aaca 景観シンポジウム

近郊ターミナルの景観づくり　「二子玉川ライズ」

日本建築美術工芸協会
２０１６－別冊１

日時　2016 年 1 月 26 日 15 時～17 時 30 分
会場　iTSCOM STUDIO & HALL 二子玉川ライズ

第１部　講演
　渋谷宗彦氏（東京急行電鉄　都市創造本部運営事業部営業二部 統括部長）
　宮原義昭氏（RIA 代表取締役会長）
　佐藤　健氏（日建設計　設計部門副代表設計部長）
第２部　パネル・ディスカッション
　モデレーター
　今村創平氏（千葉工業大学建築都市環境学科准教授）
　パネリスト
　渋谷宗彦氏、宮原義昭氏、佐藤健氏

主催：一般社団法人　日本建築美術工芸協会
後援：（一社）日本建築学会　（公社）日本建築家協会　（公社）日本建築士会連合会　（一社）日本建築士事務所協会連合会　（一社）日本インテリアプランナー協会　（一社）日本美術家連盟　（公財）日本美術協会

司会（佐藤）　本日は（一社）日本建築美術工芸協会主催、2016 年 aaca 景観シンポジウムへお越しいただき誠にありがとうございます。私は司会・進行を務めます理事の佐藤と申します。よろしくお願いいたします。シンポジウム開催に当たり、日本建築美術工芸協会会長・岡本賢より皆さまにご挨拶申し上げます。

岡本　皆さまこんにちは。たいへんお寒い中、aaca 景観シンポジウムに多数お集まりいただき、誠にありがとうございます。厚く御礼申し上げます。

日本建築美術工芸協会は、ご承知かと思いますが、亡くなられた芦原義信先生が創立された会で、建築やアートなど空間総合芸術にかかわるあらゆる分野の方たちが集まり、よりよい都市空間、都市景観、生活環境の創造を目指そうということで、いろいろな活動をしています。特に、いろいろ新しいプロジェクトの中に、プロジェクトコストの 1%をアート関係に提供していただきたいということも、一つの活動の提案となっています。去年、オリンピック関係で建築やアートに対し、一般の人たちが関心をもつような出来事がありましたが、いかに建築や美術が社会的な影響が強いかということを、ああいった出来事で再確認・再認識することができたのではないかと思います。

この aaca 景観シンポジウムは私どもの協会の大きな事業の一つで、毎年 2 回、こういったシンポジウムを開催しています。特に最新のプロジェクトを取り上げ、それがいかに新しい都市景観を構成しているかということを情報発信することで行ってきました。今までは主に都心のビッグプロジェクトや再開発プロジェクト、またはパブリックアートのようなものをテーマにして、いろいろな事例を取り上げてきましたが、本日は近郊のターミナルの部分の全く新しい都市景観の創造ということで、きょうこの場所で開催することになりました。都心と違い、非常にコンパクトに住宅、商業、業務一体となった新しい都市景観がここに創造できたという今までのいきさつを、きょう先生方にお話しいただけるということで、たいへん楽しみにしています。

開発の経緯、企画について、東急電鉄の渋谷さま、それから長いこと開発に携わったアール・アイ・エーの宮原さま、設計の実務に携わった日建設計の佐藤さまから、それぞれ興味深い話が聞けるのではないかと楽しみにしています。ぜひ、このひとときを有意義に過ごしていただければと期待しています。

当協会は、このシンポジウム以外にも毎月のように講演会やフォーラム、展覧会などさまざまな企画を展開しているので、ぜひ皆さま方、引き続きいろいろな企画にご参加いただき、当協会の活動をご支援くださいますようお願い申し上げます。

このシンポジウムの後半には、今村先生にそれぞれお三方から思い入れ等を語っていただく機会もありますし、その後には懇親会等もありますので、ぜひ皆さま方、楽しく過ごしていただければとお願い申し上げます。本日はどうもありがとうございました。（拍手）

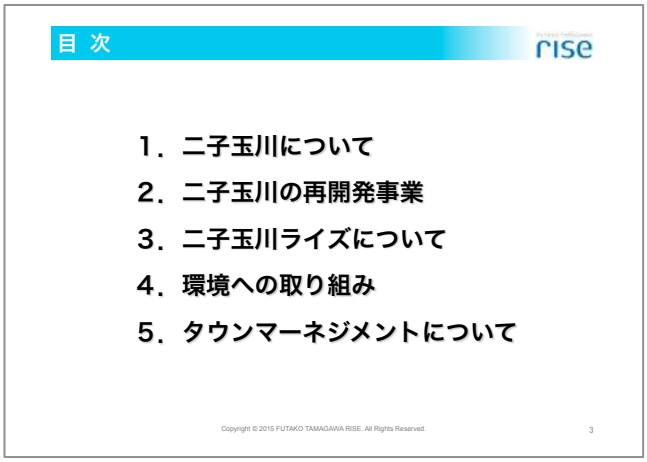
司会（佐藤）　岡本会長、ありがとうございます。それでは、お待ちかねのシンポジウム、近郊ターミナルの景観づくり「二子玉川ライズ」第一部、講演を始めたいと思います。

最初にご講演いただくのは東京急行電鉄株式会社都市創造本部運営事業部営業二部統括部長の渋谷宗彦さまです。

渋谷さまは、1989 年東京急行電鉄に入社後、住宅開発、港北ニュータウンのサレジオ学院移転プロジェクト、グランベリーモール建築計画、たまプラーザテラスプロジェクトを経て、二子玉川ライズ 1 期事業運営、2 期事業プロジェクト統括として全体開業を迎えられました。現在は同施設に加え、渋谷ヒカリエ・マークシティの運営や新規プロジェクトの運営計画に携わっていらっしゃいます。

それでは、渋谷さま、よろしくお願いいたします。

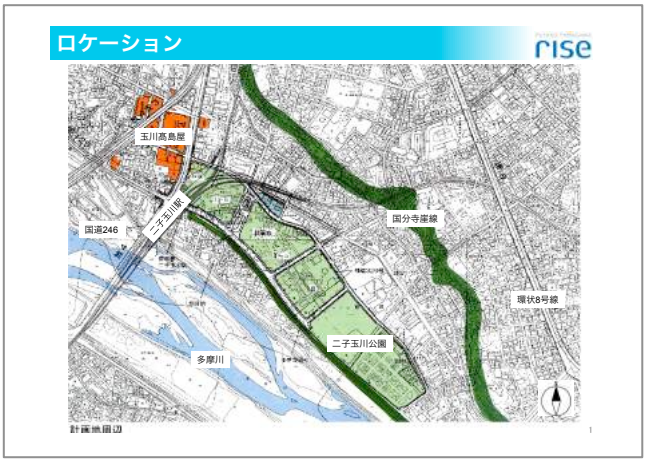
渋谷　皆さんこんにちは。東急電鉄の渋谷と申します。お時間をちょうだいして、二子玉川のまちづくり、東急電鉄の立場から、皆さまにご説明したいと思います。



先ほど司会の方からご案内がありましたが、私は 89 年に入社して、どちらかというと郊外の多摩川の先のほうの開発を担当してきました。後ほど説明しますが、二子玉川の開発は 30 年以上かかっています。実際のところ、私が入社する前からの事業で、当時、われわれはバブル世代と言われていますが、二子玉川の開発をやりたくて当社に入社したメンバーも数多くいます。一方、バブルの後、なかなかプロジェクトは動かなかったということもありますが、その辺も踏まえてご説明させていただきたいと思います。

説明内容ですが、まず二子玉川のまちについて、それから再開発事業について、ライズの概要、環境への取り組み、そして最後にタウンマネジメント、公開空地を活用してイベントを開催している組織について、ご説明したいと思います。

初めて二子玉川にご足労いただいた方もいらっしゃるかと思いますが、もうご存じの方にはたいへん恐縮ですが、二子玉川の位置関係です。渋谷からの近さ、それから大井町を経由して羽田空港からも近い立地です。実際に楽天さんに移転していただくときは、羽田空港からの距離について、かなり質問を受けた立地になっています。設計のほうは日建設計の佐藤さんにお任せしますが、ロケーションと、後ほど環境への配慮という意味でつながってくるので触れさせていただきます。



これは多摩川、二子玉川公園、われわれの計画地、髙島屋さん、国分寺崖線との位置関係を示しています。多摩川と国分寺崖線にはさまれた計画地になっていて、都心でありながら郊外のよさを感じる計画地です。

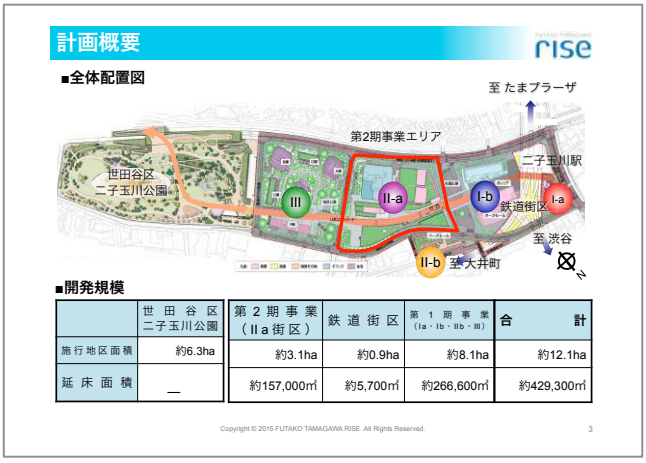
皆さんご存じのとおり、鉄道が走っていますが、その前は料亭、多摩川の渡しがある、ある意味憩いの場であったと写真では記録が残っています。
その後、昭和に入り、二子玉川遊園地などがありますが、それから多摩川での水とのふれあいの場ということで、ある意味、東京の中でのリゾート地になっていったのが二子玉川の特徴です。その後、大きなエポックとして玉川髙島屋さんの開業ということで、郊外のライフスタイルがここから始まっているという立地です。

その玉川髙島屋さんと反対側のわれわれの東地区、年間販売額という指標があるのですが、これを見ていただくとわかるとおり、どちらかというと西エリアが先行してまちづくりが進んでいって、まちが発展していきました。左下は開発前の写真で、自転車1台が通っている状況を見ていただくとわかりますが、あそこをバスが通っていたということで、再開発が進めば、車と歩行者が分離されてないというある意味、危険なまちになっていた状況です。

東地区			西地区		
地域	商店数	年間販売額	地域	商店数	年間販売額
玉川1丁目	10	13.4 億円	玉川3丁目	251	828.5 億円
玉川2丁目	51	115.4 億円	玉川4丁目	27	18.7 億円
計	61	128.8 億円	計	278	847.2 億円

30年の歴史を簡単に触れさせていただきました。これは後ほど宮原さんにお願いしますが、再開発を考える勉強会が地元の方とともに発足しましたが、第1期、第2期、すべてが完成するまで32～33年ぐらいの歴史がかかっています。第1期事業、左側ですが、2011年3月に竣工して開業しています。このときは、皆さんご存じのとおり震災直後で、実は第1期事業はすべてのオープニングセレモニーを中止して、ひっそりと開業しました。開業日も2日ずらして開業して、一切のイベントを中止したという珍しい開業の仕方をしています。私は当時配属されたばかりで、駅の前で開業は延期になりましたという立札を持って二子玉川の駅にいましたが、地元の方からは頑張ってくださいというお声掛けをいただきながら1期がひっそりオープンし、第2期事業が昨年4月に商業が開業して、その後、7月に高層棟の上にあるホテルが開業したという歴史を経ています。

皆さんご存じのとおり、再開発事業は参加組合員、権利者の方、それから行政と一緒になって開発を進めてきました。後ほど説明しますが、この再開発のエリアのいちばん奥のところには世田谷区で整備していただいた世田谷区公園がある。規模は、面積で言うと12.1ヘクタール、公園が6.3ヘクタールとかなりの規模の再開発事業になっています。



	世田谷区二子玉川公園	第2期事業（IIa街区）	鉄道街区	第1期事業（Ia・Ib・IIb・III）	合計
施行地区面積	約6.3ha	約3.1ha	約0.9ha	約8.1ha	約12.1ha
延床面積	—	約157,000㎡	約5,700㎡	約266,600㎡	約429,300㎡

皆さんがいらっしゃっているこのエリアはⅡ-a街区と呼んでいますが、赤い枠で囲ってある部分が2期事業で昨年開業したエリアです。駅周辺のⅠ-a、Ⅰ-b、それから奥にある高層棟のマンションがあるⅢ街区が1期で同時に開業しています。

これは再開発前の空撮の写真です。暫定利用ということで、テニスコート、それからテーマパーク等もあった時代です。駅のいちばん近いところにある緑の屋根が東急ストア、東急ハンズ等の暫定施設です。たいへん長い間、暫定施設がありましたので、壊すのはもったいないぐらい優良物件になっていましたが、これが動き出すことにより、そういった機

能をまた充実させたということで、しばらく憩いの場、それからある意味リゾート地という機能を保ったまま二子玉川の再開発が進んでいったというエリアです。

これが、工事が進んでいる状況です。皆さんがいらっしゃるのは、この中央の仮設事務所があるエリアです。出来上がったときの写真がこちらです。

ライズという名前と開発のコンセプトに触れさせていただきます。先ほどの立地環境とまちの歴史を踏まえ、水と緑と光に触れ合う二子玉川ライズということで、自然をかなり意識した開発のテーマになっています。それを意識して、かつ伝承するための運営の仕方をわれわれで考えさせていただいたということで、後ほどその辺の運営のほうも触れさせていただきます。

