズニーランドHPより
(<http://www.tokyodisneyresort.co.jp/tdl/>)

分かりやすいかどうかはアプローチとエントランスでほぼ決まるといっても過言ではない。そこで全体構成が見渡せることにより、定位(自分がどこにいるかの把握)ができ、その先のプランが立てられるからである。

地下鉄からアプローチして正面に見えるのはオフィス棟の入口。それ以外へはどうやって行けばいいのだろう？ ②



しかも、入口に入るまではそこがオフィス棟とは気付かない。

オフィス棟手前、右手に商業棟の入口が見えているのだが、「WESTWALK」だけでは何のことやら。



なんとか商業棟の中に入ってそこでまた愕然。お店はどこにあるの？上の階へはどうやって行けばいいの？(③) ちなみに、私はここでもう嫌になりました。



こうなると、なんとか分かりやすくするために、サインだ看板だを、やたらとつけまくることになる。しかし、それは情報過多の混乱に陥れるだけ。



やはり、分かりにくいという声が多いのだろう。分厚いガイドブックが山のように置かれている。しかし、この中の地図を解読して、お店にたどり着ける人はどれくらいいるだろう？図中の「簡単にわかります」という言葉が空しく響く。

対するミッドタウンは・・・？

ミッドタウンの見学ツアーに参加して、ガイドの言葉に思わず吹き出してしまった。

「ミッドタウンの特徴は分かりやすいことです。」

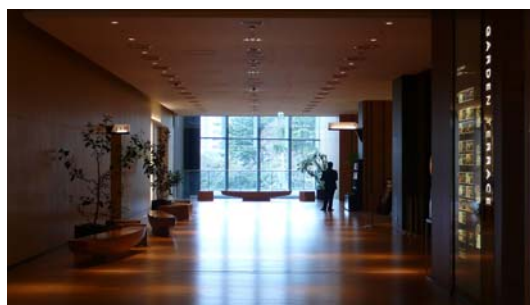
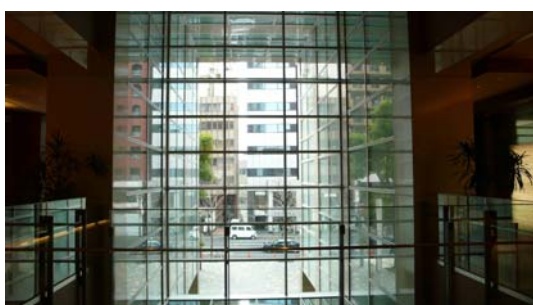
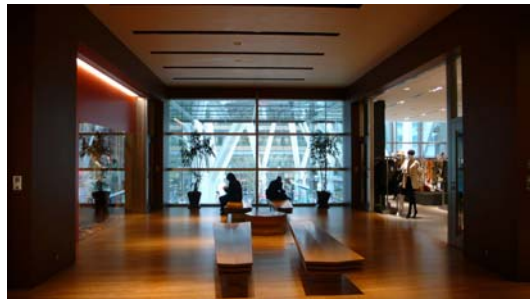
確かにその言葉に偽りはないと思う。しかし、それって胸を張って言うほどのことだろうか。。とは言え、ヒルズを反面教師に、分かりやすさには最大限の注意を払っていることは、見て取れる。まず、決定的にヒルズと異なるのは、空間構成が非常にシンプルなことだ。また、どの入口からも、吹き抜けを通して全体が見渡せるようになっている。さらに、上下階への動線も分かりやすい場所（見える場所）に配置されている。上下階は同じ配置構成で理解・類推しやすい。この辺りの手法は、郊外の大型ショッピングモールで得たノウハウなのだろう。



東京ミッドタウン フロアガイドより



モールには4方向に窓が配置されており、外部の景色を眺められる。これにより、建物内で自分がどちらの方向に向いているのか、方向感を保持することができる。



店のサインも統一して、通りから認識できるように掲出。一方で、店の間口は均等割りで単調。郊外のショッピングモールを連想させ、高級感には欠ける危惧もある。



分かりやすさを可能な限り追求しているミッドタウンは好感を持てるが、同時に、やや単調でどこかで見た空間という印象も拭えない。一定の分かりやすさを確保しつつ、意外性や発見の楽しみも提供すること、つまりアンビギュアスな空間を作ることはなかなか難しい。

再開発における民の志と公の怠慢

既に多くの人が述べているが、そもそも、ヒルズやミッドタウンといった種の再開発は、床面積を可能な限り稼ぎ収益を上げることが至上命題になっている。したがって、必ず高層のビル群を抱え、オフィス、商業、美術館などといった複合用途のコンプレックスシティを作らなければならない。とにかく、人を集め、お金を落としてもらなければならないのだ。そのことの是非については他に譲るとするが、そのような厳しい制約の中で、それぞれに可能な社会性・公益性を追求していることは認めるべきだと思う。例えば、ヒルズでは、多くの地権者を1民間業者が束ね、住宅のみならず公道までも整備しているし、ミッドタウンでは誰もが立ち寄れる広大な緑地を整備した。いわば身を削って、周囲のために提供している訳である（もちろん、その見返りとして、容積率緩和や補助金交付があるのだが）。



六本木けやき坂通りは、民間が整備した公道の初事例。
東京タワーを眺めるいい軸線を取っている。

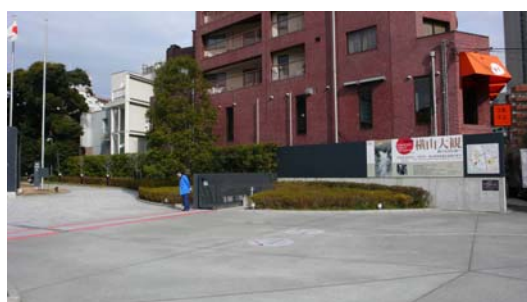
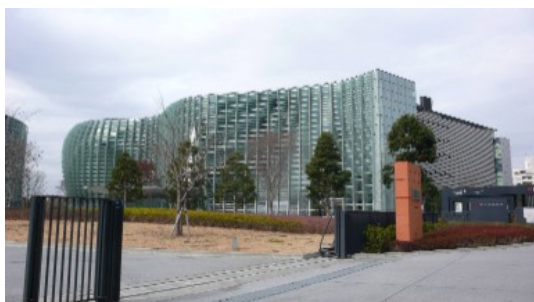


ミッドタウンの緑地率は60%（4ha）。都心で空の広さを感じられる場所になっている。



前面歩道も大きくセットバックして憩いの場所に

一方、公の象徴である、国立新美術館はどうだろう？確かにそのファサードは美しいと思うし、収蔵庫を持たないギャラリーとしての運営手法もありうるものだろう。しかし、それは周辺に対して開かれているだろうか？何か身を削って提供しているだろうか？もはや、フェンスで囲って威厳を誇示する時代ではないと思うのだが。設計した黒川氏は「森の中の美術館」というのだが、見た目には塀の中の美術館だろう。



ガードマンはいったい何を警備しているのか。

公の本業である道路整備ですらこの状態。美術館正門から、向かいの歩道へまっすぐ渡る横断歩道がない。それでも渡る人が多いのだろうが、そうさせないように、横断禁止の幕と、人々を迂回路へ誘導するためにガードマン配置されている。ガードマンを雇う金があるなら、横断歩道をつけるぐらいなんなくできると思うのだが。



ミッドタウンから国立新美術館へ向かう道。歩道が狭く、歩きにくい。美術館に向かう人を出迎える、高揚感を演出するという発想など全くない。管理が違ってしまうえばそれまでだが、そこを何とかするべきではないだろうか。



情報発信も不十分。ミッドタウンやヒルズがその建物のコンセプトや環境配慮について、HPで積極的にアピールしているのに対して、国立新美術館には何の情報もない。何の配慮もしていないのならとんでもないことだし、配慮しているならアピールしなければ意味がないと思うのだが。


サイトマップ お問い合わせ 国語リンク

<ul style="list-style-type: none"> ホーム 館長挨拶 美術館の紹介 企画展 公募展 アートライブラリー アート commons 開館時間・アクセス フロアマップ バリアフリー情報 国立新美術館 ニュース レストラン、カフェ ミュージアムショップ 六本木 アートライアング 	<p>■ 美術館の紹介</p> <p>国立新美術館の活動方針</p> <p>国立新美術館は、コレクションを持たず、国内最大級の展示スペース(14,000㎡)を生かした多様な展覧会の開催、美術に関する情報や資料の収集・公開・提供、教育普及など、アートセンターとしての役割を果たす、新しいタイプの美術館です。</p> <p>内外から人やモノ、情報が集まる国際都市、東京に立地する美術館として、「美術」を介して人々がさまざまな価値観に触れる機会を提供し、相互理解と共生の視点に立った新しい文化の創出に寄与します。</p> <p>国立新美術館の事業内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 展覧会事業 「さまざまな美術表現を紹介し、新たな視点を提起する美術館」 <ol style="list-style-type: none"> 全国的な活動を行っている美術団体等に発表の場を提供します 国内外の新しい美術の動向に焦点をあてた自主企画展を開催します 新聞社や他の美術館との共催による展覧会を開催します 情報収集・提供事業 「人と情報をつなぎ、文化遺産としての資料を収集・公開する美術館」 <ol style="list-style-type: none"> 国内の展覧会に関する情報を収集し提供します 戦後の国内の展覧会カタログを網羅的に収集し公開します 日本の近代以降の美術に関するさまざまな資料を収集し公開します
--	--

国立新美術館 HP より (<http://www.nact.jp/>)

Tokyo Midtown
日本語 English 中文 翻訳例

Home Sitemap
Search

イベント&ニュース Event & News	タウン内施設 Facility	ショップ&レストラン Shop & Restaurant	デザイン&アート Design & Art	タウン内サービス Service Information	アクセス Access	東京ミッドタウンについて About Tokyo Midtown
---------------------------	--------------------	---------------------------------	--------------------------	---------------------------------	----------------	-------------------------------------

Home > 東京ミッドタウンについて > コンセプト

コンセプト

- 東京ミッドタウンの目指しへの想い
- コンセプト
- 歴史と開発
- 立地特性
- アーキテクト & デザイナー
- ブランドマーク
- 環境・地域社会への取り組み
- Award
- 東京ミッドタウン概要

Diversity

■ あたらしい価値と出逢える、「都市機能のコラボレーション」という発想。

働くこと、住まうこと、遊ぶこと、憩うこと。この街はそのすべてが一体となった複合都市。オフィス、ホテル、公園、美術館といった施設は、それぞれが高い機能性を備えているのほもちろん、互いを受け入れあい、刺激しあい、結びつくことで、何かが生まれる。この多様な機能(Diversity)によるシナジーこそ、この街の強み。

あたらしい価値を創造する一歩先が都市のカタチなのです。

Hospitality

■ 日本の心を継ぐ、おもてなしの街。

人をあたたかく迎えるおもてなしの心。それは日本が持ちつづけている美しい伝統。ここに暮らし、働き、憩う人。そして訪れるすべての人にやさしさ。ここには、そんな心づかいがさまざまな場面に息づいています。

On the Green

いい環境をつくる。それは人にとっても、樹にとっても、とても大切なこと。

この街の大きな魅力は、グリーン。古くからの地こある緑を受け継いだ広大な自然が、暮らしを豊かにし、すがすがしい世界をつくりだします。

緑は、土の上のいのちの種をまき、樹に浮かぶ風と開放感を与えます。

緑は、人に癒しと活力を与え、人の心に創造という知を授けます。

緑に生まれ、緑に生きる。感性を育み、知を育む。東京ミッドタウンは、そんな街でありたいと思います。



東京ミッドタウン HP コンセプトより (<http://www.tokyo-midtown.com/jp/about/about02.html>)

まとめとして：六本木はどこへ向かうのか？

六本木の街を何度も歩いた感想は、結局のところ、これからこの街はどちらの方向に進むのだろうか？という疑問であった。大規模再開発の宿命として、オフィス、住宅、美術館、商業施設、ホテルなどなどを複合させてはみたものの、それ故に、街として目指す方向性が分かりにくくなってしまっている。もちろん、再開発によって、上で述べたような道路やオープンスペースなど、従来なかったものが提供されたことは評価に値する。しかし、そもそも、この街をどうするための再開発だったのかがどうも見えてこない。歓楽街であった六本木を、働く街にしたいのか？買い物の街にしたいのか？それとも、アートの街にしたいのか？ミッドタウンは、「キャンティ」にセレブが集った 70 年代の古き良き六本木に戻したいと言うのだが。。。

個人的には、どの方向性も、街の骨格とはずれているこれら再開発の位置取りと同様、何かずれているような気がしてならない。思えば、都心に郊外を作りたいかかった「豊洲」、三菱のブランド価値を高めたかった「丸の内」は、そのコンセプトと空間づくりの手法が明快に一致していた。

六本木がこれからどう変化し、人々にどう認知されていくのか、その答えを知るにはもう少し観察を続けるしかないのだろう。



街の骨格とずれたアートトライアングルは、人々の心にトライアングルを認知させることはできない。今後予定されている六本木一丁目の再開発も、骨格とずれていることに変わりはない。



トライアングルに囲まれた地域は六本木とは思えないような古い住宅街で、ここに何か起きる予感は今のところしない。

イタリア山岳都市の迷宮的構造に学ぶ

当初、いわゆる六本木（アート）トライアングルの頂点である、六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、国立新美術館の3つの再開発が、その地域にどんなインパクトを与えたのか、あるいは与える可能性があるのかを見たいと思った。しかし、かなり早い段階で、それらが互いに共鳴しながら街に影響しているというのは全くの幻想で、それぞれが既存の街の海に浮いた（つまり関係の薄い）3つの島で、相互の関連も見られないことが分かる。そこで、ここではそのうちの一つの島、六本木ヒルズのみを焦点を当てる。

サーベイ後の議論の中で、この街との関わり方が異なる人種が（いわゆるヒルズ族を除いて）少なくとも3種存在することが分かってきた。もともとの住民であるネイティブ、六本木の街の魅力にひかれて使い込んでいる人、そして再開発以降ガイドブックを片手に訪れる人である。六本木ヒルズの議論で槍玉に挙げたのが空間的わかりにくさである。前述の3番目のカテゴリーに入る、ショッピングに訪れる人達からは「すぐに迷ってしまう」、「行きたい場所に（目の下に見えていても）なかなかたどり着けない」という苦情が絶えない。しかし、今回インタビューに答えてくれたネイティブの伊庭野大輔氏は「『一見さんお断り』な感覚が心地よくて、かえって何度も通いつめ、今では目的地にスムーズにたどり着けるようになった」という。

これを聞いたとき、これはイタリアの山岳都市だな、と思った。見学に訪れた観光客はそれほど大きな街でもないのに迷宮的な空間に迷ってしまうが、住民にとってこんなにわかりやすいところはない。そもそも覚え方が違うのである。この街の骨格の構造を頭で覚えようとするのは無理で、アップダウンや曲がりくねった道路を歩くときに体験する身体的・視覚的シーケンスを住民は無意識のうちに手がかりにしているのである。六本木ヒルズで迷わないためには、その空間的シーケンスを繰り返し体験することで身体化する以外にないかも知れない。



六本木ヒルズ遠望



サンジミアアーノ遠望



イタリア山岳都市の街路

第3章 都市の価値とは何か

3-1 フィールドサーベイから見た「都市の価値」

都市の価値を決めるもの

私たちは、2年間をかけて、表参道、秋葉原、谷中、渋谷、豊洲、丸の内、六本木と、東京の7つの街をフィールドサーベイしてきた。生活者の視点から「都市の価値」とは何かを探ることを目的としてである。

途中途中で、どこに視点をおけば生活者にとっての街の価値がはかれそうか、右往左往したことは事実だが、時間をかけて実際に歩くことにはやはりそれなりの手ごたえがあった。そして幾度もの議論を経て私達の中で結論として導き出されたことは、「よく使いこなされている街は、どんな街であっても美しく、そこにいることが楽しいものである」ということだった。言い換えれば、その街が固有のユーザーを持つ力があるなら、その街には価値があり、その街に価値があるなら、その街は固有のユーザーを持つことができる、ということだ。

以上を踏まえ、ここでは、都市の価値をはかる軸として以下の3つを提案したい。

- ・ その街に固有のユーザーがいるか
- ・ その街に固有の空間性があるか
- ・ ユーザーと空間が有機的に交わり文化を生み出しているか

本章では、この3つの軸の内容について以下に詳しい解説を行うこととする。

3-2 街固有のユーザー

固有のユーザーを見極めることから始める

2年間のフィールドサーベイを通じた私達の大きな発見は、「街を使うのは個々人だが、そこには共通の街の使い方（目的）があり、その目的によって街は固有のユーザーを持っている」ということだった。

当初私達は、「街の使い方」を個々のケースとして追っていくのが先だと考えていた。そしてフィールドサーベイによって、ある街における多種多様な使い方を帰納していけば、その街の価値軸が見えてきて、さらに多くの街の価値軸を併せ見ることによって、「都市の価値のはかり方」が見えてくるのではないかと捉えていたのだ。

しかし、フィールドサーベイを重ねることで、そのような考え方は違うということに気付かされた。例えば、丸の内は「ビジネスマンが多い街であり、買い物客を呼び込みたいと考えている街」と捉えるのではなく、「ビジネスマンというユーザーが街を使っており、新しく買い物客というユーザーが街を使い始めている街」と考えると、人にとっての街の価値が見えやすくなることに気付かされたのである。つまり、街という有機的な空間と人との関係性を考える時には、まず「固有のユーザー」を見極めることから分析が始まるということである。

街のユーザーの分類

それでは、街の固有のユーザーをどのように見極めればいいのか。ここでは、フィールドサーベイで得られた成果を元に、ユーザーを分類する為に、以下の3つの軸を提案する。

①街の使い方から見た分類

街を訪れる人は多種多様であり、その目的も人それぞれ個別のものである。しかし、これを大きく捉えると「街の使い方」は以下の5つに分類できる。

ユーザー1：住んでいる人（居住者）

ユーザー2：働く人（就業者）

ユーザー3：遊ぶ人

ユーザー4：買い物する人（買物客）

ユーザー5：観光する人（観光客）

（ユーザー6：通過する人（通勤客、駅の利用者など））

②タウンリテラシーのレベルから見た分類

ある街に20年以上住んでいるか、1ヶ月前に引っ越してきたか、あるいは親戚が住んでいてたまに遊びに来ていたか、など、街との関係の長さや深さが街の使い方に関係する。これは、もちろん居住だけでなく、買い物、仕事、観光など、あらゆる使い方と言えるものである。関わりが深ければ、当然、その街にどこに何があり、どう歩けばどこに着くか、商店街は何曜日が定休日か、といった読み書き能力は高くなり、関わりが浅ければ不案内になる。

それを、街の読み書き能力＝「タウンリテラシー」と呼ぶこととする。

レベル1：使用経験の長い・深い人（以下、「長」と記述）

レベル2：使用経験が短い・浅い人、使用経験がない人（以下、「短」と記述）

③街における滞在時間から見た分類

その街にずっと居る人なのか、短期の滞在なのか、街で過ごす時間の長さに応じて、内にいる人、外から来た人の2つに分類する。

タイプ1：内部にいる人（居住者、長時間・長期間の就業者）（以下、「内」と記述）

タイプ2：外部から入ってきた人（買い物客、観光客、短時間の就業者、通過する人）
（以下、「外」と記述）

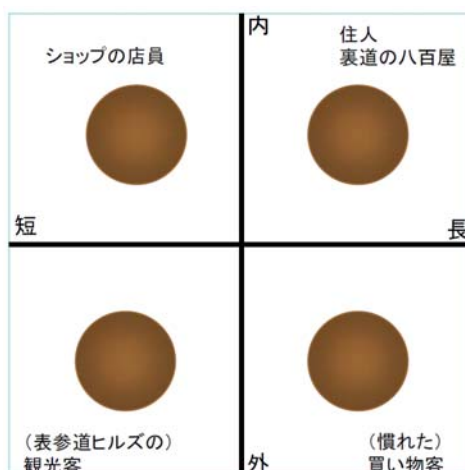
もちろん、住んでいる人がその街の商店で買い物するような時には、住民であり買物客でもあるというように、同時にいくつかのユーザーともなりうる。このような「ユーザーの変換」が起きることも、その街の奥行きの高さであり、1つの街の価値につながる。

この分類にしたがって、具体的に7つの街においてどのような固有のユーザーが存在するのかを記述する。なお、各ユーザーを示す円の大きさ（直径）はそのユーザーのボリューム（数）を表す。

表参道

誰にとっても使いやすい街

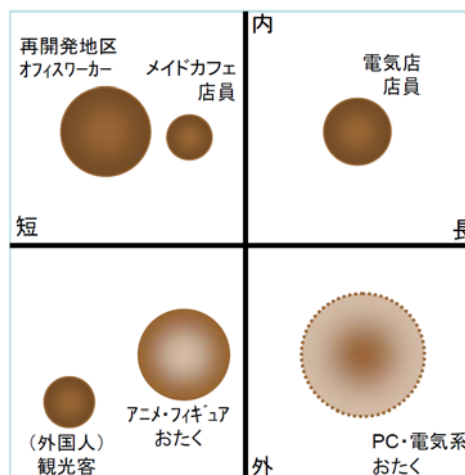
- ・街のユーザーはタイプ1（居住者）からタイプ5（観光客）まで幅広い。
- ・内部・外部、あるいは長・短についても、それぞれのユーザータイプ別にバランスよくばらけている
- ・ここでは、ショップの店員が街で買い物をし、買い物客になることもあれば、観光客が街を好きになり、常連の買い物客になるといった「ユーザーの変換」も起きやすい。



秋葉原

ユーザーに大変化が起きている街

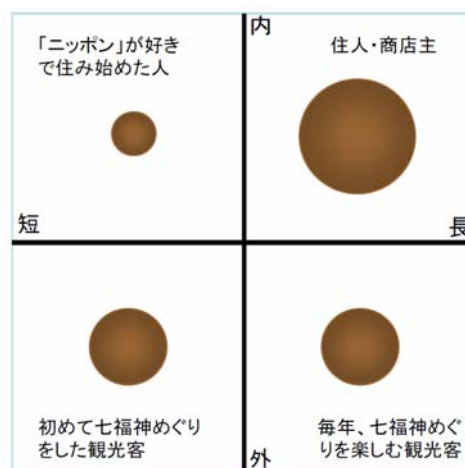
- ・「長・外」の「用ある者（＝PC・電気系おたく）」がコア&ボリュームユーザーだったが、いわゆる「アニメ・フィギュア系おたく」がメジャーになるにしたがって「短・外」のユーザーが増加してきた。
- ・上記のおたくが「ジャパンコンテンツ」となるに連れ、外国人を含めた観光客を集めるようになった。
- ・従来空白だった「短・内」が、駅前再開発によって急激に出現した（オフィスワーカーが中心）。



谷中

住人のための街だが「外」にも使いやすい街

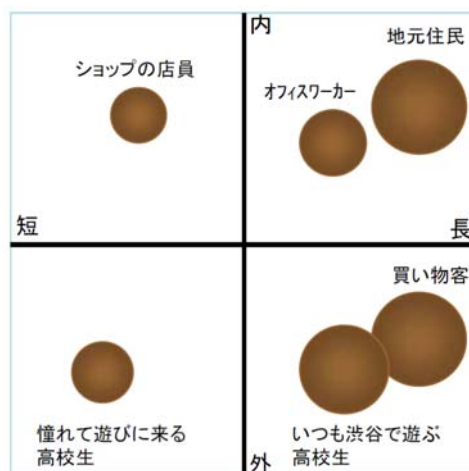
- ・住宅街として、ある意味理想的なユーザーのあり方。「内・長」がコア・ボリューム層だが、「外」や「内・短」も受け入れるゆとりや用意がある。



渋谷

ディープユーザーのための街

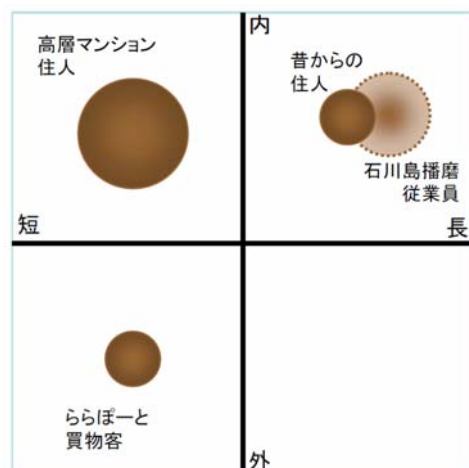
- ・コアユーザーとして、遊びに来る高校生と買物客の「外・長」が多いのが特徴である。
- ・あこがれて地方から遊びに来るユーザー（一般的な意味での観光客とは異なる）がいるのも、この街の特徴と言える。
- ・時間消費型の滞在者が多い中で、地元住民もそれなりのボリュームを持っているのだが、上記のユーザーの影に隠れがちである。



豊洲

住人が主だが「短」であることが特徴の街

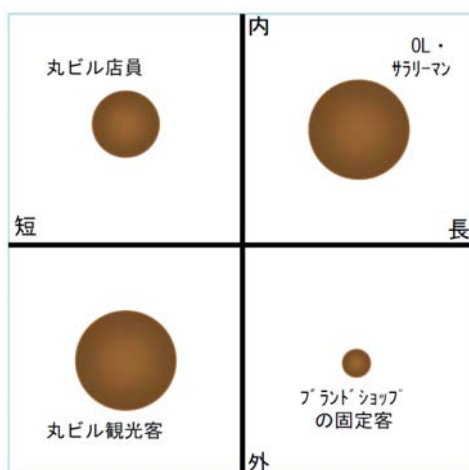
- ・新しい街である、というだけのことだが、そもそもユーザーがいない（いなくなった）街の再開発とは、こういう姿になると言える。
- ・谷中タイプにシフトするのか、悪くすれば住人が常に入れ替わりつつこのタイプのままである可能性もある。



丸の内

働く人と買う・遊ぶ人が使い分けている街

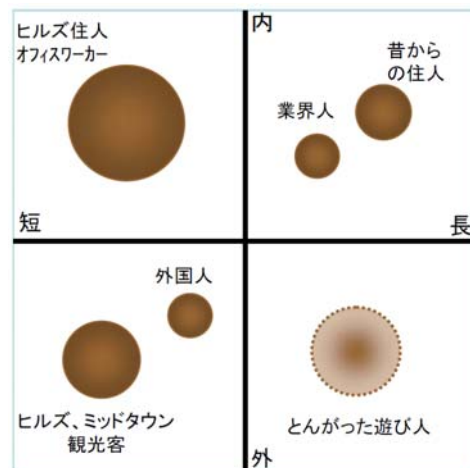
- ・対角線上にあるユーザーに使われている街。
- ・24時間のスケールで見ても、ほぼこの図になると思われる。



六本木

「短」のユーザーが席卷している街

- ・谷中-豊洲-六本木と比較してみると、六本木の特徴がよくわかる。おそらく、六本木は谷中タイプになることなく、ずっとこのままだろう
- ・業界人や外国人などコアなユーザーが存在することが特徴である。
- ・「長・外」のユーザー（遊び人）は今でも一定数いるはずだが、表には見えてこない。



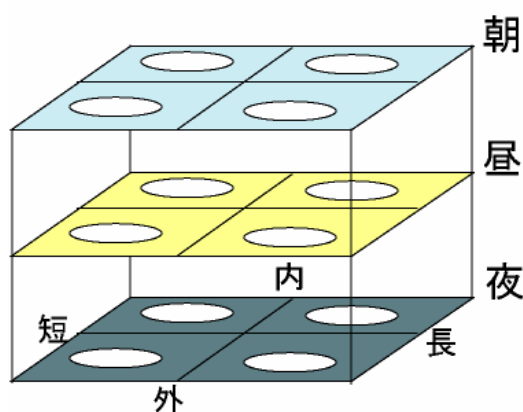
ユーザーを時間軸レイヤーで見る

ここで、丸の内のフィールドサーベイの後で、ディスカッションされたことを振り返る。丸の内の使われ方の面白いところは、前述のとおり、街がユーザーによって使い分けられていることにあった。そのことは時間軸で整理するとくっきりと目に見える。

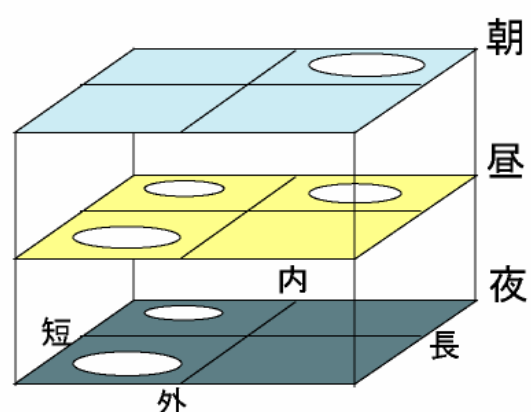
昼間、丸の内を歩くと、「中年女性の3人連ればかりだ」と感じる。ランチタイムのカフェやレストランは、おばさまで占められている。朝夕は、ダークスーツのビジネスマンといかにも丸の内OL（エビちゃん系、カワイイOLだ）に、少数のキャリアスーツのビジネスウーマンが、駅からビル、ビルから駅にどっと流れている。夕方から夜にかけては、ショッピングやデートらしき男女（女性が多いが）が賑やかに歩き、レストランにたむろする。

この時間軸をレイヤーで見ると、そこからも「街の使いこなされ方」が見えてくる。以下にそれを図示する。

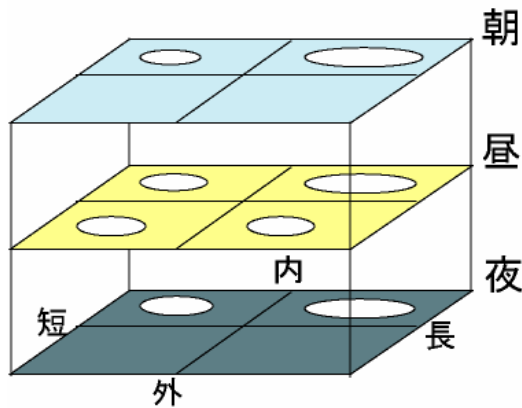
表参道



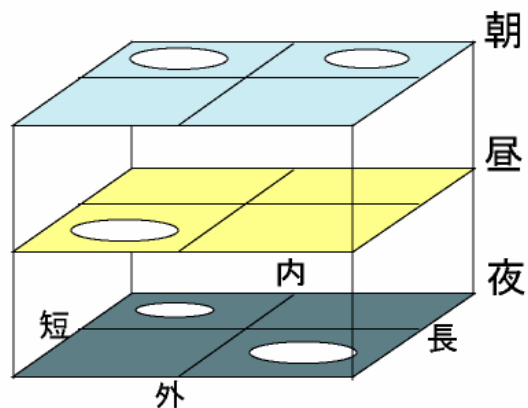
丸の内



谷中



六本木



表参道は全てのユーザーが全ての時間においてバランスよく街を使っていることが分かる。対比的に、丸の内や六本木はユーザーによって使われる時間帯が明確に分かれている。谷中は住人が常に街にいて街を使っており一貫性があり、「住人が常に街にいて街を使っている街は、いい街だ」ということが言える。

ただし、このように街の使われ方を時間軸レイヤーで見た際に、必ずしも「どの時間帯でも多くのユーザーが街を使っている」ことがいいとは限らない。ユーザーの「固有性」という観点で言えば、特定の時間に特定のユーザーが使っていることこそ、意味があるからだ。つまり、現にこう使っているという現状把握として見て、それにふさわしい街のあり方を考えればいいのである。

街のユーザーが求めるもの

以上、街固有のユーザーとは何か、どのように整理できるのかについて述べた。それでは、それぞれのユーザーによって「街に求めるもの」はどのように違うのだろうか。これについて、フィールドサーベイで指摘された事項をベースに整理を試みる。

これらはあくまでも今回のフィールドサーベイにおいて記述されたもの、私達が感じ取った範囲のものであり、これが全てのニーズを表しているものではない。しかし、試みとして以下のような視点で整理することで、ユーザーによって求めるものにどのような差があるのかを、ある程度示せるのではないかと考えた。

整理の方法として、マズローの欲求モデル^{注)}を参考に、ユーザーが街に求めるものを大きく5分類した。以下にそれを示す。

- ①生理的欲求 =あっては困る／なくては困る
 - ・生理的に不快なことがないか (あっては困る)
 - ・必要なものが手に入るか (なくては困る)
- ②安全欲求 =ドキドキしない
 - ・安心できるか
 - ・スムーズに移動できるか
- ③社会的欲求 =仲間がいる
 - ・人とのつながりが持てるか
- ④快適欲求 =あったらいいな
 - ・より快適に過ごせるか
 - ・ちょっといいものが手に入るか
- ⑤魅力欲求 =感動できる／心を動かされる

注) マズローの欲求モデル：

アメリカ合衆国の心理学者・アブラハム・マズローが、「人間は自己実現に向かって絶えず成長する生きものである」と仮定し、人間の欲求を5段階の階層で理論化したもの。

- ・生理的欲求
生命維持のための食欲・性欲・睡眠欲等の本能的・根源的な欲求
- ・安全の欲求
衣類・住居など、安定・安全な状態を得ようとする欲求
- ・親和(社会的)の欲求
他人と関わりたい、他者と同じようにしたいなどの集団帰属の欲求
- ・自我(自尊)の欲求
自分が集団から価値ある存在と認められ、尊敬されることを求める認知欲求
- ・自己実現の欲求
自分の能力・可能性を發揮し、創作的活動や自己の成長を図りたいと思う欲求



出典：ウィキペディア (<http://ja.wikipedia.org/wiki/>)

ユーザー別の欲求リスト

	居住者	就業者	買物客	観光客
① 生理的欲求	・必要なものが手に入るか (なくては困る)			
	日常の買い物ができる商店が付近にあるか	食事を取れる場所があるか		
	近くにコンビニがあるか		行きたいお店があるか	
	かかりつけになる病院があるか	駅から会社まで歩いていけるか	目的地にたどり着けるか	
	小学校などの施設があるか	駐車場が完備されているか		
			移動手段は確保されているか (歩道はあるか)	
			公衆トイレはあるか	
	・生理的に不快なことがないか (あったら困る)			
	外からの騒音はないか			
	外からの不快な臭いはないか			
	歩道は清潔か			
	窓から不快なものが見えないか	対面するビルからの反射光が気にならないか	他の人で混雑していないか	
	② 安全欲求	・安心できるか		
歩道は安心して歩けるか				
工事中の箇所はないか				
周辺に治安の悪い場所はないか		治安の悪い場所に迷い込みやすくなってないか		
安心して窓を開けられるか				
・スムーズに移動できるか				
夜でも歩いている人がいるか		必要な案内表示が完備されているか		
自転車に乗って移動しやすいか		ランドマークがあるか		
		道端で立ち止まれるか		
③ 社会的欲求	人とのつながりが持てるか			
	商店主がいる個人商店があるか	毎日行ける小さな飲み屋はあるか	道を訊ける人や店があるか	
	立ち話ができるか		交番がわかりやすいところにあるか	
	人と面会できる喫茶店やカフェがあるか			住人が観光客を歓迎しているか
	街の人にマナーはあるか			

	居住者編	就業者編	買物客編	観光客編
④ 快適欲求	・より快適に過ごせるか			
	木陰や小公園などがあるか			
	夜間の交通手段があるか			
	散歩できる場所があるか	ほっとできる場所がある	荷物を預かってくれる場所はあるか	
	・ちょっといいものが手に入るか			
	おいしいレストランや飲み屋があるか			
	おいしいパン屋があるか	駅から会社までの間に買物できる商店があるか	疲れた時にちょっと休む場所や店があるか	
		大きな本屋はあるか		
⑤ 魅力欲求	賑わい・活気があるか			
	愛着が持てるか	誇りが持てるか	目的のお店や場所以外で新たな発見が期待できるか	
	自分の町を自慢できるか	自分の会社の町や建物を自慢できるか	路地や階段など「その先」を感じさせる場所があるか	
		仕事の刺激になるような場所はあるか	商店が適度な新陳代謝をしているか（新規出店、ショーウィンドウの入れ替えなど）	
				名産品はあるか
				他の街とは違う空間的特徴があるか

3-3 街固有の空間性

その街に固有の空間性があるからこそ、固有のユーザーが集まる。それこそが街の価値につながっていくと私たちは考える。金太郎飴のような街づくり、ファストフードのチェーン店では、顔の同じ無個性のユーザーしか集まらないだろう。

それでは、固有の空間性というものは、何によって実現されるのだろうか。ここでは、昨年度示した街の特徴を示す要素に沿って、この2年間でフィールドサーベイした7つの街の「固有の空間性」について解説する。

表 3.1 街の空間を特徴づける要素（2006 年度報告書より）

街の特徴を読み解くキー		物理的状況	誘発される知覚・認知	心理的効果	評価
①	地形	坂 谷	身体運動感覚の変化 視点の変化	移動負荷 場所の同定 見通し	人の流動 複雑さ・単調さ
②	粒度	建物の大きさ 密度・配置の差	テクスチャ弁別 注) 図の検出	領域の同定	街の明確さ アイデンティティ 語る時の共通性
③	骨格	道のパターン 道幅・沿道建物	認知地図の形成 中心性	分かりやすさ 回遊性 迷路性	目的地へのスムーズな移動 発見する楽しみ 散策できる
④	表装	建物立面 要素のレイアウト	共通項の知覚と連結 (ゲシュタルト) 類同性	連続感 視覚的まとまり	美しさ 懐かしさ
⑤	シーケンス	立面要素 類似の建物の繰り返し	移動に伴う変化の中の秩序の知覚	リズム感 領域感	雰囲気 美しさ
⑥	変容速度	時間経過あたりの変化数 (建物・商品)	更新された情報の過大・過小	無秩序感と単調さの中間のオブティマム・レンジ	刺激 新鮮さ

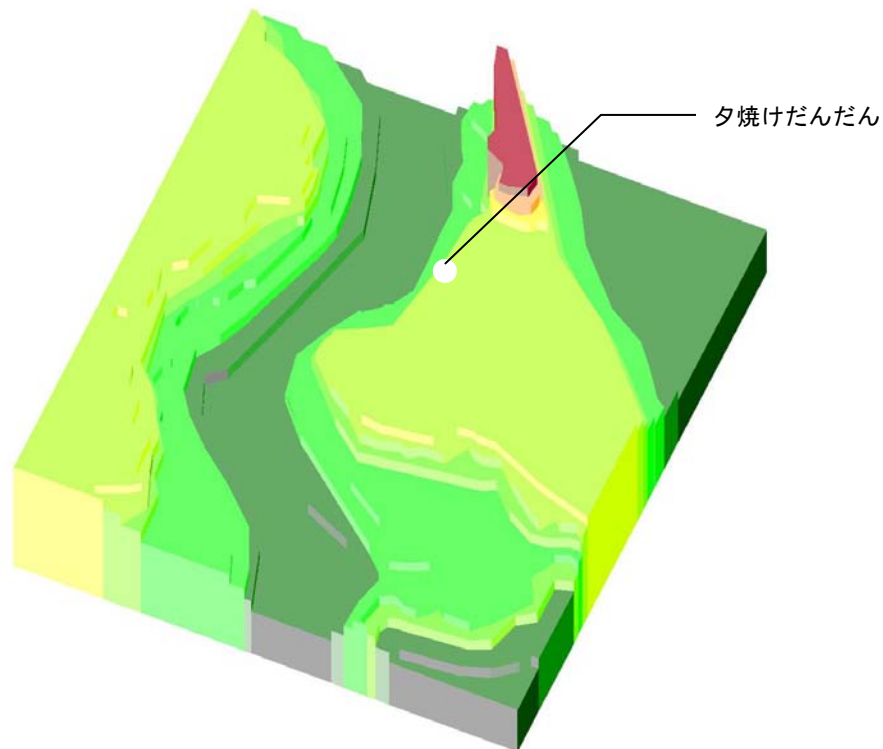
3-3-1 街の地形

都市は建物や高架などの構築物によって高密度に埋め尽くされている。これらの構築物の建ち方や並び方にも前提となっているのが一見、もはや関係ないようにも思える「地形」である。「地形」は、容易に人的な加工を施すことはできない。故に街を形作る物理的要素の中でも最も根本に根ざした不変的なものである。

原始からこの地形の隆起が人間の営みに大きな影響を与えてきたこの地形を見ることで構築物がつくる新たな地形が理解できる。そして構築物のでき方によっても人が地形をどう評価しているのかが理解できる。

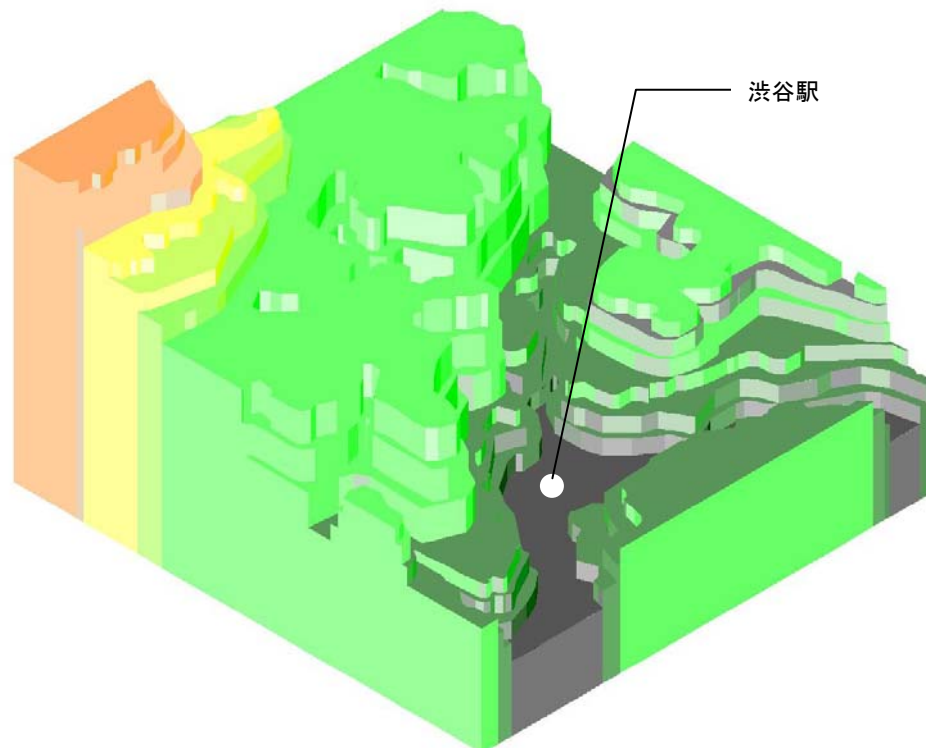
(図では、高さ方向(標高差)を实际より強調して表現している)

