

2015年度 ゼミ論文

都市開発を読み解く
—六本木再開発は何故受け入れられたのか—

早稲田大学 文化構想学部 社会構築論系 4年

浦野正樹ゼミナール

品川 純平 (1T120522-3)

目次

1. 序章	3
1-1 問題意識.....	3
1-2 研究目的.....	5
1-3 研究対象地の選定	9
1-4 論構成・調査方法について.....	9
2. 都市開発に関する先行研究.....	11
2-1 「都市」、「開発」、「コミュニティ」の定義について	11
2-2 都市開発における公共と民間.....	13
2-2-1 公共事業の事例.....	14
2-2-2 民間事業の事例.....	16
2-3 都市問題と事例研究.....	18
3. 六本木地区の現状と分析.....	24
3-1 六本木地区の概要	25
3-2 歴史的背景の研究	32
3-3 数字からみる現在の六本木.....	34
3-4 六本木地区の現状分析.....	40
4. 六本木再開発の構造とその考察.....	42
4-1 再開発の経緯.....	42
4-2 反対運動と合意形成.....	45
4-3 都市とコミュニティの再編.....	50
4-4 何が再開発を成功に導いたか.....	54
4-5 六本木再開発から学ぶ都市再開発のこれから	60
5. 終章	61
5-1 総括.....	61
5-2 おわりに.....	63
参考文献.....	64

1 序章

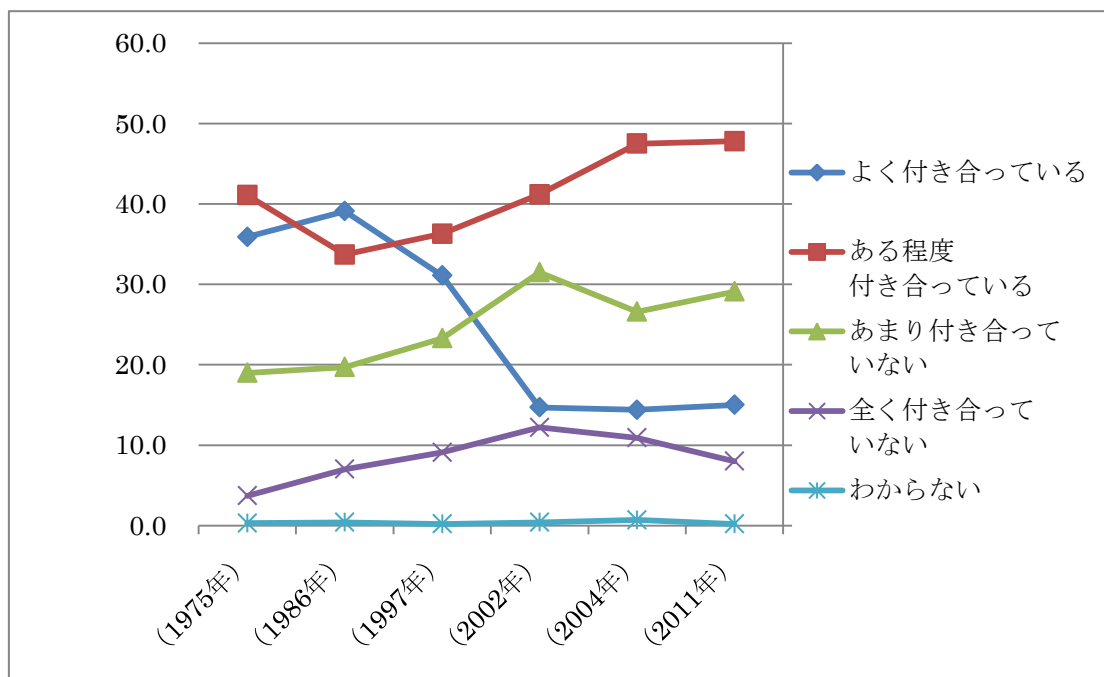
1-1 問題意識

現代は都市化の時代である。都市部、特に東京には多くの都市機能が集積しており、それらを利用する人々で溢れかえっている。国や大企業による高層ビル群の建設をはじめ、他国に負けじと都市の開発を加速させ、高度経済成長後には念願の都市生活を手に入れるに至った。近年においては都内の各都市間での開発競争も活発に行われ、都市はめまぐるしくその姿を変えていった。更に2020年、東京五輪に向けての都市開発事業も控えているのが現状であり、もはや東京の都市化を止めることは誰にも出来ない。

しかし都市化が我々にもたらしたものは豊かな都市生活ばかりではなかった。都市開発の進行と比例する形で多くの都市問題が発生しているのは周知の事実だ。都心一極集中化により拡大する地域間格差、昼間人口の飽和により発生した満員電車や渋滞などの交通問題、無秩序な開発による都市環境問題などこれらの問題はもはや看過することの出来ない次元まで進行している。我々は物質的な豊かさと引き換えに不健全な都市生活を余儀なくされているとも言えよう。

そしてこれら都市問題の中でもとりわけ話題に挙げられやすいのがコミュニティに関する問題である。経済の成熟により人々のライフスタイルは変化し、都市部ではコミュニティの希薄化問題が嘆かれるようになった。充実した都市機能が得られたことにより今までにはなかった「ひとりで生きてゆける環境」が出来上がりつつあるのである。以下は大都市における近所付き合いの程度に関する推移のグラフである。

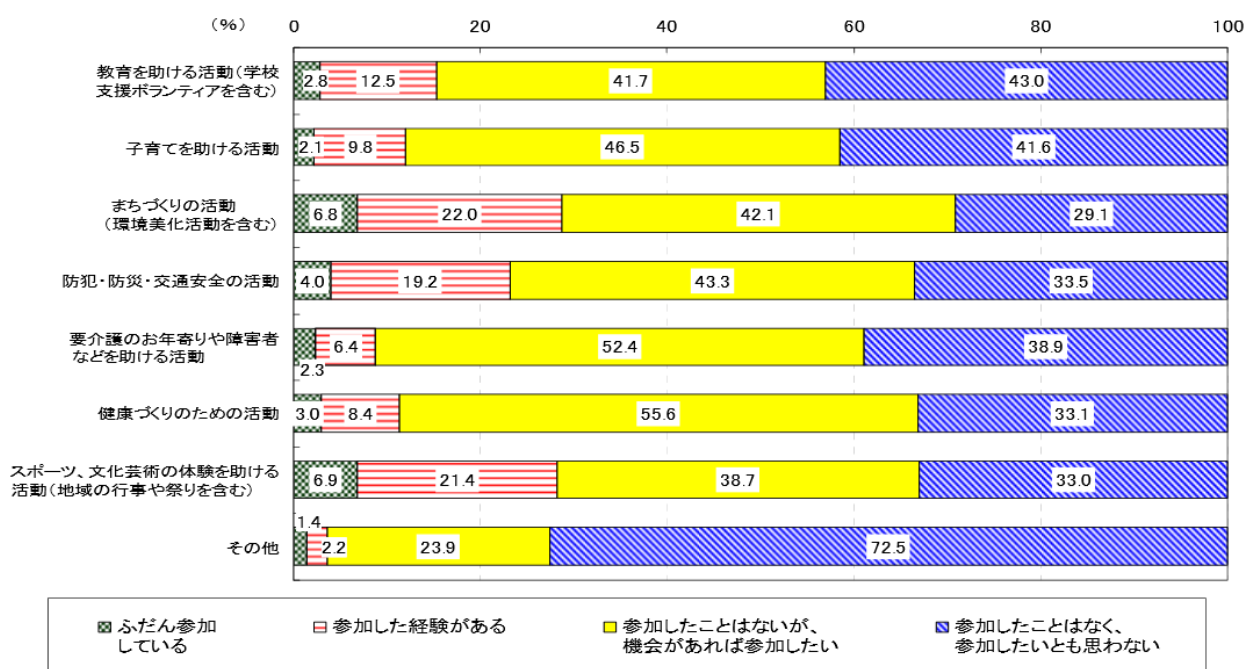
図 1-1 : 大都市部における近所付き合いの程度に関するグラフ (1975-2011)



(<http://www.mhlw.go.jp/wp/hakusyo/kousei/11/backdata/xlNFindex.html>)

上のように 1975～2011 年までの間に近所付き合いに関して「よく付き合っている」と答えた人数は 35.9%から 15%まで引き下がっている。一方で「あまり付き合っていない」・「全く付き合っていない」と答えた人数は 22.7%から 37.1%まで増加しており、大都市部において 2000 年以降、近所付き合いが減少していることは明白である。また同じ条件での 2011 年の町村部のデータと比較しても、町村部において「よく付き合っている」と答えたのは 23.8%であり、比較し大都市部は 15%と非常に低く、都市化がコミュニティの希薄化の要因になっていることがよく分かる。それと同時に地域活動への参加率も芳しくないのが現状である。

図 1-2：地域活動についての調査（2010）



(内閣府 平成 22 年度国民生活選好度調査 その 2 (図表 9)「地域活動について」 より転載
<http://www5.cao.go.jp/seikatsu/senkoudo/senkoudo.html>)

2010 年において地域活動に「参加したことがない」と答えた総数の平均は 83.6%にも上り、もはやほとんどの地域住民が地域活動に参加していないのである。

結果、共生の基盤を担ってきた地縁関係は殆ど消失し、行き交う人はもちろん、同じ建物に居住する人さえも見ず知らず、それどころか関心すら持たなくなってしまった。東京には人の温かみを感じられない無機質な街が広がりつつある。かく言う著者も隣近所の住

民の名前や顔すら知らず、居住する地域のコミュニティ活動とは無縁というのが現状である。

ではコミュニティが担ってきたものとは何だろうか。地域コミュニティはこれまで相互扶助の役割を担ってきた。そこには「困った時には助け合いましょう」の精神があり、この精神は震災などに対する防災活動やその他防犯などで発揮されてきた。また自分たちの都市が抱える問題を共通意識として持つことで街全体に一体感を与え、それが「地域力」に繋がってきた。

現代の都市はどうだろうか。工業化と都市化に伴い高度な消費空間となった都市では、地縁関係は消滅しコミュニティが希薄化する傾向にある。これは都市が様々な機能や用途を持つにつれコミュニティが細分化され、また情報化などにより直接交流する機会が減少したことが主な原因として挙げられる。その結果、かつて地域コミュニティが担ってきた防犯・防災機能が消えてしまい、治安の悪い、災害に弱い街が形成されるに至ったのである。

1-2：研究目的

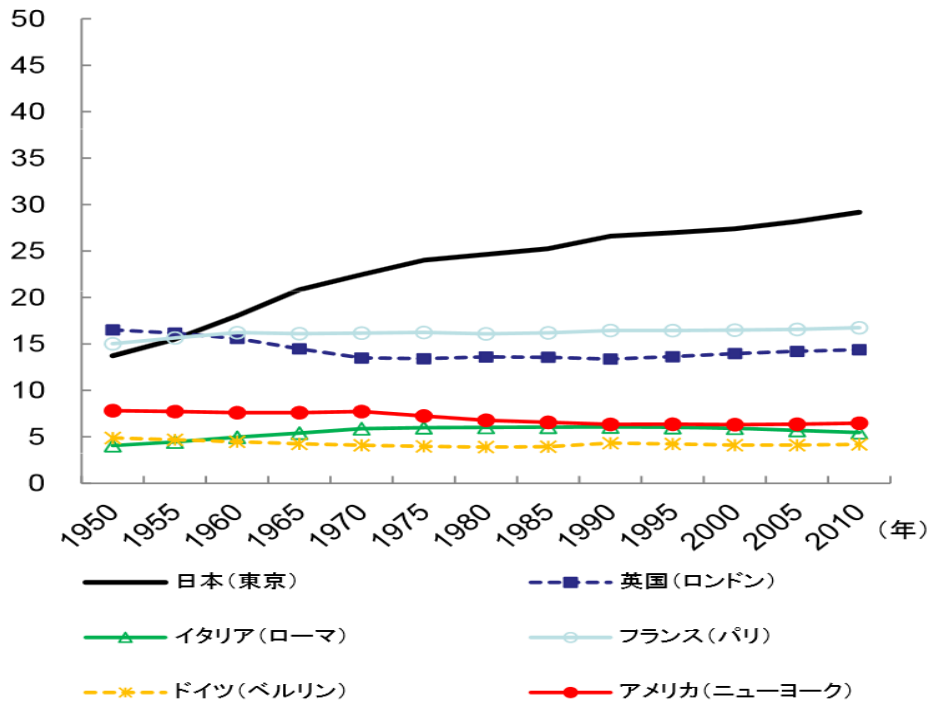
いま都市開発を考える意味

現代が抱えるこれらの問題に対して私たちはどう向き合えばよいのだろうか。それは都市化を悲観しそれを止めようとするのではなく、むしろこの都市化を利用した形で何か解決策を探ることではないかと著者は考える。前述にも述べたように都市化はもはや止められない。そこで開発を利用した形で打開案を練ることが出来ないか、開発地に何か付加価値や新たな役割を与えることによってこれらの問題に対処することが出来ないか考えることが今日のわが国において必要不可欠なのではないだろうか。

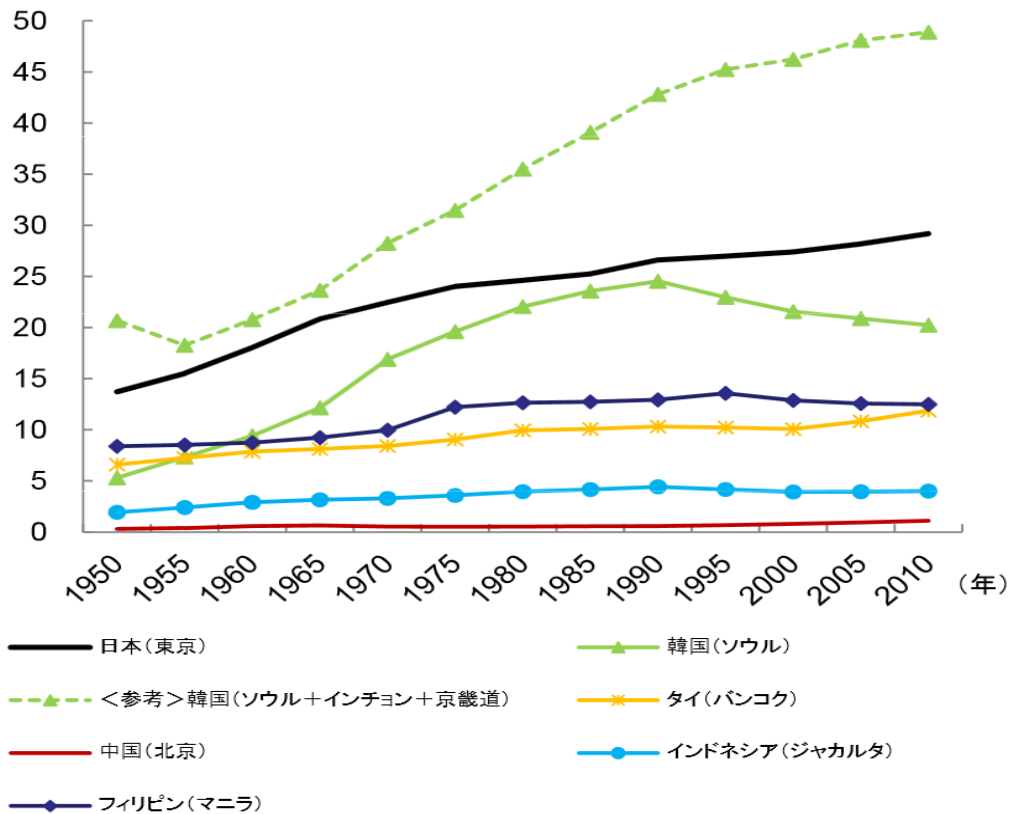
東京一極集中が進行する日本において東京はわが国の核そのものである。東京の都市力がこの国力だと言ってしまう時代がもうそこまで来ている。特に日本においては下図のように、他国と比較し一極集中が著しく、東京のこれからがわが国の命運を担っていると言っても過言ではない。

都心部一極集中の現象はわが国に限ったことではない。先進諸国においても同じように発生している。わが国の特異点はその程度が極端であることだ。欧米諸国や隣国と比較してもその集中度合は顕著であり、東京がわが国に与える影響力は他国の主要都市が与えるそれとは比較にならない。

(首都圏人口／総人口、%) **欧米諸国との比較**



(首都圏人口／総人口、%) **東アジア諸国との比較**



(国土交通省 東京一極集中について 首都圏への人口集中の国際比較 より転載

<http://www.mlit.go.jp/common/001042017.pdf>

世界における東京の立ち位置

つまり、日本が国際社会において今以上に存在感を示すためには、東京の都市機能を向上させる他ならない。では現在の東京は世界においてどのような立ち位置にあるのだろうか。2つのデータをご覧いただきたい。

総合トップ10都市および東京の領域別ランキング

	知的資本・ イノベーション	技術の成 熟度	ゲートウェ イ機能	交通・イン フラ	健康・安 全・治安	持続可能 性と自然 環境	人口構成・ 住みやす さ	経済的影 響力	ビジネスの しやすさ	産業・生活 のコスト
①ロンドン (2)	2位	1位	1位	6位	6位	14位	2位	1位	5位	15位
②ニューヨーク (1)	6位	5位	9位	16位	9位	11位	10位	3位	3位	9位
③シンガポール (7)	14位	8位	3位	1位	6位	16位	5位	6位	1位	19位
④トロント (3)	5位	13位	18位	2位	2位	6位	9位	9位	4位	4位
⑤サンフランシスコ (6)	3位	6位	16位	21位	5位	5位	3位	7位	7位	6位
⑥パリ (4)	1位	11位	7位	5位	10位	3位	7位	4位	14位	24位
⑦ストックホルム (5)	4位	3位	20位	8位	1位	1位	8位	17位	10位	18位
⑧香港 (8)	13位	4位	4位	14位	16位	21位	5位	8位	2位	14位
⑨シドニー (11)	8位	14位	13位	25位	2位	1位	1位	13位	13位	12位
⑩シカゴ (9)	9位	9位	22位	18位	6位	7位	10位	15位	7位	2位
⑬東京 (10)	10位	10位	4位	11位	11位	19位	15位	10位	12位	21位

