

1. 懇談日時：平成17年3月

【都市再生への動き】

A 議論が散漫になってもいいので、4つ位に分けてご意見をいろいろお伺いいたしたい。

1つは都市再生の基本的な考え方、特に昔、民活産業がありました、それと今の都市再生はどう違うのかというところがまず1つの基本コンセプトです。そして2番目が大都市の都市再生と地方都市の都市再生。特に地方都市というのが都市再生という言葉がそこに対してあまり光ってないということがありますのでその違い。それから3番目。実際のやり方、進め方、誘導方策ですね。この辺がどういう形で考えた方がいいのか。それから最後に現代の都市のあり方、そして都市再生の後に都市はどういう姿になるのかという形でお話を頂きたいと思います。よろしくお願い致します。

B 今の都市再生でやってるのって最初の時の大都市の不良債権問題みたいなやつと今、石垣から稚内でやってると草の根でやってるとでかなり範囲が広くなっちゃってますよね。都市再生っていう用語一つでやるとどこに焦点を当てているのかがちょっと曖昧になってわからなくなってしまう。例えば草の根で言えばあれだって民活だけど、金持っていない奴の民活でしょ？昔の民活は金持っている奴の金を使おうっていう民活だから、まずそういう意味では全然違うわけ。前の大都市の緊急整備地域とかのああいう話は官が全部フレームを作ってて、カチカチカチって。その中で民にこの部分をやらせてやると。その代わりにこっちも金をくっ付けてあげますよっていう仕組みだったが今度は周りのスキームを全部民間に任せてしまっ、官はあとそれを視ていてご要望に応じてお助けしますっていう仕組み。だからそこら辺は基本的に作り方は変わっちゃった。前の官でやった民活は官活ではなかったのかっていう話だったんだけど、あれが全然巧くいかなかった。至る所に不良資産が生まれちゃったからあのスキームはもう使えないと。だからそうすると全体の構造の所から全

部民間にやらせてやったほうがいいんじゃないかと。だから民間からすると官活だと。官の金とか権限とか適当に使ってやりたい事やっちゃえっていう。だから民活というよりは民間から見た官活みたいな話になっていると思う。粗っぽくだけど。

A 昔の民活の時に最初相当官は悪者だっていう形で、官を引っ張り出してきて民の方はここで早くっていう。ところが段々官の方がそこに対して少しずついろんな形で反発して行って最終的には官活みたいになっていったんですよね。今回の官の役割っていうのがよく見えないんですけどね。

B 要するに基本的にはいかに金を儲けるかっていうか、グローバルなお金が世界中に投資先がなくてグルグル彷徨ってますよね。それで官の役割は何かっていうと今回の場合は基本的には経済制裁としての役割を果たしている。都市政策で官が本来やる役割は話もできていないんじゃないかな、あの構造自体が。

A 今の都市再生も地域再生も経済政策、産業政策をそのまま都市問題、産業問題、地域問題に持ち込んでいくというのがあって最近経済が前に比べてえらい元気になっちゃって、それで地域問題も経済政策、産業政策をそのまま持ってきた。だから逆に言うとマーケットルールというのを全部入れちゃおうという形になっている気がするんですけどね。

C 都市再生そのものの出発点は基本的に経済政策だったと思う。やっぱりバブル崩壊後の失われた10年、が10年じゃ済まなくなった。レスターサローに言わせるとこのまま行くと失われた20年にならないとは限らない、という。そこまで言われているわけで、そういう時に何が一番問題かという、やっぱりバブル崩壊後に、日本の企業がみんな不良債権を抱え込んでその処理がどうにもいけなくなった。土地の流動性が停滞してしまって、いかに土地を流動化させるかということ、それからデフレから脱却していくことは、都市再生が始ま

った時期には極めて重要な課題であった。資産価値を何とか下落の一途ではなくて多少なりとも上向きに戻さないことには増々不良債権の額が増えていくだけのことですからね。そういう所に1つの狙いがあったっていうふうに私は思っていて、そこについてはむしろもっと積極的にやるべきだったと考えています。それからもう1つは、よく引き合いに出されるのがIMDの国際競争力ランキングです。日本は世界で80年代90年代でずっと5年連続で1位だったのが、1992年が30位で03年が25位、この後、24位から23位になっている。その位、日本の国際競争力が低下した。それを何とかしないことにはいかんよってということが2つ目の話としてあった。それからもう1つそういった時に大きく変わったのは、中国、それから通貨危機から立ち直った韓国、それらアジア諸国の急激な追い上げもある中でこのままだと日本はやばいという危機意識は官民間わずにあった。そのほかに、80年代の民活時代に手が付けられなかった場所で、例えば東京で一番典型的なのは大手町ですね。あそこは昭和30年代に造った建物が40年間ほとんど建て替えできないまま滞っているわけですけど、そういう所で象徴的にプロジェクトを動かさなくてはいけない。そういう必要性も出てきたことが背景にあったかと思います。それから最後に上げるとすれば都市再生が始まった時期はちょうど今頃の時期で、4年前の東京都議会議員選挙の前で、その後に参議院選挙があった。そういうことでとにかく大都市でこのままでは拙いっていうんで、何とか政治的に大都市に集中的に公共投資をしようということでそういう意味で最初掲げていた秋葉原とか羽田の空港問題とか、そういったものを官の方で重点的にやっっていこうというものとして生まれてきた。

A いろんなファクターがすうっと入ってきながら民活の後、バブルの後に少しエアポケットがあったんですけどその後でいろんなファクターがあってそれがすうっと1つの形、都市再生になった。仰る様に不良債権処理とかの積み残しがあって、確かに最後のインパクトが都民選で自民党が惨敗して次の衆議院選挙でまたやられるんじゃないか、そこに対して何も都民に対してないんじゃ