谷 中



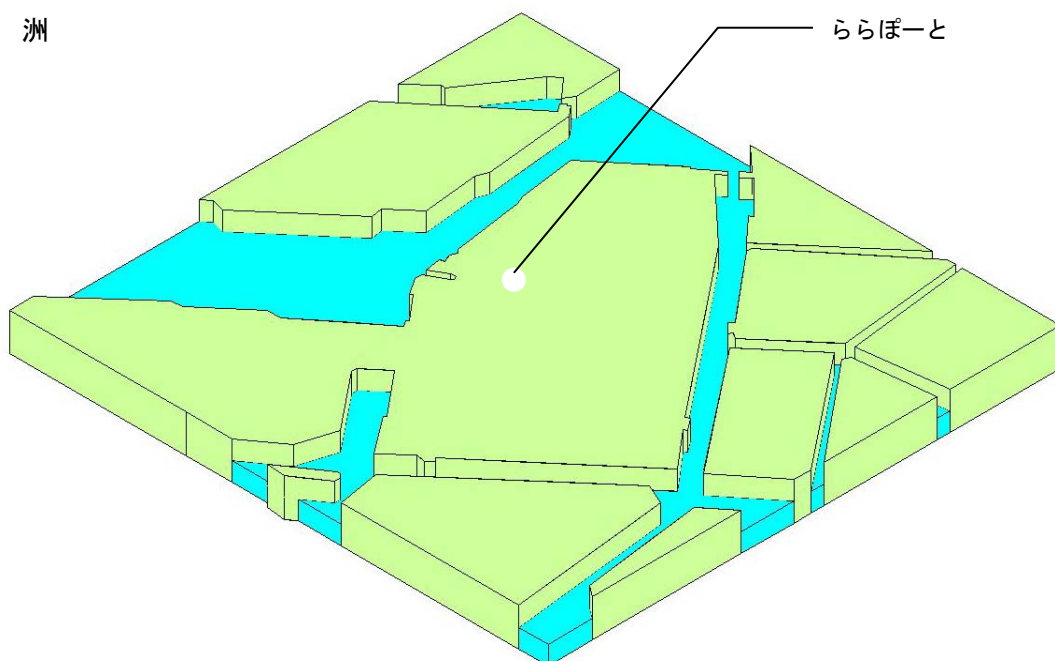
谷中は谷に面した丘の裾野にあたる。この地形に沿って低い部分が住居、商業地域が占め、高い部分を寺社が占めている。この谷状の地形が、夕焼けだんだんという名所を生み、寺社の並ぶ聖なるエリアと住宅の並ぶ俗なるエリアの違いを際立たせる。

渋谷



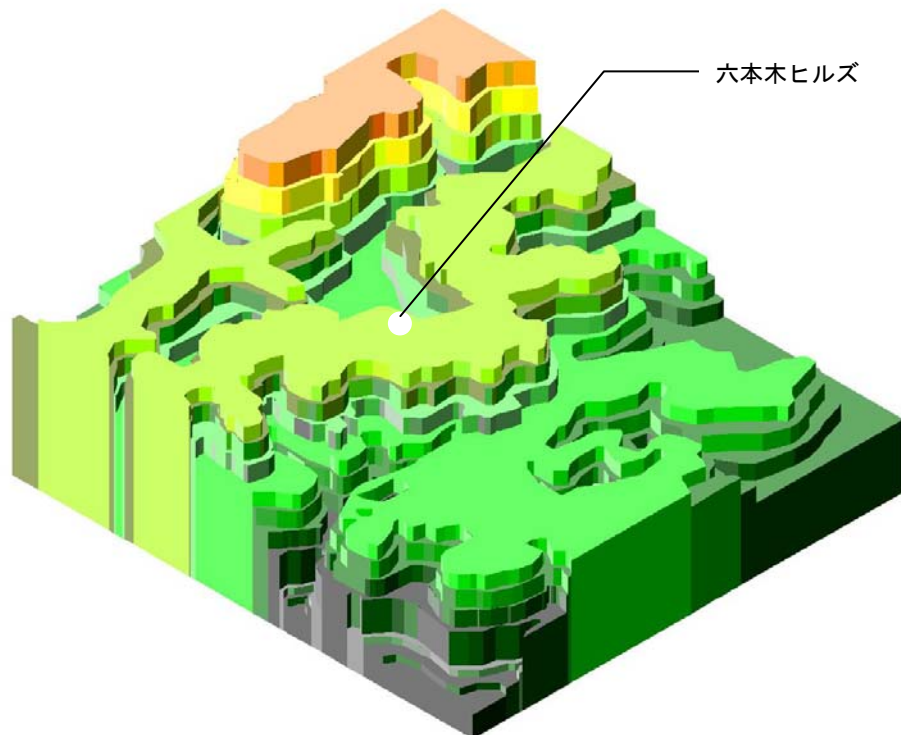
現在の渋谷駅のあたりをもっとも低部とする Y 字の谷に沿って広がっている様子がわかる。この谷状の地形が独特の吹き溜まり感や界限感を醸し出しているのだろう。

豊洲



人工島ゆえにまったくのフラットな地形である。周囲も同様の組成なのでフラットな環境に囲まれている。このフラットさが、人々の自転車移動や、母親のベビーカー外出を後押しする。また周囲を水に囲まれていることが眺望性や開放感といった独特の価値を生む。

六本木



印象の複雑さを象徴するように複雑な地形となっている。細かな隆起があり、それに寄り添うように建物が並んでいるので方向性が得にくい。しかし、この固有の複雑さが、街として、また、ユーザーにとって、どのようなメリットをもたらしているのかは感じにくい。

まとめ

フィールドサーベイを通して感じられるのは、最も違いが明確なのは実はこの要素なのであるということである。土地の高低はその街の前提となるものであり、これに骨格や粒度が肉付けされて我々が目にする立体的な都市環境を作り出される。地形そのものが価値となるわけではないにしろ、地形をどのように街に取り込んでいるか、そしてそれをどのようにユーザーに感じさせられるかが、街の固有の空間性に結びついていく。この固有性に対し、ユーザーの評価も動的な環境や視界といった原始的な環境評価に対応する。

3-3-2 街の粒度

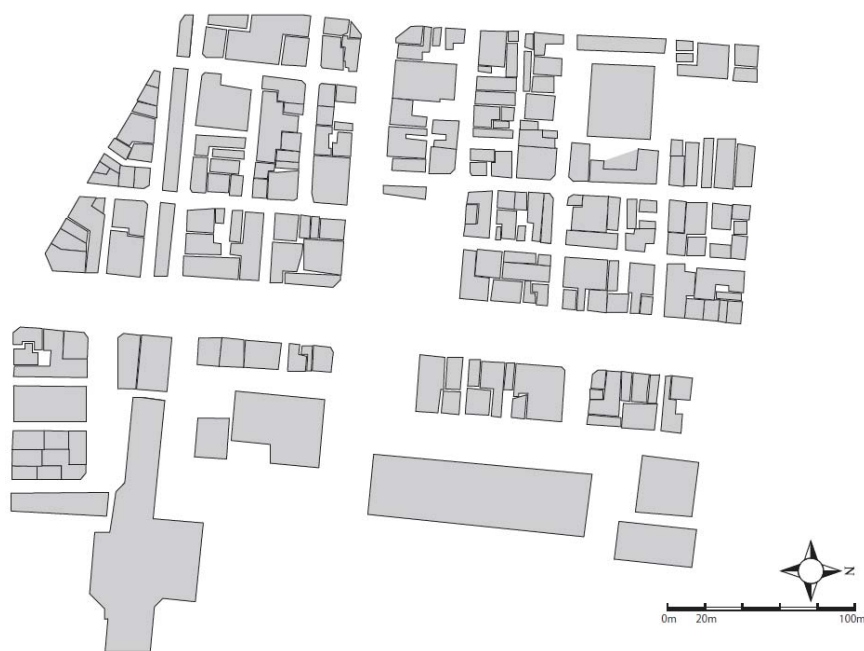
大きな建物が立ち並ぶ街、小さな建物が立ち並ぶ街。建物の並びが規則正しい街、ばらばらの街。建て込んで密度が高い街、離散的で密度の低い街。街を構成する建物とその配置がある共通性を持つことで、全体がひと塊として認識される。これを街の粒度（ツブツブ加減の違い）という。上空から都市を見下ろすと、粒度の異なる街が周囲から浮き上がって見えることがある。こうした街は、周りとは違ったそこ独自の雰囲気形成していることが多く、街の広がりをはっきり意識され、したがって人の活動範囲が明確となって、街のアイデンティティも鮮明になる。

表参道 現在



表参道の粒度は、線形のグラデーションとなっている。大きな粒の並びを中心として、裾野が広がるように細かい粒がそれに続く。人の密度も同様のグラデーションになり、中心軸から周囲へと拡散していく。これは、参道という強い軸性と法的な規制が生み出した評価形態であるといえる。利用目的もこれに対応してグラデーション状になっており、高級有名ブランドショップから日常の小売り商店まで裾野は広がる。

秋葉原 現在



秋葉原の粒度はほとんど均一で、ホネの隙間を埋めるようにきれいに詰まっていた。安定した等価な粒は安定した等価な空間性を提供し、利用者も粒のなから目的に則した全体性と固有性を選び出す能力を要求される。現在、駅周辺から始まった再開発によって、端から大きな粒に置きかえられつつある。粒の間の道がかき消され骨格にまで影響を及ぼしかねない。

谷中 現在



非常に細かい粒が乱雑に並んでいる。建物が戸建てであると、建物の周囲に戸建てスケールの際間ができる。もちろんこれが大きくなりすぎると郊外になってしまう。効率から考えるとぎりぎりの存在意義といえる。この古い都市の粒構成に対して人々は「ニッポン」を見出す。

渋谷 現在



大きな粒と小さな粒がかなりランダムに混ざりあっている様子が見て取れる。大きな粒は周囲の粒に影響を与え、エリアの特徴をつくるが、情報という次元では大きい粒も小さい粒も等価に扱われる点でバランスがよい。また、この街の更新性の高さは、更新の規模に合わせた粒の選択が可能という意味でのバランスの良さからきているといえる。

豊洲 現在



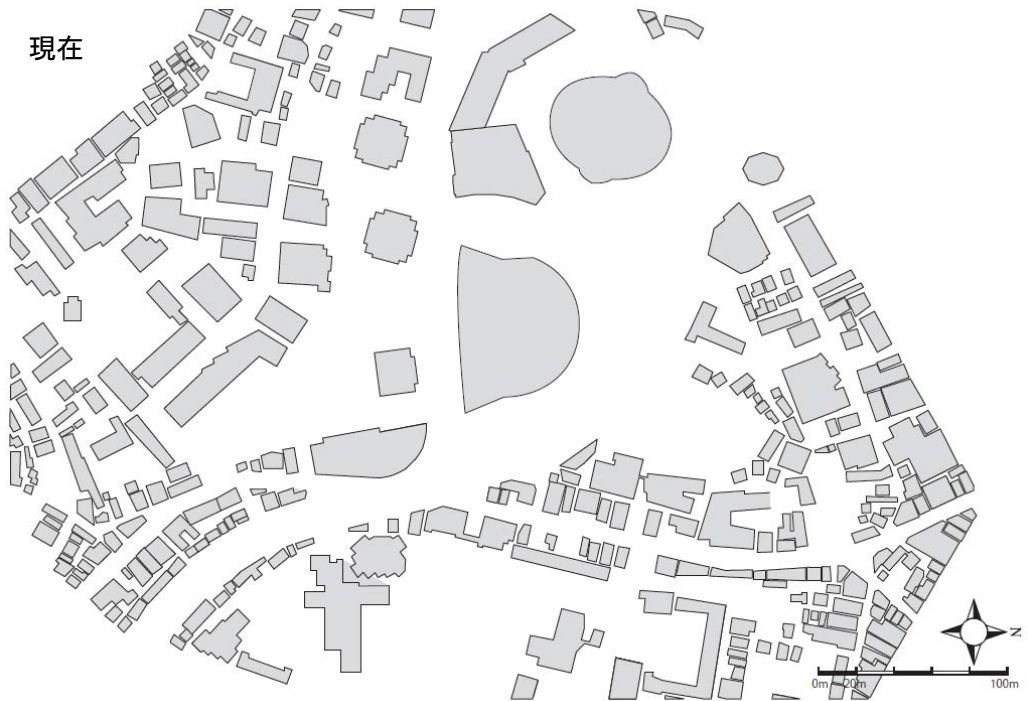
かつての豊洲は、産業の場として効率優先の機能的な粒構成であった。現在の豊洲は、効率とは無関係に陣取りゲームのように大きな粒が場所取りをしているような様相である。流通から人に主体が移ったものの、あまりに大きい粒はヒューマンスケールからはほど遠い。

六本木 1970年代



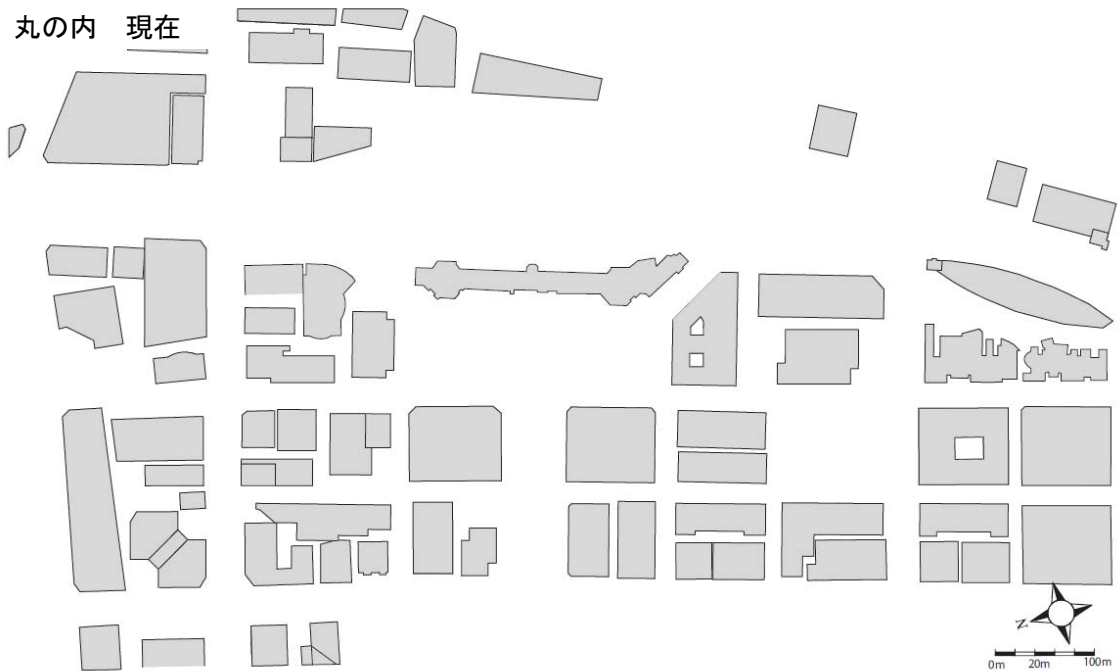
かつての六本木は複雑な地形を象徴するように渦の流れにそのような形で粒が並んでいる。大きな粒と小さな粒が入り交じり、骨格がつくる迷路性と相まって方向性のない並びをつくりだしている。この方向性のなさが利用とは関連がみられず、骨格との対応も薄かった。それ故に経験重視の街であったといえる。

六本木 現在



小さな粒の一部がヒルズの大きな粒に置き換えられた様子がわかる。寄りどころが少なくなったという意味では方向性はますます失われているとも言え、大きな粒がランドマークになっているとも言え、骨格を大きく変質させるようなヒエラルキーを生みだしている。利用者はそのヒエラルキーにそってさらに分節された。

丸の内 現在



丸ノ内は、至ってわかりやすい一街区につき、一粒という構成をとっている。この粒の構成においては、粒はほぼ等価である。街区の大きさに依存する一方で、逆にひとつの粒として成立する大きさで街区が決定されているともいえる。それによってこの等価な粒構成が個々の固有性を保ちながら、一体的な全体性を獲得しており、利用者もその全体性に対して共通幻想をもっている。

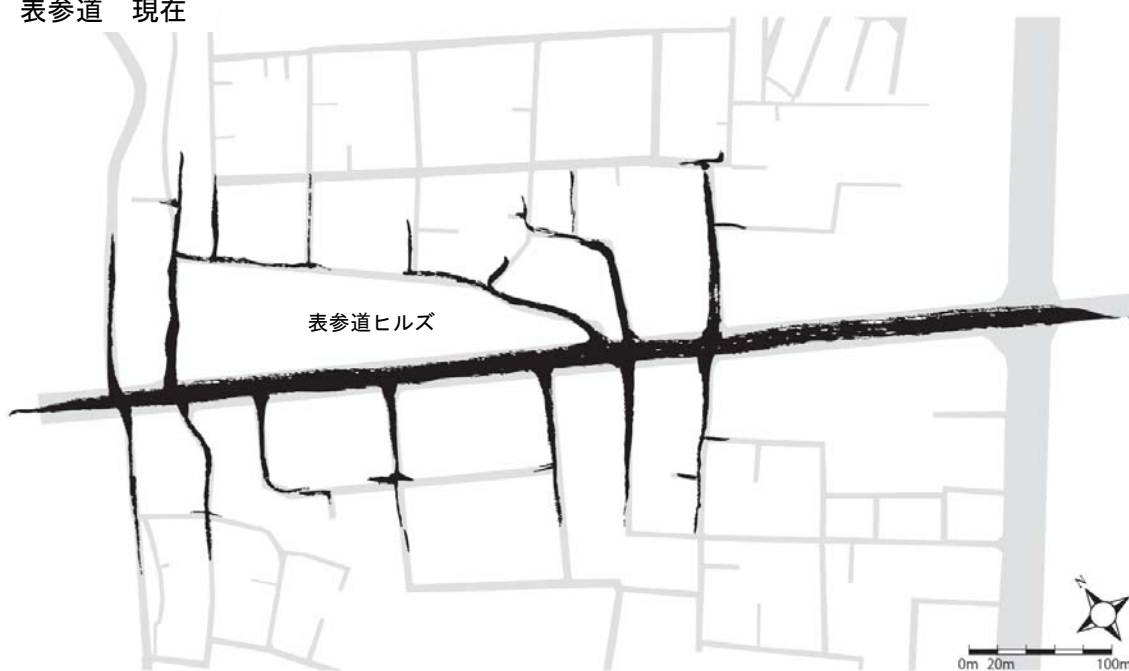
まとめ

粒の違いが表すものは、実際にはその街の経済状況とも対応していると言える。点在する小さな粒から始まって、それらが寄り集まって街と呼べるまとまりを形成し、そしてさらに粒どうしが合体して大きな粒を形成するというのがどの都市でも共通の進化過程といえよう。しかしながら、すべて大粒となった街が都市として最良かというのももちろん違う。粒以外の価値要素は素より、粒の大きさとそれらの配列が大きな違いを出していることは、7都市を比較するだけでも見えてくる。それぞれの場の要求に適した組成バランスが存在するようである。そういう意味で粒は比較的長期のスパンで利用に則した評価の結果であり、その結果を評価して新たな利用層が現れ、その要求に沿って粒が更新され、それにまた新たな評価をする利用層が…というようにバランスはゆっくりと変質していく。

3-3-3 街の骨格

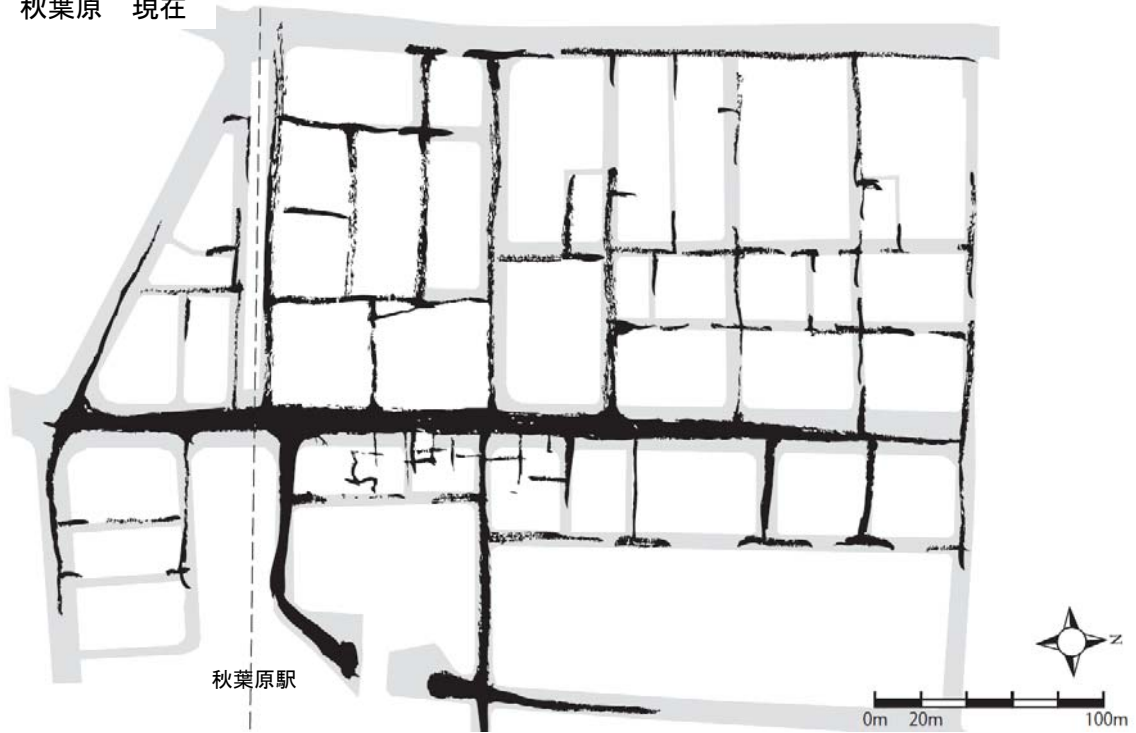
街を歩いて自然に心の中に形作られる街の骨格。魚のように中心軸としての背骨から周辺の小骨に広がる構成であったり、縦糸と横糸で編まれたような几帳面な作りであったり、毛細血管のように不定形の網目であったり、はっきりした形が意識される街も曖昧な街もある。道の構成や建物の配置、人の動きと滞留、商売の仕方などが無意識のうちに統合されて、その街での行動プランの基盤となる。

表参道 現在



表参道の骨格は、なんといっても参道の大きな軸とその左右の小道の対比に特徴がある。それは、魚のホネのように体を支える芯となる象徴的な食べられない背骨と、その周囲で形状を支える食べられる小骨に喩えられる。利用者もその骨格に沿うことを意識的に活動しておりより骨格を明確化しているといえる。

秋葉原 現在



秋葉原の骨格は、かつて原っぱだった場所を計画的に区画化した姿を表す。道幅にいくつかのヒエラルキーがある。基盤の目の中にさらに階層化された基盤の目を持ち、趣味人の階層と呼应して街の深層を形成する。

谷中 現在



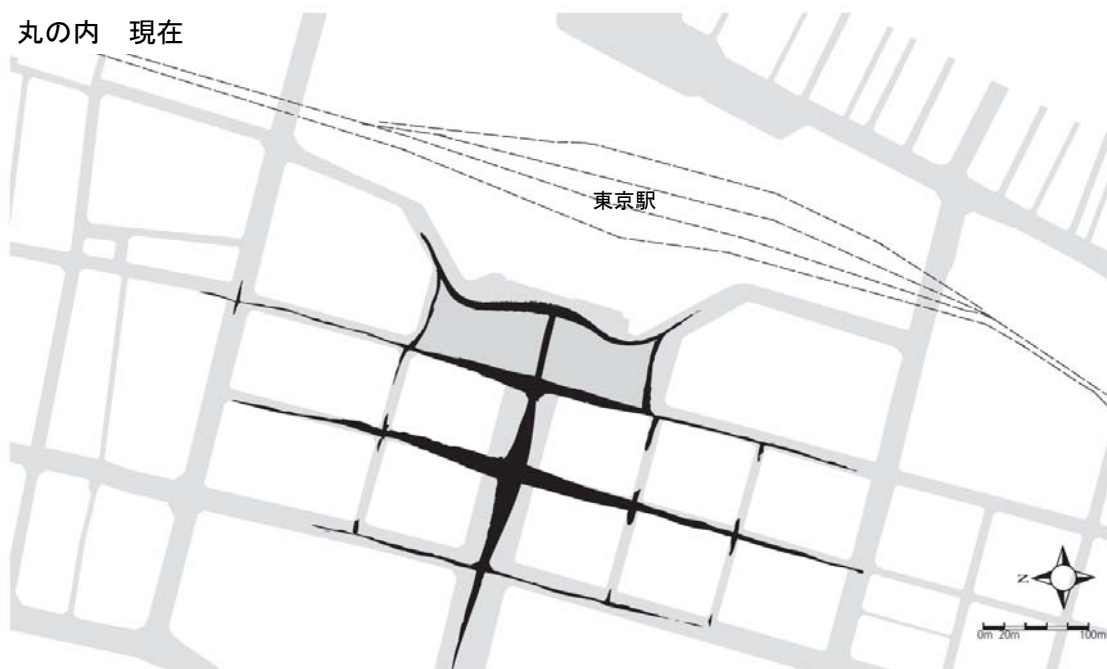
谷中は大きな幹線道路に囲まれた中に毛細血管のような昔の街路網を残している。その様はエリア全体にかかったクモの巣を彷彿とさせる。日常的な動きにのみ呼应したヒューマンスケールな骨格で大きな動きに対応しない。

渋谷 現在



渋谷の骨格は、駅に重心が偏った放射型の形態をとる。まるで5本の指を広げた手のような形状で、駅から出発してUターンして駅に戻る人々の流れをなぞるようである。指の間には人の溜まりの島ができ、異なる利用者層に対応する。

丸の内 現在



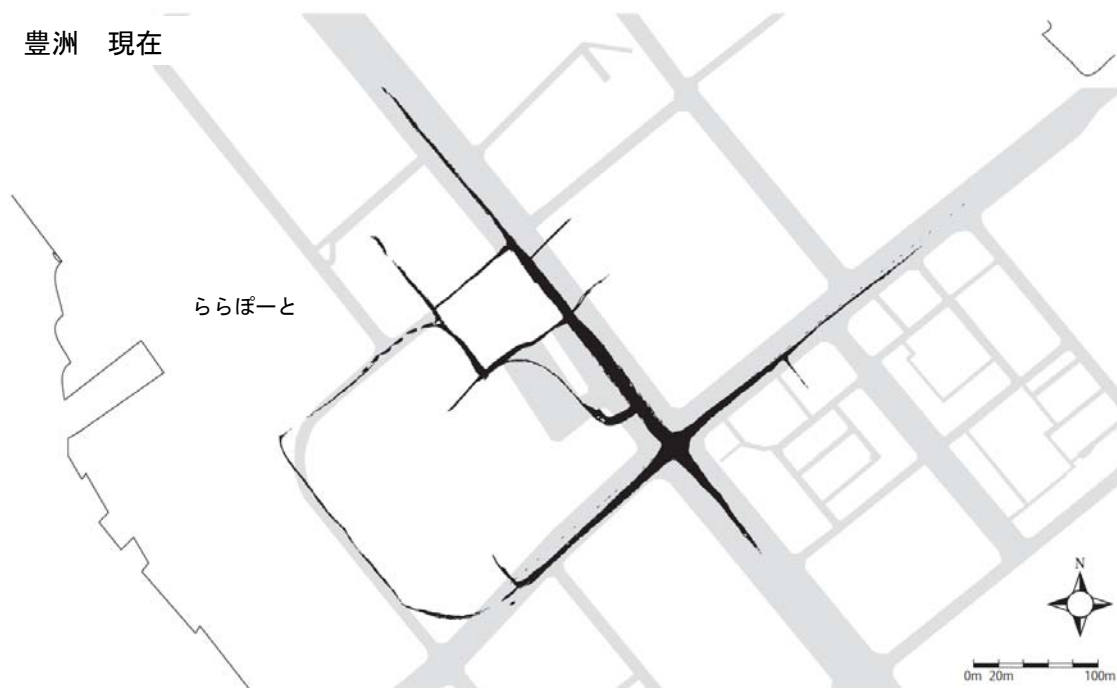
丸の内はほぼ完全な碁盤の目の骨格である。道幅の階層も限定されており、どこまでも見通せる背筋がピンと張った骨組みをもっている。日本の中心、日本を象徴する場所を自認して、常に「気をつけ」の姿勢を崩さない。ユーザーはこの街ではその骨格の良さを読み取るかのように姿勢を正すのかもしれない。

豊洲 1970年代



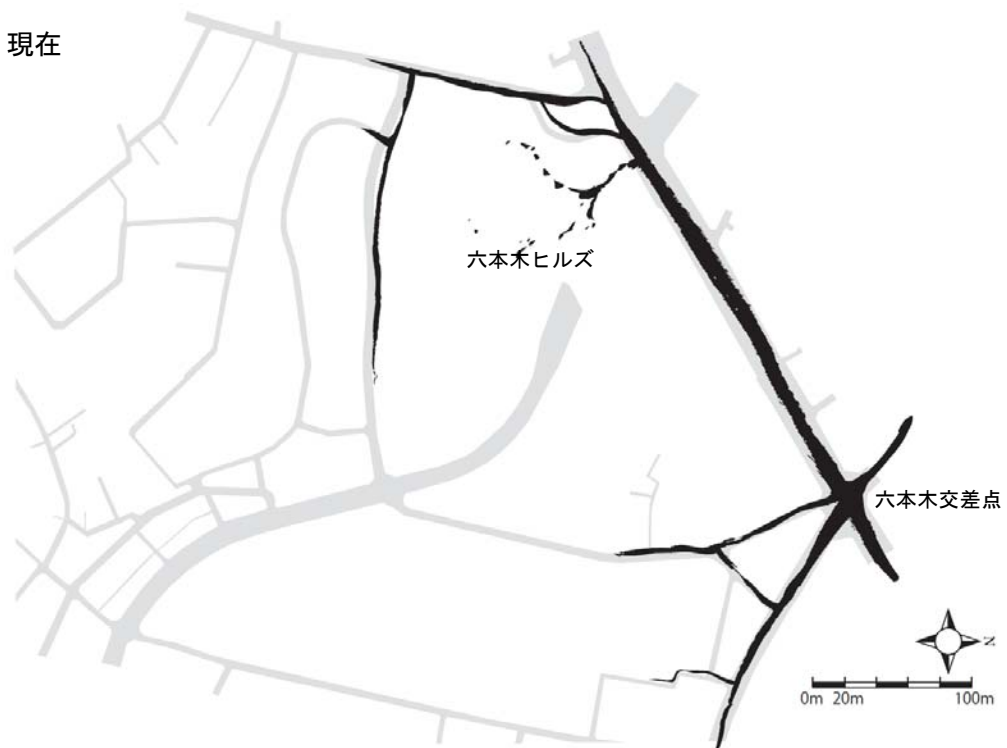
かつての豊洲は、船、貨物電車、輸送トラックなど運搬に最適化された非常に機能的な工程ラインをベースに敷いている。人工島の中を様々なモノが効率的に行き交う様子が想像できる。

豊洲 現在



現在の豊洲は、モノが通り過ぎる地点となっている。島の真ん中を分断するように大通りが通り抜けゆりかもめは寸断される。モノの移動から人の移動に主点に移った時に骨格は骨粗鬆症を起して崩壊しているようでもある。改めて骨格が安定するまでに時間を要すであろう。

六本木 現在



再開発によって一部の街路網が整理され、過程で部分的なホネができた。しかしこのホネは、六本木の骨格の進化を表すものなのか、まだまだ残されている迷路との共生がどう展開するかが未だ霧の中の様相である。全体の複雑さゆえに利用者間で目的は違えど、骨格形成に対しては等しく利用しているといえる。

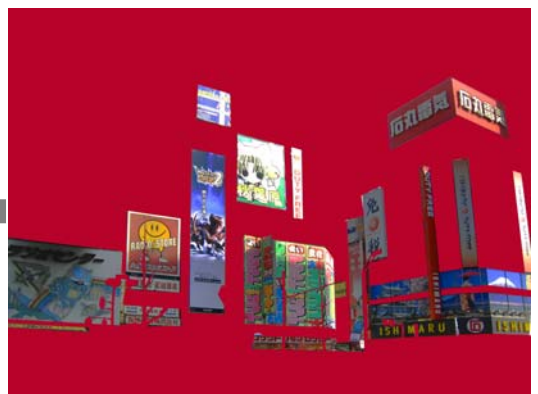
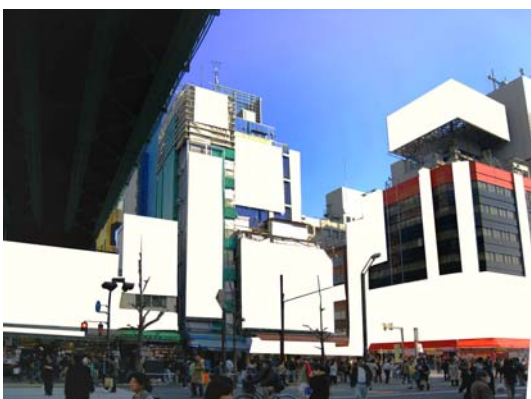
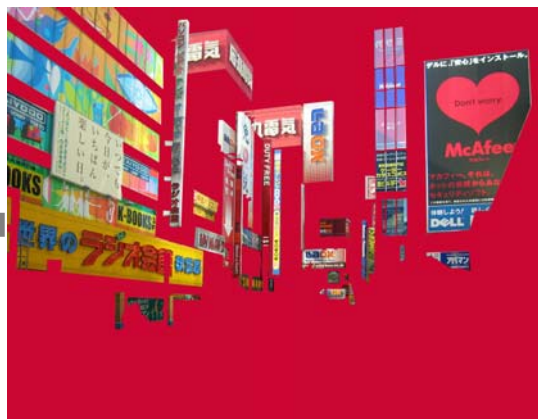
まとめ

骨格は、平面的に見ると街路と一致する部分が多いものの、必ずしも大通りが大骨になるわけでもなく、骨となる／ならないの違いに街の評価構造が見て取れる。街で起こっている現象の多くのバックボーンとしてこれらの骨格は、街の可能性を占う上で非常に機智に富む材料である。実際に秋葉原と丸ノ内、谷中と六本木などという非常に似通った骨格を持つ街は、発展の仕方が似通っている。その肉付きの違いには、当然異なる要因が寄与しているわけではあるが、肉の付き方は類似の傾向を持っていると言える。その街への経験が浅い場合に骨格のわかりやすさが親しみやすさに直結するであろうし、経験の深さによってはじめて骨格が理解できることが喜びにつながる例もある。再開発地域での骨格の整形手術は、そんな経験を見せしめ、街の仕組み、人の流れなどを大きく変えてしまう。ただ骨格の効果が表られるためには、実際にもっと長い時間が必要なのである。成功か失敗か、いつギブスがとれるのか、それが気がかりである。

3-3-4 街の表装（メイク）

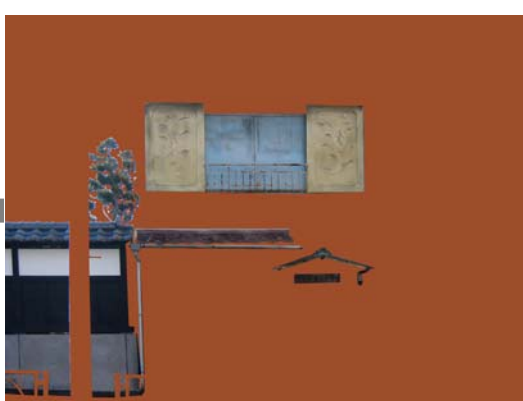
街に骨格があれば、それに付く肉があり、それを覆う表皮がある。骨格が街の全体像を俯瞰的に捉えるとすれば、肉付きは通りに並ぶ建物であり、表皮はそのファサードで、ともに人のアイレベルから捉えるシーンである。街には、それを象徴する特有のシーンがあるが、それらは建物自体よりもそれに付加された要素が効いている場合がある。谷中なら小さな瓦庇などの伝統的意匠の連なりであり、秋葉原なら乱立する看板ということになる。こういった付加要素による街の表装は、人の化粧と同じで、薄化粧もあり、厚化粧もある。その化粧によって作られたイメージが偽装であるからと言って好ましくないとは決め付けられない。試みにそれはずしてみると個性のない全く別の街になってしまう。

秋葉原



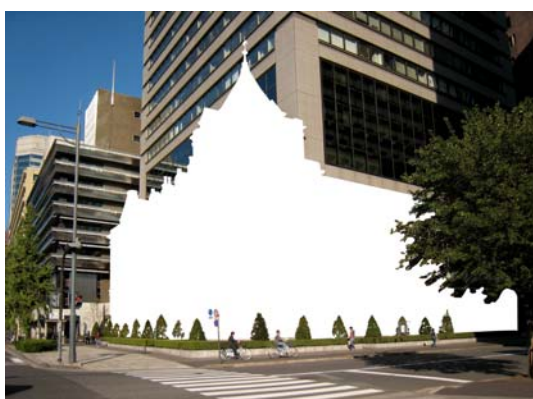
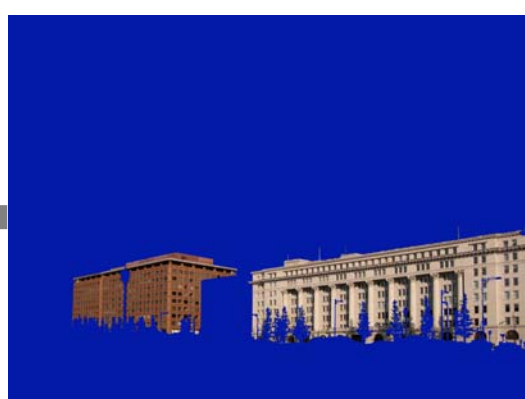
ここで見て取れるのは、直接的に媒体として肥大化した表装である。表装はいかなる場合も情報を発する媒体となり得るが、この場合は、完全に実体とメイクのヒエラルキーは逆転している厚化粧タイプである。利用者はこの厚化粧の中からなんとなく自分の好みを見出してアプローチをかける。

谷中



ここでの表装は、非常に細かい実体の部分への気遣いである。部分的な媒体化によって実体全体を補完している。実体がある程度の情報をもつ「美人」であるから成り立つ薄化粧タイプである。その美しさを共有できる利用者のみがこの表装を理解できる。

丸の内



ここで見て取れるのは、建物全体の表装化である。表装と実体の完全な分離である。実体はどうか、表装によって情報を表現する。厚化粧を超えた特殊メイクあるいは、仮面を被るタイプである。仮面はそれそのもので価値をもち、裏で実体が入れ替わっていても同じ表情を傾ける。利用者はその変わらぬ表情に安心感をもつ。

まとめ

ここで取り上げた3つのタイプはそれぞれが対象としているスケールによってメイクの違いを示す事例となっている。建物だけを取り出してみても、一般的にその差は低い。建物によってその違いを示すためには、建物自体の質に頼る部分が大きく、その質を獲得できているのは、今まで見てきた7つの街であっては表参道の参道沿いと丸の内くらいのものであろう。それは完全に仮面を被るが如く、建物が変わればキャラクターも変わってしまう。また、メイクの強さもまた特徴を示す。厚化粧をすれば、化粧を取ったら別人だった！などということになる。経済性を優先して中のテナントに併せてメイクを変えるというのは効率よい。逆に建物が地味で印象が薄いほどメイクの効果は高い。薄化粧の街は、メイクと素肌のバランスが大事であり、そのバランスが街の印象を左右する。いずれにせよ、メイクは、単なる表層ではなく、まさに内面の鏡とでも呼ぶべき街の特徴となることがわかる。街を演出するこれらの表装は、街の利用者に街に対する誇りをもったり、愛着をもったりするための共通幻想を抱くことを手助けする。それ故に街としてもその表装を保つ為の努力が必要となる。日頃から肌の調子を整えておかなければメイクのノリが悪いのは人も街も同じなのである。

3-3-5 街のシーケンス（譜面）

「伝統的街並み保存地区」と言われる場所でも、道筋に沿ってすべて伝統的な建物が連続している場合は少ない。多くは所々に古い建物が残っているのみである、しかし、そこを歩くと「伝統的街並み」を感じることができる。あまり離れすぎない間隔で繰り返し表われる伝統的な建物を意識の上で繋いで、その街を他とは違う街と感ずることが出来る。そのような街の要素が持つ共通項としては伝統的建物だけではない。看板や、建物の作りの細やかさ、それに付随する部分意匠などを共通項としてピックアップして、街としてのまとまりを感じようとする。ちょうど、多くの類似図形が隣接することによって、統合されて大きな図形として見えるゲシュタルト法則と同じである。街の特徴的な要素がどのように並ぶかによって街の様相が異なる。要素の違いを音階に喩えて、街を歩み進むことによって出現する要素を五線譜の上に並べて、街のリズムやメロディが譜面として表現することができる。

表参道



ケヤキより高い



ケヤキと同等



ケヤキより低い



ケヤキ



ガラス



石



体験としてはかなりまとまりのよいテンポが揃った街並であるという印象を受ける人が多いのだろう。ところが、実際にみていると、建物の様式も幅も高さも決して揃ってはいない。どうやらこのメロディのリズムを支配するのはベースに流れるケヤキの並木の刻みのようである。

谷中



洋風（大）



洋風（小）



和風



寺



商店



植木



体験からするとどちらかというと全体的に一様な古い街並であるような印象を受けるだろう。ゆったりとした流れの中に時々異音が混ざる。その異音で乱されたりしても、こまめに表れる寺社や古い住宅の瓦屋根がメロディを引き戻す。

丸の内



並木



遠景



中景



近景



アート

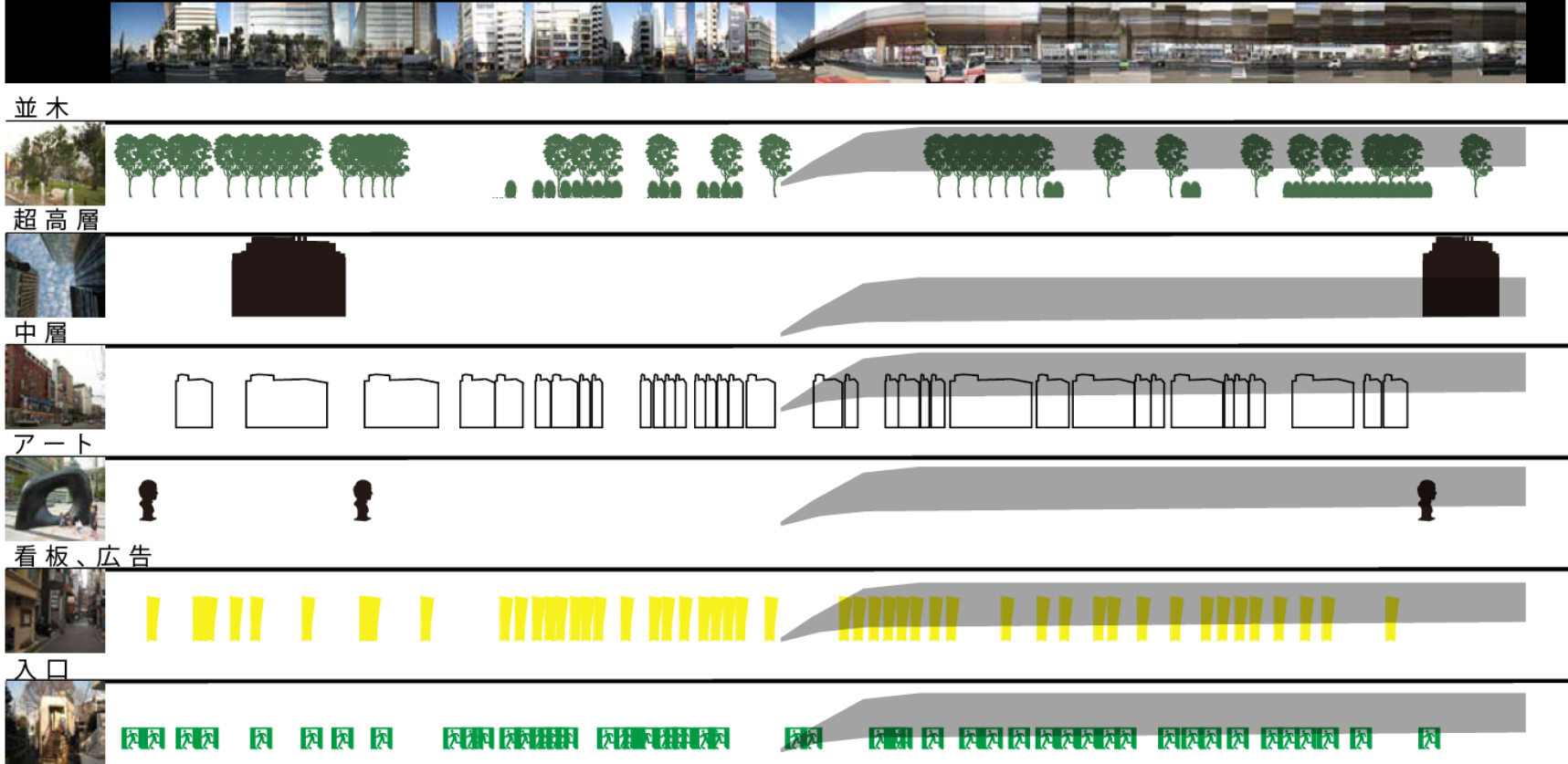


入口



譜面から読み取れる重たい単調なリズムはまさに丸の内の体験を直接的に表すものである。昨今の再開発によって要素は中層から超高層へと転用したが、移行もほぼ完了した今は再び同様のリズムを刻んでいる。ところどころにテンポよく挟まる遠景もこの街並の背筋の正しさを直接的に表すものである。