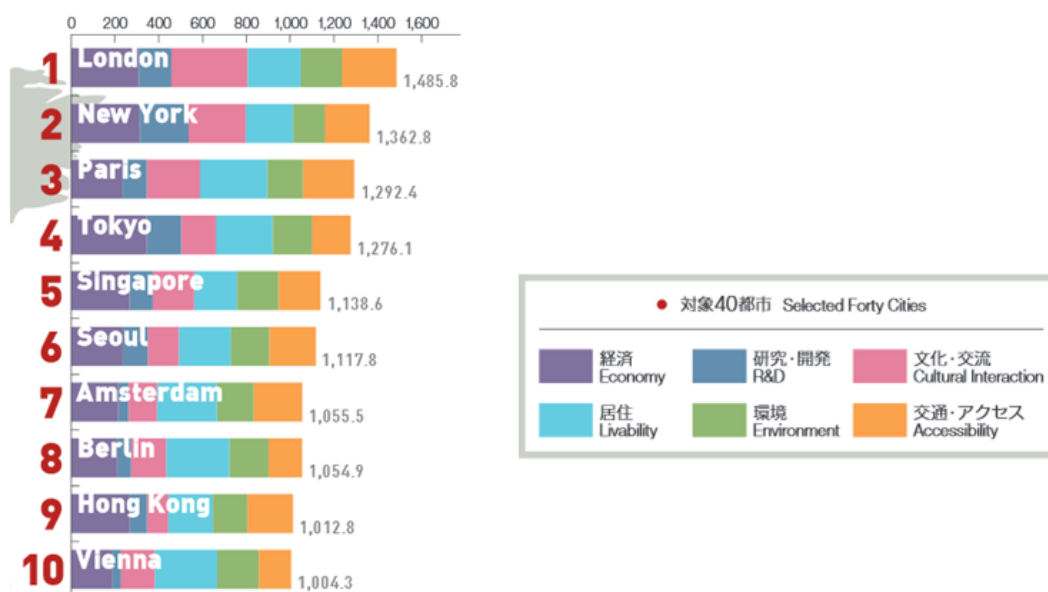
※○の数字は今回総合順位、() は前回総合順位

(PWC 「cities of opportunity6 世界の都市力比較 2014」

<http://www.pwc.com/jp/ja/japan-knowledge/thoughtleadership/cities-of-opportunity1409.html> より抜粋)

PWC の世界の都市比較によると東京の順位は世界 13 位である。突出した評価項目はなく、「持続可能性と自然環境」、「人口構成・住みやすさ」の項は特に低い。コミュニティに関する評価項目は「人口構成・住みやすさ」に含まれており、人付き合いの活気のなさが減点項目とされている。

また森記念財団が毎年発表する世界の都市力ランキング (GPCI) によると、東京の世界ランキングは 4 位と高いが、「文化・交流」の項は他国と比較し低めに算出されていることが分かる。項内の「交流・文化発信」、「交流実績」は特に低く、これらの項の改善が東京の都市力を高める最大の近道であることがわかる。



(森記念財団 世界の都市総合ランキング (GPCI) 2014

<http://www.mori-m-foundation.or.jp/gpci/>より抜粋)

これら2つのデータより、東京の都市機能向上の必要最低条件とは、「コミュニティ機能の向上」であることがわかる。充実したハード面とは裏腹に、貧層なソフト面が都市として問題となっているのが現状だ。2020年に向け日本が国際的に飛躍を遂げるには、今一度自国のコミュニティについて見つめ直す必要があるだろう。

では東京のコミュニティ再興のために何が出来るだろうか。東京の容積率は平成23年時点で177.8%の他県に比べ非常に高く¹、新規開発の為には再開発が必要とされる。また2020年に向け、多くの再開発事業が控えているのが現状であり、東京は再開発時代を迎える。

そのような状況下において、再開発を「コミュニティを見つめ直す契機」にすることは出来ないだろうか。現状、問題を抱えた不健全な都市機能が再編される転機となるのは、開発が行われ新たな居住者や利用者がその地域に流入する瞬間である。これらの現象は通常問題視されることが多いが、うまく有効活用することで形骸化したコミュニティに新たな風を吹き込むことができるのではないだろうか。また彼らが新たなまちづくりの担い手となり、エリア全体を牽引していく起爆剤になりうることはないだろうか。再開発の時代において、新しいかたちのコミュニティ形成を再考していく必要があるだろう。

本研究ではこの可能性について模索し、そこから今後都市化が更に進行していく日本において、普遍的に用いることの出来る新たなコミュニティ形成手段として、都市開発、とりわけ再開発における既存—新規コミュニティの再編の構造について考察する。それらを通じ、都市開発のこれまでを現代から振り返ると同時に、これからの街づくりの在り方の

¹ 宅地面積に対する建物延べ面積
「東京の土地利用 平成23年東京都区部 集積率」参考
(http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/tochi_c/tochi_3.htm)

一つのモデルケースとして研究対象地の再開発事例を取り上げていきたい。

1-3 研究対象地の選定

本論文で研究対象地とする六本木地区は「開発」、「コミュニティ」の観点において非常に優れた街づくりが行われている。わが国最大級の市街地再開発事業として過去最大級の地権者数・事業規模を有しており、再開発に至るまでの紆余曲折、そして開発後の街づくり活動は類を見ないものである（3章参照）。都市問題を解決に導いた再開発事業、住民参加型の街づくりのモデルケースとして挙げられる再開発手法とコミュニティ事業は本論文の研究目的に最適であると考えられる。

本論文において研究対象とする六本木地区の対象範囲は、港区が提唱する「港区まちづくりマスタープラン」の「地区別まちづくりの方針の六本木周辺地区」から、以下の地域、およびその範囲内の施設や建物に設定する。

【麻布狸穴町 麻布永坂町 南麻布一丁目 南麻布二丁目 元麻布一丁目 麻布台一丁目 麻布台二丁目 麻布台三丁目 六本木一丁目 六本木二丁目 六本木三丁目 六本木四丁目 六本木五丁目 六本木六丁目 六本木七丁目 麻布十番一丁目 麻布十番二丁目 麻布十番三丁目 麻布十番四丁目 東麻布一丁目 東麻布二丁目 東麻布三丁目】

(港区まちづくりマスタープラン より抜粋)

(<http://www.city.minato.tokyo.jp/sougoukeikaku/kankyo-machi/toshikekaku/kekaku/master-plan.html>)

1-4 論構成・調査方法について

まず前節で先に述べた漠然とした問題意識を明確にすべく、2章において都市に関する先行研究を行う。この章では過去～現在における日本の社会問題・都市問題についての先行研究を行う。その際「何故その問題が起こったのか」に焦点を当てることで、問題発生の構造やメカニズムを明らかにする。同時に都市開発に関しての先行研究も行う。都市開発の仕組みや形態、その問題について扱い、過去の開発事例を取り上げながら現代に至るまでの都市開発の実例や結果について調査を行うことで後の研究対象地との比較・考察に役立てる。

3～4章では研究対象地である六本木の現状分析と再開発に関する考察について論述する。

まず3章においては再開発完了後の現在の六本木地区の現状分析を行うことで六本木の土地的性質を明らかにするとともに、現代都市における六本木の立ち位置を明確に把握する。ハード・ソフトの両面から探ることで再開発後、どのような六本木が形成され、どのような性質を持つのか明らかにする。

4章では六本木を「再開発」という観点から研究することで本論文の結論部に迫っていく。

開発の経緯、反対運動やそれに伴う合意形成、またどういった仕組みで地域の再編が行われたのか、その構造やメカニズムを探る。どのような問題が発生し、誰が、どのようにして、その問題を解決したのか、そしてどのようにして再開発が受け入れられたのか考察していく。そして 2 章で論じた過去の都市開発の事例と比較することで六本木再開発の特異性について炙り出していく。そこからこれからの都市開発において普遍的に用いることの出来る手法や概念に関して論述していくことで、都市開発のこれまでとこれからについて考えていきたい。

2 都市開発に関する先行研究

近現代において人類の発展はすなわち、都市の発展そのものだったと言える。経済の成熟に伴い、人類は都市を形成していった。産業の発展は数字上のデータのみならず土地の上にも投影され、爆発的に都市化が加速した。現在の我々の生活水準は都市によって守られている。都市は私たちに安全や文化、消費活動の舞台を用意し、我々は競うように自分たちの都市を急速に拡大させた。都市を武器に、盾にすることでそれぞれの国が発展を遂げていった。それと同時に我々は大きくなりすぎた都市を制御することが出来なくなってしまった。スプロール現象をはじめに、自然破壊やコミュニティ問題など多くの問題が発生し、都市は今私たちに牙を向けようとしている。

本章では都市とは何か、特に開発について言及していくことでわが国において都市開発がどのように行われ、どのような都市問題が発生していったのか、過去の実例を参考に考察していく。

2-1 「都市」、「開発」、「コミュニティ」の定義について

まず初めに、本論文を通しての主題となる「都市」、「開発」、「コミュニティ」、この三つの基本概念に込められる意味内容について明らかにする。この定義を以て本論文の範囲と焦点を明示する。

(1) 「都市」について

現代において、「都市」という言葉に統一された公式的な定義は存在しない。そこで今回は他論文等で用いられる都市の概念と現代私たちが一般的に考える都市の概念を参考に、本論文における「都市」の定義付けを行いたい。

まず初めに、坂本氏によると、“都市とは、人間定住社会の一形態であり、非農村的なものである。”（大来、1967、pp7）とあるように、本論文においてもこの基本的な定義を用いることとする。

更に都市とは、非農村的なものであると同時に、複数の機能を包括した空間であると著者は考える。ここでの機能については様々なものが想起されるが、今回は「商業」、「交通」、「居住」に焦点を絞り、この手の議題でよく取り上げられる「工業」、「官庁」等は本論文では扱わない。

また、本論文において主に取り扱う大型都市とその他小都市を明確に区別するために以下の3つの基準（大来、1967、pp7）を参考にする。

- ① 人口規模の大小
- ② 密度の大小
- ③ 産業の低次と高次の差

つまり都市とは、農村的なものと比較し人口規模が大きく、しかもその人口と資本とがより狭い土地面積の上に集積しているため、土地面積当たりの人口密度や資本密度が高く、人口や資本の組み合わせから当然産業の性質が生産要素の中で土地集約型のものから、人間能力集約型のものに移る。結果として1次産業的なものから知的産業的なものを中心に経済が循環する地域ということとなるだろう。

(2) 「開発」とは何か

「開発」とはなんだろうか。都市のみならず「開発」という言葉は「技術開発」、「人材開発」といった風にさまざまな場面で使用される。そこでまず本章のはじめに都市開発における「開発」とは何かについて明らかにする必要がある。

「開発」は英語に直訳すると「Development」＝開発、成長、発展といった意味があるが、『都市の時代』において大塩氏は、都市の成長や発展に関しての都市開発という言葉にはもっと広義的な内容を含んでいると述べている。すなわち、「発展」が意味合いとして内部構造の高度化に重点を置いているのに対し、「開発」は発展を形成する外部的な要因を意識的に変更拡大し、新たに構造再編成の契機をつくり出すことを重視した言葉なのである（大塩、2003、pp44）。

つまり都市開発とは、都市の発展を意味すると同時に、外的要因を含めた都市の「整備」といった意味合いを含む言葉であると考えられる。よって都市開発とは、“既存の都市が持つ物的資産をその時代の流動性の中で、最終的な結果に関わらず、発展させたり、整備されたりする一連の流れのこと”と定義付けることが出来るのではないだろうか。

(3) 「コミュニティ」について

広辞苑（第六版）において「コミュニティ」は以下のように記されている。

- ①一定の地域に居住し、共属感情を持つ人々の集団。地域社会。共同体。
- ②アメリカの社会学者 R.M. マッキーヴァーの設定した社会集団の類型。

②より、まずはこの言葉の原点である R.M. マッキーヴァーの著書を手掛かりにしよう。『コミュニティ』においてマッキーヴァーは、この概念を「コミュニティ」と「アソシエーション」の二つに区分し分析を試みたが本書において彼はコミュニティを以下のように定義した。

ある領域の共同生活のことであり、その領域がコミュニティの名に価するには、それよりも広い領域からそれが区別されなければならない。そのため共同生活はその領域の境界が何らかの意味をもついくつかの独自の特徴をもっている。人間が共に生活するところには常に独自の共通の諸特徴（風習、伝統、言葉使い等）が発達しており、これらすべてが有効な共同生活の標識である（R.M. マッキーヴァー、1975、pp46）。

またコミュニティは、自ら内部から発し、活発かつ自発的で自由に相互に関係し合い、社会的統一の複雑な網を自己のために織りなすところの人間存在の共同生活のことである (R.M.マッキーヴァー、1975、pp57)。

ここでの「領域」とは「地域」と同義であるから、「ある領域がもつ独自性」は今日でいう「地域性」そのものである。地域内の人々の自発的な相互作用の中でその地域性が発生するのならばそれをコミュニティと呼ぶことができるのではないだろうか。

しかし現代においてコミュニティの定義はより多岐にわたっているのが現状だ。インターネットをはじめとする情報メディアの発達により地域社会の中で扱われてきた「コミュニティ」という言葉がいたずらにかつ流行的に使用され、今日より広義な言葉になってしまったのである。

そこで本論文での「コミュニティ」の定義においてはリアルな地域社会と紐づけるため上記のマッキーヴァーが定義したものに2つの要素 (松原、1978、pp28) を加えようとする。

- ①「役割意識」…各人が持ち場の感情を持ち、相互作用という社会的な場面で各々が果たすべき役割を自覚していること。
- ②「依存意識」…コミュニティが生活の必要条件であり、コミュニティ内の物や他人への依存意識があると同時に避難場所でもあること。

よって本論文での「コミュニティ」の定義とは、“ある地域の社会生活の相互作用の中でつくられる独自性をもつ組織であり、組織の各々がその一員として役割と依存の意識を自覚している集団社会”と設定する。

2-2 都市開発における公共と民間

・誰が都市を開発するのか

都市開発の担い手は、「公共」と「民間」の二つに分けることができる。街というものは公共的な要素が強いことから、開発において公共部門が大きな役割を果たすことは間違いないが、近年においては財源の問題上、資金の潤沢な民間部門が開発において大きなウェイトを占めることが少なくない。

しかし都市開発は基本、その担い手を民間主体にすべて任せるとはしない。すべての開発はその法の元、行政の監視下によって行われ、その街にとって適切な開発が行われるよう慎重に検討されるのである。

民間の開発事業主は一般的に「ディベロッパー」と呼ばれる。このディベロッパーには不動産総合ディベロッパーや電鉄系ディベロッパーをはじめ、百貨店、リゾート、ゼネコン系や金融・商社系など様々なバリエーションが存在し、公共の事業主とはしばしば目的が異なる場合が多い。

本節では都市開発における公共—民間の相違点についてメリットやデメリットを挙げな

から実際の事例を調査していく。

2-2-1 公共事業の事例

<特徴>

公的開発とはいわゆる政府による公共事業のことである。これらは民間のそれとは異なり、「整備」としての側面が強い場合が多い。民間事業主のように利潤の極大化を追求することに固執せず、地の利と関係なく街づくりを行うことができるのが公的開発の大きな特徴だろう。公共主体の開発の主な目的は主に

- ・都市構造の再編
- ・良好な居住環境と供給
- ・都市の防災機能
- ・公共設備の整備

のいずれかを掲げることが多く（岸本、1992、pp88）、例外もあるが商業色が薄いことが特徴であると言える。政府には国民の生活を守るという使命がある。急激な都市化に伴い、特に都心部では住宅の需要と供給の差異が問題視され、ニュータウンと呼ばれる大規模宅地開発が行われるようになった。その他インフラ整備など健全な都市機能を確保することは公的機関の役目とされ、社会問題の解決を主な目的としたものが非常に多い。

<メリット>

公共事業はその事業主が国家であることから、民間事業よりも大きな力をもって都市開発を行うことが出来る。それゆえマクロな視野を持ち、街と向き合うことが出来る。どのような点において公的開発は民間事業より優れているのだろうか。

・地価上昇の抑制方策

公共主体による都市開発のメリットとして、地価上昇の抑制方策がとりやすい点が挙げられる（岸本、1992、pp107）。土地の価値はそこに何があるかで大きく変動する。一つ建物が建てばその土地のみならず周辺地域の地価も上昇していく。都市化が進むにつれ、土地を舞台にしたマネーゲームが激化していった。特に首都圏においてはその問題が顕著だ。バブル期においては地上げと呼ばれる土地の半ば強引な買収により都心部の多くの土地の価値が上昇していった。「狂乱地価」と呼ばれるこの現象はひとつの社会問題として全国的に取り上げられた。行き過ぎた地価の高騰はオフィスや住宅の需要と供給のバランスを破壊し、経済活動を滞らせ、人々の生活を困窮させた。結果として、地価高騰にどのように向き合うかが都市開発にとって重要な問題となったのである。

これらの土地問題と向き合い、その解決に尽力してきたのが公的開発である。行政はこ

れまで高騰する地価を抑制すべく、土地税法の改善、土地の払い下げ等、様々な方策を打ってきた。法の力を用いて「持たざるもの」へ新たに土地を分配することが政府に要求された。具体的な方策として、都心部における低層建築物の高度利用や公共住宅の整備が挙げられる。

ひとつの例として神戸市六甲アイランドの事例をみていこう。六甲アイランドは兵庫県神戸市にある人口島を用いた海上都市である。公団による住宅供給と商業施設等による商業空間を兼ね揃えた文化都市として今日まで人々に親しまれている。神戸市において土地問題がクローズアップされた平成元年、当時の地価水準は平均地価上昇率 34.5%と急騰しており（岸本、1992、pp127）、地価抑制方策が早急に必要とされた。そのような状況下で、六甲アイランドでは近隣マンションが高価で取引される中、新築マンションを 4000 万円代で供給した。まさに破格で住宅供給を満した当事例は、公共事業ならではの大規模なウォーターフロントや埋め立てを活かしたことで実現出来たと言えよう。

