鼎談

都市開発と文化・景観保護

西村幸夫
東京大学教授

＋

岡部明子
千葉大学大学院工学研究科
准教授。建築家

＋

遠藤彬
銀座通連合会副会長。東京銀座
ロータリークラブ会長

景観と街のマネジメント

西村　本日は、まちづくりと景観というテーマでいろいろと考えていきたいと思います。

２００４年に景観法が公布され各地で積極的な取り組みが行われるなど、景観を大切にするという考えが時代の大きな流れとなっていますが、そもそも景観はなぜ大事で、それを守ることによってどういうメリットがあるのか。ヨーロッパ滞在の経験が長くて、いろいろな面で日本と海外を比較して見る目を持っていらっしゃる岡部先生にまず口火を切っていただきたいと思います。

岡部　景観と言いますと表層的なものという印象を持ちますが、それが大切だと私は思います。街を人に喩えると分かりやすいのですが、ある人の姿、顔、形、服装はその人の内面を表しているわけです。景観は街の内面を映している、つまり、景観問題は内側の問題の表れであるという側面があるということです。ですから、見てくれだけを取り繕っても浮いた感じがするし、よく問題になるようにテーマパークのような街並みになってしまうというわけです。

半面、例えば学校で服装、身だしなみ、髪形をチェックするということは、決して見た目を良くするためだけにやっているわけではありません。外見を整えることによって、それが内側に反映していくこともあるわけです。景観も同じで、景観を整えることで中身をマネジメントしていくという側面もあります。つまり、街において社会と景観は、人と外見のように相互に影響する関係にあるわけです。ですから、内面の鏡としても重要であるし、景観をコントロールしマネジメントすることで社会を変えていくことにもなると思います。

西村　服装の乱れがその人の生活の乱れや思想の乱れを表しているのと似たことが、街についても言えるということですね。

そういう意味では、銀座は景観と街のマネジメントが整っていると評価されていますね。

遠藤　娘たちが住んでいるのでよくパリに行きますが、建築が石造りで何百年と変わらない。また街の表側が店で内側は住宅やアパートになっていて、そこで生活が全部できる。

銀座も以前はそうだったと思うのですが、いまはほとんど商店街です。しかし、街路は昔から変わらないし、そこに建物や商店が建って一つの景観を成している。皆さんが銀座に来て、「銀ぶら」を楽しんでいただけるヒューマンスケールの街路になっているわけです。そういう特徴が銀座にいる人たちによってつくられ、それがいまも守られているということだと思います。

西村　いま「銀ぶら」という言葉が出ましたが、それは文化を象徴していると思います。景観も文化ですし、銀座に来ると最先端のものや面白いものがあり、歩いていて楽しいというイメージがあります。それは、街全体で努力してきた結果なのではないでしょうか。

遠藤　街自体にそういうシステムがあります。

銀座・歩行者天国

パリ市街地

銀座通りと晴海通りに面している企業や商店が加入している「銀座通連合会」という、すでに90年の歴史を持つ組織があります。そこが核になってまちづくりを行っています。もともとは地主さんが自分で店を持っていることが多かったので、自分の店の前や周りをきれいにしよう、街全体で銀座を良くしていこうという意識があったと思います。

また、２００１年には銀座通連合会が中心になって「全銀座会」という組織を新たにつくりました。銀座は、銀座通りや晴海通りの他にも並木通り会など通り単位でまとまっていますが、それ以外に面的なまとまりとして町会というのがあります。さらに、業界団体もある。それらの団体を全てまとめた組織が全銀座会です。

初めはそれぞれの団体間にかなりの温度差がありました。しかし、何か銀座で問題が起こった時に皆さんのコンセンサスをまとめることができるシステムがないといけない。それまで、銀座全体としての意見をまとめていく仕組みがありませんでしたので、そういうシステムをつくったわけです。何か問題が起こったら、銀座街づくり会議から全銀座会にフィードバックして、そこで皆さんに考えてもらい、コンセンサスを得て対応していくわけです。

