

## 景観の獲得と共有の彼方へ

窪田亜矢(東京大学大学院 准教授) × 朝倉健吾(朝倉不動産)  
Aya Kubota Kengo Asakura

### ヒルサイドテラスの40年

窪田 代官山のまちづくりには代々の朝倉家が非常に大きな役割を果たしてきたのですが、朝倉さんもこれまで朝倉家が代官山に果たしてきた役割のようなものを受け継ごうという意識があったのでしょうか。

朝倉 義務感はなかったですね。考えてできるものでもないですし。ただ、たまたま結果がそう見えるということはあると思います。まちづくりというのは何か、ビシッとやらなければならないような感じがあるのですが、普通のまちづくりはそれほど計画的でもないですよ。古くなったものを新しくするとか、少しずつ作って行くものだと思うんですよ。それが積み重なってきたのが現在の代官山だと思います。

窪田 まちづくりを進めようとなると、何か目的を明確にしてスケジュールをつくってという具合にオフィシャルに動いていくケースが多いと思うのですが、朝倉さんがやってこられたまちづくりは一つやってみて、それが次

の新しい事を生み出してというように、歩きながら自然につくられていったように見えますよね。

朝倉 最初から全部やれるか分からなかったんですよ。人に貸している土地もありましたし。当時の代官山には店はほとんどありませんでしたが、小川軒が新橋から代官山に移ってきて、レンガ屋というフランス料理屋が入ってくれたんです。レンガ屋は私の友人のお姉さんがオーナーだったんですが、小川軒が出店したので行けるんじゃないかと思ってくれたと思います。レンガ屋が出店してくれたおかげで、その後の代官山の大きな方向性が定まっていたように思います。

私が一番驚いたのは、当時の『商店建築』に玉川高島屋と池袋パルコと並んでヒルサイドテラスが特集されたんですよ。桁違いのスケールの商業施設の紹介と並んで、面白い店舗ができるという紹介がされました。ヒルサイドテラスのような商業空間はそれまではなかったんですよ。

窪田 玉川高島屋も池袋パルコも当時

としては画期的な施設だったと思うのですが、不動産と資本さえあれば実現しやすいですよ。けれども、代官山という場所にこだわり続けながら、長い時間をかけてつくられてきた街というのは他にはなかなか見当たらないですよ。

朝倉 わざわざ代官山に土地を購入してつくった訳ではなくて、たまたまそこに土地があって、それを少しずつ整備してきただけなんです。最初から計画的ではない。そういう意味では街のつくり方としては特異な事例だと思います。

窪田 朝倉さんは、他の場所に土地を購入して事業を拡げていこうという考えは持っていないのでしょうか。

朝倉 普通の企業であれば拡大再生産を指向しますよね。けれども、朝倉不動産の場合は他の場所に事業を拡げて行くよりも、代官山で何をするか、という事の方がウェイトが高かったんだと思います。それが結果として、代官山の絶対的な価値のようなものの積み上げへと繋がって行ったように思いま

す。不動産を回転させず、そして他と比較しない。それは、代官山というのが自分が住んでいる街だからです。自分が住む場所は居心地が良い方が良いに決まっています。もともと不動産が商売道具ではなかったんですね。

窪田 自分の土地、自分の住む場所となってくると、逆に場所を囲い込みたいという気持ちにはならなかったのですか。

朝倉 横文彦さんがそうではないということを教えてくれたのだと思います。横さんは代官山にセミパブリックな空間を至る所につくって行くのですが、その中でも「一番良い場所は人に貸さないで確保しておいた方が良いですよ」と言うのです。「それでは、どのように使えば良いですか」と訪ねると、「お好きに使ったらどうですか」となるんです。A棟の角のギャラリーも最初はどのように使ってよいか分からなかったんですが、北川フラムさんが関わってくれるようになって、ようやく軌道に乗ってきたんです。

セミパブリックな空間をオープンにしていくことに対しては、私自身も抵抗がなかった訳ではないのですが、このような空間を介して人が集まりやすくなっていったと思います。私も次第にその意味を体で覚えて行ったように思います。ハードはオーナーと建築家がいればつくれるのですが、どのように使って行くかとなると専門の人が必要になります。ただ貸しているだけでは限界がある。横さんはその限界を超えるスペースをヒルサイドテラスに用意していたのだと思います。普通に貸そうとすると貸しにくいけれども、非常に価値のある場所なんです。それをどう使うかが重要で、私も今だに全部の空間は使いこなせていないと思います。