建築のデザインのテーマです。後ほど佐藤さんから説明があると思いますが、右側の都市、二子玉川の駅があるところが都市というコンセプトで、左に行くと二子玉川公園ですが、ここまでが自然ということで、都市から自然への流れを感じられるテーマになっています。駅を下りていただき、右の写真のガレリアの空間を抜けていただくところは非常に都市を感じていただいたと思いますが、徐々に自然の色や緑があり、最後には公園に進み、さらに奥へ行くと多摩川までつながっているという施設です。

次に、さまざまな用途がこのエリアに入っています。駅のほうに商業施設、上部のほうにオフィス、2期では低層棟のところにショッピングセンターと、いま皆さんのいらっしゃっているスタジオ＆ホール、高層棟はオフィスがあり、27 階までがオフィスで、その上が 3 層でホテルがあります。その奥にはタワーのマンションがある。そして、いちばん奥には二子玉川公園ということで、多様な用途が設けられている施設です。

ショッピングセンターの特徴ですが、店舗面積は 5 万 5000 m2、店舗数は約 180 店舗、駐車台数 1200 台ということで、2014 年度ですが、2 期開業前で年間売上高 278 億、入館者数 1900 万人という数字です。2 期が出来上がり、1 期の 1 日あたりの入館者数で言うと 4 万から 6 万人だったのですが、平日、休日ならしてだいたい 1 万人の方が増えているということで、5 万から 7 万人の方が 1 期の入館者数としてカウントされています。2 期の皆さんがいらっしゃっているオープンモールをカウンターで追いかけるのはなかなか難しいのですが、参考までに、こちらにあるタウンフロントとリバーフロント、1 期の部分の入館者数で言うと日々そんな人数の方がいらっしゃっているという施設です。

こちらが昨年 4 月にオープンした 2 期のエリアの商業の特徴です。シネマコンプレックス、スポーツクラブ、あと蔦屋さんに日本で初めて家電とコラボした店舗をつくっていただきました。また、オープンモールに面して、これも日本 1 号店ですが、スペインの Mallorca さんに出店していただきました。

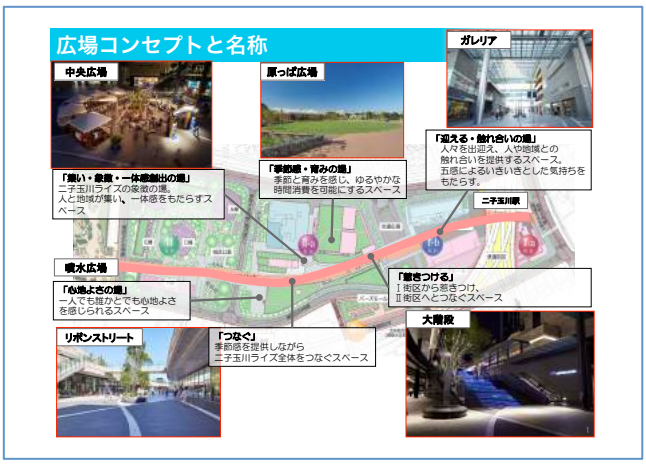
これはライズの商圏を示している地図です。施設から半径 5 キロが商圏エリアになっています。主に

田園都市線、大井町線エリアですが、もう一つこちらに延びているのが小田急線の成城学園方面ですが、こちらのほうに 5 分間隔でバスが出ていて、小田急の成城エリアの方にもご足労いただいているのが商圏の特徴です。

こちらは年齢別の人口です。30 代、40 代の方が多いエリアです。これは平均世帯年収ですが、世田谷区の方は意外と所得の多い方がお住まいになっています。

玉川髙島屋さんとライズショッピングセンターの比較表です。先ほどの面積の対比、駐車場、店舗数、それからターゲット、利用頻度をそれぞれ書かせていただきました。競合をご心配してくださる方はたいへん多いのですが、実際のところはそれぞれが館として機能が大きく異なっています。ハレの日、いいものをお買いになりたい方は髙島屋さんに、日々のもの、日々の中でも少しぜいたくをしたいという方はライズのショッピングセンターということで、両方の施設を使い分けていただいているのが現状です。実際、玉川髙島屋さんもわれわれのライズショッピングセンターが出来上がった後も売り上げは全然落ちていません。逆に、ベビーカー族、それからシネマコンプレックスができたことにより、年配の方がご夫婦でまちにいらっしゃる例も増えています。

次に、きょうは設計と施工関係者の方がいらっしゃるので、われわれが佐藤さんや宮原さんを困らせてしまった部分でもあるのですが、こういった使い方ができたらありがたいということで、まずガレリアがあります。こちらの空間、それから階段、それから皆さん通ったいただいた中央広場、それから奥に広場がもう一つあるのですが、これにどうやって違いを出し、どう使っていただこうか。それから、われわれはどう運営していこうかをだいぶ議論させていただきました。



もともと 1 期のガレリアの空間で 3 年ぐらいイベントをやってみて、そこと違うⅡ-a 街区の中央広場をどう活用していくかを 3 年間考える時間があったのもあるのですが、一方で設計がだいぶ進んでいたので、われわれとしては設計変更していただき、いま皆さんに見ていただいたとおり、スケートリンクを本当の氷で運営したいということで、電気容量を途中で変えていただくとか、その辺のわがままを言わせていただきました。

もう一つ、大階段のところ、いまイベントをやっていますが、実はここにステップビジョンという LED 照明による光の演出を埋め込ませてもらっています。商業施設でレベル差を変えるのはあまりやらない手法です。ぜひとも 2 期の奥にも何かがある、引き付けたいことをわれわれのほうからお願いして、このステップビジョンを新たに付け加えさせていただきました。

中央広場、ガレリアと二つの広場があり、さらに奥に広場がある。その広場の違いも出さなければいけないということで、こちらはくつろぐ空間にした。心地よい場ということで噴水広場とし、こちらではほとんどイベントを開催していません。逆に、訪れた方に長い距離を歩いていただき、最後にはくつろいでいただこうという空間にしています。

先ほど申し上げたガレリアですが、これは地元の多摩美術大学の方たちとコラボしたイベントです。演劇をやる方たちに来てもらい、ここでパフォーマンスをしていただこうということでイベントを開催しています。また、イベントのないときですが、時間帯によって色の違いが出るブリッジになっています。

それから、皆さんに歩いていただきました歩行者専用通路。これは 1 期のほうを向いていますが、上がってきていただいて 2 期のオープンモールに面しています。これがさらに奥の公園のほうに向かってい

くブリッジです。

中央広場です。今はスケートリンクを冬のイベントとして開催しています。四季を感じるイベントを開催できるようにしたいということで、これは春のイベントですが、マルシェとか、外の空気を楽しみながら散策できるイベントという意味です。夏はビアガーデン、冬は今やっているスケートリンクという形で、四季を感じられるイベントを誘致しようということで取り組んでいます。

これは噴水です。時間帯によって色や音や水の出方を変える。これをながめてくつろいでいただくという広場にしています。

それから、時間があればぜひ立ち寄っていただきたいのですが、6000 m2の屋上緑化をやっています。その一部ですが、ルーフガーデンということで、多摩川の生態系を感じられる植栽帯を用意して、地元の小学校や幼稚園の子どもたちに菜園広場の提供も行っています。

こちらはスタジオ＆ホールです。最初の計画で、商業施設のど真ん中にこういう空間をつくるということで、私はたいへんドキドキしたのですが、おかげさまでさまざまなイベント、きょうのようなクローズのイベント、もしくは左側がオープンになり、外と中で一体になったイベントができるような空間構成にしています。

それから、ホテルです。高層棟の 3 フロアを使い、ホテルを誘致しています。実際、どのようなお客さまに使っていただけるだろうかと模索しましたが、オフィスワーカー、夏休みは地元の方、世田谷区にお住まいの実家の方の子ども世代に泊まりに来ていただいている。ある意味、ゲストハウスという使われ方をしています。

次に、環境への取り組みです。先ほどの立地環境、それから二子玉川の歴史を踏まえ、後ほど宮原さんに説明していただきますが、長い間、自然を意識した開発を進めてきました。その意識をどうやって伝承していくかが、われわれ開発担当者の悩みでした。ちょうどそのときにこの LEED、それからご説明させていただいたイベントの様子を見ていただきましたが、われわれはポートランドを参考にしました。建物もそうですが、建物の使われ方、自然とのふれあい方、昼間、夜、朝の時間帯でそれぞれの使い方のあるまちになっていきたいことを意識し、環境への配慮をわれわれインナースタッフが持ち続けなければいけない。これをどう伝承するかということを考え、こういった認証を取ろうと考えました。

非常にコストがかかる話でしたが、実際のところ、ハードルは世田谷区さんでした。実は、LEED のエリアを二子玉川公園まで入れて申請しました。ただ、このアクションはもう公園の一部が完成した状態で動き出したので、世田谷区さんを説得するのには少し時間がかかりました。もう一つのハードルは当社社内で、費用対効果は出るのかと、だいぶ社内で問い詰められました。費用対効果の検証は難しいのですが、働いているワーカーの方、商業施設の方にも、LEED を取ったことを意識していただくことに対しては数字では表せませんという説明をして LEED の認証の取得に動きました。

主な評価のところは、先ほどご説明したコンパクトであることや交通アクセス、それから日本の JHEP の AAA を評価したところも評価されています。エネルギー資源の効率化、環境配慮というところも評価の一つになっています。

2 期の建物では NC を取っています。このガラスや、窓が開いて外気が取り入れられるといった配慮も行っていて、これはわれわれも読めなかったのですが、1 期と 2 期の館では水道光熱費にだいぶ差異が出ていて、こちらのほうが水道光熱費はずいぶん低減できている結果が出ています。

こちらが日本の JHEP ですが、先ほどご説明した 6000 m2 の屋上緑化で最高ランクの AAA を取得しています。こちらはお母さまとお子さんで観察に来ているというお客さまも来ていただいています。
こういった再開発を経て、かつ LEED ならびに JHEP の認証を取り、自然を楽しめるまちとしてどうタウンマネジメントをしていくか。公開空地を活用してのまちのイベントを運営していく体制を街区ごと、先ほどの写真と逆になっていますが、こちらが駅側、こちらが公園側ですが、それぞれのエリアで管理組合があります。五つの管理組合約 95 名の権利者を取りまとめるライズ協議会を当社で全体管理者としてさせていただき、タウンマネジメントを行っています。大きな役割は施設の管理、ソフトの運営ということで、地域コミュニティ、まちブランディングということで、にぎわいづくりなどに取り組んでいます。

先ほども説明しましたが、地元の大学との連携、地域の防災活動、美化活動、季節のイベント等開催しています。これは日体大のトランポリン部と、大きな空間ということを意識したので大きく跳んでいただこうということで、日体大の皆さんも初めての経験だそうで、意外と難しかったらしく、体育館内で跳ぶことはあるけれども風を感じるところで跳んだことはないと日体大の選手は言っていました。
これはストリートアートです。パブリックシアター。世田谷区さんと連携したイベントをやっています。
これは多摩美術大学の皆さんとの連携です。
これはビエンナーレという美術のイベントです。
ビアガーデン。
クリスマスイベント。
それから、スタッフを巻き込んでのイベントで、お客さまを歓迎しようということで、「ようこそ二子玉川」というバッチをつけて、まちへ来た方を歓迎しようという取り組みです。
防災イベント。
運営スタッフに参加していただく、バックスタッフを含めたレクリエーションイベント。
菜園広場の活用。
地元の祭りへの参加。みこしのルートも変えていただき、ライズの中を通っていただくというルート変更までしていただきました。
これは多摩川の清掃活動。
こういった活動をして、タウンマネジメントということで収益を上げることはできないのですが、まちへお越しになっていただく。それから、ライズのショッピングセンターに寄っていただく方の数字は伸びているのを実感しています。上の段が開業の年から今年度のイベントの件数です。ほぼ倍以上の件数に伸びているのがおわかりいただけると思います。
これは乗降客数です。鉄道会社ならではの指標ですが、開業と同時に、開業前に比べ 2 万人増えました。2 期開業でさらにまた 2 万人増えた状況です。
これがショッピングセンターの売り上げです。初年度の開業期の下期以降、対前年を全部クリアしていて、先ほど 278 億と言いましたが、2 期も開業がありますが、300 億を突破する状況になっています。
そういうことで、まちの施設と自然を感じるタウンマネジメントの活動と、それが相まってこういった来館者の数、それからまちへお越しの鉄道利用者の方が増えている状況です。
駆け足になりましたが、以上です。ありがとうございました。（拍手）

司会（佐藤）　渋谷さま、ありがとうございました。いま一度、大きな拍手をお願いいたします。（拍手）
次は、株式会社アール・アイ・エー代表取締役会長・宮原義昭さまにご講演いただきます。

宮原さまは 1972 年に株式会社アール・アイ・エーに入社され、30 年にわたる町田再開発事業や、1977 年からの山形県酒田市の火災復興再開発に従事されました。1980 年からは二子玉川の大規模土地利用更新の企画に従事され、事業完了まで 35 年にわたり二子玉川ライズの再開発にかかわってこられました。また、再開発コーディネーター協会の運営にもかかわられ、2003 年、身の丈再開発の提言のとりまとめ会座長、2008 年から 2013 年までは副会長を務めておられます。
それでは宮原さま、よろしくお願いいたします。