ないかっていうのが最後の駄目押しで・・・。

C 小泉純一郎の地滑りの圧勝っていうのも火付け役は、都議会自民党なんです。一番危機感を持っていた都議会自民党が、まず都道府県の単位で自民党の東京都連は投票制度を導入したんです。東京都が口火を切って全国に広がった。それが結局議員投票でこういうふうに反映された。都議会の動きっていうのは、非常にその時々政治状況を敏感に反映している。それに乗かって小泉純一郎は圧勝して、ただ彼は郵政民営化しか政策がなかったからそういう時に政権に就いたけど何も玉がなという時に、スポッとこれが嵌った。

A 民活ってのは、最初は非常にいい名前だって感じがしてたんですけど、段々泥に塗れちゃったんですね。都市再生っていう言葉というのはどの辺から生まれてきたのですかね。選挙用語ですかね。

C 選挙用語というか誰もが都市再生という言葉については何か持ち望んでいたキーワードだったのではないですかね。特にその時期には。

D 橋本内閣は、財政をタイトにして民間の活力を殺いだとされて倒れました。橋本首相が辞職した後に誰かいないかっていった時に、自民党の中で比較的柔軟でソフトマインドの小淵が選ばれたってわけです。小淵首相は、自己主張よりも世の中がどう動いているのかについてセンシティブな人でした。人の話をよく聴きました。人の話を聴きながら、そこの中からある方向を見出してそれを政策に乗っけてゆく人でした。衆議院選で東京都の自民党の代議士はほとんど落ちました。しかも大物がおちました。しかも、自民党推薦の都知事が落ちました。大都市で自民党が壊滅したのです。その跡始末をどうするかが、小淵首相にとって重要な課題でした。あの頃の政情は凄かった。山一が潰れ、長銀が潰れ、不動産銀行が潰れた。とにかく今まで体験した事もないようなことが起きていた。それで何をやるかという一番の対策が、不良資産の整理でした。

その不良資産対策について国がやれることは何かというと、まず徹底的な規制緩和がとりあげられました。しかし、小淵さんは直ぐに亡くなってしまいました。それから森さんになって1年続きました。ですから出だしは森政権の前から繋がっているんです。根っこは橋本の失政です。それに対して政府は何を考えたかっていうと何にも考えられない。ただ不良資産が凄いことになって茫然自失となった。それで一番単純な事は、東京の地価を少しでも抑えれば不良資産の増大は防げるということでした。

C だから初め都市再生本部ができるという話があった時に、亀井景気対策の一環だからというので、役所も引いている雰囲気にあった。ところが5月の連休直前にこれはむしろ乗っていった方がいいという風に役所もバンと乗るような形に変わったんですけど、その間、繋ぎ役を果たしたのが扇大臣と石原慎太郎だと思いますね。

A 不良債権処理の時に確かに外資系が上陸してきたんですよ。結構とにかく、いろんないいやつがあるからね彼らがずっと動かしたのは事実です。何か一応成果を上げたのか、それとも何かあまりたいしたことなくいなくなっちゃったのか。

C その組織よりもむしろ所謂外資が銀行の担保不動産をバブル買いと言って、まとめて買ってね、その中からちゃんと物になるプロジェクトだけを選んでいく。それで良かったのはデューデリジェンスですかね。そういうようなこれからの都市開発を進めていく上でまず最初に資産のきちっとした評価から始めるなど、新しいソフトなインフラというか基本的な技術というものが定着してきたということがその前の80年代までとのちょっと大きな違い。そういったデューデリができる不動産鑑定士と公認会計士、しかも国際的なね、そういうスキルを持っている人間が何人か活躍するようになってきました。そういう新しい人材というものを生み出す1つのきっかけになっていると思いますね。

D 97年位から2000年位までの間、日本は総浮き足立っていました。外資が攻めてくるといって大騒ぎでした。平家が安倍川の合戦で鳥の羽ばたく音をきいて、源氏が攻めてきたと考えて、皆逃げ出しましたね。日本人はジャーナリストにあおられて、物凄い狂乱の中に入っちゃいます。

A 外資の連中が日本に上陸して来たのが大体96、7年ですかね、あの新生銀行とか、アメリカ流のやり方できたのがあの頃で、それで皆えらいことになったなあというのがあったわけですね。

C あと逆に石原慎太郎があれだけ騒いでね、東京の羽田にしても外郭環状道路にしてもね、比較的抵抗はなかったんですね。例えば鈴木さんとか青島が言ってたら、地方の周辺知事からも、何を言ってんだい、っていう話だったんですけど、石原慎太郎が何かまくしたてるから今まで東京のプロジェクトや都市再生自体をやるのが憚れるような、東京一極集中是正、という呪縛から解放されたという面はあるかもしれないですね。

A めちゃくちゃなことをたくさん言って、その中で羽田などをやっちゃったんですね。

C そこから派生して何か現れたものが比較的良くなっていると思います。横田基地が本当に民営化するのかしないのかよりも、横田基地を議論することによって、それまで羽田は国内、成田は国際、というすみ分けから、今は羽田から金浦までのチャーター便が飛んでますよね。従来のある程度決まりきった枠組みを変えていったというのは大きいですよ。

A そうすると初めから決まりきったベースロードですずっとやっているんですね。

C 初期の段階では都市再生を表舞台に引き上げる役割を果たしたのは石原知事と扇大臣というのはかなりわかりやすいのではないかな。

A でもやっぱり都市再生っていうのはいろいろ経緯があるんだけど成果ってのは幾つかあるわけですよ。1つはまず、羽田ってのはねあれは前だったら揉めているはずですよ。そもそも首都圏第三空港をどこに作るかって千葉とかなんとかでやってて、何となく1つは成果がある。それから地籍ですね。これはやっぱり歴史的な成果ですよ。それから、民活の時にでもなかなか動かすのが難しかった様なやつが動いていますよね。

B 少なくともやっぱり政府の役割はどんどん小さくなっていますよね。だから民間は結構自分たちでやらなきゃいかんという部分が増えているからね。ただ都市再生って今のそのシナリオで結局材料になるのは東京しかなかったという、要するに日本は東京だけだと。

