

## ■平成22年度第2回 街並み・景観研究会 会議記録

日 時 2011年2月22日(火) 18:30~21:00

場 所 協会 会議室

出席者 (委員) 遠藤委員、梅沢委員、三浦委員  
(若手F) 大友、小松、瀬野、武末、栩木、仲村、安留、山内、  
山下、飯田、河野、藤原  
(協会) 安藤、菅原、荒井

### 配布資料

1. 街並み・景観研究会 活動経過
2. 若手F資料「街並み・景観研究会との意見交換会 資料」

### 1. 若手まちづくりフォーラム グループ研究会について

グループ研究会の紹介、および班の研究テーマ・検討経緯等について紹介が行われた。

### 2. パンフレット「再開発が景観をつくる」について

街並み・景観研究会より、パンフレットにおける提言の内容、および二つの事例の紹介が行われた。

### 3. 意見交換

事前に若手Fより提出した質問(①~⑧)に沿って質疑が行われた。

#### ① **街並み・景観研究会が設立された背景(パンフレットの「提言の背景と目的」に書かれていること以外の狙い等があれば…)と、これまでの活動について。**

- ・ 景観法の制定等を契機に、再開発の中での景観議論の重要度が高まった。当時、他団体(建築家協会等)でも様々な議論が行われたが、それらとは異なるアプローチを目指して設立されたのが当研究会。景観を規制などのマイナス要素からではなく、プラスの視点から捉えるため、「景観価値」という造語を用いている。
- ・ これまでの活動の中で、提言パンフレットの作成・配布による啓蒙、座談会の開催、会報誌への報告等の成果を通して、再開発と景観に関する問題意識の広がりには、ある程度役に立てたのではないかと考えている。

#### ② **若手フォーラムでは、「景観」というワードを使わず「街並み」と表現し、街や再開発ビルの意匠に偏らない議論を考えてきた。街並み・景観研究会では、これらの言葉の使い分けを考えているのか?**

(若手Fより補足)「景観」という言葉を使うと、意匠に偏るのではないか、また事業者からするとマイナスの議論に陥りやすいのではないか(いつも縛られているというイメージから)という懸念を抱いたことと、目指すアウトプットが街並みをどのよう

に作るか・再生するか、という前向きな方向であることを確認するために、敢えて「街並み」という言葉を使った。「景観」というものの範囲をどのように考えられているかという点と、使い分けがもしあれば教えて頂きたい。

- 行政の景観関連セクションと協議していると、周辺住民からの（反対）意見に備えて理由付けをしておきたいというマイナスの思考が感じられる。しかし我々は（「景観価値」の言葉で表しているように）景観自身が価値をつくっていくという発想から、景観という言葉を少し広く捉えていきたいという思いがベースにある。景観を単なる形・環境・色・高さ等ではなく、街の中身の問題が表出したものと捉えると、継続性を持たせ陳腐化させないための組み立てとして、合意形成を後押しする手段である戸建権変なども選択肢に入ってくる。
- 個人的な考えとしては、遠景・中景・近景に分けたときに、景観は遠景・中景に近く俯瞰したもの、街並みは近景に近く、親しみやすいものという使い分けをしている。
- 再開発のスケールアウトした景観が好ましくないという批判を受けたこともあり、議論がマイナス方向に行きそうになったが、「再開発○景観をつくる」の助詞「○」を、「は」や「も」ではなく最もアグレッシブな「が」にすることで、前向きな議論を進めていこうと考えた。
- 批判を集める再開発が多々あることは事実だが、批判するだけでなく、仮に再開発をしなかったらどのような状況であったか（＝再開発により従前より良いものができる）、また、放置しておいたらどのようなになったか（＝さらに良くないものが新たにできる）という視点からも考える必要があるだろう。