六本木



雑然とする譜面からこの街のわかりにくさが伝わってくる。骨格と相まってこの譜面の描き方で完全に街は迷路と化しており、脈絡のあるメロディは聞き取れない。さらに高速道路の高架によるノイズがすべてをかき消している。再開発によって現れた超高層の単音もまた然りである。

まとめ

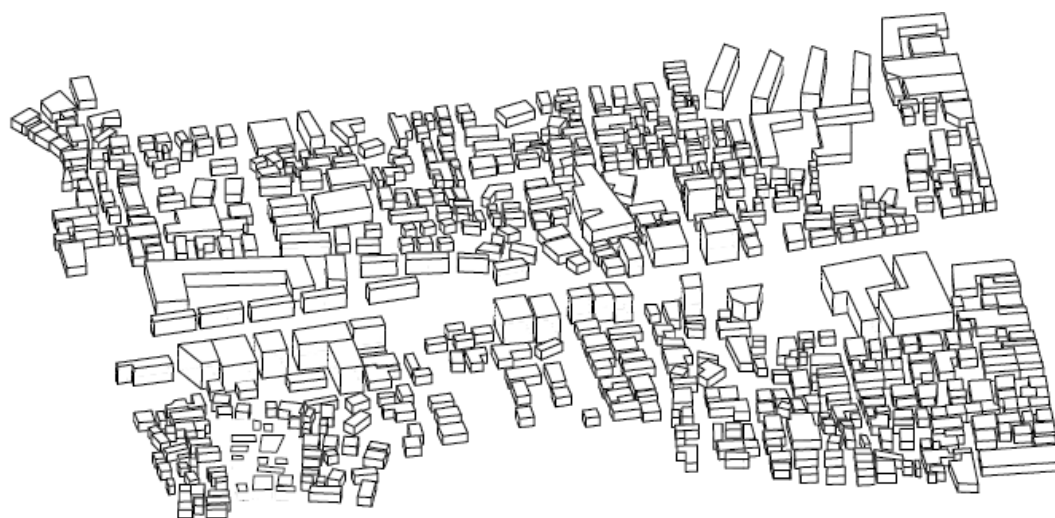
ここで表記している街の譜面（シークエンス）は、街の奏でる曲の一部分の表現となっている。ランダムに取り出している都合もあり、決してクライマックスでもサビでもないかもしれない。しかし、大きな曲展開は異なる次元の街の価値表現として受け取れるものとして、ここでの扱いは鼻歌程度の1フレーズと考えていただければ十分だろう。このメロディによって表現される街のシークエンス体験においてもどのようなメロディが「よい」メロディなのかという点において、どの街にも共有できる指標とは言えない。ちょっとそのフレーズを口ずさむだけで「それ表参道だね」と伝わるような独特のメロディを各々の街が築けるのが、その街のアイデンティティ確立とも直結する。六本木のようにメロディがまったくないというのもまたひとつのアイデンティティともなり得るのである。メロディが意味付けする楽器（景観要素）もまたその街の価値づけ要素を意味している。人々は街を歩きながらこれらの譜面を読み取り、楽しい気分になったり、優しい気分になったり、誇りを持って背筋が伸びたりするのである。

3-3-6 街の変容速度

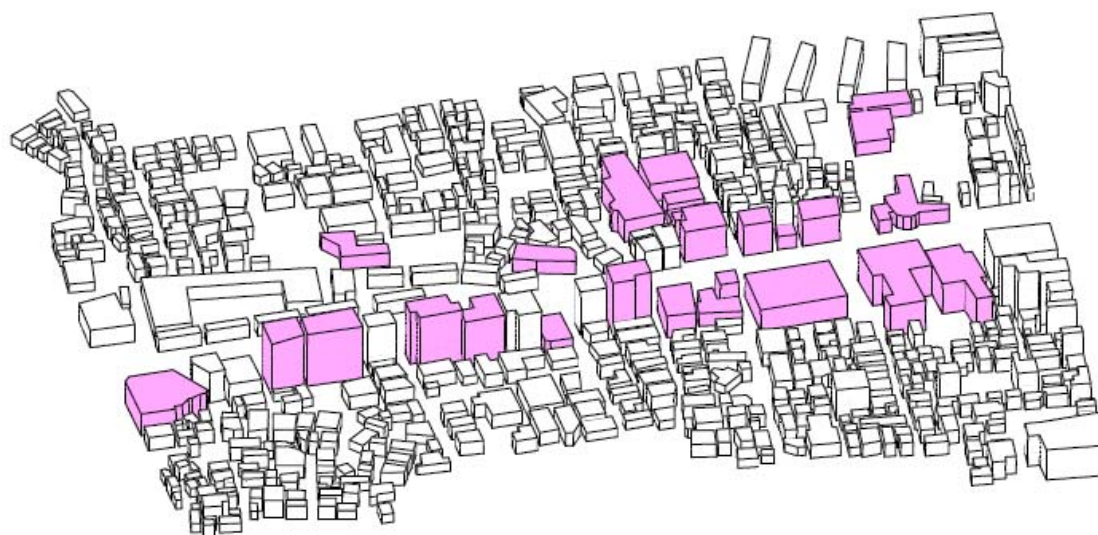
街と経済は切っても切れない縁がある。それは街で売られている商品のように表に現れ直接的に体験できるものもあれば、地価のように目には見えないが、街にじわじわと影響を与えるものもある。ここでは、経済的な影響の集大成であり、街に最も大きな影響を与える建物の変化（街の変容速度）を見ることを通して、ユーザーの評価との関係について考察する。

よく知っているはずの街を久しぶりに訪れると、色々変わっていて「おや？」と思うことがある。かつて親しんだ都市の姿が失われるのを寂しく思う一方で、その移り変わりの中に新鮮な街のエネルギーと魅力を感じる。人の意識も変化しているのだから、街のどの程度のどんな更新が受け入れられる範囲なのかは、人や社会の変化との相対速度になる。ともあれ、都市は社会の要求に目ざとく反応して、人を惹き続けなければ、衰退してしまう宿命がある。だから、変容の仕方や速度を見ることで経済、ひいては社会がその街にどのような圧力をかけているかが、分かるはずである。

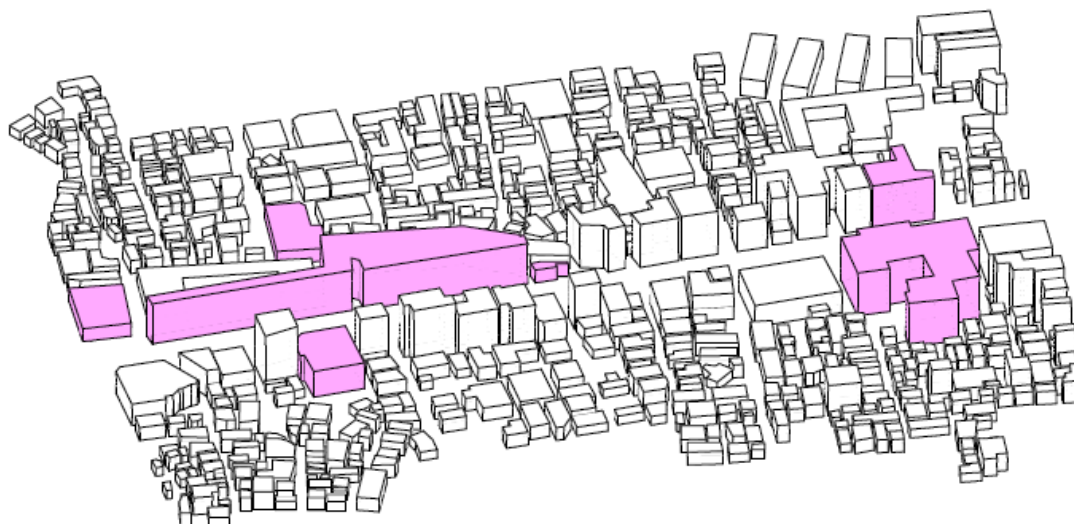
表参道 1970年代



表参道 1990年代

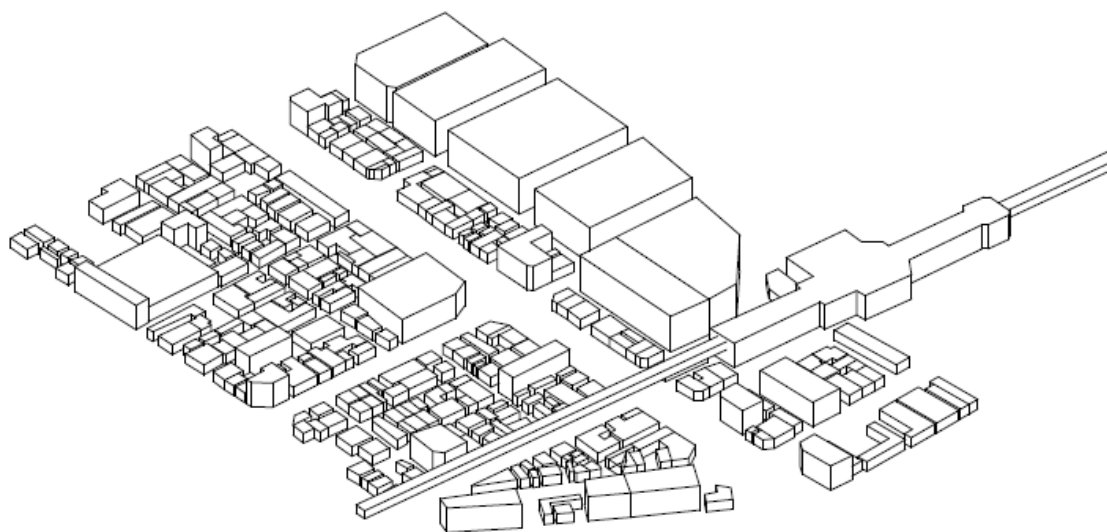


表参道 現在

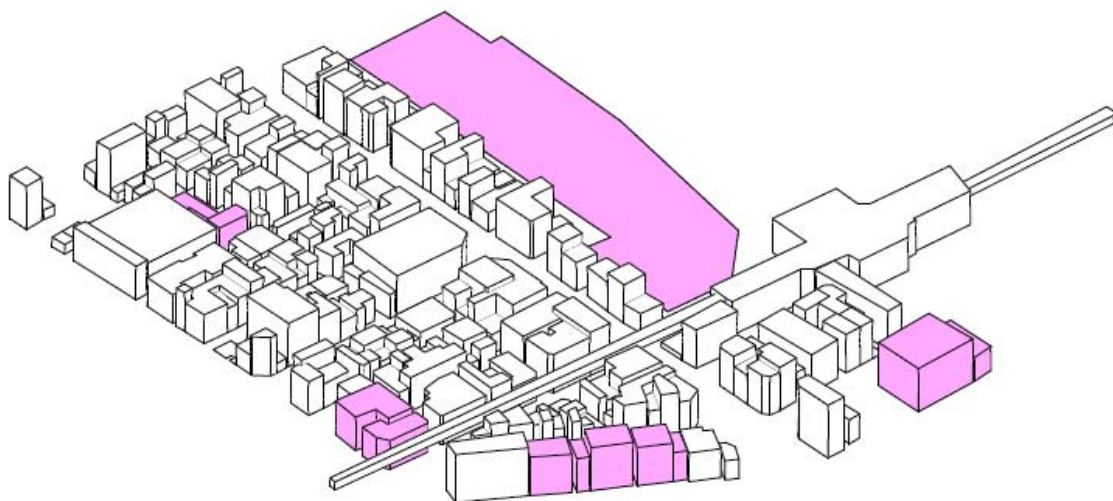


表参道の変容速度は、ここ10年で急激にヒートアップしていると言える。バブル崩壊後の外資による参道沿いの建替えによって世界でも稀に見る有名建築ストリートに変貌した。3つの図を比較すると参道の軸が大きな力によって引っぱり上げられ、現状においてはかなり隆起している様相が見取れる。興味深いのは、それでも他地域と比較すると変化の様が小さく見えるのは、街全体の仕組みを維持しようという規定が強く働いているからであると言える。建物の大きさでは価値を高められないので物理的な隆起には限界がある。それ故に空間の質によって街の価値を持ち上げようとしているのである。この様相はヨーロッパ中心市街地における旧市街の扱いとも近いように思われる。

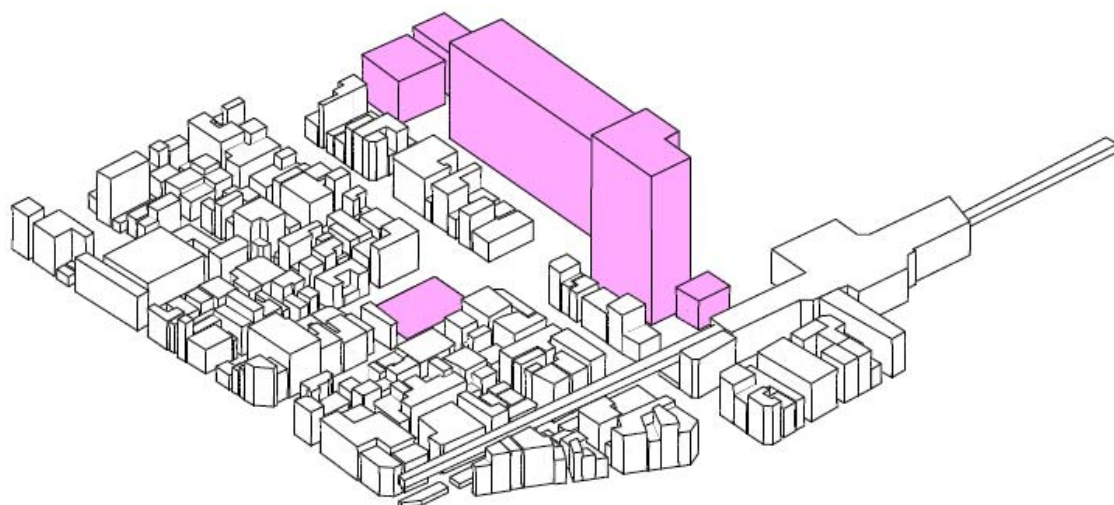
秋葉原 1970年代



秋葉原 1990年代

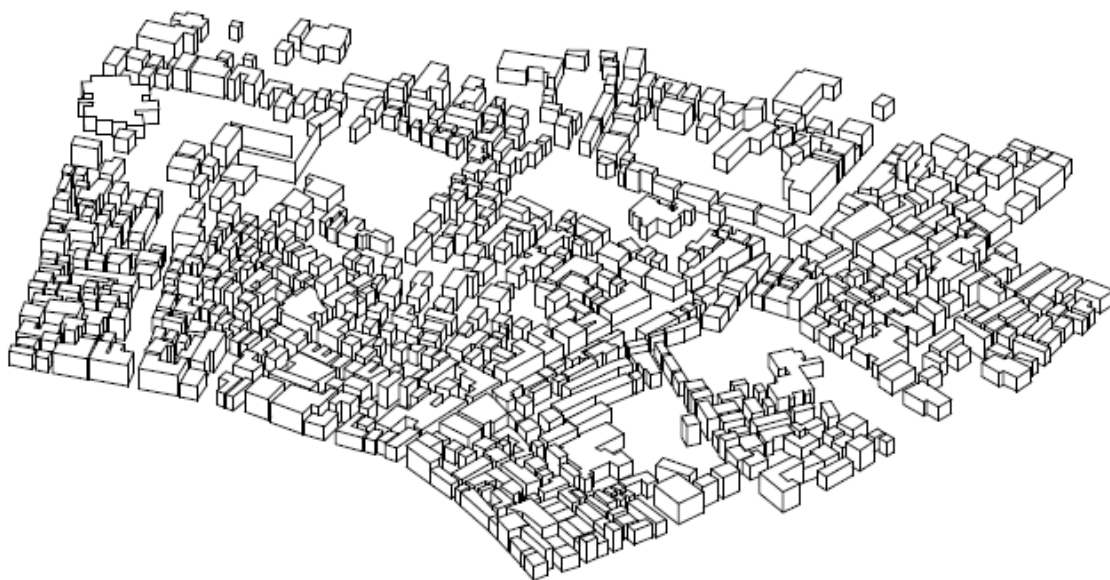


秋葉原 現在

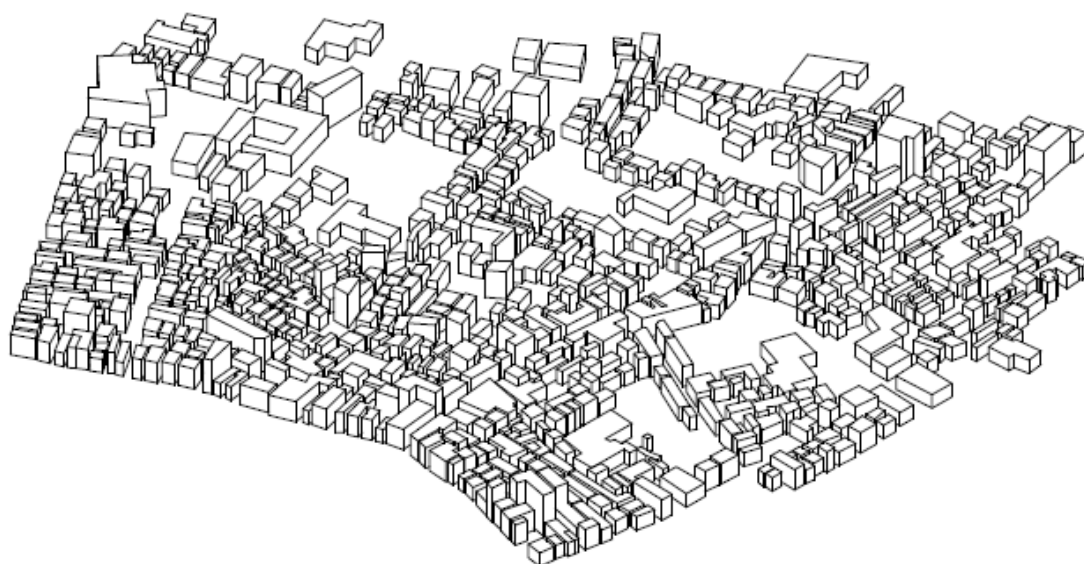


無線、ラジオ、家電、パソコン、キャラクター小物、メイドと「ソフト」面を変換して、時代を作ってきた街である。これらは業界的にも主産業と呼べるような性格ではなかったので、資本の投下もほどほどであり、「ハード」面での更新は非常にゆっくりであった。駅前の市場もその役目を終えてからも割と長期間放置されていたりと目に見える更新は少なかったが、オタク文化の中心地、果ては「趣都」と呼ばれるようになったりと世界からも注目を浴びるようになると途端に大きな資本の注目する所となり、部分的に綺麗なガラスの大きな箱に置き換わった。それらは、残念ながら既存の文化とは異質であり、今の所全くの異物として水と油の関係である。変容の方向性がこの街の未来を決めるだろう。

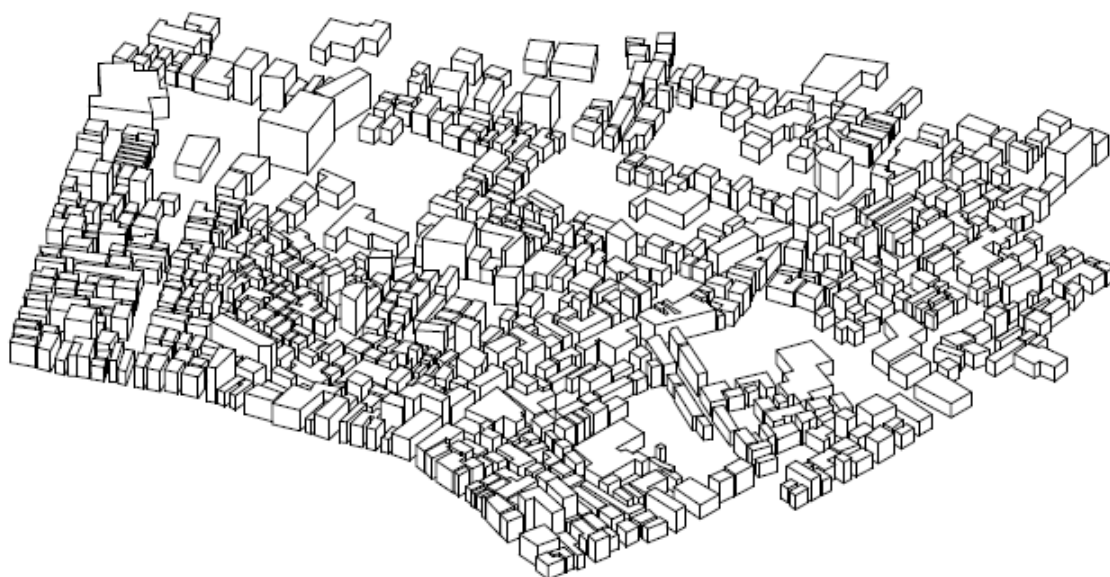
谷中 1970年代



谷中 1990年代

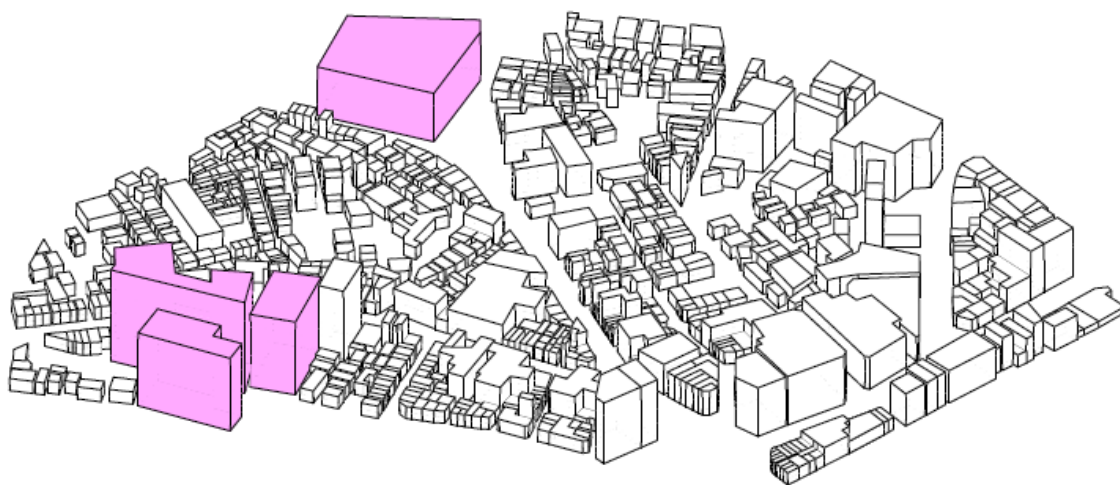


谷中 現在

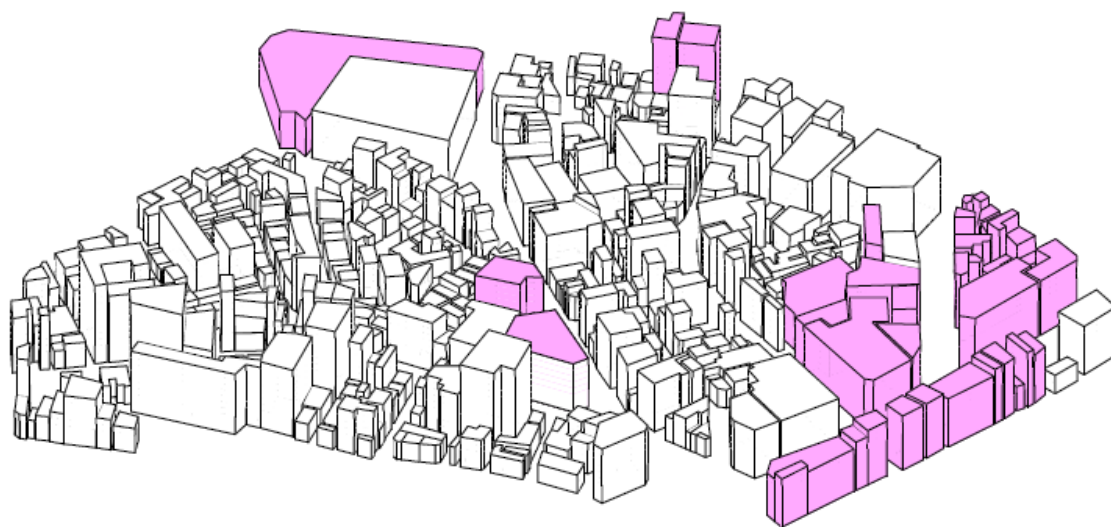


谷中においては、変容速度はほぼゼロと言ってよい。まさにこのゼロ変容こそがこの街の価値として一般に認識されているといっても過言ではない。時代毎の3つの図を比較してみても、その差を言い当てることはほぼ不可能である。無論、入れ替えてもわからない。もちろん、住宅が立ち代わったり部分的な更新はなされたかもしれないが、大枠での変化は認められない。しかしながら、今までこのゼロ変容を担ってきた建物群が老朽化するとともに、それらの建物を支えてきた人々もまた老朽化しつつある。幹線道路周辺の皮一枚は完全に高層の建物となっている今、次世代においてこのゼロ変容都市を博物館化してしまってもよいかには、多少疑問が残るところではある。

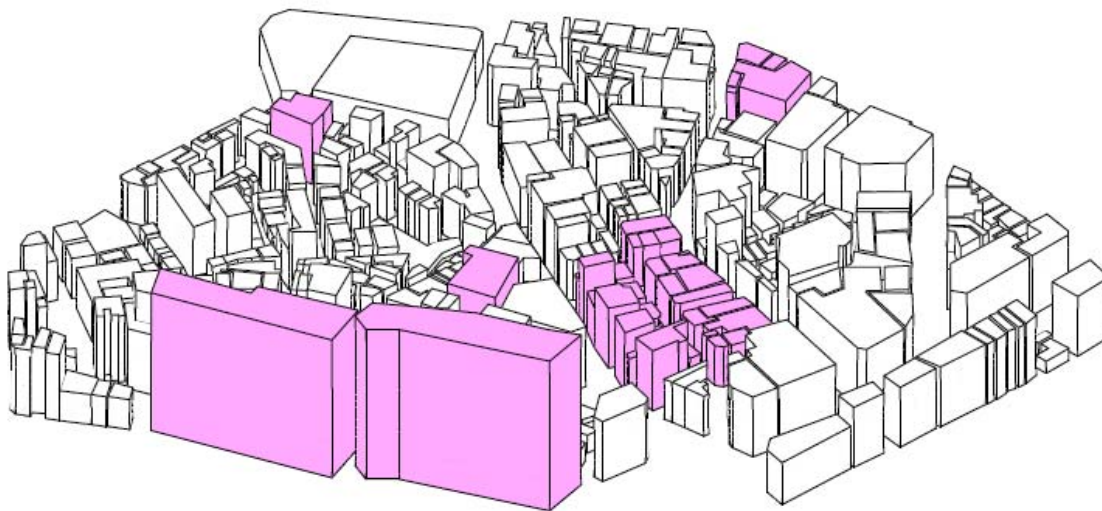
渋谷 1970年代



渋谷 1990年代



渋谷 現在



渋谷の変容速度は、他の街と比較するとドラスティックとも言えるし、単調とも言える。飽きられると大きな変化で話題を呼ぼうとする体質を感じる一方で、そのような変化によって街の質を維持しようという努力のようにも感じられる。東を変えて、北を変えて、それから西を変えて、と順繰りに手術することで常に若々しさを維持するアンチエイジング型の街である。年寄りにはなりたくない、他のアイドル的な若い街が現れても若さでは負けない、というような覚悟ある姿勢である。変容箇所は、骨格の隙間毎の島状の単位で選定され、その周囲がそれに刺激を受けてじわっと浸透するように変化が伝わるという伝播である。開発の規模が小さくもなく、大きくもないという点が若さの秘訣なのかもしれない。

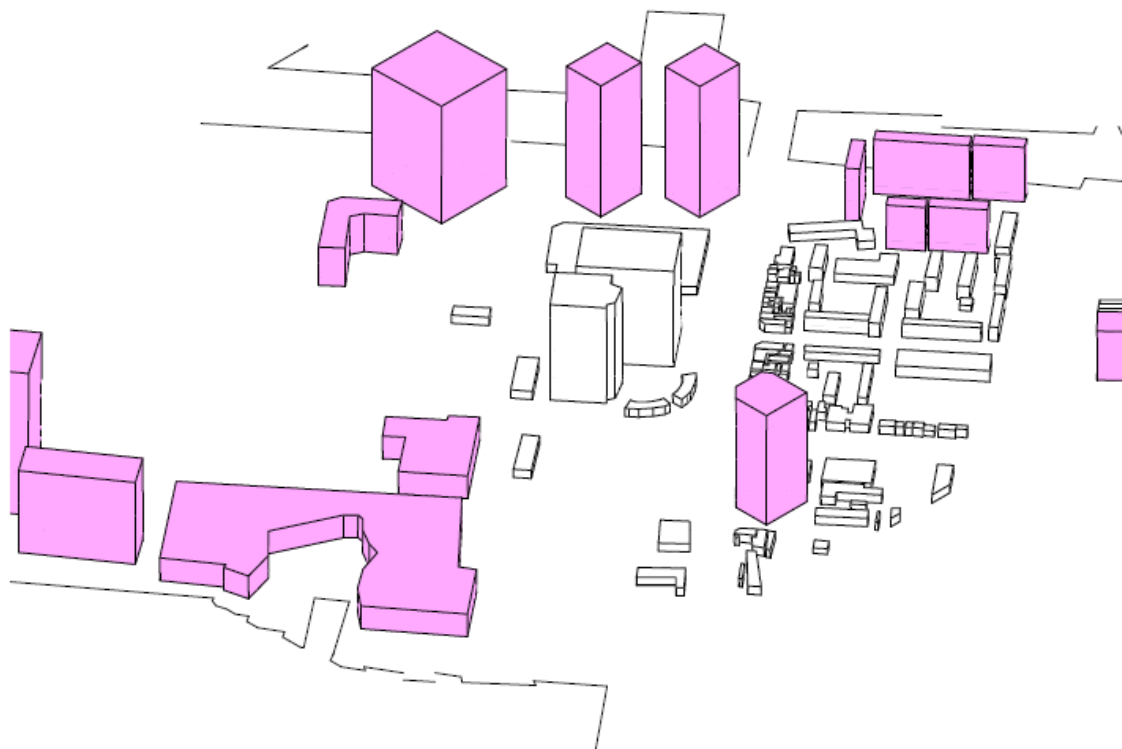
豊洲 1970年代



豊洲 1990年代

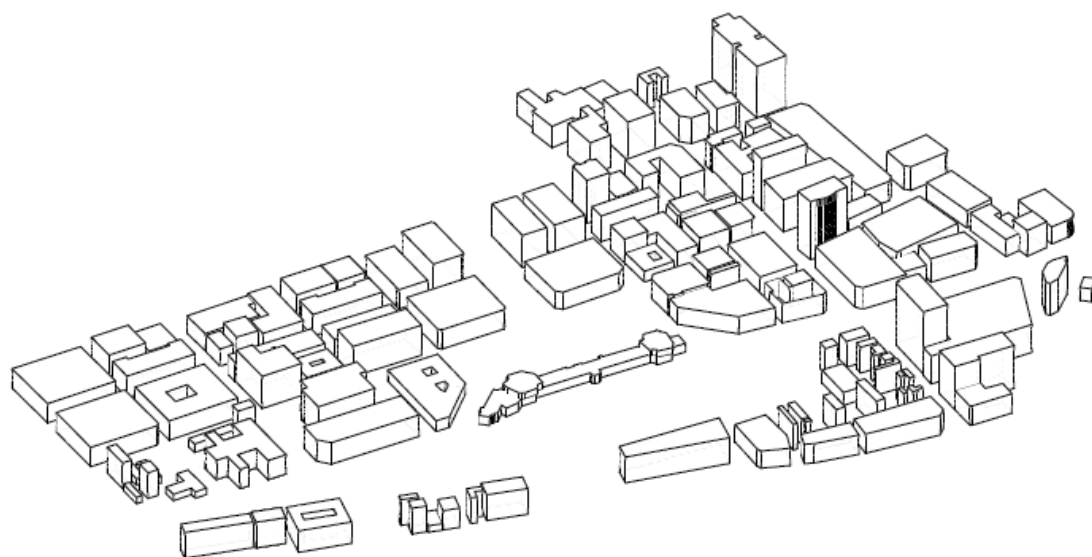


豊洲 現在

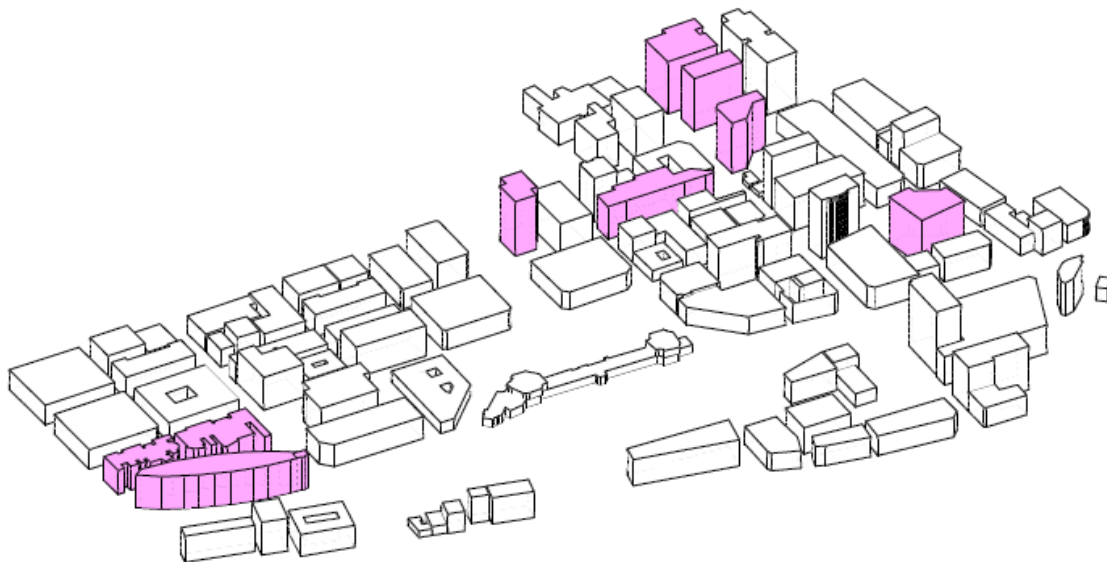


豊洲は、人工島であり、都市としては歴史が浅い。変容といってもそれほど蓄積されたものがあるわけではない。それでも、他の地域と比べると、大型の工業地域が完全な住居地域へと変貌するという点では、他に類を見ないような急激な勾配をもつ変容速度をもつ街であるとも言える。見ての通りまだ、積み木状の塊がいくつか散らばっているだけの現状であり、変容の一断面でしかない。次の変容へのシフトがいつ入るのがこの開発の成功の鍵を握っているように思われる。

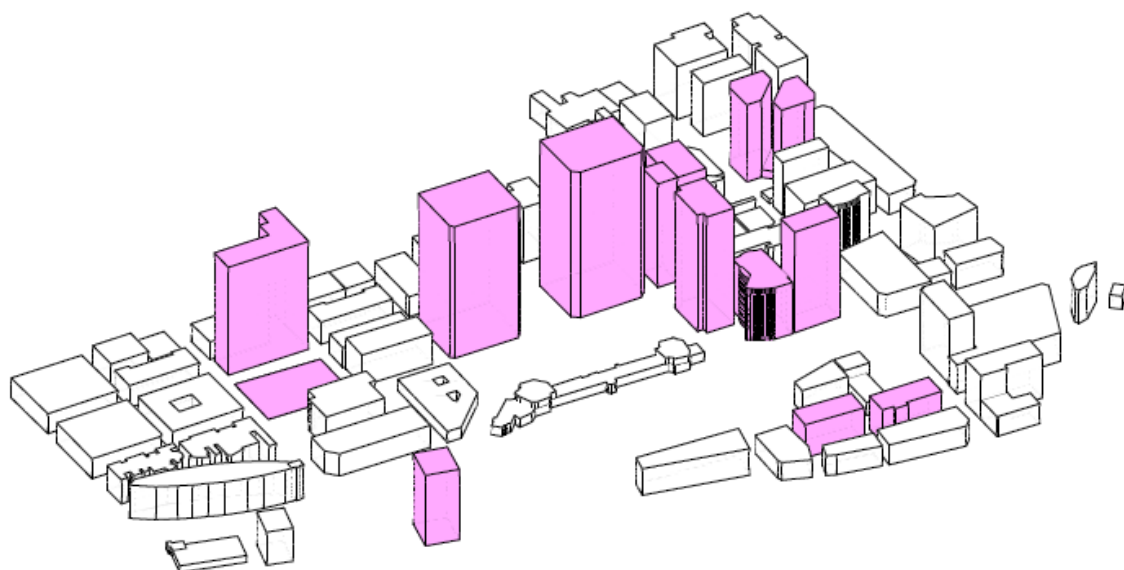
丸ノ内 1970年代



丸ノ内 1990年代

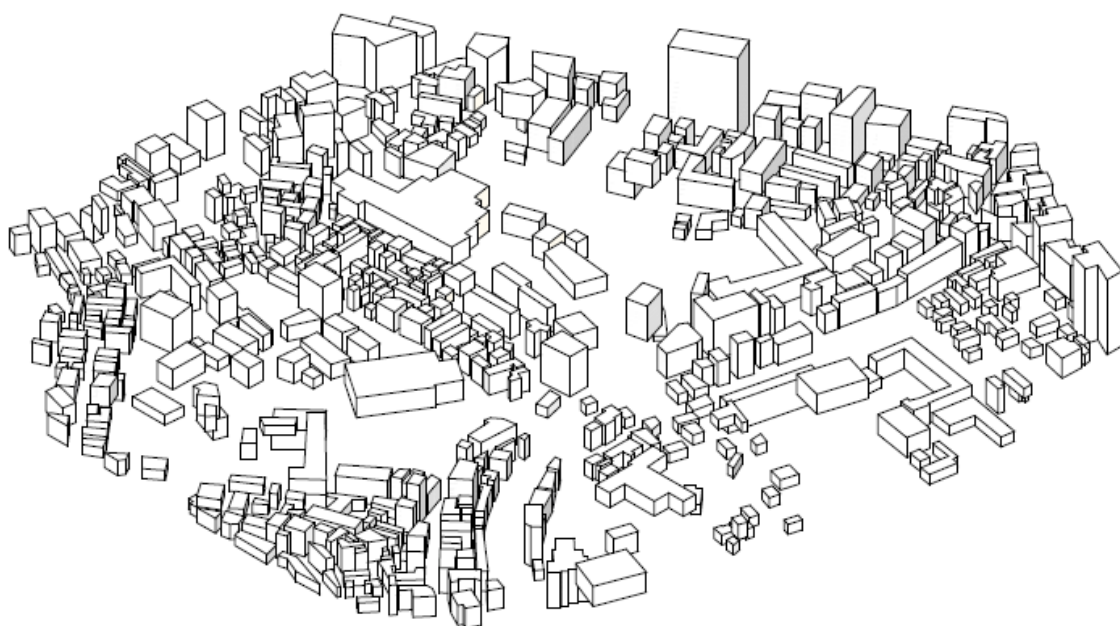


丸ノ内 現在

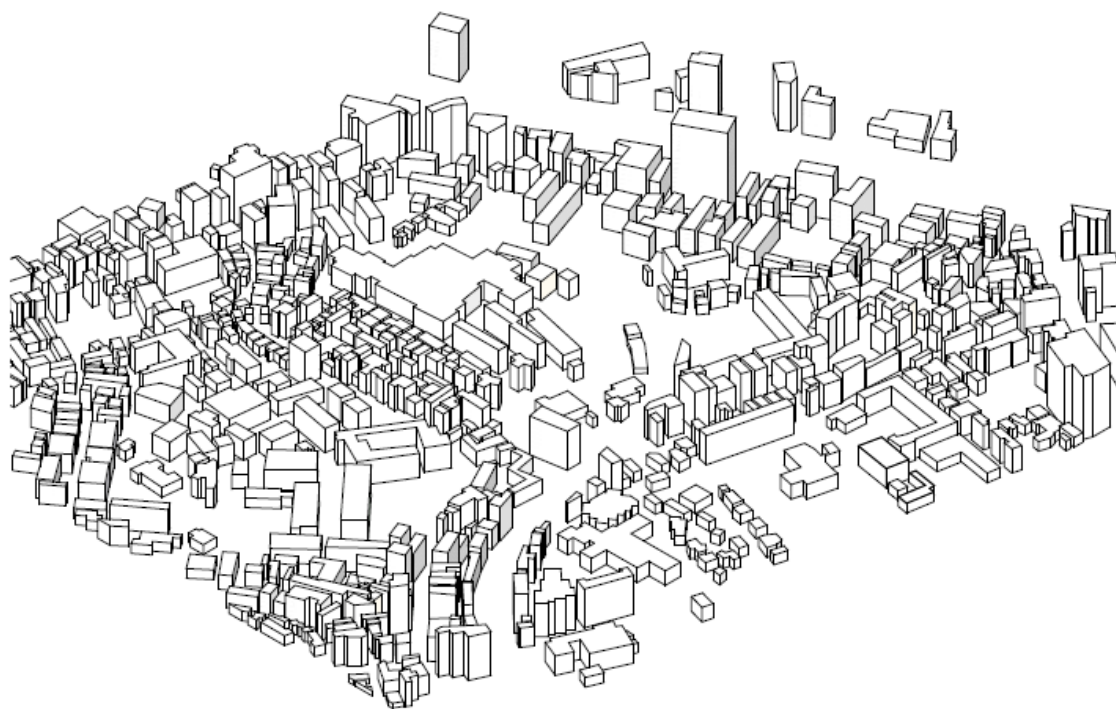


丸ノ内も高さだけに関しては、再開発の教科書的変容速度を示しているが、街の本質はほぼゼロ変容に近い。むしろ、そのゼロ変容を本質的に得るための再開発なのだと考えると理解が得やすいのかもしれない。たしかに建物は超高層化し、形状は変容しているようではある。変わらぬ丸ノ内のブランド意識を維持するという大目的の為にこの街は諸々の手段を高じて社会の変化を迎え撃っている。そこは、現実的には最高速度の変容速度を実感しつつ、逆にとっくに用意できていますよ、という気の利いた、行き止まりを避ける街の仕組みの防衛本能がその見てくれ上の変容速度をなるべくゼロに近づけようという葛藤に身を任すしかないようだ。

