

研究ノート

不易流行・不産流寓・不動産流通（中） 変態と変容（2）

渡辺 直行

前回に引き続き、Peter Hall/Ulrich Pfeiffer (2000) URBAN 21, Deutsche Verlags-Anstalt GmbH の内容を見ていく。

2. 世界と都市の大変貌（つづき）

(14) 片落とし都市の落とし穴

人間は都市をいかにすべきか。

「公共施設が不十分な郊外におけるオープンスペースがない高層住宅、低密度に広がる住宅地、本物の自然の質がまったく存在しない無人地帯の真ん中に置かれた超高層ビル。これらは自然と都市生活との間の対立関係を解消する上で、真つ当な解決策にはならない。1960年代にジェイン・ジェイコブスは伝統的な都市構造（伝統的な街路に沿って住宅が建ち並ぶ構造）を再評価すべきことを主張した。そして1990年代の「ニュー・アーバニズム」はかなり明確に彼女の影響を受けている。しかしながらその際、自然の感覚を全て失った19世紀の都市に逆行しないように気をつけないければならない。これまでのところ持続可能な解決策は見出されていない。19世紀に存在していたコンセンサスはもはや有効ではない。自然と都市 — それは21世紀の都市計画にとって未解決の問題である」(p. 145)

「真つ当な解決策」でないものがまだ増えるか。

「どの都市もサステナブルな開発という課題

にきちんと向き合っていない。すべての都市は有害物質の排出により気候変動の原因になり、多くの種の絶滅に関係し、消費の拡大を通じて森林の破壊を促進している。多くの都市は臨海部に立地しているので、海洋汚染のかかなりの部分は都市の廃棄物に起因している。環境問題を縮小できた都市はごくわずかしかない。都市環境問題（大気汚染、水資源の過剰使用、気候変動、資源採掘）は都市の境界を超えて人々の健康、生活の豊かさ、働く環境を広範囲に脅かす現象である。都市のシステムはグローバルな市場とグローバルな環境問題で相互に結びついており、そのためそれらは同一の問題を持ち同一の責任を負っている」(p. 147-148)

「都市は人間、生産、およびエネルギー・水・財サービス消費の高集中により地方と地球の環境に極めて大きな負荷をもたらす。そのため都市は問題が多く、環境悪化の主な原因になっている。工業化初期からの搾取的生産の高集中は自然豊かな土地を荒廃地に変えてしまった。確かにそれは極度に魅力的な建物や都市を生み出したが、同時に他の場所で自然を破壊し風景を荒廃させた」(p. 148)

食べ物是要るが生きものは要らないのが近代都市なのか。

「都市はしばしば超高層ビルの集積であるが、それは地面に喰い込み、土地を広く封印し、ある

いは土地を廃棄物や有害物質で覆ってしまう。そのような土地の再生は多くの場合は技術的には可能だが、しばしば費用がかかりすぎるため困難になっている。それで地域全体が住めない場所になったり不健康な場所になったりする。都市的利用がなされた後に深刻な健康リスクの観点から封鎖される土地があることも珍しくない。また、自然への配慮を欠いた都市開発や危険地域での都市開発が地滑りや洪水を引き起こすこともある。都市計画はこれらを抑制することに関してはしばしば余りにも後ろ向きでグズグズしている。あるいは非現実的な高い基準を掲げて単に無視されるものになっている。そのため貧しい人々は深刻なリスクを抱える地域に住まざるを得なくなっている」(p. 149-150)

土地が滑る。水没する。ホットプレートになる。

(15) 狂騒の都市間競争

人類の再生装置になるか絶滅装置になるか。近代都市はその岐路に立たされている。

「都市は環境破壊を引き起こすが、それを解消する潜在力も持つ(あるいは少なくとも解消する有利性を持つ)。人間、生産、建物の高密度な集中は希少な環境資源を節約して用いる機会を生み出す」

「高密度居住は省エネ手法の効率性を高め、都市の「スプロール」地域よりも経済的にそれを採用しやすくする」

「少なからぬヨーロッパ都市(チューリヒ、フライブルク、バーゼル、カールスルーエ、コペンハーゲン、ボローニャ)は、他の多くの都市が見習うモデルになった」(p. 150)