#### 【容積率が変わる】

B 容積率緩和とか規制緩和。容積率緩和して喜ぶ所って要するに大都市のポテンシャルがあるところしかない。需要サイドの政策っていうのがほとんどなくてひたすら供給政策の論理だけしかやらない。だからそうすると極めて限定的な場所では事は起こせない。そこが今回の都市再生で、結局何か広がりが無い。

A 結局その札幌、東京、名古屋、大阪って都市は昭和30年代位までずっとビルができて、昔の高さ制限の時代にできている古いやつなんですよ。それが民活の時もなかなか動かなかったんだけど、都市再生の中でそこがもう1回動いてきてる。そこで動かしたのは何ですかね。結局大丸有にしたってね、当時の三菱ではお墓みたいな造ってね、みんな相手にしなかったんですけどね。今度は何となく動いてますよね。やはりその中で残された空き地というのが動

いてきたんですかね。

D 1 つはビルの陳腐化ですよ。古いビルは国際的なオフィスの要求に応えられません。これは都市再生のキャンペーンに関係ないことです。天井高が低い、コンピューター系の配線ができない、それから地震に対して不安、全部そういうビルの陳腐化がビジネス上の問題になってきています。何とかしなければという所に容積緩和が来ました。それで大規模で性能の良いビルが次々と建てられるようになりました。昭和 30 年代東京オリンピックの頃に造られたビルは全部耐震基準を満たしてない。それから昭和 50 年頃建てられたオフィスビルは情報化に対応してない。これ等は全部建て直さなければ競争できない。それらの古いビルを自分の敷地で建て直すんだから、やり易いのです。

A だから民活の時もテナントをどう処理するかっていうのがなかなか難しかったんですけど、今回は巧く処理していますよね。例えば丸ビルとか新丸ビルっていうのはテナントを動かすのが難しかったからなかなか動かなかった点があったと思うんですけどね。今回は割とそういうところが都市再生の中で巧く動かしているんですよ。やっぱりこう借地借家法が縛りを緩くしようっていうのが背景としてあるんですかね。

C いや、それよりはやっぱり地価の下落でしょうね、決定的には。やっぱり 80 年代後半の民活の時には地価が凄い勢いで上がったから借家人も強気だったわけですね。だから仮に建て替えるから移ってくれって言ってもね、法外な一時補償金とか休業補償金、あと引っ越し料とかいろんなものを要求したけど、今回はいい所に仮移転先があれば比較的スッとそこへ移りますよという形に変わってきたんだと思います。例えば丸ビル 1 つを例に取っても、丸ビルの中には弁護士とか会計事務所とか個人事務所が多くて、多分建て替え間際の賃料は相当高かったと思うんですよ。だからこの機会にこの中から出ようかっていうね。そういう形で地価の下落が逆にうまくいったんではないですかね。



B 地価が下がってまずい、まずいって言っていったけど、結局収支取れる所まで地価が下がってくれたおかげで投資する担い手が出てくるという構造がありますよね。だからそういう意味では要するに土地を担保にして金を借りていくやつだけが困るわけですよ、たくさんいるんだけれども。ただ、投資を誘発したい場合はむしろ地価が下がってくれた方が都合が良くて、そこら辺の所はやっている政策で需要の問題と供給の問題のアクセルコントロールが良かったのかどうかっていうのが私はまだ釈然としないなあと思う。それからもう一つ、オフィスの床が埋まった場合に先ほどの古いビルではもう駄目で、しかも1フロアのサイズが非常に大きい所でないと困るとか、それで住所が途切れるから移るとか、総量でオフィスのホワイトカラーリングが増えたわけでもないから、ちょっと調べてないから解らないんだけれども、要するに古い住所のオフィスビル、ガラガラになっちゃったやつ、要するに不良の場所が移動したっていう変な話だけど、下手をすれば今度はまたどこかに不良はいっぱい溜まっているんであって、根本的に不良な部分がいなくなったというわけでもない。

A 民活ってのはそもそも東京のオフィスがこれだけ足りなくなるっていう国土庁のレポートが引き金になって、オフィスの事務所床の開発だっていう面があったんですよ。今回は東京駅周辺でもショッピングとか飲食とかね、そういう形が入ってきて、それは社会的変化なんですかね、ビルのコンセプトの考え方が変わってきたんですかね。やっぱり名古屋、大阪も段々混合ビルになっているんですよ。単一用途ビルじゃなくて。

B やっぱりテナントを引っ張ってこようと思ったら、楽しくて快適なビルでないとテナントは引っ張れない。だから皆の要求水準が高くなったっていうことだね。昔ならただ丸の内であればいいと思っていたのが、今は丸の内だって気の利いたレストランはないのかっていうとそれだけでテナントは入ってこない。あともう一つ、テリトリーとかエリアのパワー。同じ都内の中でも丸の内と新宿と何とかが競争するようなお互いの中の競争っていうのがあって、そ

うするとその街全体でトータルで魅力を持たないとビジネスがうまくいかないこともはっきりした。だからそういう意味でいくと前とは大分違う。前は単体勝負でやっていましたけどね。やはり文化的なものとか人が楽しそうなやつを入れてた方が、商売、勝負になる。

C 別の言い方すると、やっぱり一番大きな構造的な変化は、20世紀、90年代までは日本というのは工業国家の中のオフィスの中核だったわけですね。そして、臨海工業団地と同じで衣食住分離の用途純化型の都市計画というのがあった。全部工業経済の時代の都市計画で、私は今を知識情報社会とか知識社会という言い方をしているんだけど、そこだとむしろ衣食住近接とか遊ぶとか医療とか食べるとかそういうものが複合的な、ミックスユースな、様々な多様な機能が融合するようなものが求められている。それがやっぱり大きな構造的な変化だと思うんですね。それにもう1つ加えて、90年代の初めから担保不動産の価値を少しでも上げるためにまず都心居住なんていう言葉から言い出したんですけど、実態として都心居住のニーズが顕在化したということですね。それがやっぱり90年代末からの大きな変化ですね。従って都心に超高層住宅を入れた汐留とか、六本木ヒルズとか、そういった開発が事業としても充分成り立つようになってきたこと、これが大きな変化ですかね。

