



“柏の葉”に描く新たな市街地像とこれからのまちづくりを考える

UDCK景観・まちなみシンポジウム2013

報告書

月日 8月3日(土)

時間 13:30~16:30

会場 柏の葉アーバンデザインセンター[UDCK]

主催 柏の葉アーバンデザインセンター[UDCK]

後援 柏市

柏の葉
アーバン
デザイン
センター

UDCK

Urban Design Center Kashiwa-no-ha

UDCK 景観・まちなみシンポジウム 2013

～“ 柏の葉 ” に描く新たな市街地像とこれからのまちづくりを考える～

13:00～(受付開始)

13:30 **開会挨拶** 上野 武 (UDCK 副センター長, 千葉大学教授)

——第Ⅰ部 報告・基調講演——

13:35 **活動報告** 「UDCK の取り組み～空間デザインに係る活動概要と今後の課題」
岡本 祐輝 (UDCK ディレクター)

13:50 **基調講演** 「不動産経営戦略としての景観づくり」
甲斐 徹郎 氏 (株式会社チームネット)

14:35 **事例報告** 「緑の効果を活用した宅地開発～環境共生街づくりのご提案」
三井所 清史 氏 (株式会社岩村アトリエ)

15:05 (小休憩)

——第Ⅱ部 パネルディスカッション——

15:15 **話題提供** 「柏市の景観行政と景観整備機構 UDCK への期待」
井出 茂 氏 (柏市都市計画課)

15:25 **公開討論** 「ルールづくりからモデルづくりへ」
パネラー 甲斐 徹郎 氏

三井所 清史 氏

井出 茂 氏

岡本 祐輝

コーディネーター 清家 剛 (UDCK 副センター長, 東京大学大学院准教授)

16:05 **会場質疑**

16:20 **総括** 出口 敦 (UDCK センター長, 東京大学大学院教授)

16:30 **閉会**

懇親会

ゲスト講師 プロフィール

甲斐徹郎氏 (株式会社チームネット 代表取締役)

千葉大学文学部行動科学科 (社会学専攻) 卒業。東京都市大学ほか非常勤講師。1995年、環境共生型の住まいとまちをプロデュースするコンサルティング会社として、株式会社チームネットを設立。マーケティング発想による独自の「つながり」理論をもとに多くの環境共生プロジェクトを手がける。また、住民主体のまちづくりプログラムを構築し、いくつものモデル事業を実施、個と個の連鎖による緑のまちづくりを推進する。

三井所清史氏 (建築家, 株式会社岩村アトリエ)

早稲田大学理工学部建築学科卒業、同大学院理工学研究科修了。(株)岩村アトリエにて建築・まちづくり計画に係る調査・研究を担当。主に、環境共生住宅の研究開発・普及業務に携わる。

開会挨拶

上野武 (UDCK 副センター長、千葉大学工学部建築学科教授)



上野武氏

に毎年フォローアップを進めている。

柏の葉エリアの景観や街並みの質をどう高め、維持していくか。

UDCK は 2006 年 10 月に発足し、その後 2008 年 3 月に『柏の葉国際キャンパスタウン構想 (以下、CT 構想)』が千葉県・柏市・東京大学・千葉大学により共同策定された。CT 構想をどう実現していくか、空間デザイン・エリアマネジメント・モビリティなどテーマ別に部会を設け、UDCK を中心

苦慮しながら検討を進めてきたなか、先月 7 月 18 日に UDCK は柏市より景観整備機構に指定された。任意団体として発足した UDCK は、一昨年には一般社団法人を設立したり体制を整えてきたが、CT 構想を実現していくための UDCK の政策的位置づけは実は曖昧であった。今後は、景観整備機構として役割を果たしていくことになる。

景観整備機構として UDCK がどう取り組みを進めていくか、共に考えていくために本シンポジウムを開催することとした。ゲストとして招聘した甲斐さん・三井所さんは、様々なところで環境共生住宅づくりや景観まちづくりに携わっている。お 2 人から講演いただいた後に、ディスカッションを通じて今後の UDCK の活動を考えていきたい。

活動報告「UDCK の取り組み～空間デザインに係る活動概要と今後の課題」

岡本祐輝 (UDCK ディレクター)



岡本祐輝氏

改めて確認すると、2005 年に開業した TX 柏の葉キャンパス駅の周辺は、柏駅周辺の中心市街地に次ぐ柏市の第 2 の都市拠点に位置づけられており、現在約 273ha の土地区画整理事業が進行中だ。当エリアでは「公・民・学連携」のまちづくりが進められているが、“公”とは公共的公益的な視点をもつ主体で、行政のほか NPO 等も位置づけられ、“民”には民間企業や市民、“学”には大学や研究機関が位置づけられる。この公・民・学連携のまちづくりを進めるための地域共通の将来ビジョンが CT 構想であり、その仕組み・体制が UDCK である。

UDCK は公・民・学の 7 団体がヒト・モノ・資金・活動を持ち寄って共同運営しており、市の外郭団体や県、専門企業等が協力団体として活動に参画している。その中心に企画・事業推進・コーディネートに携わる専門スタッフがいて、また活動場所として専用の“箱”をもっているのが UDCK の特徴である。

CT 構想は「公民学連携による国際学術研究都市・次世代環境都市」を理念とし、空間としても人の活動としても、大学キャンパスと街が融和していく事を目指している。目標の一つに「質の高い都市空間のデザイン」を位置づけているが、この目標に係る UDCK の活動概要を以下に紹介する。

大枠としては、国際キャンパスタウンに相応しい、創造性にあふれた良好な都市空間を形成していくための行政・市民・企業等の活動・事業を技術支援する事であり、「公共施設等のデザイン協議支援」、「普及啓発」、「調査・研究」に分類できる。

柏の葉エリアの現況を端的に整理すると、道路・公園・調整池

などの公共施設整備や、民間の土地活用等が、駅前街区の“外側”で本格化してきている状況にある。

公共施設等については、維持管理・利活用も見据えながら、国際キャンパスタウンに相応しいデザイン水準を目指している。これまでの取り組み事例で言えば、近々リニューアル整備予定の「西口駅前広場・駅前線」では、ハード面のデザインのみならず、整備後の管理・活用方策についても検討が進められている。また、2015 年以降に本整備が予定されていた「1 号近隣公園」は、関係者協議を経て段階整備を行うことになり、市民参加で草刈りイベントも実施されている。多自然型整備予定の「2 号調整池」は、環境モデル拠点としてどう整備していくか協議が進んでおり、まずは民間資金を活用した散策路整備が年度内に計画されている。CT 構想に位置づく「緑園の道」は、緑豊かな通学路として歩道空間をどう整備し、民地内の緑をどう増やしていくか協議が進められた。以上、公共施設・オープンスペースのデザイン誘導については、公・民・学連携の取り組みは徐々に形がみえてきている。