窪田 現代のまちづくりでは、つくって終わりではなくて、その後もマネジメントをしっかりとやって行くというのが主流になってきていると思います

が、それをずっと以前からやってこられたんですね。

朝倉 計画的にやってきた訳ではないのですが、結果としてそういうことが大事だと分かってきたのです。横さんはおそらく、代官山に住まうということを考えてのだと思います。もちろん、商売が成り立つかどうかを全く考えていなかった訳ではないと思いますが、快適に住まうということを第一に考えていたと思います。ただの一軒家に住むのではなくて、都会の環境の中に暮らすことを考えた。そして何となく居心地が良い空間をつくらうとしたのだと思います。その結果、ヒューマンスケールで、自然に人と人が繋がって行く場所ができていったと思います。世間からは贅沢な事をやっているとか、お遊びでやってるんじゃないかといった見方をされるのですが、そうではなくて、真面目にそれが良いと思ってやってきたんですよ。そして、それがうまく行くと、街の価値が積み重なっていく。経済的な価値だけを考えるとすぐに街は古臭くなって行くと思うのです。

窪田 都市の生活でありながら、希薄化した人間関係ではなく、かといってベタベタな関係でもない。そういう関係が実現する空間がつけられてきたというのが代官山の魅力に繋がっていますよね。

朝倉 音楽会なんかも自分の住んでいるすぐ近くでできればとても良いですよ。そうすれば、自然に地域の方々

ともお付き合いが出来ていく。結果としてはそういった方向に何となく進んできたと思います。

窪田 代官山は自分の好きな場所だとインプットされている人達がたくさんいますよね。代官山のまちづくりの考え方に共感した人たちが狭いエリアの中で集まるだけではなくて、自分の住まいとは別の場所であっても、広いエリアから多くの人達が関わりを持つことでこれからの代官山がつくられていくように思います。

朝倉 代官山というと商業的な面が目立ちますよね。けれども、お店の経営があまりうまく行かなくて空き店舗になっている所も多いんですよ。代官山のお店は代官山に住んでる人が使うお店であることが一番良いと思うのです。けれども、なかなかそうも行かないので遠くから来る人もお店に足を運んでくれるようにしていたのが結果としては、窪田先生がおっしゃるような方向に進んでいるように思います。

### 景観まちづくりが育てる価値

窪田 ヒルサイドテラスには至る所にセミパブリックな空間がつけられているのですが、そういった空間が建築的な操作によってプライバシーに配慮しながらもいろいろな事が起きるような空間になっていると思います。建築の一番不幸な状況は容積率一杯に建てるということが前提になることです。代官山のような都市空間をつくり出して行くためには、それを制度的に支えて



代官山ヒルサイドテラス(左:C棟 右:F棟・G棟)

東京大学大学院 准教授

窪田亜矢

1991年東京大学工学部都市工学科卒業、同修士課程、コロンビア大学大学院修士課程、東京大学大学院博士課程修了、工学博士、一級建築士。(株)アルテップ、工学院大学を経て、2008年より現職。単著に「界隈が活きるニューヨークのまちづくり」(学芸出版社、2002年)、共著に「まちの見方・調べ方:地域づくりのための調査法入門」(朝倉書店、2010年)等。

朝倉不動産株式会社 専務取締役

朝倉健吾

1964年慶應義塾大学経済学部卒業、1971年朝倉不動産株式会社設立 専務取締役、現在に至る。1997年目黒区上目黒二丁目地区市街地再開発組合理事長。現在、渋谷区都市計画審議会委員、代官山ステキなまちづくり協議会副理事長。

いくことも必要だと思っています。例えばダウンゾーニングをすることによって良い空間がつけられるのであれば、残りの容積を他に移転することも可能にするなど、代官山から学べることを制度設計に活かしていくことも必要だと思っています。

**朝倉** 私も中目黒に少しだけ土地を持っていたために、再開発組合の理事長をやったことがあるのです。ところが、ヒルサイドテラスの経験をもとにいろいろな提案をしても全くだめなんです。法定再開発を進める際の組合の理事長は地権者の代表なので、地権者の利益を最優先に考えなければならないのです。ですので、床面積を削ってでもセミパブリックな空間をつかった方が良い、などと言い始めると、今の世の中の価値観では背信行為になってしまうのです。けれども、そういった価値が認められるような世の中にならないと、いつまでたっても良い街は育たないと思います。

