

東京から発信する アジア型大都市のデザイン

山本和彦 氏 森ビル株式会社専務取締役

都市再生特別措置法など一連の政府の施策を、実務にあたる民間事業者はどう受け止めているのか。六本木ヒルズなどのビッグプロジェクトを進めるまちづくりのリーディングカンパニーである森ビル株式会社の専務取締役・山本和彦氏にうかがう。

東京圏が秘める ポテンシャル

本質的な質問ですが、都市を開発する意義ということからうかがいたいと思います。

山本 大切なことは本来、土地というのは利用してこそ価値が生まれるというこ

とです。当たり前のことのようですが、日本ではそれが忘れられることがあります。バブルの時代には、サラ地にしておいた方が高く売れる。下手に建物を建てると価値が下がるから、わざわざ建物をつくるのは愚かだ、などと言う人がいたものです。

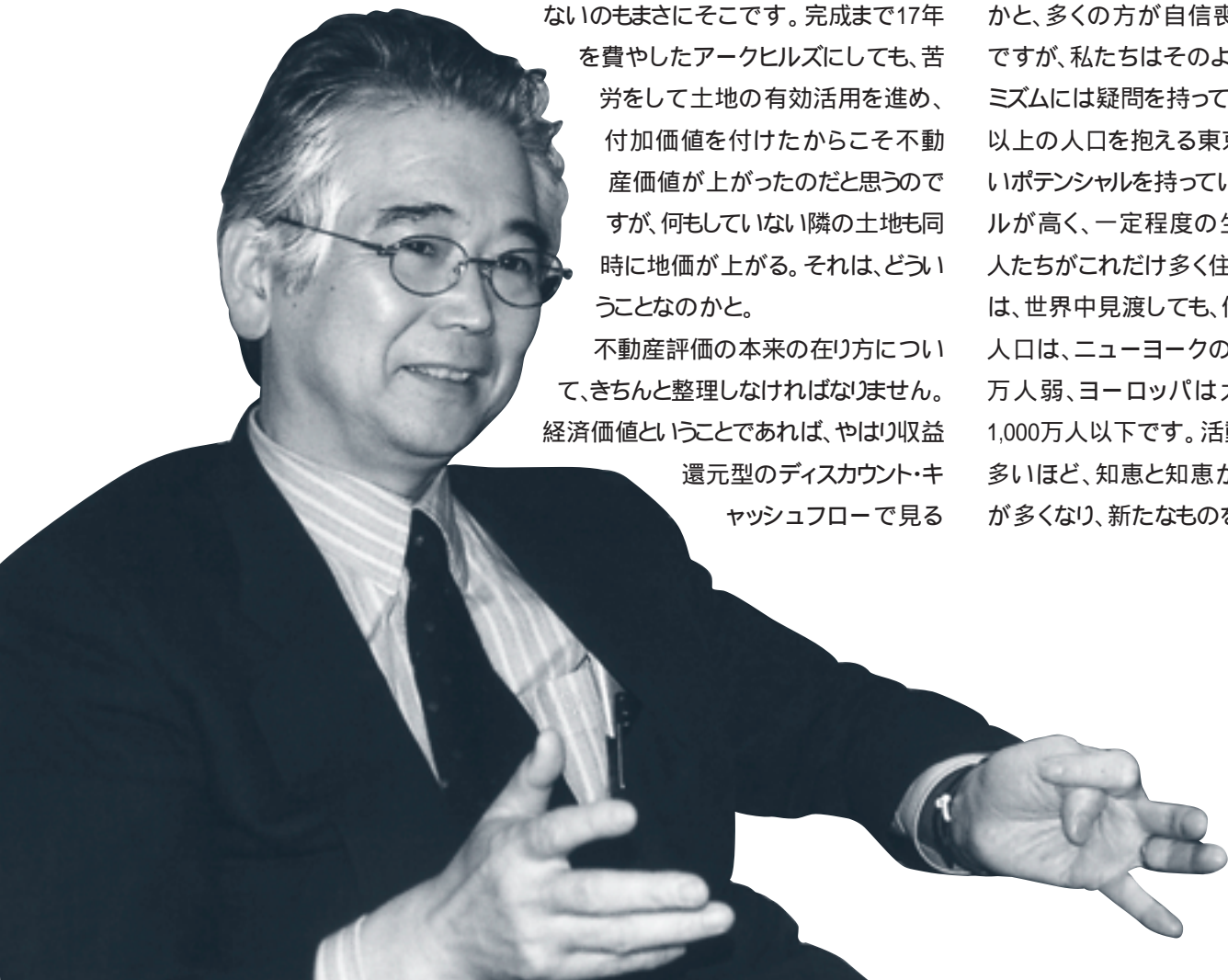
再開発事業を手がけていて腑に落ちないのもまさにそこです。完成まで17年を費やしたアークヒルズにしても、苦労をして土地の有効活用を進め、付加価値を付けたからこそ不動産価値が上がったのだと思うのですが、何もしていない隣の土地も同時に地価が上がる。それは、どういうことなのかと。