数少ないから「モデル」なのであろう。

「一人のアメリカ市民は一人のバングラデシュ住民の20倍も環境を汚染している。また、60億人の人々が今日のカナダ人のライフスタイル

を持つためには3倍の大きさの地球が必要になる。サステナビリティの観点から見れば「北」は絶望的なまでに人口過剰である」

「今日の都市で環境的にサステナブルなものは世界中のどこにもない」(p. 153)

「所得上昇は問題解決にとって脅威にもなれば大きなチャンスにもなる。所得上昇はより多くの自動車、より大きな自動車、より大きな居住空間、より多くの旅行、より頻繁な余暇施設利用をもたらすので、環境にとっては富裕な人々は貧しい人々よりもより大きな脅威である。貧しい人々は環境汚染を発生させるような手段を使う立場にはないにも関わらず環境汚染に最も苦しんでいる。例えば清潔な飲み水や適切な保健サービスを得られず、健康を維持できないでいる。富裕な人々にとってはリスクは間接的にしか作用しない。そのため彼らは環境対策投資を増やすことに消極的なのであろう」(p. 154)

利己心の都市集中が格差とリスクを拡大させる。

「環境的貧困の克服を考慮すれば、直線的な発展は存在しない。環境汚染が自動的に消滅することはないのだから、豊かな都市は環境面では貧しい都市かもしれない。CO2排出は気候と都市繁栄の基礎とを脅かすので、富裕な都市は巨大なリスクを生み出す」(p. 155)

ヒートアイランド対策として風の道さえ設ければ、広大な緑地さえ設ければ・・・、本当か。

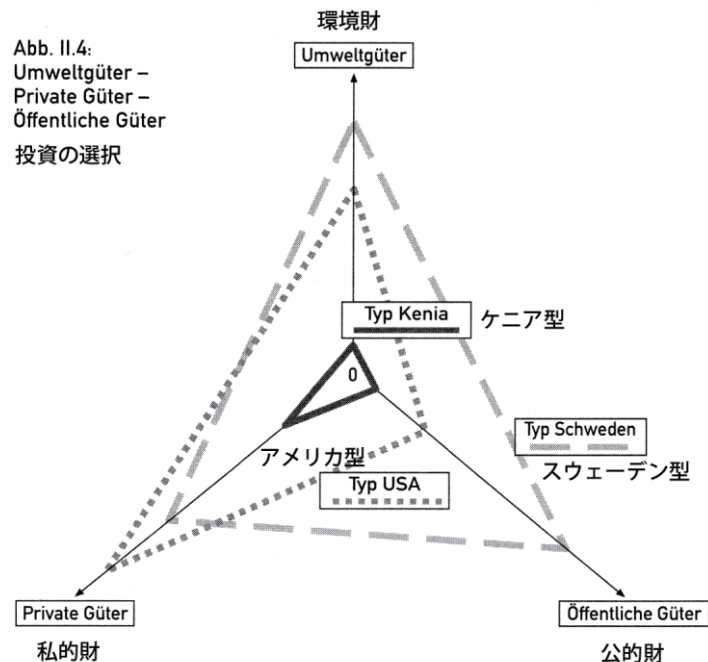
「政治的伝統や価値構造、権力構造の違いは当然のことながら結果の著しい相違を生む。次の図は現実の選択を模式化したものである。貧しい都市では収入の大部分が基礎的ニーズ(衣食住)を満たすために消費されてしまうので、環境財や公的財に対しては限られた投資しかできない。それに対し、富裕な都市ではより広い選択が可能である。私的消費を優先させることもできるし(アメ

リカ的发展)、スウェーデンのように環境財や公的財により大きなウェイトを置くこともできる。

このように、所得水準が同一の都市であっても、持続可能な発展を達成するための努力はかなり異なり得る。選択の範囲は極めて幅広い。例えば公共交通システムが高度に整備された高密度居住都市と周辺に広がる燃料多消費都市とでは住民一人当たりの燃料消費量はかなり異なる。密度を高めることは環境汚染を軽減する効果を持つので、環境負荷を小さくするために都市が選択できる最も重要なものは都市密度 (urbane Dichte) であろう。

所得上昇に伴って人々は低密度地域に居住できるようになり、現在の輸送と建築の技術を前提とする限りそれは公害とエネルギー消費とを大きくするので、密度の点はますます重要になる。将来においては、燃料電池や再生可能エネルギー、新たな建築技術 (インテリジェント・ビル) が利用できるようになれば、様々な交通技術や都市形態をかなり自由に選択できるようになるかもしれない」 (p. 156-157)