西村　なるほど。街の見た目だけでなく、その裏にいろいろな仕組みがあって、そこにおられる方々が意思の疎通を図りながら、長いこと努力をしておられるというわけですね。

岡部さんに伺いますが、ヨーロッパでも地域コミュニティがベースになっているというケースは多いのでしょうか。

岡部　私たちがヨーロッパの街を歩いていて、いい感じだなと思うのは、中世の城壁でかつて囲まれていた都市のことが多いです。シエナ旧市街とか、トスカーナの小さな都市とか、カルカソンヌとか。そういう中世の都市域はたいてい１００ｈａほどで、そこに1万人くらいの人が暮らしていたわけです。ちょうど銀座程度のスケールですね。いま遠藤さんのお話を伺っていて、銀座はコミュニティの構造が、ヨーロッパ中世の都市に似ていると思いました。当時は同業者の組合、ギルドで通りが一本ずつあって、それをまとめて空間的には城壁の中にある一つの都市、共同体というものがあった。それは、いまのお話でいうと各通り会や町会があり、そして全銀座会という街全体をまとめるプラットフォームがあるのと同じです。つまり、二重の仕組みがあったわけです。

銀座でもいまは住んでいる人が減ってきたというお話がありましたが、ヨーロッパの都市でも美しく保全された都市では住む人が少なくなってきています。そもそも街というのは、いろいろな職業の人がそこで働いて住んでいる世界があるということが魅力だったのですが、それをどうやって維持していくかがだんだん難しくなってきています。美しければ美しいほど観光客に人気が出て、金の卵を産むにわとりを見失うようなことが起きてしまっています。

景観保護と開発

西村　銀座の通りは江戸時代からの通りがベースになっています。またヨーロッパの街も中世からの城壁内の街路のパターンが基本になっています。そういう場合は、古いものを大事にしていることで景観が守れるということがイメージできるのですが、一方、再開発はそれとは違って新しいものをつくるわけです。その場合、どう考えるのかという問題がありますね。

岡部　長い時間軸で考えて良い景観をどう残していくかということが重要なのではないでしょうか。欧米ではそれに関して長いこと論争が行われてきました。19世紀末から始まったモダニズムでは、新しい近代的・合理的な理念で都市をリセットするという動きが起きて、パリもそれでかなり破壊されかけた時期があったわけです。しかし、どんどん歴史的なものが失われていくのを目の当たりにして、市民の間にこれではいけないという危機感が生まれました。ティポロジア（typologia ＝類型学）（注1）という考え方が出てくるなど歴史的なものを保全していく方向に変わっていったわけです。ところが、保全していくと今度は歴史的なもののルールに縛られて、現在の創造性が失われてしまうということが起きる。そこで建築家などから、それを打ち破ろうとする動きがまた出てきた。古い景観を守る極と新しい景観をつくる極の間で大きく振り子が揺れているような状況です。

食品の安全性に関してトレーサビリティ（注2）ということが注目されていますが、都市の開発と保存との間で振れてきた歴史を見てみると、景観においてもトレーサビリティのある景観が良い景観だと言えるのではないでしょうか。

銀座の街並みは、明治期にそこで生活があり

西村幸夫（にしむら・ゆきお）
東京大学教授。工学博士。
東京大学都市工学科卒業、同大学院修了。明治大学助手、東京大学助教授を経て、1996年より現職。この間、アジア工科大学助教授（バンコク）、MIT客員研究員、コロンビア大学客員研究員、フランス国立社会科学高等研究院客員教授などを歴任。専門は都市計画、都市保全計画、都市景観計画、市民主体のまちづくり論など。主な著書に『西村幸夫 風景論ノート』『西村幸夫 都市論ノート』『環境保全と景観創造』（鹿島出版会）、『都市保全計画』（東京大学出版会）、『都市美』（編著、学芸出版社）など。

（注1）ティポロジア（typologia）―類型学。対象を型や特性によって分類し、その本質や相互の関連性を考察する学問的手法。
（注2）トレーサビリティ（traceability）―商品・製品の生産から消費・廃棄までの過程を追跡・遡及できること。