A 最初はそういう形で政治的な背景とか切っ掛けとかあったと思うんですけど、昔からミックスユースが言われてましたよね。それで切っ掛けは不純だったかもしれないですけど、何かその中で巧く、東京駅の周辺とか大阪の西もそうですけど、何か独特のミックスユースみたいな都市が段々できて来てしまいましたよね。それはやっぱり自然の流れなのか、それとも都市計画屋がその辺をやったんですかね。

人間の感性がそうなっているんですかね？

D 今の用途地域でいうと商業地域とか住居地域では、商店、事務所、住宅が

まざって建てられています。これが大都市の既成市街地の特色です。ところが最近東京や大阪では、中心市街地のまわりに、大規模なマンションが建てられるようになってきました。日本の経済を引っ張っている住宅産業が元気だからです。その住宅産業の勢いはこの10年間伸びているわけです。必死で稼がないと企業が潰れちゃうという、バブル崩壊の影響を住宅産業が背負っているからかもしれませんが。その流れが今までの既存市街地のミックストユースと全然別に、ウォーターフロントに2,000戸、4,000戸という凄まじい規模のマンションを造り始めた、凄い投資です。これは、東京だから成り立つ投資とエコノミストに言われています。集積は善だとかいわれて。これはねミックストユースではない。単色ユースです。これが今東京のウォーターフロントを舐め尽くそうとしているわけです。それには必然性があります。今までの古い工場敷地とか倉庫、そういうのが空きだしました。それから古い港湾機能が駄目になりました。だから幾らでも土地が出てくるわけ。まだ埋め立てもしていますし。それは、有明地区です。だから単色で埋まる敷地はいっぱいあるのです。都心部の地価は上がりましたが、ウォーターフロントの地価はもともと安いし、それほど上っていない。だからビジネスチャンスが大きいわけ。今嵩にかかって、あらゆる不動産屋が、大規模のマンションを造って大規模の広告宣伝費を使って、ウロウロしているおじさん達を洗脳し始めているわけです。結論を言うと、それがあから、東京があるために日本の経済は動いているという解釈をエコノミストはするわけです。

A 2、3年かけて都心居住を勉強してきたんです。結構東京だけでなく、地方の中心市街地にも人が移り住んできているわけですよ。例えばその中で穴吹工務店てのがね、サーパスね、あれがね地方でいろいろやっていますよね。今まで都心居住って、中心に近い地域っていうのは商業で何とかしようとしていたでしょ。むしろ今その中にこういった商住近接みたいなのがありますよね。非常に大きな変化ですよ。

B だからニーズがあるからっていう単純反応型供給戦略をやっている所はまだ結構あって、今ライフスタイルを提案していますっていうけど、何だこれただのマンションじゃないかっていう、それだけなんですよ。そうするとニーズが本当にいつまでも無限にあるわけでもないでしょうし、やっぱり変わってっちゃうから流行り廃りから世帯構造もどんどん変わっていてサラリーマン型社会構造も変わっていくかもしれないし、今の供給のやり方で昔の大量生産方式みたいな供給やっててあれは何か次の不良資産を今一生懸命生産やって、あれどうやったら壊せるんだとか思っちゃいますよね。あの建物を見ていると。

A 容積率の考え方がね、段々、少し整理付かなくなっているようなんですけど。容積率っていうのはその都市にとって、一応都市のキャパシティから始めてこういう容積率で、こういう用途地域があるって1つのそれが出て来ていると思うんですけど、何か容積率自体が今はもう逆にいくと使える人は使って下さいっていうみたいな形になったりして、むしろ逆に容積率ってのが都市を造る1つの形であると。それが何か規制緩和で容積率を緩める。とにかく使う人はどんどん使って下さいみたいなところもあるわけですよ。容積率の考え方って随分変わってきている気がするんですけどね。

C 容積率と都市計画施設、他の公共施設とかと、それが相関関係が全部あるっていう教科書みたいな話は、日本だけでなく近代都市計画の壮大なフィクションだったわけですよ。それがフィクションだってことは皆はっきり分かっていうことじゃないですかね。それに合わせて都内の幹線道路が整備されているかと言ったらね、都市計画道路は50%台しかできてない。だからあんまり容積率だけ緩和したから大都市問題がまた酷くなるという風に批判するのもおかしいし、あまりこだわることはないのかなと私は考えてます。

A 容積率ってのはある意味でいくと土地にある一定の制限を与えるよっていう面があったと思うんですよ。そこが今の都市再生の中でいくといい所が

あるんだったら、ある程度容積率を使っていいですよっていう話になってきていると思うんで。もちろんね確かに新都市計画になった時に容積率を計算した方法はかなり良い加減だったと思うんですけど。何か今容積率ってのはうまく使えばどんどん使っていいですよっていう方向に変わってきているんですかね。例えばね、都市のキャパシティみたいな話はこの中でいくと変化していくっていうんですかね。

C だからどのエリアでとるかの話なんでしょうけどね。例えば大手町で容積1400%に引き上げたとしても、神田の方では法定容積率の充足率が50%にも満たないようなところがいっぱいあるわけです。だからそういうことから考えれば、景観の話一度すると、容積率をある一定地域を増やしたことが都市全体の景観とか、景観眺望に支障を来たして、何かそれほど負の影響を及ぼすとはちょっと考えにくいですよ。

A 教科書的にはですね、都市ってのは容積率があって用途地域があって1つのそういう形で都市計画の規範があると。ただ、今ね規制緩和みたいな話が出てきて、この都市を作る規範てのが何かこう、むしろ規制緩和で経済屋さんが言っているのかも知れないんですけども、そこの所はどんどん出しましよっていう話になると、都市計画ってのはどう考えるんですかね。1つ1つのプロジェクトを積み重ねていけばそれで都市ができるっていう考えなのかですね。