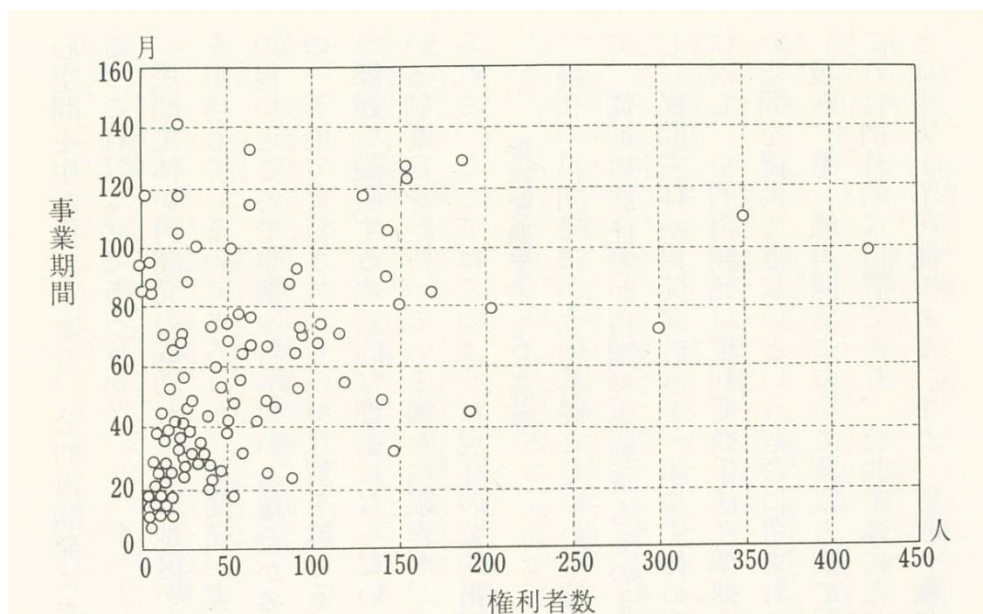
<デメリット>

利潤の追求から解放されることが必ずしも都市開発を行う上で利点になるとは限らない。公的機関であるが故に発生する諸問題も少なからず存在する。ここではこれら「政府の限界」についていくつか言及していくことで公共開発の何たるかを明らかにしていく。

① 権利転換手法の問題

古くから都市開発を行う際、最たる問題として挙げられるのが用地の権利調整である。通常都市開発が行われると少なくとも開発中はその用地の上に暮らしていた人々はその場に留まることはできない。その際権利調整に利用されてきたのが「権利転換手法」である。用地の所有権を床に置き換え、開発後それと同等の価値の床を等価交換する仕組みであり、古くから都市開発において活用されてきた手法だ。

公的機関が行う開発においてもこの手法が利用されてきた。しかし民間事業主と異なり公的開発は権利転換手法に準拠する限り、権利調整により多くの労力を費やすことになる。公的開発では、事業の大本に政府が介入するため、従前居住者の権利保護に対して一層の注意が必要となる。そのためより綿密な権利交渉が要求され、事業そのものの長期化を招くリスクを抱えている。下図は公的再開発における権利者数と事業期間の関連性に関する表である。



(岸本、1992、pp100 図より転載)

図のように権利者数の多い公的開発においては事業期間が長くなる傾向にある。事業期間が延長すると採算が取れなくなったり、都市計画とそぐわない開発を行ってしまったりする要因になり得るため注意が必要だろう。

②独立採算の問題

公的開発事業においてはその開発地を売却する事でその事業費を賄うという前提が存在する。これによっておのずと短期的な視点で独立採算が可能な案件であることが公的開発事業の必要条件になる。こうした状況下では長期的な目線で投資を行い、「冒険的な開発」を行うことが出来なくなってしまう。多少リスクなりとも魅力的な街づくりを行おうという気概はなく、結果として民間事業主が主体の開発よりも「無難な開発」になってしまうことが多々あるのが現状である。

また民間企業のように複数の案件で採算を長期的な目線で回収しようという考え方も少なく、その事業独立で採算をとる必要があることから、失敗した際のいわゆる利益の「穴埋め」をすることができない。常に開発を単体として見ることに囚われがちなのも公的開発の欠点である。

2-2-2 民間事業の事例

<特徴>

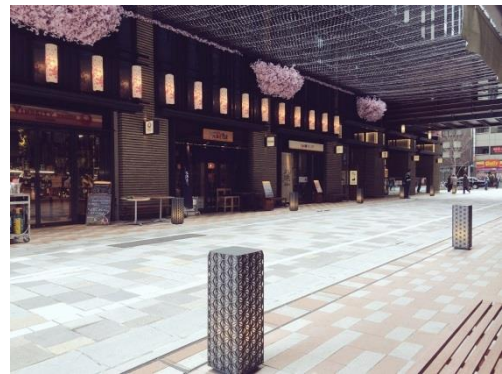
民間主体の開発の大きな特徴は、その最終目的が「利潤の極大化」にある点だ。開発の主な目的は、商業空間の改良、旅客輸送の拡大、企業イメージの向上などが挙げられるが、これらはすべて自社の利益を拡大するための行為である。

<メリット>

民間事業主は利潤を追求するため、その最終目的のため紆余曲折を経ながら試行錯誤してきた。結果開発を低コスト化する術を身に付け、同時に高い技術力を手に入れた。そのため民間企業はそれぞれに得意分野を持っていることが多い。そのキャラクターに基づき開発を行うため、より統一感のある街が出来上がる。それらの街は我々消費者の目には非常に魅力的な街に移ることが多いのである。以下はその一例である。



① 大手町周辺（三菱地所）



② 日本橋周辺（三井不動産）

大手町・丸の内周辺は三菱地所が一体的に面開発を行っている。日本最大のビジネス街として日本経済を牽引している。写真①の大手町エリアは日本最大の金融街である。日本のウォールストリートをつくるべく開発が行われ、高層ビル群もそれを模したガラス張りの建築物が多く、厳格とした気品が漂う。写真②は三井不動産が開発する日本橋である。三井本館、コレド日本橋、三越を中心に戦前期を彷彿させる街並みを残し、それと並行して商業施設やオフィスを建設することで「のこしてつくる」街づくりを実践している。このように、民間ディベロッパーがそのキャラクターに基づき面開発を行い、統一した街並みを形成することで魅力的な街づくりが行われてきた。

また民間事業主が持つ高い技術力はハード面のみに限ったことではない。開発の際の土地取得とそれに伴う権利交渉の際に要求されるマンパワーも公共のそれよりも優秀である場合が多い。結果一括買収を実現し、より統一的で魅力的な街並みを短期的に実現することができるのである。

<デメリット>

・乱開発（虫食い開発）の恐れ

民間事業主が開発を行う理由の大前提として利潤の追求がある。法人である以上利益を追求しなければならないのは言うまでもないだろう。しかし都市開発において利益の極大化を図ることは時に街の破壊を招くことになる。それが乱開発、いわゆる無秩序な開発に

よって発生する問題である。利潤を追求するためにまずは儲かる区画から開発を進めていく。一方で採算の取れない区画での開発は一向に行われることがない。これによりエリア全体で見た際、まるで虫食いであるかのような開発が横行し、土地利用が効率的に進まず、都市機能がうまく機能しなくなるという問題が発生するのである。

2-3 都市問題と事例研究

都市開発および都市の区画整備は街づくりにおいて非常に重要な役割を担っているの言うまでもないだろう。それと同時に街とそこで暮らす人々にとって大きな影響力をもつものでもある。効果的な開発を行うことが出来れば、街は著しい進歩を遂げるだろう。しかし実際はその過程の随所で行き詰まりを見せ、人々の日常生活における安寧を根本から揺るがしてきたのもこの都市開発である。

特に再開発においてはそれが顕著だ。再開発が実行されると本来そこに住んでいたはずの人々が結果的に他所に追いやられてしまう問題が多々発生し、再開発の話が上がる度に反対の声は途絶えない。そのみならず近年においては完了した開発事業が計画の甘さゆえに採算をとれずにテナントの撤退、管理会社の破産等の結果、ゴーストタウン化を招く事案も発生している。本章では都市開発が抱えるこうした課題や問題点をいくつかの事例を挙げながら研究・考察していきたい。

<開発と住民>

密集市街地再開発の諸問題

整備の意味合いをもつ都市開発の多くは、その都市の抱える都市問題を解消するために行われる。中でも長年注目されるのが密集市街地問題である。これは過去、無秩序な都市計画や開発のもとつくられた街が現代において様々な都市問題を引き起こす現象である。木造住宅街による火災問題や細街路による避難経路の不足などの多くのリスクを抱えるため、早急な改善が求められており、政府をはじめとし区画整備が進められている。

しかし市街化が進み、成熟化した街における開発はそれ以上に多くのリスクや課題をはらんでいる。すでに居住・消費空間として人々の生活に定着しており、また古くからその地域に暮らす土着性をもつ人々にとって、開発が生活そのものを脅かすことは珍しいことではない。このような地域において土地区画整備や再開発は、一般的に地権者と事業主による直接交渉により成立する。わが国には「土地神話」という言葉もあるように、日本人にとって土地とは資産の中でも特別視される。そのような場合単なる利潤にかかわる要素だけでなく、感情的な要素も交渉の弊害となり得るのである。長きにわたる交渉の末、一時退去や後の住居確保等、等価交換かそれ以上のものを提示することで契約が成立するのである。

更にこうした土地区画整備事業を実施しようとする、次のような課題に直面すると岸

本は言う。まず 1 つに事業の長期化だ。数多くの建物の移転を行うには、多額の移転補償金が必要とされるのみならず、その交渉に長期間を要するため、開発事業そのものが長期化する原因となるのである。2 つ目に狭小宅地の再生産が挙げられる。これは、密集市街地はもともと敷地が狭く、建蔽率の高い建物が多い傾向にあるため、減歩を行うことが不可能な宅地が多いために発生する問題である。このような地域で再開発に伴う移転を行うと、移転先を補填する際、更に敷地規模の小さな宅地を生み出してしまう恐れがあるのである（岸本、1992、pp47）。

追い出し型再開発の発生

このように市街地の再開発は容易ではないことが分かるだろう。しかし、そのような状況下において都市開発は推し進められてきたのである。中には従前居住者と十分な交渉がなされないまま行われてしまった事例も多い。

再開発において住民が要求する条件は人それぞれだが、大まかに分けるのならば、「所有地に代わる価値の提供」、「自身がその土地に住みつづけること」、「開発事態を白紙に戻すこと」等が挙げられる。法に守られた現代において、資産を奪われることは流石にないにせよ、何らかの要望を聞き入れて貰えなかった地権者は多いに違いない。そういった要望は特に感情的な要因を含む傾向にある。開発完了後、上辺はよく見えても、喪失感に駆られる地権者もいただろう。

再開発事例の本質を見ようとする時、「従前居住者は何処へ行ったか」といった観点を持つことは非常に重要だ。追い出された者はその開発において、「公共の福祉」を名目に街から消された人々だ。この「追い出された者」による反対の声が長年後を絶たない。最良の開発とは、街を一新することで都市問題を解決しつつ、既存の街とも調和しつづける開発なのではないだろうか。

六本木アークヒルズの再開発はそのひとつの例だ。高層ビル開発の草創期に施行された当事例は世間的には成功した再開発として取り上げられるが、追い出し型の再開発である。密集市街地で行われた初の都心型再開発事業だ。霞が関ビルの開発後、19年の歳月をかけた森ビルが着手した。世に再開発が都市再生の重要な手段であることを理解させることに成功した一方、従前地権者 221 人の 8 割を追い出し、残ったのはわずか 43 人であった（島田、2002、pp43）。結果として再開発の正と負の側面を露呈させる事例となった。

<開発計画の重要性>

スプロール現象

都市問題は、都市内でのみ発生するとは限らない。過密化した大都市の周縁である郊外においても発生しうる。都市は絶妙なバランスの中で成立するものである。持ちつ持たれつの中、あらゆるものが循環していくことで我々の都市生活は成立している。

そのようなバランスを崩壊させるかたちで露呈したのがスプロール現象である。いわゆ

る虫食い開発、乱開発と呼ばれるこの問題は無秩序な都市計画の中発生していった。経済が成熟するにつれ、事業主は「儲かる土地」を目掛けて、都市を蚕食していくかたちで開発を行った。開発地に対して非生産な土地は手つかずのまま農村的要素を有し続け、文字通り時代に取り残されたのである。結果、市街地が拡大していく一方、歪な都市空間が拡大し、健全な都市生活を維持させてきたバランスが崩壊してしまったのである。

無秩序に拡大していく都市を止める者は誰もいなかった。結果、スプロール現象は我々の都市生活に多くの問題を引き起こした。急激に発展する都心部の地価が暴騰し、住環境は悪化した。郊外を巻き込むかたちでドーナツ化現象が発生し、公共交通機関や幹線道路において渋滞や満員電車等の交通問題が多発した（山崎・西山、1978、pp111）。都心部においても、無計画に拡大した都市に対し、最適な区画整備ができず、歪な形状の道路や線路を敷かざるを得なくなり、回遊度・防災性共に低い都市が形成された。

スプロール現象最大の問題点はその対策が困難を極めることである。一度形成された都市の区画を再編成するには莫大な費用と労力を要する。都市機能の代替策や土地に関する権利問題等の問題を乗り越えなくてはならない。そのため再開発の他においてスプロール現象を解消する手段はない。よって「起きた後の対策」ではなく「起きる前の予防策」が重要になってくる。現代の都市は無秩序な開発が行われぬよう、行政による法改定が施行され、法の下保護されている。

<都市化と緑>

高度経済成長期に入り、乱発した無秩序な都市開発はまさに「自然にあらがうスタイル」の都市開発であった。白井は昨今の都市について以下のように述べている。

福島原発の停止による計画停電に対応するため、照明は落とされ、鉄道やバス等の間引きがなされた。暗くなったオフィスを体験したとき、そして暑い夏を冷房なしでどう過ごすかと思案しているときに感じたことがある。それは、冷房で冷やさないと住めないようなところで暮らしていることの不自然さであり、「自然にあらがう」ためにかけている労力とエネルギーの過大さである。（白井、2012、pp10）

都市の発展と生活水準の向上は、このように「自然にあらがう」形で行われてきた。自然と対立した際に発生する不都合を見えなくしてきたのが現代の都市の発展そのものだったと言えよう。そしてこの「自然にあらがう」スタイルが我々に自然そのものをも見えなくさせたのである。

都市化はこの「自然にあらがう」方法で行われてきたと言える。工業化に伴い、労働者は都市へと集中し、常に高密度な都市が必要とされるようになり、水や食物などのエネルギーの供給を外部にすべて任せることによってすべての地を人為利用することが可能にな

った。よって都市において非生産的ともいえる自然は排除され、その空気を多機能なオフィスや商業施設などの消費空間へと変容していく。その結果、都市部においてさまざまな環境問題が発生したのである。

ヒートアイランド現象

都市化が引き起こす環境問題の代表例として、ヒートアイランド現象が挙げられる。これは一言で言ってしまうと、郊外に比べ都市が高温化する現象である。東京都市部の平均温度はここ 100 年で 2°C 上昇しており、それに伴い下水放流水の温度は半世紀で 5°C 上昇した。さらに、排熱の集中と水の蒸発散による冷却効果が失われ、都心部ではゲリラ豪雨といった極端な自然現象が発生している。

このヒートアイランドを生み出した要因は 3 つ存在する。一つ目は人口排熱の増加である。夏季の冷房使用を代表する電化機器などのエネルギー消費量が増加し、それにより人口排熱量も増加した。また都心部においては昼夜問わずエネルギー消費が行われているため、断絶せずに排熱が行われることも大きな原因となっている。ピーク時のオフィス街周辺は日陰でさえ日射と同様の熱量を持っている。

二つ目に建物の凹凸の影響が挙げられる。建物が立ち並ぶことにより、必然的に凹凸は多くなり、比例する形で地表は少なくなっていく。この凹凸は平面に比べ日射や赤外反射を大気中に逃がしにくい傾向があり、そのため熱をコンクリートや建物に残してしまうのである。さらにコンクリートやアスファルトの水を通さない性質が高温化に寄与するのである。

三つ目の要因として緑地帯の減少が挙げられる。緑地帯に限らず、水面や裸地は都市の排熱や大気の循環の為に不可欠な要素であるが、そのような土地が大幅に減少したことにより前述の現象がより顕著に現れるようになった。また後述するが、公園緑地は都市のコミュニティ形成の上で非常に重要な要素であり、欧米諸国に比べ日本の都市にはほとんど存在しない。その点において日本の都市はオアシスと憩いの場の両方を持たない都市なのである。

緑の再評価

このような「自然にあらがうスタイル」の都市の現状を受け、都市開発において「緑」の存在が再び重要視されるようになった。戦後、社会の発展に伴い減少した緑を都市に呼び戻そうとする動きが生まれたのである。

緑地開発を伴う都市開発の原点として、ハウードの『田園都市論』が挙げられる。1898 年、イギリスのハウードによって『田園都市論』が提唱され、都市と農村を融合させたまちづくりが一躍脚光を浴びることとなる。これは街の中心に花園や公園などの緑地帯を設置し、そこから広がるように大通りを設計し、その道沿いに都市機能を配置していく手法であり、レッチワースと呼ばれるロンドン郊外の都市で実現した都市構造である。「都市と

農村の結婚」をコンセプトに自給自足を最終目標にしており、今日注目を浴びる「地産地消」もこれが原点である。農地を他の用途を使用することを禁止しており、周縁にグリーンベルトと呼ばれる大規模緑地帯を設置する事で無秩序な都市の拡大を防ぐとともにコミュニティの一体化を図っている。レッチワースは現在もほぼ当時の姿のままかたちを残し続けている。この都市構想を参考に、日本では初の再開発事例として田園調布の都市開発が行われた。

では都市の緑がどのようにヒートアイランドを緩和するのか。まず蓄熱の面についてだが、都市のコンクリートやビルとは異なり、緑地はほとんど蓄熱効果がない。葉などの自然は熱容量をほとんど持たず、蓄熱を無視できる。さらに光合成の際行われる蒸散によって、大気中に水分を還元することで大気の熱量を減らすことができるのである。よって大規模緑地ならずとも個別に実施されたガーデニングや壁面緑化、屋上緑化なども街全体で行えば大きな効力をもたらすのである。

屋上の緑化は都市の緑化における基本的手法として現在まで行われてきた。この屋上緑化は、前述のヒートアイランド現象など都市における緑の喪失によっておこる環境問題を改善する他、ビル外壁の断熱効果による空調などの省エネ化やビルの老朽化を防ぐ役割もある。また大気浄化や景観の向上、ふれあいの拠点にもなり得る為、東京都環境局は積極的に屋上緑化を推進している。

大規模緑地帯の形成において、もう 1 つ大きなメリットが存在する。都市部において開けた土地を設けることで「風の道」を作り出し、大気循環によって都市全体に冷却効果をもたらすのである。しかしこのためには大規模緑地帯のほか、道幅の広い道路などを同時に用意しなければならないため、その分必要な土地面積は大規模なものになってしまう、開発において権利者が増えてしまう、という難点も存在する。

また近年「エコロジカルネットワーク」という発想が注目されつつある。これは環境省 HP「全国エコロジカルネットワーク構想」によると、

人と自然の共生を確保していくため、原生的な自然地域等の重要地域を核として、生態的なまとまりを考慮した上で、有機的に繋いだ生態系のネットワーク。

と定義されている。つまり近隣の人為的ではない自然や河川と人口緑地帯を有機的につなぎ、その土地由来の生物や自然のネットワークを復活させる構想である。これには人口緑地の配置や地形、生息する植物を的確に操作する高度な技術を要求されるが、このネットワーク形成により地球温暖化等の対策やその土地由来の野生動植物の確保などのメリットが見込まれる。