カルカソンヌ ©stephy33-Fotolia.com

シエナ（路地）

シエナ（カンポ広場周辺）©edobric-Fotolia.com

岡部明子（おかべ・あきこ）

千葉大学大学院工学研究科准教授。建築家。環境学博士。

東京大学工学部建築学科卒業。磯崎新アトリエ（バルセロナ）勤務の後、東京大学大学院修士課程を修了し、再びバルセロナへ。堀正人とHori & Okabe, architectsを設立し、建築などのデザインを手がける。2004年より現職。主な著書に『サステイナブルシティーEUの地域・環境戦略』（学芸出版社）、『持続可能な都市』『都市の再生を考える1－都市とは何か』（共著、岩波書店）、『都市のルネッサンスを求めて—社会的共通資本としての都市1』（共著、東京大学出版会）

店があった頃、さらには江戸の頃からの街路パターンも引き継いでいる。だから、道を歩いているとそうした過去の空間までたどることができるわけです。過去の痕跡が再開発で完全にリセットされてしまうと、街の履歴をたどれなくなる。そうすると景観が貧しくなると思うのです。したがって、道を歩いていると古いものが身体で思い起こせる街が良い景観だということです。しかし、古いものが良くて新しいものが悪いということではない。重層してプロセスが分かる街が良い街だと思います。

西村　つまり、新しいものでもトレーサブルなうまいつくり方をすれば、うまくマッチするから良いものになるということですね。

遠藤　開発される時のメカニズム、つまり、いかに住民と行政が協議してうまくやっていくかということが大事だと思います。われわれは、〝協議型のまちづくり〟ということを中央区のまちづくりのルールに取り入れてもらいました。銀座は古い街並みとはいえ、建っているビルは別に古いものだけでなく新しいものもありますが、新しいものが建つ場合でも一定のルールがあって巨大なものは建ちにくいということにしたわけです。いま高層ビルが建つと、中に入るテナントの顔ぶれはほとんど同じです。それでは、あまり魅力的とは言えないという気がします。銀座に全てスーパーブロックのようなものをつくるとすると銀座通りの1丁目から8丁目まで、16の超高層ビルで完結してしまいます。それでスーパーブロックの再開発案があった時に反対して、少なくとも56メートルという高さを守ってくださいということで地区計画を策定した。銀座は基本的には何でもウエルカムなのですが、高さはこの位にしてほしいということだけは言っていかないと街路が壊れてしまう。

西村　ある程度の大枠は決めて、その中で競い合って良いものをつくってくださいということですね。

遠藤　ええ。いま誇りに思っているのは、銀座通りには駐車場の入り口が一つもないということです。広い歩道を歩行者の方々に楽しんで歩いていただきたいということで、駐車場の出入り口で歩道を切り裂くということを一切していません。これは珍しいことだと思います。

ただ、その弊害というのもあって、裏側は駐車場の出入り口だらけになってしまい、賑わいが失われる。いま、それを何とかしようとしていて、大型の施設をつくる時には少し余分に駐車場をつくってもらい、小さなビルにはそちらを利用してもらうことにしています。それによって入り口を少なくする。そういうことも銀座ルールとしてつくっています。

西村　銀座にはそういう細かいルールやチェックするシステムがありますが、これは日本の他の街でも参考になると思います。行政から与えられたものではなく、地元の人々の間からそういうものが生まれてきたというのは素晴らしいことです。それはやはり、銀座のお店のオーナーの方々が「これは銀座らしい」「これは銀座にふさわしくない」と感じる感覚を持っておられるからですね。

遠藤　われわれはそれを「銀座フィルター」と言っています。そうした目に見えないフィルターによって銀座の街並みが守られてきた。しかし、いまはこういう時代ですから放っておくとどんどん開発が進んでしまいます。そこで、大きな開発計画があった時にみんなで集まって「本当に銀座はこれでいいのか」ということを話し合った。また、専門家の先生にも来ていただいて盛んにシンポジウムをやりました。それで、銀座に超高層ビルはいらないのではないかという皆さんの意見が出たものですから、行政も含めて動き始めたということです。

西村　そういうことを他のところでやろうとしても、土地を持っているオーナーの方は建物が高い方が得になると思って賛成しないということが多いのですが、銀座の場合はそうならない。それはどうしてですか。