D 都市計画では、商業地域をどう再開発するかではなくて、住宅地域をどう守るかというのが伝統的な原点なのです。だから極論すれば、商業地域では勝手に建てればいいんだとなります。何故ならば皆、商売をやっている場所だからです。問題は住居地域で夜間人口が住んでいるところです。変な建物が建てて日陰になったり、あるいは覗かれたり、そういう事がないようにするのが本来の都市計画の筋です。そういう住宅系の面積が東京23区だったら8割以上あるわけです。そこが一番大事。そういうのがね、本来のよって立つ基盤なん

ですよ。だから商業地域でどうするかってのは都市計画でいうと本来の都市計画ではない。サービス事業みたいなもんだね。

A やっぱり住宅地は人々が良好な住宅地のために都市計画をちゃんと守って……。

D しかし、実体としては商業地域の中に住居部分がどんどんどんどん増えてきています。千代田区や中央区、港区はその代表的な場所です。例えば 500%の商業地域の中で 300%は住居機能だっていったらそれは真剣に住宅地域として考えなければいけませんね。この考えは、商業地域ではなくて、高密度集積の住宅地域として都市計画は、どうこの地域を考えるかということです。これは今と違う姿勢になります。しかし、視点はすこし違います。例えば駅の操車場空いたからどうしようとか、あるいは前に古いビルがあったところを建て替えるでしょ、あるいは倉庫地帯でしょ。その周りに、既存の住宅地がびっしりあるというところではありません。周りにビシッと住宅地がある所で再開発をしているのは、森ビルの六本木ヒルズ位です。これが 1 番目の話題です。2 番目は容積率です。容積率は等差級数的に決められています。丸の内が 1,000 で、新橋が 900 でね、それから新宿も 900 でね、中野いくと 600 で、吉祥寺だと 500 というようにです。ところが、実際に土地を使う方から言うと地価公示の地価ですら、もっとカーブが急なんです。だから等差級数型で容積率を決めているのは、戦前の土地利用の伝統を引き続いた都市計画のスタイルです。商業地域の土地は経済財として有効に使われているのですから、等差級数的な容積ではなくて、等比級数的な地価曲線に合う容積の与え方をしたっていいと思っっているのです。場合によっては、本来 400 位としている中野の辺で与える容積を下げたっていいかもしれない。住宅地域であれば。そういう議論が出てくるんですよ。一方で、駅の周りで本当に再開発しようというところでは、容積率を思いきって上げて良いと思うのです。そこは再開発地区という名目で、経済財的に考えていいと思います。ところが東京都は役人的体質が強いから上げること

に何か不安感があるわけ。それで最大で1,500位で抑えたいといっています。神戸でも名古屋でも大阪でも、東京以外の所では1,800位の容積率を再開発に与えることはおかしくなくなってきました。だから考えようによっては、大阪で1,800、名古屋でも1,800、東京の駅の前なら2,000でもいいじゃないか。2,500だってある。そういう話があるんですけどね。

A いいプロジェクトであれば容積率を等比級数的に使っていいですよって言う時にですね、個別の企業ってのはそこでは物凄い、結果的には利益を得るわけですよ。

D 商業地域での建築行為について、そこまで行政が公平公正というので介入するのなら、民間のマーケットメカニズムは機能しなくなります。都市再生の狙いではそこはマーケットに委ねるのが狙いでしょ。東京都はそうではなくて、特定の企業が儲けるのをとても気にしています。本来はあらゆる企業に平等にチャンスを与えなければいけないと考えて、容積率を頭打ちにするのです。そういう2つのポリシーがぶつかっているわけです。大阪や名古屋ではそういう理屈はなさそうです。どんどんやってくださいという姿勢です。

#### 【地方都市の再生】

A 地方都市の都市再生というのはなかなか現実的ではない。容積率というのはそもそも使えない。

C 逆に害になっているところがある。全国一律で要所要所決めていく実績というのはもう無理だと思う。地方の話で一つ言っておかなければいけないことは、私は、中心市街地活性化法ができたときから、ハードのまちづくりでは実際にそぐわない法律だったと思う。中心市街地活性化法の問題は、活性化の主体を商店街に置いたこと。それが間違いで、商店街がまた活性化する為につくったけれども、商店街全体は活性化しないんですよ。何軒か元気な店ででき

で、それで商店街全体の集客率が増すかどうか。そういう意味ではむしろ町の中心部を活性化していくには、住居性の開発に重点を置くべきだったと思う。そのこのところを外してしまったのは間違いだった。逆にうまくいった成功例は、松本とかいくつもあるけど、住居系を中心にやったほうが上手くいっている。最近の住居は高齢者向けの賃貸住宅や有料老人ホーム、デイケアセンターを作ったり、託児所と一緒に作ったものもできたり、そういった形のものがいくつができて地方都市ができる。そういった形で、これからのポスト中心市街地活性化法の地方都市戦略みたいなものを考えても良いのでは。

D 町の中心部にはガラガラ駐車場しかない。そこにどうやって人が集まるか強力な処方箋がないのです。

B 駐車条例を導入したらどうだろうか？特に郊外開発のときは歩合駐車場でやるでしょ。

それから中心部についていうと、みんな危機、空き家がどんどん増える。それで一番手っ取り早いのはそこを駐車場にしちゃう。そして、そこに税金をかけちゃう。駐車場になると。そうすると・・・

D 両方かけちゃう。町の中の駐車場に税金と郊外の駐車場にも税金。

B 駐車場にしているとちっとも得でなくなってくる状態をつくっちゃって、そこに何か賃貸マンションを作ったほうがよっぽどビジネスとして魅力がある。それと今度そういうのを建てる時には、税の優遇措置を作る。組み合わせちゃえば投資環境が全然変わってきちゃうから、そっちのほうが商店街の中やっている暇があったら、そっちのほうがよっぽど意味がある。