高温多湿の風土では過度に高密度にしないことも極めて重要だが、東京都心はどうなっている。



(16) ボケ老人が呆けもんG0になる日

大都市は急傾斜地崩壊を起こしつつあるのか。

「20 世紀の終わりとともにグローバリゼーションと技術革新とは都市をますます世界的な経済競争に踏み入れさせている。どの場所も都市階層中の伝統的な位置や伝統的な役割を今後も保つことができるという保証はない。先進世界の都市は長い間その基盤となってきた加工業をごく短い間に新興の工業国や遠隔の発展途上地域に

奪われ、港湾機能や港湾関連工業をより大きなコンテナ船を受け入れられる港湾地域に奪われた。その代わりそれらの都市は金融ハブ機能や新世界经济の中枢管理機能を拡大し、メディアやクリエイティブな業務の好立地性を高め、消費地や旅行地としての魅力を大きくしてきた。発展途上国の都市は、半世紀よりも短い間に、低コストの加工業立地点としてブームを体験し、それから知識水準のキャッチアップを果たしてハイテク産業の立地点へと脱皮し、さらには加工業の大部分を

放棄し、都市の周囲に急速に出現した生産地全体を管理運営する拠点になった。その変化の速さは息をのむほどであったが、発展の終わりはまだ見えていない」(p. 157)

これからの下り坂はもっと速い。

「今実際に何が起きているのか、そして 21 世紀初頭において何が起き続けるのか。それを理解するためには、地球規模での新しい都市立地概念と新しい都市分類とが必要である。そしてそれらは、都市間（大都市から小都市まで）の変化しつつある関係と、都市内（都心から郊外さらには都市に加わりつつある地区まで）の変化しつつある関係との、両方が考慮されたものでなければならない。重要であるのは、これら両者において、技術変化が持つ遠心力によって反集中化と反集積化の大きな力が引き続き働いている中で、集中化と集積化の強い力もいまだに働いていることである。その力が、際立った都市の中心部に重要な活動拠点を集中させている。その地区の開発は特にサービス業の 2 つの分野において重要性を持つ。1 つは生産や事業企画に関連するハイテクのサービス業で、銀行業、証券業、指揮監督業務、情報通信サービスなどがある。それらは多様で膨大な情報（電子的な情報ネットワークや個人的な接触によるもの）を扱う必要がある分野である。もう 1 つはパーソナルなローテクのサービス業である（レストラン、バー、ファストフード店、ホテル、衣料品店、ヘアdresser、フィットネススタジオ、あらゆる種類の娯楽施設）。それらは前者のまわりに立地する」(p. 157-158)

そしてそれからどう変態するか。

「都市間競争において国際的な不動産投資は決定的な役割を演じている。それは限られた数の世界的勝者を創り出している。ロンドン、ニューヨーク、東京は優越的な立場にある。しかし上海、バンコック、モスクワなど新しい競争者が極めて

短期間のうちに出現し、プレミアリーグのメンバーに入ってきている」(p. 160)

「国際的な投資の特定の都市への著しい集中は、他の大部分の都市では依然として地方の投資家や地方の財源が支配的であることを示している。ドイツのように高度に発展した国民経済においてすらフランクフルト、ベルリン、ミュンヘン、ハンブルクというごく少数の都市だけが真に国際的なセンターになることができています。この状況は他の地域にも当てはまる。UKではロンドンが、フランスではパリが支配的地位にある。しかし環境は変わりつつある。国際的な不動産会社は相互比較可能な標準化情報を自由な閲覧に供し、透明性を高めている。国際的なクライアントは彼らが地元の市場で得ているものと同じ質とタイプの空間を求め、銀行はその知識と経験とを蓄積してきている。ユーロはヨーロッパ全域で国境を超えた投資を増進させていく。

ますます多くの都市が不動産市場を通じて国際化していく。これまでは国際競争に参加していなかった都市も、機会が訪れた際には国際的な資本流動から利益を得られるよう準備しておく必要がある」(p. 161)