**③ 再開発事業に関わる者としては、事業をなるべく短期間で進めることが良いとされる風潮があるように感じる（役所も？）。それが、地域としての街づくり議論を飛ばし、駅前景観の均一化を招いたと感じる。時間と街づくりのバランスを図るにはどのような改善が必要と感じられているか？**

- 「駅前空間の均一化」に対して一言。よく批判的に言われることだが、従前の状態を思い出してみるべき。また、「均一」なのは、どこの地域の駅前でも似たような機能が求められ、建物の中身が表れてくるからだろう。それらの成立するマーケットであるからその景観になってくる。そのこと自体の良し悪しはわからないが、もう一つ角度を変えて考えてみてはどうか。
- まちづくり議論については、事業者の近隣説明を始めとする手続きが条例化される等、最近結構一般的になってきているように思う。市民社会の成熟と言えるか。ただ、時間をかけることについては、事業を進める側としてはスケジュールリスクとのバランスも重要。合意を積み重ね事業を組み立てる前の段階で、住民の意見を聞き、取り込むか否かの判断をしておくことが、結果的に遠回りをせず済むような気がする。

(若手Fより補足質問) 説明頂いた事例からパターン分けを考えると、①権利者各人で選択可能(芦花公園)＝事業期間は短い結果はバラける(必ずしもベストでない)、②デザインコードを予め決めて住民を説得する(六甲道)＝期間が短く、且つデザインも揃う、③住民参加のワークショップで一緒に練り上げて全員合意、時間はかかるが(理屈上は)一番理想的な形ができる、と今までは思っていたが、六甲道や芦花公園の事例を聞いてみると、③であっても必ずしも住民のベクトルは一方向ではなく、最終形が住民・プロの双方から見ればベストでないこともあるかと感じた。何がベストバランスなのか、という点についてアイデアがあれば頂きたい。

- ・ 地区によるというのが一番の答えかもしれない。六甲道は、良いように聞こえたかもしれないが、これしか方法がなかったとも言える。住民の反対運動が起こり、意見の集約が大命題という中、市施行に向けて先手を打ったというもの。時間の話で言えば、短期間で進めるべきだと思っている。事業には2つの段階があり、勉強会や協議会などの任意組織の段階はいくら議論を尽くしても良いが、事業開始以降はいたずらに時間をかけるべきではない。後半を短期間でおさめるため、地元の意見を出させる。
- ・ リスクマネジメントの観点から言えば、地権者等に床価格を公表する(＝都市計画決定を受け、具体的な将来の生活像を(数字を伴って)提示する)段階が折り返し地点。それ以降、床価格が最終的に確定するまでの期間は、マーケットの不確実性にその数字がさらされ、下振れすると事業は長期化や破綻の道をたどる。逆に、折り返し地点までの前半で焦っては取り返しが付かない。(区域変更や個別建替が起こってしまうリスクもあるが)この期間が長いこと自体は必ずしも悪ではない。
- ・ 「住民が選択」とは言っても、文字通り全てを選択させるのではなく、ある程度パッケージ化したものの中から選んでもらい、「自分で選んだ」という感想を持ってもらうのがベター。
- ・ ①～③の併せ技ができれば理想的かもしれない。

**④ 同様に、地区内権利者も事業成立性ばかりに目が行き、従後の街に興味を示さない傾向があると思う。どう巻き込むべきと考えられているか。**

- ・ 事業成立性に目が行くのは当然。概念的な話で言えば、景観等が事業性に直接結びつくものであれば良いことだと思う。レッチワース(ロンドン郊外の都市)は100年たっても景観や緑のある豊かな環境を守り続けており、古びることなく、周辺相場より高い賃料をキープできている。街並みが事業性にプラスに働くという仕組みを作るとは可能だという例だ。
- ・ 自分の生活に興味があつて街には興味がないという人は確かにいるだろう。六甲道で意思決定をした住民は60代以上が多く、恥ずかしいものを残せない、子や孫にとつ