D 組み合わせるときに重要な道具が都市計画です。



C 街中のほうの駐車場に税金かける方法を取るか、まとまった駐車場をむしろ逆に先に税金をかけて作るべきか・・・。

B そこでとった税金で公共駐車場といって戦略的に配置をしてやらないと、どこでもかしこもでたために作られているから街がメチャメチャになってしまう。

C そういう意味で、公共駐車場のうまくいっている例が豊田だと思うんですよ。駅の元々、街の中心がなかった、駅前に3千台か4千台全部で。しかも3時間は無料。要するにあそこはそごうが潰れた後、松坂屋が出店する条件なんかもあって3時間までは無料にする、そういう風な形でやっぱり郊外に住んでいる人が街中にくるようになる。

A 今度、駐車場の取り締まりを民間企業にやらせますね、今度はあの駐車場取り締まったお金をやっぱりこういう風に使うとかね。

B 要するにちゃんと都市計画でわが街生き残り政策いったいどうするのかそういう意味で駐車場対策を考えていく、財源を確保しておいて・・・

A ヨーロッパの都市は、連担していないことを嫌いますよね。もっとお金を使えばイタリアなんかでは、駐車場に木を植えて駐車場が街を良くしている。日本の場合は、空き家が駐車場になって、両方の壁がガラガラになっていて次がまた駐車場になっていてこれ、ヒドイ光景ですよ。

B 行政で駐車場を作る。それで、どんどん空き地になって駐車場が増える。そうすると、儲かるなら商店が繁盛するから均衡点があるわけですよ。そんなこと、絶対ないわけですよ。駐車場が増えている。ひたすら増えている。どうやって埋まっているのかと考えると、商店主が通勤してくる。自分の車で。そ

これらのメカニズムを変える。

A アメリカなんかは、中心市街地は自分たちでお金を出しあうピーアイディーを適用している地域が多いですね。日本でも出す仕組みは簡単じゃないけどやっぱりみんなですすしくみを作らないと。でも、そういう制度を作っても、よほど強制する仕組みを作らないと出さない人ができちゃう。出した人は自分たちが出したお金が何に使われるか関心を持つのですが・・・

B 難しい問題なんですよ。年取ったおばあさんが一人で暮らしているというパターンが非常に多い。だからなかなか外に行くことがない。

D 貯金を沢山もって。自分の店は借金なし。駐車場の上がりが年間数百万円あれば、何にも困らない。

【都市計画って何？】

A 行政の役割ってというのはどういう風になっていくんですか。特に都市計画の面ですね。多分、都市計画分野の行政の人が元気ないんですよ。本当言うと官活で、官がもっとイキイキしなきゃいけないんですけどね。現実問題として都市がよくなっているんだけど、なんか都市計画の人がちょっと今元気がないのかもしれないですね。

B 要するにマーケットっていうのがあって、それが今都市を変えるドライブフォースになってやっていますっていう説明がありますよね。都市計画ってそれも使うけど本来そこに、その都市に住んでる人がとにかく安全で安心でちゃんと住めるようにするとか、環境の問題だとかいろんな問題があるからサステナブルに喚起しろという、要するに公平性とか永续性とかそういう事をやるのが大体都市計画だから、社会主義政権、社会主義なんですよ、都市計画の基本はね。19世紀的自由主義都市論、都市再生が特に通ってるでしょ。だからそ

うするとそれが今世の中を皆支配しているを見ると元気なくなって、・・・とそういう構造ですよ(笑)。だからそれが例えば東京みたいにマーケットオリエンテッドな都市論というのは東京という本当に限られたピンポイントでしか表現できてない。そうすると日本人の大部分が住んでるのは、緩和したって地方都市なんか全く関係ないんですからね。200%だって使えなくて余ってるところに、緩和してって言っても既に500%、600%で真っ赤に塗ってるところね。そこをまた緩和して1,000%にしましたなんて言っても誰も嬉しくもなんともないんで、全く違うメカニズムに分かれちゃったんですよ。そうすると、そういう所は何だって事で何をやるんだって話でいうと、全然違うロジックがやっぱりいる。

A よくその辺の頭の切り替えが出来ていないんだけど、行政のなかで一番消えてきたのがまず土木っていう言葉ですよ。大学からももう大体消えていった。その次段々、都市計画ってのが少しずつ端っこに追いやられてきてね。

B 英語でもスペーシャルプランニングっていつてる。

A 段々、土木とか都市計画って一番本格的なところが少しずつ変わってきちゃって、例えば東京都の都市計画って例えば何をやるかっていうとなかなか難しい面が出てきているのは事実ですよ。

C なくなっちゃたもんね、都市計画局という名前自体がね。

A あれ今何になりましたっけ？

C 今は都市整備局。

B あの計画ってね、新しいことをやる時に計画作っておかないと困るねって

いう計画は、逆に言うところある意味ではトータルで見ると拡大しないですよ、どっちかって言うところこれかどんどん縮小してくるような時代で、そうすると管理の方はいるけど計画はいらなくなってきちゃうんですよ。だから部分的な小さな所で例えば10ha開発したりとかそういう開発はあるんですけど、マクロにいくともうこれ以上増えるわけではなくて減っていくと人間も減っちゃうと、街も小さくなっちゃうと、管理なんですよ、都市管理。都市計画ではなくなっちゃう。

A 地方に行くとね都市計画という部局は段々無くなってきてね、下手すると街作りなんか部とか、または企画部の中にも含まれちゃったりしてね、都市計画だけでは独立しなくなっちゃって全体の政策の中に何となくすうっと浸透して入っちゃったっていうのが結構あってですね、これはやっぱり先生、都市計画協会も都市計画って名前付けているんだけど、都市計画っていうのが今どう考えるのかっていうのが・・・。

D 古い言葉になってしまった危険性があります。しかしそれを担ってゆく人は必要なんです。行政の中核に都市計画はしっかりと位置づけられていなければいけません。ジャーナリスティックには都市計画という言葉がなくなって、街作りというけれども、基本的に都市計画とは厳しい行政手法なんです。自らを律する手法です。地域制がそうです。都市計画決定がそうです。そういう厳しい行政の仕事を担っていくプロフェッショナルとして都市計画家は少数であっても必要なんです。その専門職として都市計画組織を作っていかなければならない。