いつまで中心か不明な場所に巨大投資を行なうリスクは巨大だが、そこに高度な戦略はあるのか。

(17) 分散という亜硝酸

目的の前に現象としての分散を考えるべきだ。

「21 世紀初頭においては 20 世紀末の傾向が強まるだろう。技術と経済的要求、社会的選好が不動産市場に作用し、都市活動と土地利用の構造変化の流れを生み出していく。これらの変化は複雑で多元的であるが、実際、時には矛盾した動きがあるようにすら見える。過去 100 年の都市の歴史がどのようなものであったにしろ、これからは強力な分散の力が働くようになる。それは人々や人々の活動を都市の中心から郊外へ、また、総じ

て都市からより小さな町へと移動させる。しかしまた、それとは反対に著しい集中の力も存在する。その力はこれまでよりもさらに狭い場所に人間の活動を集中させる。さらに、再集中化の力も存在する。その力は分散する活動を統合して新しい都市の中心や「エッジ・シティ」にこれまでとは異なる集中を生み出す。

これらの傾向は先進国の都市では既に極めて明白なものになっている。また、発展途上国においても、かなり広い空間範囲で見れば、同様の傾向をはっきりと見て取ることができる」(p. 163)

全体的分散の中の局所的集中は何をもたらすのか。

「住居と職場の分散が大きくなる傾向は一般的にメガ・シティ地域全体で確認できるが、それはより小さな中心地(既存のタウン・センターや「エッジ・シティ」)への新たな集中という強い傾向を伴っている。その特徴は経済の相互関係とネットワーク化が大きくなる点にあり、それは一部は人々の職場への流れと職場における流れとで明らかであるが、また非物質的な電子データの流れでも明らかである。そのパターンはイングランドの東南部やオランダのランドスタット地域、ドイツのライン渓谷上流部、アメリカのニューヨーク・ニュージャージー州北東部およびカリフォルニア州南部で極めてはっきりと見られる。そしてその大きな問題は、交通の大部分を自動車に依存してしまっていることであり、それにより都市を公共交通システムに適した仕組みからますます乖離させていることである」(p. 170)

力を捉えて誘導しない戦略はあり得ない。

「成長の一つの極が東アジアである。それは、少なくともアジア危機がそれを止めるまでの当分の間は、世界の工業化の原動力である。そこでは工業は最初のうちは重要な都市に集中していたが、その後は小さな都市でも着実に増加してき

た。それらの都市は大きな都市から移動時間で2〜3時間かかる遠隔地にあるものの、メガシティ地域に統合されている。それはテリー・マギー(Terry McGee)が「拡張された都市地域」(“erweiterte urbane Regionen”)と呼ぶものである。そこでは多くの人々が辺境の田園地域に留まることを好み、農業と工業の両方に従事している。このような開発は基本的にはロンドンやニューヨーク、サンフランシスコのまわりで起きた分散と再集中のプロセスのアジア的変形であるが、そのスケールとスピードは遥かに大きい。それは典型的には1970年代に始まり、大都市、中都市が相互に緊密にネットワークで結ばれた人口規模1〜3千万人のまとまりを形成していった」(p. 170-171)

この国でも大いに参考になるに違いない。

(18) ゆく都市くる都市

うんすん分散もある。

「先進世界と発展途上国との両方において明らかに2つの重要な現象が並行して起きている。それは、マクロ空間における分散と再集中とがミクロ空間における大規模化と差別化とを促進させているということである。これらの傾向は西洋都市ではカナリーウォーフ(Canary Wharf)やラ・デファンス(La Défense)のような大規模商業プロジェクトとイングランドのブルーウォーター(Bluewater)のような新しいエッジ・シティにおけるショッピングセンターとの両方で明らかであるが、マレーシアや中国、日本における同様の巨大開発においても同じである。その仕組みを理解するためには、目抜き通り沿いに小さな自営の小売店が建ち並ぶアジアの都市商業地と横浜やクアラルンプール、上海の巨大な新規開発地とを対比させること以上に良い方法はない。後者の際立った特徴は、巨大であり複雑であること、また、土地の差別的・単機能的利用をする傾向があること、という点にある。皮肉にも、これらは

両方ともサステナブルな開発の原則に完全に反している。サステナブルな開発の原則は巨大開発の真逆を、すなわち、小さなものの積み重ねとしての開発及び混合利用を求めているのである」(p. 181)