一方、区画整理の進捗に伴う民間建築活動等について、行政・地権者・専門家等がどう連携してデザイン誘導していくか。CT 構想はあまり具体的空間像には触れていないため、UDCK では、CT 構想の都市空間デザイン面の実践戦略『柏の葉アーバンデザイン戦略』の検討を進めている。その概要は、①柏の葉を印象づける街路をつくる。② CT 構想に位置づく「緑園の道」・「学園の道」を軸に歩行ネットワークをつくる。③ 柏の葉キャンパス駅周辺・2 号調整池周辺・柏の葉公園周辺を環境モデル地区にする。④ こんぶくろ池公園周辺・正連寺地区・柏の葉小学校周辺を既存の自然環境等を活かしながら整備する。⑤ デザインマネジメントの仕組みをつくる。5 つの指針を“戦略”として整理中だが、これらを公共空間のみならず民地内にも展開していくためにどんな取り組みが必要か、今日は一歩踏み込んで議論できればと思う。

基調講演「不動産経営戦略としての景観づくり」

甲斐徹郎（株式会社チームネット 代表取締役）



甲斐徹郎氏

マーケティングの立場からシンプルに考えると、景観・街並みがなぜ重要か。それは不動産販売に直結するからだ。

まずは、販売日数を 1/3 に短縮し、かつ販売価格も 15% アップできた事例を紹介したい（ビデオ上映）。山梨県上野原市の約 1,600 区画の住宅団地「コモアしおつ」。バブル崩壊後なかなか客がつかず、最後の 70 区画を販売する際に弊社で携わった。我々が入る前の販売区画は“普通”の街並みだが、最終区画では街並みを変えて販売した。その売れ方を何軒か追跡調査したが、幼い子供を抱えたある夫婦は、比較物件から 1,000 万円高いこの物件を 48 日以内に購入していた。何故か。子育てに手一杯で庭なんて興味ない状態だったが、物件を見た後「きれいなので妥協したくなくなる」となった。深く聞いてみると「ああいう風景を見ると子供のためには良いかなと思った」。価値観が変わり、衝動買いに近い状態で 1,000 万円高い買い物をしたのだ。

ボストン・コンサルティング・グループのまとめた報告書を引用すると、1 ランク上のものを消費してしまう意志決定の仕方は確実にある、と。①自分に対してのご褒美、②家族の関係をより良くするもの、③自分自身を研鑽するもの、④自分のライフスタイルの価値を高めるもの。これらに対して高いものを買ってしまう行動は、誰にでもある。先ほどの夫婦は、あの物件を見て人生に対する投資と考えた瞬間に、高いレベルに自分自身を合わせる意識が働いたのだ。

その心理状態を生んだのは、概ね次の流れである。圧倒的な景観によって感動すら覚え、物件の中に通された時に心地良さを味わい、そこでの豊かなライフスタイルを想起した。その上で営業マンの説明を聞き「そこまで考えてつくられたのか」と納得して購入している。物を売る場面では“出会い方”が消費の位置づけを決め、受動的な気持ちが能動的に変化して購入する。受動的な状態の時に、感覚的な情報がうまく入れば気持ちが盛り上がるが、普通の街並みしかない状態で営業マンに「この家は最先端で、性能は…」と説明されたらどう思うか。受動的な状態で論理的な情報を与えられると、それは鬱陶しい。

その心理状態を生んだのは、概ね次の流れである。圧倒的な景観によって感動すら覚え、物件の中に通された時に心地良さを味わい、そこでの豊かなライフスタイルを想起した。その上で営業マンの説明を聞き「そこまで考えてつくられたのか」と納得して購入している。物を売る場面では“出会い方”が消費の位置づけを決め、受動的な気持ちが能動的に変化して購入する。受動的な状態の時に、感覚的な情報がうまく入れば気持ちが盛り上がるが、普通の街並みしかない状態で営業マンに「この家は最先端で、性能は…」と説明されたらどう思うか。受動的な状態で論理的な情報を与えられると、それは鬱陶しい。

ここからは、まちの豊かな景観が生まれるベースを考えたい。これは船橋市内のある地区の航空写真だが、それに江戸時代の地図を重ねると、水戸街道沿いには商売系の施設が並び、斜面地の突端に人が住み、水利の良い場所は田圃として利用されていた事が分かる。昔ながらの、のどかな美しい街並みが残っている場所がある一方、かつて人の住んでいなかった場所は開発されてこんな街並みになっている、美しさが無い。この違いを「パッシブデザイン」・「アクティブデザイン」という考え方で整理したい。

パッシブデザインの考え方で熊谷市においてクーラー不要な家「緑風の家」を弊社で手がけたので、これを事例に説明したい（ビ

デオ上映）。外の環境とのつながりをどう生かすかがパッシブデザインの考え方だが、これは「体感原理」を理解すると分かり易い。体感とは、人間と環境との間で行われる熱交換＝熱の移動によって決まる。熱の移動のパターンは①伝導、②対流、③放射、④蒸発。昨今はスペック要素のみを取り出して、機械的に家をつくるのが当たり前になっているが、そもそも体感とは人間と環境との関係によって決まっており、その関係をデザインすることがパッシブデザインの考え方である。スペックを組み合わせる家をつくるのはアクティブデザインと言えよう。

これを踏まえて、この写真（石の周囲だけ雪が溶けている）を見てもらいたい。石が無いところは風が均等に当たり、太陽熱による表面温度を吹き飛ばしてしまうが、石の周りは風が止まり、太陽熱を吸収してその表面温度が上がっている。つまり、この雪の溶け方は、石が影響して出来た風の分布図と言える。この視点で見ると、昔の民家はそうした場所を選んで建てられており、これこそが関係論によるパッシブデザインの家づくりである。ある地点は風が止まっているので冬の温かさが全然違う、あるいは夏にクールスポットができてその空気を室内に引き込んで涼しさをつくる等、あらゆるものが“関係”でデザインされている。

先ほどの「緑風の家」も、周りの環境づくりが重要になっている。外からの熱を遮るために、日除けを付ける、簾をかける。南側の外構に木があれば表面温度はさらに下がり、北側にも緑を植えれば冷気が生まれる。そして縦方向の風の流れをつくって…など徹底的に“関係”で解いていった結果、日本一暑い熊谷市でも快適な家がつくれた。

ここで、アクティブデザインが生み出す街並みと、パッシブデザインが生み出す街並みを概念図で見てみたい。アクティブデザインの街並みは、高性能なエアコンを付け、遮熱ガラスを付け、高断熱な構造に変え、更には太陽光パネルを付け…こうした家が街中に増えると、家の中は快適だが、外の環境は何も生まれない。これをパッシブな手法に変えると、南側に樹木を置き、断熱性能を上げる。北側の樹木も重要で、太陽光パネルも付ける。設備機器を上手く使いながら、パッシブの考え方で解いていく。道路に街路樹があると更に良くなり、裏に他人の庭があると更に良くなる。相互に関係し合うと街の環境はどんどん良くなる。この2つの街並みを比べて、どちらがよく売れるか？ということだ。