このように、緑は環境面においてさまざまな効用をもたらすが、私たち人間にもいくつかの影響を与える。

①共通意識の形成

緑地帯の形成とその整備保全を住民が主体となって行うさまざまな事業が存在する。これらは、細分化されたコミュニティに共通の問題意識を与え、結果として街全体に一体感を与えることができる。下記は実際に行われているいくつかの事例である。

・コミュニティガーデンについて

コミュニティガーデンとは、地域の住民自身が責任を持つ緑地空間のことである。近隣住民自身が整備・保全することではじめて成り立つ緑地である。景観の向上や緑地形成のほか、住民が互いに緑を発展させていくことで、地域の問題解決やコミュニティの活性化と安定化、そして何より自身のコミュニティに対する誇りを育むことができる。研究対象地で行われている活動としては、「ヒルズガーデニングクラブ」を当てはめることができる。

・グリーンマップについて

グリーンマップとは住民や利用者自身が身近な環境のなかにある良いものや問題点などを調査し、地図上にアイコン化する環境点検マップである。ニューヨークで提唱されて以降、世界中に広がった。これは作るだけにとどまらず、多くの人と情報を共有し改善案を見つけ出し行動していくまでが活動の一環であり、それを通じ地域コミュニティの活性化を助長することができる。なおこの事業の参加資格は非営利で活動する団体や個人に限定されており、企業や行政が参加できない仕組みになっている。これによりありのままの問題を共同体で共有することが可能になる。

②心身に及ぼす影響

緑は人の心身にも影響を与える。下村によれば、緑の有無と作業効率や疲労感は相関関係が見られることがわかっている。また、ある精神病院で行われた実験では、緑の有無によって患者の病気の回復スピードが異なることがわかっている。どちらも緑の存在が人間にプラスの効果を与えている。

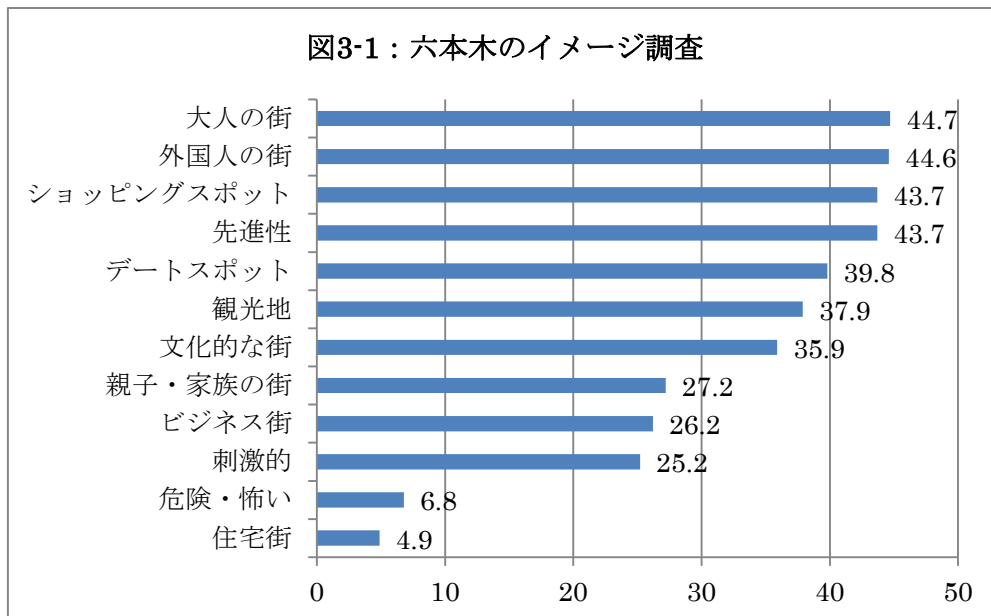
この分野の研究は現在進行形で行われており、科学的な根拠を解明することが求められている。しかし、緑は人々の心身によい影響を与えることは少なからず間違いないと考えてよいだろう。

このように書くと、すべてが良いように思える都市緑化開発であるがそうとも限らない。考え方によっては、芝生や刈り込みした低木など申し訳程度に植栽を施したことを、自然を取り込んだとし開発を正当化するようなこともできてしまうからだ。このことを『森が都市を変える』において吉村は「開発者の開発を正当化する「言い訳のような自然」と述べている。そこで彼は、自然はあくまで生物生息空間としての植物生態系であると定義し、「野生」というワードに置き換えている。これは現代の都市開発を考察する上で、注視するべき点だろう。

3 六本木地区の現状と分析

六本木は稀有な街である。再開発を経た六本木の最大の特徴はその多様性にある。「若者の街」、「お金持ちの街」、「外国人の街」、様々なイメージが飛び交う中、そのすべてを有しているのが六本木だ。雑多だが洗練されたイメージを持ち、あらゆるバックグラウンドをもつ人々を包容する、この多様性こそが六本木の魅力であり、人々を惹きつけつづける磁力そのものである。

森ビルが2013年2月に行ったインターネット調査²では「現代の東京らしい街」の1位に六本木が選ばれた。また「10年間で最も変化した東京の街」の項では、1位の秋葉原について2位という結果が出ている。「六本木に関するイメージ調査」では開発前と開発後のデータを比較すると、「親子・家族の街」の項は4.9%から27.2%に、「文化的な街」の項は6.8%から35.9%になり、一方「危険・怖い」と答えたのは24.3%から6.8%まで下がった³。



六本木ヒルズ開業以来、六本木地区は「文化都心」として、「日本有数のオフィス街」として、そして「休日に遊びに行く街」として、それぞれ目的に合わせ、その姿を変えながら多くの人々を惹きつけてきた。様々なイメージが混在し、多様な価値観が都市の中で共有されている。しかし再開発以前の六本木は決してそのような洗練されたイメージの都市ではなかった。歴史的景観を残しつつ、どこか雑多さを感じる閑静な住宅街だった六本木がいかにか今のような姿になっていったのか。六本木再開発の本質を知るためには、まずその舞台である六本木地区の現状について明らかにしていく必要があるだろう。そこで本章では再開発後の六本木が人々に愛され続ける、その魅力とは何かについて迫っていきたい。

² 無作為に選ばれた首都圏在住の20~50代の男女516名に実施

³ 森ビル2013年4月プレスリリース 「東京の街」に関する意識調査より
(<https://www.mori.co.jp/morinow/pdf/130416.pdf>)

3-1 六本木地区の概要

六本木の現状分析を行うためには、まず現在の六本木の街を知ることが最低限必要だろう。そこで著者自らが六本木の街を歩き、行ったフィールドワークを元に再開後、現在の六本木を紹介したいと考える。当フィールドワークは2015年11月29日に行い、掲載する写真は表記がない限り、著者自身が撮影したものである。

<基本概要>

六本木は多面性を有する日本有数の複合都市である。経済・文化・娯楽・歴史…といったように様々な側面を持ち合わせ、この国のメインストリートの中心であると同時にアンダーグラウンドな世界の中心でもある。

この地区は六本木ヒルズやアークヒルズをはじめとし、泉ガーデンタワーやテレビ朝日本社など多くのオフィスビルがあることから、日本を代表するビジネスの拠点であると言える。ヒルズレジデンスや東京ミッドタウンなども建設されており、高級住宅街としての一面、また数多くの大使館も存在しており国際都市としての一面もある。そのような繁華的な特徴とは対照的に、先ほども述べたが、歴史的・伝統的な街並みも随所に垣間見ることが出来るのがこの街の大きな特徴である。

文化的な側面においては、六本木ヒルズ、東京ミッドタウンを中心に多数の小売店、飲食店が集積しており、ファッションの街としても名高い。日本最初の美容室として知られる「メイ牛山」があったことからハリウッドビューティサロンや化粧品店が戦前からあったことも相まって、麻布地区、渋谷周辺と同様に現在はファッションの発信源となっている。また映画館も点在しており、年に一度行われる「東京国際映画祭」はアジア最大の国際映画祭として名高く、映画産業の中心地としても認知されている。

国際都市・文化都市のふたつの要素を兼ね揃えていることでクラブ文化が栄える要因となった。今やこの地域は「夜の街」の代名詞として扱われ、国内最大級の繁華街である。クラブ目当ての若者やサラリーマンが集まると同時に特定の区画では傷害事件や賭博、薬物問題などが頻繁に発生している。2012年には六本木クラブ襲撃事件が発生し、治安問題が露呈した。

また現在この地区は大手町や丸の内・新橋などのビジネス拠点、国会議事堂や官公庁が建ち並ぶ永田町・霞ヶ関に隣接しており、東京の都市機能を担う上で重要なエリアとなっている。交通や物流の要である環状2号線の整備も進行しており、この整備完成後には羽田空港とのアクセス性を向上する重要な役割を担うことになる。これらの理由からこの地区を含む地域は、平成23年にアジアヘッドクォーター特区に指定され、国際ビジネスの拠点として期待されている。近年では森ビルをはじめ、住友不動産、野村不動産等の大手不動産総合ディベロッパーが次々と再開発事業を計画しており、これからもめまぐるしく変化を遂げていくに違いない。

<周辺施設>

・森タワー



六本木ヒルズのメインタワーであり、ランドマークとして親しまれる地上 54 階建の超高層ビルである。低層階に商業施設、中～高層階にオフィス・住居、最高層階に展望台と森美術館を有している。入居テナントは国内外屈指の一流企業揃いだ。2015 年現在、ゴールドマンサックス証券、パークレイズ証券等の外資系金融機関をはじめとし、Google、YouTube、J-Wave、グリー等、IT 界の最前を行く企業がオフィスを構えている。過去にはライブドア、リーマンブラザーズ等、世間にクローズアップされた企業も入居しており、常に時代の最先端を行くオフィスビルであることは間違いない。

・66 プラザ

森タワーの真下に位置する六本木ヒルズの中心となる広場である。ヒルズ内の各施設への同線的な役割を果たし、エリア全体の回遊性を高めている。中央には巨大蜘蛛「ママン」のオブジェが設置され、季節イベントの会場に使用される。2015 年 11 月 29 日現在、「WHISKY HILLS 2015」が開催される他、「CHRISTMAS MARKET 2015」の会場となっており、多くの来場客で賑わっている。



・森美術館

六本木ヒルズ森タワーの 53F に位置する現代美術館である。地上 230m に位置し、高度としては日本最高度の美術館である。六本木地区を「文化都心」とすべく、それにふさわしい現代芸術や前衛芸術等の企画展を約半年に1度のペースで代わる代わる展示している。普通オフィスビルの上層階は賃料が高く設定されるため、オフィスとして使用されることが多いが、森タワーの場合、美術館と展望台を設置することで、「文化都心」としてのコンセプトを体現している。



2015年11月29日現在、「村上隆の五百羅漢図展」が開催されている。古典的な和と現代の感性を融合させた現代芸術展であり、日本人のみならず外国人客も大勢観覧している。

・六本木ヒルズレジデンス



A~D 棟からなる六本木ヒルズ内のタワーマンションである。全約 800 戸のうち 250 戸は地権者が暮らしている。その高価格ゆえにレジデンスに住む住民は「ヒルズ族」と呼ばれ、超富裕層の象徴として扱われる。けやき坂とさくら坂の間に位置し、低層階には海外ファッションブランドを中心とした高価格帯のショップが集積している。森タワーとけやき坂テラスを通じ直通しており、「職住近接型」のライフスタイルを実現している。住民は任意で六本木ヒルズ自治会に参加することができ、地域のコミュニティ活動を自ら管理運営することが可能である。

(さくら坂通りから B,C 棟を見上げる)

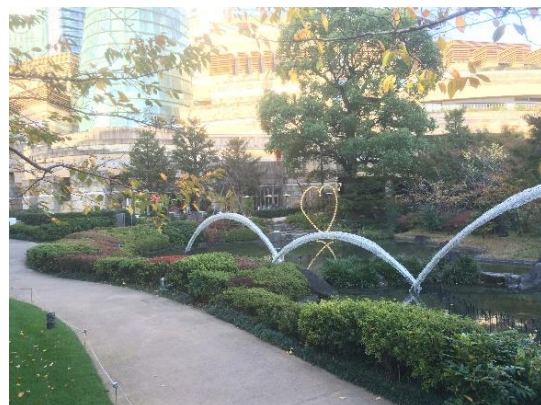
・テレビ朝日本社

テレビ朝日本社は六本木再開発のきっかけとなった物件だ。周辺地区と共同開発を行ったため、周辺の各施設から孤立せず一体感を持つことに成功している。毛利庭園の向かいに位置し、低層部はテレビ朝日の番組にちなんだ企画展を行っており、一般客が多く訪れる。また出口部分にはテレビ朝日前広場と呼ばれるホール上の広場がある。森ビルとの共同管理部であり、季節の行事やテレビ関連のイベントが開催される。



・毛利庭園

六本木ヒルズの敷地内にあり、森タワーとテレビ朝日本社の間に位置する緑地庭園である。元は長府毛利家大名屋敷の庭園であり、東京都の旧跡指定を受けて現在に至るまで守られてきた。桜やイチョウなど、四季を感じさせる植物が池や溪流を中心に広がっている。また六本木再開発の際に伐採されてしまうはずだった土地元来の樹木など移植することでエコロジカルネットワークの創出も試みている。その広大な面積から、季節の祭りやワークショップ等の活動に使用される他、冬季にはイルミネーションが施される。



・けやき坂コンプレックス



六本木ヒルズ内の地上45mに位置する屋上庭園である。普段は一般開放されていない。水田と農園が広がっており、住民やガーデニングクラブ、近隣の小学生の社会体験などにより農作物の栽培や田植えが行われている。また「グリーンマスダンパー」という屋上緑化と耐震性向上を両立させる制振構造を採用しており、ビルを耐震などの安全面と省エネなどのエコロジカルな面の二つで支えている。またガーデニングに使用する農作物を都道府県とのコラボレーションを行うことによって「文化都心」のコンセプトを推進している。

(上写真 六本木ヒルズHP http://www.roppongihills.com/green/rooftop_garden/ より引用)

・けやき坂通り

400mに及ぶ六本木のメインストリートであり、多数の樹木と都内産の草花が設置されている。都内で生産されている草花のみを使用し、「緑の地産地消」の新しいビジネスモデル作りを試みている。また季節感覚の共有を通し、多種多様な人々のコミュニティを繋げるため、四季を感じさせる植物をふんだんに使用している。街路沿いには地域活動の一環として植えられた花がある。



(右写真 六本木ヒルズHP <http://www.roppongihills.com/green/keyakizaka/index.html> より引用)

・さくら坂通り

75 本ものソメイヨシノが植えられた散策路である。なお桜の足元にはガーデニングクラブによって植物が設置されておりコミュニティガーデンとしての役割も担っている。なお桜並木には一部再開発時に伐採されるはずだった桜が移植され使用されている。



(右写真 六本木ヒルズHP さくら坂 より引用
<http://www.roppongihills.com/green/sakurazaka/>)

<コミュニティ活動>

・ヒルズガーデニングクラブ

六本木ヒルズ～アークヒルズ間で活動するガーデニングクラブである。完全会員制をとっており、年会費を支払った近隣住民を中心に構成される。けやき坂コンプレックスの屋上庭園をはじめ、毛利庭園、けやき坂の街路沿い等に花壇を設置する等、六本木地区の代表的なコミュニティガーデンを手掛け地域の景観保護に貢献している。



(アークヒルズ内のガーデン)



(けやき坂沿いの花壇)

・防災訓練

毎年 3 月に行われる六本木ヒルズ総勢で行う防災訓練である。ヒルズ内オフィスワーカー、レジデンス住民、地域住民すべてが参加し、来るべき首都直下型地震を想定して、大規模な避難訓練を行う。ヒルズ内に收容される救護装置の使用法や消火や煙への対処法に関する勉強会を行うと同時に地域間の交流を深めることを促進している。その成果もあり、東日本大震災発生時には近隣において重症者を出すことなく、円滑に避難を行うことが出来た。さらに港区帰宅困難申請者約 200 のうち、半分近い 90 人の帰宅困難者をヒルズ内に受け入れ、地域全体の防災に貢献した。

・六本木クリーンアップ

六本木ヒルズ自治会が管理運営する地域の清掃ボランティア活動である。毎月第三土曜日に開催され、地域住民の他、近隣商店街、オフィスワーカー、近隣の学生等が集まり、朝の清掃活動を行っている。著者が参加した際は、コカコーラ、三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行等のオフィスワーカー他、近隣住民、近隣学生（中学生、大学生）が参加していた。参加の際はインターネットもしくは電話での予約さえあれば誰でも参加が可能であり、私を含め外部から訪れる者も多かった。毎回 100 名以上の参加者が募るため、予めいくつかの班に分けられ、エリアごとに分担し清掃活動を行う。同じ班のメンバーで回収するゴミの種類を分担し、交流を取りながら約 1 時間地域の清掃活動を行う。終了後は全班がレジデンス前の広場に集合し、ヒルズ内のテナントであるスターバックのコーヒーが無料で配布される。またスタンプカードが配られ、特定の数のスタンプを集めるとヒルズ内や近隣商店街で使える特典を手に入れることができる。



(左写真 六本木ヒルズ HP 六本木クリーンアップ より引用

<http://www.roppongihills.com/association/cleanup.html>)

2015 年 7 月、11 月に参加した際、同じ班であったメンバーにヒアリングした結果は以下の通りであった。

近隣住民枠の参加者である H さん(大学 3 年生)は毎月この活動に参加している常連だ。

生まれた頃から六本木の住宅地に住んでおり、アルバイト先も六本木ヒルズ内のカフェだ。「早起きする習慣がつく」、「地域にいるすごい企業の人と関わりが持てる」という理由から自発的に活動に参加している。彼はこの活動についてこのように語った。「両親も言っていたように、はじめは森ビルが開発後の地域とのもつれた関係を正常に戻すために行った活動だったと思う。現に現在も森ビル社員は交代で活動に参加し、地域とのリレーションを保っている。でも今は本来のそういった意味を持つ活動ではなく、純粹に地域に住んで、このことが好きな人が活動に参加していると感じる。自分自身この活動に参加して、六本木の本質が掴めたような気がする。昔は怖い街だと思っていたから。」

