

景観文化

TDA JAPAN

2009-12-01



インフォラム

これはイスタンブールのモスクでスパイス・バザールと記入があるから多分ガラタ橋の袂にあるモスクだ。トルコ西岸のギリシャ時代の都市遺跡を訪ねた帰路に描いたらしい。モスクといえばこの半島の丘にそびえるアヤ・ソフィヤとブルー・モスクがお目当てで、その幾何学的な解剖については歴史の教科書に詳しいが、屋根になるドームにサイドライトが巧くとられているから室内が軽くみえるのが特長だ。ローマ時代末期の330年コンスタンチヌス1世がローマの七つの丘に似た地形を探してここを帝国の都にしたというから変化に富んでいる。海から立ち上がる街を夕日の中に眺める景観は世界でも屈指のものだといっている。数々のミナレット（尖塔）が逆光の中に浮き上がって見えるのだ。1453年オスマン朝になってキリストの教会はモスクに変わるが偶像だけがはがされてそのまま保存されてきた。同形のモスクはその後も増殖していったらしい。トルコ共和国の建国と同時に首都がアンカラに移されたのは1923年だから1600年間ここは首都だった。

現在イスタンブールの人口は880万で周辺を含めると1000万。世界遺産であることは勿論だが、最近ギリシャの文化大臣の提唱で「欧州文化首都」の一つになっている。これは現在40ほどになる欧州の加盟都市が年間を通じて集中的に各種の文化行事を催す構想である。イスタンブール・ビエンナーレがわが国でも話題になったことを記憶の方もいるだろう。

TDA副代表理事 曾根 幸一

VOL.7- 目次

- 表紙
インフォラム（絵・文）／曾根幸一
- 見開
TDAテーマリリース／杉山朗子
『第4期総会及び記念シンポジウム報告』
- 見開
海外ランドスケープ事情／横川昇二
『デザインがキーワードの国・韓国?!』
- 裏表紙
情報告知欄『景観文化Q&A』／安部貞司
- 裏表紙
TDAコミュニティ／事務局
- 裏表紙
景観ビジネス最前線（ヨシモトポール株）
- 差込頁
特別特集・まち歩きレポート
『東京都臨海部の風景』／土田旭
『都市開発スケールの肥大化について』／曾根幸一

特別レポート

第4期総会及び記念シンポジウム報告 TDA理事 杉山 朗子

NPO法人景観デザイン支援機構(以下TDA)も無事第3期を終了し、2009年10月31日第4期定例総会を迎えることが出来た。



■第3期報告

この第3期のトピックスとしては、事務局を移転、さらなる発展と継続的な活動に向けての拠点整備を行なった事もその一つである。

定期機関紙「景観文化」は5回発行することができた。

調査・研究事業では、「東京臨海部における巨大建築群をめぐる視察及び意見交換会」「油壺マリンパーク周辺地区整備構想策定業務」を行なった。研修・派遣事業では「まちなみスケッチ塾」、景観講座は、デジタルハリウッド大学との連携を機に、開催場所をデジタルハリウッド大学の校舎に移し、会員外の講師も招聘し、幅広い内容で行なった。講師派遣は2件、「川崎景観協議会主催勉強会—塗装施工業団体神奈川昭和会色彩セミナー」及び「三協立山アルミ社員向け

セミナー」、開発・支援事業は「ユニオンカタログ構成等アドバイス業務」の委託、「まち歩き」も行なった。

特別部会として、デジタルハリウッド大学院での講座「デジタル時代の景観デザイン」「ネパールナウリコット村支援事前調査活動」を行なった。

これらの事業報告とともに、収支報告も瀬川・高見両監事の監査のもと、適正と認められた。

■定款の変更動議

第4期に入って、ネパールの活動を期して、定款の変更をおこない国際敵活動も出来るようにすることが議案としてあがった。定款の事業内容として「国際的な交流・協力事業等を支援する」と明記することが必要となった次第である。

八木常務理事に事務局長をお願いするにあたって、「常務理事が事務局運営を担当する」を削除するとともに、代表理事1名、副代表理事2名の組織とすることと変更した。また、会議の開催や決定について書面だけでなく電子メールによっても参加、決定の定足数にあたる内容も付加した。