て住みよい街を作りたいという視点を持ち続けていた。反対者が多い地区であっても、このような人たちを巻き込みながら、個別の権利変換も含めた生活再建や街の将来像を示していかないといけない。

- ・ 近年、老朽化しテナントの抜けた再開発ビルの問題が広く知られるようになってきた。このような相当先のリスクまで見据えて事業成立性を考えるような権利者が、これから増えてくるだろうし、コーディネーターはそのように導くべきではないか。例えば30年先の再生を見据え、最低限のデザインを考えておくことも重要ではないか。

**⑤ 再開発事業は、竣工後30年はその街に存続するビルを建てることであるが、一方、若手フォーラムメンバーでは、街並みは時代と共に更新されてよい、更新されるべきと考えるが、そのような地区の事例はあるか。**

- ・ まず、「30年」という数字が一人歩きしている気がする。マンションは30年で老朽化といわれるが、築30年超のマンションストック100万戸超のうち（円滑化法以降）建替えが済んだものは1万7千戸。このままのペースでいくと50年かかる。さらに言えば、建替えマンションのうち容積が従前の1倍のものは限られており、平均は2.7倍。つまり、建替えられない物件が圧倒的に多い。リスクマネジメントの観点からいえば、マンションは半永久構造物と考えてよいくらいだ。一方、大型店舗の寿命は20年。更新されるべき部分とそうでない部分を分け、前者はうまくリニューアルできるように作り、後者は半永久に使用することを覚悟して作るべきではないかと思う。
- ・ 再開発事業に限らず街並みは事例と共に更新されていく。再々開発を含めてこれから色々な事例が出てくるだろう。ただ、更新される「べき」とまでは思っていない。そのビルのもつ宿命で決まってしまうと思う。
- ・ 塩山市（南甲府市）や富城市で、ショッピングセンターが市役所が変わったという事例がある。景観的には、屋上のサイコロ部分が市のマークに変わったただけだが、そのくらいの大膽な更新は織り込んで考えるべきだと思う。中身が出て行ったらダメになるような建物のづくりではいけない。住宅⇔店舗までは難しいかもしれないが、そういった自由度があることで更新が進むのではないか。

**⑥ 若手フォーラムでは、街並み=その地域毎の「らしさ」と考えている。「らしさ」の見当たらない地域で、地域に1つしかない再開発事業がその地域の街並みを表現するのは難しい。単一事業が周辺地域の街並みと共存、調和、又は周辺へ相乗効果をもたらした事例はあるか。また、何が要因で成功したと考えられるか。**

**⑦ 特に住宅系の都心周辺部再開発事業では、街並みやその街らしさを追求しないという割り切りはないか（地域の特性も乏しいので）。街並みを追求することで得られる効果は何があるのか。**

- ・ コンペでは、モチーフがあるとデザインコードが明確になり提案しやすいが、そのよ

うな地域は多くない。もしかして昔の日本は、本当に特殊なところ以外はどこに行っても同じ田舎町や農山村の風景が広がっていて、それでも美しかったのではないか。「らしさ」という言葉で表現するものがなくても、普遍的な馴染んだ空間というものを作るのではないかと思う。無理やり「らしさ」を表現するために屋根に瓦を乗せるようなことは逆効果だろうと思う。

- ・ 「立地創造型」といって新しいイメージづくりを提案することもある。「らしさ」のモチーフがないときや、都市間競争力の観点で横並びの中から一つ秀でるためには、そういう手法も重要なのではないか。
- ・ 住宅系でも街並み形成に寄与しうる形態としてタウンハウスが考えられる。
- ・ ダウンゾーニングの成功例として上尾が挙げられる（400%→200%）。住宅供給公社が入ったことで土地費が顕在化せずある程度容積が自由になり、周囲から突出することなく馴染んだ街並みとなった。デザイナーも良かったのかもしれない。