宮原　ご紹介頂きましたアール・アイ・エーの宮原です。今日はこういうシンポジウムに参加させて頂き、有難うございます。

ただいまご紹介がありましたように、35 年間この事業にかかわった立場として、実は昔どうだったということを含めながら、皆さんが知らない話を、場合によっては一部しゃべってはいけないエピソードも含めながら、時間を使わせていただきたいと思います。

私は今述べましたように 35 年間ということですが、先ほど渋谷さんの話の中には 32 年間、昭和 57 年からこの再開発事業がスタートしたとなっています。これは具体的に言えば、地元の方々がその頃に組織化を始めたということです。その前に私のところに、昭和 55 年ですが、東急不動産から、もう二子玉川遊園地もやめていく中で、公園ではしょうがないから何かここで開発できないだろうかという相談がありました。そうは言ってもなかなか簡単にはいかないだろうという中で、ここまで時間がかかったということですが、まず先ほどの渋谷さんの話ともかぶりますが、二子玉川地区の概要を話させていただきます。

ここは大山街道を含め、二子の渡しというところから、昔から宿屋や茶店等々があった昔で言う三業地のようなところもあった場所です。そういう中で、明治から昭和の頭にかけ行楽地、皆さんはわれわれの世代と違い、昔の名前は知らないでしょうが、慶應大学の池田弥三郎さんという方のおばあちゃんの別荘が実は二子玉川にあった。そのような場所が二子玉川でした。

この地区が大きく変わってきたというところを含めて言えば、何といっても鉄道だと思います。きょうは近郊ターミナルという話ですが、二子玉川の歴史の中で近郊ターミナルと呼ばれたのは昭和 40 年代以降だろうと思います。それまではターミナルというレベルのところではなかったと思います。ここにありますが、30 年代ぐらいまでは、私自身も大岡山に住んでいたので、二子玉川に来て玉電に乗って砧のほうにハイキングに行くという時代でした。

40 年代は新玉川線、田園都市線の計画が決まり、そして大きくは、先ほど渋谷さんからもご紹介にあった玉川高島屋が昭和 44 年に開店しました。実は、このことをどの辺まで言えるかと思ったのは、東急電鉄さんのずっと開発された場所ですが、二子玉川という言葉からニコタマという言葉を使うようになったのは玉川高島屋の開店後の、商業施設としての二子の認知だったと思います。もちろん、その背景には鉄道がそのようにできてくることが大きかったかと思います。

二子玉川に係わる鉄道の歴史

昭和4年(1929)11月	自由ヶ丘～二子玉川間開業
昭和18年(1943) 7月	玉川線二子読売園～溝ノ口間を1067mm軌間に改軌、大井町線電車の乗入れ開始
昭和29年(1954) 8月	「二子玉川」駅を「二子玉川園」に改称
昭和38年(1963) 10月	「大井町線（大井町～溝ノ口）」を「田園都市線」に改称
昭和41年(1966) 3月	田園都市線上野毛～高津間改良工事完成、二子橋の併用軌道が姿を消し、専用橋に
昭和41年(1966) 4月	**田園都市線 溝の口～長津田間開業**
昭和52年(1977) 4月	**新玉川線　渋谷～二子玉川園間開業**
昭和54年(1979) 8月	**田園都市・新玉川線全面直通運転開始　大井町～二子玉川園間は「大井町線」に改称**

以下駅の改良工事は再開発事業の完成を睨んで動く

平成5年(1993) 10月	二子玉川園駅改良工事　着工
平成10年(1998) 12月	下り線入替。1番線が田園都市・新玉川線下り、2番線が大井町線に
平成11年(1999) 9月	2番線が大井町降車専用、3番線が大井町線上り、4番線が田園都市・新玉川線上りとなり、大井町線の到着・発車番線統一
平成12年(2000)8月	駅名変更「二子玉川園」→「二子玉川」

遊園地に係わる歴史

明治42年(1909)	玉川（第一）遊園地開園
大正11年(1922)	玉川第二遊園地開園
昭和19年(1944)	玉川第一遊園地閉園 、第二遊園地も休業
昭和29年(1954)	二子玉川園開園
昭和60年(1985)	二子玉川園閉園

50 年代に入り、渋谷から二子玉川までの新玉川線ができた。それまでは田園都市線ではありますが、田園都市線そのものは渋谷に行っていなかったわけです。そういう状況の中でもう一つ大きなのは、ここが近郊ターミナルと言われるように、東京全体の開発あるいは人々の生活の慣習が変わってきたということだと思います。まさに二子玉川遊園地に来る方がほとんどいなくなってきた。郊外の行楽といったときに、こういうところではなく、普通に旅行に行く状況になってきたわけです。そういう意味で、50 年代後半にはもう遊園地を廃園することと併せて、西側にできた玉川高島屋のことを受けながら、二子玉川地区の全国的な認知度等々からすると、いかに全体計画を考えていくべきかということが 50 年代後半から出てきたということかと思います。

ここの鉄道の歴史ですが、明治から動き出しはあるのですが、二子玉川に駅ができたのは昭和 4 年です。二子玉川から溝の口まで延伸したのが昭和 18 年ですが、後ほどの写真にも載りますが、ここの延伸は既存の道路の上を使いながら延伸してきました。そして、昭和 38 年に田園都市線の計画を立てながら、高架事業が終わり、昭和 41 年の 4 月に長津田まで延伸しています。実は、そのときは大井町から長津田までを田園都市線と呼んでいたのです。その後、52 年に新玉川線ができ、田園都市線の名称そのものがまた変わり、渋谷からのほうを田園都市線、大井町線は長津田まででではなく二子玉川止まり、要するに大井町から改めてまた二子玉川までの電車として大井町線に変わったということです。

このことが実は、この次の赤のところ駅改良に影響します。具体的なことで言うと、大井町線はここで止まって折り返しです。それぞれがホームに止ま

り、そのまま折り返しですから、右側のホームに行くか、左側のホームに行くか、わからない状況でした。具体的には上り線、下り線がありますが、上りに行って大井町線に乗り換えようと思った方が、ラッキーであれば同じホーム、アンラッキーであれば隣のホームに行かなければいけないという電車の接続が、この段階の計画としてできていた。

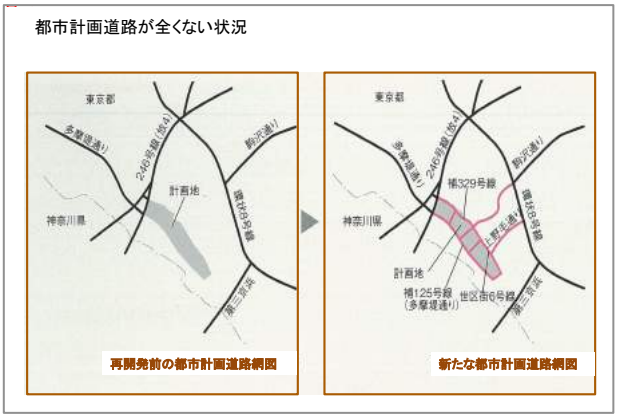
以下の赤字のところですが、なぜこれを入れたかというと、ここの再開発事業は、いま東京の都心でやっている事業に比べれば普通の大きさかもしれませんが、二子玉川でのこれだけの事業ということになると、輸送能力について、車だけではなく鉄道の輸送能力も含めると、駅の改良をしないといけないだろう。これはまさに東急電鉄さんを主体として再開発が行われているがゆえんだと思います。

一方、田園都市線も乗車率がかなり高いことがあり、二子玉川の再開発ができるときには駅改良をしていかないと、ちょっとオーバーですが、周りから何を言われるかわからない。そんなことから、二子玉川駅の改良を再開発の完成予定である平成 12 年に合わせようということで始まったのが駅改良工事です。平成 5 年から始まり、われわれは平成 12 年と言っていますが、結果的には平成 11 年の段階で駅改良が終わりました。今の線路がそうです。一見あまり違いがないようですが、上り線は上り線、下り線は下り線と統一され、乗り換えを含め、輸送能力を含め、たいへん大きくなってきた状況です。

そういう中で、後ほどお話ししますが、平成 12 年には再開発はまだまだできていません。先ほどの渋谷さんの数字を覚えていらっしゃる方がいれば、そのときに再開発の都市計画決定がやっとできた。その点では、当初のもくろみで言えば、20 年弱でできるものが三十何年かかってしまったということです。

遊園地については、明治に第一遊園地、小さいもの、そして第二遊園地等々ができ、昭和 29 年に戦争で閉鎖されていたものが二子玉川園ということで開園して、昭和 60 年まで約 30 年間やっていました。これが、先ほどの渋谷さんの写真ともつながりますが、左側の行楽地は別として、右側が遊園地。私もよくここに遊びに来ました。中にはフライングコースターと言って東洋一のものがあった中で、この真ん中の写真は、今の二子橋のところに単線で鉄道が走っていたのです。そういう場所で、下の左側はまだ高架化事業ができる前の二子玉川園の駅、そして右側が高架事業のための橋脚がそろそろ建ち始めたころの二子玉川園の駅で、どちらもこの鉄道はいま二子橋から戻ってきたか、二子橋に行こうとするかという状況のものだったわけです。

そういう中での話ですが、再開発事業は通常はいろいろな意味でまちのインフラの整備、そのために計画ができていて、その計画そのものを実現するための事業が再開発事業です。ところが、ここはインフラの計画が何もなかったのです。このような計画をするなんて思ってもいなかった場所で、一からのスタートをせざるを得なかった。そういう中で、当然ながら行政にいろいろな意味でのご協力もいただかなければいけないのですが、ところによってはなかなか協力してくれない行政もある。そういう状況の中でスタートをしてきたわけです。



まず一つは道路等都市としての基盤となる都市施設、いわゆる都市計画道路が全くないところでした。田んぼとまでは言いませんが、通常の住宅地で再開発をやるどころでなく、まだ都市施設の議論もなかったところです。玉堤通り、駒沢通りの延伸を含め、地区の新たな道路を改めて都市施設として計画しなければいけない。位置づけをしなければいけない。その作業から始まっています。

それから、何といっても大変だったのが、地区の大半が都市公園として指定されていました。今回、再開発事業の中で、先ほどの LEED の話を含め、公園のところも含めての議論になっていますが、再開

発事業の中で同時に公園と一緒になって整備ができたのは、たぶん二子が初めてです。公園が一部できたのはありますが、このように一緒になったものもたぶん初めてですが、その中で公園であったところを再開発したことを含め、これも難題でした。

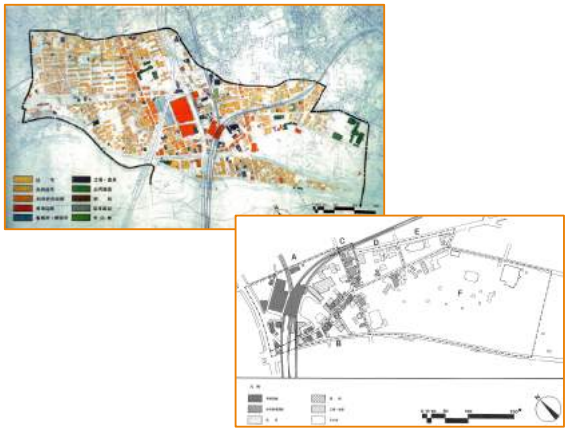
そして、二子玉川遊園地というように、行楽地ですから風致地区です。風致地区で再開発を行う。これも一般的には考えられません。これらの課題の中で、公園については、よく登記簿面積と実測が違うことがあるように、登記簿はありませんが、計画上は 6.2 ヘクタール。ところが、実測では 9 ヘクタールあった。そういう中で、公園を少し変更しながら、この地区だけでは解決できませんでした。その点で、多摩川沿いの全体的な公園の位置づけ、あるいは新たな公園計画、公園指定を含め、公園の指定を一部変えさせていただきました。その点では、二子玉川の開発はこの地区の方だけではなく、多摩川沿いのいろいろな方々のご協力をいただいてできてきたところがあります。これもある意味では多摩川沿い全体の景観の議論とつながっていると言ってもいいかと思います。風致地区については難題でしたが、ちょうど当時、再開発地区計画ができようとしていました。今は再開発地区計画という言葉は変わっています。ですから、この事業の中では、たいへん長い時間の中で言うと、まだ再開発地区計画そのものがない時代、それが検討され始めた時代、そして都市計画の段階では再開発地区計画をまさに使った時代。再開発地区計画は都市計画の二重性を持っているものですが、それをちょうどうまくここで活用できたことがありました。

二子玉川の変遷

二子玉川の変遷ということで写真ですが、左側の下は 74 年の二子玉川です。これはちょうど昭和 49 年ですから田園都市線ができ、まだ渋谷からのものが工事中の段階です。99 年が渋谷からの工事がとっくに終わり、ちょうど駅改良のほぼ完成に近い時代、そして 2006 年にはできていたということですが、この中のいちばん大きな特徴は二子玉川遊園地です。左側が再開発をする直前。先ほど再開発前の写真ということでテニスコートとかいろいろありましたが、私の再開発前の認識はテニスコートではありません。二子玉川園です。二子玉川園を廃園して、あまりにも時間がある。あるいは、そういう時間の中で、集客をやらないとまちの地元の商業がもたないということから、ナムコ・ワンダーエッグやテニスコート、あるいは「ねこたま・いぬたま」を企画してやってきたところですが、どちらにしても、この右のほうに大規模な白地、遊園地があったわけです。