**窪田** 再開発事業に関わっている方が、自分がその街の住民でもあるということを出してあげれば良いのですが、再開発事業の話をしている時は地権者としての自分しかいなくなってしまうんですね。床面積=貨幣(ということ自体が錯覚の場合もありますが)の価値は分かりやすく皆が共有しやすいのですが、暮らしの楽しさのような価値は共有することが難しいのだと思います。

**朝倉** そうなんです。それがどこかで逆転できれば大きく変わって本質的な価値が積み上げられて行くように思うのです。街というのはつくられて行く時間がとても重要だと思います。今の世の中は短時間でつくれるということに価値が置かれているのです。そうではなくて、長い時間の中で価値が積み上がっていくということが重要なのです。通常では、建物というのは40年で壊してしまうようなのですが、ヒル

サイドテラスはすでに40年が経過しているのです。けれども、壊さなくてもまだまだ価値のある場所として生き続けています。それは価値が積み上がったからだと思うのです。この先、100年の時間を積み上げればものすごい価値のある建物になって行きます。不動産というのは字のごとく、本来はそういうものだと思うのです。ところが、そういった時間がつくる価値をなかなか認めてもらえない。コロコロと変わってしまっているのは、不動産業ではなくて動産業ですよ。

**窪田** だから代官山は賃貸をベースにしているんですね。

**朝倉** 朝倉不動産でも土地を売る事もあるのですが、本来はそういうことはしない方が良いと思います。欧米の国ではそんなに売ったりしないでしょ。

**窪田** ニューヨークでも大規模な所有者がいて、生活者のほとんどは土地の所有者ではないですが、それでも、いや、だから、とも言えますが、生活者の声が政治的には強いのです。住環境としての魅力が追求されやすい。長い時間をかけて価値を積み上げていくという発想を持っている国では、生活者の声が表面化するようになっているのだと思います。

アメリカやヨーロッパではシティ・ビューティフル・ムーブメント、つまり都市の美しさを作り出す運動とか守る運動のことなのですが、ここで言う「ビューティフル」というのが日本語の「美」という言葉を持つ意味とは少し違ってもう少し幅があるように思うのです。印象的だったのは、ニューヨークで赤ちゃんを連れて歩いていた時に、それを見た人達が「How Beautiful」とか「So Beautiful」と言うのです。その時に「ビューティフル」という言葉は赤ちゃんに対しても使うという事を知ったのです。つまり、「ビューティフル」という言葉は人間には作れないようなもの、あるいは個人の意図を超えてい

るようなものに対する感動の表現として使うんだな、と思った事があります。「シティ・ビューティフル」という言葉の中にもそういった発想があるのだと思います。

**朝倉** 人が見て美しいと思うのはトータルなバランスであって、それは文化的であるとか、文化的な人が多いとか、そういった要素が含まれてくるでしょうね。代官山には大手企業もそれほど立地していないし、行政などの公的機関が支配的に何らかの事業や政策を展開するということが少なく、比較的個人が自由に活動できる環境があると思います。ただ、以前はそういった事がとても良いバランスを保っていたと思うのですが、少しずつ崩れかかっているという気はします。

**窪田** 例えば代官山アドレスなどは懸念材料になると思うのですが、それに対してはどうお考えでしょうか。

**朝倉** できてしまったものは仕方ないのですが、新しく事業を行う方には物申すことはしています。

**窪田** 例えば国立市もそうでしたが、マンション紛争などでは地域の方々が良い環境を一所懸命つくってきた住宅地の隣に大きなマンションが建ってくる訳ですよ。そして、そのチラシにはマンションから見える良い風景が広告に掲載される、ということが良くありますよね。

**朝倉** 自分のマンションを写せば良いのにね。それで儲けることができちゃうんですよ。結果として街はどんどんだめになって行ってしまう。ところが、あまりうるさくは言にくい。いくら言っても法律で保護されたものは作れるのです。法律違反をするとひどく叩かれるけれども、周囲に対して邪魔なものをつくってもそれほど叩かれない世の中なんですよ。

**窪田** それを防ぐには法制度を整備するしかないと思うのですが、一方で何かを作り出す、あるいは守るための方

法論をつくらうというのは、人間には作れないようなもの、あるいは個人の意図を超えているようなものを時間をかけてつくっていくという考えと矛盾してしまうのが難しいところです。