どちらに傾くかで政策の成熟度が分かる。

(19) 成熟のための課題

政策が成熟するための基礎は課題認識にある。

「5つの世界的共通課題がある。

- ・ 人口増加を小さくすること
- ・ 労働生産性を高めること
- ・ 境界を超える環境汚染を減らすこと（特に環境親和的技術の開発、適用を通じて）
- ・ 再生可能エネルギー利用やリサイクル経済に転換すること（都市交通の見直し、特に自動車について）
- ・ 密度の高い共同の世界的都市ネットワークを通じて「ベスト・プラクティス」の事例をより速く周知させる仕組みをつくること

コミュニティ・レベルでは5つの一般的課題がある。

- ・ 「良好な都市政策」、良好な地方自治運営を導入すること、そのためにより一層の分権化、民主化、コミュニティ自治強化を進めること
- ・ 社会的、経済的発展を、特に教育対策を通じて、促進すること
- ・ 地域の環境負荷を、特にインフラの改良を通じて、軽減すること
- ・ 社会的な統合を促進すること
- ・ 魅力的、機能的で生きるに値する都市を都市ネットワークの中で建設すること」(p. 185-186)

基本的にボトムアップ型の政策運営とそのネ

ットワーク化とが必要である。

(20) 都市の発展と責任の拡大

発展段階の認識は何にでも欠かせない。

「常に繰り返される典型的な人口的、社会経済的な変化の型を基準に都市を分類すると（全てのバリエーションを含むものではないが）次の3つの基本型に分類できる。

1. インフォーマル部門が急成長する都市

このカテゴリーにはサハラ砂漠以南アフリカ、インド亜大陸、中近東のイスラム国、およびラテンアメリカとカリブ海の幾つかの貧しい国々の都市が該当する。このタイプの都市の特徴は、大きな人口流入と高い出生率による激しい人口増加、インフォーマル・セクターが支配的な経済、大きなインフォーマル居住地の中に広く存在する貧困、極めて深刻な環境・健康問題、および非常に大きな政府赤字というところにある。

2. ダイナミックに成長する都市

このカテゴリーに入るのは中所得層が急拡大している国の都市であり、典型的には東アフリカ、ラテンアメリカ、カリブ海、および中近東の都市の大部分が該当する。人口増加は落ち着いてきており、幾つかの都市では人口の高齢化が予測されている。経済成長はさらに続いているが、他国からの追い上げの圧力は増している。繁栄は環境問題ももたらしている。

3. ダイナミックさを失った高齢化成熟都市

このカテゴリーには北アメリカ、ヨーロッパ、アジア、オーストラリアの多くの都市と東アジアの幾つかの都市が該当する。その特徴は、人口の横這いまたは減少、高齢化、世帯規模縮小、低経済成長、社会の両極分解のますますの進行というところにある。しかしこのカテゴリーの都市は、環境問題を解決する意志がもしあるのであれば、そうできるだけの十分な資源は持っている。環境問題は環境破壊的な住宅地開発や地方への集積プロセスによりますます激しくなることがあるが、それらは小さな都市の拡大を通じて旧都心の

成長を脅かす可能性もある」(p. 189-190)

成熟都市には競争欲より責任感が必要である。

(21) 二枚重ねの戦略

都市を再生させるための基本戦略は何か。

「3つの都市タイプ全ての基本的原動力の基盤となっているのは、前述した諸力である。少なくとも短期、中期の視野においては、政策はそれらの変化の力と制約とを与件としなければならない。しかしそれらを少し曲げて別の形にすることはできる。その際、複利効果の魔力が助けになる。小さな差でも長期間積み重なることで大きな差になるので、何よりもまずは人口増加を小さくして負担を軽減しつつ、できれば影響力のある要素そのものに変化を与えられる状況にする。政策はそれ自体が変化の力であり、経済的、社会的、技術的、文化的な発展の方向に影響を及ぼすことができる。それを二枚重ねの戦略(Doppelstrategie)を通じて試みるべきである。それはすなわち、良好なコミュニティ・マネジメントと、その上に築

く持続可能な開発のプログラムとである」(p. 190)