これら定款の変更は承認され、改めて第4期に変更を東京都に対して届出することとなった。

■第4期事業計画

基本的には第3期活動の発展的継続を計画している。「景観文化」の発行、「まち

なみスケッチ塾」「景観講座」の継続開催も主要な活動として行なっていく。講師派遣は既に三協立山アルミ社員向けセミナーを予定。デジタルハリウッド大学院との連携は景観を産業化することでの環境促進や景観の経済活動にともなう財産権への影響などをTDAが研究しそれを反映させた内容を提案していく。ネパール・ナウリコット村支援事業は国内・現地の組織体制作りを重点を置き、第2回事前調査を行う予定である。

これらの第4期事業計画の説明が行なわれ、予算計画も承認され総会は終了となった。

■第4期第1回理事会

総会後の理事会にて、創立時からの代表理事を引き受けていただいていた曾根氏から、土田旭氏にバトンタッチされた。副代表理事には、曾根幸一氏、高橋徹氏が決定された。また事務局を担当していた常務理事の八木氏には、事務局長をお願いすることとなった。



記念シンポジウム 「変化する社会と景観」

▶基調講演 杉山知之氏

デジタルハリウッド大学及び大学院学長

「ソーシャルメディア革命と都市景観」

杉山氏は大学で建築を学んだ経験から、建築とコンピュータの共通性を見出しているという。一つ一つの要素に関するだけでなく、総合的に設計していく思考法が身について

海外 ランドスケープ事情

『デザインがキーワードの国・韓国?!』

2000年に「世界環境デザイン会議」に参加してから、毎年のように韓国ソウルを尋ねている。それ以来、韓国の都市環境デザインや環境色彩に目を向けるとともに、街を歩きながら市民の生活の様子や文化について見たり、聞いたりしてきた。はじめて尋ねた時、国家戦略として3Dがテーマとなっていた。1つ目はデジタルのDであり、2つ目はDNAのD、そして3つ目はデザインのDであるが、デザインが国策の柱となっていることに、デザイナーとして感激したことを思い出す。

日本と同様、都市は西欧化の一途をたどる姿に驚きながら、どこか日本と似ている景色でありながら何か違うものを感じてい

た。漢江の両岸に展開する林立する高層マンション群の姿、人口の半分以上が集中するソウルの街の近代化の姿、そこにエネルギーを感じた。また、繁華街に展開する街並では、ハンギル文字の存在が決定的に景色の特徴をつくっていることに気づ

清溪川 左/旧高速道路高架 右/復元した現在



いて、CGやコンピュータサイエンスから出
発したタイプよりその総合的視野に立てると
いう優位性をもてたそうだ。

コンピュータはコミュニケーションツール
として成長し、人々の「つながりたい」欲望
に対応出来る、リアルタイムメディアとして
進展を遂げ、現在、社会は大転換点に差し
掛かっているとのことだ。B.C. から A.C. これ
は BeforeComp.AfterComp. の略である。
これまで人の人生は一本道で、実年齢ととも
に役割が固定化されたが、ネット社会は実
年齢や、人種、容姿など無関係で、多様な
人生を経験でき、異なる人格を持つことが
出来る社会として進んできており、コミュニ
ケーションの形態を変化させている。そんな
コミュニケーション空間の一つであるセカ
ンドライフという仮想空間をみていくと、賑
わっている場所とは、美しい場所、気持ち
の良い部屋、素晴らしい景観というように設
計・デザインされた場所であるそうだ。杉山
氏によると現実空間でも仮想空間でも魅力
ある場所こそ、コミュニケーションが活性
化するということである。見えている現実の
空間と空想空間をワクワクや気持ち良いとい
う気分で重ねあわすような関わりを持たせて
創りあげられたら、興味深いと感じさせるお
話であった。



▶ゲストスピーカー 堀内正弘氏

多摩美術大学教授

「市民と専門家との新たな関係性」

堀内氏は、景観シミュレーションに早くか
ら取り組んで、まちづくりに関わり、提案し
てきても、継続に寄与する側の受け手、す
なわち住民参加のための仕組みができてい
なかったと指摘する。