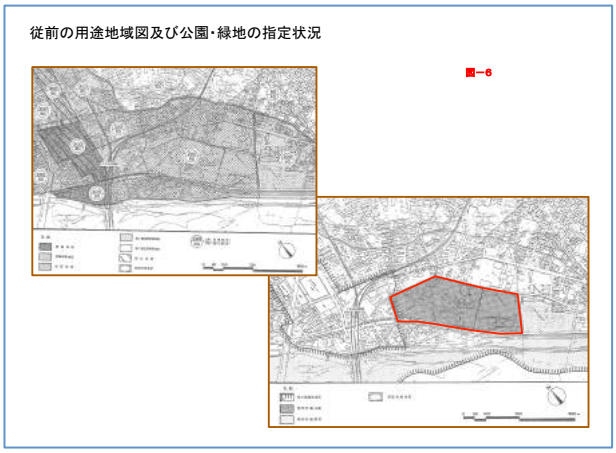
鉄道から見ると、左側のほうに圧倒的に住宅あるいは玉川高島屋ショッピングセンターがある中で、右側は何もない。右側の商店街は行楽地の門前としての商店街に近かったということです。

再開発前の土地利用状況　図-4



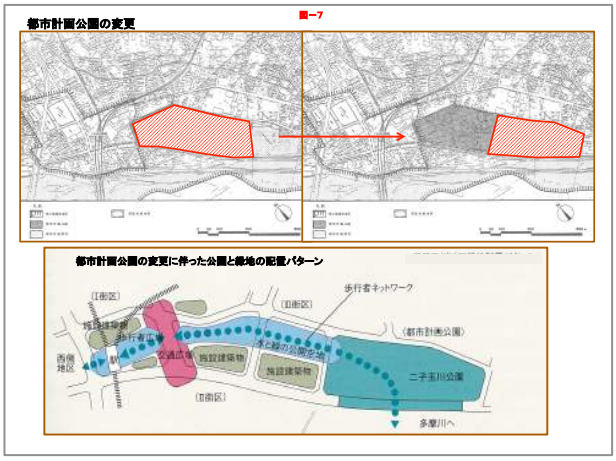
この絵は、左側が再開発を計画する前。何も都市計画道路が入っていません。ここは何も手をつけないという行政的な位置づけの場所でした。それに対し、赤字のラインが今回の再開発事業で入れた都市計画道路です。そういう意味では全部新規の内容です。この都市計画道路をすることにより、再開発事業あるいは位置づけが出来上がってきたわけですが、もう一つ大きなのがこれです。左側は用途地域ですが、右側、この赤でくくったところが二子玉川公園と位置づけられていました。公園の中では建物をつくるのもそう簡単ではないです。今よりも厳しかった。今は少し緩和され始めましたが、当時はほとんど何もできないところでした。

そして、この赤枠の右側が、東急自動車学校があったところです。そして、この赤枠が二子玉川公園、区域で言うと、面積約 9 ヘクタール。ただ、都市計画では 6.2 ヘクタールと言われています。そして、自動車学校から多摩川にかけた網掛けのところが緑地指定をされていたところです。緑地と公園ですが、都市計画の中では同じ分類に属するものです。



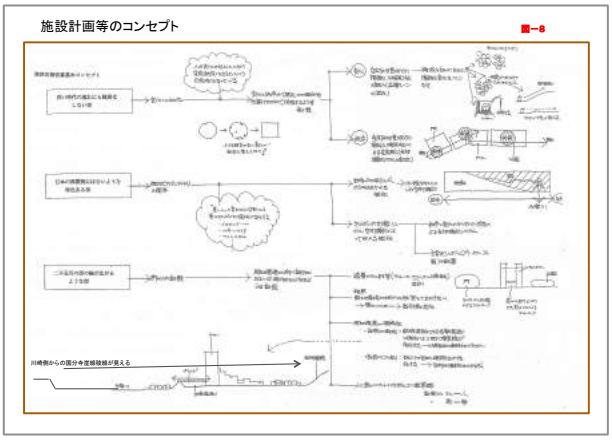
こういう中で再開発をしようということになったわけですが、この公園をいじるのはなかなか大変でしたが、結果的にはこのような形です。左側の公園地域を右の自動車学校と、もともとあった公園指定区域の３分の１の区域に変更させていただき、右の絵の赤くないところを一般宅地にさせていただいた。ただ、７年ぐらい、これにかかりました。

その結果が、この下の絵です。二子玉川公園は確かになくなっていく。しかし、もともと左の上のようにあったではないかということから、駅と二子玉川公園との間を公園的要素で結びつけようというのが大きな都市計画の一つの課題というか、行政との中の大きな約束であったと言っていいと思います。

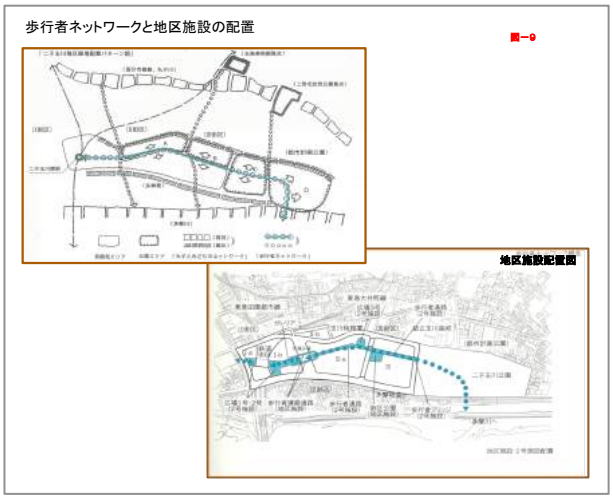


今回の中でも、上のほうにビオトープを含め、そういう精神も入れてあるし、再開発地区計画の中で、モール的に地区計画としてこれがつながる位置づけをさせていただきたりしながらやりました。われわれはこの右から左の形をもって鉄砲型公園整備という言い方をしながら、このような計画変更をさせていただきました。もう一つ言うと、二子玉川の周辺は住宅地ですから、立地で考えると、配置計画としてもこれとあまりバッティングしない。そういう意味では、配置計画と併せながら公園の議論もこのようにしてきたということです。

そういう中で、施設計画のコンセプトです。先ほど渋谷さんから、都市から自然へという話がありました。ここでは二子玉川全体が太陽と緑と水という、まさに多摩川をうまく使っていこうという大きなコンセプトがあります。そして、公園があったことを含め、そういう考え方、それから、先ほど国分寺崖線がありました。この周辺に住んでいる方々は文化人が多い。うるさい方が多いということとイコールかもしれません。そういうことを言うと怒られますが、開発に関してはやってくれと言う方々があまり多くなかったと言ってもいいでしょう。しかし、まち全体として、あるいは世田谷区全体としては、二子玉川の位置づけが大きく変わってくるということ、そして将来にわたりまちを奥行きのあるまちにしていきたいということからいろいろしてきたわけですが、そうは言っても国分寺崖線のことをどう考えるかは重要です。



国分寺崖線に住んでいる方は、自分のところから富士山が見えなくなる。景観が悪くなると言います。われわれが考えたのは逆です。国分寺崖線の方々はそこを自分で占有しているわけですが、国分寺崖線は社会の資本だとすれば、崖線がどのように見えるか。これは一般の方々から見た社会資産であるということで、この計画の中では、多摩川の反対側、川崎側から国分寺崖線をできるだけ見られるような形を考えていこう。崖線といっても、当然ながら樹木という部分ですが、そういう考え方を取らせていただいた。そうやっていくと低層部だけつくることになるわけですが、それは開発にはなりません。その点で集中的に超高層。二子玉川でなぜ超高層と言われるかもしれませんが、超高層という中で、逆に崖線が見えないところをできるだけ少なくすることで、超高層以外はできるだけ低層部にしようというのを、大きなコンセプトとしてつくってきました。



そういうことの結果として、今ここにあるように歩行者ネットワーク、あるいは二子玉川公園を含めた全体的なネットワークが出来上がり、私が携わって 35 年、一般的にはここの歴史は 32 年というものが完成したということです。特に、この中のもう一つの大きな特徴は、民主党政権のときに、何でそんなことやるのと言われたスーパー堤防については、公園と河川とが今つながっています。つながっていく中で玉堤通りをトンネル化して、自然に川とまち場がつながる連携を取ってきたのが、二子玉川の長年できた結果の内容だということです。

私のほうでは歴史的な議論ということで、形の議論はこの後、佐藤さんにお任せするということで、よろしくお願いいたします。終わらせていただきます。（拍手）

司会（佐藤）　宮原さま、ありがとうございました。いま一度大きな拍手をお願いいたします。
講演の最後は株式会社日建設計、設計部門理事／副代表の佐藤健さまにご講演いただきます。

佐藤さまは 1993 年日建設計に入社され、オフィス、ホテル、商業の複合施設、研究所、スポーツ施設、教育施設など幅広い分野の設計を担当されました。現在は国内の複合施設を中心に設計業務を行っておいでです。これまで日本建築家協会優秀建築選、日本建築学会作品選集、日経ニューオフィス経済産業大臣賞などを受賞されました。

それでは、佐藤さま、よろしくお願いいたします。

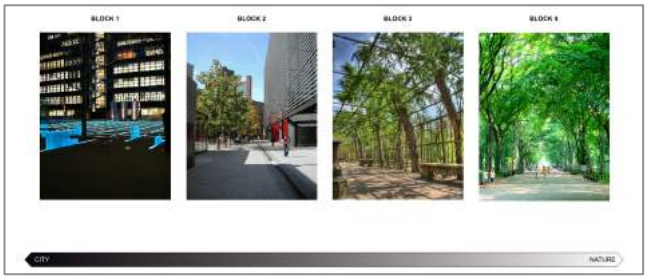
佐藤　皆さんこんにちは。日建設計の佐藤です。最終アンカーということで少しプレッシャーがかかっていますが、今回は 2 期計画について説明させていただきます。

この事業の、まさに本日の講演と一緒ですが、2 期計画は、今回の事業の最終アンカーでした。建物は 2008 年 10 月から設計がスタートして、約 4 年間設計をしました。工事は 2012 年 1 月に着工して 3 年半、昨年 5 月、ホテルは 7 月にオープンしました。

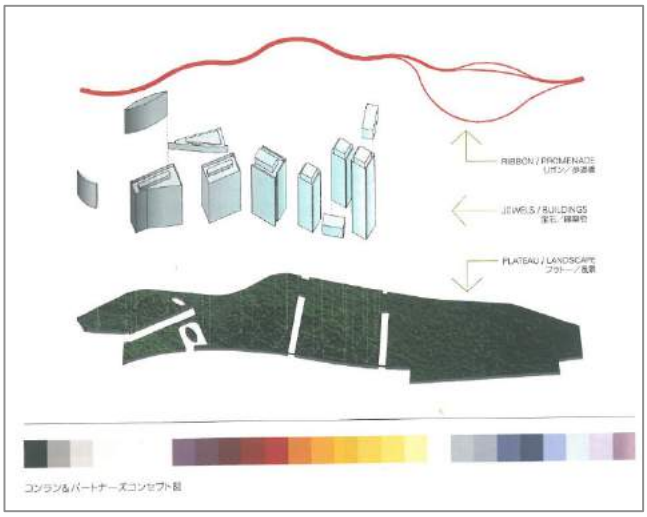
先ほどの宮原さんの話とも重複する点もありますが、これからマスターコンセプトについて説明したいと思います。マスターコンセプトは、先ほど話が出ていましたが、再開発組合が掲げた水、緑、光をテーマにしてコンセプトが考えられていて、それをマスターアーキテクトとしてロンドンのコンラン&パートナーズが作成しました。彼らが提案した全街区でのテーマは「旅」というキーワードでした。先ほど渋谷さんのお話にもありましたが、二子玉川駅から多摩川までの街区全体を、「旅」するということです。

都市から自然へ。先ほどのお二人の講演でも出ていたキーワードですが、駅から多摩川に向かって徐々に移り変わり、都市から自然へ変化し、「旅」を表現していくのがテーマになっています。人工的風景から田園風景へということで、各街区の建物の構成も硬質（ソリッド）なものからデリケート（繊細）なものへ変化するのがコンセプトとなっています。テーマを持った中での移り変わりが根幹となっています。

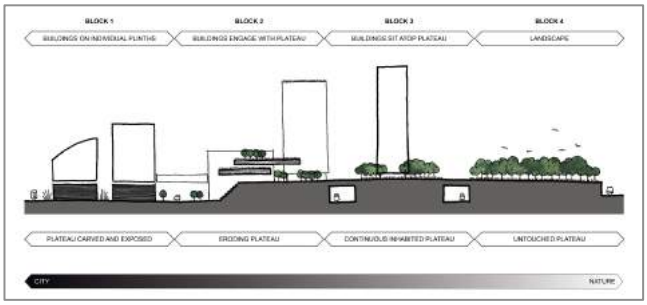
コンラン＆パートナーが掲げたマスターコンセプトダイアグラムにおいて、私たちが担当した２期計画において、守らなければいけない二つのキーワードがありました。