参加するオフィスワーカーは皆、会社の決まりに従って参加しているようだ。月毎に参加者を募り、毎月必ず数人参加するよう心掛けている。活動に参加することにより、地域貢献への姿勢を見せるほか、地域住人や周辺のオフィスワーカー、そしてテナント主である森ビル社員との交流を深めることができるので、仕事においてもこのつながりが役に立つこともあるという。

外部参加の Y さんは 4 年以上この活動に参加している初老の男性だ。この活動以外にも都内の様々な地域活動に参加し、その地域と関わることを定年後の趣味にされているそう。この活動に関して彼は「都内でも非常に珍しい活動。こういう活動は自治会だったり地域の団体が行っていることが多いけど、企業が主体になっているケースはほかには見ない。ここまで大企業の人たちと地元の人、若い人が一緒に活動できるのはなによりだ。森ビルの人もいい人たちだよ。」と述べた。職・住の隔たりが近接しつつある都内の生活環境において、地域活動のひとつの在り方を提示しているようにも感じた。

今回のフィールドワークを通じて、「国際」、「ビジネス」、「文化」「歴史」、「自然」、「コミュニティ」等、六本木の様々な側面を垣間見ることが出来た。この多様性がいかに形成されたのか探るため、六本木の土地的性質をさらに深い部分まで分析する必要があるだろう。次節からは六本木の歴史的背景を探り、その後現状の六本木を数値的観点から追うことで六本木現状分析の材料としたい。

3-2 歴史的背景の研究

本節では六本木の歴史を振り返ることで六本木の持つ多様性の原点を辿ってゆく。都市は時代に応じてその姿や機能を変えてゆくが六本木に関して言えるのは、この地域は常にわが国の中心であり続けている、ということであろう。近代から現在に至るまでの変遷を辿ることでこの地域の歴史的背景を一度明らかにしていこう。

<江戸時代>

江戸時代、現代の六本木地区は武家屋敷や大名屋敷、紙屋敷⁴がその土地のほとんどを占めていた。近隣状況としては、寺院などが多数建立する増上寺付近や大名屋敷が集まる霞ヶ関付近と隣接していた。また通りには町屋が立ち並び、寺社も数多く存在しており、そのアクセスの良さから現在と同様にさまざまな側面をもつ地域であった。現在の六本木の大通りや建物配置などの都市構成、またその地名のほとんどはこの時期に形成されたものが原型となっている。

特にこの地区の歴史の中心地となるのが長府藩毛利家上屋敷である。1702年、赤穂浪士事件に深く関わり、その切腹の舞台になった屋敷でもある。また1849年にはこの屋敷でかの有名な乃木希典が誕生し9歳までの歳月を過ごしており、後の世に影響を与える多くの思想を育んだ。屋敷内には池があり、現在も毛利庭園としてその形を残しており、旧跡指定を受けている。

<明治時代～昭和初期>

明治政府が樹立したことによって大名屋敷は政府の所有物となった。それにより大名屋敷だった土地は大型住宅地や公共施設へと姿を変えていった。また点在していた紙屋敷はそれとは対照的に日常生活を支える小型商店へと変化した。これにより旧大名地が盛り場化し、旧紙屋敷がこれを支える都市構造が生まれた。その後六本木通りが都電の線路建設の関係で整備され、その付近に小規模な事務所や商店が建てられた。その労働者の住宅が周辺地区に立てられ、住宅地としての側面が生まれたのはこの時期である。この二面性が後に、現在の六本木の消費空間一住宅地という構造の原型になったのではないだろうか。

六本木は軍隊の街としての側面も強かった。広大な武家屋敷跡が軍用施設の建設には最適だったのである。陸軍の歩兵隊兵舎が置かれてからは兵隊が多く暮らす街としても発展していった。

旧長府毛利家屋敷は中央大学創始者の増島六一郎氏からニッカウキスキーへと所有者を移していった。その後池のみを残した状態でニッカウキスキー東京工場へと姿を変えていった。毛利庭の池はニッカ池と呼ばれ、この時期に池のほとりに多数のソメイヨシノを植えたことから、このエリアは桜の名所として人々に親しまれることになった。これが現在のさくら坂の桜並木の原点となっている。

<戦時～現在>

敗戦後の1947年に芝区、麻布区、赤坂区が合併し現在の港区となり六本木もその一部に組み込まれることになった。第二次世界大戦期には軍用施設が多く存在していたことから、米軍のターゲットにされ、街全域が大きな空襲被害を受けた。そして戦後アメリカの占領下においてこの軍用施設跡はアメリカの進駐地となり、米軍兵舎のバーディバラックが建設された。占領下の日本にとって外国人と接点を持つ際の代表的な都市として認識され、

⁴ 和紙や本を製造する事を目的とした施設。

これが後に六本木に多くの大使館が建てられ、国際ビジネス都市として栄える要因となった⁵。

高度経済成長期には、東京オリンピックの開催に際し高速道路や幹線道路が整備され、それに加え地下鉄日比谷線の開通により交通アクセスが向上し、多くのオフィスビルが建設され、それに伴い盛り場が増加した。現在の「ビジネス街と若者の街」というイメージが生まれたのはこの時期である。

街に関わる相対的な人員が増加するにつれ、六本木の街はさらに繁栄し、国内有数の繁華街を形成するに至った。外国人を中心に経営されるクラブが徐々に増え、バブル期到来とともに金銭的に恩恵を得たビジネスマンがなだれ込むように繁華街へ訪れ夜の街を楽しむようになった。同時に六本木交差点付近は徐々に治安が悪化し、クラブ等の盛り場を舞台にした傷害事件や違法薬物問題等が社会問題となっていくた。

バブル崩壊後、六本木が目指したのは治安問題の解消、中心街としての復権である。日本の経済事情が悪化し、次第に客足が遠くなった六本木はイメージを改善するとともに、さらなる発展が求められた。そのような環境下で発足したのが六本木六丁目市街地再開発事業である。通称「六六計画」と呼ばれたこの事業は、密集市街地問題や環状三号線の道路問題を契機に、森ビル・テレビ朝日・地域住民が一体となり「六本木ヒルズ」の建設へと向かった。東京の「国際都心」、「文化都心」となることを目標とし、開発から10年以上経過した現在においても、国内最大規模の市街地再開発事業として認識される。(4章参照)

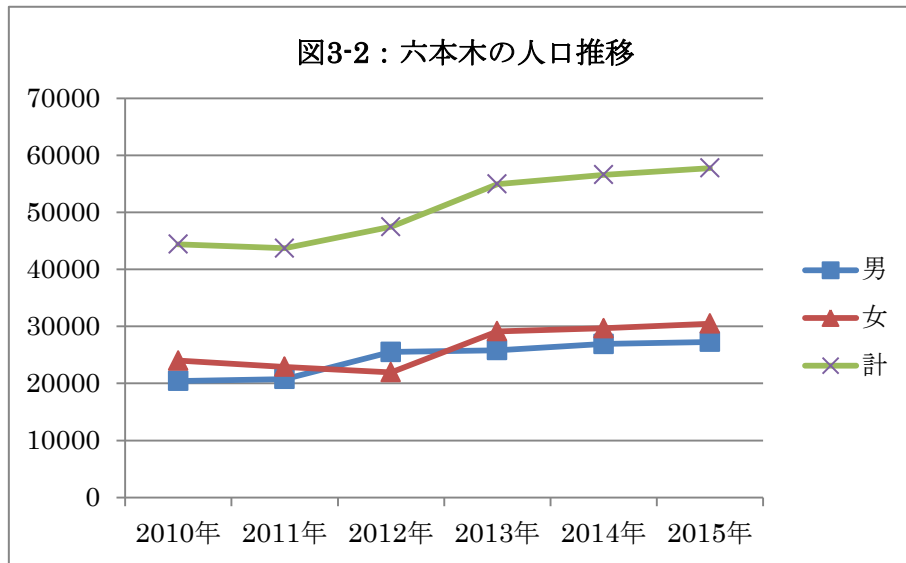
3-3 数字からみる現在の六本木

では現状の六本木とはどのような性質をもつ都市なのだろうか。図 3-1 から分かるように、我々は六本木に対して多様なイメージを持っている。「国際」、「ビジネス」、「外国人」、「裕福」、「若者」、「ショッピング」等、これらのイメージは六本木の街を数字から見たとき、どのように映るのだろうか。統計等の数値を元に六本木に関してのデータを見ていこう。

<人口>

年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
世帯数	26852	26681	26878	28453	29477	29717
男	20424	20781	25514	25827	26911	27297
女	23990	22912	21942	29146	29684	30475
計	44414	43693	47456	54973	56595	57772

⁵ ラクティブ六本木 六本木の歴史 参考 (<http://www.ractive-roppongi.com/history/>)



※各年の 11 月に集計したデータを参照
世帯数は日本人のみの世帯について集計

(港区 統計データ 町丁目別人口・世帯数 より作成)

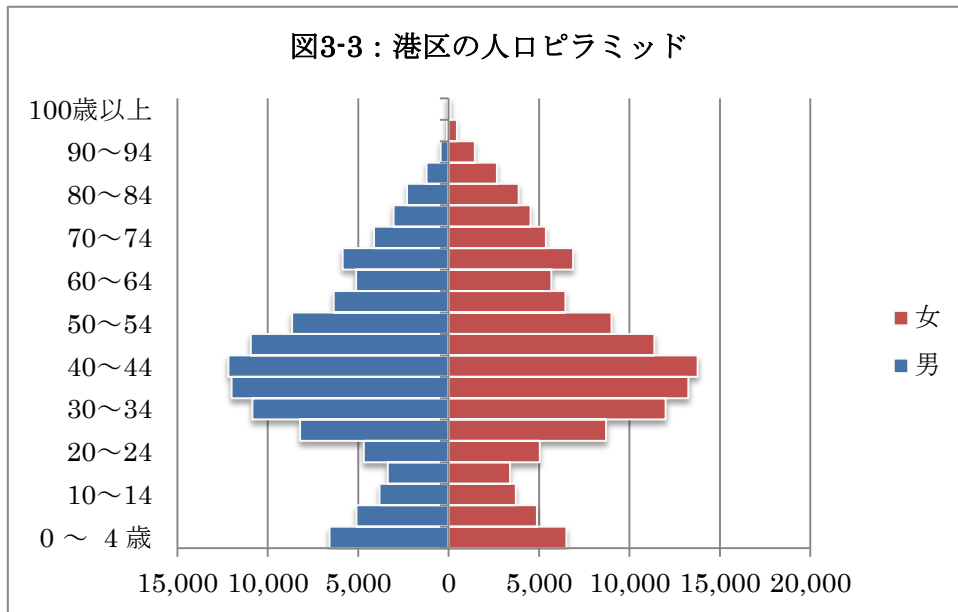
<http://www.city.minato.tokyo.jp/toukeichousa/kuse/toke/jinko/chocho/azabu/2013/index.html>)

上図は過去 6 年の六本木地区 (1-3 参照) の男女別総人口と世帯数の表である。2010~2012 年の女性人口を除き、毎年増加傾向にあることがわかる。2008 年のリーマンショック以後、総人口は数年減少傾向にあったものの 2012 年以後は毎年増加し続けている。

また昼間人口と夜間人口の差は比較的少なく、昼間人口 92938 人に対し、夜間人口は 44843 人と約 0.5 倍である。これは港区の他地区に比べ少ない数値となっており、住居機能も充実していることが分かる。

<年齢別人口分布>

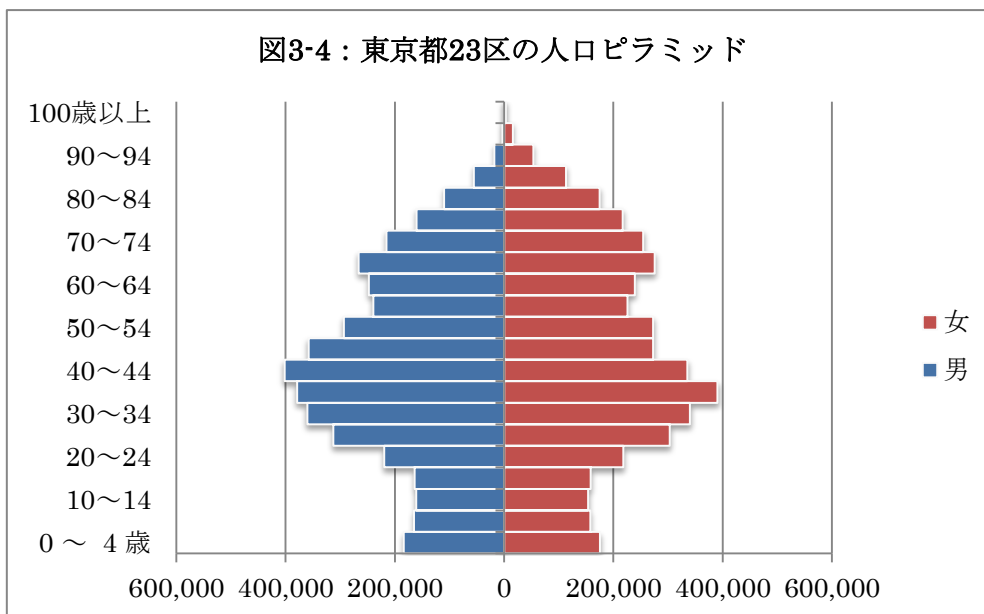
次に人口ピラミッドから特徴を探ろう。下は港区全体の年齢別及び男女別の人口分布を図にしたものである。



(港区 統計データ 2015年11月年齢(各歳)別人口 より作成)

<http://www.city.minato.tokyo.jp/toukeichousa/kuse/toke/jinko/nenre/201511.html>

東京都 23 区全体の年齢別及び男女別の人口分布の図と比較してみよう。



(東京都 総務局 住民基本台帳による東京都の世帯と人口 平成 27 年 1 月 表 6 区市町村、年齢(各歳)及び男女別日本人人口 より作成 <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/juukiy/2015/jy15000001.htm>)

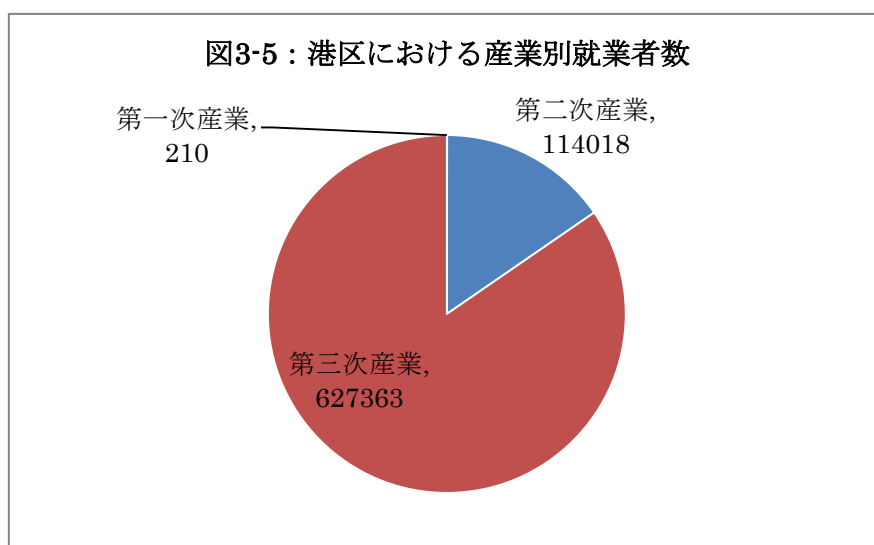
2つの図を比較してみると、以下の分布の特徴が分かる。

- ・ 0～10 歳の幼児層、25～50 歳の労働者層が多い。
- ・ 70 歳以上の年配者が比較的少ない。

これらはビジネス街としての地域性をよく反映している。オフィス街で働く労働者の男女、また労働者である夫とその妻、そしてその子どもの人口が必然的に多くデータに映し出されている。

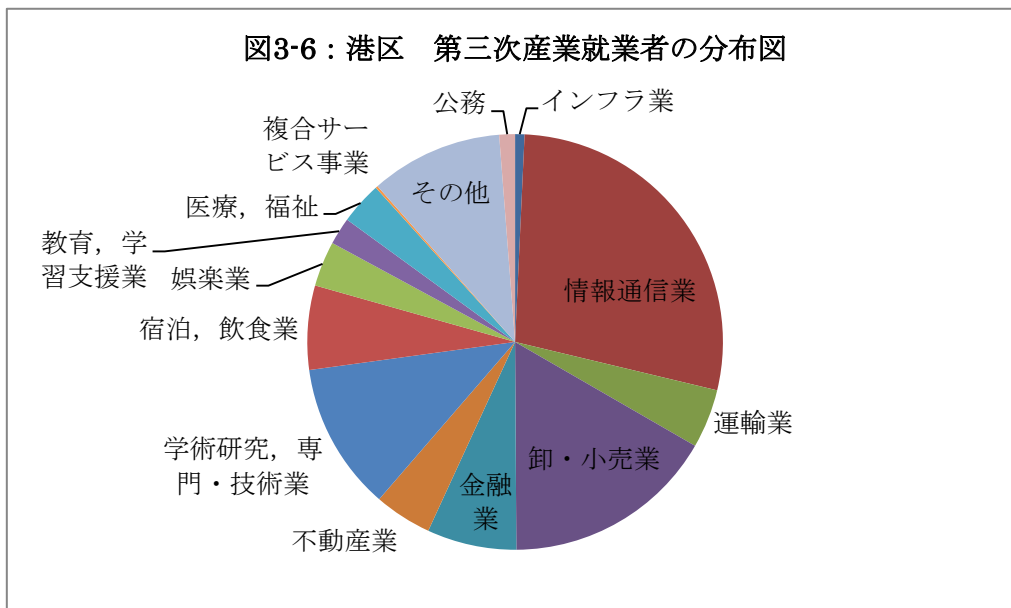
<産業別就業者数>

次に港区の産業別就業者数についての表を見てみよう。



(東京都 統計局 平成 27 年 東京都就業者数の予測—統計表— 表 2 区市町村、男女、産業別 15 歳以上昼間就業者数 港区 より作成 <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/gyosoku/gy-content1.htm>)

東京都 23 区全体の傾向ともいえるが第一次産業は殆ど営まれておらず、特に第三次産業が多い。では次に第三次産業の内訳を見ていこう。



(東京都 統計局 平成 27 年 東京都就業者数の予測—統計表— 表 2 区市町村、男女、産業別 15 歳以上昼間就業者数 港区 より作成 <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/gyosoku/gy-content1.htm>)