これまで関わった開発で、景観デザイン
ガイドラインに役立って、現在でも効果が出
ている横浜市ポートサイドや仲町台などの事
例を紹介いただいた。ビジュアルで理解し
やすさに工夫がなされていることは継続す
るに重要であると感じさせてくれる。

続いて、1998年には地元の世田谷区奥
沢で土と緑を守る会という活動をはじめたそ
うだ。当たり前な生活環境を如何に守るか
をテーマに、住民とともにまちづくりへ提言
してきたという。専門家がそれぞれ専門分
野のアドバイスをしながら、まちの魅力を再
認識し、皆で大切にしていくという活動の一
端を、楽しそうなイベントの写真とともに紹
介していただいた。

▶トークイベント

コーディネーター 高見公男氏

日本総合研究所所長・法政大学教授

高見氏のコーディネートで、デジタルメディ
アの研究開発者である杉山氏と自分のすむ
町での活動を重視する堀内氏と、一見遠い
活動をしているかのお二人に互いの共通点
や差異についての感想をお聞きする形でデ
ィスカッションは進められた。



堀内氏は東京都内の自転車マップの作
成時の情報共有にメディアが非常に有効で
あったお話をして下さるなど、まちづくりの
情報の在り方などもお話して下さり、今後、
あらゆる人にとっての居場所作りをしていき
たいと抱負を語ってくださった。杉山氏も、
セカンドライフの中で場を提供してくれる人
は人様のようなし、場を汚すような人は
排除されるなど現実の景観よりの進んだ意
識を持つ人々の事例を紹介して下さったう
えで、コンピュータ技術を高めることをず
とやってきた立場から、まちづくりなどい
ろんな面で、誰でも使えるものにならな
くと、期待を話してくださった。

お二人の幅広くかつこれまで開拓してきた
分野のお話はまだまだ聴き足りない状態
であったが、気持ちの良い場所づくり、夢を語
り合う場づくりを継続していきたいという共
通の気持ちは、TDA会員やシンポジウムの
参加者全員の思いに重なることであつたと思
う。



熱のこもった意見交換会は、続いて行な
われた懇親会会場でも繰り広げられたことも
ご報告しておきたい。

TDA理事 横川 昇二

いたり、自国の伝統や文化を大切にしようとする姿勢を感じるこ
とができる。高速道路を壊して清溪川を復元したり、北村韓屋村
界隈の伝統的な建築を店舗や事務所などとして保全と活用が見事
に展開されており、行政当局の事業への指導的な姿勢は見習うべ

韓国の保存と開発 左/河回村 右/新興住宅地



きものがある。今年に入り韓国南部の慶尚南道を訪れる機会が
あったが、海岸部九都市を見学し海岸線の美しく魅力的な景観に
感動するとともに、韓国に於いても地方都市のまちづくりや景観
形成の課題が重要なテーマとなっていることを知った。

慶尚南道 左/美しい海岸線 右/活き活きた港町



Q 歴史まちづくり法とは？

正式には「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」です。(2008年11月に施行)市町村が城跡、神社などの歴史的な建物とともに町家、武家屋敷などの街並みと、祭礼行事などの歴史や伝統を反映した活動など、地域の歴史的な風情・情緒を活かした街づくりを国が支援する制度です。この「歴史まちづくり法」では、国が指定した重要文化財などの建造物だけでなく歴史的な街並み、集落を保存・活用したまちづくりを進める整備計画を作成し、国の認定を受けることで総合的な支援を受けることが出来ます。(・建造物の修復・復元 ・電柱の地中化 ・市内の歴史資源を巡る周遊ルートの整備 ・祭礼の復興 ・イベントの開催 など)。「景観法」とこの「歴史まちづくり法」が一体となって、歴史的な街並みの保存が進められることが期待されています。

Q 伝統的建造物群保存地区制度とのちがいは？

これまでは、歴史的な街並みの保存等の制度としては、文化財保護法の改正で(1975年)設けられた「伝統的建造物群保存地区制度」があります。これは、歴史的な建造物群を保護するために、市町村が地区を指定し特に価値が高いものを文部科学大臣が「重要伝統的建造物群保存地区」として選定するもので、現在全国で83地区が選定されてきました。また2004年に景観法が制定されて、景観計画制度や景観地区制度がもうけられました。「歴史まちづくり法」はこうした文化財と一体となった歴史的な風情、情緒を醸し出している周辺建造物や、文化財保護法では保護されていない歴史的な街並みが失われないよう観光資源の発掘や地域活性化を期待するために文化財行政とまちづくり行政の連携を目指して創られた制度です。