柏の葉エリアの今後について、単に柏の葉でどう売るかではなく、柏の葉自体が他のまちと競争している状況を考えなければならぬ。柏の葉エリアが「ブランド力がある」、「生活に対して投資したくなる場所」という位置づけを獲得すれば、このエリアを戦略的に売り易い状況が生まれる。それが景観づくりの目的と考えれば良いだろう。先ほどの「コモアしおつ」を例にポイントを挙げると、アクティブデザインの街並みは南側開口部しか興味がなく、道路の向いには家の裏側が見えて、すぐきたくない。一方、パッシブデザインの街並みでは北側開口部も重要になり、南側の環境ポテンシャルと北側の環境ポテンシャルとをつないだ瞬間に快適性が生まれる。パッシブな空間では、お互いの環境を相互に

高め合い、複数の家の庭が自分の庭のように見えてくる。そして、その場所にコモン性が出てくる。

パッシブデザインに基づいた集合住宅「樺ハウス」も紹介したい。世田谷区につくった環境共生型のコーポラティブ住宅である(ビデオ映像)。“贅沢な環境”を各住戸につなげると非常に快適になるという事例だ。柏の葉エリアでも、古い樹木や自然環境を残す意味について、それを活かすことが非常に快適である状態をつくりあげていくことが重要だろう。古い環境や他人の土地の環境をリスペクトすることに、パッシブの考え方の良さがある。結果として、その豊かな環境を味わっている人々からは、自ずと人間関係・コミュニティが生まれてくる。

「樺ハウス」のこのケヤキの下では色々なことが繰り広げられている。屋上で育てた野菜が収穫されたら、ケヤキの下でバーベキューが始まったりする。すると皆が引き寄せられて、いつの間にか集合住宅の住民全員が出てきたり。ケヤキの木が、自然発生的なイベントの場所になり、環境が人の行為に影響しているのだ。

うまくやると、コミュニティにまで影響する。

環境が人の行為に影響する原理を心理学用語で「アフォーダンス」という。その概要を説明するために、並行する2本の通りの写真を見せるが、どちらを通っても同じ場所に行けるのに、この道は誰も歩かず、もう一方の道は人通りが多い。後者の方が、明らかに歩いて気持ちが良い。写真の中の人々は意思をもって歩いているが、気づかぬうちに環境に従っている行為が多い。環境をデザインする立場から言えば、通行の仕方をデザインしたことになる。次の写真(芝生広場の中で木陰のみに集まって座る人々)も、気持ちの良い場所に寄り添っているだけである。

環境に寄り添ってつくるパッシブな暮らしは、同じ方向に人の関係をつくり上げていく力がある。単純にスペックではなく、関係論としてライフスタイルに働きかけることが重要だろう。柏の葉エリアには、住宅地だけでなく、周辺には自然環境が多い。ライフスタイルとして自分たちの幸せ、「憧れだよ」という状態をつくるためにどうしたら良いか考えていくことが重要だろう。

事例報告「緑の効果を活用した宅地開発～環境共生街づくりのご提案」

三井所清史 (株式会社岩村アトリエ)



三井所清史氏

岩村アトリエは、環境共生の建築・街の設計・監修や、環境共生を実現するための制度づくりの支援業務を行っている。弊社が設計した環境共生型建築としては、例えば都営住宅だったものを世田谷区におろして建て替えた「世田谷区深沢環境共生住宅」や、住宅以外にも学校施設「神戸ドイツ学院/ヨーロッパンスクール」。CASBEEなど環境配慮ガイドラインづくりにも携わっている。

環境共生住宅とは、スペック的にはエネルギー・資源・廃棄物に十分配慮され、周辺環境と調和し、住み手が能動的に関わりながら、環境と共生するライフスタイルが実践できる住宅である。“関係”の中でどう住まうか、そのための“場”をどうつくるべきかを考えて設計している。

そうした“関係”のデザインを住宅1棟でみると、南側の外構のつくり方、北側の外構のつくり方、それらをどうつなぐか、それに太陽・雨・風や、室内の熱をどうコントロールしていくかを考えていく。その目的は、心地良く住む事にある。心地良さを実感できる住宅をつくるためには、“関係”を丁寧に追っていく必要がある。これを実現するためには、住宅の外の環境が良くないと絶対に出来ない。その環境が連なっていくことで、そこには必然的に街並みが出来てくる。

快適な範囲(縦軸)と時間軸(横軸)との関係を模式的に表現したグラフを示す。縦軸の「快適/不快」の種類は「暑い/寒い」、「明るい/暗い」など、横軸の単位は1年、1日など何でも良いが、屋外の環境は常に変化しており、ある範囲を超えると不快に

なり、またある範囲に入ってくると快適な状態になる。アクティブデザインとは、不快な状態を機械の力を借りて力づくで快適な領域までもってこることだ。パッシブデザインは、まず住宅の周辺環境を整えることで不快さを下げる、次に建物を工夫することで更に下げる、最後に足りない部分は設備の力で快適な領域までもってこる、という考え方である。また、快適な領域は時間を追って常に変化しており、例えば季節に応じた快適な温度域があり、夏の15度は寒いと感じるが、冬の15度は温かいと感じるだろう。そうした変化も把握した上で、どう不快な領域を快適な領域までもってこるのか、それが環境デザインにとって重要である。

その考え方をまちづくりにまで広げる理由は、住宅1戸で頑張っても達成できないことがある、そして、1つ1つの住宅での取り組みをより効果的にするには良好な周辺環境が重要だからだ。ヒートアイランドのような問題は、地域レベルまで広げて考えないと効果は出ない。また、住み手が「その街を良くしていこう」、「快適に暮らしていこう」とする意識を育むエンジンとして、自然や心地良さを体感できる日常的な環境を用意していく必要がある。それを積み重ねていくと街並みができる。

快適な環境をつくっていく視点を整理すると、①街の微気候を快適に整える。②多様な動植物と身近に触れあえる環境を創出する。③心地よく・誇りに思う街並みを実現する。④街と暮らしを熟成させる仕組みを整える。

①の例として、ミサワホームによる川崎市宮崎台「桜坂」分譲地では、山に地主が植樹して森をつくっていたところ相続の問題が出て、50年の定期借地権事業で森の中に小さな戸建住宅団地をつくった。木を残すために住宅をコの字にするなど様々工夫されているが、夏に表面温度を測ると日向/日陰でかなり温度差が出ている。また、ダイワハウスによる越谷レイクタウン「美環の杜」では、エアコンを多用している家と、そうではない家があっ

たが、調査すると風通しが全然違うことが分かった。

②の例として、積水ハウスによるコモンシティ十王「城の丘」では、山を一部残して自然と触れあえる環境をつくっている。また先ほどの「世田谷区深沢環境共生住宅」でも、わざと斜面をつくってその境目に小さな池をつくった。この池を整備したら、すぐにトンボやカエルがやって来たり、近くの小川から鴨が来て雛を孵したが猫に狙われてしまった、という事すら起きた。また、ミサワホームによる浦安市の「碧浜」分譲地では、様々な種類の樹木を入れており、追跡調査すると、環境に応じて様々な種類の鳥が集まっていた。近くの戸建住宅地には数種類の鳥しかいないが、ちょっと工夫をただけで全然鳥の種類が変わってくる。