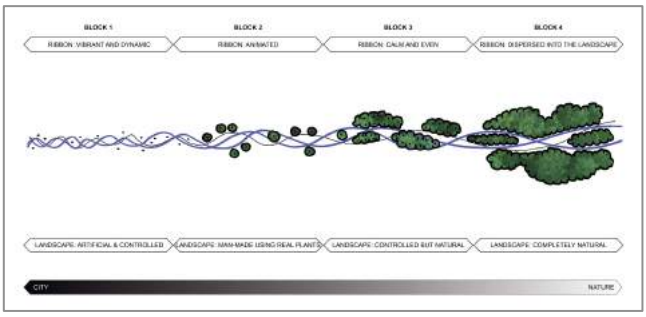
一つ目が「リボン」という多摩川の流れの要素です。もう一つが「プラトー」と呼んでいる大地の要素です。この二つをデザインコードとして２期計画の中に取り込むことが大きな課題になっていました。



まず、プラトーですが、駅街区から公園に向けて徐々にプラトーと呼ぶ黒い石の基壇が姿を現します。またこのプラトーと建物の関係が各街区で移り変わっていきます。

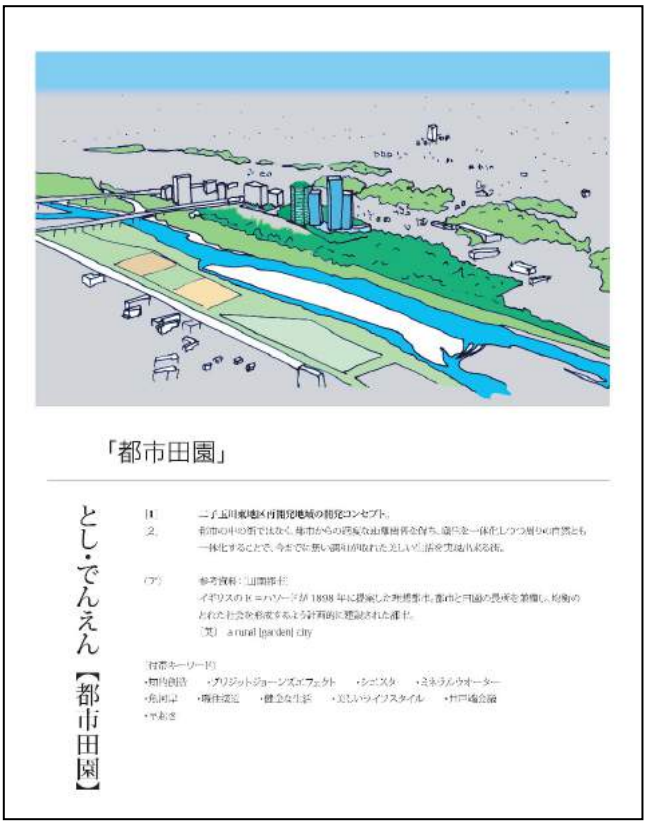


次にリボンです。多摩川の流れを模していますが、駅側から徐々にリボンが広がり、緑に、自然の中に溶け込んでいきます。



また、私たちは２期計画において、多くの関係者が目指すべき価値観を共有するためのツールづくりとして、コンセプトブックを作成してプロジェクトを進めました。

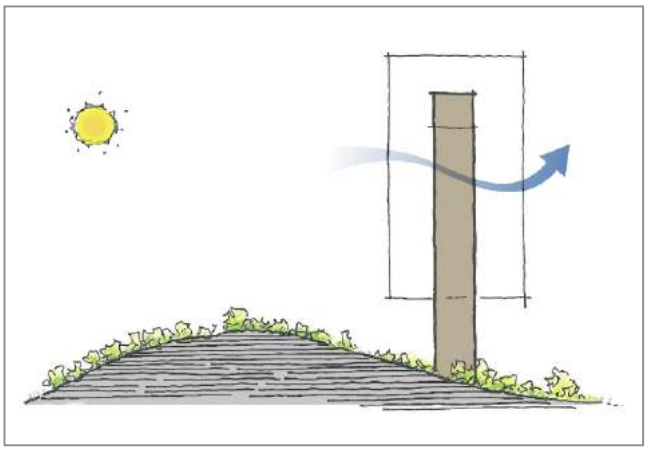
これはその一部で、郊外型の田園都市ではない都市田園といったキーワードをつくるなど、プロジェクトが長期にわたる中、目指すべき価値化がぶれないように進めていきました。



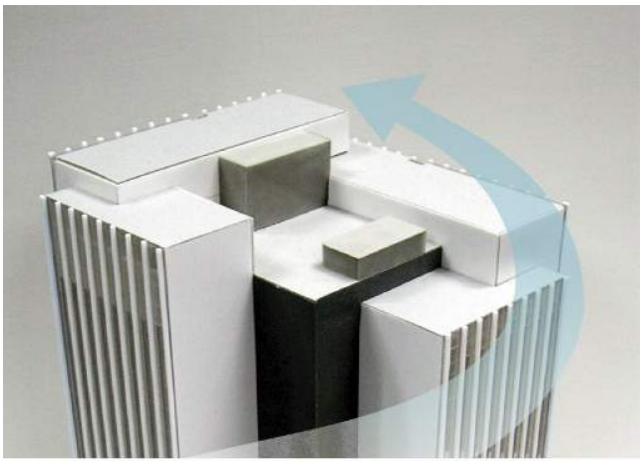
ここからは２期計画のマスタープランの継承ということで、施設について説明したいと思います。全体的には延べ床面積が約 15 万 7000m2 あります。ホテルが約 5600 m2、オフィスが約 8 万 7000 m2、それとシネマコンプレックスが約 6300 m2。中央にリボンストリートを配置し、店舗が約 1 万 2000 m2 となります。本日お越しの皆さんがいらっしゃるこのスタジオ・ホールが約 6300 m2 あります。それと

敷地奥のほうにフィットネスクラブが計画されており、全体で約15万7000 m2の計画になっています。

ここからは高層部分の説明をしたいと思います。建物は、先ほど説明したオフィス約 8 万 7000 m2と、上階３層にて 109 室のホテルが計画されています。　高層棟は大きく三つの要素で構成されています。これは一つ目ですが、先ほど説明したプラトー（大地）に対して、大木がそびえるかのような位置づけにしています。自然環境と共生する仕組みを高層棟ではコンセプトにしています。



二つ目がボリュームの構成です。この高層棟では国内においては非常に稀な RC 造の超高層免震構造を採用しています。中央にコアがあり、それぞれ四つのブロックに分かれています。これを、それぞれ少しずつ高さを変えることにより、全街区としての遠景の風景、スカイラインの調和を図る構成にしています。先ほど宮原さんとお話ししたのですが、昔、バブルのときは、この周辺は全部オフィスに計画するという話があったようで、今は住宅になっていますが、もしそのまま流れていたら、こういう考え方は生まれなかったのかもしれません。



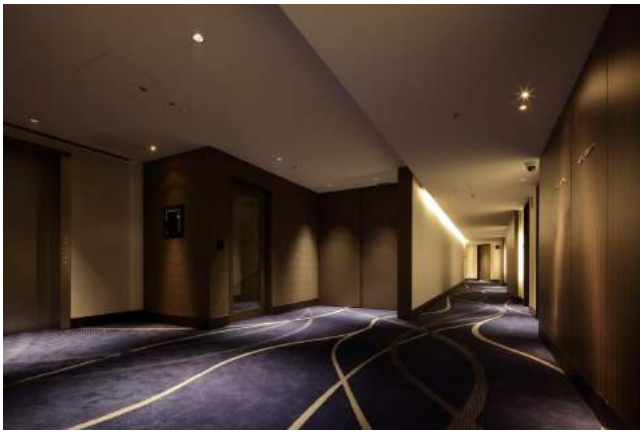
頂部のスカイラインですが、駅側に近い部分から段々形状にしてこのスカイラインをつくっています。デザインとしては調和と上昇感を創出する構成としています。

三つ目が 1 街区、3 街区の建物の外装要素を編み込む外皮構成ということで、１街区の PC による硬質な外装、３街区の金属部材による繊細な外装、この二つの要素を編み込む形で取り込み、最終アンカーである私たちは全体として調和するデザインとしています。多摩川の対岸から見た風景は街全体として移り変わっていく、緩やかなグラデーションで覆われています。

また、外装の外皮ですが、外部環境とつながる外皮構成ということで、葉や光が酸素を取り込み、呼吸して光合成をするように、都心部にはない川の心地よい風を直接取り込める計画になっています。

続きまして、高層の頂部にあるホテルについて説明したいと思います。高層棟の頂部の高さはほぼ多摩川の上流域と同じ高さになります。今回のイメージは、多摩川の上流域から川の流れを漂い「旅」をするイメージでホテルを計画しています。水、光、緑、そして風や空、自然のうつろいを肌に感じなが

ら寛げるシーンをイメージしています。客室の廊下空間は最上階のロビーフロアから始まる川の流れに身をまかせ、ゆったりとした「旅」を表現しています。川の流れもあるのですが、施設全体のデザインコードでもあるリボンストリートもイメージできるように、二つのイメージをこの空間で融合させています。



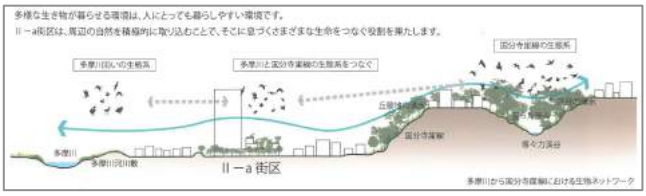
客室内部は、川の流れが緩やかになり、穏やかにひっそりとした場所として客室を見立て、空間をつくりました。どの部屋も多摩川との関係性を意識した客室として設えています。

次に低層棟の話をしたいと思います。

これが低層棟の部分です。今回、先ほどのデザインコードとしてのプラトーに対し、私たちが提案したのは、しっかりと周辺環境に根ざした新たな環境基盤としての低層棟です。

プラトーの上に新たに積層された部分としてストラータ（積層）と名づけていますが、環境基盤としての新たな地層をプラトー（大地）の上に重ねていくイメージで低層部をまとめました。

敷地周辺を含め、多摩川の水辺から国分寺崖線、等々力渓谷の緑を繋ぐ中継地点としての位置づけが今回の敷地の役割を果たしているので、それを意識しながら進めました。



リボンストリートは多摩川の丘陵や国分寺崖線、等々力渓谷といった敷地周辺に馴染む形状を意識した形で計画しています。リボンストリートを川に見立てて浸食された建物を段上にデザインをするということで、多摩川との関係性も意識しながらコンセプトを生かした考え方としています。

今回の計画では、先ほど渋谷さんから話がありましたが、全体的に約 6000 m2 という緑地があります

が、菜園広場、原っぱ広場、めだかの池、青空デッキと、大きく四つのゾーンで計画しています。

多摩川領域の屋上の高さ、ここに住む生態系を意識して、多摩川領域に生息する植物や生き物を再現しています。また、工事中に確保した川石等を舗装や土止めの籠に再利用して、より多摩川を意識した計画としています。周辺に住んでいる地域の子どもたちを含め、このエリアに生息する環境に肌で触れてもらって歴史を繋いでいくという考え方を、このエコミュージアムという場で表現しています。

施設計画の話は以上ですが、30 余年という非常に長い年月をかけてこの全街区は計画されてきました。マスターコンセプトでうたわれている都市から自然へという、街全体としての移り変わりが歩いていただくと体験いただけると思います。

今後、この街を生き続けさせるために、先ほど渋谷さんの話にもありましたが、地域と一体となり、この施設が進化していくことを期待して私の話を終わりにしたいと思います。ありがとうございました。（拍手）

司会（佐藤）　佐藤さま、ありがとうございました。いま一度大きな拍手をお願いいたします。

30 年以上の年月をかけて再開発された様相を、プロジェクトを主導された方々ならでは切り口でご紹介いただけたかと思います。

ますますパネルディスカッションを楽しみにしていただけると思います。第一部の講演を終らせていただき、今から 20 分ぐらい休憩を取らせていただきます。16 時 40 分ぐらいにお席にお戻りください。よろしくお願いいたします。

（暫時休憩）

司会（佐藤）　それでは、第二部パネルディスカッションを始めたいと思います。第二部のファシリテーターは千葉工業大学建築都市環境学科・今村創平准教授にお願いしています。今村先生は、英国建築家協会附属建築専門大学、通称 AA スクール、長谷川逸子・建築計画工房を経て 2002 年に独立、設計事務所アトリエ･イマムを主宰されながら、現在、千葉工業大学ほか多数の教育機関で教鞭を執られています。また、日本建築家協会機関誌『JIA MAGAZINE』の編集長も務めておられます。

それでは今村先生、パネルディスカッションの進行をよろしくお願いいたします。

今村　今村です。早速、始めさせていただきます。前半、情報量がかなりありましたので、会場の皆さまも聞いていて大変だったかと思います。

お三方の話を受けて、内容を少し整理することと、議論を深めるということで、後半の時間をいただきたいと思います。

まず、この二子玉川の再開発には 30 年以上というかなり長い時間がかかっています。その間に、いろいろなことが変わってきました。社会背景が変わり、経済が変わります。われわれの認識も変わります。まずは宮原さんにお聞きします。都市計画の話などもいただきましたが、35 年の中で、都市計画の手法が変わり、都市計画とはどういうものかという考え方そのものが変わる。それから、今回は景観シンポジウムですが、景観というキーワードが大事になってくる時代が来て、環境が大事になってくる。そのようにさまざまなものが変わっていく中で、この 35 年という時間をどのように考えたらいいのでしょうか。