A 都市計画法っていうのが何か段々中心法ではなくなってきて何となく推進法みたいになって、もう1つは用途地域も何となく殆ど容積率を無視しつつある。日本の用途地域は大体メニューが足りない面もあって、なんか今の実態にはそぐわない。そもそも用途地域とはいるのか。例えばフランスのザックみ

たいな話をしちゃうと、日本の再地区計画なんですけどね、そもそも用途地域なんていう題材よりはこの街全体をどういう風に使うかという・・・。

D だから地区計画で組み立てられれば一番いいという話になります。都市計画の最後の狙いは地区計画です。用途地域ではありません。“日本国民目覚めよ、自分の地域周りを大切にしよう。大衆討議に加われ。大衆討議で決まったことは皆で守ろう。守るためにはそれを法律として組み立てよう。”というのが地区計画です。これはいいことだと必死になって言っているんですけど、大衆は動かないですよ。そうすると、地区計画ができない地域で、家を建てれる礼儀作法を守る方という地域制になってしまう。それはアメリカでも同じなんです。

B バブルが発生した時のこれからオフィス需要が急増するという国土庁のレポートがあって、それで地価が上がってってね、それであの地価が上がったのが東京はオフィス用地から上がり出したでしょ。あれがあっという間に住宅地に波及しちゃって、住宅用地もマーケットの対象になっちゃったんですよ。商業用地と住宅用地の垣根が全然ないと。それで住宅地の価格も上がっちゃうということになって、今度は皆は住めない、困った、何とかこれを押さえ込まないと言ってさんざん議論をやったわけですよ。今はそれは流動化っていう話になってね、全部逆になって用途もいらんんじゃないかっていうけど、本当はマーケットメカニズムで動いたっていうような商業地の論理が住宅地に波及しないって、波及させないっていうような規制がついてやる方がやるべきだったってあの時は皆そう思いましたね。そこが今こうなっちゃったからそんなことはあまりないんだって言っているからいいけどもまたなるかもしれない。そこはやっぱりきちっとやらなくてはいけない。

#### 【用途地域】

A やっぱり用途地域のこれからの最大の機能っていうのは住宅地を両方の

住宅で守るっていうのを用途地域でやって、できればその上に地区計画を乗せてあげることですよね。

D 結構、地区計画は増えてきているんです。商業地域でも地区計画作っちゃったのは中央区です。

A ただあれ、ドイツの地区計画も大体そうですけど、今から動かすプロジェクトではなくてできたところにかけてちやうところが多いんじゃないですか。だから地区計画の本来の姿かもしれませんね。

D 今日本で住宅の建築着工が 100～120 万戸位ありますか。120 万戸としましょう。年間の更新率が今どれくらいでしょうか。日本全体の住宅総数は 4,000 万戸から 5,000 万戸位ですか。

C まあそれ位でしょうね。4,000 万位。

D 4,000 万戸でいくと 2～3% 毎年更新されることになります。だから平均 2.5% としても 10 年経つと 25% 変わるわけです。この建て替の時に始めて普通の建主は、都市計画に捕まるわけです。工務店に頼んで、工務店の主人が図面を持ってくるとそのおじさんはここはこういう用途なんですと説明するわけです。人生において 2 回位都市計画にお目にかかるわけです。

A お目にかかった時に都市計画っていうのが如何に頼りない形だって皆さん思っててね。私の家の近くで、ずうっと 100M 位 6 階建てワンルームマンション建設工事反対とあるけど、工事は進んでいるわけですよね。都市計画というのは全然頼りにならないねっていうそういう風な声が強いわけですよね。でも建築基準法を通ってるからいいよっていう話なんですかね。

D 都市計画で枠組みを作った中に、建築基準法にもとづく集団規定ができて  
いるわけです。それが、頼りにならないといわれても、それを誰が決めている  
かということ皆様全体です。都市計画を決めているのは地元の人たちです。そう  
いう形に法律はなっていますよね。

C そういう意味では都市再生に話を戻すと、都市再生とほぼ同時進行したの  
は都市計画の中で民間提案型の手法がかなり定着してきたというのが一方であ  
るわけです。それからもう一方で今、横浜市の三井東圧という工場の跡地にマ  
ンションを大規模に建てた所で、これじゃたまらなくて、あるエリアで殆  
ど低層しか建たないように縛りをかける住民提案をした地域があるんですよ。

A ああ、住民の方の提案・・・。

C だからそういう意味で少し都市計画の作り方がちょっと変わってきたし、  
運用の仕方も変わった。

A 民間企業が提案していく様なのはよくあるんですけど住民が提案する  
というのは、例えば民間企業とそこはうまくマッチングすればいいんですか？

C 住宅地で住宅地をこれ以上マンション開発させないように地域全体で地  
区計画を作って都市計画決定を提案している例が出てきました。これからはそ  
ういう市民の活動をサポートするのが本当の都市計画家の仕事だと思う。その  
県や市町村の住宅調査やなんかを受けているのが都市計画家の仕事ではなくて、  
むしろ地域に入り込んで住民と一緒に仕事をする中で技術力の中身でフィーを  
もらうっていう職能に変えていくべきだと思う。

A 都市計画っていうのは確かにドイツ型の形のが非常に望ましいが、そうい  
う時はやっぱり地域の人たちが動いてくれたらしめたもんですけどね、行政リ

ード型ってのがやっぱり望ましいんですかね。

B ケースバイケースでしょ。

C それをまたもう少し別の使い方ができるのが地区計画と景観計画ですね。景観法でまた地区計画とまた違うけど、形態規制まで含めていろいろできるようになりました。また景観という話になると地域の作り方とか、どういう景観を作るとか、提案の主体になる人たちの、合意形成というのがもう少し普通の市民にも解り易い形になると思う。