③の例としては、地形に応じた風景をつくったり、団地の外の風景を取り込んだり、玄関先を居住者自身がつくりたいと思えるよう設えたり。若干古い事例だが、福島県の諏訪野の分譲地では、売る前から「先行植栽」として宅地内に高木を植えていた。建築計画の際には動かしても良いが、伐採はしないで下さい、と。これにより街の風景を予めイメージさせている。また福岡市照葉では、共同住宅街区と戸建住宅街区の間の道路を緑でつないでいるが、この道路内植栽の管理は、共同住宅と戸建住宅の住民が一緒に行っている。気持ちが良いからつながりが生まれる面も、緑の面倒をみるためにつながりが生まれる面も、両方あるだろう。またこれは別の事例だが、ある人が家の前で花を育て始めると近所に広がっていく、という事がよくある。

④の例として、「竜ヶ崎ニュータウン」では街開きの際に暫定利用で農園とクラブハウスがつくられている。また「世田谷区深沢環境共生住宅」では、どんな樹木があり、どんな時期にどんな実がなるか、住民同士が知り合いながら環境について学ぶイベントが行われた。今年3月にオープンした「三田ゆりのき台」では「まちづくりガイドライン」を作成したが、複数の事業者が入ってくる際に、地区計画・建築協定ではないが「こんな街を目指しましょう」という事を示すものである。また同じく三田では、分譲地購

入者に参加いただくクラブを提案する取り組みも行っている。また、これも「世田谷区深沢環境共生住宅」だが、住宅地の環境を育成管理・運営する仕組みを示すと、様々な立場の人が様々な目的で関わっていることがわかる。このような仕組みは、柏の葉エリアではUDCKがうまくコントロールできれば良いと思う。

柏の葉エリアでは戸建住宅だけでなく、低層集合住宅も大事なプレイヤーになると伺ったので、私の自宅の近所の事例だが、気になるものを簡単に報告したい。関係を閉じているアパートと、関係をつくろうとしているアパートと、その違いが分かると思う。

従来からあるアパートは、例えば木も何も無く、角地に立地すると駐車場が露出してくる。1区画に幅があるマンションとは異なり、小さな単位で同じ要素が並ぶため、天気が良いと同時に洗濯物が並んでくる。建物の妻側が道路に面すると階段が露出し、その横を覗くと玄関扉が並ぶ。アクティブデザインにすらならない。また、これは某プレハブメーカーによる事例だが、地主の土地を分割し、元々の緑を切り払ってアパートを建てている。地主が経営していてもこうした事が起こっており、非常に勿体ない。

一方で良い事例として、これは某自動車メーカーの寮が建て替えられたマンションだが、生垣が隣の家と同じデザインである。他人同士でもこうした小さな配慮をするだけで、先ほどの地主の家とアパートとの関係とは全然異なってくる。これは別のプレハブメーカーの事例だが、生垣を少し高めに作り、エントランス周りもきれいに設えている。この別のアパートは外部階段の前にカリンの木を植えて修景している、樹形がもう少し整えられていれば更に良いだろう。また、このアパートは奥と手前の2棟に分棟し、そのアプローチをきれいに設えている。また、これは積水ハウスによるアパートで、エントランスには工夫の余地があるが、戸建住宅の街並みに馴染んでいる。L字型の敷地に対し建物を2棟に分棟し、間に路地を入れてきれいに設えている。ここまで手の込んでいたアパートは初めて見たが、戸建住宅地の中にあっても、住宅地の質を落とさないと感じている。

話題提供 「柏市の景観行政と景観整備機構 UDCK への期待」

井出茂 (柏市都市計画課)



井出茂氏

柏市の景観形成の指針としては『柏市景観計画』と、その裏付けになる『柏市景観まちづくり条例』が基本になる。景観計画では、良好な都市景観を「そのまちに住む人、営む人、訪れる人の心のあり方を表すもの。単に見ただけが良い街ではなく、楽しい・美しい・心が安らぐ…など、多くの人が感じ、想いを共有できる都市の景観」とし、この心のあり方が「まちに活気をもたらす、住民の心に誇りを醸成し、やがて地域の大切な財産につながる」と示している。景観条例では、市民に対して景観まちづくりはどうかあるべきか、基本的な理念を

示している。「私たち市民は、ふるさと柏を愛し(中略)より快適で魅力のある都市景観づくりに努めなければならない。そして、わたくしたち自らが主体となり、事業者や市とお互いに協力しながら、ふるさと柏のより優れた景観を、未来の子供たちへ共有の財産として引き継ぐため、ここに柏市景観まちづくり条例を制定する」とある。魅力のある都市景観を共につくること、維持・保全を共に行うこと、2つの大切な事項を表している。

景観計画の想いや景観条例の理念を具現化する流れを示すと、①きっかけづくり、②共通認識、③プラン作成、④まちづくりの実践。何度も繰り返し行うことで熟成されるものだろう。「三歩進んで、二歩さがる!休まないで歩け!」という感じだろうか。

今の流れに沿って柏市の景観活動を紹介していくが、まずは『景観資源ガイドマップ』によるきっかけづくり。マップには、普段気づかないような景観も掲載している。また「景観シンポジウム

や景観まちあるき」による景観意識の向上と、『柏市都市景観賞』による普及・啓発。身近な所から景観への興味をもってもらい、都市景観について考え、共感してもらうための取り組みである。そして『柏市景観計画』・「重点地区景観形成基準」による規制と、「届出制度・通知制度・景観アドバイザー」による景観誘導。柏市は、1992年に『柏市都市景観基本計画』を策定し、それを皮切りにこれらの取り組みを進めてきた。

景観計画では、特色に合わせて区分した6地域毎のガイドラインをつくり、景観法に基づく届出の際に誘導等を行っている。また柏市北部地域の土地区画整理事業区域では、柏の葉キャンパス駅周辺の中央5街区とその外側ひと皮分を景観重点地区に指定している。この景観重点地区は規制が特に厳しいものになっている。

ここで、景観をつくる側面から視点を変え、維持の面から身近な事例を紹介したい。柏駅東口のWデッキは2009年度から3年間かけ耐震改修を行い、合わせて景観にも配慮して透明感のあるデザインに生まれ変わった。完成から1年経ったが、スケボーによる床の破損が増えてきた。階段付近のBOX側面の傷もスケボーによると思われる、石の立ち上がり部分にも破損が見られる。この石“桜御影”は結構高価で、部分補修工事とすると1箇所5～10万円する。またタバコのポイ捨てもみられるが、そもそもWデッキの上は「禁煙等強化区域」に指定されている。景観に良くないと分かりながらも、注意看板を出し、規制していかなければならなくなった。街には多くの人に関わっており、魅力ある街並みを維持するためには、一人一人の意識が大切である。