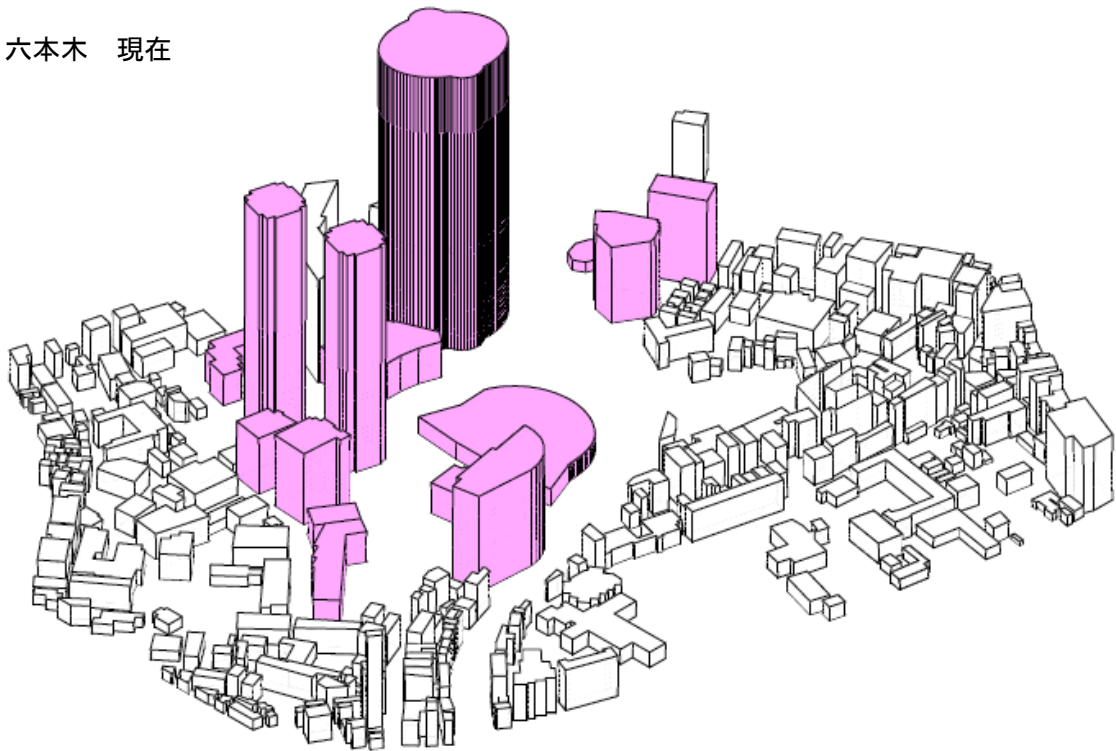
六本木 1970年代



六本木 1990年代



六本木 現在



六本木の変容は、再開発とは斯くのごときという教科書的な大きな変化が図からも見て取れる。同時に再開発エリアの急激な密度変化も象徴的である。今までほぼゼロ変容で来た街だけに、これだけの変容の影響は量りしれない。このような再開発においては、それまでの変容速度の意味はむしろ先住民にとっての驚きのギャップに過ぎないのかもしれない。あまりにベクトルの断絶が早すぎて、再開発以前というまとまりと再開発以降というまとまりに連続性は何もないように思えるからである。いずれにせよ、この再開発が及ぼす周囲への影響を見極めるには次のフェーズでの結果が待たれる所である。

まとめ

街の変容速度は、どんな歴史を歩んできたかと同時にこれからどんなベクトルで歴史を重ねていくのか、を示す指標である。利用者にとっても変容への反応はそれぞれであり、渋谷のように物理的な速度の早さが価値となったり、逆に谷中のように遅さが価値となることもある。丸の内は物理的な速度を早めて意識上の速度を維持する例である。速度は一定でありながら、加速度はゼロであったり、それなりの速度であっても加速度はマイナスということもあろう。順調に成長していくという正解のコースはないこともなんとなくわかる。そういう意味で変容速度を把握することで街に対する愛着の持ち方が変わる。

3-4 ユーザー・空間・文化の交わり

以上、ここまでは、ユーザーと空間の固有性について詳しく見てきた。しかし、ユーザーと空間それぞれに固有性がありさえすれば、即、街に価値が見出されるかと言うと、そうではない。それらが相互にリンクを張り相乗効果をもって高めあって初めて、街の価値が創出されるものとする。

ここで、ユーザーと空間とがリンクするためのキーワードとして、「プレイヤー」という見方を提案したい^注。「プレイヤー」とは、その街に居る人達、立ち振る舞っている人達のことである。私達は彼らの居方、立ち振る舞い方を見て、その街がどのような街なのかを理解する。例えば、渋谷のコギャル達、秋葉原のオタク達である。

つまり、プレイヤーとは、街のあるユーザーに写る他のユーザーの姿と言うことができる。他のユーザーがどのように振舞っているのかを見ることで、自分のその街における居方を定義づける指標にもなる。彼らと同化しようとするのか、対抗しようとするのか、それとも、単に外から観察して楽しもうとするのか、ということである。

このように、街のプレイヤーとは街にいる人（＝ユーザー）のことを指す。しかし、単純に人だけで成立するものではない。人がプレイヤー（＝演者）たるには、そのための舞台が必要である。この舞台こそが「街の空間性」である。固有の舞台（＝固有の空間性）があって初めてプレイヤーが光るのである。舞台はプレイヤーが演技しやすいように作られていなければならない。また、演技しやすい舞台があれば個性的なプレイヤー達が自然と集まってくる。

例として、築地市場という場で考えてみよう。築地には、魚市場で働く人がおり、彼らが使いやすいように街ができています。つまりそこに彼ら専用の「舞台（＝固有の空間性）」が備わっているのです。そして外からの買い物客や観光客がその舞台を見たさに訪れる。

仮に、外からの観光客を増やそう、と考えたとする。その時に、観光客用の休憩所を作ったり、専用の歩道を作ったり、いかにも観光地らしい案内表示を作ったりすると、どうなるか。明らかに、「せっかく市場の雰囲気味わいたいのに」と訪れる人は興をそがれ、足が遠のくだろう。つまり、観光地化することで、魚市場で働く人に相応しい舞台ではなくなってしまうのである。もちろん、演者にとっても余計な装飾で彩られた舞台は演技しにくいものである。

専用の舞台があり、その舞台に見合ったプレイヤーがおり、その演技を見に来る客がいる。このような有機的な関係が形成される街こそ固有の価値を持ちえる街なのである。

つまり、「街のプレイヤー」とは「街の文化」そのものである。その街の背景—空間性や経済性などを理解した上で、それらを表現するべく演技・表現している者たちなのである。街のプレイヤーがどのような動きをし、何と交流をし、何を表現し、何を発信しているか、ということが他者に見えていること、それが「街の文化」であり、「都市の価値」ではないだろうか。

以下に、これまでのフィールドサーベイによって発見された7つの街における「プレイヤー」について解説する。「3-2 街固有のユーザー」で示したユーザーの図を元に、あるユーザーが他のユーザーにとってどのようなプレイヤーとなっているのかについて、その相互関係を説明するとともに、それぞれのプレイヤーが街にもたらす価値について解説する。

注)

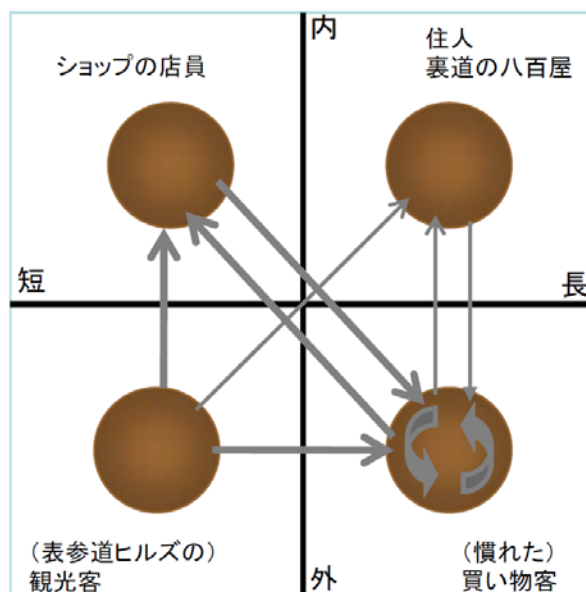
関連する記述は以下の文献に述べられており、ここではそれらを参考にその概念を発展させたものである。

- ・ TOKYO SUBDIVISION FILES, 「10+1」, no. 29, pp101-116, INAX 出版
- ・ 黒川智之、川上正倫、仙田満：都市の滞留空間が兼ね備える劇場性に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp281-282, 2001

表参道

表参道は、地図を広げるおのぼりさんの傍らを、サンプル商品を持ったショップの店員が走っており、カフェではビジネスマンが休憩しながら携帯で話し、その隣の席ではベビーカーを置いた外国人が赤ちゃんをあやしている。そういう街である。そして、それぞれがプレイヤーとして互いに刺激しあう良好な関係が築かれている街でもある。

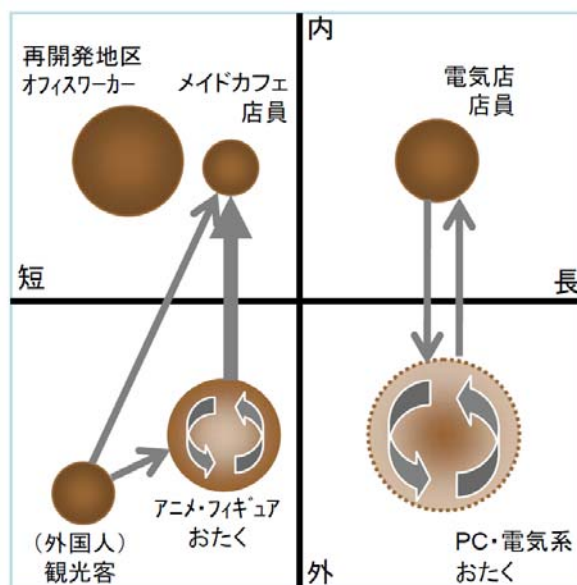
初めて表参道にやって来る観光客は、ブランドショップを巡る買い物客や店員の洗練された姿にこの街の特徴を理解する。買い物客は、他の買い物客のファッションや立ち振る舞いを見て、参考にしたり、時には対抗したりする。ブランドショップの店員と店に来る買い物客は相互に刺激し合い、商品を媒介とした交流がなされる。また観光客や買い物客は自分たちのそこで普段通りに生活している住民達の姿を見て街の懐の深さを感じる。住民は、買い物客や観光客によって、その街の洗練度を再認識し、誇りや愛着を感じるのである。



秋葉原

もとより専門的趣向性の高いモノや情報を求める買い物客が集まっている街である。その専門性により買い物客と店員は独自の閉じた交流形態をもつ。買い物客（おたく）は、集まり群れを形成することで自分達の固有のテリトリーを形成しながら、お互いには干渉することなく、主張しあうこともないという、微妙な関係を築いている。この日本独自の文化となった「おたく」や趣味的な空間は、外国人観光客を引き寄せるが、それはあくまでも外国人観光客が彼らを

一方的な観察対象として見ているということであり、相互の交流関係に発展することはない。再開発地域には、オフィスワーカーが大量に流入して来たが、活動範囲も内容も上記の人々とは関わりを持たない。オフィスワーカーが「おたく」に変貌することもあるのだろうが、表参道のショップのように仕事帰りに自然に立ち寄りというのではなく、そこには何か違う世界への扉や敷居のようなものが感じられる。



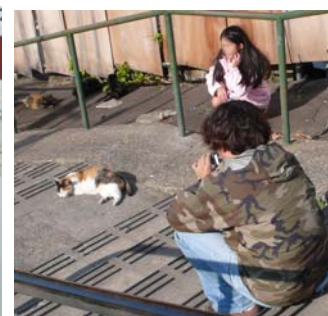
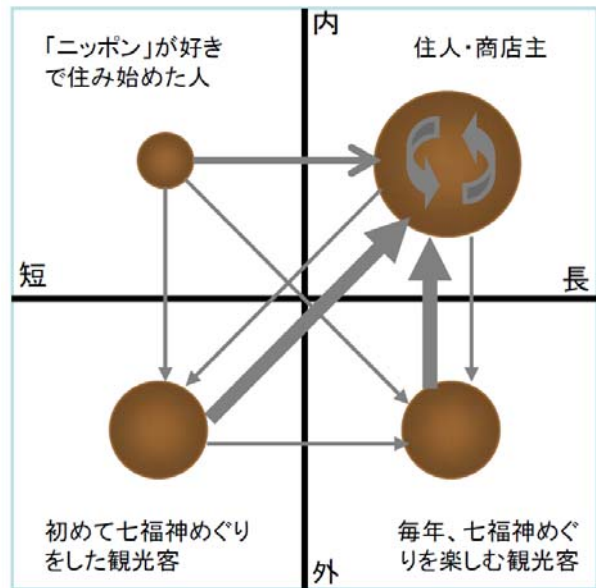
谷中

日常生活が中心にある街である。住人や自営業の商店主が旧来の近隣商業を媒体とした継続的な交流を営んでいる。それ故に街全体の経済活動は小さく空間の変容速度は遅い。しかしその変わらない街の姿を求めて、古き「ニッポン好き」が住み始めることもある。そのようにして入ってきた住民も、従来住民と交流することで、やがて街に溶け込んでいくのだろう。

古き良き生活空間を求めてやってくる観光客にとって、変わらぬ生活を見せて

くれる住民や商店主はなくてはならない街のプレイヤーである。住民や商店主もそのような観光客が訪れることで、昔ながらの寂れた街というのではなく、昔の良さを活かした活気のある街という意識を持つ事ができる。

このように谷中は、それぞれの関係はやや弱いながらも多様なプレイヤーのネットワークが形成されている街である。

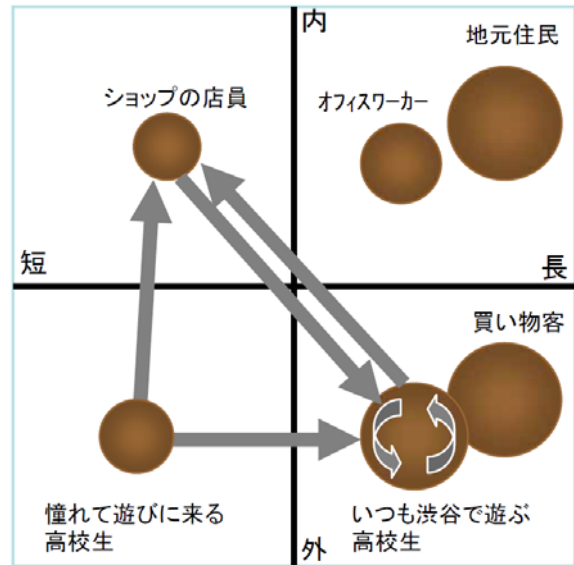


渋谷

渋谷では、午前中から疲れたように道端に座る若者と買い物に来た母娘連れとアタッシュケース片手の茶髪の若者と「ビジネススーツ」ならぬ背広姿の中年男性とが、垣根のように入り乱れて歩いている。

情報・モノが常に変化し、それを求めて若者が集まってくる。若者たちは常に情報を交換し合い、互いに刺激的な状態を作り出している。そのような姿にあこがれて、新しい若者がまたぞろ集まってくる。そして、彼らを牽引するのがショップの店員である。渋谷という街に集まる若者の象徴

あり、カリスマ的な街のプレイヤーである。しかし、街のユーザー全てに支持されているわけではない。通常の買い物客やオフィスワーカーも存在するが、彼らは決してプレイヤーになることはなく、ネットワークの外に置かれている。群集のエキストラ、もしくは、ノイズのような存在と言えるのかもしれない。



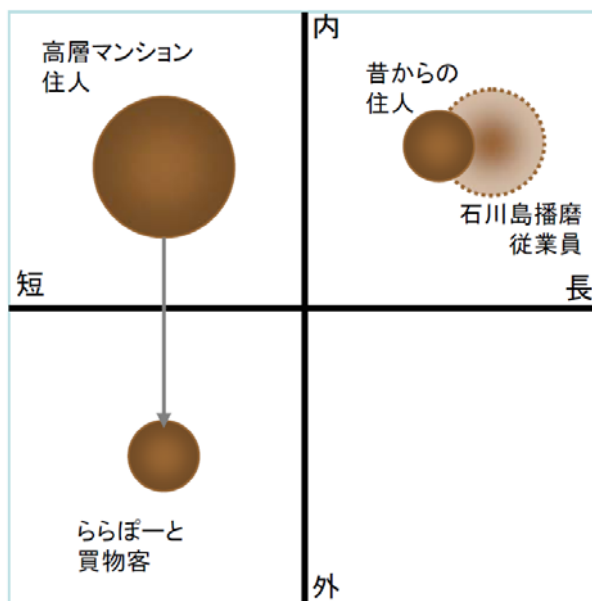
豊洲

かつてここが工業地域であった頃、この街のプレイヤーは工場の就業者達であった。産業構造の変化により工場が閉鎖され、住宅に置き換わることにより、全く異なる新しい住民が流れ込んできた。再開発によって作られた郊外型商業施設には外部から買物客もやってくるとは言え、住民以外のユーザーは少ない街である。

住民は外からやって来る買物客を見て、街の新しさを感じることはあるだろうが、それ以上の交流へと発展しない。

また、買物客も、表参道や谷中で見られるような住民をプレイヤーとして評価する眼差しはない。

このような、ユーザー間の交流のなさは、この街の特徴として定着してしまうのか、それとも、再開発地域された新しい街ゆえのもので、街が成熟するに連れて解消される類のものなのかどうかは、もう少し時間を待たねば判断できないであろう。

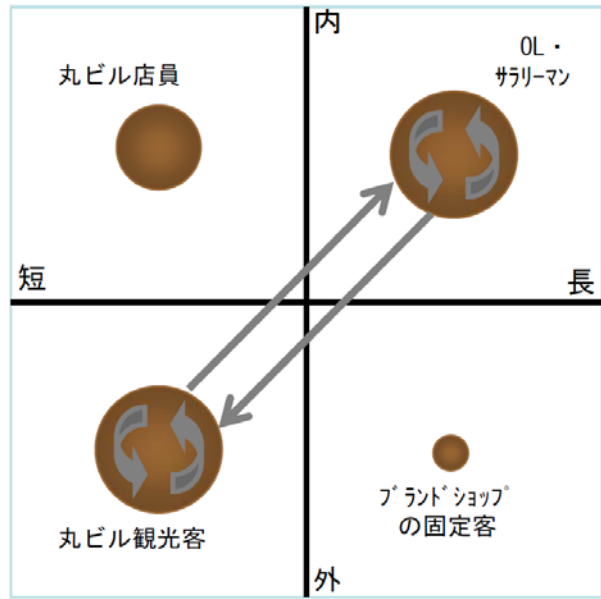


丸の内

丸の内は歴史あるビジネス街である。そこでの主役はもちろんオフィスワーカー（OL・サラリーマン）である。彼らは当然この街の価値を理解しており、それに相応しい立ち振る舞いをし、お互いに意識を高め合う。

その街が再開発され、観光客が入ってきた。彼らはオフィスワーカーの姿を通して、街の気品の高さを感じ取る。また、自分以外の多くの観光客の姿を見ることで、ここは日本を代表する場所（a place to see）なのだという意識を再認

できる。オフィスワーカーも観光客を見ることで街に活気が宿ったことを実感し、彼らの評価を耳にして街の価値を再認識する。この街では店員は表参道や渋谷のようにキープレイヤーになることはなく、あくまでも「黒子」的存在と言える。ブランドショップを支える固定客は表には見えてくることはない。それ故に彼らにとっては、お忍びで気持ちよく買い物できる場所なのかもしれない。

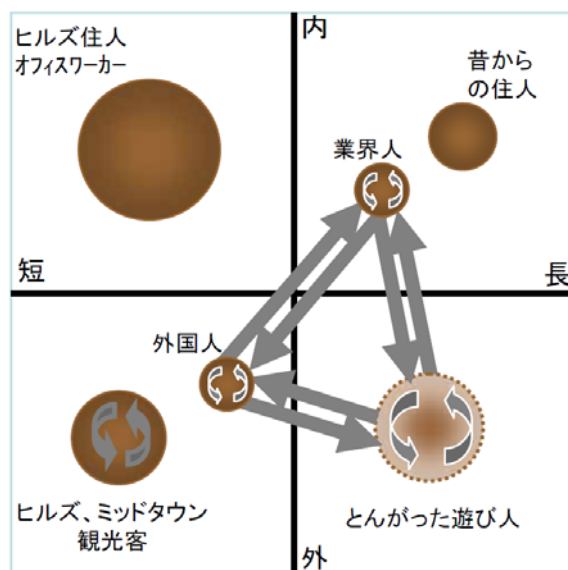


六本木

元々は「遊興の街」であった。その街の主役は「とんがった遊び人」と「業界人」そして「外国人」である。彼らは夜な夜な馴染みの店に集い、互いに密なネットワークを形成し独自の文化を作り出していた。そのような文化に惹かれて六本木に移り住む者もいたが、元より住んでいる住民の多くは、彼らとは生活時間もスタイルも異なり、別世界の人間として交流は形成されなかった。

そこに大規模再開発を契機として、多くの観光客とオフィスワーカーが押し寄せてきた。観光客はお互いに「おのぼりさん」の雰囲気醸し出しあっているが、他の属性と交わることはない。また、再開発地区のオフィスワーカーも高層ビルの内部に取り込まれ、表に出てくることはなく、丸の内のように街のプレイヤーになることはない。

元のコアユーザーの密なネットワークの外に、新しいユーザーが入り込み孤立している状態であるが、今の六本木である。ただし、街の変容とともにこれまでのコアユーザーのネットワークが維持されるのかどうかは不確かである。



プレイヤーたる条件

以上、7つの街を「プレイヤー」という視点で整理した。表参道や谷中のように、それぞれの街のユーザーの間に多様なプレイヤーのネットワークが形成されているものもあれば、渋谷や秋葉原、六本木のようにコアユーザーの間にのみ太いネットワークが築かれているものや、豊洲のようにほとんどネットワークが形成されていないものなど、いくつかの形態があることが示された。

もちろん、これは今回のフィールドサーベイによって現時点での街の姿を我々が評価したものであり、人によっては違う見方もあるだろうし、今後変化していく可能性も大いにある。しかし、この考察を通して、プレイヤーのネットワークが形成されている場合には、ある条件が必要だということが見えてきた。先にプレイヤーが演技をするためには、それに相応しい舞台が必要であると述べたが、つまり、その街が相応しい舞台たる条件とは何であろうかということである。ここでの考察を通して、それはユーザーが高いレベルでの欲求を満たされている場のことである、と指摘したいと思う。

「3-2 街固有のユーザー」では、ユーザーが街に求めるものについて、「生理的欲求」「安全欲求」「社会的欲求」「快適欲求」「魅力欲求」の5つの分類で整理し説明した。このうち、プレイヤーのネットワークが形成されている場合には、ユーザーが「社会的欲求」「快適欲求」「魅力欲求」を満たされている場合が多いということが言える。つまり、ユーザーが街において、人とのつながりがあり、快適で、誇りや愛着が持てると感じている場合には、その満たされた思いが、他者にとってプレイヤーに値する振る舞いとして見えてくるということなのである。

例えば、丸の内のオフィスワーカーが観光客に対してプレイヤーたりえるのは、彼らが街に誇りを持っており、その思いが彼らの立ち振る舞いを通して感じ取られるからであろう。また、逆に観光客がオフィスワーカーにとってのプレイヤー足りえるのは、彼らが街に新しい発見や感動を得て魅力を感じているという思いが、外からも見て取れるからなのである。

他者に評価される「演技」をするには、その裏に街に対する「想い」がなくてはならない。そのような「想い」を生み出すのは「生理的欲求」「安全欲求」レベルの欲求ではない。それらはいわば満たされて当然というレベルのものであり、たとえ満たされても「いい演技」にはつながらない。より高いレベルの欲求が満たされて初めて「想い」が形成されるのだ。

街の価値とは、ユーザーの間にプレイヤーのネットワークを築くことだとすると、その為には街のユーザーの「社会的欲求」「快適欲求」「魅力欲求」レベルでの欲求を満たすことから始める必要がある、と言えるだろう。

3-5 まとめ

以上ここまで、都市の価値とは「固有のユーザーがいるか」「固有の空間性があるか」「ユーザーと空間が有機的に交わり文化を生み出しているか」という3つの視点ではかることができるということについて述べてきた。ここでは、それらの記述をまとめて都市の価値をはかる視点を整理することで、2年間の研究のまとめとしたい。

都市の価値をはかる最初の段階は「固有のユーザー」がいるかどうかということである。街にどのようなユーザーが居て、さらに、それぞれのユーザーがどのような欲求を満たすことができるのかを見極めることである。

街の「外」から来ているユーザー、街の「内」にいるユーザー、街における経歴が「短かいユーザー」、「長いユーザー」、それらがどのようなバランスで配置されているかを見ることから始める。そして、それぞれのユーザーがどのような時間帯で街を使い、どのレベルの欲求を満たしているのか、「生理的欲求」「安全欲求」「社会的欲求」「快適欲求」「魅力欲求」のどの項目なのかを知ることで、その街を評価するための軸が固定される。

次の段階は「固有の空間性」があるかどうかである。固有の空間がある街にこそ、固有のユーザーが集まる。この空間の固有性は以下の要素に分解して記述することができる。「地形」「粒度」「骨格」「表装」「シークエンス」「変容速度」

それぞれの要素においてどのような個性があり、それがユーザーに伝わっている否かが評価の対象になる。

最後に、「ユーザーと空間が有機的に交っているか」ということである。有機的に交っている場合には、ユーザーが「プレイヤー」となることができ、街の「文化」を表現する者として評価されるのである。

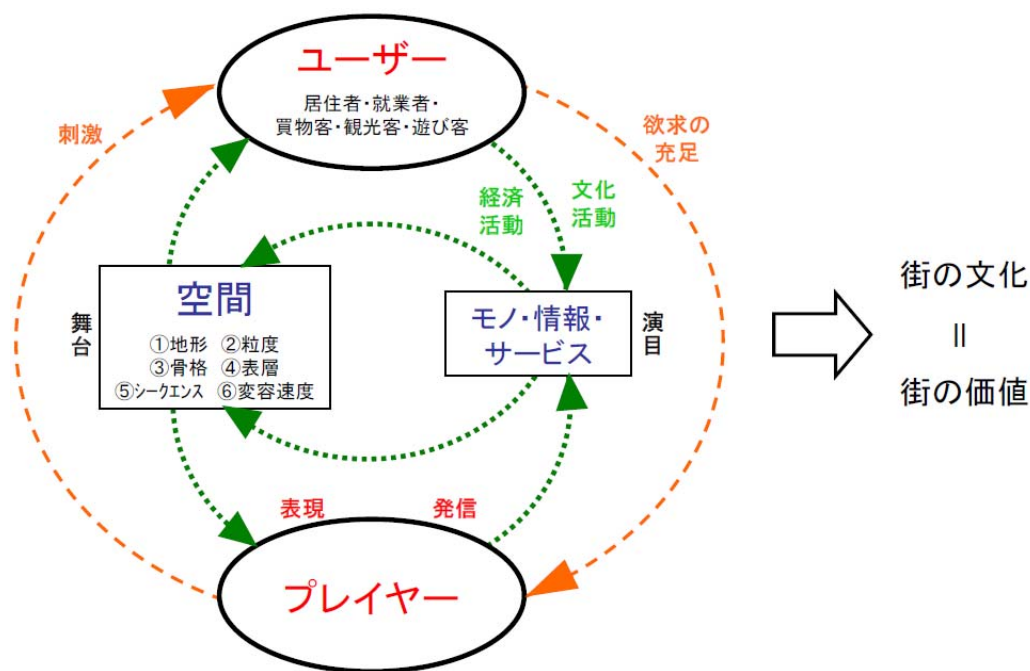
ユーザー間に多様な「プレイヤーのネットワーク」が形成されるためには、その街のユーザーが「社会的欲求」「快適欲求」「魅力欲求」といったレベルの欲求を満たされる必要がある、その視点からのチェックも重要になる。

以上に述べた関係を図に表現すると下記の通りとなる。ここでの要点は、「ユーザー」「空間」「プレイヤー」がそれぞれに固有性を持って確立されていることと、そして、それらが相互にリンクを張り高め合うサイクルが形成されていることである。

「ユーザー」は固有の空間性がある街を求めて集まり、そこでモノやサービスを購入するという経済活動を行う。経済によって新しい建物が造られるなどし、空間の固有性がより強められるきっかけとなる。空間の固有性がより強まることで、更なるユーザーが呼び集められる。逆に経済によって空間の固有性が打ち消されるような開発が行われた場合には、このリンクが切れてしまうことになる。

「ユーザー」はその街での欲求を高いレベルで満たされた場合には、その姿が「プレイヤー」として、他のユーザーから評価される。また、「プレイヤー」として存在するためには、その街の「空間」が舞台となり、「モノ・情報・サービス」が、彼らに相応しい演目として整っていなければならない。故に「プレイヤー」が存在することは街の文化の象徴である。個性的な「プレイヤー」が存在する街は、そこから刺激を受けたいと思うさらなるユーザーを呼び込み、文化が増幅されるというサイクルが形成される。つまり、一定の欲求の充足の上に、「ユーザー」が「プレイヤー」になれた時に、「街の文化」が生まれ、街の価値が意味付けられる。

このような「ユーザー」－「空間」－「プレイヤー」間のサイクルを形成することこそが、都市の文化・都市の価値を生み出すことだと言える。



「ユーザー」・「空間」・「プレイヤー」の交わり

以上、本研究では、2年間の7つの街のフィールドサーベイを通して、都市の価値とはなにか、そして、それをどのように捉えるかについて考察してきた。まだまだ研究の緒についたばかりといったところだが、まずは本報告をもって2年間の調査研究活動の締めとしたい。

このテーマはまだまだ掘り下げる価値も意味もあると考えられるため、今後、機会があればさらなる調査を行い、今回示した視点をさらに発展させていきたいと思っている。

参考資料

<参考文献>

1. 平本一雄、東大都市工都市再生研究会、東京工科大都市メディア研究会：東京プロジェクト“風景”を変えた都市再生 12 大事業の全貌，日経 BP 社，2005
2. 豊洲のまちづくりに向けて，東京ガス・豊洲まちづくり社内研究会報告書
3. 江東区の昭和史，江東区
4. ロラン・バルト（宗左近 訳）：表徴の帝国，ちくま学芸文庫
5. 中井邦夫、坂本一成、伊庭野大輔ほか：超高層建築の可視領域と見え方 ランドマークとしての超高層建築が形成する地域的領域（1），日本建築学会大会学術講演梗概集 F-2，pp. 679-680, 2006
6. 伊庭野大輔、坂本一成、中井邦夫ほか：可視領域と視点の連続による領域的特徴 ランドマークとしての超高層建築が形成する地域的領域（2），日本建築学会大会学術講演梗概集 F-2，pp. 681-682, 2006
7. TOKYO SUBDIVISION FILES, 「10+1」 no. 29, pp. 101-116, INAX 出版
8. 黒川智之、川上正倫、仙田満：都市の滞留空間が兼ね備える劇場性に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1，pp. 281-282, 2001

<参考HP>

1. ウィキペディア：
<http://ja.wikipedia.org/wiki/>
2. 江東区ホームページ：
<http://www.city.koto.lg.jp/>
3. 中央区ホームページ：
<http://www.city.chuo.lg.jp/>
4. 東京都中央卸売市場：
<http://www.shijou.metro.tokyo.jp/>
5. 豊洲商店会：
<http://www.toyosu.or.jp/>
6. 東京インナーハーバー：
<http://www.tokyo-innerharbor.com/>
7. 豊洲2・3丁目開発計画：
<http://www.toyosu.org/>
8. 豊洲地図：
<http://toyosu.cc/>
9. 水上バス：
http://www.suijobus.co.jp/himiko_ship/index.html
10. 芝浦工業大学：
<http://www.shibaura-it.ac.jp/>

11. 三井不動産 :
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/project/special/toyosu/>
12. アーバンドックららぽーと豊洲 :
<http://toyosu.lalaport.jp/>
13. marunouchi.com :
<http://www.marunouchi.com/>
14. Nakadori.jp :
<http://www.naka-dori.jp/>
15. 大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 :
<http://www.lares.dti.ne.jp/~tcc/index.html>
16. 集落町並み walker :
<http://www.shurakumachinami.natsu.gs/>
17. 東建月報 :
<http://www.token.or.jp/magazine/>
18. 丸の内現象学 :
<http://jconder.exblog.jp/>
19. 東京ミレナリオ :
<http://www.millenario.com/>
20. 政府インターネットテレビ :
<http://nettv.gov-online.go.jp/prg/prg199.html>
21. 都心の景観を考える :
<http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/project/p98/marunouchi/keikan/index.html>
22. 国指定文化財等 HP データベース :
<http://www.bunka.go.jp/bsys/index.asp>
23. 文化庁 HP :
<http://www.bunka.go.jp/index.html>
24. 六本木ヒルズ :
<http://www.roppongihills.com/jp/>
25. 東京ミッドタウン :
<http://www.tokyo-midtown.com/jp/index.html>
26. 新国立美術館 :
<http://www.nact.jp/>
27. 泉ガーデン :
http://www.sumitomo-rd.co.jp/izumi_garden/index.php3
28. ラクティブ六本木 :
<http://www.ractive-roppongi.com/history/top.html>

資料編

資料-1 ディスカッションの記録（豊洲）

各研究員が、豊洲の街におけるフィールドサーベイの結果、インタビュー調査の結果を持ち寄り、この街が持つ価値についてのディスカッションを行った。

以下はその記録である。

日時：2007年7月24日 10:00-14:00 於・ハイライフ研究所

参加者：辰巳・大野・森下・仙洞田・中村・宮崎・川上・添田・池田・加藤（10名）

- 1) フィールドサーベイの報告 [川上]
- 2) フィールドサーベイの報告 [森下]
- 3) フィールドサーベイの報告 [辰巳]
- 4) フィールドサーベイの報告 [添田]
- 5) 居住者ヒアリングサマリー [加藤]
- 6) アンケート調査の概要報告 [池田]
- 7) ディスカッション

「リセット」の街、豊洲（川上）

リセットの価値、記憶の価値

川上：詳しくはレポートに預けるが、今回、豊洲の現況からは「過去からの完全なるリセット」という印象を強くした。工業地域であった土地としての出自は（一部旧市街を除いて）完全に上書きされようとしている。まだ豊洲のリセットは完了していないので、途上という前提でしかいえないが、この地区をどう売るかという商業戦略にも、新しい若い居住者層にむけた、都心の利便とリゾート的な快適さをあわせもった空間訴求の意図がうかがえる。その半面、セメント工場や造船所跡地など工業地帯の気配も色濃く残る。

豊洲では、本来ならマイナスイメージとなりうるアイコン、たとえば近代日本の重工業のシンボルともいえる造船所をモチーフにしたオブジェなども、「港湾」というまったく新しい文脈のなかにおかれ、アートとしてのみ再規定されている。街そのもののアクティビティと結びついていなく、表面的なアレンジにとどまっている。こうしたイメージの飛躍や倒置が、豊洲の存在感をますます薄っぺらなものにしていると感じた。

確かに豊洲の「過去」はたかだか100年足らずであり、そもそも「リセット」自体にはよし悪しはないわけだが、あまりに安直で場当たりの展開実態を見るにつけ、新しい都市生活の可能性を開くような可能性とか期待があるかどうか疑問をもつ。趣向の変化に従ったスクラップ・アンド・ビルドの繰り返しだけでは、永続的な価値は生まれない。街としてどうあるべきかというランドデザイン、つまり未来像への責任を伴ったリセットにこそ価値はあると考える。

「埋立地」ならではの都市開発を

川上：これは居住者の体験談から得たエピソードだが、埋立地ゆえに地域内の傾斜や段差が少なく、移動の支障が少ないという点に注目したい。東京は意外に高低差の大きい都市だが、埋立地にはその問題がない。その分、平面に建物が並んだときのスカイラインに対するデリカシー、地形を生かした表情に対する創意工夫があるといいのではないかと。

オランダには「アイ・バーグ」という人工島があるが、そこでは埋立て地の形状を考えるとところから建築家の構想が介入する。どんな街や暮らしかたが機能するのかを前提に島の形状をスタディするところがおもしろい。日本の場合はまず道路本位で区画された土地を前提としているので、都市開発は最初から大きく制約され、面白味を損ねる原因になっている。新しい島にもかかわらず、他の土地と大差ない無個性な街になっているのが残念だ。埋立地は、道に分断されない街づくりができる貴重な機会なのだが、運河で区切られた「島」がさらに道路によって寸断され、さらに細分化されて要るのが現実だ。そういう意味で、せっかくの「島」を道路で分割するのではなく、豊洲、晴海、辰巳、東雲、台場といった、東京湾埋立て「島」それぞれの個性が際立つようなありようを求めると面白いと思う。

大野:「アイ・バーグ」の話は非常に面白い。道路ありきの発想ではない街づくりができる、という点では、まちづくりの手法自体にも見るべきものがあると思う。

住民視点でみた「まちの使い勝手」(森下)

都心へのアクセス至便なベッドタウン

森下:豊洲ではないが、近隣地区である東雲に在住している。都市や建築という職業にかかわる「眼」ではなく、通勤や日常生活の便など、都心勤務の多忙な単身者という要素も含め、生活者視点で豊洲エリアについて考察してみたい。東雲には 2005 年 4 月から住んでおり、最寄駅は豊洲駅。職場まで有楽町線一本で通えるアクセスのよさで選んだ。

いま述べたとおり、豊洲の長所といえば何より都心へのアクセスのよさだろう。有楽町線なら豊洲～有楽町は所要 7 分程度。他の主要駅へも、品川駅は 20 分、東京駅 15 分、渋谷・新宿がそれぞれ 25 分、池袋でも 30 分で着ける。乗り換えも多くて 1 回と至便だ。が、実際に住んでみると、実は終電の時間が意外にも早い。前出各駅初 24 時の電車に乗らないといけないのは、夜遅くまでの仕事や交際が多い身にはやや厳しい。距離的には近いので、タクシーの深夜料金が 2000 円以内で済むという利点もあるが、途中の主要駅まで電車、そこからタクシーというあわせ技を使えば、より便利・経済的ではある。

2006 年 3 月にゆりかもめが豊洲まで延伸したことで、台場など臨海地区へのアクセスはより便利になった。ただし生活圏という点では、少なくとも現時点では、臨海地区は「観光・行楽」の色合いが強く、直接生活の便に利があるとは言いがたい。一方で、同じ江東区内の交通の便はさほどよくない。江東・江戸川などの東京東部地区は、JR 総武線、東京メトロ東西線、都営新宿線など東西を走る電車に比べ、南北を結ぶ路線がほとんどない。錦糸町などへ行くには電車を 3 本乗り継ぐ必要があり、豊洲を含めた江東区内の主要な交通網は路線バスになる。しかし、路線バスは、ほぼ都内全域をカバーしているとはいえ、複雑な路線網の全体像や、正確な所要時間を把握することがきわめて難しく、「ふだんの足」として十分に使いこなすには自治体としての包括的な整理・工夫が必要だろう。

エリアが広いがまだ街並みは疎ら。開発途上にあることや、道路や区画が広く取られていることで開放感がある。江東区は運河の町であり、豊洲は埋立地であるため、都心に至近でありながら、緑地や親水公園など環境・景観は整備されている。開発地ならではの開放感はあるが、いずれはそこに建物が建つという点では、予測不可能な、不確定要素の多い「景観」であることも留意点ではないか。

海に面しているという点では、運河に囲まれているので、橋を利用するために大幅に迂回しなければならない事情はある。塩害や湿気といった、海ならではの問題を住宅に感じることはほとんどない。逆に町の風通しはよく、洗濯物の乾きもいい。その分空気が停滞しないようだ。春秋など陽気のよい時期は爽風が心地よいが、冬場の海風の寒さには閉口する。雨の日ともなれば駅に着くまでにスーツは雨風でびしょ濡れということになる。また「抜け」のよさに惑わされてか、心理的な距離感と、物理的な距離のギャップは大きいようだ。新宿の高層ビル群のように「見えているのにたどり着かない」感覚は、豊洲でも感じられる。

添田:あとで居住者インタビュー報告にも出てくるが、湿気など、海沿いならではの環境に起因する住人の知覚・意識の度合いは意外にも低い。しかし、僕たちのように外部の人間が町に降り立つと、確かに湿気や潮の匂いといったものは感じるので「馴れ」というものはあるのでは。

大野:親水空間の水が臭くなったり、濁ったりということはないのだろうか？また、報告写真を見る限り、自転車利用が多いようだが土地がフラットだから快適なのか。バイクルートなど考えられているのか？

森下:それも慣れによるのかもしれないが、不快に感じたことはない。ただ、海水自体の透明度は極端に低い。家が東雲なので、運河の橋を渡らないとならないが、橋の勾配がかなり(建物 3 階分程度)あるし、幹線道路を渡るにも歩道橋しかなかったりと、自転車利用者にはやさしいとはいえない。豊洲の街のなかで移動する分には非常に快適だろう。

豊洲に住む、ということの実態

森下:今回、改めて豊洲を歩いてみたが、豊洲5,6丁目は本当に何も無いことに驚いた。豊洲という「新興エリア」というイメージがあるが、実際には昭和の町並みも残っていて、豊洲駅前交差点を境に高層建築が集中するブロックと旧市街が並存する町でもある。ららぽーと豊洲ができてふだんの買い物もだいぶ便利にはなったとはいえ、今でもレンタルビデオ店はなく、書店もつい最近できたばかりだ。DVD を借りたければわざわざ門前仲町や木場など東西線沿線の駅まで行かねばならない。また、スーパーは 24 時間営業だが、夜遅く買い物に寄っても惣菜などはほとんど店頭がない。

つまり、実態は「家族のためのニュータウン」なのであり、多忙な都市生活を送る夜型生活者にとっては、現状はアクセスのよさを除いては不便な町と言わざるを得ないだろう。今後、これらの生活上の課題と、豊洲の住人とのマッチングがどう行われるかに注目したい。

2007 年 6 月 27 日水曜日、13 時～15 時の豊洲を歩く (辰巳)

「ニュー下町ファミリー」の街

辰巳:水曜日の午後という、ウィークデイのどまん中を歩いてきた。これまでの報告の中にも上がったが、そのときの印象を一言で表すなら、ニューファミリーの街、つまり「ニュータウン」だろうと。敢えて「ニュー下町ファミリー」と名づけたのは、東京の西側(山の手)のそれとは異質なものを感じたから。あれだけの大胆強硬な再開発を経てもなお、東京の東側の庶民・下町の匂い、江戸の下町っぽさが漂うのは「地場」によるものといえる。その地の力に引き寄せられて集まるのは、やはり埼玉周辺の人たちでは。

豊洲の街の「風景」についても述べたい。レポートに書いたように、本当にカジュアルな、つい今しがたまで家事をし、エプロンを外して出てきたばかりといういでたちの、ベビーカーを押す若い夫婦が多かった。母子もだが、夫婦が多いことが印象的だった。平日の昼間に明らかに休日モードで歩いている父親とは、どんな人なのか、職業やプロフィールに素朴な疑問をもった。ベビーカーとともに多かったのは、自転車だ。豊洲とは、ベビーカーと自転車の街でもある。今回初めてららぽーとを訪れたが、他人の眼をまったく意識しない「巨大な井戸端」という印象を強くした。

豊洲の風景 ～住む人のための街～

辰巳:豊洲はまだ開発途上にあるわけだが、この街のコンセプトはどこにあるのか？少なくとも現状は、マンション群をメインに、そこに住む人のための商業施設とで構成された「庶民の街」だろう。少し話はそれるが、いま、小さい子どもを抱えた母親の行き場・居場所がないという問題があちこちで聞かれる。ららぽーとやキッズニアは、まさにその受け皿の役割を担っているのではないか。郊外型商業施設でも、子連れで訪れ、プレイコーナーで遊ばせながら母親がお茶を楽しめる施設・サービスが賑わっている。豊洲は、そういう母子が集まる街ともいえそうだ。それ自体の評価はここでは避けるが、別の問題をはらんでいるようにも思う。(余談だが、暑さのせい、地形のせい、ベビーカーを押している母親が皆、子どもを抱えている点も妙に記憶に残っている)。子どもが多いこと、子どもたちがちゃんとこの地で暮らしていることは実感でき、好感をもった。