遠藤　地権者の方は経済性からすれば200メートルの超高層ビルを建てた方がいいわけです。しかし、皆そうなった時にいままであった銀座の経済的価値というものを保っていけるのかどうか。銀座が超高層ビル、スーパーブロックだけになったら、商店が全部ビルの中に閉じこもってしまい、歩いて楽しむということもなくなってしまいます。やはり商店街はある高さで統一する方がいい。周りの街が高くなると銀座は盆地のようになってしまいますが、ここに来ればホッとするという街があってもいいのではないかということになったわけです。

西村　その辺の感覚はヨーロッパの街に似ていると思います。最初からバラバラだとなかなかできないでしょうが、もともと銀座には31メートルの高さ規制を守ってきた結果、建物の高さ

銀座・並木通り

銀座・みゆき通り

が揃っていたという歴史がある。それが一つの価値になっていて、地域としての価値を守ることやプロモートすることが良いのだということに皆が最終的に合意してくれたということだと思います。

日本型まちづくりの可能性

岡部　ヨーロッパの場合、都市全体でコレクティブな価値観が共有されている。土地所有者など当事者だけだとなかなか難しいと思うのですが、都市全体で合意があるわけです。パリで言えばかつて市壁に囲われていたいまの環状道路の内側には高いビルは原則として建たないわけです。それより外側ではデファンスのような大規模開発が許されます。このように、特定の地区よりもう一つ大きなレベルで合意ができている。そういうところが日本と違い、その分、個々の地区で取り組む時にやりやすいわけです。

しかし、日本はそうではないわけで、その中で銀座のように当事者の皆さんがコレクティブに一つの合意をして景観の質を守っていくということに踏み出しているのは、すごいことだと思います。

遠藤　行政のあり方やセンスもヨーロッパと日本では違うのではないでしょうか。

岡部　日本の行政は多分、土地所有者の公平性の方を重んじているのだと思います。これに対して、ヨーロッパの行政は都市共同体の番人として生まれてきたところがあるので、都市全体の利益を守るためにはどうしたらいいのかということ、つまり都市の方を向いているということが言えると思います。

西村　ヨーロッパのように全体として都市像の合意ができていて、それを体現するのが行政の役割とすれば、個人の利益だからと言ってそれをひっくり返そうとしてもなかなかひっくり返せないということですね。日本で言うと、京都がそうですね。京都は2007年に建物の高さ制限を強化しましたが、あの時、市民の約7割の人は強化に賛成しています。京都らしいとはこういうものだという共通したイメージがあるから合意ができる。ある程度の合意があるから、行政側もそれが公共性だと言えるわけです。

しかし、日本ではそういう街は少ない。伝統的建造物群保存地区など小さいレベルではありますが、都市全体としてはなかなか難しい。ですから、特別な街を除けば、ある地域で合意できることは合意して、そこに地区計画をかけていくなど、それぞれの場所に合ったルールを下からつくっていって最終的には行政がルールで縛れるくらいのところまで持っていく。そういう形になるのではないでしょうか。

遠藤　銀座ではもともと地域ルール「銀座ルール」があるのですが、都市再生法や総合設計などそれをオーバールールするものがあると地域のルールをつくっていても意味がないわけです。それで、2004年に立ち上げた「銀座街づくり会議」では、中央区とともに地域ルールの見直しを行いました。その結果、銀座の指定地域では都市再生法を利用しようが何をしようが高さ56メートル以上のものは建てられないということにさせていただきました。まちづくり、景観ということを考えると、国と地方行政、あるいは隣り合う行政区の連携、調和が必要だと思います。

西村　高さとか建物の壁面の後退というようなことだけでなく、デザインについてもルールをつくっていますね。

遠藤　はい。ただし、ルールをつくって規制しているということではないのです。2006年に行政とわれわれで銀座デザイン協議会という組織をつくり、開発を行う場合にはまずデザイン協議会に言っていただくということにしたわけです。そこで銀座にふさわしくないと思うものは行政の許認可に回らない。そこでOKが出たものだけが行政の許認可に回る。中央区市街地開発事業指導要綱の中にそういう仕組みをつくったのです。