歴史的な町並み保全関連法・制度

名称	内容	課題
文化財保護法	・主に国指定文化財などの保存・活用のための規制や支援	・文化財の周辺環境の整備は対象外
重要伝統的建造物群保存地区	・国選定のまちなみの管理、修理、修景などのための規制や支援	・公共施設の新設などは積極的に支援せず
古都保存法	・京都、奈良、鎌倉など指定10都市の自然的環境保全のための規制や支援	・指定都市以外は対象外
景観法・都市計画法	・景観をまもるための規制	・まちづくり形成の積極的な支援措置なし
歴史まちづくり法	・歴史的風致の維持・向上が目的 ・建造物の復元・修理、伝統行事の開催などハード・ソフトの両面が対象 ・古都以外の都市や、自治体指定の文化財で法の活用が可能	



美しい国づくりに
良い品を

美しくづくりに良い品を
ヨシモトポール 株式会社

本社 〒100-0006
東京都千代田区有楽町1丁目10番1号(有楽町ビル)
電話: 03-3214-1551 FAX: 03-3212-1751
http://www.ypole.co.jp/

TDAコミュニティ

去る10月31日に、当機構の第4期通常総会が開催され、新たに8名の新任理事が誕生して理事総数は16名となりました。三役は代表理事に土田旭、副代表理事に曾根幸一と高橋徹が就任し、同時に、それまで常務理事と事務局担当であった八木健一は理事退任とともに事務局長に就任して事務局業務に専念することとなりました。どうぞよろしくお願いいたします。

役員改選に伴って、TDA内の各事業活動担当者も交代になり、土田旭代表理事のもとに新たな事業も加わって活動内容もより一層活発化していくものと期待されます。この「景観文化」の編集責任者も曾根幸一となって紙面の充実に取り組んでいます。そのためにも、正会員をはじめ賛助会員の皆さんの積極的なご協力をお願いします。
事務局長/八木 健一

編集後記

秋も深まって酒肴が美味くなってきた。このTDAは会議があると、決まってそのあとちょっと一杯と言う団体だ。仕事のたて込んだ1人2人は失礼するが、大抵3,000円以内という約束で「わいわいがやがや」。持ち越しの議論をすることもある。サロンの機能が飲み屋になるのは当然だが、折角委託を受けられる団体を立ち上げたのだから今少し頑張らねば、とは言うものの世の中はそう甘くない。せめていま少し若い人達が飲み屋の議論に参加して欲しいと思うのだが。(広報担当: 曾根)



NPO法人 景観デザイン支援機構 事務局

〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷3-28-8-302

Tel. 080-6722-4114 Fax. 03-6459-2221
e-mail. main@tda-j.or.jp
URL. http://www.tda-j.or.jp

『東京都臨海部の風景』

TDA代表理事 土田 旭

実は臨海部を歩いてみたいと思ったのは、昨年、豊洲のららぽーとに寄ったとき、対岸の東京都心部の夜景をみて方向性を見失ったことが一つの動機になっている。大小対の塔状建物が聖路加病院をようやく発見し、そこからたどって全体を理解したのだが、近年の臨海部の様子がわりを是非見ておく必要があると思ったのである。というわけで、オリンピック誘致がらみで話題になった築地市場や豊洲の東京ガス工場を含めて少し歩いてみようと思案したものである。

もうかれこれ30年以上になるだろうが、その昔からディベロパーは容積を追求することに執着していた。彼らが一つの論拠としたのがニューヨークであり、香港であった。その風景が、日本の、とくに東京にふさわしいとしてモデル提示をしたのか、そのような街を日本でもつくることができるとして例示したのかは定かでないが、いつの時代をとってみても容積、容積というところをみると、それによって利益追求をしたいということ以上でも以下でもなさそうだ。今日の東京臨海部における高密ぶりは、ニューヨークのマンハッタンのごく一部が比較に耐えるだけであり、香港も同様である。今や上海といい勝負かもしれない。とはいえ、東京のように近年になってもなお埋立てられ、生活の痕跡もないところに忽然と現出させた超高層群はニューヨーク、あるいは上海とは全く状況が違う。