A まさに都市計画家というか地域作り屋というのかな、景観も全部解ったところの人が行政にいたらいいんでしょうけど。

【地方議会の役割は？】

C いや、必ずしも行政にいたらいいって話じゃないんじゃないですか。私は本来的にはそれは政治家の仕事だと思う。政治家は技術的なことは知らなくてもいいけど、政治家はやっぱり常に都市ってのはこういうもんだという風に知恵とか主張と、国会議員も含めてね、最低限の政治家の教養の素養というか、基礎的な知識として知っとくべきだと思う。

A 特に地方議会の政治家ですね。

C いや、市長だね。地方議会について言うと、よく都市計画審議会とかああいうところに市議員が入っているわけですよ。

A 地域再生の方に入っちゃうかもしれないんですけど最近、N I R A がソーシャルガバメントって盛んにやってて、行政と住民というのが密接に絡んで、むしろ住民も行政の一員だみたいな話になって非常にがっちりしている。議会



の人たちが周りでオドオドするようになってきているところがある。私たちが地域興しに行くと、議会の人たちが我々のやったことに対して最後に潰してくる所と、これが面白くて、地域によって物凄く差があるんですよね。特に、西の方が割と議会の方がその中に入ってきちゃって、東の方、北の方は議会の人俺は偉いんだって言ってね、なかなかその所に入って来れない、そんな傾向があるような気がしますね。

**B** 実質本意の西筋と（笑）。

**A** 北の方は、やっぱり行政は偉いんですよ。偉いんで、議員の先生方がね教えてくれていうのはとんでもないということで中々知識の差が縮まらない。逆に、その差がね段々広がっているんですよね、実態としてね。

**B** インターネットが普及してきて市役所が e ガバメントになってるでしょ。そうすると市の職員と市民が割りかし日常的に全部情報交換しちゃうんですよね。それで議員の方が知らないわけ、完全に。だからあれは何の意味があるんだと、議員がね。自分たちの意見を行政に伝える役をあの人たちがしているということになっているんだけど、彼奴らは全然何も知らないし、伝えてもいないと。こっちは伝えようと思ったらすぐにできると。そういう風になってきちゃったからね、地方議会って何だって話になっちゃいますよね。

**A** 地方議会の二院制特区っていうのやったら面白いと思いますね。要するに今の議会ってのは、地方ではサラリーマンより結構給料が高いんですよ。大体月給50万以上貰っていますしね。そこから議会がおかしくなってきたね、この間イギリスの方行ったら上院議員は一切無報酬で、尚かつもう大英帝国をどうするかっていうことを延々とやっている。二院制のあるべき姿を見たような感じがしました。給料を貰うような人は上院議員になる資格がないから無報酬だし、議論に入れる人は議論を行う、できない人は入らない。日本でも、地方

議会で二院制をやってみたら面白いのではないか。上院では無報酬で地域のことを本当に考えて日夜議論する。そこはもう議論に耐えられない人は出て行っちゃう。そして、議会在発展的崩壊・・・。

B うーん。そうだね・・・。

A 例えばね、東京都にいた佐々木信夫さんなんか、行政の局長クラスは都民が選挙で選んで選んで言ってましたね。今は、逆に市民の人が行政に入ってきていて、ますます議会の方が空洞化してきている。確かに今、何が議会で議題になって開かれているのかというと、非常にそれは具体的ではないんですよね。

B 本当だよ。何か次のテーマや課題を見つけて提案していかなくちゃいけない。そういう能力がほとんどない。だから、・・・。

A もう一つね、目黒区議会、大田区議会は、本当に問題がないんですよ。議題がない。予算の議決権自体も動かない。制限されているので・・・。私なにもしていない。しかも割と低い投票で入っちゃう。いい商売。

D 議会というのは現在いろいろ問題をかかえています。情報化社会時代の議会というのは・・・。

#### 【住民参加のこれからの地方再生】

A ヨーロッパなんかでも昔からなんか、住民の方が有能な人をお金出して雇っている歴史がある。しかもね、短期間なんですよ。短期間で例えば、フランスで混合経済会社で渡り歩く専門家がいる。彼らは一ヶ所に長くはいない、やっぱりこう三年間以上はいないみたいな雰囲気と誇りを持っている。

日本の中心市街地活性化のTMOがうまくいってないのは、みんなお金を出し合っていないから。

D 役人をすこし減らして、そのやめた人達の給料を集めて嘱託契約をする専門家を雇う人件費にする。その嘱託の専門家は3年契約で市民に選んでもらう。選挙の時に裁判官の信任投票があるでしょう。そのようなシステムで都市計画の専門家を選んで雇えば良いと思います。

C ある東北の市で、そこの地域を考える為のたたき台を作ってくれと頼まれて普通には発注できないから職員研修用のテキストとして作ってくれと言ってきた。そうすると著作権の世界だから何にも問題ない。

B 高齢化がどんどん進んでね、だから地方都市が高齢社会でどうやって生き残れるか！？住宅問題、医療問題、交通問題・・・やはり高齢化社会においては、中心市街地の政策を変えなければ。それをやれば結果的に中心部とにかくまゝ、中心部の場所は生活できるようになる。もうひとつは、観光。大きいところだと観光ではどうにもならないけれども小さい都市10万とかそういう街だと馬鹿にならない。都市の場合は観光で街を作っていくためには、街を美しくなくではいけない。住んでいる人は楽しそうじゃなければいけない。

A そういうことをもう少し面的にやる必要がある。

B もうひとつ絡めていきたいのはGISなんですよ。よその国はきちんと政権がはっきりしているからこううまく話ができるのだが、日本はいつまでたってもうまく普及しない。市長の決断とか話を聞いてくれるとか、やっぱりそこらへんの能力とかキャラクターでほかの職員の動き方がガラリと変わってしまう。やはり会社だから行政と会社との間で、やはり社長が人事権を持っているから彼がこうやれと言ったら逆らえない。だから、そのところをきちんとやるかどうかで全体のパフォーマンスがえらく変わってくる。

D 人口10万人ぐらいなところだと市長が随分出で来ているんじゃない。

B そうなんですね。

A 時間も来ましたから、今回はこれまでにしましょう。

(了)