組織と型とが相互に影響し合う。

(22) 多面的なサステナビリティ

都市間競争かサステナビリティか。

「多面的で持続可能な開発を実現するという主要課題とそれに対処するための実行可能なアプローチについて、新しい包括的な理解が得られるようになってきた。地方自治体、市民組織および民間経済セクターの統合された取り組みによる良好な地域運営は、サステナビリティを中心的な目的に据えている。その課題を成し遂げるためには、個人、グループ、民間企業、および国や地方自治体関係の数多くの組織が参加するようにしなければならない。下図は様々な主体がどのように協働するかを示している」(p. 217)

協働の形は言うまでもなくまちの人々が決める。

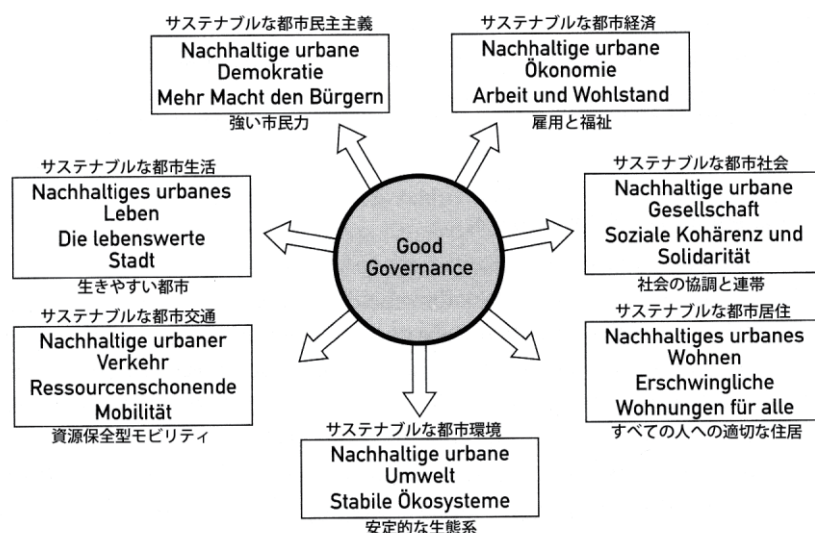


Abb. IV.1: Good Governance – ein umfassendes Konzept, das nachhaltige Entwicklung als zentrales Ziel verfolgt 中心的な政策目的としての持続可能な発展に関する包括的構想

(23) 都市運営のあるべき原則

協働の背後に存在する行政の原則とは。

「補完性原則 (Subsidiarität) を重視すべきである。補完性原則とは、意思決定はそれが可能な最も下のレベルでなされるようにし、サービス提供は技術的に余剰を生むことなく一定の低コストで行える最も下のレベルでなされるようにするというものである。ただし、豊かな人々と貧しい人々とを異なる政治的グループへと分断することは不平等の拡大につながり得る。私的な所得と裕福度の差が公的セクターにも差をもたらし、最悪の場合には学校や他の教育機関、ヘルスケアの質にも差をもたらすことになる。

それを避けるためには、連帯 (Solidarität) が必要である。連帯のない地方自治体の自主決定は耐え難いほどの不平等を直ちにもたらす可能性がある。教育分野が地方自治体の歳入に依存している場合には特にそうである。様々な自治体の間の不平等と闘う鍵は州政府側からの格差是正補助金である。それは税収が少ない地方自治体でも基礎的な機能を果たせるようにするための最低限の資金でなければならない。市民の基礎的な都市の権利は個々の地方自治体の税収に極力左右されないようにしなければならない」 (p. 218)

商業的利益を最重視すれば補完性原則と連帯は邪魔になるだろう。

「民主的な行政の運用は全ての関係グループの利害を代表するものでなければならない。中央政府から市当局への分権プロセスは市役所の中では止め得ない。個々の街区と様々なグループを市の財源の配分プロセスに参加させることは各地区が平等であることを意味する。利害の相違、個々のグループ間の摩擦、代表選択の不平等性といった問題は地方政治制度に関する議論にはつきものであり、バランスのとれた代表と参加とを確保することは未だに大きな課題であるが、高度成長を経験している都市においては特にそうで

ある。そこではインフォーマル・セクターで生きる人々は経済システムや都市のインフラ・システムに完全には包摂されていない」 (p. 242)