80年代半ばの中曽根民活から始めてくすぶっていた規制緩和、すなわち容積増の圧力は、小泉内閣になってから超法規的措置といえる「特区」として東京駅、有楽町周辺、秋葉原、神田、臨海部、環2周辺、新橋、虎ノ門、赤坂、六本木、新宿駅周辺、環状4号、富久町、大崎駅周辺ほかで実行されることになった。これだけ「特区」にすれば、「都市計画を超越する特区」どころかそれが当り前といった風景になりつつある。個別では行政サイドがとても対応できないということで、地域をまとめて審議するようだが、そのいくつかは立地や開発内容に照しある程度納得のいくものもあるが、多くはなぜ1300%といった容積を必要とするか不明である。1300%が上限らしいということでみな1300%で申請しているようだ。近年建ちあがり、吊り広告も花々しい勝ちどきタワーはネット容積では約960%だが、オフィス開発を目ざしたものの需要が乏しく、マンションに切替えた感がある。こうした動向はいたるところにある。マンションも、共用部分等を入れてグロス面積でみると1300%弱の容積となり、その外観の印象は馬鹿にならない。こうして品川から江東まで、臨海部は超高層マンションの帯がつくられることになった。夜、羽田から都心へ向かうときのマンションジャングルは壮観である。

「特区」の制度も地方都市の地域再生、地域振興あるいは、従来の制度の制約により実現しにくかった事業が行えるメリットがあったが、大都市、とくに東京に集中した容積率緩和は、東京のとくに臨海部でのマンション開発で一般市街地とかけ離れた異様な景観を生みだした。果してこのような高容積が必要だったのだろうかと思わざるをえず、とくに大地震等の災害時にどのような事態になるか心配が募る。しかもこれらはほとんどが住宅である。まちなみ景観としても、60m角の平面に200mをこえる高さをもつ住宅は外観の無味乾燥のみならず、内側のボイド部分は陰気である。このような高密度の中での住生

活が円滑に行くのかどうか。また、暮らしのベースとなる地域とのつながりが感じとれないところが多い。かつて郊外の丘陵をけずってマンモス団地をつくった後始末に頭を悩ませている二の舞がおこりかねない。

まち歩きでは、晴海から、ここのところ話題になっている東京ガス豊洲工場跡を經由して、ガス科学館、東雲へと移動した。東雲キャナルコートは、住宅都市整備公団が事業者で中堅(?)建築家のグループ、コラボレーションした都市型居住空間として有名である。すでに10年近くたっている。「キャナルコート」に入ったときすぐに目についたのが空き住戸の多いことであった。この東雲で思い浮かぶのは、ヨーロッパ各地に見る、近代都市計画をベースにしたレイアウトプランの住宅団地である。CIAM流の幾何的配置と建物表現の団地がほぼ一代を過ぎて、老朽化が進むと同時に住み手が一変したことである。近代的な装いの集合住宅から覗く顔や、広場で集い語り合う女性たちは、明らかにアジア・アフリカ系の顔といでたちで、かつてこの国が植民地にしていた国々からの移民あるいは出稼ぎ労働者家族であろうことは容易に想像がつく。それにしても、以前の住民はどこへいったのだろうか。そしてなぜなのか。東雲キャナルコートを最初に一瞥したときの感想は、上記のような変遷をいつか辿るのではなからうかということであった。案外に、どうもその時期にさしかかっているのではないかと思ったのは、日除けの紙が貼ってある空住戸がずいぶんと目立ったからである。傾斜家賃による優遇が切れるときが一つの潮時になるのではないかと思っていたのだが、今がその時期なのだろうか。海外からの労働者の受入れの場になるにはそれなりの環境と条件があるに違いない。立地/容積/デザイン傾向/妥当な規模と家賃の賃貸住宅/などが条件を満たしている。同時に、わが国に根強い日照信仰や「フリースペース」あるいは「シースルーの玄関」、「コモンスペース」などはさすがにわが国の若い人たちに少なからず抵抗があるかもしれないが、海外からの若い人たちにとっては障害にならないのだろう。