宮原　いきなりいちばん難しい話が出たような気がします。都市計画について申し上げれば、私が言うまでもないと思いますが、かつてはかなり硬い都市計画だった。

そこから、今は提案型を超え、プロジェクトをどのように評価するかということの都市計画に変わってきた。再開発地区計画などはまさにそのスタートだったのです。特区などもある意味ではそうだと思います。そういうことを含め、都市計画そのものが変

わってきたことと、二子玉川の例ではなかなかそう言えないのですが、全国的に見ると、いかに用途純化の計画からミキシングのほうに行くかということを含め、まちのあり方そのものも変わっていく中で、それに合わせて都市計画という概念が結構変わってきたのではないかという気がしています。

今村　今回ずっとかかわられてきた中で、特に景観や環境という課題が浮上してきた時期はいつごろでしょうか。またそれらを実際計画に落とし込む中でどのようなことがあったのでしょうか。

宮原　もう一回、都市計画のことを申し上げます。われわれは事業をやっていて長い年月の中でいちばん困るのが、時間リスクの中で規制が厳しくなったことです。

予定した中身ができなくなる。その意味では、日本の都市計画の流れは、一般的にはあまりそちら側に動いていない状態です。ただ、景観や環境に関して言えば、どちらかというとそちら側に動いているところもあると思います。

ただ、二子玉川の場合は最初から自然というものをベースにして何を考えていくかということですから、もともと環境を考える、考えないに関係なく、考えていかざるを得ないプロジェクトだったということです。ですから、中身をどう考えるよりも、その手続きについてはいろいろと出てきたけれども、考え方としては新たにどうこうという心配はあまりなかった気がします。

今村　プレゼンテーションのなかでも、かなり今日的な、自然をどれだけ生かすというような話が出てきましたが、それはここの二子玉川のケースに関して言えば、最初からかなりデファクトな条件だった。自然を生かしたり、環境については当初から重要視されていたという理解でよろしいわけですね。

宮原　当時、世田谷区も多摩川だけではなく丸子川を含め、ホタル運動やアユの話なども含め、自然に関する運動が全体にあったので、そういう意味では違和感なく動いていたと思います。

今村　関連して渋谷さんにお聞きしたいのですが、三十何年間も事業を進める中で、いろいろと規制が変わったり、経済が変わったり、社会の価値観が変わる。こうしたことをどう考えればよいのでしょうか。

渋谷　私は入社が 89 年で、ちょうどバブルの時です。その時のラフスケッチというと、先ほど宮原さんからもありましたが、オフィスをつくれば埋まる時代でした。

ご承知のとおり、バブルが崩壊し、それからリーマンショックもあり、私が着任したときは震災もありということで、このオフィスが埋まるかという本当にどん底のところでしたが、震災が逆に後にいい効果になり、都心に勤務するよりは住宅に近い勤務のほうがいい。皆さん震災のときに歩いて帰るというつらさを体験したことが逆にいい効果になり、震災後しばらくたってからオフィスの環境が少し変わってきました。着任したころはどん底の気持ちだったのですが、逆の動きが少し出てきたなというのは感じました。

今村　さまざまな開発をする主体がありますが、東急さんの場合は、当初から東急さんの沿線があり、つまり郊外ということを意識しながら各拠点を開発されて来ました。時代は変わりましたが、先ほどの宮原さんの話のように、郊外型の自然を生かしながらいかに価値を生み出していくかという点においては、あまりぶれがなかったわけですね。

渋谷　そういう意味では駅の前、先ほどご説明した 1 期と 2 期の商業を見ていただくと感じていただけると思いますが、都心の、具体的な当社の例で言うとヒカリエ、それから私が担当したたまプラーザ、郊外の物件と都心の物件それぞれのよさが、この二子玉川の 1 期と 2 期で表現できているかと思います。

わかりやすく言うと、1 期のほうがどちらかというと駅型商業施設、ビル型です。ファッション系のテナントさんに出店していただいています。一方で 2 期のほうは、時間を消費する、もしくは体験していただく。蔦屋家電さんを見ていただくとよくわかると思いますが、来ていただいたことで何かを発見していただく。そういったテナントさんに出店していただいたのが 2 期の商業施設ですが、その両方が

あることにより、二子玉川のよさが表現できているかと思います。

今村　プレゼンテーションの中に、リラックスしたカジュアルを取り入れるとありましたが。私はバブルのころに大学を卒業しました。

そのころはまさに行け行けの感じであり、お金をどれだけ派手に使うかという風潮がありました。対して、今はどちらかというとリラックスして、快適さを求め、自分たちのライフスタイルを、場合によってはささやかだけれども、うまくつくっていくことが好まれています。ここでも、そうした流れにうまくフィットしています。

時間の中での変遷もあり、リスクの話もありましたが、時間の中で事業を継続していくことのたいへんさがあります。一方で、これだけの規模のものをいかにコントロールするのかは非常に大事だと思います。今日話す話題ではないでしょうが、半年前のaacaのシンポジウムでは新国立競技場がテーマでした。問題を端的に言うと、新国立競技場ではあれだけの規模のプロジェクトをマネジメントする主体がきちんとしていない。つまり、ビッグプロジェクトを適切に行う主体がいないので、何をやるにしても、仕切り直しをしたといっても、結局いつもふらふらしてしまう。巨大な企画をいかにきちんとまとめるという体制とノウハウがないためかと思います。

日本においては、高度成長のころにはばんばんとものができました。その後に経済が悪い時代があり、日米構造協議があり、もののつくり方が大きく変わりましたが、おそらく今の日本でビッグプロジェクトをつくることには、いろいろ課題が多いと思います。それが表面化したのが新国立競技場問題でしょう。

また宮原さんに戻りますが、これだけのプロジェクトのハンドリングの仕方について、お話し下さい。

宮原　今の時間リスクという話と、時間の中でいろいろな社会が変わっていく話があるのですが、私は、ちょっと待ってくださいよ、と申し上げたい。

皆さんもそうだと思います。建物をつくり、その建物を何年使うのですか。50 年、60 年、100 年です。それから考えると 30 年なんて高が知れている。要は、基本的にはぶれない。10 年後で変わるということは、できた建物もまた陳腐化する可能性がある建物をつくっているということです。そういう意味では、時間リスクという議論は大本にはないのだろうと思います。

ただ、それをどのようにつくっていくかというスピード感、決定については結構あります。バブルのときのオフィスという議論でもありましたが、バブルが崩壊したときに、東急電鉄さんそのものも体力は少し弱くなった。地元の方々が一生懸命動こうとしても動けないという停滞期がありました。今、われわれもいろいろなところで事業をやっていますが、東京の事業は基本的にはデベロッパーが主体というよりも、できたものについて誰が責任を持っているかは明確にデベロッパーさんです。地方に行くとデベロッパーが実はいない。

そういう意味で言うと、東京の場合はデベロッパーさんがしっかりしていないと意思決定ができていかないという状態がありましたから、ここでも 5～10 年ぐらいは若干そういう停滞期はありました。企業が元気になってくると、動き方がしっかりと変わってくる気がします。

もう一つは中身についてです。いろいろな意味での調査がありますが、二子玉川でたいへん印象的な調査は、ここのオフィス需要の調査をしたことがあります。そのときの調査結果は、「わかりません」です。というのは、オフィスを出したい。ここに入りたいという方々は、100 坪ではない 1000 坪とかいうレベルになると、意思決定するのは 2 年前がせいぜいだということです。ここの楽天さんも実は着工後です。ですから、デベロッパーさんがそれだけの意識を持ってないとものをつくるまでにはいかないということです。ですから、調査からはものはできないという感じを受けました。

今村　今のお話を受けて、渋谷さん、事業をする側として、いかにプロジェクトをマネージしていくかについて聞かせていただけますか。

渋谷　着任したときに、いま宮原さんの話にあったとおり、地元の方からは、東急はいったん引いたのだと、厳しいお言葉をいただきながら仕事を進めました。

マネジメントという力をわれわれが発揮したというよりは、働き方が変わってきたり、都心であり、郊外でありというライフスタイルが少しずつ変わってきた。それがバックアップになったかと思います。

世田谷区さんのほうで生活拠点地域というエリアに指定していましたが、ではどういう生活拠点なのだというのは、逆にわれわれ側から提案していかなければいけなかったのですが、その中でわれわれとしては、働きたいまち日本一というテーマをつくりましたが、どういう働き方にしてもらうのか。そのアイデアを出していかないと、行政の皆さん、地元の皆さんにもご理解いただけなかったかと思います。

その中で私たちが勝手に想像していたのは、オンオフの境目のない、スーツを着て、昔からの企業の方というか、具体例を出すと失礼かもしれませんが、金融の方、イメージが大手町。電車で通勤して、スーツをかっちり着ている方たちは、やはり都心に行っていただく。一方で、アイデアを出す、クリエーティブな発想をする企業の方たちは、スーツを着ずにカジュアルな格好で、オフィスを一歩出ればオフに切り替わっていただける。こういった方々が二子玉川にお住まいのエリアと近いところで勤務していただけるようなイメージにさせていただき、そういった企業でないと逆に来てくれないだろうな。それをコンセプトシート、マトリックスで勝手につくり、それをお見せしながら行政の方たちと話をしていったのが現状です。

今村　これだけ規模の開発事業をする主体として、東急電鉄さんを始め、日本であればほかに西武さんや東武さんとかいう鉄道会社がこれだけのまちづくりを手がけています。

しかし、これは世界の中でも稀有なことであり、非常に独特なまちづくりをされていると思います。そのため、当然事業性はありつつも、ずっと継続的に行われる。つまり、事業主が途中でどこかへ行ってしまうことがない。東急さんはずっと東急沿線上にいますから、あるときこれはやめたということはあり得ません。それは地域の方にとっても安心感があり、地域の人とは運命共同体のようにしてずっとかかわり続けています。

渋谷　そういった意味では、当社の使命というか、開発をやっているメンバーは異動の期間が長く、そのプロジェクトに長期間携わるのが当社の人事です。

私は 2011 年からですが、宮原さん同様、もう 30 年近く担当しているメンバーもいるし、20 年、10 年メンバーもいます。そういった意味では新人ですが、当社としては、ほかのデベロッパーさんと違い、ショッピングセンターで言うとイオンさん、三井さんと違い、同じものをつくっていくことができない会社で、それぞれの駅でオリジナル性を出していかないといけない。

地元の方と一緒になり、二子玉川はこうでなければいけない。渋谷はこうでなければいけない。たまプラーザはこうでなければいけない。たまプラーザも用途変更に 12 年かかり、ここも宮原さんがおっしゃるとおり 30 年かかっていますが、その間に、どういう方向を向いていくのかは、常に地元の方と一緒になり、ゴールを共有して進めていかなければいけない。そこが当社のいいところでもあり、逃げられないという意味では宿命を背負っている。だからこそ、アイデアをどんどん出していかないといけない。あるいはまちでの過ごし方を考えていかないと行き詰ってしまうかなという感じです。

今村　長い間事業を続け、かつこれだけのいろいろなプレーヤーがいる。もちろん事業採算性が一つの重要な指針であり、それがベースとなる訳です。

しかし、一方では、先ほども「LEED のゴールドは、費用対効果を考えると成立しないけれども、取得する意味がある」と言われました。つまり開発して、経済性だけではないところに、このまちの価値をつくっていく。しかも関係者がみんなでそうしたマインドを共有しています。

佐藤さんにお聞きしたいのですが、先ほどのプレゼンテーションの中でコンセプトブックを紹介されていました。そのコンセプトブックはお金の生々しい話ではなく、こういうまちをつくりたいというソフトを提示し、それを関係する仲間が共有すると同時に、それを今後使う人に対し発信していくことが意図されていました。そうしたコンセプトブックの重要性をどう考えられていますか。

佐藤　クライアントもそうですが、川上の関係者が変わったりすると、設計者はいきなり方向転換を迫られることも多々あります。

今回は都市から自然へというテーマがあったので、明確でしたが、そのブレ幅を最小にするためにコンセプトブックを作る意味があると考えています。私もこのプロジェクトには途中から参画していますが、プロジェクトの方向性、価値観が見えると、デザインするにしても寄り添う何かがあるということで、非常にやりやすい。これに限らず、他のプロジェクトもそうやっていく必要性があるのだと感じています。

渋谷　そういった意味では、われわれもああいうコンセプトブックは非常に重要視しています。開発の間は、人事異動はあまりなく、短期間で動く事はありません。

しかし出来上がると、これは会社の宿命ですが、運営部門に行った時点でだんだん人事異動が早まります。そうすると、佐藤さんのおっしゃるコンセプトの伝承は非常に難しく、あるときリニューアルをするときに、色も全く関係ない色を使ったり、そのときのプロジェクトリーダーの好みになってしまうことがあるのですが、それを避ける意味でも、ああいったコンセプトブックは伝承していかないといけない。われわれにとっては非常にありがたいです。私もいつ動くかわかりませんが、次に来た人間がもっと派手な色にしろということになってしまったら、佐藤さんの努力は水の泡になってしまうので、そういった意味では非常に貴重な資料だと思います。

今村　佐藤さんは長らく設計をされている中で、コンセプトブックの重要性が以前より増しているという実感はありますか。

今回使われたということですが、ヒカリエにもかかわられたりする中で、設計のツールとしてコンセプトブックの役割と何でしょうか。

佐藤　プロジェクトとして何がしたいのか、何を目指すのか、関係者が変わっても、誰がやってもこのコンセプトでやり続けるという骨子がないと、デザインするにしてもまとまっていかないと思います。