銀座デザイン協議会では、デザインをこうしろああしろということは言わないのです。ただ、あまり極端なもの、閉鎖的なもの、派手なもの等はなるべく止めていただきたいというお願いをします。例えば真っ赤な色を使おうとする場合、それが良い赤であればビル自体では構わないのですが、それをOKするとあちこちに黄色や青やピンクのファサードができるということになる。それは恐ろしいので、そういう場合はなるべく銀座にふさわしいものに変えていただくようにお願いしています。

例えばユニクロさんが銀座に出店する際、最初は建物を真っ赤にしようと考えておられたのですが、白と赤のデザイン二つを出してもらって検討した結果、白いのにしていただけないかというお話をしました。マツモトキヨシさんの場合も最初は違っていたのですが、もう少し銀座らしいものにしていただけませんかということで何回もやり取りしている間に分かっていただき現在の色になったという経緯があります。

西村　コーポレートカラーというものがあり、全国一律でそれを使用しているので変えるのは難しいというような時はどういう交渉をするわけですか。

遠藤　何とかもう少し銀座らしくしていただけないかということですね。一時は彩度を決めようかとも思ったのですが、あまりにルール化してしまうと今度は逆につまらないことになる。街としては芸術的で面白いものが建ってほしいという面もあるわけです。ですから、規制するのではなく慣習で最低銀座ではまずいという事例を積み重ねていくということをしています。それをまとめたものを開発する前に読んで理解していただきたいということですね。

超高層ビル開発という話があった時、開発主体は大企業ですからきちんと理論武装し、弁護

パリ・デファンスの大規模開発 ©Arap-Fotolia.com

銀座通り

士や建築家も一緒に話し合いの場に来るわけです。その時、たまたま私が理事長をやっていたのですが、われわれが同様に専門的な理論武装をして対抗してもかなわないだろうと考えました。そこで「こうしてほしいというのが銀座の意思です」ということで押し切ったわけです。

西村　なるほど。それが世論だということで下から盛り上げていくということですね。

岡部　銀座や各地の伝建地区のような明らかに価値のあるところでは、地元の人ががんばって景観を守るという草の根的な力はすごいのですが、これからの課題はその次のクラスの街の景観をどうするかということです。しかしそういうところは、銀座と同じような形で進めることは難しい。ですから、地元の皆で地道にがんばるという日本独特の景観づくりに加えて、行政が都市全体をマネジメントする視点を持つ必要があると思います。

西村　日本の場合はルールを厳しく上乗せすることが難しいので地区ごとに努力をしてきた。それが、日本に独自のまちづくりというものを生んだと思うのですね。誰かがやってくれれば良いのだけれど、そうもいかないから皆でがんばりますというところから始まっている。それは景観だけの問題ではなくて、安全とか子育てとかいろいろなところでやられています。住民の方で何とかがんばって、最終的には行政と一緒になったルールをつくっていく。こういうボトムアップで合意形成して、それなりに他所から来た人や企業も守るくらいのルールにしていく。それを行政側も応援して、最後にはちゃんと行政のルールに乗せていこうという大きな流れが日本の中にあると思うのです。

最初から行政が「この街はこうだ」となかなか言えないから、小さな積み重ねでやっていく。木造だったり戦災があったり近代化の圧力が高かったりするので、ヨーロッパと同じようにはいかないけれど、皆でがんばったところが最後には形になっていくという「日本型まちづくり」をうまく活かすというやり方もあると思います。

ルールと例外

遠藤　街によっていろいろ事情が違います。ですから、全ての街に一律に条例の網をかけてしまうと困ってしまう場合があります。例えば駐車場付置義務というのがあって、それぞれのビルに荷捌き用や身障者用の駐車場等をつくらなければならない。しかし、それだと先ほどもお話ししたように裏側の通りは駐車場の出入り口だらけで活気が失われる。

これらの駐車場が果たして全部のビルに必要なのだろうかという問題があります。全てのビルに設置するのではなく、大きなところに集約するなどして銀座らしい方法でケアするということでもいいわけです。現在、そういうことができないかを研究しています。