作りこまれた「ナチュラル」

辰巳:「スーパービバホーム」のキーテナント(東急ハンズ、無印良品、HMV、ユニクロなど)を見ても、いわゆるニューファミリーのライフスタイルの「らしさ」をすべて凝縮したようなラインアップになっている。ここまで典型的で本当によいのか？と言いたくなるほど。これだけを見ても、「オレンジページ」「素敵な奥さん」といったライフスタイル誌、あ

るいは栗原はるみのファン、MUJI が大好き、といった家族像を想起できる。この“作りこまれたナチュラル”な印象は、街なかに対しても持った。建物のつくりなのか、街路にひたすら植え込まれた街路樹なのか、はたまた歩行者の姿勢好によるものなのかかわからないが、とにかく躍起になって緑を増やそうとする意図を感じし、こういう雰囲気は快さを感じる人のための街という感じだ。

あるべき場所に「ナチュラルローソン」が設置されている一方で、使い込まれた「セブンイレブン」が隣接するところに街の真相を感じる。少なくとも整えられた景観を心地よく感じ、一定のイメージを共有できる人々が集う街であることに違いはない。

掘りどころのない道と街

辰巳：みなさんが触れている点ではあるが、とにかく道路がだだっ広い。場所があるから道路を通したのか、というくらい広い車道を大型トラックが轟音を立てて頻繁に行き交うさまは、かなりストレスフルだ。住民の生活道路としては想定されていないし、歩道の広さもしかり。広いけれどただなりゆきで後付けした印象だ。すでに話に上ったように、本来歩道とは「賑わい」の場であるはず。表参道はまさにその好例だし、秋葉原のそれは「通路」の機能を十分果たしているが、豊洲の歩道は扱いに困るほど広いだけだ。

川上：面白いのは、これだけの広さがあるにも関わらず、歩行者は路肩の芝生部分を歩いている。何のための広い歩道か。あまりに狭くして広い歩道であるが故に、「掘りどころ」が欲しくて端っこを歩いてしまふんじゃないだろうか。

辰巳：確かに、ここで堂々と中央部分を歩くのは、なんだか性格ワルイ気がする。それから、その歩道に居てさえ車に圧倒されるのも印象的だ。「歩道は何のためにあるか」という話にもなるが、特に新しい街区に関しては、先程来「群島」という表現にあったように、「ハコ（ブロック）」の連なりで発想されており、たとえ路面ファサードをオープンに見せようとしても、外部との断絶、閉鎖的・内向的な思想を感じさせられる。「居場所のなさ」はそのあたりから来ているのではないだろうか。対して旧市街の方の猥雑さがかえって懐かしく、受け入れてくれているように感じられて興味深い。

「歩いていて楽しくない街だなあ」と思いつつ、ららぽーとに入ってみた。当節流行の、ゆとりある店内歩行ができる商業施設、というよく見るつくりだが、これまた無機質で無個性のつまらなさ。なぜ楽しさや賑わいの掘り下げができないのかという嘘っぽさを感じた。施設内で食事したが、良し悪しは別として、「休日にちょっと楽しんだら、次は 1 か月後でいいかな」という程度の、非日常さというおうか。

移動と生活に対するデリカシーのなさ

辰巳：冒頭で表現したとおり、自転車が日常の足のようだ。「島」の概念のとおり、豊洲内部で日常的な移動範囲が完結してしまっているという点でも頷ける。が、「銀座まで自転車で 15 分」をセールスポイントにしてきた地区であればなおさら、これには疑問を持たざるを得ない。地区内での自転車利用がこれだけ多いのであれば、地区内外の移動手段・環境を、自治体なりが総合的に考えるべきでは？ また「ベビーカーを引いた女性が、子どもを抱いて歩いている」現象は、子育て中の人間にとっては切実な問題だ。調査当日は酷暑であり、街路樹が育っていないで予想以上に輻射熱が凄かったせいもあるかもしれない。こうした環境は、自転車や乳幼児を含む通行者にとってかなり厳しいのでは、と推察する。

帰りはバスを利用してみたが、この選択には後悔した。新橋行きはまだしも、東京行きのバスは、この時間帯でも終点まで一貫して大変な混みよう。感覚的には、少なくとも所要 30 分以上もかかった気がする。電車のほうがましか。今後、交通の問題をどうするのか。ターミナルは広大だが、広ければよいというものではない。

補足として、バス車窓から見えた運河沿いのマンション「パークシティ」について述べたい。ちょうど地上階の「親水空間」が建設中だったが、豊洲での運河の活用されかたについて考えた。江戸期のように、運河が都市生活のなかに機能として取り入れられているというより、ただ眺めて楽しむためのものに見える。知人の専門家によれば、「日本の海遊びとは、海岸や浜どまりであり、海の中には入っていない。海への眺めやアクセスは重視されるが、海から自然を捉えてはいない」そうである。その言葉どおり、豊洲と運河の関係も、「眺望」「隣接」の域を出ていないのではないだろうか。

豊洲を歩いてみて

辰巳:せっかく東京にも新しいライフスタイル創造のチャンスが生まれているにも関わらず、それを活かしかれていないと思う。生活区域とは思えないほどの自動車の交通量に関しても、今後十年、二十年の単位で住み続ける地域住民への配慮がまったくないことが気がかりだ。

中村:トラックが多いのは、本当に工事のせいかな。昔、東雲を歩いたときにも同じ印象を持ったのだが。

森下:やはりこのあたりは埠頭が多いので、晴海通りも相応の交通量になるのではないかな。

川上:居住者インタビューでも、とにかくおしなべて晴海通りは不評だった。

森下:お台場までの迂回路もできて、交通の総量としては減っているとは思いますが、それでもまだ生活者にとっては不満の種なのだろう。

川上:添田氏の資料にもあったが、とにかく豊洲では自転車利用者による路上駐輪が問題化している。「今さら何を」と言いたいくらいだ。対症療法的に、ビバホームの側に安っぽい巨大な立体駐輪場を作っているが、本来、開発計画の時点で考えるべきテーマのはず。

辰巳:言い忘れたが、確かに近隣の私営駐輪場が満杯で驚いた。どこも満車で怖いほどだ。

大野:レポートの写真を見る限りでは、「下町」を感じさせる要素は少ないように思うが、「ひと」に対して下町っぽさを感じたということだろうか？

添田:川上氏も指摘していたが、とにかく室内着のような格好で気楽に出歩けるということか。

大野:ハードウェアとしては、横浜・港北ニュータウンと大差ない。

中村:写真を見る限り、要所ごとには港北ニュータウンそのものだ。ららぽーとの前をTOKYUの前だと言われても判別不能だ。「センター南」駅前のバス停と見まごう。

辰巳:とすると、やはり「つくり」ではなくて「ひと」によるところ大ではないだろうか。

大野:歩道の広さ、街路樹についてひとこと。大阪・御堂筋もおそらく同程度のボリュームだと思われるが、豊洲では果たしてどこまで育ちうるのか。しっかりと地中に根を張れば、御堂筋くらいまで繁茂する可能性もあり、この広い歩道も意味があると思うが、埋立地は樹木が大きにならないというし、今後の生長に注目したい。

もっと外側に眼差しを！（添田）

豊洲フィールドサーベイにあたって

添田:レポートのアンカーということで、ここまでの報告を概括することにもなると思うが、今回は特に、遠慮なく、辛口で斬ることとした。表題を「もっと外側に眼差しを」とした通り、そしてみなさんの所感と同じく、あまりにも閉じすぎ、外に対する配慮がなさすぎる街と、いう点を指摘しておきたい。

豊洲は、北側の石川島播磨工場跡地と、南半分の旧市街地に大きく二分される。調べてみると、特に北側は、民間主導ではあるものの、都がかなり当初の開発計画を練っている。また、小泉内閣が設置した都市再生本部の緊急整備地域にも指定されており、財政的には国もかなり力を入れているという事実がある。その意味で豊洲は、社会的な注目度も高く、今後のウォーターフロント開発のパイロットモデルとなるべき場所とされている。であるなら、その視点で厳しく検証する、ということです承いただきたい。

当初計画では、ここは何と「次世代型事業拠点」と構想されていた。商業・住居などの優先度はもっと低かったわけだが、肝心のビジネスエリアは、いまだに計画はほぼ白紙状態で、具体的な計画は何も決まっていない。肝心の中心部がぼっかりと空いたままの評価になるため、ここが完成すれば状況も変わるかもしれない。商業、住居エリアに関してはすでに着工しており、芝浦工大もオープンしている。実は、ここが産学連携のモデルとされているが、その点では立地条件はあまりよくないのでは？

「新しいまちづくり」はどこに？

添田:再三指摘されているが、街路があまりに乏しい。単なる通り道でしかなく、ただ広く新しく、すっきりしているだけ。開発計画に謳われている「交流と賑わいのある空間」や、(晴海通り沿いは)「賑わいと緑のある環境地区」は一体どこに実態があるのだろうか。確かに緑はある。しかし賑わいは？具体的な工夫は見られない。旧市街は雑多だが賑わいはある。計画者の言う「賑わい」とは何かが見えてこない。

このコンセプト不在は、商業施設にも見ることができる。一番まずいのは、ららぽーとやスーパービバホームといった、いわゆる郊外型商業施設を、そのままコピー＆ペーストで当地に当ててきていることだろう。豊洲の場所柄や位置性をまったく考慮せず、こうした「閉じた」施設を置いているだけだから、当然、街路との関係性・相互性は度外視されている。計画では「新しく街をつくる」と謳っているが、これで本当によいのか？郊外型施設は、田畑の真ん中にあるから「閉じて」いても許されるのであり、街の中でこれほど閉じてどうするのか？

先ほども「嘘っぽさ」の指摘があったが、これについては、相応の配慮はされているはず。トップライトや吹き抜けを設え、それなりに凝っている。が、せめてその半分の配慮でも外へ向けてほしい。

「水辺」へのリスペクトはどこに？

添田:豊洲は、「水辺を活かした空間」と開発計画にも謳われているが、その実態はお粗末。「閉じた」空間性は、最大の特性であるはずの「水辺」に対しても同様の態度として見られる。おそらく一番のビューポイントであるはずの地点でも、遠くにベイブリッジを眺め、近景には造船所のドックが挿入されるくらい。そのビューに対するファサードのありかたとして見ても、まったく開かれていない。アミューズメントパーク的な発想で、施設内部で楽しませることしか考えられていない。

唯一海が見えるのが、施設内の非店舗スペースからのフォワイエのような空間のみ。「水」があまりにも遠い。せめてDECS お台場のように、「海ときちんと向き合う」という考え方はないのか。さまざまな角度から海を眺める「視点」「感性」がまったく感じられない。辰巳氏の報告にもあったが、「海からの視点」もしかり。豊洲で保存されたドックは、お台場とを結ぶ水上バス乗り場として利用されているが、それは非常に面白い試みだ。が、実際に豊洲に出入りする側の視点は、豊洲の景観に活かされていない。

さらには、豊洲をゆりかもめ、地下鉄、水上バス、バスといった「交通の結節点にする」とまで謳っているわけだが、実態とはかけ離れている。ららぽーとによってドックを完全に囲ってしまい、街とも断絶している。まさに「ららぽーとによる、ららぽーとのためのドック保存」と言わざるを得ない。ちなみに、敷地内の建物のレイアウトは、ドックの周囲を4艘の船が囲んでいる様子を模しているとのことだが、俯瞰図で見て初めてわかる程度。デザイン意図をわかっているのは水鳥だけだろう。

「賑わい」へのイメージネーションはどこに？

添田:キーワードである「賑わい」のために、公開空地もふんだんに設けられているが、平日とはいえ 閑散としている。ベンチと植栽以外に、具体的なアクティビティを誘発するような「賑わいを生み出すオープンスペース」は発想できないのか。設計の現場事情がイージーに具現されている。かたや、子どもの遊び場は常に大賑いにもかかわらず(すでに飽和状態に近いという)、海に面してもいなければ、眺めを楽しむこともできない場所に追いやられている。「賑わい」「主役」への考えかたそのものが本末転倒。

一方で、「賑わい」に対する検証のために、イメージを共有するためのサンプルをいくつか提示したい。たとえば神戸・六甲アイランドのメインの親水空間(リバーウォークと呼ばれる場所)のように、人と水が触れ合うスペースがある

し、商業施設もこれに接するように作られている。また、近接する晴海のトリトンスクエアでも、こうした親水空間と商業施設の融合はあり、いかようにも工夫はできるという事例だ。

要は作り手の志の問題か。注目すべきは、東京ガスの「ガスの科学館・がすてな一に」だろう。施設形状もユニークだし、屋上一面が芝生を張った球面になっていて、入館も無料。実はここからの眺めは非常によい。親子連れが、安心して、快適に遊べるフリースペースが不足している豊洲においては貴重な空間。唯一の難点は、親水公園や水辺と断絶している点か。豊洲を貫通している広大な晴海通りを見ても豊洲には「分断」という印象が強い。

「賑わい」「親水」の検証のために、ボードウォークに関する考察も加えてみた。運河沿いに散策できる試みがあちこちでされているが、その着想はよいとして、実際には運河と運河沿いのマンションの裏手に延々と小路が敷かれているだけ。マンション居住者にとって、そして「歩きたい人」にとって、眺める人にとってどうなのかという視点は何も感じられない。

豊洲とは何か？

添田:ここまでは開発計画に関する検証で、以降は南の旧市街地も含めて考察する。このエリアには、タワー型ではなく(とはいえこれらも20階建てくらいにはなるのだが)屏風型のマンションが林立している。たとえばスターコート豊洲と比してもわかるように、資料昭和54～55年に建設された豊洲4丁目団地とほとんど進化していない。川上氏の報告にもあったが、オランダでは、こうしたスケールでの開発に対する批判もあって見直されている。が、日本では数十年経っても学習がないことに愕然とする。

いまのマンションは、安全・安心への欲求の高まりをまともに飲み込んで、具現化はしている。その手法は、外部から内部を遮断し、囲ってしまうという非常に内向きな志向だ。そして、囲い込んだ内部の見栄えをよくするという発想がどのマンションにも散見される。「内向き」の実際は、思想的なものよりも「東南向き」として売り出したい開発者サイドの意図にあるのだろうが、それでいいのか。この規模の住宅の駐車スペースを確保するために、仮説のようなマンション専有の立体駐車場を運河に面して設け、そこにありっただけの車を格納する。土地性も環境もあったものではない。

非常に辛らつな検証となったが、突っ込みどころ満載の現況ということで、締めくりたい。

居住者インタビューの概括 (加藤)

インタビューにあたって

今回のインタビュー実施にあたっては、取材条件を整えるまでに予想外に苦慮したことあり、豊洲に転居予定者を含む晴海のタワーマンション居住者グループ(保育園に子供を通わせる共働きの都心通勤者世帯)と、品川のタワーマンションを購入してすでに済んでいる単身者とに分けて聴取した。

なお、インタビュー実施概要は以下の通り。

実施概要:

1) 2007年7月11日(品川・東京ブランファール シーサウス居住者:1名)

分譲・タワーマンション・ベイエリアともに初経験。TMの低層階を購入、単身自営・37歳・女性。

TMブームが到来する直前に購入。自宅にて取材。36階建てマンションの5階を購入。

眺望よりはトータルなコストパフォーマンスで選んだ。

2) 2007年7月22日(晴海・トリトンSq.周辺の公共住宅居住者:計7名)

晴海トリトンスクエア近隣の高層マンション(都民住宅または区営の借り上げ住宅として一部を使用)に

居住している、この地区の保育園に子どもを通わせている母子7世帯が集まり、個別にインタビュー。

*プロフィール等詳細は別添資料を参照

- ・ 2名は豊洲のタワーマンションを購入、うち1名は入居中、もう1名は来年5月に入居予定
- ・ 2名は勝どき東京タワーズを購入、いずれも2008年3～4月に入居予定。中層階(23,29/56F)を購入し、いざ

れも夫の実家が江東区(両親に子どもの保育を依存)

- 1名は大田区に戸建を建築中
- 1名は品川も視野に入れて転居・購入を検討中も具体的には未定
- 1名は母子家庭のため好条件の現住居から移転する予定はなし。

概括:

1と2のインタビュー対象者は、ともに家族構成や職業などが異なるため安易に一括にはできないが、「多忙な都市生活者」「有職女性・30代後半～40代前半」という点では共通項、見るべき点は多い。近似する生活環境・水準の知り合い同士が、異なる価値観で異なる選択をした、という状況であり、購入金額など詳細なデータを一堂に会して聞き取ることができなかったため、いわゆるグループインタビューの体裁をなしていないことは考慮に入れる必要がある。

住環境選定について

- 子どもの有無に限らず、自分または配偶者の両親が都内・近郊にいる場合には、実家とのアクセス、位置関係が重要である。
- 子どもが小さいうちは保育(勤務)環境の整備維持の観点で。子どもがいない、または成長したあとを想定した場合は、親の面倒を見るという点で「距離的条件」は大きい。
- 有職女性(一定のキャリア)が自分や配偶者の日常生活上(通勤・保育・近所づきあいなど含む)の利便性、ストレス軽減を考えると都心での生活は最優先事項。
- 買い物の便などの重視は案外低かった。車などの足があれば、週末にまとめ買いしたり、会社の近所で買い物をしたり、あるいは自転車で隣町まで買い物に行ったりできるという人と、ショッピングコンプレックス内で済ませる人に二分。職業や現状のライフスタイルによる。乳児を抱えている人はデリバリーサービスか、近くのコンプレックスで済ませることも多い。
- 東京駅、羽田へのアクセスに対するポイントが高い。タクシー利用でも負担感が少ない。
- 高層居住に対する拒否感・抵抗感も少ない。「住環境リスク」を総合的にとらえ、何を優先するかが明快。重要度が高いのは利便性・セキュリティ・快適性(広さ・眺め・ムードなど)
- 単身者は分譲・賃貸を問わずコスト意識が堅実。収入源が自分のみであるという切実さが、現実的な「持続可能性」を重要視させるのでは。
- 配偶者がいる場合、さらにどちらかが会社勤めである場合は、自らのライフプランに基づいた「予算」よりは、金融機関からの融資額がいくらかによって「金に糸目はつけない」傾向が。
- ただし、金額には頓着しないが、何にお金を掛けるかは世帯の志向により異なる。例:眺望 or 広さ
- 子どもがの就学前に「定住地」を検討する傾向が。越境入学ができない場合、受験を考えない人、考えにくい「有職母」の場合は子どもの通学条件も重要か。
- スケールメリット(維持費割安、組合式連携の強み、多いことによる「個」の希薄さ)の声も。
- 災害や高層居住に対する声は入居予定者からは具体的には聞かれなかった。否定的意見少数。
- 新興住宅地のコミュニティ形成の未熟さに対する慎重さは見られた。(賃貸でのトライアル経験から)
- エリアに対するイメージ・情報が豊富で条件が明快だと購買検討→決定までは迅速。
- 粉塵や騒音への「心の準備」もあり、生活環境に対する事前情報が冷静・合理的な判断を可能に。
- 「江東区」そのものへのマイナスイメージは意外に根強い(生まれ育った人が多い)。隣接する中央区の福祉行政の充実度やイメージの高さもはずせない要件。

「多様化する価値観」は本当か?

各インタビュー対象者の回答から「住居選定のための評価基準」となる要素を抽出し、それらを軸に一覧に整理したものの資料もあわせて参照いただきたい。

細部においては、エリアや住居形態を選ぶ基準は確かにさまざまだが、「都市生活志向者」という点では住居・住環境に求める要件は比較的まとまったものであると感じた。都心部で働く30～40代の子育て世代であれば、日常生活の効率化＝快適性と割り切って差し支えないであろうし、少なくとも保育園などの保育サービスを利用している場合には、そのつきあいを通してゆるやかなコミュニティは生まれやすい。仕事と家族と家をもってバリバリ働く、という点では一定の価値観を共有できる機会も多い。その点では、「つながり」や「コミュニティ」性は住環境に帰属するの

ではなく、都市生活者の外でのネットワーク力によるものだと感じた。配偶者や扶養家族はいなくとも、実親などの「家族」との心理的・物理的距離も住環境を選ぶ上では優先順位が高かった。また、単身女性であっても、やはり多忙な都市生活者という点では(子供や家族はいなくとも)住環境に求める共通点が多い。「デザイン」や「イメージ」よりも実利を取るという点、また、その実利を選ぶにあたって何を優先し、何をトレードオフするかという取捨選択も非常に明快で合理的であると感じた。夫婦揃ってバリバリ働く、比較的所得の高い世帯という点は考慮すべきだが、今回は「購入予算枠」をあまり重視しない人が多いことも目立った。金融機関の融資認証がおりさえすれば上限は特に設けず、少々高くとも「資産価値」や「付加価値」も含めて「適正価格」と納得している人が多かった。

今回のインタビュー結果のうち、注意を要する点としては、「都心への通勤」が生活の中心になっていない人々からの、同条件での聞き取りができなかったことだろう。たとえば子育て中の専業主婦や、リタイア後のシニアといった、生活の回転軸が異なる人、豊洲やベイエリアに軸足がある人の行動様式や価値基準について同じ深度では聞けていない点は考慮されるべきではないか。また、これらの異なる住人カテゴリにまたがった相互の関係なども読み取ることはできなかった。それだけ「棲み分け」が進んでいるということか。子育てをするには、永住するには、といった視点での回答はあまり得られず、こうした点に値する街・住環境なのかどうかを十分汲み取ることができない点が残念ではある。

とはいえ、「豊洲」「タワーマンション」の居住者を探すにあたり、かなり広範囲な対象者探しを行ったにも関わらず、投機用や、別宅(仕事場兼用)として持っているオーナーはいたものの、実際に暮らしている人になかなか当たらなかった。これも結果の一部として添えておく。

豊洲エリアにおけるアンケート調査報告 (池田)

実施概要

日時:2007年7月20日 11:30~17:00

場所:豊洲公園内

被験者:20~30代を中心にした子どもをつれた女性

当日は平日だということもあり、サンプル数が少ないことを懸念したが、予想に反して人は多く、子供も入れると50~60名はいたと思う。子連れという点では40代女性や男性もみられた。東雲など近隣エリア・近郊からの来訪者もいたが、今回は豊洲に住んでいる人のデータだけを整理した。

まず、豊洲の近郊地図を被験者に見せ、それぞれのエリアへの来訪頻度を尋ねた(アンケート参照)。豊洲以外でよくいく場所を訪ねたところ、ダントツに多いのは銀座、ついでお台場・木場といったところか。「子連れ」という条件があるため、お台場へは「食事」、銀座は日用品以外の買い物(おそらく洋服など)が多いようだ。都心はどこもほぼバリアフリーであるため、交通手段は電車がほとんど。バギーを抱えた子連れの移動手段としてはバスは非常に不便。新宿や渋谷はほとんど行かない、という結果も出た。木場に関しては幼稚園が多く、通園先として多くあげられた。

豊洲内で頻度の高いスポットとしては、予測にたがわず「ららぽーと」「スーパービバホーム」「ガスの科学館」「イオン東雲」あたり。ららぽーとの場合多くて毎日、少なくとも週に3~4回は足を運ぶとか。子供が好むということもあり、彼らのプレイスペースという視点で必然的に頻度が高くなる。ガスの科学館については、空調が利いていて広くて無料、ということで人気は高い。また、隣接する豊洲の児童館も人気。「エアコンが利いている」という声は多い。行動範囲は徒歩圏。子供がいるので自転車利用は控えがちだし、橋が多いため勾配がきついことも避けられる理由。

豊洲居住者による実感

驚くほど不満やネガティブな要素が少ない。掘り起こしても一人に一要素が出てくればよいほうではないか。そのなかから、比較的回答が重複したものが

- ・ 居住者が爆発的に増えているため、子供が多すぎて遊びにくい
- ・ 外部からの来訪者が多く、地域内の安全性に不安

- ・ もう少し緑が増えて欲しい

というもの。やはり、新興住宅地ということでは急速に子供の数も増えているかわりに、安心して遊べるスペース、公園が圧倒的に不足しており、すでに学校なども飽和状態に近いという声が聞かれた。また、近郊から豊洲に来る人も多く、安全性への不安はある。イオンやららぼーとへ子供をちょっとしたお使いに出す、ということができない、という保護者としての声が聞かれた。先ほど来、街路樹が未熟で緑が乏しいといった報告のとおり、居住者にも同様の意見は多い。豊洲全体としての「自然」は少なくないと思うが、もっと緑が多くていいというもの。

一方、生活機能の高さ、コンパクトシティとしての便利さに対する満足度は高い。また、子供の数が多いため、子供を介した関係づくりや交流にも満足度は高い。先ほどインタビューにもあったとおり「子供がいなかったら人間関係は希薄かも」という現実はこちらでも見られた。

水辺エリアとしての不満・不安

これまでの報告と一致するが、やはり夏場は、水場ならではの匂いは気になる。布団や洗濯物にも独特の匂いが着くという声もある。また強風に対するネガティブな意見も出された。それからこれは少数だが、20～30年ほど前に何度か豊洲の水没を経験した居住者がおり、水害を危惧する声はあった。海拔0mという点で、地震や水害といった災害不安の声はあった。

実際、グループインタビューでも、「地盤」や「液状化」といった地震災害への不安は聞かれた。実は、となりの「ガスの科学館」のあたりのほうが地盤がいいんじゃないか、という意見もあって。さまざまな公共インフラが設置されているくらいだから、地盤は確かなんじゃないか、と。

池田:個人的な感想になるが、調査終了後、近辺を散策してみたものの、金曜の夕方だというのに閑散としていた。日中と比べて目立った人出の増減はなく、さびしい印象がある。夕景は悪くないが、海拔の低さから眺望もは条件が不利ではないか。

ディスカッション

添田:盛りだくさんの報告を一言で表すなら、豊洲は「郊外」だということに尽きるのでは。まだ発展途上の街ではあるが、銀座から近く、自転車で15分とはいえ、実質的には「郊外」。

中村:ウォーターフロントであった意味があるのか。内陸地ではなく水辺につくっている意味があるのかどうか気になる。また、日本人にとっての景観とは、つくるものではなく「眺める」ものなのだ、という実感を強くした。

川上:さきほどの「緑が少ない」という話だが、単にスカスカな景観に慣れていないのではないかと感じた。建物を密集させるわけにもいかないので、「緑で埋めてください」になるんじゃないか。殺風景に感じてしまうのではないか。せめてさきほどの公開空地にベンチでも置けばずいぶんちがうだろう。

添田:豊洲のこのエリアは全域、電柱を地中化しているために、余計にすかすかな印象があるのだろう。

大野:店やカフェは出ていないのか？「にぎわい」というのは、飲食に依拠するところが大きいのだが、そのゾーンにこれらの仕掛けがあるだけでもだいぶ違うだろう。たとえば晴海通りでも、工事中の区画が多いことも殺風景の一因なのだが、「工事中」であっても仮囲いに工夫をするなり、人を呼ぶ仕掛けをしないと、延々と「仮設」状態が続くことになる。発展途上の未完成な街であることは仕方がないが、アイデアが必要とされるところだろう。街路樹に関しても、道の広さに対するプロポーションとして小さすぎるのではないかという点が心配だ。地中をどれだけ確保しているかによって生長の可能性が左右される。時間が経過してもまったく樹高が得られないのでは、ということが気にかかる。

それから、「リゾート」という点でひとつ。外来者に対する不安の声が聞かれたが、これはリゾートの概念と相克する問題でもある。よそ者への不審感・警戒感と、住まいとしての安心感とをどう両立し調和させるかは、リゾートを志向す

る限りはついてまわる問題だということを指摘しておきたい。

辰巳: 緑の話に関わるかもしれないが、身体感覚としての拠りどころのなさというか、スカスカした身体感覚がぬぐえない。周辺、天地、ともに不安定な感じがする。オープンカフェもなければ何もなく、眼の高さでスパッと切り落としたように「何もない」不安というか、不快というか。

添田: それこそ開発計画には「オープンカフェ等を設け」と書いてあるが、業務エリアがどう展開するかによって変わるところもあるだろう。現時点で何もないということは、おそらく10年かそれ以上は何も展開がない恐れもある。そもそも、本来中心(ビジネスエリア)を残して周辺から作りこむことに違和感がある。

大野: 仮設でもいいから設えのしようがあるはずだが…。不審外来者への不安をあおるかもしれないが。

川上: でも初期のお台場は、「仮設」がけん引役になって街を展開を早めたし、その手法には学ぶべきものがあるのでは。

添田: 現時点で人の母数が少ない点をどうカバーするか。なんらかの集客装置で人が呼べればよい。水上バスなどのアクセスを活用する手もあるだろう。

中村: 住宅街と商業エリアを名分することで外部来訪者への警戒感は緩和されるのでは？

大野: 異なる性質をもつエリアのコネクションに無理があるのだろう。計画の問題があるのだろうが。

添田: 開発計画に見られるように、コンセプト的な「お題目」と計画の実態とに乖離があると感じる。コンセプトを具体的に、構造的に落とし込んだ計画がされていないことに危機感を感じる。

辰巳: 商業エリアとして充実していったとして、どれだけ魅力のある地区になるのか疑問だ。

仙洞田: 当初計画としては業務地にしようと考えたのだろうが、豊洲においては難しいと思う。みなとみらいも最初は業務用地として開発されたが、結局商業施設と住宅開発で埋めていくしかなくなったわけで、そうした修正をかけていく必要はあるだろう。行政はそのような修正はしないと思うが。

川上: これ以上のスケールで考えていないのでは？そもそもビジネスエリアとして魅力はあるのか？

仙洞田: いや、すでに街区間競争で丸の内には負けているし、ここに本社を移そうという企業は少ないのではないかと？やはり、丸の内や六本木を志向するんじゃないだろうか。

川上: たとえばニューヨークのソーホーみたいに、開発中は、お金のないアーティストに安く貸し出して付加価値を高め、十分に価値が高まったところで引き取って高く売る、といった知恵というか、戦術があってもいいと思う。

仙洞田: 調査結果を聞いていて面白かったのは、ディベロッパーの思惑通りになっているということだろうか。最大のウリは交通の利便性であり、眺望は優先順位がさほど高くないなど。ディベロッパーの住宅開発としては成功なのだろうが、街づくりとしては考えるべき点が多いということも浮き彫りになっている。

川上: ディベロッパーの市場調査は的を射ているし、売るべき相手のニーズを的確に酌みとっており、当然「売れる」わけだが、それ以上の高みには上りえないということの長短を感じる。利便性を求める人々に「何の機能が欲しいですか」と聞いて、相応に応じていくのは構わない。しかし、その利便性に特化して評価を受け、売れたからよとする考え方で本場の成熟も成長もないのではないかと。

利便性しか知らない人に、新たな価値観を提供し、「教育」するような関係づくりができていないのではないかと。それ以上のものを持ってこない、ここにビジネスエリアなどの新たな可能性はないのでは？

資料-2 ディスカッションの記録（丸の内）

各研究員が丸の内におけるフィールドサーベイの結果、インタビュー調査の結果を持ち寄り、この街が持つ価値についてディスカッションを行った。

以下はその記録である。

日時：2007年10月23日 10:00-14:00 於・ハイレイフ研究所

参加者：辰巳・大野・仙洞田・藤井・中村・宮崎・川上・添田・池田・加藤（10名）

テーマ：各位のフィールドワーク発表

- 1) 丸の内勤務者ヒアリング概要報告 [加藤]
- 2) フィールドサーベイレポート [藤井]
- 3) フィールドサーベイレポート [辰巳]
- 4) フィールドサーベイレポート [添田]
- 5) 大丸有文化財登録 [池田]
- 6) フィールドサーベイレポート [川上]
- 7) ディスカッション

大丸有勤務者ヒアリングサマリー・中間報告(加藤)

「内部者視点」のインタビューにあたって

加藤：中間報告ということで、大丸有エリア勤務者のインタビュー対象者を探し、三菱商事の社員にあたった。が、多忙のためヒアリングが不可能。急遽大手町サンケイビルの入居者である、ドイツ系大手IT企業「SAP」の勤務者とその同僚にヒアリングを行った。男女・年齢構成などに幅を持たせたかったが、コンサル業務の人ばかりなので時間調整がうまくいかず（特に男性は厳しかった）、インタビュー対象者の急なキャンセル・代打などがあったこと、実際にはグルインではなく、複数同席はしているが、個別に順次質問して離席、などかなり変則的な質疑応答になったことなどを予め承えたい。

インタビュー対象者のプロフィールは、男女、未既婚、居住地、具体的な職種などは異なる（詳しくは別紙参照）が、1)外資系企業であること、2)IT関連企業のコンサルタントであることは考慮する必要がある。外資系と職種の特殊性として、勤務形態はほぼ完全裁量制をとっており、しかも非常に多忙のため、必ずしも近隣の国内企業に勤務する者と同じタイムスケジュールで「街を使っている」わけではない。

SAP時代はもともと青海に本社があり、2000年に大手町に移転。2005年にはR&Dも含めて完全に移転。職務により「大手町歴」は違うが、転入するまでは押しなべて「丸の内はオールドビジネスの町」「5時以降は人気もなく、働く以外に目的のない街」と思っていた。人によっては「丸の内＝三菱村」というイメージは、転入してきてからも依然として変わらない、という声も。

この2年くらい、再開発が盛んになってからは、丸の内だけでなく、近接する大手町にも、人やモノ、情報の流れが影響をうけて変化していることをダイレクトに感じるようになっていく。大手町、特にJAビルなどは「ポマードのにおいがするおじさん」の町という感じがあり、定食屋や居酒屋が多くて、それらの人でにぎわうという実態に変わらない部分もある。が、安くてそこそこのお店が、ランチタイムやアフター5の限られた時間と客でもっていた頃と違い、これら

の店にも「競争力」が求められるようになってきたのが、丸の内の再開発の影響だといえる。価格だけでなく質やサービスなどの経営努力が求められている。また、大手町あたりで平日にもバギーを押した母子などを見かけるようになったのも、この2年の大きな変化。

性別によって丸の内に対する関心の度合いに差がある。男性にとっては丸の内は、接待に使う程度でほぼ非日常であり、「向こう岸」感覚。女性のほうは少し関心度が高い。同じ忙しい身ながら、時間を見つけて気分転換にランチをしにいたり、ウィンドウショッピングをしたり、という楽しみ方はある。

「働く」と「楽しむ」の両方は求めている、という実態

忙しければランチはコンビニでサンドイッチを買って自席で軽く済ませます(席飯)。基本的には30代前半で平均700~800万円程度の年収があり、営業職なら能力により1000万円を超える人も。しかし、金はあるが時間がない、というありがちなライフスタイルが常。日常的にちょこちょこお金を使うゆとりがないので時間があるときにまとめて購入・消費する、いわゆる「大人買い」の傾向がある。ストレス解消的な消費行動が見られる。いずれにしても、丸の内そのものを日常生活で使うということはほとんどない。

インタビュー対象者の女性2名は、プロフィールに違いはあるが年齢は近く、ともにトレンドコンシャスであり、世の傾向や情報にも敏。彼女達が見る丸の内のイメージは意外に醒めている。年齢やキャリア、経験が見る目を鍛えているのか、視点もシビア。いわく、「そこそこ小奇麗に整備されて、見た目も悪くないが実が伴わない」とのこと。「ブランドのラインナップとか、目の付け所は悪くないが、実際に満足できる質の商品やサービスが揃っているかといえば、大したことはない」「観賞用。眺めるにはいいが、質実剛健とはいえない」とも。彼女達は実際に忙しく、本当にハードコアな消費体験しか求めているので、ある意味「丸の内トレンド」には距離をおいている感がある。

もし「一般的な街の使い勝手や、楽しみ方について聞くのであれば、情報感度が高く、情報の流通ができあがっている、一般職やアシスタントクラスの若い女性に、具体的に聞いたほうがよい」という意見には聞くべきところがある。30代の働き盛りの専門職の彼らにとっては、大手町はあくまで「仕事をしにいくところ」であり、一般的な感覚でひとくりにされがちな丸の内も、距離こそ徒歩圏ではあるが、日常生活の実態としては「向こう岸」に過ぎない。

丸の内と聞いて想起するエリアは、新丸ビル、TOKIA、オアズくらいまでは「圏内」か。丸ビルあたりは気の利いた、こじやれた和食店もあり、海外からの来客の接待などには便利。一方で、「質実ともに充実し、コストパフォーマンスもよいランチ」となると、大手町サンケイビルからだど、多少距離があっても神田橋や日本橋方面を目指す。丸の内にはいかない。ムードのよいカフェ飯のようなものを求めて気分転換に足を伸ばすくらい。

SAP は、自社単独主催のフェアを毎年国際フォーラムで開催しているので、有楽町は圏内感がある。ビックカメラとかMUJIなどは「用を足しに行く」が、休み時間にいける範囲かは疑問。

日比谷にペニンシュラができたが、日々やも相当遠い。OL仲間4名が集まればタクシーを飛ばして足を伸ばすこともあるが、条件が揃うことは滅多にない。所得にかかわらずかなり堅実、シビアな経済観念を持っていることが伺われる。

職場の近くに使い勝手のよい商業施設やエリアがあったとしても、目的買いや会食などは最初から青山や銀座を想定するので、あまりリアリティのある利便性、ベネフィットはない。少なくとも身内(同僚や上司・部下など)の気配がする圏内で、自分のプライベートな目的を果たそうとは思わない。むしろ距離をとって、オンとオフの切り分けを明快にしたい。

「丸の内」と認識しているエリアに関しては行動範囲によって個人差がある。(別途図版参照)

ランニング 丸の内東京の缶詰 [藤井]

スポーツを通した都市を見る視点

藤井:今回丸の内について考察するにあたり、去年「東京マラソン」の抽選にあたって都内を走る機会があったので、東京マラソンと、「都市を見る視点」「都市とスポーツ」という点では、を絡めて考察できないかと考えた。以前このテーマでコラムを書いたことがあり、その視点で「丸の内」を語ってみた。詳しくは資料を参照されたい。

皇居周辺のランニングの活況はピーク。都市におけるスポーツ志向はここ数年高まっているが、フットサルやバスケットに留まらず、老若男女とわず皇居外周のランニングは熱く、東京のランナーの登竜門となっている。ランナーの聖地とさえいえる。

東京マラソンが実現に至る経緯にはかなり紆余曲折あり、難航したといわれる。資料2ページ目の東京マラソンのコースをご覧いただきたい。他の国際都市マラソンのコース(NY, ロンドン, ベルリンなど)と比較すると明白。たは1直線かぐるっと一周するかちが多いが、東京の場合は都庁とお台場を結ぶ線と、浅草と品川を結ぶ線が交差したコースどりがX字にクロスしている。かなり特殊だが、おそらく交通規制や路幅など運営上の事情が大きかったのだろう。

もともと東京五輪開催誘致のために企画されたので、東京のPRの意図が強かった。そこで都庁を出て、東京タワーを通り、浅草の市街地を見ながら、最後お台場にゴールという、「東京」のアウトラインを紹介するようなコースどりがなされたといえる。その意味では、いまの東京を象徴するランドマークを結んでいるといえる。なかでも特に皇居周辺(日比谷～銀座)はXの中心にあたり、東京マラソンの基点として重要だったのではないだろうか。

皇居マラソンに話を戻すが、なぜ皇居ランナーは多いのか。都市におけるランニングの条件としては、1)信号が少ないこと、2)景色がよいことの2点が都市を走る際の重要要素。東京においてこの2点を十分に満たしているのは皇居が突出している。ここをより深めてみよう。この2点の条件は、車や建物を「障害物」としてみた場合、「都市の空白」を発掘するような作業に近いのだ。皇居は、「都市における空白」がもっとも顕著な場所だ。それを証明するのが、NIKEのウェブサイト。Googleのマップ上に、自分のランニングコースをアップし、他のランナーとコースデータを共有できるというものがある。都市におけるコースどりを共有する意味では、皇居はかなりユニークでさまざまなコースどりがあるのがわかる。

「東京には空虚の中心がある」

10年前にロラン・バルトが「東京の中心には空虚がある」という論説を発表している。彼が見たのは皇居の周りをタクシーがぐるぐるど円周して、その動きが東京の空虚を加速させている、という指摘だった。現在の皇居を外周しているランナーがそれに近いのではないかと感じる。都市の密度に疲れ、外周を走って都市の空虚を探し、そこにまた戻ってくるという。そういう物語性を考えると、皇居の重要性がまた際立ってくるように思う。

自分で東京マラソンを走ってみた経験と、皇居を走ってみた経験から、別の側面に気がついた。それは、「東京の裏側から東京を眺めているような感覚」、ある種の既視感に襲われるということだ。皇居に対して建築物が背を向けている、といったらいいのだろうか。都市の密集した建物が裏側に見えるのだ。そこでふと思い出したのが、かつて赤瀬川源平さんが発表した『宇宙の缶詰』だ。それはどういうものか。ふつつ缶詰とは缶の外側にラベルが貼ってあるものだが、彼はカニ缶の内壁にラベルを貼りなおした。そのことによって、缶詰のなかにそれ以外の世界のすべてを内包させてみせるというもの。まさに、そういう感じだ。東京の中空・皇居に向かって東京の街が広がっている、といえいいのか。

こうした感覚は、都市を内側から体験するという視点から、外側から都市を眺めるという視点にシフトしたことを意味するのではないか。特に、丸の内は面的な連続性をもった町なので、「ラベル」としての要素をいっそう色濃くしているようにも思う。その意味で、皇居から見える都市の風景として、丸の内は特に重要であるといえる。

東京マラソンや皇居ランニングなどのスポーツイベントのほかに、今年の春、東京ストリート陸上というものも開催された。丸の内の仲通りで50m走をしたり、さまざまな陸上競技を行った。都市の中で劇場的な役割を果たしている町でもあるといえる。東京は、都市を考える上で視点が少ない。少ないというよりも高密度・雑多に、点として広がっている。丸の内はそのなかでも、東京の顔として、皇居ランナーや来訪者が増えてくると、東京の顔としての丸の内の存在はますます重要になってくるような気がする。

質疑応答

添田:東京ストリート陸上はどのように会場設営・運営されたのか。

藤井:仲通りはすべて車両通行止めにし、真ん中に陸上用のマットを敷き詰め、左右の路側を観客席にした。ほとんど立ち見だったが。なので、直線的な競技しか開催していない。50m走と、ハードルと、棒高跳びですね。

宮崎:為末選手などが参加しており、かなりパブリシティ展開も熱を入れていた。盛り上がっていた。三菱村だからできた、といえるだろう。私有地に近いから統制も利いたということか。

添田:「裏側から見た丸の内」というのは非常に視点がユニークで面白い。場所の重要性も再認識した。藤井氏は途中予定なので、何か言い残しがあれば。

藤井:今年も東京マラソンに応募したが、去年の過酷な状況が認知されたにもかかわらず競争率 4.7 倍で選に漏れた。5 時間 12 分だったのですごく遅いが。参加希望者だけが多い。

宮崎:ランナーは、走っている間何を見、考えて走るのか？

藤井:自分はよいチャンスなので写真を撮りながら走ったりしたが、意外にみんな余裕があった。参加者向けのガイドブックでは、景観の楽しみ方やコースの開設など事前情報も充実しており、ランドマークも提示され、コースどりはなかなかうまくいった。

大野:走りながらも遠くのランドマークは見えるのか？

藤井:高い建造物などはわかりやすいが、浅草などは目視ではわかりにくい。雷門で折り返し、などはモチベーションを高める効果はあったが。地元の応援もかなり活発で、動員数は 300 万人にも上るとか。

大野:丸の内は皇居から認識しやすいが、走っていて、景色や様相の変遷・境界をゾーニングというか図示することはできるか？普段車でしか通過しないので、具体的に言えないが。

藤井:明らかに違うのは、皇居に入る前と後か。それぞれの特徴的なまちに入ると、境界内に入ったという感覚がある。浅草だな、とか、ビルがだんだん低くなっていくさまとか。新宿なども、高層ビル群の谷間を抜けると「出たな」と実感できる。