6棟による囲み型14階建て、350%から400%の容積率になっている。事務所並みの容積カウントでは470%から540%になる。この容積自体、居住空間の密度としては高すぎる。ましてやこの高密度の「コート」は「コート」を息抜きの空間としているかのような超高層住棟が、さらに高い容積でとり囲んでいる。こうした空間に納得するには時間がかかる。中間階層を対象とする公的住宅の目標水準をけんけんがくがく論じていたかつての「住宅公団」も落ちるところまで落ちたとしかいいようがない。建築家のガンバリがこのようなところに向けられるのは全くもって残念としかいいようがない。

東雲から石川島播磨の造船所跡の開発をざっと見て、豊洲4丁目の従来型市街地に向かう。最後はこの一角にあるイタリアンレストランでお開きにしたのだが、下町の雰囲気はなかまづぐりに蘊蓄を傾けるオーナー・シェフの親爺の味もなかなか良かった。豊洲ららぽーとに2、3軒ある薄っぺらなイタリア系レストランを檜玉にあげるのは多少失礼ではあるが、オフィスやショッピング、住宅や大学などがミックスしつつ、下町との接点の空間を生みだしていることを積極的に評価することで、まち歩き記を終わりとす。

『都市開発スケールの肥大化について』 TDA副代表理事 曾根 幸一

6月27日(土) <TDAとJUDIの合同まち歩き>「築地市場から豊洲・東雲」があった。築地市場の移転は昨今の政治情勢で不明確になりつつあるが、目的は次々と巨大化・高層化していく建築を視察するツアーでもあった。天候に恵まれすぎて暑い一日だったが、最後は豊洲駅周辺の唯一昔からの街区で打ち上げ懇談となった。このメモは最後の懇談で議論してもらおうと用意したものが昼食時に披露され、おかしな用語を直すべく意見がでたが、内容について特段の異論はでなかった。しかしその数日後私は有明のオリゾンマーレと呼ぶ超高層に住む友人宅に招かれ、周辺地区の異様さに再び驚かされた。そこで、このメモをどこかに収録頂きたいと思っている。

1・埋め立て地や工場跡地には既存のまちと連続する「街区」がない

「街区のサイズ」は建築のサイズを調整する機能も持っているから、私はこの点を主張しているがなかなか理解されないでいる。この典型が昨今の国鉄跡地や埋め立て地の街づくりである。

とりわけ広大な埋め立て地には無節操な計画が多い。端的に言って私はこれを都市ビジョンの欠落ではないかと思っている。街区形成の歴史については昭和初期(1930)頃の伊部貞吉氏の論考が有名であり、その実績を持ってわが国の区画整理が遂行されたケースが多いと思われるが、街区とそこに立ち上がる建築(=都市デザイン)の発展との関係について追求している研究者は少ない。その理由を私はコルビュジエなどの近代建築運動が勃興したことによるものだと推測しているが、その話は別の機会に譲るとして、東京は江戸時代の町割と大正・昭和初期の区画整理でできた街区と埋め立て地のように街のイメージがないままできた無節操な街の3つが共存しているのが実情ではなからうか。

2・敷地の巨大化は事業の企画・計画が自由になるという観念が流布している

街区がない。あるいはあるにはあるが敷地が広いことは建築形態が自由になるという観念があるがこれは景観形成上おかし。景観形成と街並み形成は同義ではないが、市街地形成と言い換えれば、沿道から遠く離れた超高層の群生がはたして市街地と呼べるのかどうかイメージが希薄になる。特に昨今の開発は「道路」を事業者負担させているから公共性を担保出来ていない側面があるが、建設事業の巨大化がそのデメリットを上回っていると思われる。では、巨大化がなぜ起こるかと言えば、そこでは事業者とジェネコン、場合によっては建築家の利害が一致するからに他ならない。

一般的に言って、住宅事業は100戸程度以上を対象にしないと、企画、設計、広報宣伝にさける費用が出にくい。で、既存市街地では100戸や300戸程度の開発になる。この程度ならヒューマンなスケールの調整は可能だが——1棟1400戸の超高層とは？。