**朝倉** 代官山ステキな街づくり協議会でもある部分についてはルールをつかったのです。だけれどもそれは何も規制をしないルールで、話し合いをしようというルールなのです。非常に緩やかで自由度が高いけれども、話し合いをして行けばあまり変なことにはならないのではないかとこの考え方で進めています。どこまで通じるかは現時点では分かりませんが。

**窪田** 重要な取り組みですね。結果が見えない話し合いでは落としどころが見えず、時間ばかりかかってしまい、それを市場が許せないというような状況になってしまいます。しっかりと協議できる時間を確保することに対して、公共が支援して行くことも考える必要がありますね。

**朝倉** アイディアは良いと思うのですが、あまり期待できないように思います。今の行政にはそういった発想があまり見えないのです。代官山の人は行政に対して言うべきことは言っているけれども、それでは行政と一緒に、協力してくれるかということも必ずしもそうではない。口では言っているけれども実質的にはほとんど動いてくれないのです。

**窪田** 中規模の地主さんがずっと頑張ってきた街というのはあまり無いと思います。この部分が法制度的にも抜け落ちてしまっている部分だと思うのですが、本当はもう少し個別バラバラの所有者の方を束ね、そういった方々を支援していくようなルール作りが必要ですよ。

近年では、代官山の取り組みに共感する人達もだんだんと増えてきています。例えば知床の自然を皆で守ろうといったナショナルトラスト的な活動も

あります。一方で不動産の証券化も始まっています。今のJ-REITに投資している方々は値が高くなれば良いですね。だから色々な証券がセットになっているポートフォリオを自分ではそれぞれの現場も見ずに買ってしまうのです。そういうことではなくて、例えば代官山だからこそ出資したいといった意志のある方たちもたくさんいると思います。現時点では不動産の証券化は悪い方向にしか進んでいないと思うのですが、うまく使えば共感する人達の支援を得られるような仕組みに変えていくこともできるかもしれません。

**朝倉** 私もそう思います。他の所に比べれば短期的には利益が出ないかもしれませんが、必ず価値は上がって行くと思っています。これまでは銀行もこういった考え方を理解してくれなかったのですが、最近は理解してくれる銀行もあります。相続税の問題があって、短期的なスパンで考えようとすると土地を売るしかなくなってしまうのです。ところが、長期的なスパンで考えれば何らかの収入でカバーして行ける。土地をひとまとまりで持っていれば価値を上げることができますが、分割してしまったら終わりです。

**窪田** 価値観を共有できる方々に投資をしてもらって複数の所有者が共有して行くとしても、全体のプロデュース

やマネジメントを朝倉さんをお願いするといったことができれば良いのかもしれないですね。

**朝倉** そうですね。誰が土地を所有していても価値が壊れないような街のマネジメントが必要だと思います。相続で持ちきれなくなったとしても売ってしまうのではなくて、誰かがその価値を守っていくような積み重ね方式になれば良い街は続いていくと思います。歴史的に見ても欧米の街にはそういった価値が築かれていますし、本来そうあるべきだと思います。代官山は40年間やってきて、ようやく価値が積み上がってきたように思います。例えば、かつて朝倉家が住んでいた古い家が重要文化財になったのですが、普段からいろいろな人がつながって動いているからすぐに保存運動ができました。やはり人間関係なんだと思います。まちづくりを長い時間をかけてやってきた延長上に実現したことだと思います。

#### 開かれた共有がつくる引力

**朝倉** 東日本大震災を受けて防災の話題がいろいろな所で議論されていますが、首都直下地震が起きれば渋谷区は多くの帰宅困難者で溢れると思います。私はコミュニティがある街というのは、いざという時に人とのつながりがあり、そして帰宅困難者を受け入れら



プラザホール (写真提供: HILLSIDE TERRACE)

れるような街だと思えます。地域外の方も含めて多くの人を支えられるのが良い街だと思えます。

**窪田** 地域外の人達を受け入れられるというのは、その街が公共的な場所になっているということだと思います。代官山が少しづつ都市性を取り入れて行くことで共有の概念が育ち、それによって代官山に住んでいると何か良いことがありそうだ、と思えるようになる。そういった価値が代官山では高まっているように思うのです。良い街というのはクオリティの高い暮らしを地域の方々に提供できるだけではなく、多くの人が共有できる都市をつくることで新しい価値を生み出して行くようなこともあるのだと思います。