上図のように 1 位：情報通信業（28%）に次いで 2 位：卸・小売業（17%）、3 位：学術研究、専門・技術業（11%）・・・となっている。90 年代に入り日本において IT ムーブメントが発生した際、若き経営者たちは六本木を中心とした港区エリアにそのオフィスを構えた。以来渋谷にその中心を譲りながらも、IT の歴史の中で長くその活動の中心とされてきたのがこのエリアなのである。また日本テレビ、テレビ朝日、TBS、テレビ東京等の TV 局各社がオフィスを構えており、それに伴いこれらの取引先となるメディア産業も多数集積している。これらの産業に就労する労働者は比較的他業種より若い傾向にあるため、エリア全体にも必然的に若い労働者層が多くなる。

またファッションや雑貨をはじめとする卸・小売業もさかんに営まれている。これらも先の情報通信業と同様に比較的若めの労働者によって行われる場合が多い。

これらの要因から人口ピラミッドは図 3-3 のようになったと想定できる。

<所得水準>

港区の所得水準が非常に高水準であることはよく知られている。では実際のデータはどうか。

東京 23 区研究所所長の池田氏の著書によると、以下の通りである。

順位	区名	1人あたりの所得平均
1	港区	903.7 万
2	千代田区	762.9 万
3	渋谷区	683.6 万
4	中央区	546.8 万
5	文京区	545.6 万

(『23 区格差』池田利道 著 (2015) 中央公論新社 参考)

このように都内 1 位のみならず全国 1 位の所得水準を長年保ち続けている。また平均地価においても 2015 年 11 月現在、平均 289 万 1194 円/m²、坪単価 955 万 7666 円/坪⁶である。これは全国地価 3 位の高地価であり、そのイメージ通り国内屈指の富裕層向けのエリアと言っても過言ではない。

<外国人居住者>

次に外国人居住者とその労働の推移を見ていく。下の表は過去 4 年の国籍別外国人居住者数の推移に関する表である。

年(平成)	米	韓国	中国	英国	フィリピン	フランス	ドイツ	その他	計
27	3348	3399	3244	799	938	775	372	5913	18787
26	3407	3551	3136	844	907	716	366	5643	18570
25	3378	3647	3040	802	893	679	310	5382	18131
24	3860	3702	3129	952	924	679	353	5768	19367

※各平成年 9 月を参考

(港区 統計データ 国籍別外国人住民数 より転載)

<http://www.city.minato.tokyo.jp/shibamadosa/kuse/toke/jinko/kokusekibetsu.html>

在留資格別に見てみると、平成 27 年 9 月は 1 位：家族滞在 (3363 人)、2 位：人文知識・国際業務 (1654 人)、3 位：企業内転勤 (1102 人)、4 位：留学 (858 人)、5 位：投資・経営 (748 人) となった。特徴的なのは 2 位の人文知識・国際業務に携わる人口である。港区には各国の大使館が集積している。これは戦後このエリアが米国に占領された後、米軍駐

⁶土地代データ (<http://www.tochidai.info/tokyo/minato/>) ※2015 年 11 月 11 日最終閲覧

屯地として利用されていた名残である。結果として国際色豊かになり多くの大使館を集める要因となった（3-2 参照）。これら国際業務に従事する労働者はその国にトップエリートであり、所得水準も非常に高い。それに加え港区にオフィスを構える外資系企業や日系大手勤務の外国人労働者、さらに経営者がその水準を底上げしているのが現状である。⁷

以上のデータからこのエリアは、経済・国際都市としてわが国においても非常に重要な立ち位置を占めていることが見てとれるだろう。世界から日本への玄関口として、また日本を世界へ発信する入口となる国であることが分かる。

以上のデータから、私たちが六本木に対して抱くイメージはおおかた誤っていないことが分かる。六本木の基本性質とは、ビジネス街的性質に加え、20-50代の労働人口、また外資や外交官等に従事する外国人人口が多く、それらが所得水準を底上げしている。住宅街としての側面も依然と持ち続け、子育て世代と若年層人口も厚い。「人」という観点から見たとき、様々な年代の層、バックグラウンドを持つ人々が混在する多様性を有していると言えよう。

3-4 六本木地区の現状分析

さて、これまでフィールドワーク・歴史・データの3つの観点から六本木を見てきたが、それらすべてに共通する「多様性」とはいかにして形成されてきたのだろうか。

現在の六本木を形成する要素は大きく分けて3つに分けられる。

(1)歴史的背景を持つもの

空間的に恵まれた六本木はその時代を通し、多くの歴史的事象・景観を得るに至った。毛利屋敷・妙経寺などの歴史的景観や、さくら坂・けやき坂等の自然景観、そして従前地権者の地域コミュニティがこれに該当する。

(2)戦後追加されたもの

戦後流入してきた外国人をはじめとする国際的要素、そしてそれに伴うビジネス街としての発展が挙げられる。米軍占領下において国際化した六本木は外交の舞台となり、それに伴い幹線道路や鉄道等の交通インフラが整備された。それらが雑多ではあるが、消費空間としての六本木を形成していった。

⁷港区 統計データ 在留資格別外国人住民数 平成27年9月調べ より

(<http://www.city.minato.tokyo.jp/shibamadosa/kuse/toke/jinko/zairyushikaku.html>)

(3)再開発によって追加されたもの

都市機能やコミュニティ等、ハード・ソフト両面の要素が再開発により形成されていった。六本木ヒルズをはじめとする新たな消費空間・ビジネス拠点・交通インフラにより多くの人々が流入した。それに伴い新規のコミュニティが形成され、新たに地域活動が行われるようになった。

六本木の特異点とは、これらの要素を、再開発を経たにもかかわらず保存し、都市の中に包容し続けている点である。再開発とは都市を一度白紙に戻す行為である。通常、既存の都市機能は代替され、コミュニティは破壊、もしくは移転される。景観は失われ、共同体は分断・もしくは追い出しによってその拠点を失う。だが六本木の場合はそれら再開発特有の現象が発生せず、既存のものを残しつつ、新たな要素が加えられ、それらが上手く融合しあい、魅力的な都市空間が広がっている。この多様性は私たちの目に非常に歪に映るが故、前例のない先進性や非日常性を感じさせるのである。これまでにない多様性は旧と新を融合させた全く新しいかたちの都市空間や地域活動を生み出し、我々に次世代の街づくりの片鱗を見せる。この多様性が生み出す非日常性こそが六本木の魅力そのものなのではないだろうか。

4 六本木再開発の構造とその考察

外部の私たちにとって、六本木の都市生活は「非日常」そのものである。かつて歴史的・空間的に恵まれた都市として親しまれてきた六本木は再開発を経て、今日のような多様性を獲得するに至った。その多様性を構成する要素ひとつひとつが切磋琢磨しながら互いを高めていった結果、稀有な街として成熟し、開発を終え12年経った今でも私たちを魅了して止まない。

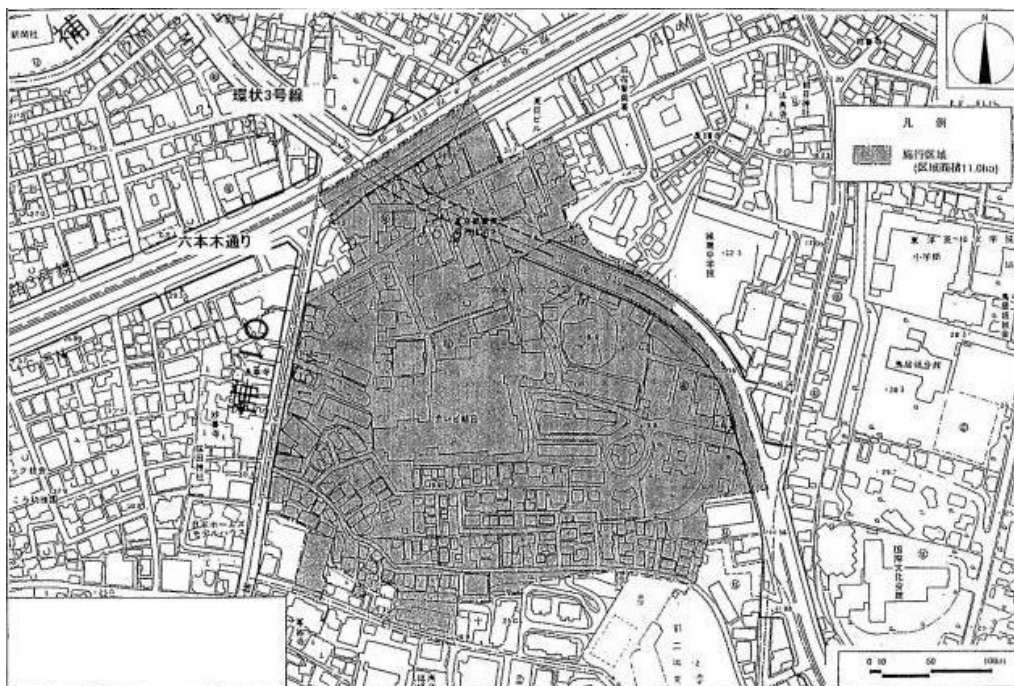
六本木は再開発によって生まれ変わったと言える。街そのものを変える大規模な再開発だ。想像を超える紆余曲折を経ながら現在私たちが知る六本木の街がつくられたのだ。既存の街と新たに描かれる街の間にどのようなノイズが生じてきたのだろうか。またそれをどのように乗り越えていったのだろうか。元居た人々や街並みはどこへ行ってしまったのだろうか。その答えこそが六本木の特異性そのものである。本章では再開発の経緯を追い、反対運動と合意の形成へ経てどのように今日私たちが知るような六本木が形成されていったのか、そして「なぜ六本木再開発が成功できたのか」明らかにしていきたい。

4-1 再開発の経緯

<開発概要>

名称	六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業	
施行者	六本木六丁目地区市街地再開発組合	
所在地	東京都港区六本木六丁目及び元麻布三丁目地内	
区域面積	約11.0ヘクタール	
期間	計画期間：1986～2003年	工事期間：2000～2003年
地権者数	約400名（世帯数約500）	
総事業費	約2867億円	

施行区域図



(港区 再開発事業 六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業 (完了) 参考

<https://www.city.minato.tokyo.jp/saikaihatsu/kankyo-machi/toshikekaku/shigaichi/saikaihatsu/r-kan.html>)

六本木再開発は正式には六本木六丁目の市街地再開発事業であり、その6と6にちなんで通称「六六(ろくろく)計画」と呼ばれた。当時大規模な低未利用地とその周辺の木造密集住宅の整備が大きな問題として取り上げられており、東京都は当地域を「再開発誘導地区」に指定した。これを受け東京都、森ビル株式会社、テレビ朝日、周辺自治会・町内会等が「六本木六丁目地区市街地再開発組合」を結成し、不健全な都市機能を再編しインフラを整備すると共に港区の周辺エリアと同様に六本木を発展都市として再生するプロジェクトとして発足した。11haと東京ドームに換算するならば約8個分の大規模な事業規模、そして多数の地権者を有し17年もの歳月を費やしたことから、今日においても国内最大級の市街地再開発事業と言える。

<開発以前>

六六開発以前の六本木は、現在我々が知るものとは全く異なるものであった。1980年代に既に開発が進み、「お洒落な街」として栄えていた麻布等の港区の近隣地区とは異なり、どこか落ち着いた雰囲気を残す少し雑多な街が広がっていた。当時の六本木は環状3号線、補助10号線(通称テレ朝通り)と呼ばれる幹線道路に挟まれ、テレビ朝日旧本社、日本住

宅公団が分譲する公団日ヶ窪住宅、中小オフィス、これらが混在する地域であった。

<目的>

いわゆる「開発から取り残された地域」であるこの地域が再開発されるきっかけとなった理由は以下の通りである。

- ① 防災上の懸念
- ② 環状三号線による恒常的な渋滞問題
- ③ テレビ朝日旧本社の老朽化

①防災上の懸念

開発区域に指定された地区の南側には当時「公団日ヶ窪住宅」と呼ばれる日本住宅公団が116戸を分譲する集合住宅街が存在した。当地域は海拔が他地域と比べ非常に低く、水害を被る危険性があった。昭和33年に分譲されたこの団地は老朽化が進み既に建て替えが検討されていた。

またその周辺には木造建築を中心とする低層住宅が立ち並び、その間を非常に狭い細街路が通っており、大通りへの出口は環状3号線の1つであったことから、木造密集住宅地問題、それに伴う火災等の災害の際の対応が懸念されていた。細街路では非常時に緊急車両の出入りが困難になる。東京都はこれを受け、1986年に当地域を「再開発誘導地区」に指定するに至った。当時は阪神淡路大震災が発生したこともあり、これらの問題が社会問題になっていた時期だった。

②環状3号線による恒常的な渋滞問題

当道路は建設時に地権者の反対を受けたことで地下を走っていた。そのため地上の六本木通りとの不完全交差が長年続いていた。首都交通の要であったのにも関わらず上手く機能せず、それが原因で恒常的な渋滞を発生させていた。そのことからこのエリアは「渋滞のメッカ」と呼ばれ、迅速な整備が必要とされていた。また環状3号線の整備を通じ、港区における「広域交通ネットワーク」を形成することが望まれていたため、六六計画に便乗し公共道路の整備が行われた。

③テレビ朝日旧本社の老朽化

テレビ朝日は1958年、日本教育テレビとして放送を開始して以来、メディアが集積する港区においてその中心的役割を担ってきた。1980年代に入り、本社ビルが老朽化してきたこともあり、本社の建て替えを検討していた。約3haほどの土地を有していたこと、東京都により当地区が再開発誘導地区に指定されたことから、その開発用途を検討していた。東京都に相談したところ、「近隣インフラの整備、オープンスペースの確保に寄与していた

だきたい」と返答をされたという。当初テレビ朝日は自らが開発主体になろうと考えていたが、現状の都市問題を解消するためにはさらに開発地を広げ、一体的に地域をマネジメントしていく必要があった。そこで当時同じ港区でアークヒルズの再開発事業を行っていた森ビルに相談したところ両者で再開発構想を検討する事に決定した。以降この 2 社が中心となり再開発事業を進めていくことになる。

<コンセプト>

以上の要因から 1987 年、森ビルとテレビ朝日が本格的に再開発計画を開始した。上の 3 つの問題解消に加え、港区から「都心部の大規模再開発のモデルケースになること」、「住民主体の考え方に基づいた世界の六本木といえるにふさわしい街づくりを行うこと」の 2 つの要求がなされた。

これらの要求を踏まえ、「文化都心」、「国際都心」を目指すべくオフィス・商業施設・住居・文化施設・防災施設を兼ね揃えた国内最大級の複合開発が始まった。国際都市として多様なライフスタイルに適合できるよう、職住一体型の街づくりを行うべく「立体緑園都市（ヴァーティカルガーデンシティ）構想」が採用された。これは高層ビルを緑地帯で囲うようにし、その上部と地下を利用し、職・住・学・文化等の都市機能を集約させ、コンパクトな街づくりを行うことで都心部が抱える土地不足やゆとりのなさ等の都市問題の解決を図る構想である。自分の住居から歩いていける距離＝「ウォーキングディスタンス」ですべてが叶う、これを実現することで夢の「職住近接」のライフスタイルが確立できる。この構想に基づき、地上 54 階・地下 6 階建の超高層ビルを中心とし商業施設、マンション、文化施設、緑地帯を周辺に配置し、エリア一体を「六本木ヒルズ」と名付けた。

4-2 反対運動と合意形成

六六計画が発足した 1986 年当初、世間では「地上げ問題」が社会問題としてクローズアップされ、その年の流行語として取り上げられていた。「地上げ」とは、ブリタニカ国際大百科事典によると、

所有者や借地権が絡んだ土地、建物を整理して、新たに更地を確保するために、大手不動産業者や企業などから依頼されて、土地売買契約や立ち退き契約を取り付ける不動産ブローカー。(中略) 所有者や賃貸契約者を追い出すケースが多く社会問題となった。

とあるが、要するに強引に土地の権利を取得し地権者を立ち退かせることで広い更地を確保することである。1980 年代後半のバブル経済において起きた狂乱地価の影にはこの地上げ屋が裏で関わっていたとされ、その強引な手法から世間ではネガティブな表現として用いられることが多かった。

当時、市街地再開発事業は現在ほどメジャーの手法ではなく、その認知度もあまり高くはなかった。結果、「地上げ」という言葉がその性質上「再開発」と結びつき、再開発事業そのものに対する世間の風当たりは強くなった。六六計画はこのような時代に行われた市街地再開発事業であり、当然初めは多くの不信感や反対の声を浴びることになる。本節では六六計画がこれらの反対運動に対し、どのように関わっていったのか、またどのようにして合意を形成していったのかについて明らかにしていきたい。

<再開発反対運動の活発化>

六六計画の対象になったエリアは500名にも及ぶ地権者を抱え、5つの自治会・町会が存在していた地域だ。地権者の数は再開発の困難さに比例する。市街地再開発が非常に難しいと言われる所以はここにある。わが国最大級の再開発事業はわが国の中でも最高難易度の再開発事業であったに違いない。

当地区においても、例に漏れず反対運動は活発化していった。理由は様々であるが、反対を示した組織は大きく分けて3つの区分が出来る。

① 自治会・町会を中心とした反対派組織

当時存在した地域コミュニティは六本木木材町町会、桜田親睦、宮村町会、日ヶ窪親和会、公団日ヶ窪住宅の自治会の5つである。六六計画における合意形成の対象者は主に彼らになる。初めて開催した地域に向けた説明会では10人いた町会長の皆が再開発について反対の意見だったという。同じ森ビルの再開発事業で成功事例とされていたアークヒルズでさえ、当時の地上げ問題から「追い出し型の再開発」と揶揄され区議会の共産党議員らが「森ビルに騙されるな」と集会で話すこともあったという（島田、2002、pp37）。

このコミュニティのうち、最も再開発に対し難色を示したのは公団日ヶ窪住宅の自治会であった。当団地は以前からその老朽化が問題視されていたが建て替えがスムーズに進行しない状態がしばらく続いていた。そんな中再開発事業を受けたことで「単独建て替えても上手くいかないのに再開発なんてしてしまったらどれだけの時間がかかるのか」と不安が募っていった。そのような懸念と「大企業に利用されるのではないか」という不信感も相まって、1987年「日ヶ窪住宅を考える会」が団地内で発足し、再開発に対し批判的な意見を発信するようになったのである。

彼らに共通するのは、「生活を守るために行動した」という点だろう。そのため開発すべてに反対するわけではなく、一部の条件に対して強く反対を示した。

② 共通の目的を持った反対派組織

反対活動はこればかりではなかった。当時、まだ再開発は手法として確立していないこと、そしてそれまでの事例があまり褒められたものではなかったことから、「再開発＝自然破壊」というイメージが少なからず世間の共通観念として存在していた。六六計画も例に