ざっと拝見するところ、この地域周辺の超高層は1辺が45~50mのものによっては65mにもなっている。これは二面採光を確保するために内部に空洞を持つ結果だ。はたしてこれを超高層の進化と呼ぶのかどうか？

3・埋め立て地には周辺に既住民が不在であり、コンサルの機能が無視されている。

豊洲・東雲周辺には既住民が不在あるいは僅かである。従って巨大化を反対する人間が不在である。周辺に既住民のいる一般市街地では、ヒューマンスケールが住民の体感的な常識となるから日影や通風に対する反対運動も起きやすく、これらを配慮しつつ計画がすすめられるが埋め立て地では事業者、行政、住民の3極構造がくずれて

いるから、行政がよほどしっかりしたビジョンを持たない限り無節操な開発になる。

これを防ぐのはコンサル機能であり、その内容は「街区サイズ」と「開発密度」にあるはずだが、自由経済の中での規制緩和。特に埋め立て地や工場跡地などに対するコンサル機能は無視されている。

4・都市土木と建築の乖離

私は冒頭に昭和初期の伊部貞吉の論文をあげたが、ここでは開発密度とそこに招来する建築形態について諸外国の例をもとに詳細な論考がなされている。にもかかわらずわが国ではいつの間にか街区の形成は土木(都市土木)の仕事で、与えられた敷地からが建築の仕事だという観念が染み付いているから両者は全く乖離している。建築家も基準や規定に追い回される結果「セットバック」いう言葉を美徳のように思ったり、必要のないはずの街区の「隅きり」を当然のように受け入れているからこうした問題に疑念を差し挟む機会はすくない。この点も根は深いのだが話を別の機会に譲らねばなるまい。

さて、都市の大半が住宅で出来ていることは歴史的事実なのだが、住宅地の開発は200%でも充分密な市街地が形成されることが識者の間では当然視されて来た。しかし、自由経済の中の規制緩和、400%~500%などを許容すれば、建築形態の選択肢が「超高層」に限定されてくる。こうした状況の中では超高層を許容しつつ中層と複合し、街並み型の開発を誘導すべきであるが、先に指摘したように街区と建築形態との関係についての考察が甘く、埋め立て地にとっては害こそあれ何の役にも立たない空疎な空き地が目立つばかりである。

5・現在のマンションターゲットは若い人達

この不景気で直近の住宅マーケットは不確かだが、ここでも主たる顧客ターゲットは若い人達にあるのだろう。一流企業の30代後半、年収が700万といったところか？しかし1棟1400戸もあるマンションが何故に人気があるのか？新しい景観？を享受するオタク型人間の増大か？身の回りの街のありようや季節の変化であるよりも、城主のように遠望を楽しむ超高層の住民は上空飛行的で無時間的な感覚の生活を送ると思われるが、それはやむなく需要のマーケットに巻き込まれた結果なのか？高齢者に占拠された内陸部からパラサイトを脱出するにはもうこうした場所しか残されていないのかも知れない。問題は別にもある。

6・巨大開発は建て替えに弱いのではないか

この巨大な建築が立て替え時にどうなるかである。埋め立て地では既存市街地以上に災害が予想されるのだから、建て替えも視野に入れるべきだろう。巨大建築の再建には接道・インフラなどの要件が必要になるからいざ建て替えとなると接道ごとに同意が必要になる。しかし巨大なコミュニティとなると全員同意は不可能だ。これは昨今の団地などでみられる苦渋の実態とっていい。超高層の床が傾くような事態は予想出来にくいを立て替えは他の理由でも起こりうる。

超高層も団地も広大な街区がそのままコミュニティの単位となるから問題が大きいのだ。現在多くの分譲団地の建て替えて「同意」が得られないでいるのは1団地申請による巨大敷地一括開発の弊害がその一因だと思われる。街の多くは住宅で出来ている、が、それは災害には合意のとれる程度に分節され、それぞれのインフラ(ライフライン)を備えていなければなるまい。その主体数が200か300かそれは昨今の建て替え同意化運動の実績から推し量ることが出来るだろう。(JUDI-101再録)