不動産評価の本来の在り方について、きちんと整理しなければなりません。経済価値ということであれば、やはり収益還元型のディスカウント・キャッシュフローで見る

べきだと思います。

バブル崩壊後、東京圏の国際競争力の急激な低下が指摘されています。

山本 バブルが弾けてみれば、何も残っていない。都市インフラにしても、一人あたりの居住面積や執務空間、公園率なども世界の都市に見劣りする。東京という都市には実質が伴っていなかったのかと、多くの方が自信喪失しているようですが、私たちはそのような過度なペシミズムには疑問を持っています。3,000万以上の人口を抱える東京圏は極めて高いポテンシャルを持っています。知的レベルが高く、一定程度の生活水準にある人たちがこれだけ多く住んでいる大都市は、世界中見渡しても、他にありません。人口は、ニューヨークの都市圏で2,000万人弱、ヨーロッパは大きな都市でも1,000万人以下です。活動する人の数が多いほど、知恵と知恵がぶつかる接点が多くなり、新たなものを生み出すエネ



ルギーは力強くなります。そういう意味でも東京圏の人口集積の価値は計り知れません。

その潜在的な力を引き出すような都市づくりの政策が求められるということですね。

山本 まず、これまでの都市づくりの誤りに気が付かなければならないと思います。高度成長の時代、地方からどんどん東京に人が集まってきた。それを受け入れるため住宅を用意しなければならない。きちんと都市計画を定めて、道路などのインフラをきちんと整備し、それから家を建てるなどと言っていたら、とても間に合わない。とりあえず最低限の安全性や衛生を確保して、どんどん建てよう。一定の期間であれば、やむを得ない面もあったでしょうが、あまりにも長期間続けたため、東京圏は極端に平面的で巨大な都市になってしまったわけです。住む場所と働く場所は遠く離れ、世界にも類例がないほど移動動線の長い、長時間通勤を強いられるのが当然とされる都市になってしまったということです。もう一つは「国土の均衡ある発展」という言葉にとらわれ、都市部の税収を地方に回すという国土政策を続け過ぎたという誤りです。

都市再生特別法の実効性

都市をつくり直すためのツールとして、都市再生特別措置法など一連の法整備が進められていますが、実務にあたられているお立場から、政府の都市再生への取り組みを、どのようにご覧になっていますか？

山本 パブル崩壊後の失われた10年の

期間、一体何を日本経済活性化のエンジンにするか、という議論が盛んになされましたが、その際、よく言われたのがITということでした。しかし私たちは、ITも確かに大切であるものの、それとともに都市の再生をセットにして、クルマの両輪にしなければならないと訴えていたわけです。いかにIT革命で大量の情報が行き来するようになって、人と人の直接的な接触の機会が増えなければ、本当の経済力はつかないと。21世紀は国境を超えた都市の時代と言われていま。経済が製造業中心の時代から知恵の時代にシフトするとき、都市の国際競争力は国の経済を決定づける極めて重要な要素です。大都市の活力がその国の経済全体を引っ張っていく時代を迎え、東京圏を力強くしなければ、日本経済そのものが駄目になる。われわれは、そのような危機意識から、都市再生の必要性(アーバン・ニューディール政策)¹を機会あるごとに訴えてきました。小泉政権には都市再生の重要性を認識していただくことができましたが、正直言って、これほど早く、踏み込んだ内容の法律を打ち出していただけたとは思っていませんでした。

例えば都市計画は、今まで行政が担ってきましたが、地域の多くの方々が賛同していれば、地域の希望する都市計画を行政に申し出ることができますし、それについて6カ月以内に判断していただけることになりました。この仕組みは、地域の人々が自分たちの望むまちづくりの計画をつくるとき、大きな力になり得ると思います。

都市再生特別措置法の実効性

を確保するためのポイントは、どのようなことだと思われますか？

山本 問題は都市再開発における合意形成の在り方でしょう。東京の都市づくりにおいて、少数者のために多数者が泣くという「少数決」が当然のようになされていました。そのため都市部の開発が著しく滞っています。ある地域で、再開発計画が持ち上がった場合、そのエリアの地権者が全員賛成するのはレアなケースで、どうしても異なる意見が出てくるものです。そういうとき、計画に反対する少数意見の方へ、きちんと補償することを要件として、計画が進むようにすべきだと思います。