漏れずこの批判を浴びることになる。当時テレビ朝日の私有地内にあった旧毛利屋敷の池の保存に関しての批判である。「江戸時代から歴史的に重要な役割を担い（3-2 参照）、これまで地域で親しまれてきた池とその周辺の自然が再開発によって奪われてしまうのではないか」という噂が噂を呼び反対派の抗議材料として用いられるようになっていった。そして1987年、「反対の会」（後述）が中心となり近隣住民の署名を集め、港区に対し「長府毛利邸跡保存整備に関する請願」を提出することになった。⁸

② 開発そのものに対する反対派組織

そしてこれら反対運動の中核になったのが「六本木六丁目再開発を考える会」である。この会は特定の自治会や町会の垣根を越え再開発に反対する住民の集いであり、六六計画においては最も強固な反対の意思を示してきた団体だ。準備組合（4-3 参照）に加入しなかった者同士であり反対派の中核であった十数名で構成され、後に名称を「六本木六丁目再開発反対の会」に変更し、政党をバックに抱え反対運動を繰り広げた。当時この会の代表を務めた S さんは「開発は自然を破壊する。毛利藩下屋敷だった歴史的な土地を残さないと言うなら、私は命懸けで反対するつもりだ」、「戦前から住んでいる命懸けの土地だ。冗談じゃない。開発するというのなら、そっちも命懸けでやるつもりがあるのか」と再開発の交渉を長年門前払いしてきたそうだ（島田、2002、pp39）。彼らが中心となり反対意見を持つ近隣住民を一つにまとめ、「大企業のエゴ」として再開発反対のビラやポスター等を用いて六六計画を阻止すべく活動を行った。東京都、港区長宛てに「都市計画手続凍結の陳情」を提出した後、森ビル・テレビ朝日の各役員との直接対話、再開発組合（4-3 参照）による「都市計画手続き推進のお願い書」を経て解散に至った。

<合意形成を得るまで>

反対運動は六六計画が現実味を帯びるにつれ、その勢力を拡大していった。在宅訪問では居留守は日常茶飯事、たとえ会えたとしても話を聞こうとしない地権者も少なくなかった。彼らにとって再開発とは、大きな地上げ屋が自分たちの故郷というキャンパスに勝手に色を塗りたいことと同義であり、ディベロッパーはただのインベーターでしかなかった。東京都によって「再開発誘導地域」に指定されたことさえ、「誰がそんな余計なものを申請したのだ」と一蹴された。実現までに実に14年もの歳月をかけた当開発はどのような紆余曲折を経て合意を得られたのだろうか。

・説明会・勉強会の開催

当時としては国内最大の再開発事業であった六六計画は、事業主にとっても、近隣住民にとっても手探りの日々が続いた。東京都との約束として「住民参加型の街づくり」を求

⁸ 六本木ヒルズ コンセプト・開発経緯 1.地元への呼びかけ参考
(http://www.mori.co.jp/projects/roppongi/background02_1.html)

められていた当事業において、地域に向けた説明会の回数は他の再開発事業のそれと一線を画した。再開発は法的には住民の三分の二以上の賛同があれば進められる。しかし当開発においては「出来るだけ全員の賛同を得たのち実行してほしい」という裁量行政が適用された。そのため近隣住民への説明会はピーク時で年間約 130 回も行われたのである（島田、2002、pp41）。再開発基本計画の説明会はもちろんのこと、先に述べた 5 つの自治会・町会においても個別に街づくり込んだ員会が行われた。5 地区とも月に 1,2 回のペースで 14 年にわたってこの懇談会が行われた。

勉強会の活発化も六六計画の大きな特徴だ。ここでの「勉強」とは、地権者にとっての勉強であり、事業主にとっての勉強でもある。異例の大事業であった六六計画は常に手探りで推進されたため、事業者・地権者は共に運命共同体であり、互いに今後の命運をかけた命懸けの再開発であった。そのため勉強会は随時欠かさずに行われ、開発方針の軌道修正、意識レベルの共有が行われた。都市開発研究の最先端に立つ専門家を誘致したり、再開発経験のある地権者を招いたりして、自分たちが行っている再開発が正しいのかどうか、都度確認を怠らなかった。

・フィールドワークによる過去の事例紹介

六六計画の最大の幸運は近隣地域における他事例の豊富さにあった。「百聞は一見にしかず」と昔の人はよくいったものだが、街づくりにおいてもその通りで、他事例を実際に訪れ、見てみないと湧いてこないイメージは多々ある。そういった意味で六六計画は幸運にも、事業主である森ビルが抱えるアークヒルズ、御殿山ヒルズ他、恵比寿ガーデンプレイス、汐留再開発、大川端リバーシティ等、周辺地域に再開発の過去事例を多数揃えていた。これらの地域での見学会を幾度となく行ったことが近隣住民の再開発に対する負のイメージを払拭することに寄与した。それと同時に「夢の再開発」の実例を見せ、「このような未来都市に自分たちもすまいを持ちたい」という願望を芽生えさせることに成功し、再開発賛成派は徐々に拡大していった。

・会報発行

六六計画において特に珍しい合意形成の手法として、ミニコミ紙の発行が挙げられる。再開発の説得活動は通常在宅訪問をメインに行われてきた。六六においてはそれまでの手法を用いることと共に「情報伝達の同時性」を重視した。訪問形式での交渉だとどうしても頻繁に訪れる権利者とそうでない権利者との間に再開発に対する情報格差が生まれてしまう。そこで六六では月 2 回、地域に向けたミニコミ紙「ろくろくだより」、「会報ろくろく」を発行することで情報伝達の同時性を確保した。編集の柱として掲げられたのは以下の 4 点である。

1. 地元の皆さんに関係あるニュースや話題を盛り込み楽しいコミュニティ作りに寄与する。
2. 都市開発に関する理解と認識を深めるためにその仕組みや手順などを解説し、また質疑応答などにより、豊かな街づくりを考え、推進するための資料を提供する。
3. 森ビル・テレビ朝日の企業姿勢・街づくりの理念を正しく伝える。
4. 地元の皆さんの意見を掲載し、また、行政からの情報を正しく伝達して、望ましい街づくりについて考える場とする。

(http://www.mori.co.jp/projects/roppongi/background02_1.html より引用)

「ろくろくだより」および「会報ろくろく」



(六本木ヒルズ 開発経緯 1.地元への呼びかけ から転載)

http://www.mori.co.jp/projects/roppongi/background02_1.html

このミニコミ紙の発行により情報の均等化を図ると同時に、会報を届ける際により多くの地権者と直接顔を合わせる機会を増やすことに成功した。

・連絡事務局

このように開発事業主側の「発信の場」は十分に確保されていた。だがそれだけでよいのだろうか。それでは一方通行的な開発にならないだろうか。地権者がそう感じたのならその事業はもはや「侵略」と罵られても仕様がなない。そのような考えから 1988 年、住宅地の一角に不動産を借り、そこに連絡事務局を設置することで相互の意思伝達を可能にしたのである。事務局には常に森ビルとテレビ朝日両方の社員が配置され、再開発に対する疑問や苦情の対応に尽力した。後に 2 つ目の事務局も設置され、懇談会や協議会の会場にも使用できるよう会議室が備え、権利調整の本拠地となり、共同スペースとしての役割を担った。

・住民参加型の協議会を設立

当事業は東京都に「住民参加型の街づくり」のモデルケースとしての役割になることを期待されていた事業だ。よってこの約束は当然果たされなければならない。再開発 14 年間

の中で周辺地域の自治会や町会、もしくは開発の過程で生まれた抗議団体等も吸収しながら住民参加型の街づくり協議会を作ることで住む人が真に望んだ街づくりを目指して意見交換や討論がその都度行われた。協議会や新コミュニティ、既存のコミュニティの再編に関しては次節（4-3）で詳しく記述する。

こうした交渉の結果、当時は殆ど反対派であった地権者約 500 人のうち、十数名を残し他全員が再開発に賛同するに至った。再開発後にも地権者の約 80%が組合に残り、共に六六の街をよくするべく、住民参加型の街づくりをおこなった。既存の住民のほとんどが私有地を手放し他エリアへと去ってしまう市街地再開発事業としては異例の結果である。

4-3 都市コミュニティの再編

こうした粘り強い地権者交渉の末、再開発事業は次第に賛同派を増やし、地域全体において一体感が生まれていった。「事業を成功させたい」、「安全を守りたい」、「いい住居で暮らしたい」、「子孫に資産を残したい」、理由はさまざまであるが「いい街をつくりたい」という想いだけは共通していたのだろう。とはいえ再開発とは、街を壊し、作り直すことと同義である。十分な配慮のもと行わなければ、そこに存在した地域コミュニティは必ず消滅してしまうだろう。コミュニティの分断問題は現在においても問題視されており、再開発において要となる部分であり慎重に扱わねばならない部分でもある。本節では六六計画の推進から完成、その後に至るまでどのように既存のコミュニティが消滅し、再編されていったのか、その経緯を追う。

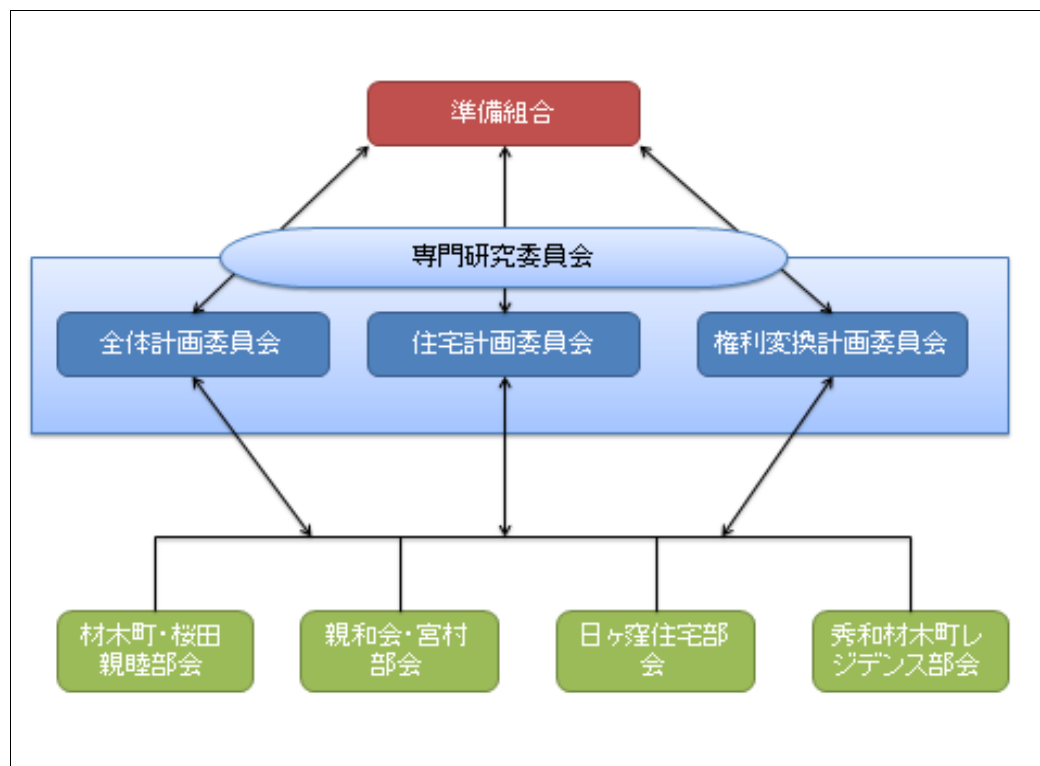
・準備組合の設立

事業主による説得活動は開発が進むにつれ活発化していった。説明会や在宅訪問は毎日のように行われた。この流れは次第に、「地域全体で話し合う場所がほしい」という思いを生み、港区からの要望を受け、地区全体による協議会を設立するに至った。

そこで生まれたのが「六本木六丁目地区再開発準備組合」である。この組織は既存の 5 つの地域（六本木木材町町会、桜田親睦、宮村町会、日ヶ窪親和会、公団日ヶ窪住宅自治会）それぞれの懇談会を結合し、六六再開発の話し合いの受け皿として相互に討論・検討が出来る環境を整えるべく発足した。各懇談会から数名の理事を選出し、そこに森ビル・テレビ朝日それぞれの責任者を設置することで、それぞれの地区にトップダウン型で相互に情報を伝達する仕組みが完成した。下図のように「準備組合」を頂点とし、議題ごとに 3 つの「専門研究委員会」を設置し、「全体計画委員会」、「住宅計画委員会」、「権利変換計画委員会」に分担して議論や勉強会を行うことで目的に応じた意見交換が行える環境を作った。開催の際は必ず全ての地区の理事の出席が条件にされ、情報レベルのすり合わせが行われた。そこで決定した事項や取り上げられた議題はそれぞれ 4 つの部会にすぐさま伝達

され、各地区の情報格差の解消に繋がった。以後、地域と行政はこの組織を通じて意思伝達を行うことになる。

図 4-1：準備組合の組織図



準備組合による度重なる議論の末、1992年、再開発計画案の決定版として「66PLAN」が完成した。開発予定地区、開発コンセプトや詳細を含んだ都市計画が決定した瞬間である。同年、66PLANは東京都の許可を得て、念願の再開発着手に至った。⁹

・再開発組合の設立

長かった準備期間も完了し、六六計画はついに始動した。それに伴い準備組合はその役割を終え、再開発組合へと再編されていった。

再開発着手に伴い、今まで以上に「住民主体の街づくり」を推進していく必要性を感じた森ビルは、準備組合理事長として港区に再開発組合の設立を申請した。そうして「六本木六丁目地区市街地再開発組合」が設立された。準備組合において理事長を務めた森ビルはディベロッパーとしての視点が開発の弊害になることを懸念し、その座を準備組合の理事かつ地元住民であった原さんに譲った。彼は南側住宅街の住民であり、一族で江戸時代から金魚商を営んでいた人物だ。戦災とその後の住宅の無秩序な建設を見てきたことから再開発に対して賛成を示しつつけた六六計画推進派の中心人物である。「私の家の辺りは東

⁹ 六本木ヒルズ 開発経緯 3.準備組合設立へ 参考 (http://www.mori.co.jp/projects/roppongi/background02_3.html)

が空いた胃袋のような形の土地。大地震じゃなくても、火事になったら大変なことになる。東風が吹き込んだら、登り窯になってしまう。」(島田、2002、pp28) と、再開発の必要性を地域住民に説きつづけ、各地域の懇親会設立に寄与した。彼が理事長になったことにより、事業主側の管理体制は終わりを告げ、真に「住民主体の街づくり」体制が完成したと言える。

時代はバブル崩壊期を迎えた。世間において再開発は時代錯誤と揶揄され、権利調整はさらに困難を極めることとなる。権利変換モデルの変更や調整の他、「反対の会」により活発化した反対運動への対応に再開発組合全体で取りかかった。当時組合には 90%の地権者が参加し、断固反対の意を示す地権者も十数名にまで減っていった(島田 2002、pp48)。最終的に森ビル社長の直接交渉の末、1999 年全ての地権者からの賛同を獲得し、2000 年には市街地取り壊しにかかった。その後組合を通し仮設住宅の手配が行われ、2003 年に六本木ヒルズが竣工した。地権者の希望に応じてヒルズレジデンスや港区内のマンション等へ住民の再配が行われた。現在も約 250 名の地権者が六本木ヒルズレジデンスに居住している。

・管理体制の成立

2003 年、六本木ヒルズの開業に伴い、本格的にエリアマネジメントをはじめとした地域活動を行う体制が必要となった。よって森ビルや再開発組合が中心となり、地域の自治体制を整えていった。

六本木ヒルズの管理体制はそれぞれの街区毎に行われる。森ビルやテレビ朝日による単独保有の物件を除く 5 つの建築物それぞれに管理組合が設立された。この管理組合はそれぞれの物件に関わるアクターから代表者を選定する。建物毎に設置された管理組合がその街区の管理運営を自主的に行う「住民自治の原則」に基づいて街づくりが行われている。

しかしそのままでは各街区が分離したまま街づくりを行ってしまうことになる。そこで統一感を持ってエリアマネジメントを行うために、大きな街区(A,B,C)毎に森ビルを代表とする統一管理者を設立した。統一管理者を中心に一体的管理運範囲を規定した上でエリア全体の街づくりの方針を各管理組合に伝えている。(図 4-2)

そしてこの管理体制の最高機関となるのが「六本木ヒルズ協議会」だ。この協議会は先に述べた各管理組合からそれぞれ代表を一人選任し、統一管理者の街づくり方針を決定するエリアの最高機関として位置付けることで、ディベロッパーによる独りよがりな街づくりが行われないようセーフティネットとしての役割を果たすことで、慎重にエリアマネジメントが行われている。¹⁰ (図 4-3) エリアの管理運営費は一旦すべてこの六本木ヒルズ協議会に回収され、必要に応じて各管理組合に分配される。

¹⁰ 東京都都市整備局 東京における市街地整備の実施方針 参考
(http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/tokyoseibi_1_2.pdf)