西村　日本の場合、何か問題が起きてそれを解決しようとする時、全部ハードで解決しようとします。例えば段差の解消の問題にしても、そこにきちんとソフトで対応する仕組みがあれば、問題が解決することも多いわけです。そういう意味でハードとソフトをセットで考える必要がある。セットで考えれば、ハードは単一ルールにするのではなく、ソフトで対応できる部分は例外をつくって幅を持たせる仕組みができるわけです。日本はそういうことに関してはあまり上手くないと思います。先ほど話が出たように、平等にやるということで、同じルールを全部に適用する。

高度成長期のように、多少取りこぼしもあるけれど一つのルールでやった方が全体の効率はいいという時代ならそれでも良いのですが、現在は本当にきめ細かなことをしなければいけない時代になってきています。ですから全体の仕組みがそぐわないものになっているので、そこを変えないといけない。いまのお話はそれの最先端のような問題ですね。

岡部　日本が都市の景観についてヨーロッパの都市から学ぼうとすると、どうしても表層的な色であるとかファサードなど見え方を学ぼうとする傾向にあるのですが、本来学ぶべきことは先ほど話題になったオーバールールの問題に関わる仕組みだと思います。

ヨーロッパの場合、伝統的に基礎自治体に都市計画の全ての権限があります。また、市街地に関してはその街がつくられた時のルールを尊重して、そのまま新しいルールにしていくということがあります。モダニズムの時に少し揺れ動いたことはあったのですが、その街が持っていたルールをオフィシャルのルールにしていくということが基本になっている。つまり、その自治体で全てのルールが決められるようになっていて、事細かな規制が上から来るということはありません。あったとしても基礎自治体

遠藤彬（えんどう・あきら）

銀座通連合会副会長。東京銀座ロータリークラブ会長。
遠藤波津子グループ代表取締役社長。
慶応義塾大学商学部卒業。札幌テレビ放送本部入社。1973年、㈱遠藤波津子美容室入社、同時に常務取締役就任。1977年、同社専務取締役。1987年、同社代表取締役。1993年、㈱遠藤波津子美容室・㈱ハツコエンドウ ウェディングス代表取締役社長に就任、現在に至る。
公職として、銀座通連合会理事長、全銀座会代表幹事、銀座街づくり会議評議会議長、社団法人慶應クラブ常務理事など

景観を守るために重要な地元の意見

談・竹沢えり子氏
（「銀座街づくり会議」企画・運営担当）

デベロッパーや企業との交渉において、もっとも大きな影響力を持つのは地元の意見だと考えています。プロの建築家やデベロッパー、外資系企業の社長さんが出ていらっしゃった時に、「このデザインは銀座にふさわしくない」ということを言い切れるのは地元の人です。

こちらが仮に専門家まかせにしたらどうなるでしょう。「では、あなたの考える銀座らしいデザインとは何か」という議論が始まってしまう。そうなると、プロ対プロということで、さまざまな視点、さまざまな主張があり得るわけで、議論は平行線をたどることになりがちです。

ですから、銀座の景観を守るための話し合いでは、専門家が「品格のあるデザイン」や「銀座らしいデザイン」について空中戦をたたかわすよりも、地元の意見ということでお願いをする方が良いと考えています。

専門家には、あくまで地元の意見をフォローするかたちで関わっていただいています。

で決めたルールの方が優先する。銀座の場合も、地域ルールを自治体（中央区）のルールにすることによって、都のルールと地域のルールのオーバールール問題に対応されたわけですね。

建築線が揃っている（建物のファサードが同一平面で連なっている）というようなルールでできた街、そして建物の高さと建築線からの奥行きで規制されていた街に関しては、そのルールをいまのルール、日本で言うと用途地域のルールに準用して、それを自治体のレベルで決めている。つまり、自治体は、オーダーメードで用途地域の中身を決めることができます。そうした仕組みを日本も学ぶべきだと思います。

西村　土地利用に関する問題は即地的な問題ですから、きめ細かい対応が必要です。しかし、いまは地方でも広域合併でどんどん自治体を大きくして職員の集中化・効率化を図っているので、なかなかそれができない。逆の方向に行っているわけです。これは大きな問題です。