大野:皇居の周りを走るときも同様の指摘ができるか？

藤井:どちらかといえば、皇居の周辺は有名な建築物(裁判所や丸ビルなど)が多いので、「点」で見ている気がする。ランナー同士で話していると、走っているときは、面みていくというよりは、点を追いかけて、つないでいく感覚に近い。ランドマークを目指して、ポツポツつないでいくという感じ。

辰巳:丸の内からは少し話が離れるが、浅草は出入りが明快にわかる、といていたが、他にそのようなまちはあるか？

藤井:お台場は橋(レインボーブリッジ)をわたるので、境界が明快。橋を渡る瞬間、一度景色が寸断するが、再び景色が開ける。それによって「お台場に入る」というインパクトは強まった。それ以外は景色に抑揚がない。

仙洞田:コースのアップダウンは？

藤井:かなり平板。抑揚がない。普通はかなりアップダウンがあるものだが。これは東京マラソンのコース選定をした人が話していたことだが、自転車で走れるフラットなコースを延々探して作ったのがこのコースだとか。なので、最初

は都庁がいちばん高く(海拔 30m)で、あとはほぼフラット。次はお台場への橋でかなり上がるが、あとは平坦。そういう意味では、初心者向けの走りやすいコースだ。コースをみると都市の構造がわかりやすい、ともいえる。希望者だけは多くて競争率は3倍、うち3万人が参加するが、完走率も97%とかなり高い。

辰巳: 東京で、坂ばかりの場所はどこか？

仙洞田: 山の手はそれこそ山と坂と谷ばかり。渋谷、青山、赤坂…。ももとの海岸沿いを走っているともいえる。

大野: この内側から都市を眺めるというのは、わかる気もするが、実感としてどんな感覚なのか。

藤井: 東京は都市が密集しているので、「背面」とか「表裏」がない。

中村: 二重橋から丸の内を臨むとまったくそんな感じだ。よその世界を見ているようだ。

大野: なるほど。お台場から都心を望むと「外から」眺めていることになるが、それを「内側から」眺めているという感じか。

生活者にとっての使い勝手のよい街とは [辰巳]

「街をみる視点」の整理にあたって

辰巳: 今回、私はいつものように歩いて、まとめようと思ったが困ってしまった。これまでの経緯も踏まえ、自分なりの着地点をどこにおくのかを考えたが、「まちを見る視点」を意識してみても、「豊洲とどこが違うのか」と思ってしまう。たとえば、平面展開で、広い街路で区画を区切って…というようなことだ。では秋葉原とどう違うのか？これも質感が揃っているという意味では一緒だし、本当に困ってしまっている。これまでずっと「まちの使い勝手」ということを言い続けてきて、自分なりの着地点を見つけあぐねている。その意味でのレジュメになるが、新たな視点整理のための指標を探れないか、試みているものだ(資料参照)。

「使い勝手」を開けば、ユーザビリティということになり、その定義はわりに明確に共有されている概念なので、ちゃんと調べてきた。ユーザビリティとは、国際規格の ISO 9241-11 では、ユーザビリティとは「特定の利用状況(コンテキスト)において、特定の利用者によって、ある製品が、指定された目標を達成するために用いられる際の、有効さ、効率、利用者の満足度の度合い」と定義されている。読むだけでも辛い文だが、おそらくここで「特定の」を再三繰り返しているところに意味があるのだろう。「人が使う」ということは、特定の状況下で、特定のことをしたい、ということなのだ、と改めて思った。

まちに関しても、前回の調査のように「どの町にも適用できる普遍的な指標があるのではなく、その町独自の指標があるのではないか」というところに帰結したわけだが、同時に「誰が使うか」ということも重要なファクタだろうと思う。その町がどういう目的で、誰によって使われているのか、が町の使い勝手を考える上では欠かせないと思った。

「まちの使い勝手」を分析する指標

丸の内では、コンテキスト(まちの目的)は、仕事・買い物・観光の3つに集約していいだろうと思う。で、仕事をするとすれば、丸の内では働く際にきちんと無駄なく働いて、気持ちよく働けるか、という視点で考える際の視点を探していた。で、グルインの資料を見ていて見当が当たって嬉しくなったのだが、やっぱり昼休みに美味しい昼食が食べられるのは、働く町にとっては大切だろうと思って優先度を高くしていたら、実際の声にもそういう指摘があった。建築的視点からは外れるが、これは嬉しいこと。たとえば、駅から勤め先までの経路に快適性が高いか、というところでは、いま東京駅から丸の内までは大規模な工事中で迂回を余儀なくされるのは非常に不快だった。歩行中に少し立ち止まると突き飛ばされるとかもこの範疇。

以前、「東京はつねに普請中のまちだ」と指摘したことがあるが、このまちでは工事中であることがもはや常態化している。で、「工事中も不愉快でないか」ということも、指標のなかに組み入れるべきではないかと思っている。たと

例えば東京では常に工事の音がしている。オフィスワーカーにとっては集中が途切れたり、勤務の支障になることも多いはずだが、これは都市として重要視すべき点ではないか。ほかにも以前丸の内のあるホテルで、夕方会食をしていたら、対抗面のビルから反射光が入ってきて、眩しくて食事どころではなかったことがある。これは仕事でも同じだが、オフィス環境としてはこれはどうなのか、ということ。周辺ビルに採用されている外壁材の選定とか。あとはグリーンにあったが、地下道でつながっているなど、女性でも深夜残業をしても駅まで安心して歩けるか、などもあっていいだろう。

同様にグリーンから「そうか、仕事をする町ではショッピングはできなくてもいいんだ」ということも再認識した。オフィス街におしゃれな店がなくても、きちんと気持ちよく働けるというまちの機能には、直接関係しないのだということも改めて指摘しておきたい。

買い物ならば、少し疲れたときにほどよく休憩できる場所があるかということでは、表参道はよく考えられていた。目的地も明快で、アクセシビリティもよい。丸の内であれば、足元の整備が非常によく、下を見なくても問題なく安心して歩ける。秋葉原では、足元に注意しないと怖くて歩けなかったが、街路に継ぎ目ひとつないのは、特筆すべき。表参道は街路樹の成長が感じられて心地よいが、豊洲では無機的で殺伐とした雰囲気がある、とか。

あるいは清潔度。東京に生活していると路上が汚いのが当たりまえになっている。ちょうど飲食店の職員が業務用のポリバケツを路上で洗っていて、その汚水が路上を流れている様はやはり不快なので、そうした評価視点などもほしいところだ。

あとは秋葉原で指摘したように、薄暗い路地や死角といった安全性も考慮点だろう。

買い物ということでは、それから「ものを躊躇なくたずねられる雰囲気があるか」ということも、都市の成熟度においては重要な要素だろう。海外旅行で常々感じていたが、どんなに経済的に貧しい都市でも、気さくに聞けるかどうかは大切だ。東京であれば、かつてであればたばこや道を尋ねられたが、いまやコンビニやたばこ店で道を尋ねても答えられない、という実態がある。コンビニの店員に聞いてもわからない。さりとて誰に聞いていいかもわからない。

また表参道で思ったことだが、路上で立ち止まることができる(歩行者の非難をあびない)かという点も指標として考慮にいれたい。仕事のための効率重視の町であれば、舌打ちされても自然であろうし。

観光というコンテキストで見ると、「町が変わっていないか」ということは重要だろう。つねに町が変わり続けているのは、観光という目的が失われかねない。もし「観光のまち」ならば50年は変わらないことが要素として望ましいのでは。そこまでが指標の話だ。

まちの質感、ということでは秋葉原と丸の内は似ている。突如として異質なものが介入していく気持ち悪さがない均質なところが、雑多なら均質に雑多。整然とした場所ならどこまでも整然。パッと見はまったく違うが「性質」は共通しているように思う。

なお、今回歩いた街全体に共通するのは、どこも「使い手が確実にいる」街ばかりを選んできたことだが、もし使い手がいない町があるならば、それはコンテキストがない街だから、ということになるだろうか。あるいはその逆もあるかも。文脈がないから使い手が見えてこない、不在ということになるのかもしれない。その相関関係をもう少し突っ込んでみたかった。

とりとめがないが、いつもの報告からジャンプしたいと思っているところだ。

質疑応答

添田: 必要な視点は要所要所を押さえてあるし、かつ満遍なく網羅されている気がする。自分の報告も重複している部分があるが…。

大野: ユーザビリティの定義がうまく報告に引用されている。一点だけ、整理のための3つの次元においては、「コンテキスト」の定義が若干違うようにも思う。

辰巳: そうなんです。教えて欲しいと思ってました。

大野:「昼飯を食べる」ということが「コンテキスト」なので。デートをする、誰かと会う、散歩をするというシーンにおいて、ある特定の目的のために訪れている人にとってどうか、というのがコンテキストとなるのでは？内容としては網羅されているし、視点もぶれていないが、最初のユーザビリティの定義においてマトリクス化した際に、仕分けが重複しているところがある(仕事のところとか)。内容は充実しているので、整理の仕方を見直せば完成。

大丸有フィールドサーベイリポート [添田]

「ただのオフィス街」の期待度を高める凄さ

添田:さきほどの辰巳さんの報告と重複している部分が多いが…。婉曲な表現になるが、丸の内を訪れた際の第一印象としては「あ、なんだ、ただのオフィス街じゃないか」というものだった。反面、だからこそ「ただのオフィス街じゃない」と思わせたことに凄さがあるのでは。

10月21日のお昼休みに現地視察したが、いわゆるふつうのオフィス街の行動だった。ということは、私自身、違う何か、新しい何かを期待して行ったということなのかもしれない。特に目新しい何かが実態としてあるわけではないのにもかかわらず、来訪者にそれを期待させるという点で、戦略にうまく乗ったということなのだろう。

リポートの表紙の写真を見て欲しい。既視感というか、違和感があったので調べていたら、三菱地所のHPに同じ写真が掲載されていた。昭和30~40年代のビルの写真だが、結局はこのビルを現代風にアレンジして展開したに過ぎないのが「いまの丸の内」なんだな、と得心した。逆にこういう実態がガワに隠れて見えないだけで、本質は変わらないのだな、という当たり前のことを再認識させられた。

「まちの骨格」を苦心して変えた丸の内

去年、まちを特徴づける要素として「まちの骨格」という考え方を示した。丸の内であれば、仲通りは本来「あばら骨」に過ぎなかったものを、さまざまな手を打つことで「背骨」に変えたということがいえよう。それが、三菱の戦略だったのであろうし、周知とはいえ改めて考えると示唆するところが多い。ビルを建てるだけでなく、街路を整備し、まちの風貌を作り変えた。認識が違っていたら指摘していただきたいが、本来仲通りはオフィスビルやそこで働く人々にとっての通用路というようなものではなかったか。決して表通りではなかったと思う。さらに歴史を遡ればそもそもそんな通りすら存在しなかったはず。

このあたりが表参道とは出自が違うところだろう。表参道は、名の通り参道として町の背骨であり、まちを形成する幹だったのとは明らかに違う、人為的につくりだされた道(まち)であろう。

それから川上さんの指摘を参考にしたところなのだが、そもそもの丸の内の成り立ちを考えると、御存知のように江戸城のまわりの武家屋敷町であり(参考資料・江戸古地図と現在の街区がオーバーラップしている地図)、それが明治時代に一度リセットされて原っぱになってしまう。そして東京駅が大正時代にでき、昭和になって自動交通網も整備され始めたことで、「東京駅前のオフィス街」という位置づけになる。つまり、東京駅に帰属すると認識され始めた。結局はいずれかに従属していた場所であり、そこからの自立・独立を求めて仲通を整備したという経緯があるように思う。

とはいえ、本質は裏通り。路幅も狭く、拠点を結んでいるわけでもない。ビルの合間を導線としてつないでいるレベルを出ていないのが如実にわかる。ポテンシャルはかなり軸になりにくい道だろう。これを三菱さんが万策講じて盛り上げた「戦略の成果」ではある。その相当な努力が見て取れる。これまで存在しなかった道・まちの存在を認知させるためには相当なコストがかかる。その主要な手法として4つのことが考えられる(資料参照)。これだけの施策が打てるのが凄い。

まずは「ミレナリオ」は封切のイベントとしては大きかった。1999年から2005年まで7回開催され、累計1770万人が来場している。これにあわせてブランドショップを誘致するなど周到な戦略が垣間見られる。いまも「仲通り」というウェブサイトを運営しており、「仲通り」という実態が定かでないものでありながら、敢えてこうした立体的な情報発信を試みているところが興味深い。そこにみられるように、丸ビル、新丸ビル、TOKIA、仲通りなど、再開発の目玉はそれぞれを情報発信源として立体構成している。

実態(実体)を作り上げるために

イベントやモールといったものを複合的に情報発信することで「実体」として認知させようとしている。それらで事前に情報を入手して、イメージを作って現地を訪れるわけだ。ここが従来の都市認知とは大きく違う点だろう。で、行ってみたら、そこはどうなのか。その期待度、予告によるイメージにたがわないようにするために整備されているのが

丸の内じゃないか。その空間整備が(多く指摘されている通り)、非常に徹底している。象徴的だと思ったのは、袖看板の類が一切ないことなど。ここまで徹底できるのは驚異だ。ややもすると殺風景ともいえるほど。しかし、さきほど辰巳さんから言及があったように、「買い物」という用途においては、店の発見機能面からは劣るわけで、商業的に不利な町並みだといえよう。町としては、初心者、一見さんお断り、の固定客・常連客、もっといえれば内部者以外はお断りの町なのかな、とも感じられる。その意味では、袖看板がちらほら認められるようになってくると、「丸の内の境界」もエッジに近づいていると感じられる。

それ以外では、ペイメントの統一、街路樹の整備、ストリートファニチャーなど、オーソドックスな手法で整えられている。昼休みに行って気がついたが、わざわざ警備員が集まってきて看板を設置し、歩行者天国にしているのも驚きだった。特別なしなげもなく、ただの通路でしかなかったが。

とにかくコントロールしようとしている、という意図を非常に感じた。しかし、何か新しい軸を作ろうとするには、これくらい人為的・恣意的な施策を打たないといけないのだ、簡単なことじゃないということがわかって、興味深かった。商店街を盛り上げようという場合にも、お題目やキャンペーンのレベルではなく、こうした幾多のコストを費やす必要があるわけだ。

働く場所としては、その本質はなんら変わっていなかったというわけだ。数字からみてもまったき「オフィス街」。新丸ビルの場合、店舗床面積は16,000㎡。オフィスフロアは、ビルの9階以上がすべてオフィスと考えれば、単純にその4.5倍の70,200㎡。圧倒的にオフィスフロアが大きいし、他のビルも割合は大差ないだろう。結局、丸の内には大量のオフィスワーカーが棲息しているわけだ。

つまり、駅からのアクセスなども検証すべきだろう。先日日経BPに「都心の再開発で通勤ラッシュがひどくなる」という記事が出たが、私怨でもあるのかというほど厳しい批判が展開されていた。都心がこれだけ目覚ましい再開発を進めているにもかかわらず「公共の交通機関は無策である」と。「多少東京駅への浅草線の乗り入れなど変化はあるが、そもそも多少の混雑を避けるための湾岸計画や副都心計画も、いつのまにか形骸化している」と。この指摘は正しいと思いますが。

で、実際ラッシュアワーではなかったものの、駅からのアクセスは思いのほか悪いと感じる。さきほどのグルインにもあったように、大手町は地下鉄からのアクセスは通路網の整備も進んで機能的であるようだ。多少煩雑なことはあるが、通勤者にとっては便利である。

ところが丸の内をみると、仲通りに面してはビルの地下道がないし、そもそも地階のないビルも多い。これは驚きだ。つまり、地下ネットワークは仲通りで分断しており、アクセスが悪い。地下道のあるビルを見ても、写真のように、非常に無機的。ここまで殺風景にしなくてもいいくらいで、地上の仲通りとギャップが大きすぎる気がする。アクセスという点では、オフィス街の使い勝手、機能面にはやや不便が見受けられる。

付加価値が空疎なままで終わらないために

オフィス街の使い勝手としては、辰巳さんにもグルインでも指摘があったように、昼食は重要度が高い。写真にあるように、昼食環境を見れば「ただオフィス街」感はますます強くなる。一定の時間内に複数のオフィスからなだれ込んで、効率的に食事ができればいい、というようすがありありと見える。なかには多少テナントを入れ替えて個性を出しているビルもあるものの、いわゆる一般的なサラリーマンライフの風景そのもの。丸の内らしさ、といえるものはない。逆に丸ビルの地下はデバ地下のようで、多彩なデリやテイクアウト(イトインコーナー併設)の店も多い。が、これを買っても自席に戻って食べるくらいしかない(屋外環境での公共スペースは少ない)のも事実。これを見る限り、食文化というよりは「栄養補給」という印象を強くする。新しいスタイルの発見に期待をしたが、それは期待はずれだった。

屋外環境もこうした実態を映している。「ここでお弁当を広げたい」と思うようなスペースはなかった。どこも閑散としていて、ビルの谷間の使い方に配慮がない気がした。この日はよい陽気だったのに、オフィスワーカーが集ったり休憩したりする風景は見られなかった。写真には公開空地が映っているが、活用されている感じはなかった。対して、先日訪れた品川の公開空地は、あふれんばかりのオフィスワーカーがランチをとっていた。それを支えるテイクアウトの露店も充実していた。丸の内は、空間のもつ「イメージ」にプライオリティを置いているからか、こうしたコミュニティの活況とは相容れないものなのかもしれない、と思った。

最後に、所感としては「黒塗りの車が多いな」というのが印象。あとはサラリーマンとバギー(子連れ)との共存という、不思議な光景も印象的。ローソンみたいなコンビニにもビルのなかに完全に格納されていた。CIも完全に収容されていて、コンビニよりも町並みにVIが勝っている。

まちのキャラクターを明確に描いて演出し、コントロールするという手法に関しては見事。三菱にしかできないものだと思う。ただ、そうしたブランド重視のやりかたは、まちの今後を考えるときには本当に有効なのか？「まちの新しい価値創造」という点で検証する必要があるのではないか。川上さんたちからもリポートされると思うが。ここにある、皇居側からみた丸の内の町並みを見る限り(意見は分かれるだろうが)、立体的に景観整備した町並みの結果がこのスカイラインなのか…？という疑問は感じる。より持続可能なまちの価値創出とは、イメージコントロールだけで実現できるものなのか、と感じる。

都市の価値をはかる 大丸有文化財登録 [池田]

添田: 前回までも、「町の価値にとって建物の保存が大きな意味をもつ」という点が指摘されてきたが、やや突っ込み不足だったので、今回は建物保存の意義についてフィールドサーベイというよりは、調査してみた。

池田: なぜ保存するとよいのか、というプラスの価値から。単純にまず経済性が高い、ということがある。いま話題になっている中央郵便局の取り壊しについて。なぜ取り壊しになるのか、私見だが、重要文化財に登録されていなかったのが最大の理由だろう。現状では残っている建物は文化財登録されており、それらはたとえば日本工業倶楽部会館、三井本館(日本橋三井タワー内)、明治生命本館(マイプラザ)、東京駅駅舎などが重要文化財や、通常の文化財として登録・保存されている。経済性で考えると、文化財登録=国からの補助金給付対象ということなので、容積率や建蔽率の面で優遇されるというメリットがある。プラマイで利益が多いということだろう。

そもそも文化財とは、文部科学大臣が認定、文化庁が管轄する。細かくは資料を参照されたい。重要文化財のほか、登録有形文化財(重要文化財よりもやや文化的価値が低いとされる)がある。これに登録されると、特定街区制度にも登録される。すると容積率の転換ができるようになる(資料参照)。公開空地のかわりに容積率の転換・上増しができるなどメリットがある。さらに上増しされた部分は最大130%まで拡張できるという実利がある。日本興行倶楽部会館と三菱 UFJ が統合されているのも、通常ここは容積率1000%なのに対して、特定街区制度適用によって実際は1234%になっている。おそらくこれが重要文化財に登録されなかったことのメリットだろうと思われる。

次に、重要文化財について。東京駅や三井本館、明治生命保険本社、マイプラザはこれに登録されているがこのメリットは、上記に加えて、さらに200%の容積率上増し(計1500%)が可能になる。三井本館は1500%の容積率が確保されているが、公開空地をつくることなので、実際には1218%が三井本館に対する容積率になっている。

最後に東京駅について。これはまた違う制度になるが、特例容積率適用区域制度というものがある。東京駅は重要文化財に指定されているので、先ほど来の制度の適用対象になるのだが、2011年の駅舎立替に先立って、東京ビルディング(三菱地所、JR、三菱 UFJ の三位一体)が、東京駅で使用しなかった空中権を委譲することができるというもの(容積率900%)。500億円といわれる)。500億円を JR に支払うことで空中権を購入できるしくみ。この特定街区制度を東京駅に適用したのは、丸の内整備に際して(東京駅の保存が先か、この制度が先かどちらが本当の目的かはわからないが)、丸の内の整備をするためにこうした制度を作ったと思われる節がある。推測だが、おそらくそれがほんとうのところではないか。それによって、容積率の緩和を受けたり、個々の容積率の転換を利用して大きな建物を建てようとする流れがあったのではないか。つまり、保存目的ではなく、容積率の規制緩和が目的だろう、と。

添田: 東京駅の空中権は、東京ビルディングにしか移していないのか？丸ビルなどには？

池田: それが曖昧だ。「など」となっているので、具体的なものはない。

添田: 結局、いろんな建物にそれらが分配されているということ？丸ビルや新丸ビルは東京駅の空中権を使っているのだろうか？

池田: 使っていない。

添田:でも東京ビルだけかどうかはわからない、と。

仙洞田:ツインタワーとか八重洲側のビルにほとんどが移されているはず。それが「特例」たるゆえんで、行政区をまたいで、千代田区から中央区へ飛ばしたのが「特例」。

添田:要するに、こうした制度の決定権を誰が持っているのか(誰にとってメリットがあるのか)ということに興味がある。JRが東京ビルに売ってすむ、という話ではないだろう。

中村:こういうこと背景にはもっと長い経緯があり、「あまったから急に売る」というレベルの話ではない。特定の売り先以前の話として、一方に保存したいという要請があり、他方でうまく運用したいというニーズがあって、その折衝点を折り合わせてのことだろう。

池田:資料では平成12年の時点で、ステイクホルダーを含めた東京都の審議会があり、そこで協議の結果、となっている。

仙洞田:実態としてはJRによる、JRのための実施策ということもいえよう。駅舎の保存と、反対側の再開発など一挙両得。

大野:もし歴史的価値のある建物が壊れたら、どうなる?地面を掘らないといけないのか?震災やテロとか。

川上:建てちゃったら、その後は関係ない。

大野:でも、そのあとはそこに再建できるのか?

中村:既存不適格とはいわれるだろうが、建て直しはさせられないはず。そんな事例はないけど。

大野:非常に日本的新しい法律ができるのか?

池田:その点では、東京三菱一号館などは、あの程度の高さしかないので、容積率もまったく足りない。そのために「復原」という話になってくる。

添田:どのレベルまで復原すれば重要文化財になるのか?

川上:だから結局三菱なんかは、一生懸命学会に働きかけて…

添田:正当な手続きを踏んで進めている、と主張しているわけだ。

中村:規制と誘導というのは、国の常套手段だから。自分達の志向する方向に同調するメリットがあるなら容積率は緩和し優遇しよう、という手法は簡単にとる。僕がいちばん気になるのは、何をもって誘導しようとしているのか、ということ。つまり、何を目的にモチベートしているのが非常に気になる。たとえば通常は、建て直しはいけない、あるいは立て直すなら建蔽率を守れ、などというのに、いろいろ理由をつけて許可する基準はなんだ、と。

加藤:あくまで建物単体を対象とするのか?町としての景観保存ということにはならない?

中村:これはあくまでも単体。景観の考え方は入っていない。景観に関しては、「景観地区」として別の指定対象となる。

池田:景観に関する言及はまったくない。建築物の外観に対する具体的な規制・基準はない。東京都の条例にしかない。

添田:だからおかしなことが起こってくる。復原したら積み上げていい、なんていう話が。積み上げるために復原するという本末転倒な話だ。

中村:こんどは景観重要建物なんていう指定も受けられる。このエリアにおける景観上、重要な建物であるという認定ね。

添田:誰が判断するんだ、の話だ。

中村:それはほとんどが首長。景観行政団体の首長。

池田:歴史的価値と、景観的価値とは区分が違う。

添田:そのうち丸ビルとか六本木ヒルズも「景観重要建物」になるとか

中村:誰が決めるのか、はず一と疑問だね。例えば有名建築家とかね。景観に関しては、そもそも伊藤滋さんが言い出した。重要な視点だけど。

添田:このままディスカッションに流れる前に、川上さんから。

丸の内にみる文化財としての街の価値 [川上]

日本における建築物保存の傾向

川上:すでに出尽くした感があるが。基本的にこのエリアを歴史的建造物のあるエリアとして認めよう、という都の指針に基づいて裏交渉が進められたという事実があり。そうはいっても、地主は三菱ひとり、という面白い構造がある。

日本では歴史的建造物の保存というと木造の寺社仏閣がメインになるが、こうした勾配屋根の瓦葺の建造物では、どうしても、このような容積率の転換という概念は発展しにくいだろう。今回丸の内を歩いてみて、完全に取り壊してしまうよりはマンなんじゃないか、という思いを強くしている。

31mラインへの固執と景観配慮

東京駅から順番に回るストーリーを組んで回ったのだが、丸ビルと新丸ビルのツインタワーがそびえているのが丸の内の入口。ちょうど丸ビルの建て替えの際には、保存運動が巻き起こった記憶があるが、実際にはなんの抵抗もなく完全に立て替えてしまった経緯がある。資料には、三菱地所が描いたイメージがある。もともとこのエリアは百尺、百フィートというのか、31mの高さ規制がかかっている、その当時の名残がそのまま残っているという稀有な町並みだ。

その後1960年代頃に容積率用途地域と、建築基準法が変わったと同時に、これくらいの建物が建つ流れになった。その先陣が、前川國男が建てようとした東京海上火災の建物。100m超の高層ビルを建てようとしたら、東京都からクレームがついて100m以下のビルに格下げされたといういわくつきのビル。三井が霞ヶ関ビルを建てていて、その対抗として三菱が、という経緯があったのかもしれないが、それと関係するのか、丸の内において三菱地所よりも目立つビルができては困る、と叩かれたという節もちらほら聞かれた。高層化計画をつぶしたのは三菱本体だったにもかかわらず、それからしばらくして、こんどは三菱地所が「マンハッタン計画」という名で高層化計画を進めようとして不評を買ったいきさつがあるらしい。

それを機に、広報活動にも力をいれ、まずは丸ビルを成功させてイメージアップを図ろうという学習をしたようだ。たしかに、昔とは似ても似つかない「ハイファッション」なビルに生まれかわっているし、それが皇居に向かってツインゲートとしてそびえている姿は、それなりに見られる。かつての丸ビルと新丸ビルが担っていたゲート性を現代的に置き換えたような機能を果たしている印象を受ける。

そもそも周囲のビルは景観的にも町並みが統制されているわけではないので、この2ビルのデザインがアシンメトリを構成しているところも、まちとしての「やさしさ」じゃないか、という気が。今回は褒め口調で行きますが。

とはいえ、31mの建物を高層ビルにする際には抵抗感が大きかったらしく、「31mライン」の尊重という配慮は随所に見られる。31mで低層と中層を一度切り、さらに高層も仕分けしている。現在、新丸ビルの低層階のルーフをテラスにしているが、そこから眺めてみると、そうした意識はうっすらと垣間見える。

さい丸ビルの展望階から見下ろすと「見えてはいけないはずのもの」がいろいろ見えてくる。31mラインでは意識しないですんでいたさまざまな要素が、ちょっと視界に入ってくるようになる。地面レベルからのスカイラインはさほど気にならないが、オフィスワーカーとしての立ち居地に視点を上げると、あまり精度のよくない視界であることは否定できない。

皇居側から考えてみる。このエリアの保存というテーマの落とし子なのか、非常に不幸な建物を発見。特別容積制度などができる前に、バブルの最中に経営不振に陥り、不動産として手放さざるを得ず、三菱銀行が救済した「東京銀行ビル」。人気とか共感を得ていた、レンガ造りのビルで、保存運動なんかも起こったのだが、表層一枚残した「態度」をとるだけで、保存とか修復の次元ではない「フェイク」でしかない。が、これが契機となって文化財保存の流れを作ったという意味では、かわいそうでもあり、感慨深い建築物。

その背面にある日本工業倶楽部会館(重文ではないが)は、さきほどの瘡蓋的な「保存」に比べれば内部構造もそのまま残っていて、建物としてはまだよい残され方。あとは、この古い建物が超高層ビルに突撃したような、横っ腹に食い込んだようなデザインは全体のバランスとしてかなり気になる。皇居側からではなく、東京駅からはすっきりしているが、ここも先ほどの31mラインに、本来の建物が達していないのを、わざわざ31mになるように補完してあるという手の込みよう。

明治生命館(三菱の2号館)は、昭和にはじめて重文に指定され、その分大切に保管されている感じもある。ガラス屋根をかけ、となりの建物と距離をおいて「パサージュ」と名づけられてヨーロッパ的な街路空間として生かされている。もともとこうしたタイプの建物は、「西欧的な文化水準の象徴」として作られたものの価値という感じがするのだが、いまさら「パサージュ」という欧風のネーミングを配して、西欧的な価値に重きを置くのか、という感じもしいでもない。しかし、空間確保のアイデアとしては悪くない。

三菱一号館の敷地は現在建て替えられているが、HPに掲載されていたかつての三菱一号館が復原されようとしている。実際には1970年代に保存運動が起こったにもかかわらず、新しく立替え、さらに現在それを取り壊して最初の一号館を復原しようとしているという、大変奇妙な計画。そのとぼっちを受け容れられ壊れてしまったのが、丸の内八重洲ビル。これについてはまったく言及がない。なんともねじれた構図のもとに進められている。要するに「超高層建てただけじゃないの？」的な匂いがぷんぷんと…。

余裕があるからこそ、もう少しコンセプトualmente

まあ、作るよりも壊すほうがラクなのだろうが、割と細かいスパンで、戦略なく建て替えていく感じが「お金があるからいいんだ」もして、ちょっと…。超高層はそうはいきませんよ、といいたくなる。建て替えに関しては、再開発前の面影が思い出せないほど記憶が上書きされている。さきほどミレナリオに関する発言もあったが、相当なコストを投入して立て直したのだろうなど実感する。ただ、ちょっと安直な転換という感じもした。それも三菱の体力・余裕のなせる業なのだろうが、その余裕ゆえに「もう少し考えたらどうか」という感じを持たずにはられない。

最後は、さきほどの「保存が先か、超高層が先か」の問題提起にも関わるが、東京駅の保存問題が、丸の内の超高層化の火種になったことは事実ではないだろうか。法律を変えてまで守りたかった建物、ということなのだろうが。実は東京駅には1945年には壊れてしまっている。保存とか復原というと、とてもいいことをしているように思えるが、ちょっと問題のすり替えではないか、という風にも思える。むしろ美的によろしくないのが、美しく整備します、といったほうが相応しいのではないだろうか。

余談だが、東京駅は、昔は象徴的な建物として草原の中に駅舎がたったののだろうか、いまとなっては高層ビル

群の中に埋もれて、境界というか、町並みのような建物になってしまっている。その後目指されている象徴性というか、復原後のイメージとはずれてきているところに面白さを感じる。

その隣の中央郵便局に関しては、いろいろな人が反対したところで、最終的には取り壊されてしまうのだろうな、と僕は踏んでいる。こういう文化財を抱えることで、床面積が増えるなど、ひとつひとつは「点的な計算」として利益が考えられているのかもしれないが、もう少し「この建物の存在の有無によって、町並みとしての存在意義や価値にどのような影響があるのか」という面的、連続的、全体的な効果の考察がなされていいのではないか。その結果として価値がないと判断されたうえで取り壊されるのであれば構わないが、どうも単発的だ。もともとモダニズムという、機能性を重視した建物にとっては、時代の経過とともに機能性が変質すると、空間の内部評価がしにくくなるという宿命はもっているのだろう。こういう建物の末路として哀切を感じる。

「引き」で丸の内を眺めてみる。皇居の水平方向に広がっている感じと、丸の内の密集した感じの対比が面白い。先ほどの藤井さんのロラン・バルトの「空虚」の話にもあったように、これが東京なんだ、という特性を見ることができるのではないか。のどかさスピード、密集と中空という対比が魅力的。ちょうど日曜日だったので、内堀通りがサイクリングロードになっていたり、マラソンコースになっていたり、外苑の松林で寛ぐ人もいて、東京らしいほっとする感じが見られてよかった。

ディスカッション

添田:途中でかなり質疑応答もありましたが、視点の整理ということでディスカッションを。最後は保存の話でまとめつつあったが、実は、まちの来訪者にとっての真価はどうか、という点では検証し尽くされていないように思う。

川上:単純に、歩いていて思ったのは、観光客やオフィスワーカーにとっての「文化財」とは、情報というか、蘊蓄というか、ユーザビリティとは独立した価値として位置づけるべきだと思う。

添田:なぜ残すのか、という点が非常にクリティカルな問題だろう。いまの「保存」とは、容積率という実利の追求に基づくもので、それはやはり動機不純だと言わざるを得ない。本来は文化の継承とか、もう少しパブリックな視点で見ることができて、そのあたりの検証が足りないのでは？安藤さんが「ローマの街道を」と提言しているについては、その意味では事の本質を突いている面もある。

中村:容積率のために残すのではなくて、残したいという思いはきっとどこかに、先に在るのだと思う。で、そのために何をどう誘導するか、手法として容積率の緩和などは出てきた話だとは思。で、残すべきだと考える意図は何か、というのが問題だ。辰巳さんの指摘のように、例えば観光という視点では、訪れるたびに古いものが厳然としてある、というのはまちとしての魅力だから。「なんとなく残せ」ではなく、論理的にどう意義づけられてコンセンサスを形成しているのか。僕も残したほうがいい、と思うけれど、その根拠性についてはいつも疑問を感じる。

たとえば川越の「蔵の町」ね。あれを残したいと考えているのは観光で食べている人たちだけで、生活している人にとっては、外来者が来ることを好ましく思っていないわけ。生活機能は落ちている、と。一方で、その意義を全否定するわけでもない、とかね。

もうひとつは、今回の再開発において、なぜ路面の1～2階を商業施設にしなければならなかったのか、ということ。聞いてみれば、そこに通う人にとっては特にメリットがあるわけではない。土地の有効活用として、昼夜、平日と休日の二毛作、三毛作を画策してのことなのだろうが。

添田:低層階に商業施設を配する理由については明快なものはないようだ。聞けば「当然、そういう時代だから」という回答もある。つまり、働くだけの町ではだめだという論調がある。働き、買い物をし、楽しむという複合要素のミクスチャーであるべきだと。しかし調べてみれば、実態として、まちのヘビーユーザーにとっては、まちに多くの機能など期待していないし、使ってもいない。先ほどの二毛作以外の何ものでもないということが浮き彫りになっている。

中村:横浜国大の小林先生などは、あるべき町というのはひとつところに、いくつかの生活機能が併存しているべきだ、という意見をもたれているけど、僕自身は、日本人はそういうライフスタイルを志向しないんじゃないか、という感じを持っている。

辰巳:たとえば私が住んでいる茅ヶ崎ならば、複合機能をもつ町がいい、という感覚は当てはまる。ただ、東京の都心部においては疑問だ。丸の内にそれは必要なのだろうか。

添田:恐れているのは「時代の潮流だ」という風潮だけに依存してまちづくりが展開されること。さっき川上さんが指摘したように、高層ビルを一度建ててしまえば、壊すのは簡単じゃない。ロングスパンでの考え方が欠如しているのでは。よく言われるグローバルファイナンスの介入による床面積の増大とかも影響しているのだろうが。

中村:経済的な理由であれば、それはそれで指標があるのだから否定はしない。しかし住宅や商業施設の必要性は根拠に乏しいんじゃないか。別の論理が入ってきていると思う。

仙洞田:そのあたりは、大きな都市計画の論理の変容によるのじゃないか。昔は機能分離、住まいは郊外、商業・業務系は都心に、という風潮があったけれど、最近は環境面や効率面なども考慮要件に入ってきての「コンパクト・シティ」が奨励されていたり。

中村:なるほど。それが、僕の出身の上越の地方都市でなら合点がいくが、なぜ東京の中核である丸の内で行われるのか。不明だ。

資料-3 ディスカッションの記録（六本木）

各研究員の六本木におけるフィールドサーベイの結果、インタビュー調査の結果を持ち寄り、この街が持つ価値についてのディスカッションを行った。

以下はその記録である。

日時：2008年1月22日 10:00-15:00 於・ハイライフ研究所

参加者：辰巳・大野・仙洞田・伊庭野・中村・川上・添田・池田・加藤（9名）

- 1) 六本木の価値をはかる：超高層建築から読み解く都市 [伊庭野]
- 2) 六本木フィールドサーベイリポート：土地本位性の国の街づくり [辰巳]
- 3) 六本木居住者ヒアリングサマリー [加藤]
- 4) 大丸有フィールドサーベイリポート：再開発トライアングルを見る [添田]
- 5) 六本木に見る楽園と聖域のせめぎあいによる町としての価値 [川上]

六本木の価値をはかる：超高層建築から読み解く都市 [伊庭野]

超高層建築のもつ支配性に取り込まれる感覚を体験

伊庭野：東京や首都圏には、富士山が見える富士見坂のように、ランドマークが見える場所を地名に据えた場所が多い。それはつまり「見えるもの」を共有する領域の有効性を意味するのではないかと考えている。あるものが見える場所にいることは、その対象物の支配下に置かれているような錯覚というか、感覚に囚われることがある。たとえば、六本木ヒルズは、あっという間に東京のどんなところからも見える存在となったわけだが、それが実際にはどのくらいのエリアに及ぶのか、調べてみようと思った。

で、用賀から首都高を六本木方面へ走ってくると、そのうち前方に六本木ヒルズが飛び込んできて、その横腹を通り過ぎるまで、巨大な超高層建築を正面に見続けることになる。あたかも、ヒルズが作り出す領域に吸い込まれていくような感覚を覚える。おなじように、ふだん何気なく歩いている場所から超高層建築を見つけたとき、はるか遠いはずのその超高層建築と、自分の立っている場所がにわかにつながったようにも思える。従属しているような。そういう感覚をもたれたことはないだろうか。

僕は西麻布で生まれ育っていて、昭和50年代までは、視界に必ず入ってくる高層建築物といえば東京タワーしかなかった。また、東京タワーはまさしく東京のシンボルだった。が、現在ではいたるところに200m超の超高層ビルが乱立し、いまでも続いている。異常な速度でよきよきと生えている、としかいいようがない。

なかでも六本木は、2000年以降に建設された200m超級の超高層ビル8本のうち、六本木ヒルズ、泉ガーデン、東京ミッドタウンの3本が集中している「超高層建築地帯」。いま最も東京で成長著しい町であるとともに、六本木を歩いていて感じられる都市の認識も変わろうとしている。それを読み解くために、実際に町に出て、六本木の町から超高層建築がどう見えているのかを体験してみることにした。

具体的には六本木3箇所の高層建築の周辺を地図を片手にくまなく走り回り、超高層建築が見える場所を地図にプロットしていくことで『超高層建築が見える場所マップ』を作成するというもの。それぞれのタワーの周囲(約2km範囲)をつぶすための走行距離は、優に50kmを超えた。しかしそのことで、周辺地域の性格の違いを文字通り体感することができた。

「見えること」と「見え方」の場所性

資料の図4の地図のうち、黄色い部分が「六本木ヒルズ」が見える場所マップ。黒い部分は主要道路のうち「見えない場所」。六本木ヒルズからは放射状に主要道路が多く広がっており、「見える場所」がかなり広域にわたることがわかる。そのため「見えるエリア」は非常に広い。

一方泉ガーデンは、近隣が神谷町や虎ノ門など密集したビル群に埋もれていることもあって、「見える場所」は対照的に少なかった。泉ガーデンが坂の斜面の中腹に立っていることや、空き地が少なく放射状の道路が少ないことも大きく影響している。

先述の2つのビルに対して、最近竣工した東京ミッドタウンの印象はまた一味違う。確かに配置としては泉ガーデン同様放射状の道路は周辺に少ないので、町の中にいて常に姿が見えるということはない。しかし、周辺に青山墓地や檜町公園などがあり、その大きな空き地越しの建物が見通せるため、見えるけれど、都市の中にそびえているという圧迫感をあまり感じないですむ。

このように同じような規模の超高層建築も、その立地条件や周辺環境の差によって見え方がさまざまであり、建築物の印象やキャラクターもこれに影響される部分が大いようだ。このことは、僕達がふだん、町の中で超高層建築を見るときに、その「見え方」から無意識に都市環境について考えさせられていることと同義であるといえる。

六本木に林立する超高層建築の多様な見え方は、道路の形状や建物の密度、広い空き地の有無など、都市のさまざまな構成要素がこの地域に集中していることを示しているといえる。

六本木フィールドサーベイ:土地本位性の国の街づくり(辰巳)

六本木のわからなさ加減

辰巳:六本木というのは若い頃に多少足を運んだことがある程度で、自分と日常的に関係があると感じたことはなかった。昨今は六本木という街がなくなっていくような感覚がある。「六本木」という地名で括られる空間がなくなって、「六本木ヒルズのある街」「ミッドタウンのある駅」と言えるような場所になろうとしているし、甘んじている感がある。それを許容・感受しているのは誰かは説明できないとしても。しかし六本木というブランドが生きているという意味において土地本位性の国の街づくりだと思う。土地ありきで進んでいる、そのことに対して誰も何も感じていない。

この間ずっと私は、生活者にとって使いやすい街、住みやすい街ということを考えてきたが、ユーザー像が全く見えてこない。自分にとってもはや関係のない街だろうと考えているのだが、じゃあ誰が六本木のユーザーなのかと考えながら歩いても実像が見えてこなかった。住人はまた違う意見をもつのだと思うが、外来者・客観的立場の人間として観察する限り、「使い手」の所在がない。豊洲や渋谷にはユーザー像が見えやすかったが、なぜだろう。その理由が未だよく分からない。それはもしかしたら、ミッドタウンとか六本木ヒルズが「街づくり」とは言いながらも、そこに住む人、そこを使う人のことをあまり想定しないで作ったせいかなとも思うが、一因としてはありうる。

もうひとつ、先ほど六本木は街路が放射状だという指摘があったが、それは事実で、街路の構造は渋谷に近いものを感じた。三叉路が多く、六本木交差点を核に四方に街が伸びているという感じがあって。六本木ヒルズを核に据えるともっと明瞭になったのかもしれないが、放射状の構成だということは分かった。渋谷と似ているのは、六本木の交差点というのは結局ありふれた交差点ですから、そこは空間的に空虚。渋谷駅がすり鉢の底で、坩堝の底みたいな。均質なのではなく、中空地帯がある感じが似ていると思う。これは街としては本来、使いやすい街、非常に住みやすいはずだといえる。街として独立し、開発・展開しやすい街なのでないかと思った。

また、渋谷と近似していると思ったのは、麻布や青山から道を迎ればわかりやすいが、どこか六本木には目に見えない「壁」があって、そこに街が閉じ込められているように思う。そこにいる人も含め、そこで完結している。そういう空間だと思う。その特殊性が、先ほども指摘されているように、消えつつあるような気がする。

しかし、こうして話をしても、全然支離滅裂でとりとめがない。それは、六本木の实体というか、リアリティが薄れ

ているからなのか。そもそも「リアル・六本木」はあるのかが疑問だ。

伊庭野:それは正しい指摘かもしれない。六本木はある意味で「郊外化」している。当事者である地域住民よりも、ほとんどが外部から流入してきている。正確には我が家の所在地は西麻布なのだが、でもやはり、近所としての六本木の変容は感じる。先ほど言われたとおり、六本木ヒルズとかミッドタウンに向かう人ばかりで、それ以外の場所って殆ど知られていない。それが問題かという回答に困るところはあるが、僕自身も従来の「六本木」には、あまり目的を持って出向かなくなっている。

辰巳:六本木ヒルズ内の通行人も居住者も、勤務者も六本木近辺にはいるはずだが、なんか空々しいというか、他人事っぽいや、魂がどこかそのへんに浮いているような。地に足がついていないと言ってもいいのだが、人間本位というか、人間を主体として、それに属する空間に居るという実感がもてない町という気がする。浮ついたというか、落ち着いた感じがしないと言っていいのか…。

添田:ちょっと写真を撮ってきました。森タワーに吸い込まれていく人の風景は凄い。朝の通勤時間に。あれには川上さんと2人で「本当に小作農があそこに吸い寄せられて、あそこでチャリン、チャリンってお金が落とされて、それがそのまま隣のレジデンスタワーへスルーで流入しているのが見える、と。まるでベルトコンベア装置を連想させるような、ある種圧巻ともいえる都市絵図が眼前に展開されていた。

辰巳:私も、六本木ヒルズの朝を見たことがありますけれど、気持ち悪い。みんな同じ格好で、同じ流れで。すべてがオートマティック。

六本木ヒルズ方面の駅構内と、ミッドタウン方面の駅構内ではインテリアが違う。ミッドタウンならミッドタウン調で、駅は黒・黄を基調に作られている。そんな駅を介してミッドタウンに人が吸い込まれていく。すごくシュール。

仙洞田:我々の年代にとっては、六本木はやはり「夜の街」だったし、ナイトスポットで遊びの街だった。それが、ああした開発の結果、昼間に人を呼べる街に無理矢理変えていこうとしている。元来「アンチ生活(感)」の街に、働く場所という機能や、レジデンス(住む)という空間を加えて、生活機能が無理矢理向上させられている感じ。そのへんの違和感は、我々にとってもすごくある。

辰巳:大手町、大丸、東京駅は働く人たちが昼間だけ来る街。それでも彼らはちゃんとあそこで働いて、お昼ご飯を食べにビルから降りて来て、道路をちゃんと歩いて、朝はコーヒーを片手に歩いて、「今日は寒いな」とか思いながら歩いているのがリアルに見える。ところが六本木で働いている人たちは、すごく不思議なというか取っ付きようのないものがある。

添田:昼と夜の話で思い出したのは、やはりデベロッパ(三井)が言っていること。「六本木は夜の街だった」と。「それを昼も皆が来る街、お年よりも子どもも来られる街にしたい」という志向だ。丸の内はむしろ逆で、昼だけの街、平日だけの街だったものを、夜も休日も誰かしら来られるようにしようとしている。デベロッパーというのは、場所性にかかわらず、常に「二毛作」をしたがるものらしい。

辰巳:しかし、二毛作は上手くないかという傾向が見えてきているのでは？

添田:そのへん、実は僕が言いたいことというのはここに集約される。「再開発ビジネス」というところのそもそもの問題というか、とりえず土地ありき。さらにファイナンス、金融主導でまちづくりに臨んでしまうという、きわめて現代的な構図だ。あれだけの土地を耕せば、もう収益のための「床」は決まってしまう、やはりオフィス単独ではまかなえないので、とにかく格納できる機能は全部突っ込むしかない。そうするとおのずと「とにかくいっぱい、24時間呼べるにはどうすればいいか」ということしか念頭になくなる。そういう都合優先の都市開発が、「六本木」をどうしたかったのか、というコンセプトなんかをすっ飛ばしてしまう原因になるわけだ。

辰巳:さっき、六本木には三叉路も多いと言ったが、三叉路は先が見えない。三叉路に三叉路が重なっていると視界の悪さはいっそう強まる。昼間でも「やばいかも」という路地や街区が六本木にあったのはそのせいもあると思う。私が女だから抱いた感覚かもしれないが。

仙洞田:「あった(過去形)」といった方が正確かも。

伊庭野:確かに僕の子ども時代は、いまのミッドタウン周辺は怖くて足を踏み入れようとしなかったエリア。

辰巳:旧防衛庁あたり?