これからはこういった再開発のもの特に皆で共有できる幹が必要だと思います。一本、幹のように通っていて、そこから枝葉で少し分かれる部分はありますが、幹をつくることが重要と思います。特に、こういう大きいプロジェクトではそう考えています。

宮原　先ほど時間軸の中でも申し上げましたが、われわれもよく地元の方やいろいろな方から、コンセプトはどうなっているのですかと聞かれます。

私はこういう答え方をします。もののコンセプトではなく、どのように考えていくかというプロセス、常にそういうことを考えていこうということがコンセプトだ。ものは時代とともにある意味では変わっていかなければいけない。変わっていくときに、そういう考え方を持っていることがコンセプトではないかと、勝手に言わせていただいています。

今村　コンセプトを共有し、また継続することが大事ということですね。その中ではまずプロジェクトの段階での共有があり、渋谷さんの場合であれば、プロジェクトから関わられる。

そして、今、その後のオペレーションも手がけられている。同じ人が関わるので、コンセプトがぶれないわけですが、それは会社の方針でしょうか。コンセプトはブランドとにも繋がってきます。ヒカリエというブランドをつくろうとか、二子玉川ライズというブランドをつくろうとか。ブランディングについて、会社の姿勢などを教えてください。

渋谷　正直言って、会社のためにつくっているという意識は全くないです。もっと言うと、うちの会社から「働きたい街、日本一」というのも言い出しました。

宮原さんと佐藤さんの話のいいとこ取りというわけではないですが、骨の部分があり、かつ動ける部分もコンセプトにはないといけないと思います。宮原さんのおっしゃるとおり、商業であり、オフィスであり、時代とともに変わっていく部分があるので、そこで動ける部分の範囲と、絶対ぶれてはいけない部分の両輪がないと運営は行き詰まると思います。その両輪の中で、動かしていい部分、逆に動かさなければいけない部分も必ずあり、そこがオペレーションの人材の腕の試しどころで、その二つがないと運営も行き詰まるし、たぶん伝承もできなくなってくると思います。

今村　今日、こうしたまち作りでは、本当にたくさんプログラムが行われています。そうしたプログラムそのものでは特に収益を見込めないものもあるでしょう。

しかし、結果として多くの人を惹きつけるかもしれない。そこで楽しい経験をしたという思い出が残るかもしれない。そういう試みは今、いろいろなところでされていて、都心でもミッドタウンに行くと、ものすごく広い緑地があり、そこには収益性はないけれども、そこに家族連れが集まっていることが、ミッドタウンのバリューを高めています。

それから、伺いたいのは、お三方のプレゼンにはなかったのですが、やはり商業施設の位置づけです。比較すると玉川高島屋さんより規模は小さいですが、歩いてみると両側はずっと商業施設です。今は都心の開発もそうですが、世界的にまちをつくるときに商業を抜きにしてもあまり意味がない。商業はかなりまちの顔となっています。ところが、例えばレム・コールハースがハーバード大学と一緒にリサーチした本を見ると、建築家は商業を手がけず、これまで商業施設は立派な建築家の仕事ではなかったということが実証されています。その後、ベンチューリがラスベガスを発見し、けばけばしくあまり品性がいいものではないまちに価値を見出しました。そして、今では商業をきちんと積極的に受け止め、それをまちの価値として取り組んでいくようになっています。ここの場合でも完全に取り込んでうまい雰囲気が作られていると思いますが、3 人の方に、それぞれの視点から商業施設をどう捉えたらいいのかコメントをいただければと思います。宮原さんからお願いできますか。

宮原　二子玉川は東京都内ですが、東京都内で語る商業と地方で語る商業は全く違うところがあります。商業というのは、先も楽屋の中でもうかる施設だという話がありました。

当然ながら、
そういう位置づけで商業はずっと来たわけです。現状も、東京ではまだまだその要素はあると思います。ところが、地方に行っては全くない。そういうことからすると、私が今いろいろなところで申し上げているのは、商業施設はもうインフラである。水がなければ住めないでしょう。下水がなければ住めないでしょう。商業施設がなければ住めないでしょう。だからインフラであろう。その点では、もうかる施設というよりもインフラとしての商業施設という概念が地方においては重要だと思います。

一方で、東京周辺の場合には、インフラと言わないまでも、まだまだ商業というものが経営的に成り立つ状況であるわけです。ただ、そのもの自身はずいぶん変わっています。われわれの世代はだいたい百貨店型でしたが、百貨店型が実は弱くなった。高島屋さんを見ていただいても、ショッピングセンターの中の百貨店のほうがはるかに小さい。そういう意味では、位置づけはかなり変わってきている気がしています。

今村　それこそ西新宿の開発では、オフィスビルの足元にはサラリーマンがうっぷん晴らしをする飲み屋ぐらいしかない。

そういうところから始まった巨大開発が、宮原さんがやられた天王洲などになると、商業施設の位置づけもかなり変わってきており、劇場が入るなど、いろいろな人がまちを楽しむ舞台となりました。それが 20 年度の今ではさらに変わっています。もう少しそこら辺をお話しいただけますか。例えば天王洲についてはどうでしょうか。

宮原　いま天王洲の話が出ましたが、天王洲はまさにバブル期です。よくバブルの功罪という言い方をしますが、確かに経済的にはバブルの後は厳しくなった。

けれども、あのときにバブルでいいものを使った感触が皆さんにずっと残っています。例えば、ブランドものもそうだと思います。建物のレベルも全部上がりました。今の劇場もそうです。その点で同じものにはなってないのですが、バブルの結果として、人間としてそれなりのものを使うと、それはその後もずっと残る。そういう意味では、まちにとってはいいものを残してきた感じを受けています。

今村　続きまして、渋谷さん、お願いできますか。商業をどう考えるか。

渋谷　髙島屋さんがもう既に開業されているので、外から見ると、商業としては非常に難しい環境だと思われるかもしれません。

しかし、実は気軽に行ける商業施設が二子玉川エリアにはないというのがアンケートでは出ていて、意外ですが、カフェ、家電、シネマが欲しいというのが上位に出ていました。そういうことを考えると、いいものを買うところはもう髙島屋さんにお任せして、時間を消費する、コト消費と商業界では言いますが、そういった機能はまだまだ二子玉川には足りないのはわかっていたので、2 期ができれば何とか商業は成り立つなというのは感覚的にありました。

一方で、1 期の商業施設をリーシングするときは非常に苦労しています。私はそのときたまプラーザ担当だったのですが、1 期のリーシングのメンバーが非常に苦労していたのを覚えています。そのときは、2 期はどういう機能がいちばん望ましいのかはまだ 1 期のメンバーが模索している途中だったのですが、着任して、だんだん 2 期はこういう機能があったほうがいい。そのときに蔦屋の増田社長から、家電の売り方を変えなければいけない。二子玉川にお住まいの方はこだわりを既に持っている。それに応えられるショップをつくりたいという話をいただきました。

ただ、想定の売り上げにはまだ行ってないのですが、店側としては、もう少し店舗をすいてもらいたい。お客さまと接客して、お客さまのこだわりをわかった上で商品を売りたい。そういう店をつくったのですが、いま想定以上のお客さんが来ているので、正直言って接客ができていませんとおっしゃっています。われわれも実はここまでのお客さんに来ていただけるとは思っていなかったし、昼間、いろいろな形のメンバー、友達であり、週末はご夫婦で来ていただく。もしくはカップル、ベビーカー族。先ほど、いちばん多い人口の世代のグラフを出させていただきましたが、そこをねらっているだけでは商業は成り立たないし、多世代の方に来ていただく機能をつくり、住民の方の一機能にならないと商業は成り立たないし、そこにまちのオリジナル性を出していかなければいけない。そういった意味では、髙島屋さんだけではない商業が必要だなというのは実感していたので、そこに蔦屋さんのコンセプトが合致した。

それから、われわれのほうで広場に面した外部空間をにじみ出していただけるようなカフェをつくりたいということで、スペインの Mallorca さんに出店していただいています。たまたまですが、テナントさんとわれわれのコンセプトが合ったので実現できたかと思います。

今村　ご説明にもありましたたように、1 期工事のオープンが 3.11 と重なったのでイベントは控えられた。しかし、そこには東急さんの目玉コンテンツであるフードショーがある。

そこで、オープン時には人々がどっと押し寄せたと伺っています。フードショーはかなり大きい存在ではないかと思います。蔦屋さんもブランドとして重要でしょうが、一方で食料品などもかなり重要ではないでしょうか。

渋谷　時間があれば立ち寄って頂きたいのですが、1 期のフードショーと東急ストアの両店が食料品として並んでいます。これは東急グループで初のトライです。

通常であれば東急ストアだけ、もしくは渋谷の駅のようにフードショーだけという形を取るのですが、お客さまは使い方を選んでいただいていて、きょうは少しプラスアルファしようというこだわりのものはこれを買っていこう。そのこだわりの仕方を二子玉川の皆さんはお持ちで、もっと言うと、髙島屋さ

んの食料品売り場とわれわれのフードショー、東急ストアの両方の紙袋を持っている方がいらっしゃいます。

つまりお客さまにとって、ここの店のこの品物、こういうときにはこういうものを買う。わかりやすく言うと、バレンタインデー、クリスマス、ハロウィーンといった季節、季節で食料品の売り上げが全然違います。二子玉川周辺の方はライフスタイルがもう確立されている。われわれも、あの 2 店が成り立つかは非常に疑問があったのですが、おかげさまで両店とも目標を達成できているので、われわれ以上に二子玉川の皆さんのほうが、ライフスタイルが確立されていたのを感じています。

今村　今回の商業施設ではライフスタイルがテーマだと見受けられますが、この近くに以前からお住いの方々は生活に対するこだわりを既にお持ちだと思われます。

ですから、一方的にこれしか選択肢がないということではなく、自分がカスタマイズできるお店、カスタマイズできる場所があると、そこが自分の空間となっていくと思います。ポートランドを例にしたという話をされましたが、皆さんが来てここに愛着を持ってもらうというときに、何かコツのようなものがありのでしょうか。つまりそこに揃えられたものをただ買い、終ったら帰ってしまうのではなく、ここは自分のまちなのだと思わせるにはどういう工夫をされているのでしょうか。もしくは、ポートランドのどこをまねしたでもいいですが、教えていただければと思います。

渋谷　商品が主役ではなく、買いに来て頂いている方、もしくはこのまちに過ごしに来て頂いている方が主役と考えています。

それで、その方をまた見ることにより、もう一度二子に来たいと思っていただけるという、いい循環というか、それがさらに行くと、二子玉川周辺に住んでみたいという発想に変わっていき、われわれの沿線に住んでいただく。それが東急電鉄としていちばんありがたい結果だと思っています。

そういった意味では、店名はほかのショッピングセンターと同じではないかと思う方もいらっしゃると思いますが、そこへ来て、過ごし方や、商品の選び方をまたほかの人が見て二子玉川にあこがれる。そして、二子玉川に住みたいという気持ちを起こしていただけば、東急電鉄として開発の成果があったかと思います。

今村　佐藤さん、先ほど建築家は商業をやらないと言いましたが、最近の日建設計さんはどうですか。

設計者として、今回の商業施設ではどういうことに苦労され、どういう姿勢で商業施設に向かい合いましたか。

佐藤　両極端です。商業をネガティブに思い、リーシングできないから入れたくないという事業者もいるし、一方で、賑わい＝商業という事業者もいる。

今回は、今村さんもうまくいっているとおっしゃいましたが、規模的には 1 万 2000 平米という空間ですが、リボンストリートを中心にしたパブリック空間をしっかりと作れているところが商業がうまくいったと感じられたのではないでしょうか。

あとは屋上緑化です。商業の層が重なり、店舗数は決して多くはないけれども、ライフスタイルとマッチングした空間ができたのではないかと思います。どちらかというとこういったパブリック空間を最近は求められることが増えていますが、昔だったら無駄なので店舗面積を増やすという方向性だったと思います。時代の変化とともに、こういったものができてくれば、都市のパブリックスペースがさらによくなっていくのではないかと思います。

今村　いま広場について話されましたが、店舗だけではないことが、実際歩いていて良くわかります。例えば、家族連れが、子どもは広場で遊ばせて親は買い物をするとか、さまざまなかたちで多面的に使われるということですね。いくつかの広場があり、自然があり、自然の要素が非常に多いこともリラックスできる。プラトーがあり、ストラータがあり、それらはいくぶん抽象化されたコンセプトですが、自然をかなり入れています。自然の問題と環境の問題ですが、二子玉川という場所においては、元から郊外であり自然に近いわけですが、今はそういうことが求められている時代です。

昔から植栽というものはありますが、先ほど生物

多様性の話とその評価について言われましたが、これだけつくり込んで生態系に近づける試みが人工環境の中で行われていることは高く評価できます。

自然環境をつくることと、時間を過ごすということ。単に見た目で緑が多いという話ではなく、人が過ごす場としてということについて話していただければと思います。

佐藤　このランドスケープは元日建設計の同期がデザインを担当しました。彼とはよく食事をしながら話すのです。

それは、少子化になった中で、どうやって僕らの子どもたちに自然を伝えていったらいいのかということです。この生態系をちゃんとやらないと、私たちの下の世代はもういなくなってしまうのではないか、私たちが子どものころに味わった風景を何とかここに再生できないかということを意識していました。二子玉川と同じことを都心でできるかというと、コンセプトを変えていかないといけないと思いますが、次世代に、子どもたちに対して、どう何を残せるかということを非常に大切なこととして考えています。