**(景観研より質問)** 住宅デベロッパーは街ごとに商品の住宅企画をデザインとして変えているのか？

- ・ 町として守りたい何かがあると提案がしやすい。デベロッパーが企業としてデザインコードを持っている場合もあるが、実際の企画としてはユニットサイズの変更程度か。分棟分筆が価値として表れるならそのことにも価値があるかも知れない。

**(若手Fより追加質問)** 現状、知恵・知識をもつ人材や、制度、支援は足りているのか？特に人材について、どのような人をどのような時期に巻き込むべきか？

- ・ 重要な問題だ。「設計ごころ」「デザインごころ」を持ちつつ初動期のコーディネートをするというのが理想ではないか。例えば丸亀で道を跨いだドームが実現したのは、榎事務所のOBが初期から関わったことが大きい。敢えて初動期からデザイナーを入れて（だからといって言いなりになる訳ではない）最初から拘りをもって進める。「デザインは最後に考えよう」と言っても、後からでは何もできない。
- ・ 同一社内で事業計画とデザインを両方担当していると、事業の成立が前提となるため、どうしても計画屋がデザイン屋に無理を言いがちになる。しかし、そのような中でも著名な建築家と組んで良いものを作った実績がある。地元が「良いものを作りたい」と思ったときに、デザイナーに参加してもらうことは良いと思う。ただしデザイナーの人選は非常に重要で、他の事情に耳を貸さずに意見を押し通すような人物には注意しなければいけない。

- ⑧ 結局は、地域の住民が数十年先まで街をどうしていきたいかを考えることが一番大切、ということに尽きるのかとも思うが、そのきっかけ作りや継続性の担保について、再開発従事者は現実的にどこまで踏み込むことが可能か。興味深い事例はあるか。**

(若手Fより補足) 六本木ヒルズ、恵比寿ガーデンプレイス等、一定の規模以上の再開発だとデザインへの懲り方もあり、例えば六本木といえば六本木ヒルズを思い浮かべるように、街のイメージそのものが書き換わるほどのインパクトを与えることもある。一方で、ある非常に狭い範囲で再開発をすると、コスト上の理由から、どこにもあるようなものができてしまいがち。しかし、外に良い影響を与えるに至らない小さい施設でも、「使われてなんぼ、愛されてなんぼ」というような施設を作りたい。愛される建物をつくり維持更新していくことが、まちの「らしさ」につながってほしいという思いがある。小規模なもので賑わいや活気作りにつながった事例はあるか。

- ・ 事例ではないが、地方都市の中心市街地の活性化において、再開発が力になれる可能性があると考えている。商業機能の再生だけを考えると埠が明かず、例えば病院を作ると高齢者や病人が来る、彼らが子や孫を連れて来て結果的に周辺における消費が拡大するといったような発想が重要。高齢化社会を迎え、医療・福祉関係や公共施設など、誰もが使うような機能が少しずつ街に埋め込まれていくことで、良い影響を与えられるのではないか。
- ・ 古い市場の例では、区分所有の店主たちが、跡継ぎがいないからとすぐにシャッターを下ろしたり、周囲と馴染まないような商売換えをしてしまう。これが一つの通りで2〜3軒続くと集客力はがたっと落ちる。中身の機能が表出したものが景観であると捉えると、権利形態の作り方は重要である。共有は相続や売買を考えると簡単ではない。例えば、持ち方は区分所有でも使い方は共有としたり、撤去可能な隔壁としたりと、色々な工夫は規模に関わらず可能だと思う。

## その他

(若手Fより追加質問) 分棟分筆のような話であれば、一つの枠組みとして資産価値が目に見えてわかりやすい。しかし、街並み(枠組みというより、表層の部分)の将来的な価値を現在に置き換えることは難しく、実感が持てないために考えるのを後回しにする傾向があると思う。自分としては、実現可能な手として、長期に連続して分割して事業を進める手法が挙げられると思っているが、景観を現在の資産価値に取り込んでいくアイデアやシステムがあれば教えて頂きたい。