伊庭野:そう、防衛庁跡地周辺。

仙洞田:あの向かい側なんかは、いわゆる「オカマバー」がいっぱいあったし。

伊庭野:六本木交差点は丘というか尾根にあって、僕の感覚としては、どうもその尾根を越えた向こう側(西麻布から六本木方面)に行く気はしなかった。うちは住所だと西麻布、位置的には高樹町の旧・富士フィルム本社ビルの裏手くらいの場所、霞町の交差点に程近い場所にある。母方の祖母の代からこの地区に住んでいるが、このあたりは寺領地なので、土地はすべて借地。古くても3~4代目というのがせいぜい。

小学校は地元の港区立筈(こうがい)小学校に行ったが、中学・高校は私立芝学園という東京タワーに程近いところまで通学していた。六本木まで歩いて、そこから電車で。なので、一応六本木は毎日小さい頃から通っていた場所ではある。サッカー部の朝練がある日は、朝5時くらいに家をでることもしばしば。12~13年前はこの付近は黒人に囲まれるなど、もっと治安は悪かった。信号待ちなど、何もしていなくても囲まれたものだ。そういう得体の知れない怖さは、昨今はなくなってきた。

辰巳:それはいいことなのか、悪いことなのだろうか。単純な評価はしにくい気がする。

もうひとつ言い忘れていたが、六本木ヒルズの前の店は、「BANANA REPUBLIC」と「TULLY'S COFFEE」なわけだが、それはそれで、果たして本当にいいのかということを指摘しておきたい。

豊洲の時は、ABC マートと TSUTAYA、東急ハンズと、その手のお定まりの店舗が街の顔を形成していた。いま、ブックセンターなどより「BANANA REPUBLIC」が目立つ六本木とは、いったい何なんだろうかと。そういうとりよめのなさ、節操のなさみたいなものに、誰が歯止めをかけるのか。誰も反問も否定もしなくてよいのか。これって、このシリーズを通してずっと一貫したテーマではないか?日本中がABC マートと「BANANA REPUBLIC」になってしまっているのだろうか。そんなことを考えている。

六本木居住者インタビュー

「六本木居住」とはなにか

加藤:先程来、辰巳さんが指摘されているところと大分重なるところがあるのではないかと。今回ヒアリングを行ったのは、マーケティングコミュニケーションを専門として、市場調査とかイベント企画などの会社を経営しておられる50代の女性。いわゆるDINKSで、御主人もクリエイティブ(音楽)関係の仕事をしている。夫婦で、割と精力的に仕事をし、交友関係も広く、六本木という町への愛着もひとしお。本人いわく「六本木歴は高校生の頃から」ということなので、たぶんこの30年くらいの町の変遷を見てきていると思う。

プロフィールにもありますが、引越し歴も37回とのこと。あちこち転々としてきた結果、最終的に今は六本木3丁目に家を買って(戸建かマンションか聞かなかったが多分戸建)、今はそこにずっと住んでいます。お酒を飲むこと、社交や交友関係をつくることにすごく積極的な方だと思う。六本木に戻ってきた(再び選んだ)のは、仕事や、飲む場所の環境がライフスタイルにぴったりだったことが直接の動機だろうと思われる。

すごく「六本木っぼさ」を愛しているとのこと。そもそも「六本木っぼさ」って何なのか、が問題なのだが。しかし、少なくともその実態を信じ、掴もうとしておられるし、今でも愛着を抱いている。このところの六本木の再開発でまちが変容してきていることについては、いろいろと思うところがあるとのことだった。

とにかく時間関係なく深夜まで仕事の延長として仲間と飲みに行く。行きつけのバーみたいなものがあるところがあって、

かなり町のディープな部分、裏事情まで知っている。「このところ月に 1 回くらいは自炊(家ごはん)をするようになった」のだけれど、基本的には「お米も滅多に研がない」的な、そういうライフスタイルだということを前提として聞いていただきたい。

「おひとりさま」の敷居が高い東京の聖域・六本木

六本木というのは、もともとはお酒を飲むということを中心とした関係づくりができる、大人の文化があったし、未だに東京の聖域という特質があるのではないかと。一見さんお断りみたいなのところもあって、敷居も高いし奥というか底が深い。一見では入れない世界という意味でいうと、これは今でも本質的に変わっていないのではないかと。例えば女性が夜 1 人または 2 人とかでふらっと飲みに行けるというような、そういう気安さとは異質の町。誰か知り合いやツテがいてはじめて足を踏み入れられるし、なかなか根付けない場所ではないかという見解を述べていた。

いくつか話の例で上がったのは、新宿のゴールデン街みたいな歓楽街のように、外来者も誰でも何でも OK といった、「パワーがあればいい」という雑食性の人懐こさとも、青山のように洗練されている(スタイルを共有していれば OK という意味で受け入れられる)町とも違う。ある種の洒脱さ、都会人らしさを求める人が訪れる街という点では共通点はあるが、お 1 人様が成立しないという意味で言うと、本来決してオープンな街ではないと。

昔、インタビューの会社の従業員だった若い男の子が、「今日こそ六本木に行ってきます」、と言いながらも何度も躊躇し、最後に「エイヤー！」で行って見たら「何にもないところだった」と言って拍子抜けして帰ってきた、というエピソードを話してくれた。多様な「楽しいこと」が待ち受けていて、そこに行けばテーマパークのように受動的に楽しめる街ではない。目的意識があり、自分自信で何かを掴んで帰ってくるという明確な意志がないと、特に面白い街としての「実体」があるわけではないから、とも言っていた。

その意味で六本木というのは、即物的なものを求める場所ではなく、何かを「体験しに行く場所」という指摘は鋭いと思った。例えば SM とか性サービス産業みたいなものも含めて、一見すると怪しげで突出した派手さを持ったサービスは今でも六本木には多いが、堅気の一般人と玄人の境界線が非常に明快。だから仮に「SM ごっこ」をしても十分に楽しめるし、エンターテインメントとしても成立しているけれど、歌舞伎町のように本当に危険な目に遭うとか、一般人を食べ物にするような際どさは意外に少ないのではないかと、とも。

昔は WAVE とか誠志堂のような文化度・感度の高い書店や輸入レコード店があって、こなれた、エッジな感覚を共有できる人が集まっていたし、共有できる種類の「何か」を求めに来ていた。日中・深夜を問わず、それぞれの時間帯やエリアによって違いはあるけれど、そこに行けば、それなりにちゃんとしたカルチャーが期待できたという多様性と奥行きのある町ではなかったか。

六本木の変遷ということでは(今もそうだが)武家屋敷と職人が共存していた街として、旧来からすごく明白な「格差」が隣り合わせていた町だということが指摘された。そして今もその性質が底に流れているのではないかと。70 年代くらいに六本木が放っていたパタ臭さとか、異国情緒、外国っぽさのもつ「おしゃれさ」の吸引力は、今でも色濃く尾を引き、六本木のベースになっている。今でも外国人のコミュニティ機能は生きているし、在日外国人の情報交流の拠点みたいなことで、お互いに日本での生活情報の交換機能を果たしている。

池袋、新宿、渋谷のように、ターミナルステーションの周辺に拡張した街とは違い、六本木の町としての価値は「芸能人が遊びに来る場所」というのが発端だったかもしれない。時間や交通手段の手間をかけて「わざわざ遊びに来る」ところが、「お忍び」とか「穴場感」みたいな感覚を増長させた。そうした特殊性のなかで「仲間の一員」になれるとか、「顔」になれるとかという、ある種の閉鎖性・特殊性みたいなものが六本木のキャラクターとして欠かせなかったのではないかと。地理的な条件の影響はすごく大きいだろう。

インタビューで西麻布に関するエピソードに及んだ。「西麻布に南北線の駅ができるかもしれない」という話が上がった時に商店街や地域の人々がすごく反対をしたらしい。「電車を使うような人間は住んでいないし、「不特定多数のヨソ者に来られたら困る」というのが反対理由だそう。西麻布にもまた、独特のコミュニティができていよう。実際、六本木は駅が乗り入れたことで交通手段もちょっと変わってきたが、西麻布が頑なに「外来導線」を拒んだことで維持している「町独特の雰囲気」と照らすと非常に興味深い事例。

バブルを経た六本木の地価は、実はよそに比べて突出して高いわけではない。しかし、それでも「六本木」の土地ブランドは今も健在なのではないか。ずっと話に上がっているように、この方も、ここ5年ほどの急激な再開発によって、六本木の人の出入りが質・量ともに劇変していて、それ自体が街の変貌・変容にも大きく影響していると指摘していたし、懸念していた。六本木ファンとしては、切実なのだろう。具体的には、ガイドブックを持った明らかに観光目的の来訪者が急増していて、以前だったら昼日中の六本木になど絶対になかった人種（普通のおじさん、おばさんとか毛色の違う若い人など）が流入している。それが「六本木っぼさ」の喪失の、ひとつの最大な原因ではないかと。

人の流れとか出入りが多くなったということで、物販の店舗も増えたが、実際の商品ラインナップが今ひとつで、六本木らしさ、独自性のまったく感じられない店が多いし、町全体の商業的な構成感としても漂ってこない。ひとことでいえば、中途半端。ここでなければ買えないものもないし、六本木らしさというものが皆無。

さつき辰巳さんがおっしゃったことと共通するのかな、と感じたのは、六本木がいまや「平凡ですごく薄っぺらな健全さ」に上書きされつつあるという感じ（これはインタビュー対象者がそのように表現したわけではないが）。例えば、アートと言っても六本木にはもともとアートはあったけれど、万人受けするような健全なもの、いわゆる「Politically Collect」っていう感じのものだが、それよりはもっとエッジのきいた、発信力のあるものが集まってきているように思う。が、今は国立新美術館などのような、一見高尚な、当たり障りのないものが人の流れと性質自体を変えている気がする。もっとアクの強いものがあったらいいのに、という話が出された。

外来者急増と領域侵犯感

もともと六本木にはすごくリッチな特にヨーロッパ人を中心とする在日外国人が多かったし、今も勿論いるが、「身元不詳」の外国人勢も増加していて、特に裕福でない外国人がたむろするエリアは特に危険な感じ。治安面、セキュリティで不安を感じる場面は多い。具体的にはニッタクとかネスパス辺り、ドンキホーテの裏手あたりの袋小路など。殺人事件やひったくり事件なども報告されているとか。実際、外来者が急増したことで、日常生活の範囲内で窃盗やらが増えている。玄関先の小物などはすぐ盗まれてしまうとか、そういうレベルの問題は明らかに多くなっている。

マツキヨが24時間営業になり、スーパーマーケットが多くなるなど、一見すると生活機能が向上したように見えるが、他所者への警戒や領域侵犯感が増しているのも事実なので、生活者にとっては困惑が多い。六本木1丁目のあたりは大京マンションの開発の話あり、区画整理上で公園が新しくできるなど、景観上は小綺麗になったものの、たとえば毎日犬を散歩に連れて行くような「快適性」は向上していないらしい。居住者が普通に利用できるという意味では、決して環境が整ってきているとは言えない。

新宿ゴールデン街ならば、次世代の商店とか飲み屋の経営者たちが自分達の街を活気づけようと結束して活動したり、銀座ならば「銀座百点」をずっと大事に育てていくような、地場産業や地域交流を活性化させるという働きかけが、六本木は弱い。当事者としてこの街をどう盛り立てようか、という結束力が弱い。もっと自発的な交流や「六本木らしい文化的交流」も仕掛けていく必要があると考えているひと多いらしい。

地域の小学校を拠点にしたワークショップや、フィルムコミッションみたいなイベントの開催など、も活性化施策のサンプルとして挙げられていた。飲み屋の同業者間交流を生かした六本木らしい情報発信があってもいいという意見もあった。基本的に六本木は夜の街だったが、今は本質が拡散して希薄になっているという感じがある。それを居住者・当事者として発信していきたいという意欲を持たれていた。

辰巳:こちらの思っているイメージどおりというか、六本木に住んでいる人って、こんな感じなのだろうな、というイメージのままだった。

添田:確かに。だから、「CITY SCIENCE」の六本木特集の、リコメニアさんの寄稿にもあったように、この時代に「何か」を求めている多様な人たちの志向とは必ずしも一致していない感じだ。こちらはたぶん、土着系の六本木人というか、そういう感じがする。

仙洞田:「六本木ネイティブ」という感じ。

添田:はい。まさに。

仙洞田:理屈としてはたぶん、2通りあるんじゃないか。「六本木ネイティブ」というか、そういう世界、それにベルフアーレだ何だという、喧騒を求める人、ハレを求める人、パーティビープルが集まっていると思うので、そのへんは多分リコマニアさんのスタイルに見られるハイパーな系統といえるかもしれない。

添田:多分、双方年代的には違うのですが、六本木って生活者として住んでいる人というよりは、昼と夜の繋ぎ目が限りなく近い人というか、2部構成になっていないような人の町なんじゃないか。

「六本木ネイティブ」とは誰か

伊庭野:「地元」ということでいうと、僕が小学校の頃からずっとこの近辺に住んでいた人たちは、多分これまで話に上がってきた「六本木的なもの」には足を運ばない人たちだと思う。僕もそんなに遊んでいたわけではないが、小学校の同級生にいろいろ聞いてみても、やっぱり外部の人のほうが目的と情報をもって遊びに来る分、六本木についてはずっと詳しいと。僕らが大人になって、いざ久々に近所で遊ぼうと思っても、どこに入っていけばいいかわからない。意外と一本おくの通りに入ると、馴染みの歯医者とかスーパーとかがあって、そこの息子世代が同級生だったりするのだが、ちょっと「六本木らしさ」を体験し、愛着や関心をもつこうした世代の方たちとは、またちょっと違う感覚がある。

辰巳:どっちがネイティブなんだろうか。

伊庭野:どうだろうか。うちは母親の代からずっと西麻布なので、正確に言えば六本木居住者ではないのだが、昔は西麻布は東京の郊外という位置づけだったようだ。富士フィルムの隣にはテニスコートがあったり、東京オリンピックで六本木通りなどが整備されるまでは、木造家屋ばかりという感覚だったそうだから。そういう意味では、「夜の人」は完全に「真性・六本木」に住んでいる人。近接しているから、一般生活者と混在していることはあっただろうが、ヒアリングの回答者の方のコメントにあったように、異質な世界の住人同士がトラブルを起こすことはまずなかった。お互い紳士的に、お互いを尊重しながら暮らしてきたという感じがある。

大野:「ネイティブ」をどう定義するのだろうか。こうした人々は、少なくとも六本木が情勢するイメージや匂いに憧れて能動的に「入植」してきているので、その意味では純粋なネイティブとはいえないかもしれない。

仙洞田:外来者といったほうが正確だろう。

加藤:ここが華のある場所だということをちゃんと分かっている主体的選んで来ている人だから、多分「ロコ」とはいえなくても、伊庭野さんみたいな「ネイティブ」とは違うだろう。

川上:さっき報告にあったけれど、六本木って二重構造になっていて。お屋敷町が周辺にある住宅地、高樹町辺りも同様じゃないか。

伊庭野:そう。

川上:鳥居坂などと、そういうお金持ちの屋敷町の城下町的な、猥雑な雰囲気のところと2つあるはず。中心は非常に猥雑で、周辺には本当にお金持ちの人種がいるところで。どっちもある意味「ネイティブ」だとは思っただけど。

伊庭野:「西麻布の駅」のエピソード、噂には聞いたが、今日事実だったことを知ってびっくりした。西麻布の交差点の角のカフェは、当初マクドナルドが入る予定だったらしいが、そこも住民の強烈的な反対で小洒落たカフェに変わったと聞いている。西麻布はそういう一線を守ろうとしているが、六本木は非常に柔軟で資本が流れているという感じがする。

中村:最近は商業的に考えても非常に動向が分かりやすい。町を歩いていけば自動的に向こうから訴えかけてくる。六本木は、自分で戸を開けないと何も参加できない街だったのに、そうじゃない雄弁な、アトラティブなものがいっぱいできている。現状としては、六本木の構成メンバーには3種類あり、本当に昔から住んでいた人、とてもアクティブな主体的に選んで暮らしている人と、受身でも過ごせる楽しみや施設を求めてくる人と。

辰巳:六本木ヒルズに入っている人は、3番目？

中村:3番目じゃないか、きっと。特にヒルズの中に入ってしまった人はね。

添田:果たして六本木の住人じゃないかもしれないし。

加藤:サマリーには書かなかったが、泉ガーデンの周辺には本当に可処分所得が数千万円、というような本当のお金持ちが住んでいて、その人たちはお膝元の街がどう変わろうと関係ないというようなことを聞いた。そういう人たちは六本木の町は使わないから。

辰巳:どこに行くのだろう？

仙洞田:銀座。

中村:丸の内。

辰巳:憧れて住むのなら、わざわざそういう街を選んで住んでいるのだから別に関係などなくてもいいのだろう。要するに過去のことは、知らない。知らなくていい。町は、過去との連続性があることが大事だと思うが、その「知らないでいい」層(断言していいのか分からないが)の存在も手伝って、町と時間がどんどん分断されていってしまうのは、あまり気持ちよくないことじゃないだろうか？

大野:やっぱり過度期だから気持ち悪いんだろう、もと在ったものが壊れていき、数的には新参者のほうが多くなってきているわけだから、そっちのほうが今お金を持っているというような話になると。

添田:やっぱり、ベルファールが来たときなんかは違和感とかあったんじゃないか？

仙洞田:ああいう、大勢入る施設は、昔は小じんまりしていたから。

中村:もっと大規模になっているし、10年くらいすると意外と落ち着くのもかもしれない。

添田:あるいは廃墟にならないことを祈るしかない。

中村:廃墟になっちゃったらどうするんだろう。

仙洞田:ヒルズなんか、商業施設はいま特に大変らしいが。

添田:今入れ替え期だからかもしれないが、そのようだ。

仙洞田:テナントのニーズも落ちてきているとか。やはりあの賃料を払える商売は難しい。

大丸有フィールドサーベイレポート:再開発トライアングルを見る [添田]

都市開発と資金調達の見きり

添田: ノンリコースローンとか。ノンリコースローンファイナンスとかの、再開発の資金調達にも関連する話になるが、資料にあるように、従来の資金調達方法では、たとえば森ビルが東京三菱銀行から何十億円を借り、もし森ビルが六本木ヒルズで失敗して倒産した場合には、森ビル本体から身ぐるみ剥ぎますよ、という借り方だったわけだ。しかし、ノンリコースローンは、六本木ヒルズだけを担保にしているから、六本木ヒルズが失敗しても森ビル本体は存否を問われない。森ビルの本社ビルを差し押さえたりはしないで、六本木ヒルズだけで採算を取るしくみだ。だからディベロッパーとしては資金を借りやすく、逆に銀行はそれこそ高い金利で貸す話になる。すると結局、特定目的になり債権化も証券化もしやすくなる。そういう新手を使って再開発を進めている。要するに金利が高くなる。

辰巳: それが賃料に乗っているということ？

仙洞田: 客単価が高い店でない限りは、テナントとして入れない。飲食店にしても例えば「すきやばし次郎」の支店のような客単価 3 万円レベルのビジネスでなければ採算がとれない。

中村: 1 杯何千円もする「たけ藪」とか。

辰巳: その割にはたくさんのテナントが入っている。こんないっぱいとは知らなかった。どこに入っているんだろう？

中村: 行けない、店までなかなかたどり着けない。

大野: ほんとうにたどり着けないね。

添田: 資料を見ていただいて。多分、新しい発見というよりは、皆さん誰もが感じていることをもう 1 回再確認することになるのか。ユーザビリティの観点で、ヒルズの分かりにくさは分析して整理しなければいけないと思っている。

一応私はその 3 つの再開発、近所の国立美術館を含めて 3 つの開発地をみた。最大の問題は、「ヒルズはやっぱり分かりにくい」ということだろう。私の知る限り、最近の商業ビルの開発でこれだけ分かりにくいのはヒルズくらい。もうほぼ 100% の人が何かしらの不便を感じているといえそうだ。何でこんなことになっちゃったのかと思うが、そもそも、普通なら設計過程で気づくはずなのに、解決せずに完成させたのが疑問だ。

推測だが、ひとつの原因として、そもそも「都市というのは分かりにくいもの」だということで、あえて分かりにくくしたということは考えられる。で、それをコンセプトとして明確に発信していたかと考えると、(言っていたかもしれないが)、表だって主張しているともいえない。ヒルズにはいくつか棟があるが、それぞれ設計者が違って、しかも外国人に発注しているから、その取り合い部分の調節が大変だったということは言われている。とはいえ、そもそもその配置計画を定めたのは森ビルであり、その意味で非常に野放図な配置計画をしているとしかいえない。

そもそも単純なプラン構想では駄目だとか、ゾーニングや導線がはっきりしないと駄目とかの問題がある。仮に構成が単純でも、全体的な流れを見据えられる場所がないと、全体像は誰にも分からない。人は鳥ではないので鳥瞰などでできない。だから、どこかに全体を見られる場所を持っていないといけない。個々の通路にしても、見通しがないと先に何があるのか分からないだろう。空間自体に方向性が必要だとか、今どっちに向いて進んでいることが分からないといけないとか。場所のアイデンティティーを高めるというのは、地下街が分かりにくいというのは、どこの場所も同じ風景で、方向感覚も何も分からない。

あくまで情報をどう配置するか。資料写真の 5 番までは、空間をどうデザインするかという話だが、そもそも空間のプランニングがしっかりしていないとどうしようもないという話だ。六本木ヒルズの場合は見事にその前工程であるプランニングがない。それだともうどうしようもない。なんとか 6~7 番のアウトプットだけで解決しようとしているという、いわば最悪な事例だろう。

プランニングの話で言うと、全体の構成は分かりにくいですが、一応計画のコンセプトとしては、円環構造として森タワーを中心にぐるっと囲み、中心にあってその回りを回遊できるということにしたかったと、というようなことを言っているようだ。ただし、円はあるが、円環の「環」が欠如している。少なくとも計画図からはとても読めない。一応軸線が東西に通っているらしいのですが、まったくわからない。もし中心をとるのであれば、これでは軸がずれているし機能していない。僕はいつも他でも例示しているが、最もうまくできている「円環構造」は「ディズニーランド」である、と。まずエントランスを入れてワールドバザールの向こうにシンデレラ城をドーンと見せ、それがどこから見てもランドマークになるように自然に配置されている。環状道路が整備されていて全体構造も容易に把握できる。ゾーニングも明快で、どの場所に行ってもシンデレラ城を目指せば真ん中に戻れるし、環状道路に出れば左右どちら回りでも戻れる。そういう計画を最初に立ててあり、非常に完成度が高いが、少なくともヒルズの円環構造にはそうした基本構造が完全に欠けている。

また、分かりやすさからいうと、アプローチとエントランスの取り方にも問題がある。やはり入口で全体を見せないと、自分がその建物の中のどこにいて、どこに向かうのかが全然分からないからまずい。六本木ヒルズの場合は、地下鉄から上がってもオフィスのアプローチ部分だけがバーンと見えて、そこからどう中に繋がっているのか分からない。全体が把握できる場所がない。正面に見えるので普通の人だったらそのままずると吸い込まれて中に入ってしまうが、中に入って初めて、「あれ、これってオフィス棟？」、みたいな感じになる。さらには、オフィス棟は結局、通勤者や利用者など熟知した人だけが来るので、敷地の中央に鎮座させる必要もないわけだし。こういうレイアウトを取っていなかったら、子どもが回転ドアに挟まれることもなかったのではないかと思える。多分何も考えずに、サーッと通過しようとしてしまった結果の自己ではないかという気がする。

要するに、不慣れな人が来るであろうことを当然想定するべき商業施設棟において、まったく熟慮されていないことが伺われる。そのオフィス棟の右手を見ると奥のほうに実はあって。さらには、商業棟のはずなのにどこにお店があるのかが見えない。どうやら上のほうにいろいろありそうだが、さりとて到達するルートも全然見えない。見通しの確保ができていないので、オリエンテーリングじゃあるまいし、余程もの好きじゃないと到達しえないんじゃないかと。ジョン・ジェーデンのスタイルではあっても、チャンネルシティなんかはここまで悪くない。

仙洞田:悪くない。チャンネルはいいじゃないか？

添田:あれはかなり見透しが確保できているし、全体の構成がチャンネルを中心に見えて安心感もある。こうなつては、あとは案内板だ何だと情報を出して、対症療法的にするしかない。よくあるパターンだ。案内板が錯綜してもう訳が分からない。見る気も探す気もしない。だからテナントの人も来訪者も気の毒。W5A-51 とか、わけの分からない暗号が書いてある。「現在地が簡単に分かります」とマップには書いてあるが、「分かるかい！」、と激しく突っ込みたい。

一番最後にちょっと冗談めかしで書いていますが、先ほど言いました権利関係だとかファイナンスの制約によって、400 何十人の権利者を巻き込んでプロジェクトを完遂したのだろうとは思いますが、なんかそういうお家事情がそのまま施設に出ている気がする。もっと整理できたはずだし、そこまで気が回らなかったのかなと残念だ。このままではやはり客足は遠のくだろう。収益性を重視するのならもっと重視すべきだった。できてから気付いたときには手遅れだったという典型的な事例かなと。

じゃあ、対するミッドタウンはどうなのか。ミッドタウンの見学ツアーのようなものに参加したが、ガイドさんがぐるぐる案内してくれて、そこで彼女が言ったことは、「ミッドタウンの特徴は分かりやすいことです」と。「ああ、そうですか」、みたいな。あまりそういう低次元の争いには関わりたくないような気もしたが、やはり徹底的に分かりやすくしようということは、最初から強調されていたのだろう。空間が分かりやすくて、吹き抜けを中心にエスカレーターを入れて上下方向の移動も、ヒルズと全然違って分かりやすいし。当然上下階の関係も分かるし、典型的な大型ショッピングモールという気がする。

僕が一番感心したのは、ショッピングモールスタイルだと、商業面積を稼ぐために窓を設けない場合が多いのだが、ここは壁4面に全て窓を配置していて、ちゃんと外の景色が見えるようになっている。それぞれに特徴的な景色を見せるようになっている。それは賢いし、そこまで配慮しているのだったら大したものだという気がする。

ただ先ほども申し上げたように、分かりやすさを追求したのはいいけれど、やはり空間のつくりとしてはショッピングモールのやり方でやや工夫に欠ける気もする。店の間口が均等割りになっているとか、分かりやすさを追求していることは評価できるが、同時に単調でどこかで見たとような空間。たしかに仕上げは木調にして高級感を出そうとしているが、分かりやすさを確保しながら空間構成にもう少し創意工夫があっていいかと。

最後に森美術館について。やはりこの手の民間の再開発はどうしても床面積を稼いで収益を上げるのが命題になるので、商業施設やオフィスビルが複合するのは仕方ないと思う。そのことの是非はいろいろ議論されているだろうが、その一方では、集約することでオープンスペースが確保できることも事実。そこは認めてあげたほうがいいかと思う。それはやはりひとつの社会性、公共性だろうと思う。ヒルズではあれだけの地権者を一民間企業がまとめてやり遂げたというのは稀有な事例であるし。たとえば六本木けやき坂通りというのは、もともとなかった道路だけれど、普通はある道路を拡大したりするのに、もともとなかったところにちゃんと道を通して、しかもちゃんとイルミネーションを配置して正面に東京タワーが見えるように配置をして、なかなか憎いことをするなと思っている。

ミッドタウンは、言われているとおり、とにかく緑地、オープンスペースを広く取るということで、たしかにここに行くと、素直に東京でもこんなに広い姿が見られるんだなという快感を味わえる。あと、歩道も外苑東通沿いの公道のところも、そこまでしなくてもというくらいかなりセットバックしている。もちろんその裏には、容積率緩和とか補助金効果などの事情があるとはいえ、できる範囲で実際にかかなりの努力をしていることに対しては評価すべき。

「それで良いのか、国立美術館」

その一方で敢えて声を大にしていいたいのが「それで良いのか国立美術館」ということ。「国立」美術館にもかかわらず、なぜ未だにフェンスで囲ってガードマンを立たせるのか。どうしてもっとオープンにすることができないのか。たしかにファサードは綺麗でよくできていると思う。が、定時に門扉を閉めることにどんな意味があるのか。「森の中の美術館にしたかった」と、黒川さんが言っていたが、これでは「塀の中の美術館」だ。敷地を開かないということも、そこに至るアプローチもあまりにも貧弱。

前回は議論になったが「六本木アートトライアングル」と言うわりには、それを繋ぐ道路があまりにも貧弱すぎる。その典型的な例がまさにここで、ミッドタウンから国立新美術館は意外と近いにもかかわらず、それを結ぶこの公道をなぜちゃんと整備しないのか。せめて正門の向かいの道路の歩道に渡る横断歩道くらい作るべき。わざわざ道路を横断しないように、あえて遠回りをさせるようにガードマンを2人配置するくらいなら、白線を引けば済む話。理解に苦しむ。カーブで見通しが悪いから渡らせたくないという交通上の配慮があるとか、ここは国の管理じゃないから、とかいろいろと言いつ分はあるだろうが。六本木ヒルズで公道を通すことを思えば、微々たる労力だろう。

この分からなさは、ホームページでも散見される。意図するところ、コミュニケーションコンセプトも含めていろいろ調べたが、ホームページには何ら有用な情報が載っていない。ヒルズやミッドタウンなら、施設のコンセプトや設立の経緯などのステートメントが何らから開示されているし、少なくとも発信しようという姿勢が見えるが、国立新美術館は単なる「事業概要」が書かれているだけ。明快な意志の不在が透けて見える。

仙洞田: たしかにこのガードマンはすごく偉そう。僕も6時過ぎに行こうかと思ったら止められ、お願いして通してもらった。

添田: 大体、美術品を収蔵しないんですよ、「何を警備するんだ」って。

最後のまとめは、全体論として、やっぱり「よく分からない」ということに尽きるかと。やはり再開発の仕組みとしていろんな機能を詰め込んでしまった故に、街全体の特色、方向性が見えなくなってしまった。働く街にしたいのか、買い物にしたいのか、アートの街にしたいのか。どうしたいのかが不明。ミッドタウンのホームページを開くと「キャンティにセレブが集っていた70年代の古きよき六本木にしたい」んだと。でもそれは絵に描いた餅。この微妙なコンセプトのずれっぷりがすべてを物語っている気がする。

そう思うと改めてその中身の議論はあるとしても、これまでのほかの町には意図があった。豊洲は都心に郊外を作り

たかった。丸の内は三菱のブランドを高めたかった。いずれも整合性がとれているし、ある種の結果を出している。しかし六本木はやはり何かズレている。結局元を正せば、ファイナンスのありように根源的な問題があるような気がしている。何かいい解決策があれば考えたいけれど、ここはなかなか根深い。

伊庭野:六本木ヒルズって、六本木の交差点から西麻布の交差点を下っていく途中で横断歩道があるのですが、もともとは何もなかった。僕の小学校の同級生の母親が、この地域の人間を集めて「あそこに横断歩道がないと不便だから」と、ヒルズに強力に要請したら、その結果横断歩道ができたらしい。そういう住民の不満の声とかが、開発においては一応反映されている。

添田:たぶん森ビルはかなり地権者とか周辺住民の方など地域との調和に留意しているんだと思う。ちゃんと森ビル通信かなにかを地域の方に折り込みで配っていたり。

伊庭野:僕、個人的には設計者失格かもしれないが、六本木ヒルズがすごく好きで。六本木というのはやはり自分から扉開けないと入れないという感覚に対して、六本木ヒルズは共感しているんじゃないだろうか。「一見さんお断り」な感覚が意外と心地よいというか。僕も最初、正直すごく分かりにくいと思ったし、地図を見てまわっているが、やはり何回か通ううちに、何となく頭のなかで配置や構造がわかってきて。円環構造も、最初こそ分からなかったけれど、歩くうちに「このエントランスを上がった向こう側には映画館があったり」がわかるようになる。あと、意外と車で行くと1階部分のロータリーがよくできているのがわかる。僕の経験では一番分かりやすい導線かな。ミッドタウンは駐車場計画がとにかくひどくて、全部に誘導する人がたくさん立っていて、車まで運ばされるし。六本木ヒルズは、以外に車中心ではよく考えられている。

仙洞田:アメリカみたい

添田:やっぱりリッチじゃないと駄目かな。電車でノコノコ行くところじゃない

辰巳:余談だが、タクシーで六本木ヒルズに行ったことがあって、タクシーの運転手が地下で立ち往生しちゃった。私はタワーに行きたかったのですが、タクシーの運転手は地下をどう通って到着すればいいか分からなかった。

中村:あれは呼び名がなんか近すぎて分からない。オフィス棟のどこに行くとかのナビゲーションも、1度失敗するまで分からない。

大野:全体像を分からせまいとしている感じだね。

添田:だったら、だったら、一見さんお断りということ、ちゃんと打ち出せばいい。

辰巳:確か初期の頃はそんなことを言っていた覚えがある。

伊庭野:最初言っていたのに、たぶん相当叩かれたんじゃないか。

辰巳:「街とはそういう(わかりにくい)ものだ」と言っていたと思う。

伊庭野:だから最初は横断歩道も設けてなかった。で、反対があつて徐々に妥協してきた。

辰巳:とにかくわかりにくい。自分がどこにいるかもわからないし。

大野:階が分かりにくいね。

中村:あと、見えるけど行けない、というところが多いでしょ？まずバックしてから、あっちの階に行ってください、みたいな。

仙洞田: たしかに、するっと行ける人は、知る人ぞ知的な優越感はあるかもしれない。

川上: 分かりにくさが計画的、ということじゃないか。

中村: そう、そうなんだ。仕組みられている感じに近いかも。

川上: 仕組みられているというよりも、街特有のルールがあってそこに参加するならいいが、分かりにくいということだけがルールというか、最初から計画の対象になっている感じ。

中村: 計画的な分かりにくさ？

辰巳: 分かりにくいだけがルール、という感じは分かる。

川上: ウェブ管理でも分かりやすいことが目的になっていない。たしかに、分かりにくさが心地よいか、分かりにくさが嫌だというのは、単純に好き嫌いが影響するが、ヒルズ自体を設計者として勉強しようとする、これで本当に何か分かるのかな。何が面白みのだろう。「分かりにくい」ことがいいことなら、じゃあその分かりにくさの価値はと考えると、やっぱり分からないな。

中村: たとえば、何回も行けばかえって分かりやすいとか、複雑な特徴が段々身について記憶してしまうと、もうほとんど見たりしなくても自然に足がそっちに向いてしまうようなことってあると思うけど、ヒルズにはそれがある？

伊庭野: ある。目をつぶって、自分がどう行って、こう行ってとかがわかることはある。

中村: イメージができるわけだ？

辰巳: その域に達するのは、だいたい何回くらい行ったらなれる？ざっくりとでいいので知りたいな。いったい何回くらい行ったらいい？

伊庭野: やはり 20 回以上は。いまは映画は六本木でしか見なくなっし、待ち合わせとかもヒルズが適している。六本木ヒルズにも徐々に更新しようという姿勢がある。映画館の前につかいガラスの屋根を工事してかけたりとか。そうやってどんどん、1 回で終りじゃなくて、後付かもしれないが、街をどんどんよくしようという感じがある。それに対して、ミッドタウンは 1 回でおしまいという感じがする。

中村: 完成形か。

辰巳: そういっはつまらない。

川上: ミッドタウンを見て「ヒルズってまともだったんだな」って思った。これまでは不満だらけだったけれど。

添田: ミッドタウンはららぽーとの、仕上げを変えただけだったりして。

川上: 以前、汐留を見たときは、やっぱりヒルズってまともだったんだなって思ったけど、それと似てる。

伊庭野: ミッドタウンはきちんと計画的にオフィスの容積をとって、客足で稼ぎづらいホテルを上層階に配置してと、構成的に超高層をすごく明快に仕分けている。それに対してヒルズは頑張ってホテルを外に出し、上には美術館を作って、導線的には非常に無理があってもチャレンジしている。そしてそこがヒルズの付加価値になったような気がしている。

添田: それはよく分かる。一番賃料が取れるところをそんな美術館にしてえらいなあ…、とは思いつつ、逆に穿った見方をすると「そんなに自慢したいのか」みたいな。よくも悪くも、あの象徴性に、ちょっとこれ見よがしというか、あけ

すけなところも垣間見える。

伊庭野: それもすごく分かる。

添田: それでもこれ自体がすごいチャレンジだから、本当によくやったと思うけど。だからやっぱり、もつのかなという危惧がどうしても頭をもたげる。

大野: 愛好家が集まれば大丈夫、ヒルズ愛好家が数集まれば。

添田: 20年先は分からない。100年先を想定しているようだが、どうだろう。

仙洞田: 商業施設はつらいだろう。特にお客の回転で商売をしようと思っているところは、1日2回転できるんだったらいいけれど。

川上: 今アークヒルズとかは客足が？

加藤: でも今、六本木ヒルズから、テナントが流れてきているようだ。ヒルズからアークヒルズのほうに。賃料が少し下がっているとかで。

大野: あれ、ホテルは変わった？ 全日空はどこかの外資になった？

加藤: インターコンチ。

添田: 余談ですがこれを調べていて、思い出したことがある。ヒルズができる時はオフィスの床面積が余る「2003年問題」が巷間言われていた。実際には聞かなくなったなと思って調べると、すごく空室率が下がっていた。5%から8%に跳ね上がると言われていたのに。去年末では2%。

六本木に見る楽園と聖域のせめぎあいによる町としての価値 [川上]

川上: そのヒルズの一見さんの話じゃないが、六本木は確かに、近寄りたがたい都市の聖域といえる。その聖域も昔から聖域だったわけではなくて、お屋敷町が戦後アメリカ軍に接収され、周辺にはそういうものを呼び集めるような、昔の遊びの楽園みたいなものが最初だった。当時はアメリカというものに対する世間の白い目以外には、あまり垣根はなかったのでは、と思う。その白い目から逃れていくうちに段々と表向きは分りにくくなって、ダークサイドに入り込んでしまっているようなイメージを持った。

再開発にしても、空間的には分りにくいのもかもしれないけれど、構図が分かりやすい再開発の超高層タワーが建つようになり、その辺りでネットで入手した情報とか、タウン情報誌などの観光ガイドを持ってその辺りをうろつくような人が出てきた。彼らは結局、他の街でもやるような買い物であるとか、情報を消費しているに過ぎない。六本木はいまや実は単なる「六本木」というテーマパークに過ぎず、その実態を見たいなというつもりで、六本木を歩いてみた。

夜は繁華街としてそれなりに賑やかだが、昼間に行くとなんか寂しく、すごくおとなしい印象を受ける。また夜行っても、何かイベントのようなものがない限り、渋谷のように常に人がワイワイたむろしている感じはなくて。店の中にみんな入ってしまっているような印象を受けた。写真もいくつかあるが、キャンティやアマンドのような、六本木を象徴する有名スポットを撮っています。

次は六本木ヒルズへ。例えばここは日の当たり方が全然足元の建物と全然違って、輝いて見える。なんか遠くの方からでも気配を感じるし、いつも覗かれているような気がする。そういう「城下町」を見守っている天守閣のようになっているといえそうだ。あまり地図を持って歩いたりしないで、自分の気の向くままに歩いたが、それでも位置や方向を見失うことはなかった。つまりこいつら(高層タワー)のおかげで何となく大枠の方向性は掴めていたことを実感

した。

六本木界限は屋敷町と職人町が隣接していたことは周知だが、実際、大きい建物と小さい建物が混在していたり、新旧の建物が隣接しているというような微妙で複雑なバランスが今のところすごく心地よい街と感じた。そういう意味で、その多様性とか奥行きがひとつの独立国家のように確立されている。