マンションの建替制度の特別多数決などはご指摘のような方向になっていますが、いわば日本の民主主義の在り方そのものが問われているということなのでしょう。

山本 そういう社会的コンセンサスが日本社会に定着していくのか、それが今後の都市再生を決定づける極めて重要な課題だと思います。

コンセンサスを形成する上で、都市再開発について、弱者への思いやりというような視点より経済が優先されるとか、開発に伴って環境が悪化するといったイメージがハードルになるのでは？

山本 今や環境問題に配慮することは当然です。また、これから日本は未曾有の高齢化社会を迎えるわけで、そういう方に優しい街でなければならないことも議論の余地はありません。ただ何が本当に環境に優しいのか、何が弱者に優しいのかということについては、イメージ論ではなく、きちんと議論する必要がある

1 アーバン・ニューディール政策：細分化された土地を大きく集約し、建物を高層化すると同時に広いオープン・スペースも確保する。安全で環境に配慮された効率の高い都市構造へ転換を図ろうとする政策。都心居住を推進することで通勤時間を短縮し、豊かな都市生活の実現をうたっている。



と思います。

例えば私たちは、環境問題は広い視野でとらえるべきだと考えています。マクロで見れば、今のように東京圏が平面的に広がり、農地や緑地を潰していくより、むしろ都心部の高度利用を徹底する方が環境に優しい都市構造だと考えています。細分化された土地を大きくまとめて建物を高層化すれば、その分、オープンスペースを確保できるわけです。あるいは都市のコンパクト化でリサイクルも容易になり、エネルギーロスも防げます。

高齢者にとって、従来の高層街がすべて優しくなかったかということ、確かに設計に工夫が足りないものもあったと思います。われわれは「足元回り」と呼んでいます。建物そのものは素晴らしくても、地面に近い部分が人間味に欠けるといった指摘はありました。しかし、私たちは「足元回り」を暖かみのあるものにしたたり、歩道と車道を分離して安全性を確保したり、エレベーターによる移動をうまく取り入れるなど、設計次第で、むしろ一般的な近郊の市街地よりも、高齢者に優しい高層街をつくることができると考えています。

公平性・公正性の担保

都市の再生を進める主体についてですが、PFI²の導入など民間活力を取り入れる必要性が唱えられるようになってきました。

山本 簡単に言えば、これまで公の施設というのは、図面を行政がつくり、工事だけ民間に任せるものの、完成後は管理も行政が行うというかたちでした。その

理由はいろいろあると思いますが、一言で言えば、行政が行うことで公平性や公正性を確保するということでしょう。しかし、その非効率性が指摘されるようになり、計画の段階でも民間の知恵を入れてはどうか、あるいは、完成後の運営についても民間のノウハウを入れようという声が高まっているわけです。

例えば公の施設だけではなく、民間の施設と合築すれば土地を有効に活用できるとか、公の敷地だけではなくて隣接する民間の敷地と一体化させることで、土地の効率的な活用を図るというように、いろいろな知恵が出せますが、いまだに行政の側は公平性・公正性の観点から積極的になれないようです。民間が公的な事業を行う上で公平性や公正性をどう担保するのか、その検討はぜひ法律をご専門とされる方々をお願いしたいところです。

また、PFIとは公がやっていたことを民間にやらせるという方法ですが、さらにPPP³について、民間の仕事を部分的に公に手伝ってもらうことだと定義する方もいます。まちづくりといっても、何から何まで民間ではできない。例えば民間事業のベースではとても成り立たない施設だが、まちづくりに不可欠なものがある。そのようにものに限って、パブリックに手伝ってもらおう。つまり、あくまで民間が主役なのがPPPだという主張です。確かにそういう概念も必要だと思います。

「2003年問題」が騒がれていますが、都市再生を民間主導にしてマーケットに任せただけの場合、発生し得る問題としての供給過剰についていかがお考えですか？

山本 理解していただきたいのは、バブル崩壊による不良債権と2003年問題は根本的に異なるということです。バブルというのは必要のない都市開発をして、 unnecessaryな建築物をつくったということですが、現在完成しつつある大規模開発、夕留のシオサイトにしても、われわれが手がけた六本木ヒルズにしても、これからの東京、これからの日本にとって必要なオフィス環境、住環境、都市環境として質の高いものを用意しています。むしろこの様な開発がさらに広まっていくことを期待しています。