地区計画や地区施設建設などが知らないうちに決定されることがないシステムが必要である。

(24) 分権の長期的傾向と情報透明化の必要性

土地と人間との関係が再生に向かえば分権は長期的に進んでいく。

「政治的な運動と傾向は経済や社会の傾向より予測が難しい。しかし分権の傾向が反転しないことは確かであると、特に以下の理由から、考えられる。

- ・ 情報へのアクセスがますます容易になる。これまで中央政府の力を大きくしていた情報独占は消滅する。
- ・ 人々のニーズはますます多様化していく。人々は、意思決定プロセスや投票に参加する際に、新しいコミュニケーション・ツールを使うことで、より直接的かつ明瞭な意思表示をするようになる。その動きは特に地方レベルにおいて拡大していく。
- ・ これまで比べてより多くの人々が商取引対象にならないその土地固有の財の生産に従事するようになる。労働市場は地方化されていく。人々は今日よりもさらに大きく地方のサービスに依存するようになる。そのため地方自治体は人々にとってより重要になっていく。
- ・ 地域行政は何よりもまず地域をまとめるという機能を強めなければならない。それは、不調和な分散の都市開発の脅威が増大しているからである。中央政府は、都市よりも上位の強力な統合的組織をつくって積極的に介入し、可能な限りの協調関係を引き出さなければならない。もしそれに失敗すれば、地元優先政治 (井戸端会議的な

偏狭で姑息な政治、Kirchturmpolitik) 的メンタリティが強まり、ネガティブな影響を及ぼしていく。小さな、政治的に独立したコミュニティですら将来においては過度に大きな政治的影響力を及ぼすようになるかもしれない、場合によってはそれで適正な負担をすることなく中心市のサービスを消費するようになるかもしれない。日々の普通の活動こそが一層強い結束的性格をもたらすという事実があるにも関わらず、多くの自治体では住民に対する福祉事業を最大化することが優先的な目的になっている。

- ・ より適切な情報を得ることがその対抗力になる。公的給付に対する個々の需要や利用状況を計測したり、適切な租税システムやより良い料金システムを開発したりすることは容易になっていく。そのようなところから、情報技術が地元優先政治的メンタリティに対抗する強い力になり得る」(p. 250-251)

そのためには災害リスクや土壌汚染、コミュニティの内実など、自然や社会の評価がきちんとなされた土地情報の公開が必要である。駅から何分、土地の形が・・・、まあ、それは見れば分かる。

(25) 都市デザインのガイドライン

人々の生活に即した土地の評価を共有していかなければならない。

「まず第一に行わなければならないことは、人をひきつけ、人が喜んで生活する良質な都市的近隣環境を創造する方法を見出すことである。アラン・ジェイコブス (Allan Jacobs) とドナルド・アップルヤード (Donald Appleyard) はそのような場所を持つべき幾つかの質的基準を以下のように提示している。

- ・ 比較的快適かつ安全に生活できる場所、生

きるに値する場所でなければならない。

- ・ アイデンティティが得られる場所、監理が行き届いている場所でなければならない。すなわち、人々が確かな権利、希望、包摂を感じられる場所でなければならない。
- ・ チャンス、アイデア、刺激が得られる場所でなければならない。
- ・ オーセンティシティ (Authentizität) と意味とが、見え透いた方法によらずに、感じられる場所でなければならない。
- ・ コミュニティ精神 (Gemeinschaftssinn) と参加意識 (Teilnahme) を高める場所ではない。
- ・ 可能な限りサステナブルな場所ではない。
- ・ 全ての住民が良好な環境条件を得られる場所ではない」(p. 385-386)

このような質はどのように実現されるか。

「ジェイコブスとアップルヤードは、都市のどのような近隣地区がこれらの条件に適合するかを考察し、次の5つの基準を提示した。これら全てを満たすことになる。

1. 街路と近隣地区の良好な環境

- ・ 十分な日照、清浄な空気、樹木と草花、庭園とオープンスペースがあること。
- ・ 建物が均整が取れ心地よいものであること。
- ・ 清潔、安全で騒音から保護されていること。

これらの質的基準は「適度であり過度でないこと」を彼らは重視する。例えば日差しを考慮した結果、建物が過度に離れて建つようなことになってはならない。あるいは道路の交通安全を考慮した結果、過度に幅広い街路や曲がり角をつくるようなことになってはならない。