- ・ いわゆる「身の丈」再開発には2通りある。事業区域を縮小することが一つの身の丈だが、これは容積率そのものが上がる(小さい区域で容積を減らすことは考えづらい)。一方、区域拡大がもう一つの身の丈で、典型例は芦花公園。都市機構と地元の1ヘクタールずつをまとめ、区域を横に拡大したが、結果できた施設建築物の一つひとつは小さく、容積も抑えられている。こうなると「身の丈」という言葉が本当に適しているかは疑問だ。再開発の規模が小さいからどうするという発想ではなく、ある一定の

まちづくりを考えたときにどうするか、という発想になるだろう。

- 一方、小さい区域を繋げる手法だと、成功例（金沢や総曲輪）はあるものの、ごく稀だ。区域を小さくすれば一つひとつは前者の「身の丈」で、権利者も減る。しかし、「繋がるか」という点については創意工夫と知恵と勇気が必要。100ヘクタールを37件の再開発で埋め尽くし、30年かかってそろそろ結果が見えてきた地区があるが、大きな赤字が出ている。全部やりきろうと考えても破綻しては意味がない。区域拡大の方向の身の丈、という分類はできるかもしれない。ここにデザインをどう盛り込むか、まだ考えていないが1つの分類だ。
- アナロジーで言えば、単なる化粧（ファサード、色、景観ガイドライン）がデザインでないことは皆分かっている。そんなにお金をかけなくても、プロポーションと縦横寸法等、骨格がしっかりしているデザインは良い。地元の人でここまでわかっている人は少ないが、このことは自信を持って提案すべき。

**（追加質問）** 心地よい or 心地よくない、地域ブランドがある or ないという条件設定ができたとして、権利者はたとえ容積を使い切っておらず多少狭い床であっても、街並み形成に配慮された心地よい・地域ブランドある空間を選ぶだろうか（未消化の容積を将来使える、という発想もあるかもしれないが）。

- 芦花公園の戸建施設建築物は、高さ制限があるから実現したとも言える。権利床に加え、追加投資（増床）をして残りの容積を使った権利者もいた。
- 狭くてもよいから街並みに寄与する建物を選ぶ、という人が増えるようなシステム設計は可能か。利己的に広い方（高容積）を選ぶのではないか。
- デザインコードや高さ制限を守れば容積を満額使ってよいという制度はどうだろうか。もっとも、軽々しくインセンティブを与えるべきではないが。
- 例えば（汐留の？）「イタリア街」のように、わかりやすい何か（デザインテーマ等）があり、それによって客が大勢来る→そのためには床は多少狭くても構わない、というものもあるが、現実には事例はなかなかない。
- デザインは頑固にやったほうが良い。手軽にどこかの真似をして貼り付けたようなものは絶対にいけない。

**（追加質問）** デザインは頑固に、という点について。機能とは違ってデザインについては、あまり多くの人の意見を取り入れすぎることではないのかなと思う。初動期に説得力のある建築家に参画してもらうのも一つかと思うが、どう人選してどのように紹介するか、費用をどうするか。そういった面での課題や気をつけること、事例を教えてください。

- デザイナーの初期導入は、諸刃の剣。意見の集約や、形への置き換えを上手にやってくれる人なら良いが、ピントのずれた（事業が成立しないような）デザインを提案して譲らない人もいないわけではない。
- コンペ形式や、初動期であれば入れ替えもあり得ると考えてはどうか。例えば商業コンサルタントなどは、年度によって違う人物に委託し、実施段階ではそれらのうちの一人に決めたという事例もある。
- 街が自立的に（強制的でなく）展開していく仕掛けも重要だと思う。事業化に向けて検討している最中に、隣の敷地で再開発が出来てしまったりするなど。例えば、黒川温泉などは、ある程度出来始めたところから、リーダーがでて「こうしよう」という動きが始まった。初期の良いものが波及していく好例と言える。

以上