一方で、道路の街路樹だが、夏には涼しげな歩行空間をつくり、街に潤いを与え、秋には葉を落とし、季節の移り変わりを告げてくれる。当たり前の景色だが、この落葉が曲者で、近くに家があれば樋を詰まらせ、雨が降れば歩行者が滑ったり、側溝を詰まらせ道路を冠水させたりもする。今後は、景観や潤いなどの享受を受ける地域の方々と協働して維持・管理していく方法も必要だと考えている。ちなみに市内の街路樹は、高木が約8,000本、中低木が約17万本あり、管理費用が相当かかってくる。

今後の課題を考えると、一過性で終わらせないよう、景観意識を持続していく必要がある。また、地域のニーズを集約したルールの策定・見直しが必要となる。更には、長い目でみた場合、つくる以上に維持・管理が重要であるため、行政と地域に関わる人が役割分担し、継続可能な体制構築が必要となる。そしていつか



は「景観作法の根付いたまち」になることが大切だと思う。

景観整備機構 UDCK への期待についてだが、その前に「景観整備機構」について簡単に説明すると、景観法では「一定の景観の保全・整備能力を有する団体を、景観行政団体が景観整備機構として指定し、民間活力を活用した良好な景観形成の推進を図る事を目的とする」と定義している。行政の“下請け”ではなく、対等の立場で景観形成を担うパートナーとなるべき、お互いの特性を生かし、地域を引っ張るエンジンとなるべき組織だと思う。

UDCKは、柏の葉エリアにおける公・民・学連携のまちづくり拠点として開設され、CT構想の推進を目的にまちづくりの専門組織として、構想の立案、施策の検討・提案をしてきている。イベント開催、展示、出版等による地域プロモーションも行っている。地域のプラットフォームとして、ネットワークを構築し、様々な活動実績がある。UDCKの景観整備機構への指定は、景観まちづくりの可能性を大きく広げた。①柔軟性を活かした景観まちづくりの普及・啓発。②地域の景観形成活動の支援や、行政への施策提案。③専門機関として地権者や事業者への助言・相談。④ネットワークを活用した景観維持・管理機能の育成。⑤景観形成事業のスピードアップが図れると思う。思考錯誤も多いだろうが、UDCKには地域に拠点を置く強みがあり、独立した組織という自由度もあり、市の景観行政とは異なったアプローチが可能だろう。柏北部中央地区の土地区画整理事業はまだ半分も進んでおらず、まちづくりはまだまだ続く。北部地域における連携のコアとして、景観まちづくりの専門機関として、景観行政のパートナーとして、今後の連携に大きな期待を寄せている。

公開討論「ルールづくりからモデルづくりへ」

コーディネイト：清家剛（UDCK 副センター長、東京大学大学院新領域創成科学研究科准教授）

清家：講演を聴いていると、つい「今後この街も良くなっていくなあ」と思ってしまうが、そんな簡単にいくはずはない。皆が良いと思っても具現化できない障害が色々あったかと思うが、気を付けた方がよい点、苦労した点などをまず伺いたい。

甲斐：指摘しておきたいのは「権利と責任」というキーワード。基本構図として、色々お膳立てされ、そこに入居者が集まってきて、暮らし始める。何千万円という大金を払って移り住む人は、「大きな権利を持っている」という顧客意識に陥り易い。一方、環境

共生・パッシブな暮らしは、豊かな生活を拡張していこうという、もっと自由度のある世界観だ。先ほどの「櫛ノハウス」には垣根を越えて複数の住戸がつながるという自由な世界観があり、そんな暮らしができるからクリエイティブだ、と。権利意識を持ちながら自由を主張する人は一番厄介で、行政は必ず規制する・制限を課す立場をとる。「ルールに基づいて権利を行使しないと我々は責任をもてません」、「それを逸脱した場合には罰せられます」というように。“制限”されると暮らしの場はどんどん狭くなり、

極端に言えば、あなたの生活範囲はこの壁の内側で、そこからはみ出た行為は全て制限を受けますよ、と。理想としては、制限されずに街全体を豊かに“関わり”を活かしながら使いたい。もっと自由に使えるようにするには、利用者が権利を主張するのではなく、“責任をとる”という立場をとる必要がある。したがって、豊かな環境を目指そうと思ったら、どこまで自己責任をとるかを合わせて考えなければならない。権利意識をもったまま自由があると勘違いする状況・入口をつくってしまうと、収集がつかなくなる。コーポラティブ住宅事業は必ずそこが問題になり、下手すると権利意識が強く、何か起きる度にコーディネータを攻める状況に陥りがちである。そこで我々はこう言っている、「安全側にプランを変えましょうか。そうすると普通のデベロッパーの提案するようなプランに変わりますよ。あなた方がクレームを言う立場に立った途端にそうなるだけで、一緒につくるという立場をとらなければ我々はそこまで提案できません」と。



清家剛氏

清家：三井所さんに紹介いただいた事例は、1社で開発した団地や、地主が1人のケースなど、共通意識を持ちやすい事例が多かった。一方、柏の葉エリアの今後の開発を考えると、様々な事業者や立場の人が今後入ってくるだろう。複数が混じり合う中での景観・環境共生のまちづくりの実践について、苦労したところ等コメントをいただきたい。

三井所：確かに私の紹介事例は、1社による開発、あるいは数社が共同事業体的に動いて分譲したプロジェクトが多かった。とは言え、公営住宅であれば様々な部署の人が入ってくる。合同プロジェクトであれば、そこに大手8社がいたりする。そういったプロジェクトで環境共生の話をする、大抵「総論は分かる」と。個別の敷地・住棟・計画要素に落とし込んでいった際に不整合が出てくる。例えば、緑は“防犯”と対立構造になり易い。高木があれば登って2階に行けてしまう、視界が悪くなる等だ。先ほど話に挙がった落葉も、極めて重要な問題だ。いま都市の中で落葉は廃棄物として扱わなければならない、秋になると落葉を集めたゴミ袋が大量に発生する。そこで「権利と責任」の話につながっていくが、良い環境を享受しようと思ったら、それを保つ努力を自分でしなければならない。その点を共有できるかが重要だ。

様々な関係者が入ってくるときに大事なのが“目標”を明確に共有することである。コーポラティブ住宅は正にそうで、皆で目指す事は何で、自分の住戸で目指す事は何か。コーポラティブ住宅は互いの濃密な関係の中で、短時間で集約して事業化していくが、まちづくりでも同じことが必要になるだろう。賛同する人に入ってきてもらいたいが、一度崩し始めるとズブズブになってしまう。事例紹介で触れた分譲地でも実際にあった。売れ行きの良い時期には、建売もしっかりつくり、注文住宅もコントロールできていても、売れ行きが悪くなると、どんどんズブズブになってくる。そうなる初期に購入した人が「一体何だったんだ」と。