アメリカもヨーロッパも、ルールはあるけれど例外もあり得るということでやっています。英語ではバリアンス（＝除外規定、variance）と言いますが、例外を認めるかどうかはネゴシエーションの中できちんと議論すればいいわけです。先ほどの話で言えば、それぞれに駐車場をつくるということをしない代わりに同程度のクオリティは保証するということで例外を認めればいい。しかし、それをやるためには対応する窓口が充実している必要がある。専門家や事情を良く分かっている人がいるということが大事です。行政のやり方も変わっていく必要があると思います。

価値のバランス

西村　最後に、文化・景観と経済性ということについて考えてみたいと思います。建物単体、短期的解決ということでいえば容積率を最大にした方がメリットはあるわけです。例えばパリでモンパルナス・タワーのようなものを建てれば床は埋まると思うのです。しかし、そんなことをやっていてはパリらしさはなくなる。銀座でも同じで銀座らしさがなくなる。景観を守る取り組みは長期的視点がないとできないということですが、住んでいる人は長期的に考えられるけれど、土地を売ったり買ったりする人はどうしても考え方が短期的になります。立場によってものの見方が違ってくる。その中で景観を守っていくには、どのように価値のバランスを取っていくべきだとお考えですか。

遠藤　いま、低層の銀座でご商売をする価値と高層ビルでご商売をする価値とを比べた場合、本当に高層ビルの中でご商売している方が有利なのか。時代的に見て分からないのではないかと思います。２００３年に２００メートルの高層ビル、スーパーブロックの開発計画がありましたが、その建物が完成したとするとこういう経済状況ですから床が埋まらないかもしれないし、デベロッパーが期待していた価格で稼動しているかどうか分かりません。

また、ファンドが土地を買って外資系企業に転売したのに、うまくいかなくて土地がそのままになっているところが銀座には随分あります。地価が高い時に買っていますから、この経済状況下では次の買い手も見つからない。そこがどうなるかも心配です。確かに、時代のトレンドや経済とまちづくりは関連性があると思うのですが、そういうものにも対応できるようなしっかりとした仕組みを考えていく必要があると思います。

西村　個店が郊外型ショッピングセンターの中に出店したけれど、大きなハコのごく一部分になってしまってうまく展開できないというようなことが起きています。アメリカも同じですが、いままでのようには自由に開発ができない時代になってきてビジネスのあり方をもう一度考え直す必要が生じてきています。すると、もう一度都心に回帰するということになる。都心には文化があるわけです。景観もある種の文化ですが、それは都心が持っている大きな財産だと思います。いままでのように全体が拡大志向の時は、拡大の中でいくつかの選択肢があり得たのですが、全体としてそうでなくなった時に、価値に対する考え方も変わってくるのではないか。すでに変わりつつあるのではないかと思います。

岡部　成長し拡大していた時代とは工業化の時代でもあったわけですが、長い歴史の中で見れば特殊な時代だったと思います。近代以前、都市は急成長するものではありませんでした。それが脱工業化して、持続可能な安定した都市を目指すようになりました。他方、知識情報社会になると、生産施設である工場に代わって都市そのものが経済基盤なのだという考え方が強まってきました。そして、経済基盤である都市の魅力を競い合うような都市間競争の時代に入ってきた。魅力ある都市に優秀な人材が集まってきて、新しい経済活動を起こす。街が競い合う中で、銀座は世界の一流ブランドに選ばれる街になってきています。郊外にも同じブランドの店舗があるにもかかわらず、銀座のお店は銀座という街にあるために別格なわけです。安定したビジネスの立地する場所として、トレーサブルな街である銀座が選ばれているのです。

西村　銀座はヒューマンスケールで歩いて楽しいと同時に、トレーサブルでもあって過去からの歴史がある。車のない時代は歩くしかなかったわけで、その時に一番快適な街が空間的にできていたと思います。それをうまく生かしていることが強みだし、住んでいる方もそれに気づいていて、それがルールになっており、他から来る人にも適用されるという好循環になっています。日本のいろいろな都市の都心部の魅力を再構築する時、銀座のまちづくりは大きな手がかり、ヒントになるのではないでしょうか。

モンパルナス・タワー