**朝倉** 普段の付き合いとしては音楽会や展覧会を行なっているのですが、そういった活動を通して人の繋がりをつくっていくことが大切なのだと思えます。それによって場所の価値が積み上がっていくと、結果として代官山は居心地が良い、住みやすい街になると思うのです。

**窪田** ヒルサイドテラスが都市のイメージをつくり、それがアクティビティを生み出して、うまくキャッチボールをする中で積み上げられてきた価値だと思うのですが、アクティビティを生み出す空間は非常に貴重ですね。いわゆる公共施設というのはたくさんあるのですが、それを街の中でうまく作り出せていない。お金もないので民間ではなかなかつくれず、制度的に担保しようとする公開空地になっちゃうので難しいですね。

**朝倉** クラブヒルサイド<sup>注1)</sup>は会員制で行なっているのですが、入会して頂くと図書室なども自由に使えるようになります。入会金は非常に安く設定しているのですがタダではない。実は、テレビの番組で「誰でも入れますよ」という言い方をしてしまったのですが、そうしたら問い合わせがたくさんきた

のです。ところが、年会費の話をしたら全く入会してくれない。その時に思ったのですが、日本人はあまり空間を共有するという文化に慣れていないのではと思うのです。

私達は決して儲かってはいないのですが、商売に結び付けようとしているのです。世の中の人々は趣味でやっているのではないかと言う人が結構多いのですが、趣味ではなくて本気の商売としてやっているのです。メセナ大賞をもらった時にもお話したのですが、たまたまメセナっぽい取り組みが多いように見られるわけですが、お金をいっぱい貰える方が良いに決まっているのです。けれども、そもいかにいうことが多いので、どうせタダで貸すのであればプラスになることをやってきただけなのです。それをメセナとして評価して頂いたので、結果としては大変よかった、という事を述べたら皆さん笑っていましたが。

**窪田** 他の企業でもそういったスペースをつくっていますが、代官山と比べると一定層の中で閉じたネットワークだったり、敷地内部での共有というイメージがあります。代官山は比較的開かれた共有を目指しているように思えます。

**朝倉** そうなんです。ヒルサイドテラスはできるだけ外に開こうとしている

のです。会員が多いか少ないかは別として、外には開いている。ただ、日本人は開かれたものを使いこなすことに慣れていないように思えます。比較的閉じたものを使いこなすことに慣れてしまっているのかもしれない。**窪田** 都市性という言葉が正しいかどうか分かりませんが、開かれた共有の面白さを体験していく必要があると思います。そのためには、代官山は新しいライフスタイルを発信して行くような街になっていって欲しいと思います。インスタレーションのコンペなども行なっていますが、そういったイベントに参加することによって、参加者が特殊な思いを持って代官山を見始めるようになって行くのではないのでしょうか。

**朝倉** 建築をテーマにして展覧会などもやってきましたが、実を結びつつあります。今はトウキョウ建築コレクション<sup>注2)</sup>が活発に活動していますが、面白い活動だと思います。事業をやる人、商売をやる人にとって有利なことではなくて、使う人にとって価値のあるものをつくっていくことが不動産には必要だと思います。

**窪田** 私は東京の中に代官山という街があるということ自体が東京全体にとって大きな価値を生み出すことに繋がっていると思うのです。そういう意味

では、渋谷区や東京都が代官山のような街を支えていくような仕組みも必要だと思います。また、個性を持った界限を他の場所でもつくりたいと思ったときに、どのようなセクターが応援できるのか、ということも考えていく必要があるでしょう。ただ、代官山というのは一つ一つの積み重ねの中で自然に生まれてきた場所でもあり、どのような仕組みが適切であるのかは難しい問題です。

### 景観まちづくりの展望

**窪田** 今日、お話を伺っていて思ったのは、民地だけれども共有できる空間があったことが40年間の積み上げに繋がったのだと改めて思いました。例えばイタリアの建築家のアルド・ロッシは都市的創成物という言い方をしているのですが、都市には使い方は変わっていくけれども空間そのものは変わらない場所があり、それによって集合的記憶が積み重なっていくと述べています。それは空間が洗練されていく結果にもなるでしょうし、形を強めていくことにもなると思います。そういったものの重要性を改めて理解できました。そして、共有できる空間に、少し意図を持って仕掛けていく、開かれた共有を狙ってプログラムを展開して行くことが代官山をつくってきたのだと