清家：子どもが育ってそろそろ家を売って田舎に帰る等、ライフステージの変化に対して景観・環境に配慮した住宅地はどうなっ

ていくか。まだ事例もあまり無いかもしれないが、今とは異なる形かもしれないものの、30年後も良い街としてあり続けるために必要なこと等コメントがあれば伺いたい。

甲斐：重視しているのは「コミュニティ・ベネフィット」である。例えば「樺ハウス」は環境デザインとコミュニティの両方が揃ってあのような集合住宅になっているが、我々は「コミュニティをつくろう」とはしてない。コミュニティをつくって仲良く暮らしましょう、というプロジェクトがあったら参加しますか？ 仲良くならないと暮らせないって気持ち悪くないですか？ コミュニティを“目的”ではなく、“手段”と考えれば様々な可能性がある。コミュニティ・ベネフィットとは、個人単位ではできない“贅沢”なことを実現させる、というコンセプトだ。先ほど私は「人は環境に従う」と言ったが、換言すれば、人は“快”に従う。価値観を共有していくことは重要だが、その価値観を3段階に分けて考えたい。“良い/悪い”の論理的な価値、“好き/嫌い”の感性的な価値、そして“快/不快”の感覚的な価値。「こういう街をつくる」と、皆で論理的な価値観を合わせるの難しい。論理的な価値は、ベースの枠組み・認識が異なったら平行線をたどるだけだ。感性的な価値は、合わなければ排他的になり易い。一方で“快/不快”は生物的に共通し易い。環境共生・パッシブの面白さはそこにあり、「気持ち良い街が良い」ということを入口に、それを拡張していくとコミュニティ・ベネフィットという合理性が生まれてくる。弊社の手がけた集合住宅でも、子育て世代やDINKS、リタイヤ層と一緒に暮らしているが、それは“快/不快”の単純な価値観を共有しているからだ。“快”を一緒に上げていく空間にクリエイティビティ、様々な可能性があって、“関係”を基に問題を解決しようと、コミュニティ解決力を有してくる。難しく考えず、常にワクワクするような価値を共有していくことが重要だろう。

加えて言えば、せっかく緑豊かな環境をつくっても、窓を閉めてクーラーをつける生活スタイルを持ちこめば、まちとつながらない暮らしが始まってしまふ。大抵そうなる。そこで我々は「クーラー不要の生活はちょっとした工夫ですよ」と伝えている。緑のカーテンをつけたり、窓の開け閉めのタイミングや、日射遮蔽の仕方など、工夫すればこんなにも気持ち良い生活ができる、と。そうすれば「樺ハウス」のようなケヤキに価値があることが当たり前になる。暮らしを街の環境にアジャストしていくことを丁寧にやると、共通の利益を持った関係がつくりやすい。

三井所：正にそうで、同じ利益を共有することを積み重ねることが大切だろう。例えば、大正から昭和にかけて鉄道会社中心に開発された郊外型住宅地。東急沿線や阪急沿線などだが、当時の都心部の高密度・劣悪な環境から離れた郊外に整備した住宅地で、画地が大きく、緑も多い。100年近く経って2世代くらい建物が建て替わっていてもおかしくない年数だが、だいぶ傷みながらも残っている住宅も多い。それは、やはり気持ち良いからだと思う。ハウスメーカーも「緑が多ければ気持ち良いのは当たり前」と言いながら、自分たちではなかなかやらない。緑の世話が大変だから、あるいは、自分の庭の木が向こうの敷地に葉を落とすと怒られる、からだ。そうではなく「こういうのが気持ち良い」、「使い込んでいけばもっと良くなる」という意識が大事だろう。ヨーロッパで古い街並みが残っているのも、きっと気持ち良いからではないか。そういう意識を共有することが大事かと思う。



甲斐：その観点が正に、権利意識ではなく、自己責任においてお互いに共有している“お互い様”の関係が成り立っているという事である。「あの枝が伸びているが、いかがなものか」と皆がチェックし合う街になると、“権利と制限”の世界に陥ってしまう。

清家：柏市北部地域には、1980年に分譲した約1,600戸の大規模な住宅地「東急柏ビレジ」がある。30年経って、住民としても建物としても徐々に次の世代に入ろうとしている段階だが、少なくとも現時点では、住宅地としての当初計画が良かったこともあって、皆で緑を維持している。柏市には多くの住宅団地があるが、柏ビレジはそのなかでも成功例ではないかと思う。

甲斐：そういう団地では気持ち良さを共有し、高齢な方が「どんな環境を楽しもうか」と“やんちゃ”をやれる街だという印象を受ける。それが理想だと思う。先ほどの「樺ハウス」も高齢化しているが、だんだん時間に余裕が出てくると「この庭をもっと楽しもう」と皆で盛り上がり、「ピザ窯をつくろう」と。そして「まずはイタリアに行き、ピザの作り方を学ぼう」と。そういう“やんちゃ”なシニアが元気でいられて、近所の子供をつかまえて色々仕出かしているような光景が生まれるのが良いと思う。

清家：ここまで様々なキーワードが挙げられてきたが、柏の葉エリアの開発に関わる中で難しい部分も多いだろうが、市あるいはUDCKとして、気持ち良い住宅地としてどうあるべきか伺いたい。

井出：土地区画整理事業は、基盤整備をして早く事業を完了させる事が第一目標になるが、街はそれだけではできない。各地権者が土地活用をして、ビルドアップしてきて初めて街ができる。土地の使用収益が開始されると、税金も高くなり、早く土地活用を始めなければならず、地権者は個々にハウスメーカー等と相談し、一番有利と思われる活用を始めていくものと思う。まちづくりの誘導と言う面では、行政も用途指定による用途制限をしたり、必要に応じて地区計画を定めて市街地形成を誘導している。また、柏の葉キャンパス駅周辺は景観重点地区として景観誘導も行っている。行政が出来ることは、ある程度の“面”で括って規制・誘導していくしかないの、個々の地権者の土地活用まではなかなか踏み込めない。ときに、船橋市の坪井地区の土地区画整理事業において、その一部でNPO法人がまちづくり誘導をしていた事例がある。「美しい街住まい倶楽部」というNPO法人で、地権者26人から委託を受けて、業者と交渉し15haの街並み誘導を行ったり、「美しい街・住宅友の会」という住みたい人の登録を受け付けている。宅内配線による無電柱化や、街並みの統一、あるいは2004年当時には坪単価が45万円だった地価が2007年に65

万円に上がったりしている。このようなシステムを柏の葉エリアにもつくっていけないかと思っている。

岡本：井出さんの話を「UDCKがそれをやれよ」ということかと思いつつ聞いていたが（笑）、正にそういった取り組みも今後この街には必要だと考えている。“規制・制限”という話が先ほど出ていたが、規制するルールをどう上手く解釈しながらコントロールしていくか。その観点でUDCKが景観・街並み誘導にどう関わっていくかは、他都市の事例を見ながらある程度その方法論は想定できる。しかしながら、個々人の土地活用にまで踏み込んでUDCKがどう関わって行くべきかは、我々も答えを持っていない。ただ、そこをやらないと、地権者数で言えば900というオーダーの土地区画整理事業で、今後宅地が順次供用開始されていく中で本当に良い街はつくり出せないだろう、と感じている。