今村　渋谷さんにお聞きしますが、これだけ本格的というか生態系に近いものをつくることに対し、社内で抵抗はなかったのでしょうか。

実はきょう午前中、藤森照信さんに話を伺ったのですが、基本的には建物に植物を載せると長い目ではうまくいかない。藤森さんも、今のところ 4 勝 5 敗で負けのほうが多く、何とか工夫しているけれども、建物と植物は簡単になじめるものではないとおっしゃっていました。また、ものすごく手間がかかるわけです。しかも、全部ツバキだとかならまだ楽ですが、今はいろいろな植物を入れるので、自然としながらものすごい手間がかかると思うのです。

渋谷　先ほどの宮原さんの 30 年前のコンセプトから一歩もずれてないのが自然との共存のコンセプトだと思います。そういった意味で、社内では一切そういう話は出てないです。

今村　もうこのプロジェクトありきであり、どこまで自然をきちんと徹底的にやるかだったのですね。

渋谷　そこは担当がどれだけ変わってもぶれないと思います。かつ、私が着任したときは、リボンストリートとルーフガーデンに人が行くかなと実は不安だったのですが、想像以上にお客さまには来ていただいているし、季節のいいときは、ここをずっと歩いていって公園まで行く方もいらっしゃいます。逆に、先ほど佐藤さんからあったとおり、1 万 2000 平米の商業施設のキャパだけだったら明らかにクレームがすごかったと思います。このリボンストリートと公園へのルートとルーフガーデンがなかったら、たぶんクレームの嵐で、これだけの施設なのにこれだけ宣伝して、何で人を集めているのだというクレームが来たかなというぐらい、ルーフガーデンとリボンストリートの存在意義はあると思います。

また、いまスケートガーデンをやっているし、夏には噴水のところで大勢の子どもたちが遊んでくれていますが、そういった憩いの空間がないと、子どもたち、もしくは 3 世代で過ごせる空間がない。週末になるとスケートリンクで遊んでいるのはお父さんと子どもで、その間にお母さんが買い物をする。時間的な過ごし方という意味では多世代の方に来ていただいている。

先ほどホテルの使い方もありましたが、おじいちゃん、おばあちゃんの家に孫が来たけれども、子どもと孫世代はホテルに泊まり、おじいちゃん、おばあちゃんが迎えに来て、おじいちゃんと孫だけで映画を見に行く。お孫さんが、「映画館こっちだよ、おじいちゃん」と言って手をつないで歩いていっているシーンなどを見かけると、さまざまな機能と、無駄なスペースという言い方はおかしいですが、そういった空間がないとお客さまの魅力づくりにはならないのかなという気がしています。

そういった意味では、うちの社内でもなかったし、この後、担当がどれだけ変わっても、恐らくこの自然を残すという意識は変わらないと思います。

今村　時代はそういう方向だと思います。これもきょう午前に聞いた話ですが、ドイツは屋上緑化をやめているそうです。

ドイツは 90 年代ぐらいに世界に先駆けて屋根の上に緑をボンボン載せていて、エコハウスなどをつくっていたのですが、その後に検証したところ、手間などを考えたら、緑を載せたほうがお金がかかる。

それでバッと太陽光に切り替えたそうです。ドイツはロジックでこうだとわかったら、原子力をやめようとか、バッと切り替える。佐藤さんがおっしゃったように、一方で日本人が持っている自然を継いでいくようなことはロジックだけでは割り切れない。二子玉川に昔からある自然をおじいちゃんが子どもに伝えていきたいということは、単純に費用対効果だけでははかれないものを生み出しているのと思います。

宮原さんはどう思われますか。

宮原　二子だからできたというのが強いと思います。今の自然の問題に関して言うと、多摩川をそういう状態で残そうなんて、とてもできない。

そうすると人工的にやらざるを得ない。今回、二子玉川公園は世田谷区がやったわけですが、その中ではそういう概念は全く持っていなかった。もともとは運動公園という位置づけもあったということもあります。

もう一つは、それを使う方々が時間消費しているのを可能にしているのは鉄道です。東京の場合に駐車時間何時間という世界で時間縛りが出てしまうわけです。しかし、近郊の中でこれだけ鉄道が近接している。しかも自然がある。やはり、ラッキーかもしれません。そういう場所であったがゆえにできている。だから、どこでもできるわけではたぶんないだろうという気がします。

今村　だんだんいい時間になってきたのですが、お三方から、与えられたお題とは離れても、言いたかったこととか、ほかの方に聞いてみたいことなどはありませんか。

渋谷　コメントを用意してなかったですが、宮原さん、佐藤さんがご苦労された後、われわれ出来上がった施設を運営していく責務を負っているメンバーからすると、このコンセプトの維持をどうやっていくか。

そういった意味で LEED を取得したわけですが、それをわれわれだけではなく、ここで働いているバックスタッフを含め、全員にどう浸透させていくかが非常に難しいと思います。

おっしゃるとおり、このルーフガーデンをどうやって維持できるか。いま担当にいろいろな施設を見学させていますが、逆に地元の方に参加していただき、一緒に維持していく。もしくは一緒に何かを栽培していく。それを積み重ねることにより、われわれだけではなく地元の方と一緒に大事にしていく緑になれば、言い方は悪いですが、われわれ単独での維持ではなく、地域の皆さんと一緒に維持していく。地域の方とわれわれが、お二方がつくってくれたコンセプトをどう継承していくかが大きなテーマかと思います。

今村　ここは計画としては一つ閉じられた場所ですが、地域の方とのいろいろなアクティビティがあるようですね。例えばお祭りを一緒にやるとか、そういう近隣とのつながりも、昔から続いているものに加え、新たにいろいろ起きているのですか。

渋谷　この施設内のイベントだけではなく、おっしゃるとおりお祭りもそうだし、自転車という話もありましたが、どういったまち間の移動の手段ができたらいいかとか。髙島屋さんとイベントをするとか、多摩川を使ってのイベント、われわれの施設だけではなく、まち全体でのイベントをどう皆さんと一緒につくっていけばいいのかという勉強会は、実は始まっています。施設だけの集客ではなく、まちへの集客の仕掛けづくりをこれから追求していきたいと思います。

今村　その勉強会のようなものは何か名前が付いているのですか。

宮原　地元で再開発を考える会が昭和 51 年にできたのですが、それとほぼ同時に行政の仕掛けと地元の両方で東西を含んだ振興対策協議会ができたのです。

これが 4 月 29 日に花みず木祭を催したりしていますが、東西の連携を約 30 年間ずっとしてきているのが素地としてはあるかと思います。

今村　ありがとうございます。
引き続いて、宮原さんからもお願いします。

宮原　二つほどですが、一つは、東急電鉄さんの方とスタートのころに話したことで、すごく印象的だったのは、自分たちは鉄道事業者で、周りにいる方は全部お客さんである。

この再開発の区域を見ると、手前に地元の方々がいらっしゃって、後ろ側に東急さんの大きな土地があります。しかし、公園のことを含め、どうなるかわからない。その中で、東急さんを含め、行政とも一緒に地元に仕掛けをした。そうすると、うまくいかなかったときに、近くの方々に対し、ちゃんと応えなければいけない。それが電鉄としての使命だという言い方でした。私はそれを伺っていたものですから、バブルがはじけて東急さんがたいへんつらかったときも、結果は沿線を重視するという立場で、通常だとデベロッパーさんは逃げてしまうのですが、それはないということがたいへん重要な要素だと思います。

二つ目には、全く違う話ですが、われわれがまち場の再開発をやるときは、いま運営の波及がありましたけれども、まちの形としての波及が、ここは残念ながら結構閉じられている場所なものですから、これだけやりながら波及がそんなに大きくいかないだろう。しかし、少しずつにじみ出しをどうやっていけるかということについては、これからもたいへん興味を持ちながら、年齢的にはそれにはかかわりを持てませんが、興味をもって見たいなという気がしています。

今村　アール・アイ・エーという会社は山口文象さんが始められ、まちづくりでよく知られ、優れた建築作品を残しながらも、いかに日本という国土の中でいろいろなまちをつくっていくかという試みをなされてきました。宮原さんはそうしたまちづくりずっとやられてきて、最後に二子玉川ライズができたのは感慨深いというか、これが集大成というか、ここはまだやり残したとか、何かおありになるでしょうか。

宮原　最初から 35 年やるとは思っていなかったことは事実です。私がたまたま、今もう一つやっているのも 30 年ぐらいかかっています。われわれがやるときよく言うのですが、ダムとどこが違うのか。ダムは 20 年間工事にかかっても、最初から完成の形が見えて 20 年、再開発の場合は完成形が見えない。しかし、できるという信念の中で、常に完成形を自分の中に置きながらやっている。これがたぶん違うのだろうと思ってやっています。

それから、余談ですが、山口文象等を含め建築の話がありましたが、実は私は長谷川逸子さんと篠原研で同期生です。そのような人間がやっているということです。

今村　ありがとうございます。佐藤さん、お願いします。

佐藤　ここからさらに５０年先を見据えたプロジェクトマネジメントが必要になってきて、今の賑わいのあるイベント状況等を拝見すると、このまま継続されていくのだろうと信じています。

今回は外部空間をアート、パブリックスペースとして計画しましたが、例えばアートを 1 年に 1 個か 2 年に 1 個かわかりませんが、そうやって埋めていき、エコミュージアムからエコアートミュージアムというように変化するとさらに面白い可能性があるかもしれません。これからの 100 年に向けて進化する街であってほしいと思います。

今村　まとめのようなコメントをいただきましたが、もう少しお聞きします。アートの話で聞き忘れていたことがありました。

aaca の企画ですので、景観を考える中で、アートをまちの中でどう考えるかがあります。
通常こういう開発をすると、作家の作品を置く。それはもちろんいいことであり、少しずつ定着しているのですが、ここではそういう作品はほとんどないつくり方になっています。アート作品についての考え方とコメントをお願いできますか。

渋谷　先ほど触れましたが、どちらかというと、どなたかがデザインした作品が前面に出るというよりは、来ていただいている方の過ごし方が逆にアートになっている。

アートといったら言い過ぎかもしれませんが、二子玉川らしさになっている。それをほかの方に見ていただく施設でありたいと思います。佐藤さんデザインがずっとあるのではなく、来ている人たちの過ごし方、ここでの楽しみ方を創造させる仕組みづくりがあったほうがいいと思っていて、そういった意味ではそれぞれの空間や、ルーフガーデンや、中央広場がその役割を担っていると思います。

出来上がった後、アイデアとして出てきたのですが、先ほど皆さん上がってきていただいたステップビジョンとわれわれが呼んでいる階段のところですが、あそこでもイベントができるようになっています。この施設の中でどういう使われ方と、それを使っていることをどう表現するかがある意味アートであってほしいな、させたいなというのが私の気持ちです。

今村　何か作品が固定であるというよりも、人がいる風景自身がアートであるし、いろいろなアクティビティが起き、イベントがあり、そういうシーンがアートであるから、誰かのものというのではないという考えですね。

渋谷　デザイナーの方がいたら申し訳ない発言かもしれません。

今村　佐藤さん、設計を進める中でその辺りをどのように捉えられていたかということをお願いします。

佐藤　渋谷さんと考えは一緒で、今回は外部空間のパブリックスペースがアートの一部と捉えていたので、積極的にアートを設置する方向では進めていませんでした。

人自体が行動することでアートというふうにも思っていますし、そういった意味では今回はうまくいったのではないかと思います。

今村　ありがとうございます。質疑応答は特にはなしでして、この後の懇親会で直接話していただこうという企画のようです。

私のリードが足りずに、もやもやしているところがありましたら、そちらのほうでぜひ聞いていただければと思います。

いずれにしても、こういう機会を設定していただき、今回の再開発を皆で検証しその価値を皆で評価し考えることはとても大事だと思います。話がありましたように、まちづくりとはつくって終わりではなく、完成してからが重要です。いろいろなプロジェクトに対し、われわれ建築や建設をやっている人間がきちんと評価し、客観的に見ていないことに対し、いま社会的な視線の冷たさがあると思います。ですから政治家もわれわれ建築家を信頼せず、社会も建築家を信頼しない。それに対し、われわれは作る能力をもつだけではなく、できたものを検証し、きちんと伝えることがとても重要な時代に来ているのでしょう。今回の企画が少しでもそうした議論にプラスになったとすれば、よかったのではないかということで、締めさせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。（拍手）

司会（佐藤）　渋谷さま、宮原さま、佐藤さま、今村先生、たいへんありがとうございました。

ぶれない軸があって成立したプロジェクトの内側を垣間見ることができた、すばらしいディスカッションだったと思います。いま一度、壇上の皆さまに盛大な拍手をお願いいたします。（拍手）

発行　2016 年 3 月 25 日

発行者　一般社団法人　日本建築美術工芸協会
http//www.aacajp.com

〒108-0014
東京都港区芝 5-26-20　建築会館 6 階
tel　　03-3457-7998
fax　　03-3457-1598
e-mail　info@aacajp.com

この記録は当日使用された画像および収録された音声テープ並びに配布された資料から編集されたものです。
無断転載を禁じます。