思います。どのような使い方ができるのかを関わる人がぶつかり合いながら議論していくことで、空間を使い込んでいくことができるのだと思います。建築家に頼るだけではなく、都市計画としても、公開空地のように面積と形があれば良いということではなくて、意味を持った場を作っていくことを考えないとだめですね。

**朝倉** 全くその通りだと思います。場所というのは使われて始めて意味が生まれてきます。そのためには時間が掛かるのです。時間と人間と場所がうまく絡むことによって場ができるのだと思います。ヒルサイドテラスは40年をかけて、少しは場所の力がつくたように思います。代官山の一番の課題は、いかにしてこれまで築いてきたものを若手にバトンタッチしていくかだと思います。テナントに入ってくれている人も含めて随分と若い人になってきているのです。そういった人達は、代官山がこれまで積み上げてきた価値に共感して入ってきてくれている。使ってくれる人が代官山の価値を理解してくれて、少しずつ若返りを果たして行っているように思います。都市の価値を持続させて行くこと、積み上げて行くことが都市計画の基本であって、ただの空間をつくる事が都市計画ではないですよ。

**窪田** 都市計画として制度的に担保するためには、開いた共有のようなものを論理的に説明する必要があると思います。色々な性格を持った共有空間が都市の中にたくさんあるというのが都市の本当の面白さだったと思うので、少なくとも「好きな人が趣味的にやっているだけ」というような目で見られるような状況は変えていく必要があると思います。また、低層集合住宅市街地の創造や持続が制度設計という視点から見ると抜け落ちているように思うので、ヒューマンスケールの空間が持つ意味を見直していくことも重要ですね。

日時:2011年4月11日

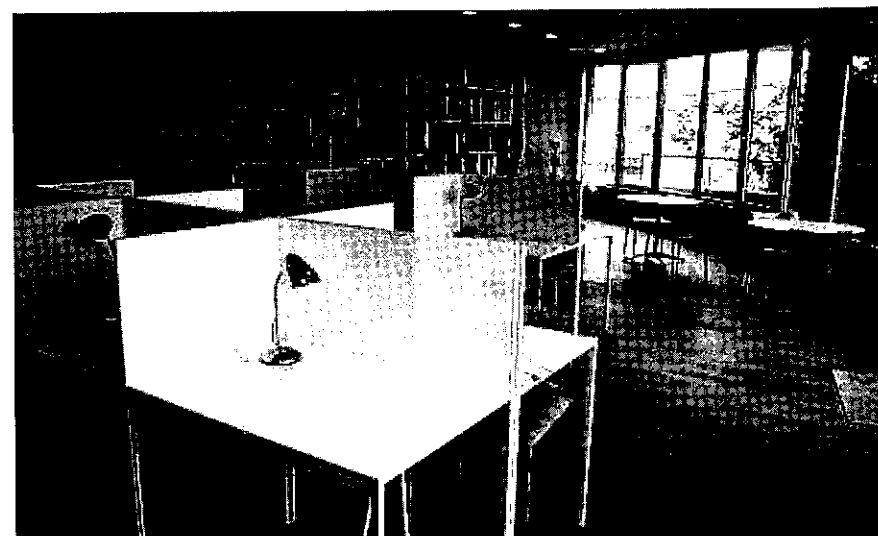
場所:ヒルサイドテラスF棟ライブラリー  
担当:佐藤宏亮・岡田雅代

注1)クラブヒルサイド

地域・世代・ジャンルを越えた人々をゆるやかにつなぎ、豊富な出会いと交流、活動を生み出すためのプラットフォームとして2008年4月に設立された。ヒルサイドテラスをベースとした会員組織。私設図書室「ヒルサイドライブラリー」や、さまざまな展覧会やイベントが催される「ヒルサイドフォーラム」が利用でき、セミナーや展覧会、コンサートなど行なわれている。

注2)トウキョウ建築コレクション

建築学における分野を超えた議論の場として、全国の修士学生による修士設計・修士論文を集めた展覧会が2007年より毎年開催されている。企画提案を受けた朝倉不動産が場所を提供することで実現した。



ヒルサイドライブラリー (写真提供: HILLSIDE TERRACE)



対談の様子(左:朝倉健吾氏 右:窪田亜矢氏)