あと、先ほど挙げた“責任”という話で言えば、例えば、柏の葉キャンパス駅西口で駅前広場・駅前線のリニューアル整備が予定されているが、その維持・管理に対して企業や市民が関与して、それをUDCKがコーディネートして…という取り組みが始まろうとしている。駅前のような分かり易い場所ではなく、そこから離れた地区でどう取り組んでいくべきかは課題だ。

清家：ここで会場からも質問を受けたいが、いかがか。

質問者：この場に集まっているのは景観・街並みに関心のある人だろうが、この会場に来ていない人の方が大多数である。極端に言えば、景観条例に縛られたくない人も大勢いるだろう。実際、景観重点地区の近隣にも、派手なネオン広告を出している店舗がいくつもある。そういう人に対して、どう景観意識を広めていけば良いのかが課題だと思う。あるいはこの場にいない人たちでも、良い意見を持っている方も多いと思うが、そういう意見を集める方法は何かないだろうか。あと、今日は良い事例を紹介いただいたが、悪い事例を示すことによって「放っておくことになってしまふ」ということを示していくことも必要ではないか。

清家：UDCKの立場で言えば、まずは集まっていただけの方で意識を高めていきたい、というのが本シンポジウムの主眼である。それがトップを引っ張ることは資するが、なかなかボトムアップにつながっていないことは日々痛感している。柏ビレジの方々も本日来場しているが、1,600戸全てが来てくれる訳ではなく、その中でも意識の高い100戸くらいの方々とは意見交換できるようになってきたが、なかなか声が届かない方もまだまだいる。それでもやはり、集まって先導的な議論をすることが1歩目だと思ひ、良い事例を多く学び、それにつながる事が今後仕掛けていけないか、と考えてのシンポジウムである。一方、悪い事例は柏市にはそこら中にあり（笑）、「柏の葉だけ勝てば良い」という立場に立てばいくらでも紹介できる。私の立場からは言いづらいが、なんとかうまく共有していく方法はないか、という課題はある。

岡本：情報発信については、UDCKスタッフとしても常に課題と認識している。決定的な答えは有してないが、地域の“地道なまちづくり”と言うと語弊はあるかもしれないが、UDCKは腹を括って地域の方と丁寧に付き合っていくしかないのかなと感じている。「UDCKって何？」と言われる状況も多い中、景観整備機構に指定されたという背景もあるので、そもそも「景観整備機構って何？」という状況もあるかもしれないが（笑）、本腰入れて、地権者等と丁寧に地域と付き合っていく必要があるだろう。

井出：景観意識の広め方は、お経のように繰り返し繰り返しやっていくのが一つだと思う。柏市では市民意識調査を3年毎に実施しているが、その中で景観に関する設問も入れている。2009年の調査では、各施策の重要度に関する設問において、「景観の向上」を「重要」「どちらかと言えば重要」と答えた方は計56.0%いる。一方2012年の調査では、市の『総合計画』の42の上位施策について重要度を聞いているが、残念ながら景観に関する施策は、重要でない施策の2番目に入っている。「税金をかけてまで景観をつくる必要性は？」という意識の表れだと解釈している。

景観も含めまちづくりの身近な例として、柏市南部地域の増尾駅周辺に加賀地区では、駅前のスーパーが撤退した後に葬儀場の建設計画が起って、地域がまちの景観に対して一体になった。町会が「まちづくり委員会」を設立して、提案制度を使って地区計画が定められた、という事例がある。きっかけの善し悪しは別として、景観形成はまず意識してもらうことから始めていかなければならないと考えている。

行政として、不快な事例の提示はハードルが高い。良い事例は市のホームページでも紹介しているので、是非見ていただきたい。

三井所：先ほど甲斐さんの講演の中で、最初は受け身で、感動して能動的になっていく、という説明があった。良い事例を体感してもらう事がその“感動”に該当するが、体感した先の事も本当は必要である。なぜ良いのか、なぜ気持ち良いと感じたのか、それを論理で分かっているプロセスも、まちづくりを続けていく上では重要だと思う。関心の無い人も、そういう論理の部分では引っ掛かってくる可能性があるかもしれない。体験できる・感動できる場と、それが何故そうになっているかを伝えられる場面と、両方つくっていく必要があると思う。そういう場面を通じて、意見をもっている人から意見収集できるかとも思う。良い事例・悪い事例は直結していて、良い事例の感動と論理が分かれば、悪い事例の不快さも分かってくる。とは言え、お2人が言ったように、かなり地道にやっていかないと広まっていけないとも思う。

甲斐：今の質問とそれに対する答えを聞きながら、UDCKの抱えている問題はそこなのだと、よく分かった。

コーポラティブ住宅のように、“感動”が目的をもって共有され、皆で合理的に実現するのがコミュニティ・ベネフィットだが、一方でそれを一般のまちに普及して、街全体がコミュニティ・ベネフィットを共有するにはどうすれば良いか。我々が実際に試みた事例を紹介したいが、それには「自己組織化」という概念にヒントがあると思う。これはイワシの群れの写真だが、一匹一匹はひ弱なのに数万匹が大きな調和をもった動きをしている。例えばサメが押し寄せてくると、全体を崩さず、大きなうねりを成して逃げる。このような全体性が生まれる原理を突き詰めると、全体の事を考えて泳いでいるイワシは1匹もおらず、イワシは個と個の単純な繰り返しのみで全体を成しているそうだ。その単純な繰り返しとは、たかだか3つの原理に基づいていて、①群れの中心に向かって泳ぐ、②周りのイワシと同じ方向性・スピードに合わせて泳ぐ、③ぶつかりそうになったら離れる。この3つの条件でプログラムを組むと、コンピュータ上で自然界に近い泳ぎ方のシミュレーションができるそうだ。そこで、単純な関係を繰り返すと全体性が生まれてくる、という観点で実際のまちを見てみたい。これは沖縄の集落の写真だが、非常に緑豊かである。その理由は

単純で、1軒1軒の家で風を止める様に植樹され、その民有地の樹木が続いているだけである。これは、「自己組織化」と同じ原理で捉えられる。一方で、現代の沖縄の街並みは、まちの環境が失われている。昔の家は台風が来たら壊れてしまうので家の周りの木に頼らざるを得なかったが、1960年代後半になると住宅のコンクリート化が始まり、家は台風が来ても壊れない存在になり、自己完結できるようになった。高度成長期より前に遡ると、街並みは案外“イワシの群れ”であった。それが自己完結してくると、もはや外に木を植える必要が無くなり、むしろ外との関係を断つ生活スタイルが当たり前になり、そして街並みが喪失した。