都市開発は大勢の人に大きな影響を与える事業ですから、営利の追及に任せることで果たしているのか。民間が主体になるとき、やはり哲学なり理念がなければ難しいのでは？

山本 そこがまさに民間が主体となるまちづくりにおける最大のテーマです。民主主義・市場経済の社会ですが、都市づくりはやはり百年の計が必要です。論者の中には、パリにしても、あのように整然とした美しい街並みになったのは帝政の時代、絶対権力が整備を進めたからであって、民主主義・市場主義ではあのような都市はできないと言う方もいます。しかし、私はそうは思いません。人々の知的レベルはどんどん上がってきていますし、またコミュニケーション手段が発達しているわけです。リーダーシップを持った人が都市についてよいビジョンを描き、地域の人に伝え、賛同を得ながら都市再生を進めていく。そういうことが可能な時代を迎えているのではないかと思いますし、われわれも、それにチャレンジしているつもりです。

2 PFI[private finance initiative] : 社会資本の整備を民間事業化する経済政策をいう。

3 PPP[Public Private Partnership] : 「民間でできることは、できるだけ民間に任せる」という原則に基づく、官民パートナーシップによる「公共サービスの民間開放」を意味している。従来の「公共の直接公共サービスを供給する仕組み」を「公共サービスの提供主体が市場の中で競争していく仕組み」に転換し、最も効率よく質の高い公共サービスの提供(ベスト・バリュー・フォー・マネー / Best VFM : Best Value for Money)を目指している。

21世紀の大都市のデザイン

都市再生に、民間の力をどんどん取り入れていく枠組みが必要だということになりますね。

山本 民間活力というとき、もう一つ大事な視点があります。海外の知恵を盛り込むということです。戦後、日本の製造業は世界で勝負しましたが、それ以外の分野のことは日本人だけでやろうとし過ぎたのではないのでしょうか。世界中の大都市は、世界の才能を取り込もうと努力しています。

六本木ヒルズの設計には海外のデザイナーが参加されていますね。

山本 世界でトップクラスの方々に参加していただきました。通常は一人の巨匠にすべてを任せることが多いのですが、今回はテイストの異なる建築家にあえてコラボレートしてもらうということを試んでいます。オフィスタワーはアメリカ東海岸の設計事務所、低層部の商業施設は西海岸の設計事務所に依頼しました。最初のうちは「エンピツは一人しかもてない。どちらかに決めてくれ」ということも言われ、「そうではなくて、一緒にやっていただくことに価値がある」と説得しながら進めましたが、後半になると、共同作業のおもしろさに気付かれたように思います。そのようなコラボレーションの中から新しいものが生まれたのではないかと自負しています。

都市の国際競争力ということでは、アジアにも強力なライバルが登場していますね。

山本 シンガポールはその美しさから「ガーデンシティ」と呼ばれています。あ



るいは上海や香港、ソウルも積極的な都市開発を進めています。うかうかしていれば、追い越されるかもしれません。よきライバルということでは、ヨーロッパはさすがに一日の長といますか、パリがあり、ロンドン、ベルリンがあり、それぞれ個性を競っています。アジアにおいては、アメリカ型ともヨーロッパ型ともまた違う、アジア型の大都市のスタイルが求められています。つまり、欧米より人口規模が大きい都市でどのように快適に生活していくかという共通の課題を抱えているわけです。そのモデルを東京から発信したいと考えています。

東京をより魅力的な都市に再生し、ビジネスも観光客も呼び込めるようにしていくことが日本の再生にもつながるということですね。

山本 ヨーロッパは19世紀に街ができあがりましたが、その街が美しく、生きているからこそ世界から人が集まっているわけです。では、現在の東京を美しいと考

え、そのまま100年後に残したいと思う人がどれだけいるでしょうか。東京という都市を世界中から人、モノ、金、情報が集まってくる魅力ある都市に再生する。そのための真剣な取り組みがなければ日本もろとも衰退しかねないと思います。

森ビル株式会社専務取締役

山本 和彦(やまもと かずひこ)

1946年生まれ。1969年京都大学工学部建築学科卒業。1969年4月日本住宅公団(現 都市基盤整備公団)入社。1974年7月森ビル株式会社入社。1981年8月森ビル開発株式会社取締役就任。1982年6月森ビル株式会社取締役就任。1985年6月森ビル企画株式会社取締役就任。1987年7月同社専務取締役就任。1995年7月同社専務取締役就任。1996年5月森ビル株式会社理事就任。1997年7月同社専務取締役就任(現職)。その他、2001年より社団法人不動産協会都市政策委員長(現職)。

読者の皆様のご意見・ご感想をお寄せください。

h-bunka@lec-jp.com

都市構造改革