テーマが「楽園」だが、そこから少し逸脱して庭園の話をしたい。再開発で超高層が建つということで、流行りの総合設計制度による足元の公園化は、ヒルズもミッドタウンもなぜか日本庭園にデザインを統一している。これも超高層に日本庭園というのは、常識で言うと景観の面ではいかがなものか、という組み合わせだが、こういったものを積極的につくっていかうというのが新しい楽園の考えかたのようだ。ちょっと日本的だが、デザイナーは実際には西洋人ですから、そのへんは考慮する必要があるが。

お屋敷町だったということで、そのお庭だけを公園にしているというところも多い。街を歩いてみると、公衆便所がかなりあちこちにあります。あと歩いて思ったのは、とにかく坂が多い。かなり急な細い坂があちこちにあって、渋谷がすり鉢状の構造になっているという話が出ましたが、六本木はかなりあちこちに深い谷が複数あって、それらが複雑な軸となる空間をつくっている。かなり遠くまで高い建物が建っているのが見通せ、立体感のある町を構成している。それが町自体が息苦しくならない理由なのかなと思う。

ただ、先ほども指摘があったとおり、高速道路の高架下はかなり狭い感じがするので、そういった意味ではこの開け方は価値のある空間かなと思った。皆さんが再開発の中身の話や、アーク・トライアングルの話に言及するだろうと思ったので、そういったものの周辺の、外回りの部分がどうなのかということ意識的に写真を撮った。さっきのヒルズの話しじゃないですが、すごく複雑で本当に複雑で雑多な空間がたくさんあり、そういうものがヒルズに隣接している感じは、再開発の周辺環境としては結構好ましい環境じゃないかと思う。

大野:どのへんの範囲なの？歩いた範囲は？

川上:表通りは分かりやすいが、裏通りに入っちゃるとあまり人がいなくて。ヒルズやミッドタウンが見えるんで、ここは見失わないなど。もしそれがなければ、どこを歩いているんだかは、全然わからなかっただろう。

中村:裏通りって住民以外は歩くのか？

川上:住民以外はそもそもあまりいない感じ。オフィスワーカーであるとか住人くらい。観光マップを持っている人たちはあまりいない。

添田:僕の印象だと大通りに面した皮一枚は商業区画で、その皮をめくると中はもう本当にふつうの住宅街。

伊庭野:やっぱり六本木の印象は、本当に華やかなイメージ先行だが、住んでいる人からすると意外と地味な街。

添田:緑ヶ丘みたい？

伊庭野:緑ヶ丘よりもちょっと、寂れるかも。特にうちの近くは道路沿いに高いビルが建っちゃって、それが壁になって意外と静かだったりして。

大野:ああ、なるほど。去年の表参道も表通りから徐々にふつうの住宅街になって、大根を買っているおばさんがいたりしたな

添田:それよりもっともつと下町といった感じだね。

大野:表参道はまだ浸透している域という感じがあったし。いろんなお店があつたりしながら、だんだんと住宅街になっていったから。

添田:だから、そういう参道みたいな軸がないのがこのエリア。日本の繁華街ってみんなそうですね、皮一枚で。裏に入ればバラックがあってという、その程度なんでしょうかね。

川上:バラックまでいなくても、六本木に関しては割と質が高いような気がする。

中村:さっきもいろんな「ネイティブ」の動態とエリアを比較すると面白いかもしれないね。

大野:夜時間も書いて、夜この人たちが活動している、動き回っている。皮一枚であまり通りから入っていないだろうし、そういう絵があると面白いじゃない？

仙洞田:時間帯がずれているというのも面白いかもしれない。夜型は夜型と棲み分けされている様子がわかるかも。

辰巳:それは、丸の内でも同じかも。

仙洞田:昔、面白かったのは、六本木で打ち合わせというと、大体夕方からの打ち合わせで。音楽関係者や芸能関係者は、夕方なのに「おはようございます」、って言う。そこから「一日」が始まるわけで、その世間とのズレかたが面白かった。

添田:そういう音楽関係者とかそういう人たちというのは、こういう通りのどこまで染み込んでいるのかな。

仙洞田:裏側のアパートとかマンションで、住居と事務所が一緒に点在しているような、そういうところに。今でもそういう感じだろう。

辰巳:さっきの二種類のネイティブが紳士的に諍いもなく、一緒に住んでいると仰っていたが、お互いに気にしたりしない？

伊庭野:生活・活動の時間帯が本当に違うから。交わってない。僕らは小さい頃は小学校から遅くとも5時には帰っていたが「六本木的なひとびと」は、みんなはそこから起き始めて活動し始めるという感覚だったんじゃないか？

辰巳:でも完全に層になっているというか、つまり重なっていないのでは？それが郊外住宅みたいに、そこで切れているんじゃないかと、一応ネイティブの層になって、行き交っているということか？

伊庭野:六本木の近くに住んでいる僕の同級生の家の、すぐ隣に、六本木のキャバクラか何かに勤めているスペイン人の女性たちが一部屋20人くらいで住んでいたらしい。その人達が朝5時くらいにワーッと帰ってきて、明け方に寝て、みたいなそういう逆転生活をしていたらしく、「異文化圏の隣人」の気配は朝5時くらいに感じたといっていた。

辰巳:さっきインタビューでも飲食店同士の情報交流の話があったが？

加藤:同じような志向を持ったお店同士や、その飲み仲間の情報交換ということだろう。そこは特殊な事情があるのか。情報もすぐお互いに持っているんで、そういうものを使って何か情報サービスみたいなものをできたらいいね、という話も出たことがあるそうだ。

仙洞田:消費者自体がメディアになっていると。

添田:お題目としては、ミッドタウンでもそういうことを言っている。そういうことが六本木テイストだったと、人を介してコミュニケーションをする。そういう場所をつくらうというのは自由だけど、果たしてこれからの街づくりに有効なんだろうか。

大野:参加型なんだね、みんな。そこから何が生まれるか、だな。

資料-4 インタビューの記録（豊洲）

■グループインタビュー 実施概要：

1) 2007年7月11日（品川・東京ブランファール シーサウス居住者：1名）
分譲・タワーマンション・ベイエリアともに初経験。TMの低層階を購入。単身自営・37歳・女性。TMブームが到来する直前に購入。自宅にて取材。36階建てマンションの5階を購入。眺望よりはトータルなコストパフォーマンスで選んだ。

2) 2007年7月22日（晴海・トリトンSq. 周辺の公共住宅居住者：計7名）
晴海トリトンスクエア近隣の高層マンション（都民住宅または区営の借り上げ住宅として一部を使用）に居住しているこの地区の保育園に子どもを通わせている母子7世帯が集まり、個別にインタビュー。

*プロフィールは別添資料を参照

- ・ 2名は豊洲のタワーマンションを購入、うち1名は入居中、もう1名は来年5月に入居予定
- ・ 2名は勝どき東京タワーズを購入、いずれも2008年3～4月に入居予定。中層階（23, 29/56F）を購入し、いずれも夫の実家が江東区（両親に子どもの保育を依存）
- ・ 1名は大田区に戸建を建築中
- ・ 1名は品川も視野に入れて転居・購入を検討中も具体的には未定
- ・ 1名は母子家庭のため好条件の現住居から移転する予定はなし。

■グループインタビュー 概括：

1と2のインタビュー対象者は、ともに家族構成や職業などが異なるため安易に一括りに
はできないが、「多忙な都市生活者」「有職女性・30代後半～40代前半」という点では共通
項も多く、見るべき点はある。

以下に、具体的なインタビュー内容について示す。

プロフィール							
対象者	家族構成	現住物件	種別	新居(予定)	対象住宅仕様	居住層	備考
A家(妻)	4人(夫婦、子2) 5歳、1歳	スターコート豊洲	分譲		6F/20F。	晴海アーバンタワーに5年居住(UR賃貸) 14F	車あり
A家(夫)							
B家	4人(夫婦:妻会社員、夫フリー、12歳男児、6歳男児)	勝どきグリーンホームズ(9/13F、100㎡・3LDK:中央区借上げ住宅。)	賃貸*	勝どき東京タワーズ購入(来年3月入居予定)	23/56F、100㎡・2LDK、東南角、眺望は度外視 *3LDKを購入後に間取り変更	妻は以前祖師ヶ谷大蔵に住居、夫は地元。夫の実家が江東区内で酒屋を営む。実家の所有マンション(辰巳)に住み、その後グリーンホームズへ。いまの環境に概ね満足。	車あり。
O家	4人(夫婦:ともに会社員、6歳男児、0歳男児)	晴海ビュータワー(23/50F、3LDK/70㎡、築9年:中央区借上げ住宅) *いま居住している部屋は分譲賃貸物件	賃貸*	勝どき東京タワーズ購入(来年4月入居予定)	29/56F、70㎡・3LDK、海側	以前は港区居住(夫は港区・妻は代々木勤務)。会社の社宅補助金制度を利用するため、制度の指定条件内の賃貸物件を探して住んできた。	車あり
D家	3人(夫婦、子1)	晴海アーバンタワー(UR賃貸) 19F	賃貸	移動の予定なし。現状で満足。		以前は白金の公団(賃貸)に住んでいた。	
E家	5人(夫婦、子3)	晴海アーバンプラザ(区営賃貸) 3F/15F	賃貸*	大田区一戸建て建築中(来年4月竣工予定、実家の敷地内)		晴海アーバンプラザに6年。	中央区内で新築賃貸に申し込んでいたが、ここが当たったので。それ以上の理由は特になし。
F家	2人(母・看護師、6歳女児)	晴海アーバンプラザ(区営賃貸) 12/15F、56㎡・2DK)	賃貸	予定なし。いまの環境に満足している。		以前は浅草(夫の実家に同居)に住んでおり、賃貸物件を探して都民住宅(借上げ)を探した。	母子家庭。現在の住宅に入居してから離婚。
G家	4人(夫婦、子2) 6才の双子 専業主婦	晴海ビュータワー(賃貸、22F/50F)	賃貸*	アーバンドック パークシティ豊洲購入(来年5月入居予定)	41F・海側	来日してずっと晴海居住。	韓国から来日して3年半。
H氏	独居(37歳フリーランス)	東京プランファレーシーサウス	分譲		品川、5/36F、70㎡・2LDK、海側低層階 *コンシェルジュサービス、併設のファミリーマートヘインナーアクセス可能、シアタールーム、パーティールーム(2F)、ゲストルーム(25F)、展望室、ロビーラウンジ(GF)等ファンリティ充実(一部有償。駐車場は戸外平置。	2004年に新築で購入。以前は祐天寺の賃貸マンションに8年ほど。分譲購入もタワーマンションもエリアもはじめて。	(約3500万円、管理費は¥15,000-修繕積立金が¥6,000-)。最下フロアが3000万で、1フロア約100万円で加算される見当。ただし5階は中空吹き抜けのセーフティネットによる美観考慮のため割安に。

住宅選定基準・優先事項					購入に関するエピソード
対象者	最優先事項	価格・間取・階数	立地・アクセス	資産価値	
A家(妻)	価格、眺望、駐車場との位置関係など点から総合的に判断。晴海通り沿いの棟は避け、現在の運河沿いを選定。	(予算上限はきちんと設定されていたよう。サラリーマンが普通に稼いで返せる額という常識的な範囲内で、と言っていた。)	晴海周辺は気に入っていた。		
A家(夫)			通勤に便利。有楽町線で一本で行けるので。		新庄剛がキャラクターなのは知っていた。少し安っぽい感じがして好きではないが、人に説明する時には便利。
B家	エリア限定：現住居を条件にして一本狙いで応募。勝どきタワーホームズの第一次募集では「花火大会」での眺望を優先した部屋に応募(68㎡2LDK)	QOLにとって有効かを判断基準にし、確実に購入できる部屋を選定。予算上限は設けず、銀行試算で「借入可能額」ならOKとした。	夫の実家が江東区内で酒屋を経営。個々から近く、通勤に便利なこと。江東区・中央区内であること。		
O家	いまの部屋が満点で購入の基準にした。タワーマンションの価格が高騰する直前の気配を察知し、マンションバブルに突入する前に適正価格で購入したかった。また来年長男の就学を控えて時機決断。「生活利便のストレス」は避けなかった。	価格上限は設定せず。条件と入居後のQOLを優先し、収入・働き方は後から合わせる主義。	夫婦ともに出張が多く、通勤・新幹線・空港利用に至便な場所を優先。アクセスを重視し中央区か江東区に限定していまの家に入居。トリトンの印象もよかった。夫の両親に子どもを預けられる近さも重視。	転売した場合の資産価値を考えて。	
D家	公団であること。抽選応募の動機は自分の通勤の便(丸の内)。広いこと。特に環境的な選定基準はなし。	公団は長くいられて、更新の費用などがかからないことがよい。	夫は通勤の便を考慮する必要ないので郊外に住みたいと言っている。(夫は羽田あるいは成田の勤務で車の送迎あり)		
E家			休日は、子供と一緒に行けるところ、千葉のベイエリア、お台場などに車で出かけることが多い。		
F家	夫と自分の実家の間(浅草～綱島)をとり、通勤に便利な場所を選んだ。現在の住居に入居した当時は離婚前。	家賃も段階設定のため上限12万円、当初は8万円、離婚後も経済的負担が少なかった。	夫の実家と自分の実家の間をとり、通勤に便利な場所に。通勤はもちろん、銀座・TDL、葛西など周辺エリアへの交通は至便。		
G家		(予算は特に気にしていなかった様子)	夫は都心に車通勤。都心が近く、どこに行くにも便利なので地域限定で探した。悪いことはない。		三井というブランドの信頼性は大きい。
H氏	タワーマンション自体よりも価格等総合的に判断し低層階を購入。建築の信頼度を重視。	同等の条件でも価格が1000万円近く違い、無駄な付加価値をつけているようであった。これは構造やデザインなども合理的。万が一震災などで損失しても納得できる「借金」を感覚的に考えて価格検討した。	仕事柄、車利用、出張もあるのでP機能と空・道・鉄道のアクセス重視。入居当時はパートナーがおり、互いの通勤の便、自分の実家(鎌倉)とのアクセスを考え品川に。	低層階は転売時に資産価値が低いと言われたが、「住む」ために買うので、これは購入条件からははずした。	隣接するコスモポリス(リクルート・銭高組)も比較検討したがゼネコンの信頼度などでブランファーレ(鹿島)に。知人でマンション購入に詳しい(非専門家)主婦に、マンションギャラリーへ同行してもらい、生活者視点と購入経験に基づく是非・好悪の判断を助けてもらった。モデルルームと購入物件のタイプの相違点・留意点の指摘も助げが大きかった。最上階には片山さつき氏も入居。

大規模・高層マンションの特性								
対象者	スケールメリット	共用施設	高層ならではの	眺望	セキュリティ	コミュニティ	プライバシー	災害
A家(妻)	特に感じない。	あまり利用しない。	戸建の環境が理想だが、都内で買えるのはペンシル型の3階建になってしまう。品川のマンションも検討したが、規模が大きすぎる。	6Fだが、運河のビューはある。				災害時を考えて、なるべく地面に近いところにしたかった。晴海の14Fはよく揺れ不安だった。高層等は災害時に不安なので低層階に。
A家(夫)		共有スペースは充実している(パーティールーム、ミニコンビニ、ロビーなど)が、たまにマッサージチェアを使う程度。	大規模マンションなので、エントランスから自分の部屋まで数分かかる。	水辺の風景、船やジェットスキーが行き交うのが見えるのはすごい。豊洲公園の空が抜けた風景、綺麗な夕日が気に入っている。				災害時の安全性考慮
B家				当初は「花火大会」での眺望を優先した部屋に応募(68㎡2LDK)。眺望を考慮しなければ、同じ価格で100㎡の部屋が買えると聞き、急遽家族会議を開いて変更。				
O家			高層居住の問題は特に感じない。虫も少ない。	「勝どきタワーズ」は眺望を重視。当初は40Fも検討したが割高感があった	「交通事故」や「セキュリティ」外部侵入者も少ないメリットもあるし、住環境の「危険因子」はどこにいても排除できないので、何を避けたいかだ	子ども同士で居住階数による「高さ競争」意識はあるようだが罪のない他愛もないもの。		
D家		共有エリアが充実している(今回のパーティ会場など)。		眺望は当たり前になってしまったが、気に入っている。ゆりかもめ、船、飛行機が同時に見える景色は楽しい。				
E家					治安も非常によい。			
F家						小さい子どもがいるとコミュニティに参加しやすい。		
G家	パークシティは共用施設(プール、サウナ、ゲストルーム、スカイラウンジ)が充実しているのも魅力だった。		高層が怖いとか、不便というイメージはない。	眺望がいい(だろう)。現在は同じ高さに隣の建物があり、眺望がない。隣の部屋が丸見えなので、とにかく眺望がいい部屋を探した。	24時間、管理人常駐で安心できる。EVには子供1人では乗れないので、外出時には必ず付き添う。		部屋が丸見えにならないように。音を気にしなくていい(RCだから?)。	地震が気にはなかったので、検討時に十分確認した上で、設計上安心だと納得したので購入した。
H氏	大規模住宅のスケールメリットは多く、管理費等の負担が軽く、受けられるサービスは充実。エレベーターは4基あり高層階と共有するものは1台。	ゴミブリは出ないし、ごみ等の管理も行き届き、EVのペット同乗表示など細部サービスは配慮されている。日用雑貨の緊急補填や宅配の受発送はGFデスクでできるので忙しい都市生活者には便利。	EVで目的階のボタンを押すときに若干の住民ヒエラルキーを感じることはある。	眼下に日通の物流倉庫があり眺望やや難あり。新幹線の引込み線があり視界の変化楽しめる。レインボーブリッジの夜景、花火は◎。入居後は高層階からの眺望にも慣れた。3年たつと完全に日常化しメリット享受機会は限定される。	セキュリティ重視。	子連れ家族もいるがかっちりとした会社勤めの人は比較的に少ないかも。単身者多い。管理組合の制約も少なく気楽な半面、いざという時の不安はある。同フロアの単身女性と挨拶するようになっている。		建築の信頼性(災害時など)年前の夏の強い地震の際は強制的にEVを停止させた。上階の住民は1時間以上GFで待機させられたが低層階の人は日常どおりの生活ができた。

生活環境・利便性						
対象者	地域性	道路・交通	車	買い物	周辺施設など	教育・保育
A家(妻)	晴海は交通も便利。トリトンSqも気に入っていた。豊洲はあまり好きではない。		今でも晴海トリトンに車で行くことが多い。 子供がいるので豊洲内ららぽーとにも車でいく。			豊洲は親の代の年齢層が若い(20-30代が多い)。教育環境上の不安がある。
A家(夫)			駐車場の出し入れ、居住部屋との位置関係を重視。	ららぽーとには毎週末行く。晴海や東雲にはあまり行かない。	豊洲で全て生活が完結できる(奥様の意見と対照的)。豊洲公園の空が抜けている風景、綺麗な夕日は非常に好き。	
B家	祖師谷大蔵に比べると殺風景で無機質な第一印象があったが、住んでみると便利。ここには この生活様式 があり、それを身に着ければいたって快適。	渋滞もなく 運転・歩行ストレスがない 。タクシーなども安心して乗れる立地。	運転ストレスなし。	生活機能がコンパクトにまとまり、車があればまとめ買いができ、TDLなどレジャーも便利。	少し前は周辺環境・公共設備など、先行きが不透明だった。急激に物件・環境が整ってきたが、数年前は購買検討のための要件が少なかった。	子どもの保育環境を考慮して現状に。
O家	豊洲の物件もいくつか検討したが夫が「 江東区 」に難色(江東区出身でイメージあまりよくない)。条件が未知数なのに割高(知名度か?)。	このエリアは 区画整理されて運転・歩行ストレスがない 。自転車や、公共交通機関なども安心・楽に利用できる				中央区は越境通学ができないので学区が変わるのが問題。豊洲など他の 新興地域は、教育環境の面でも新設校独特の問題 がある(親同士の交流・信頼など)。
D家		新しいのでEVが整備されバリアフリー。埋立て地なので坂がない。	ペディーカーや自転車の移動にストレスがない。	基本的に買い物は豊洲のららぽーとや銀座に自転車で行く。夫は子どもを連れてよくお台場にも自転車で行っている。	充実していないが、映画館があればなおよい(ららぽーとにはあるが)。トリトンが使えない。もう少しまな施設だと想像していた。	
E家	諸事情により実家に戻るが大田は狭く雑多なので、ベイエリアが恋しくなると思う。		車で移動しやすく、どこに行くのも便利。		水辺なので周りに建物がない。公園など散歩に行ける場所があり、よく子供を連れて行く。	普段は近所の公園など子供連れで出かける。公立の小学校だが、 教育環境はよい 。
F家	ビル風が強く谷間は強風。運河に囲まれているので橋が多く 自転車移動の際の橋の勾配や迂回の必要性 など難あり。		区画が整理され、車と人、人と自転車などのすみわけが完璧で安心して驚き。		公共施設・サービス拠点などを含めた 生活機能もコンパクト にまとまっている。	所得制限超過により母子優遇策は受けられないが、 区の福祉制度は充実 している。
G家			ご主人は車で都心に通勤。	買い物は車で木場のイトヨーカドーへ行くことが多い。	週に3回ららぽーとのスポーツジムに自転車で行っている。	EVには子供1人では乗れないので、外出時には必ず付き添う。幼稚園から帰ってきたら、一緒に出かけることが多い。
H氏	品川にVタワーができた頃から エリアに注目 。			最近隣接するワールドシティタワーにマルエツができたものの、それまでは天王洲のJUSCOに車で買い物に。駅までも歩くやや遠い。		

ベイエリア・ウォーターフロントの特性				
対象者	日当たり	風	粉塵・騒音	塩害・湿気
A家(妻)		水辺の風景、ひんやりした風が気に入っている。		水辺のデメリットはあまり感じていない。
A家(夫)		塩害や風はまったく気にならない。	準工業地域のため工場が隣接、音がうるさいのは難点だが全てを満足することはできないので気にしない。	
B家				
C家		40F以上になると強風がかなりらしいので29Fにした。		
D家				
E家	日当たりがいい。	ビル風は強く、ほこりが多い。	晴海通りの交通量が多く粉塵・騒音気になる。	
F家			晴海通りに面していて、交通騒音がひどい。粉塵も気になる。	
G家				まったく気にならない。
H氏		背面には湾岸道路があり粉塵は深刻。マンション窓は二重サッシなので騒音は低いですが、少しで開けるとすすだらけに。せっかく広いベランダがあっても粉塵の汚れで使えない(水道もないので掃除も困難)。		

資料-5 インタビューの記録（丸の内）

■グループインタビュー① 実施概要：

2007年10月15日（月） 19：30～20：30

■対象者プロフィール：

女性A：

34歳、既婚、2児あり、田園都市線三軒茶屋駅利用、1996年入社、茅ヶ崎出身

2007年1月に退職、在職中は内勤

女性B：

33歳、未婚、東西線早稲田駅利用、1997年入社、埼玉出身

営業・コンサル職（外勤）を経て現在は営業支援（内勤）

男性C：

33歳、既婚、子どもなし、横浜市営地下鉄センター南駅利用、1997年入社、横浜出身

営業・コンサル職（外勤）を経て現在は営業支援（内勤）

その他、被験者共通データ

- * 勤務先はドイツ資本のコンピュータシステムエンジニアリング企業。日本においては大手団体・上場企業等の基幹システムを手がける。2004年に、青海から大手町サンケイビルへ全面機能移転。
- * 30代前半の平均年収は700～800万円、営業やコンサル職になると能力給としてさらに＋。
- * 勤務スタイルは完全に自由、ランチタイムや、出退も個人の裁量で管理。

■インタビューの概要：

- 30代キャリアとなると、男女を問わず、オフィス周辺的生活圏は非常に限定的。そこで働いているからといって、必ずしも事情通になるわけではない。むしろ「働きに来る場所」という以外の目的・認識は持ち得ない。
- こと働く場所ということでは、「インナー＝精通」とは限らない。
- 公私の区別をつけやすい一般職OLや、最初からエリア情報を下調べして足しげく通うような来訪者でなければ「丸の内」について具体的な意見・意識を引き出すことができないと感じる。
- 隣接する大手町からも「丸の内」は非日常と認識されていると感じる。
- ただし、今回は聴取した対象者が、いわゆる自由裁量のIT企業の勤務者であり、年代・性別・職種・業種などの条件面で偏っていることを考慮する必要がある。

■グループインタビュー① 結果：

●「丸の内」のイメージ：これまで

- ・ 実際に移転する2年前までは、オールドビジネスのオフィス街というイメージ (C)
- ・ ビルの地下街で年配サラリーマンがたむろしている、夜には人気なくなる、不便というイメージ (C)
- ・ 丸ビル、新丸ビルができてからは接待などで利用する頻度はあがった (C)
- ・ 「三菱村」って感じ。歩いている人も、まちの雰囲気もすべてが (A)

●「丸の内」のイメージ：最近

- ・ 再開発（ここ2年くらい）で、便利さや活気には異変が感じられる (C)
- ・ 大手町界限の人やものの流れ、雰囲気などは影響を受けているように感じる (B, C)
- ・ 最近は大手町界限でもバギーを押した子連れグループも見かけるように (C)
- ・ 大手町のランチ事情（お弁当や定食）は、ここに来て質も価格努力も向上している。丸の内の活況が大手町の「オールドランチ」にも競争力を求めているのでは (B)
- ・ いまもやはり「三菱村」って感じ。「三井村」とは明らかに違うし、丸の内を歩いている人を見れば、誰が「三菱村民」かはすぐわかる (A)

●「丸の内」の実際：日常編

- ・ 丸ビルや新丸ビルなど、キーテナントの選び方や、その店頭に並ぶ商品をみると「クラッシー」だったり、「トレンドコンシャス」な感じは一見してするものの、いかにも三菱と思う。例) 高いけど、美味しくない。名に実が伴わない。と感じるラインアップが多い (A)
- ・ それでもウィンドウショッピングや、ちょっと気分を変えるには丸の内はいい。DEAN & DELUCA、THE CONRAN SHOP、BEAMSなどのリアルクロージング、リアルマテリアルのブランドが揃っている (A)
- ・ よくいく丸の内のスポットは「丸ビル」「新丸ビル」「オアゾ」「トキア」（全員）
- ・ 海外からの来客など、接待には丸ビルのなかの「モダンな和系レストラン」へ。けっこう使える (B, C)
- ・ 男性社員は、ランチには神田・日本橋方面へ動くことが多い。和定食、中華、蕎麦など850円台で質・量ともに納得のいくランチが食べられる。丸の内ではありえない（全員）
- ・ 丸の内は、いわゆるカフェ飯（質・量より雰囲気）を求めて女子グループで (B, C)
- ・ ランチで丸の内に行くときは、仕事にゆとりがあって、ちょっと気分転換したいときには、女子社員同士で丸の内へ。実際に買い物はしない (A, B)
- ・ 神田橋（KDDI 本社の先）や、神保町のほうまで脚を伸ばすこともある。美味しい店が多い (A, B)

●大手町の実際：

- ・ 大手町は大手町フィナンシャルセンターを除いては、重厚長大型の既存ビジネス企業が多いし、いわゆる「本当のオフィス街」。夜になれば人気もなく、飲食店も23時にはクローズする。
- ・ 大手町内での移動は、ビルの地下通路を使用。季節や天候を気にしなくてすむので（全員）
- ・ 同世代同士で終業後に飲むときは、遅くなると判っていれば最初から銀座や青山をチョイス (C)

- ・ 飲むときは、神田や八重洲のほうでカラオケなどに興じることも。丸の内では飲み食いしない (B)
- ・ OLが4人集まれば、タクシー1メーターで有楽町のほうまでランチなどに行くこともたまーに (A)
- ・ キャリア組は忙しいので、アシスタントや一般職OLでない丸の内エリアのランチやショッピング事情には通曉していない。彼らは情報収集にも熱心だし、時間的にも精神的にもゆとりがある (A, B)
- ・ 忙しいと自席でコンビニ飯やお弁当、というスタイルが多くなるし、内勤だと社屋周辺から動かない。外勤でも忙しいと、東京駅・大手町は玄関代わりにしか使わないので事情に疎くなる (全員)

■グループインタビュー② 実施概要：

2007年11月5日 (月) 18:30~19:30 於：新東京ビルディング Afternoon Tea

■対象者プロフィール：

女性A：

24歳、未婚、西武池袋線所沢駅利用、2006年入社（入社2年目）、4大卒、
埼玉出身（実家から通勤）、一般事務職

女性B：

24歳、未婚、都営地下鉄三田線板橋駅利用、2006年入社（入社2年目）、4大卒、
大阪出身（独居、大学から東京）、一般事務職

男性C：

26歳、未婚、京浜東北線蒲田駅利用（社宅）、2007年入社（入社1年目）、大学院卒、
名古屋出身（大学から東京）、設計士（意匠設計）

<その他、被験者共通データ>

- * いずれも三菱系の会社勤務、女性2名は部署は違うが同期のため行動パターンは同じ。
- * 男性は専門職のため勤務形態は異なる。多忙で徹夜や終電帰宅が常態化。
- * 一般職の場合は時間制勤務（定時）が厳格なので、ON/OFFの切り替えが明確
- * 男性の場合は比較的緩やかだが勤務様式はそれなりに固定化している。

■グループインタビュー② 結果：

●「丸の内」の実態：平日

- ・ 「事務職OL」は、会社のリフレッシュルーム（茶話室）に同期で集まり、自家製のお弁当を食べる。
- ・ 同期でのランチがリフレッシュになっているので外食は稀。もしするなら事前に申し合わせて計画。
- ・ 陽気のよい日は皇居前で「外ランチ」の場合も。どうせ外で食べるなら必ず皇居まで出る。
- ・ 定位置も棲み分けがあるので、ランチスペースにも苦労しない。同期だけでまったり、のんびり。
- ・ 限られた時間内に寸暇を惜しんで外出し、「丸の内」を楽しもうとまでは思わない。
- ・ 「事務職OL」は、時間通り自席で仕事を開始することが大事なので勤務時間は厳密。1時間で外出できる範囲（片道10分が限度）も決まってくるので、ランチに出る場合も近隣から遠出はしない。

- ・ ランチは混み合うが、御弁当屋など選択肢が多いのでランチ難民になる恐れはない。
- ・ ランチや夕食など、気分転換で外食にすることはある。
- ・ 昼休みに ATM やコンビニに寄ると学生時代の友人に会うくらいで、日常のエリア内交流はない。
- ・ 自宅の最寄り駅から電車に乗り、地下鉄出口のある「富士ビル」から隣接する国際ビル（社屋）に地下通路経由で入り、EV で昇降するので、まったく外気に触れない日すらある。
- ・ 朝夕の通勤時間にも丸の内の商業的な利便性を活用することはない。
- ・ 「丸の内合唱団」はあるらしい（丸の内勤務者で、紹介がないと入れないらしい）。
- ・ 有楽町 ITOCIA に注目（でも、遠くて休み時間に行くのは無理）。
- ・ 買い物や待ち合わせは銀座・表参道・池袋などさまざま。平日はあまり予定を入れない。

● 「丸の内」の実態：休日

- ・ 休日出勤すると、街の雰囲気が一変するのに驚く。子連れ・家族連れも多く商業的な雰囲気。
- ・ 丸ビルなどで目ぼしいイベントがある時は、休日でも訪れる。
- ・ 土日は黒塗りの車や、大人が多い。
- ・ 基本的には「お勤め」にくる街。わざわざ仕事以外の目的で来ることはない。
- ・ 遊んだり、食べたりしている姿を知り合いに見られたくないなので、それらは別のエリアで。

● 「丸の内」のイメージ：

- ・ 事務職の場合、仕事内容は企業の業種に依存しないため、勤務地は選考基準として重要。
（「新宿 OL」といわれるよりは「丸の内 OL」と呼ばれるほうが魅力的。六本木も「品格は下」）
- ・ 自身では「丸の内」のブランド力を自覚はしないが、知人の反応・関心度で威力をみて実感する。
- ・ 地方でも「丸の内」のステータス感は根強い。親世代の喜び方、安心感・信頼感も違う。
- ・ 学生時代に大手町でアルバイトしていて、丸の内 OL に憧れた。大人っぽい、品のある人が多い。
（「自分も早くあの仲間に入りたい」というような感情を抱いたことがある。実現して嬉しい）
- ・ 仕事のモチベーションを高める一因になっている。
- ・ 身ぎれいにしてくる場所というイメージ。男の人もおしゃれで品格がある。
- ・ 行動動範囲（○がオフィス、四角が平日の行動範囲）



<丸の内勤務の平日> 定時 9:15~17:45 (12:00~13:00)

08:50 出社

09:15 始業

|

12:00 昼休み (リフレッシュルームでお弁当+おしゃべり)

13:00 午後始業

|

(17:45) 終業

18:00 実務終了

18:30 退社

- * 週に1~2回程度、退社後にお稽古事。知人との平日の約束は多くて週1回程度に抑えている。
- * 男性の場合は0:18の終電で勤務。昼休みは節電で消灯するので強制的にランチはとる。

資料-6 インタビューの記録（六本木）

■インタビュー① 実施概要：

2008年1月18日（金） 13：30～15：00 於：環境計画研究所・会議室

■対象者プロフィール：

角田氏：

50代女性（DINKS）、市場調査・企画会社経営、六本木には10代の頃から30年以上通い、37回の転居を経て（六本木・白金・駒沢など）、六本木3丁目に現住（分譲）。地域商業のコミュニティ（バーやダイナー、ショップなど）のネットワークにも強く、現住所への再転入の動機も「飲み仲間・環境が充実しているから」「六本木独特の文化が好きだから」。六本木の再開発がもたらした環境の変化に一家言あり。

<その他の被験者データ>

- * 従業員を抱える株式会社の経営者として深夜まで精力的に活動
- * 夫も音楽関係の自営業で、こちらの交友関係も広い
- * 仕事と外食（飲み・遊び）で独自の交友関係を築き、どちらかというと生活感は希薄
- * 最近は炊事等もするようになり、周囲の生活機能にも目が向くように

■インタビュー① 結果：

●共有されていると思われる「六本木」像

- ・ やはり六本木には「お酒を飲む」ことで生まれる有機的な関係＝「大人の文化」がある
- ・ 六本木とはいまだに、ある種「東京の聖域」。敷居が高く、奥が深い。
- ・ 一見で入れない店は多く、女性1～2人で気軽に「飲み」に行ける街ではない。
- ・ ゴールデン街のような雑食性の人懐こさとも、青山のような「お一人様」への寛容度とも違う。
- ・ 若い子やおのぼりさんが「一員になりたい」と憧れる磁場みたいなものはあるが、目的意識のない人、受動的な楽しみを期待している人にとっては「何もない」街でしかない。
- ・ 六本木は、（物質的・即物的な収穫を求めるよりも）、体験する場所。体験を得る場所。
- ・ 一見すると怪しげで、突出した派手さ華やかさをもつ店・サービスは多いが、堅気の一般人と玄人の境界線は明快。（例：SMなど享乐的な遊びに没頭してもダークサイドに飲み込まれる心配がない）
- ・ エッジな感覚を持った、こなれた人が情報収集・発信できる場（例：WAVE、誠志堂などの書店・輸入レコード店や、多くのディスコ、バーなど）
- ・ 日中、夜、深夜と、どの時間帯・エリアに行ってもそれぞれに異なる「文化」が期待できた。

●「六本木」の変遷

- ・ 昔から武家屋敷と職人街というまったく異質なものが、格差が歴然としているものが共存している街。（時代変わっても変わらず、現在もその格差を引き継いでいる）

- 70年代に六本木が放っていた「バタ臭さ」「異国情緒＝モダニティ」の強い吸引力は現在にも影響。
- 今も外国人コミュニティという機能は失っていない。在日外国人の情報交流の拠点。
- 「キャンティ」「ニコラス」といった六本木＝時代のイメージアイコンも強烈。（いまは時代に同調）
- 芸能・音楽界も含めた相当な遊び人が、時間と手間をかけて「わざわざ遊びにくる場所」
- 交通網の空白地帯に位置する「お忍び」「穴場」感が、限定された特殊な空間性・関係性を強化。（一見お断りの閉鎖性、一員になりたい憧れ、よそ者流入防止の意識は、地理的要素の影響大）
- バブルを経たいま、六本木そのものの地価は特別高いわけではない。にもかかわらず、時代を楽しもうとする人にとっての「六本木という土地ブランド」はいまも健在。（十数年前の学生企業家が「六本木」に価値を見出した現実から変わっていない）
- 昨今の再開発によって人の出入りの質と量が大きく変化、街の変質にも大きな影響。

●六本木再開発による変化と課題

- 「ガイドブックを持った」観光目的の来訪者が急増。以前ならありえない層（ふつうのおじさんおばさんとか）の人達が往来。「六本木っぼさ」消失の最大の要因。
- 複合ビルが増えたことでファッションやコスメ、ライフスタイル関連の物販店舗も増えたが、ラインナップはいまひとつ。六本木で商っていることの意味が明快でない出店が多く、中途半端。（例：銀座＝N.Y.の5th Avenue、青山：L.A.のRodeo Driveだとすると、六本木には市場の個性がない）
- 平板で、薄っぺらい健全さに塗りつぶされているような感じ。たとえばアートといっても、全国ネットの優等生的なものではなく、もっとエッジの効いた、発信力のあるものでなければ「らしく」ない。
- かつては表玄関から入ってきた在日外国人＝大使館・外資系企業の駐在員などの街だったが、いまは身元不明の外国人も増加。治安面で不安なエリア（ニッタク、ネスバス界限）もある。
- 人の出入りが多くなったせいで24時間開店の日用品店や、スーパーマーケットの数などは増えたが、よそ者に対して注意を要する機会も増え、生活者にとっては困惑することも多い。
- 大規模マンションの開発や、区画整理上の公園設置などがあるが、近隣生活者が普通に利用するための環境整備（例：歩道や公園など）とはいえない。
- 街そのものの活況を企てるための地域的な結束力が弱いのでは（新宿：若手商店経営者によるゴールデン街興し、銀座：「銀座百点」を大切にする、など）
- 住民の自発的な交流を促す企画を仕掛けていく必要がある（例：赤坂小学校を使ったワークショップや、フィルム・コミッションなど）
- きちんとしたホテルが揃ったので、大人の街の機能としては満足。
- 六本木は、同業者間の交流（例：バーテンダー同士の情報交換など）が密で、こうしたネットワークを生かした「六本木らしさ」の情報発信があっている。

■インタビュー② 実施概要：

2008年2月25日（月） 15：00～16：30 於：飯田橋駅前・デニーズ

■対象者プロフィール：

伊庭野氏：

20代男性（未婚）、設計会社勤務、六本木の隣町・西麻布：高樹町・旧富士フィルム本社屋裏手の実家に居住。母方の祖母の代から3代にわたって現住所に在住（祖母は戦災で焼け出される前は虎ノ門に居住）。この近辺の居住者の特徴として、1）もともと武家屋敷であり、江戸時代以降に転入してきた世帯が多いので、最長でも3～4代目という家が多く、かつ、2）寺領地であるため、3代前から住んでいても土地は借地であるうちがほとんどという傾向にある。伊庭野家もこの通り。

<その他の被験者データ>

- * 同居していた祖父母はすでに物故者
- * 小学校までは地元の区立小学校、中・高は港区内の私立芝学園へ電車通学
- * 大学時代に一度キャンパスそばの大岡山に独居したことがあるが、就職とともに実家に戻る
- * 小学校時代の（地元の）友達とも、六本木界限で会ったりする

■インタビュー② 結果：

●「六本木」の実態

- ・ 厳密には「六本木の住人」ではないが、徒歩圏の「となり町」としては近い関係にあり、子どもながらも20年ほど前からの実態はある程度理解していると思う。
- ・ 周辺は寺領だったので、「純粋な持ち家」といううちはほとんどないと思う。ほぼ借地。
- ・ 近所にはドメスティックブランド（アパレル）の事務所は多いが、商店街が生きているとはいいいがたいし、それほど地元の結束力、コミュニティの連帯が強いという実感はない。
- ・ メトロの西麻布駅の設置反対があった際に、「地元の反対が強く」といっていたが、その「地元」に実感はあまりない。生活感も、生活機能もそれほど高いまちとはいえない。
- ・ 小学校はふつうの区立だったが、私立中学への進学率が（ひいては超難関大学への進学率も）非常に高く、教育熱心な家庭がおおく集まっていたことが伺われる。
- ・ 開業医の子どもや、写真家の子どもはいたが、基本的にはふつうのサラリーマン家庭が多かった。
- ・ ただ近所に大使館が多かった（ルーマニア、ラオスなど）からか、学校には外国人も多かった。
- ・ 子ども時代（10歳以下）は外でも遊ぶ場所がそれなりにあったが、小学校高学年になるとそと遊び機会はほとんどなかった。空き地や遊び場所も乏しかったとおもう。
- ・ 麻布十番の谷間のほうにいくと、バラックというかあばら家や空き家のような家が密集している集落があり、そこが一番冒険できる場所だった。細い路地に入り込んだり、人の家の庭先にもぐりこんだりする余地があった。細かい路地が入り組んでいるので、再び行こうと思っても難しいが。
- ・ 近隣地区に六本木があったが、同級・同学年の友達に、「堅気でないおうち」の子が多かったかという

と、ほとんどいない。唯一小学校時代に「やくざ」の娘がいたくらい。親の口コミで知れ渡った。

- 六本木と西麻布を隔てる境界として、7丁目の小高い山（尾根と呼んでいた）の向こうは異界で、子どもの頃はそこを越えた六本木は「足を踏み込んではいけない場所」というイメージがあった。
- 友達は、隣家が外国人ホステスが集団で寝泊りしている家だったらしいが、昼夜逆転した相互の生活が「夕方5時と朝5時頃を境に唯一接点をもつ（お互いに気配を感じるらしい）」ということは聞いたことがある。
- 自分としては、水商売や夜の世界と隣り合わせている、混交している実感は持ったことがない。
- 90年代に入ると（自分が大人になってくると）、電車通学をするようになったこともあり、六本木エリアが急に「日常生活圏内」になったがちょうどその頃がいちばん六本木の治安もよくなかった。
- 特にドンキホーテの裏手は、ひったくりなどが頻発。駐在員などとは違う外国人の住民層多い。
- 自分でも気をつけていたし、周囲の大人からも注意を促されていた。が、黒人系の住人などが睨んできたり、ニアミスみたいなこともあるにはあったが、それで実害を被ったということはほとんどない。
- 共存というよりは、並存している感じに近いかも。あまりに生活パターンが違いすぎてすれ違わない。
- 大学を卒業して働くようになると、地の利からいっても実家に住まう以外の選択肢（メリット）がなくなったので、実家に戻っている。
- 地元にも同級生だった友達は多い。六本木で同窓会を開くと、半数は地元で徒歩で帰る。
- 予断だが、地区内に麻布高校があるが、ここの生徒は頭がよくて「ワル」が多いので昔から有名。垢抜けてソツのない「優秀な不良」が多かった。土地柄だろうか。
- 西麻布には「ZEST」「LA BOHEME」「MONSOON CAFÉ」などグローバルダイニングが多い。穴場化しているのは、これらの深夜営業の飲食店が多いこと（滞留時間が長いこと）と関係しているかも。
- 六本木ヒルズができるまでは、「六本木の中心点は六本木交差点」だった。ヒルズができて、街の軸が西麻布よりにずれてきているような気がする。前より六本木の体感距離が短くなった気がする。
- 町を闊歩する業界人（居住者）というよりは、ここで生まれ育って暮らしている市井の人が「六本木ネイティブ」というイメージ。「六本木の文化」を語るとか、特別な思い入れがある人は、能動的にこの町を選んで入ってきた人たちじゃないかと思う。

「都市の価値をはかる」研究

2008年3月31日 発行

財団法人 ハイライフ研究所

〒104-0031 東京都中央区京橋 3-6-12

正栄ビル 5階

TEL. 03-3563-8686

FAX. 03-3563-7987

<http://www.hilife.or.jp>

※ 本書の全部または一部の複写・複製・転載および磁気または光記録媒体への入力等を禁じます。