都市において、もう一度街並みをつくろうとする際には、失われた関係を見出す事が重要だ。説明として分かり易いのは「関係はお得」、つまりコミュニティ・ベネフィットの考え方である。“贅沢な環境”を皆の力でつくって、お互いが享受していく。別に“仲良く”という意味ではなく、単純に自分の生活を拡張して、まちを味わうという事だ。

都市環境を再生させるための決め手が、失われた関係をもう1回創出させる事だと考えると、どんな小さな単位でも良いので、そこから推し進めて、いつの間にか全体が動き始める、というビジョンが必要だと思う。「2:6:2」の原則を聞いたことがありますか？ 動き出そうとする者が“2割”いたら、何もしない・日和見的な者が“6割”、反対者が“2割”いる、という状況を指す。真ん中の“6割”は“2割”に影響を受けていくが、“上の2割”に影響を受ければ全体が「やろう」という雰囲気になるし、“下の2割”に影響を受ければネガティブな方向になる、という構造だ。まさに「自己組織化」を表わしており、その最小単位は、例えば5%くらいが動き出せばかなり大きな動きが出来上がってくる、とされている。やがて2割を超えると、ほとんど全体が動いているように見える。そういう大きな動的プログラムを、どうつくり上げていくのかビジョンにもちながら、UDCKが何が出来るのか考えることが重要だろう。

具体例として、「まちなか緑化」というプログラムをここ5年間、弊社で行っている。互いに協力し合って向こう三軒両隣で緑を植えると宣言したら、助成すると同時に専門家を派遣して指導を受けられるというプログラムだ。このプログラムで、例えば池袋の密集市街地の隣り合う2軒はこう変わった（ビデオ映像）。木密地区という余剰空間が無い場所で「山道を入れていくみたい」という状況をつくり出した。このプログラムを経て、豊島区は「界わい緑化助成」の制度をつくった。この様子をみた周りの人が感化され、隣近所だけでなく、少し離れたところで説明会をすると、また手を挙げる人が出てきた。どんどん動き始め…という状況が生まれた。そういう「関係はお得」ということを実体験できる仕掛けを上手く誘導すると可能性があると思う。「自己組織化」の観点を加えると、動的なプログラムが見えてくるので、今後の柏の葉エリアのプロジェクトを考えるときに良いのではないかと。

清家：この公開討論としては、良い話だけではなく、課題もお話しいただき、その解決手法として具体事例も紹介いただいた。公開討論のタイトル「ルールづくりからモデルづくりへ」の“モデル”という言葉とは少しズレるかもしれないが、今後の取り組みのヒントをいただいたと思う。公開討論はここで締めたいが、この後の懇親会でも率直な議論を継続したいと思うし、あるいはこ

の場にはない人に向けても、何らかの形で広めていければと思う。

総括

出口敦 (UDCK センター長、東京大学大学院新領域創成科学研究科教授)



出口敦氏

出口: 繰り返しになるが、UDCK が景観法に基づく景観整備機構に指定され、そのスタートを切るため本シンポジウムを開催させていただいた。

井出さんの話をお聞きしながら、柏市は全体的に景観意識が高くないとの認識を持った。鉄道駅を中心に発展し、交通利便性が高く、あまり景観に配慮しなくても土地の価値が高く、建てれば売れるし、人も住んでくれる状況が続いたこととも関係しているのかと思う。ただ、今後もそういう状況が続くのかという危機感もある。地域間競争が激しくなり、人口もそれほど増えなくなる中で、都市経営の観点から環境的な価値、不動産的な価値を高め、維持していくのは将来を見据えた深刻な課題と言える。

柏市の場合、景観条例に記された景観まちづくりの理念を具現化していくための方策が未だ弱いのではないかと思う。市と地権者とだけではコンセンサスが得られにくいルールづくりや調整でも、UDCK が景観整備機構の法的な位置づけを得ることで、柏の葉エリアあるいは柏市全体の今後の景観づくりの第三者機関として果たせる役割や場面は様々ある。甲斐さん、三井所さんからは、そのための示唆に富んだ話をいただいたと思う。会場からのご質問にもあったが、景観に関心がない人たちへの対応も課題である。ばらばらに住宅が建ち、まとまりを失いかけている地域の状況に対して「体感原理」に訴えかけていくことを UDCK の目標のひとつに置きたいと思った。

そのためには、景観づくりの常套手段であるルールづくりを行い、全体の底上げを図る取り組みだけでは限界があるだろう。今回の公開討論のタイトルを「ルールづくりからモデルづくりへ」にした意図はその点にもある。教育で一番手っ取り早い方法は、目指すべきモデルとなる人を学生の身近に置くことである。建築学科であれば、目指すべき建築家がプロフェッサー・アーキテクトとして学生の身近にいることが最も効果的である。景観に関し

ても「柏の葉ではこれをモデルにして目指しなさい」という街並みや住宅群を、たとえ小規模なものであっても地区内に創れたら、地区全体への波及効果は大きく、地区全体が格段に良くなると思う。そうしたモデルづくりに UDCK は軸足を置いていく必要があるだろう。

また、多くの自治体でも景観の表彰制度を持っているが、この点についても柏市で研究していく必要があると感じた。三井所さんの報告をお聞きし、当人や地域の方々が無意識に創り出した何気ない街並みの中にも、良い景観を創り出すことに貢献しているものがあることを改めて感じた。そうした日頃見慣れている身近な良い景観を掘り起こし、表彰し、「良い」と伝えることも重要だと思う。

UDCK が景観整備機構に指定され、景観行政に積極的に関わられる立場になったことを記念して開催した本日のシンポジウムを契機にして、柏の葉エリアの中の志のある地権者の方にモデルをつくっていただきたい。また、一緒に勉強してみたいという地域の方々がいらっしゃれば、是非ご相談いただきたいと思う。採算性が取れ、やってみようと言う方が出てきていただくことで、柏の葉エリアが真の景観先端都市になっていけるのではないかと思う。

甲斐: 今の出口先生の話と関係するので PR させていただきたいが、弊社で環境省の助成をもらってホームページ「居心地ナビ」を運営している。都内 16 箇所の緑量が多い箇所に、体感温度を表すグローブ温度計を使ったスタンドアロン型の装置を置き、計測結果を見える化している。柏の葉エリアでもクールスポットを見える化し、それを情報発信していくのも良いと思う。

出口: 今紹介いただいた取り組みも、そんなに大がかりな装置を用いてはいない。先端的な考え方に則って、無線ネットワークを使って柏の葉エリアの環境を見直してみるの、興味深い取り組みと言える。甲斐さん、三井所さんには今後とも引き続き柏の葉エリアのまちづくりに関わっていただきたいと思う。最後に、ご登壇いただいた方々にお礼を申し上げて、本シンポジウムを閉会したいと思う。

(了)

柏の葉アーバンデザインセンター | UDCK

〒277-0871

千葉県柏市若柴 184-1 柏の葉キャンパス 149 街区 13

Web. <http://www.udck.jp>

E-mail. info@udck.jp

TEL. 04-7140-9686 FAX. 04-7140-9688