2. 一定の最小密度

都市の一般的な住居配置の場合、最小密度は1

ヘクタールあたり概ね 37 戸 (74 人~148 人) を維持するようにすべきである。ただし、彼らが重視するのは、例えばサンフランシスコで特に優れた質を実現している車庫上 3 階建てテラスハウスが 1 ヘクタールあたり 119 戸 (237 人~434 人) の密度になっていることである。そのような密度であるにも関わらず、各戸は屋外や私的・公的オープンスペースへ直接アクセスできる独立した玄関を持っている。そのような密度はインナー・ロンドンでも見られ、そこでも都市生活は高い質が得られている。

しかし住宅地だけのネット計算で 4,000 m² (約 1 エーカー) あたり 200 人を大きく超える密度 (アーバークロンビー (Abercrombie) が彼の有名なロンドン計画で想定した最も高い密度) では、「望ましい生活環境が得られなくなるリスクが急速に拡大する」と彼らは警告する。

密度とともに、街路においても一定以上の利用率が必要である。そしてそれは密度に影響される。どちらも郊外より都心の方が高くなっている。

3. 全ての活動の統合

どの場所でも全てがそうあるべきだというわけではないが、生活、仕事、買い物、公共的・宗教的・余暇的活動は相互にできるだけ近くで行われることが望ましい。「ほとんど全体が住宅から成る生活聖域」は、できるだけ数街区にまとまった小さなものであること、また、通常はそこから住宅が見える公共の場所に近接していることが重要であると彼らは考える。

4. 「公共的空間を取り囲みそれを際立たせるような建物 (および人々が近隣地区に設けるその他の物件) の配置 (空き地に建て込んでしまわないこと)」

街路沿いの建物は、街路の幅が建物との関係で広すぎるものでない限り、この役割を果たす。公共的空間 (それが街路であれ広場であれ) は、大きすぎないことが基本である。そして、何より重要なのは、それが歩行者のために保たれているも

のでなければならず、また、公共的な眺めのあるものでなければならないということである。

5. 「複雑な配置と関係性を持つ極めて多様な建物と空間」の維持

これにより彼らは、より生き生きとした、また、より開かれた都市生活を可能にする、所有関係の比較的緩やかな規制と小さな土地区画とを考えている。もちろんより大きな建物が必要になることもあるだろうが、それはあくまで例外であるべきであり、通常は建てられるべきものではない。(p. 386-387)

これらの条件はもちろん風土により異なる。

「以上の原則は、我々の見解では、都市の近隣地区を形成する型を見い出すための卓越したガイドラインになる。もちろんそれは合理的な型の全てをカバーするものではない。かなりの地区、特に最都心部や最縁部はそのような型から外れてしまうであろう。また、言うまでもなく、それは都市計画者が都市全体を完全に均一なものにしてしまうことを目指すものでもない。一方、ジェイコブスとアップルヤードは田園都市の理想像も研究しているが、彼らが示した原則は、提唱された密度も含めて、ハワードの 1898 年のオリジナルの概念の方にはかなり大きく依存している点が興味深い。また、基本的に重要なのは、彼らが提唱した都市形態は単に住みやすいというだけでなく、サステナブルでもあり未来への可能性をも持っているということである。アーバン・ヴィレッジとカントリー・タウンとを融合してサステナブルな都市地域を形成することができるという認識がその最も重要な基礎になっている。

そのような質は市場メカニズムだけでは生まれない。商業的思惑はそれとは異質の形態の形成をしばしば促してしまう。それは例えば単機能的な街区であったり極めて低密度な街区であったりする。そこに問題があるとジェイコブスとアップルヤードは考える。都市計画担当者はそこにこ

そ介入しなければならない。そして、人々が「生きた」体験をすることさえできれば、素晴らしい街のたたずまいこそが最も魅力的なものになる、と主張しなければならない。(サンフランシスコとインナー・ロンドンはそのような街であり、そこでは生活の質は極めて高く、土地に対する需要も極めて大きく、不動産市場は活性化している。) そのためには、都市計画担当者は都市形成について現状より何倍もまともな勉強をしなければならない」(p. 387-388)

「商業的思惑」を優先しない都市計画と「まともな勉強」をする都市計画担当者とはまずは必要である。

“URBAN 21”からの引用は以上で終わる。

(次号につづく)

[わたなべ なおゆき]
[元(財)土地総合研究所勤務]