図 4-2：各建築物と管理組合

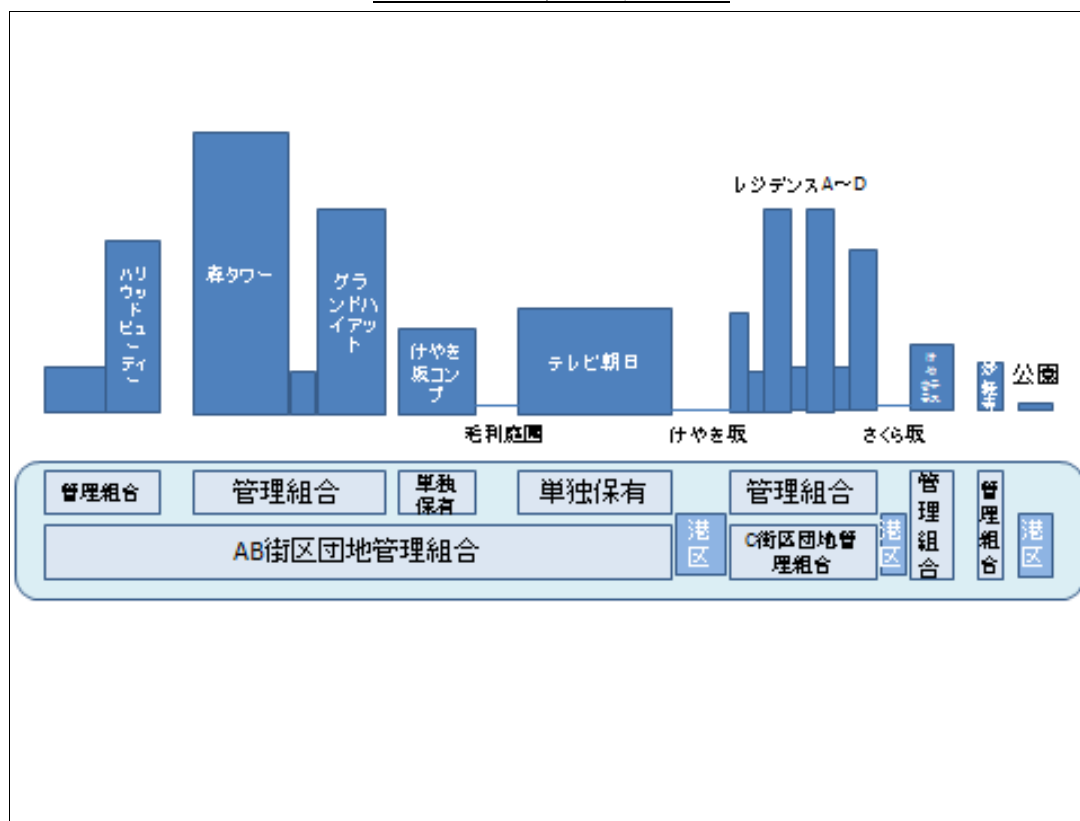
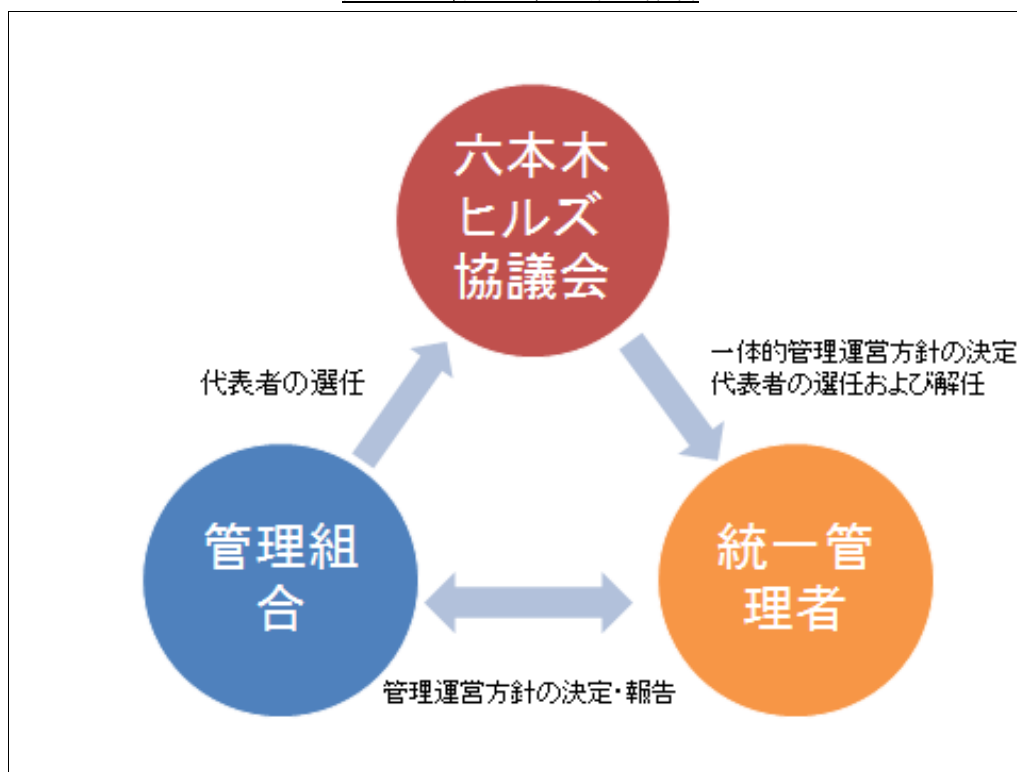


図 4-3：管理運営の推進体制



・六本木ヒルズ自治会の設立

2004年、六本木ヒルズ開業から1年が経過し、管理組合の垣根を越えた自治組織が誕生する。それが「六本木ヒルズ自治会」だ。当組織は再開発組合を母体に、新たにオフィスに入居したテナント企業の従業員を交え結成された。理事長は再開発組合理事と同様、原さんが選任された。「安心安全活動」、「コミュニティ活動」、「地域貢献活動」の3つの柱を掲げ、六本木ヒルズエリアの自治活動を行っている。ジャンルごとの7つの部会に分けることで1年を通して、六本木エリア全体のコミュニティ活動を運営している。

7 つ の 部 会	防犯・防災部会	毎月の防災訓練を主催する。
	渉外部会	行政や近隣地域との連携を図る。
	総務厚生部会	自治会の会合の主催や地域のミニコミ紙を発行する。
	環境美化部会	六本木クリーンアップをはじめとする環境整備事業を行う。
	交通安全部会	警察と連携しパトロール等の治安強化を行う。
	健康・美容部会	地域に向けた健康促進イベントを行う。
	コミュニティ部会	季節の祭りやシーズンもののイベントの企画・運営を行う。

(六本木ヒルズ自治会 HP 参考に著者作成 <http://www.roppongi-hills.com/association/members/>)

それぞれに役員を選任し、責任を持って地域活動を行うことで地域の一体化を強めている。「安心安全活動」として震災訓練、「コミュニティ活動」として夏祭り・ハロウィーン・アートナイト、「地域貢献活動」として六本木クリーンアップ等を行うことで自治会のみならず近隣エリア全体を巻き込み活動を行うことで、より魅力的な街づくりに貢献していると言えよう。

4-4 何が再開発を成功に導いたか

「六本木六丁目計画」はこれまでの再開発事業において類を見ない高難易度の再開発だった。しかし今日において、六六計画は「成功した再開発事例」のモデルケースとして扱われている。これまで追ってきた六本木再開発、本節ではその性質と特異性について着目しながら、「何が六本木再開発は成功に導いたのか」考えていく。

六六計画の最大の特徴は「地域住民が持つ力が非常に大きいこと」である。再開発は紆余曲折を経ながらも、住民間の努力により住民が望むように開発が進行していった。自分たちに不利な条件や意にそぐわない基本計画はその都度塗り替えられ、まさに住民が住民の手で「勝利の開発」を獲得した。

再開発において地域住民がその存在感を強めたことにより、開発に関わる各アクター間の絶妙なバランス関係が形成されていった。現在の管理体制にみるように、各者が三位一

体となり、相互補完的な街づくりを可能としている。これらのバランス関係は六本木の街がもつ価値観のキャパシティを拡大し、結果として多様性を醸成した。現在六本木が魅力的な街として人々から親しまれている所以がここにある。

では六六計画において、地域住民はどのようにしてこの力を得るに至ったのだろうか。他の再開発事例とは異なる3つの特異性が要因として挙げられる。

(1)情報伝達の同時性

六六計画の特異性を決定づける要素は意外にも「情報伝達の同時性」にあった。再開発において、情報の同時伝達、ひいては情報格差を無くすことは非常に重要なことだ。ゼロから街をつくり直す再開発は完成後の街のイメージのしづらさと相まって、権利関係も非常に複雑に絡み合い、一般市民には非常に理解されづらい。そのため意思疎通の欠如による認識の齟齬が起き、結果として反対運動にまで発展することも少なくない。そうしたことから再開発の際、いかに情報格差を解消するか、また情報レベルのすり合わせを行うかが事業成功の要とされてきた。

インターネットや携帯電話をはじめとする情報技術が発展して以来、この問題はさほど着目されなくなった。伝える手段が大幅に多様化したことにより、六六計画のようにひとりひとりの自宅まで訪問し、情報を伝える必要もなくなったのかもしれない。開発計画の概要や進捗具合はその都度、E-mailなりホームページ等で発信してしまえば事足りる。今日の街づくりにおいて、そういった手段で情報伝達を行う事例も少なくない。

しかし現状はどうだろうか。メディアが発達した現代においても未だ情報格差はなくなり、風の噂で誤った情報を鵜呑みにしてしまう者もいる。そこで重要になってくるのが「情報伝達の同時性」である。確かにインターネットやメールは皆に等しく、同時に情報を発信することが出来る。しかし「伝達」という観点から考えた場合どうなるだろうか。これらのメディアには情報の受け手にその情報を見るか否かを自身で決定する「選択権」が生じる。つまり等しく情報が発信されたとしても、等しく情報が伝わるとは限らないのである。そして発信された情報は開発計画が進行する毎に蓄積され、見た者とそうでなかった者の間に情報格差を生む。一方的に発信が行われるため、情報の受け手が望まない限り情報レベルのすり合わせも行うことが出来ない。

本当に重要なのは必要な情報を「同時」に「伝達」する手段である。ただ発信するだけでなく、受け手に半ば強制的に伝わるような伝達手段が必要となってくる。六六計画でこの役目を担った仕組みこそが準備組合の存在だ。トップダウン式に情報が伝達される当組織の中では、その末端に至るまで否応なく情報が伝達される。組合や専門委員会で検討された議題はそのトップから各部会に懇談会を通し必ず伝わる。各部会の代表の全員出席が議会開催の絶対条件となっているため、例外はあり得ない。逆に末端から発信された情報や要望に関しても、各部会の理事を通じて必ずトップの準備組合に至るまで伝達される。準備組合にはほぼ全員の地権者が参加していたので、完全な「情報伝達の同時性」が確保

されていたと断言できよう。

このようにして、六六計画ではその開発の準備段階から終わりに至るまで、権利者の間で、「半強制的な情報レベルのすり合わせ」が行われた。結果として地域住民間のつながりに強化し、開発に関する知識や意識向上をもたらした。この過程を経た彼らが後に再開発において強い存在感を発揮することとなる。

(2)協働概念の共有

「半強制的な情報レベルのすり合わせ」が行われたことにより、住民が住民の手で再開発を行う基盤が整い、徐々に主体性を持った活動が目立つようになった。その過程でどのような変化がみられたのだろうか。

六六計画はいい意味で地域住民が「働かされた」再開発であった。ここでの“キョウドウ”は「共に力を合わせる」という意味合いを込めて「協働」とする。「協働」とは、明鏡国語辞典によると、

複数の主体が何かの目的を共有し、一緒に物事を行うこと。 *Collaboration* (コラボレーション)、 *Partnership* (パートナーシップ)。

とあり、現在では街づくりに必要不可欠な要素とされている。昨今の都市問題は行政のみでも、また市民だけでも解決しえないものが多い。そこで互いが協力し合い、問題解決に取り組む活動が近年街づくりにおいて注目を浴びている。20年以上も前からこの理念を大切にしていた点において、六六計画は評価に値するだろう。

『協働型自治行政の理念と実際』において荒木は「協働概念を構成する要素」として以下5つの要素を挙げている（荒木、2012、pp43）。

①目標の共有化	主体間で共有できる目標を設定すること。
②主体間の並立・対等性の確保	各主体が自律性を持ち、支配関係にならないこと。
③補完性の確保	主体間が能力や資源を共有し相乗効果を得ること。
④責任の共有	成果や過失に対して互いに責任を共有すること。
⑤求同存（尊）異の原則の確立	規模や属性の相違に関わらず、互いを尊重し合うこと。

これら5つの要素が協働概念を形成するとし、協働概念を共有できた街づくりは住民主体で行われ、結果として成功することが多いという。

六六計画の成功の裏側にはこの「協働概念の共有」があると考えて間違いない。地域の各アクターを集め、準備組合・再開発組合・管理組合を設立したこと、また連絡事務局を協同スペースとして開放し、幾度となく討論を行ったことは紛れもなく協働そのものだ。住民が自身の考えの下、主体的に活動に参加し、彼らにとっての、そして地域にとっての成功を手にすることが出来たのはそのためだ。上記5つの要素にならって、六六計画における協働概念を形成した要素を確認していこう。

①目標の共有化

六六計画の最大の動機は「防災上の懸念」である。東京都より再開発誘導地区に指定されて以来、多くの目的が付随されていったが本来の目的はここにある。密集市街地問題を解消し、災害に強い街を早急につくることが必要とされた。

住民側の視点からみたとき、この目標は自身の生活の根幹を揺るがす重要な目標となる。特に密集市街地問題の舞台となった南側住宅街では持ち家世帯が大半を占めた。よってそこにある土地や家は基本的には世帯主から子、そして孫へ受け継がれてゆくものである。阪神淡路大震災をリアルタイムで見た当時の住民としては、この問題を解決することが自分の大切な人たちを守ることと同義であったに違いない。

ディベロッパー視点ではこの目標はどう映るだろう。「港区の大家」と呼ばれる森ビルだが、当事業において本来六本木六丁目は森ビルの私有地ではなかった。しかし計画に着手し多額の資金や時間を投資している。また自身の本拠地である港区において開発に失敗し「負の遺産」を残すことは企業としての終焉を意味する。つまり森ビルにとって六六計画は「命懸けの開発」であり、一瞬たりとも気を抜くことは出来なかったはずだ。再開発のメインテーマであった都市問題の解消をないがしろに出来るわけがない。よって両者においてこの目標は強く共有されていたと考えて間違いない。

②主体間の並立・対等性の確保

都市開発はその構造上、「する側」と「される側」に分けられる。古くからまちづくりは「する側」の支配のもと行われ、「される側」との対立が幾度となく発生してきた。そのため対等な立場でまちづくりを行うことが重要視されてきた。

六六計画の「並立・対等性」はその組織構造に色濃く表れている。再開発組合、管理組合の構造を確認してみよう。再開発組合が設立されて以来、現在まで森ビルは住民の賛同なしでは街づくりを強行することができない仕組みになっている。再開発組合幹部は地域住民で構成されており、再開発基本計画の決定や変更はその過半数の賛同がなければ遂行することが出来ない。更に再開発完了後の地域の管理運営体制においても、独りよがりな街づくりが行われぬよう、六本木ヒルズ協議会がセーフティネットとして存在しており、対等性が保たれている。

③ 補完性の確保

六六計画に関わったのは、東京都、森ビル、テレビ朝日、近隣住民、近隣商店街だ。そのうちどれかが欠ければ、はたまた開発計画は頓挫していただろう。それぞれが保有する私有地はもちろんだが、互いの持つ属性や性質が融合して初めて相乗効果が発揮され、魅力的な開発が行えたに違いない。

六六が再開発誘導地区に指定された当時、環状 3 号線による渋滞問題を解消する術を持ち合わせているものはいなかった。普段から使用する近隣住民はもちろん、東京都、本社

を構えるテレビ朝日もこの問題に対してどう対処すべきか見当もつかなかった。そこに解決案を提示したのが森ビルだ。開発地に緑地を設置し、地下に道路を移転する案を出したことでこの問題は解決された。民間ならではの知恵と技術を用いなければこのようなアイデアは生み出されなかっただろう。

古くから住む住民の声も魅力的な街づくりを行う際には必要不可欠だ。事業が発足した当時、旧毛利邸の庭園と池を残す予定はなかった。しかしその土地に慣れ親しんだ住民だからこそ感じるものの出来る景観の重要性を強く主張し続けることで毛利庭園の現存を実現した。今では六本木ヒルズの名物として人々に親しまれている。

④ 責任の共有

①で述べたように、六六計画はディベロッパーにとっても、住民にとっても「命懸けの開発」だ。国内最大級の再開発事業として10数年間全国から注目を浴びた当事業において失敗は許されない。再開発に関わるすべての人間が真剣に取り組んだに違いない。

責任の共有化に最も貢献した要素として、再開発準備期間において幾度となく開催された勉強会が挙げられる。どちらかが一方的に行うのではなく、「共に勉強すること」を念頭に行われたこの会は再開発基本方針の方向を決める上で非常に重要なものであった。決定したのはもちろんディベロッパーと住民その両方だ。計画に不備があれば両者どちらも加害者である。重い責任感がのしかかっていたのだろう。

⑤ 求同存（尊）異の原則の確立

「求同存異」とは本来、「同じところを求めて、異なる点は残しておく」といった意味の四字熟語である。ここでは「存」に「尊」の漢字を当てることで、互いを尊重し合う街づくりの重要性を唱える。「街づくりにおいて最も偉いのは誰なのか」という現在に至るまで議論されてきたテーマに対して、一つの答えとして「求同尊異」の理念があると考えられる。

六六計画を振り返ると「求同尊異」の理念は貫かれていたと考えられる。地権者交渉には常にディベロッパー側の真摯な態度が見てとれる。地上げ問題がクローズアップされるほど用地取得が強引に行われていた時代に、森ビル、テレビ朝日の両者が直接社員を派遣し地権者ひとりひとりの自宅に訪問し頭を下げたこと、10数年にわたって連絡事務局に社員を配置し続けたことは評価に値する。この信念こそ、発足当時ほぼ全員が反対した再開発計画が100%に近い賛同を得られた所以ではないだろうか。

こうして形成された住民間の協働意識が街づくりにおける住民の立ち位置を確固たるものとした。明確化された役割は住民自身に「街づくりのプレイヤーである」という自覚を与え、結果としてディベロッパーへのセーフティネットとなっていった。

その結果、現在においても街づくりに絶妙なバランス関係が保たれ、主体の各々が役割

意識を持ち、多様性を有した魅力的な街が形成されたのではないだろうか。

(3)「真の住民自治」の獲得

新たに街づくりが行われる際、六六計画は再開発の手本として参考事例として扱われることが多い。その際、当事例は「住民主体の街づくり」のモデルケースとして紹介される。これこそ六六計画のメインテーマであり、六六計画を成功に導いた大きな要因だ。開発の経過やその仕組みの随所に「住民主体の理念」を垣間見ることが出来るのが六六計画の最大の特徴である。

六六計画が称賛される理由はディベロッパーがひとり歩きをしていない点だ。開発や街づくりの随所に徹底された住民主体の街づくりが見られる。再開発期間においては再開発組合が、今日においては六本木ヒルズ協議会や六本木ヒルズ自治会が事業主の権利を制限しており、最終決定権はどのフェイズにおいても市民にある。つまり六本木ヒルズは森ビルやテレビ朝日の管理下にあるのにもかかわらず、彼らは自由に街を改変することが出来ない構造になっているのである。よってひとりよがりな街づくりは実質不可能となり、何をするにも常に地域と一体的に行うことが街づくりの絶対条件となった。

そうした構造が住民間において「役割意識」を生んだのである。準備組合・再開発組合、管理組合やヒルズ自治会すべてに共通しているのが、地権者側に役割と責任が生じることだ。住民はその各々が組織や地域から必要とされ、同時にその役割に対して責任を負うことで真に街づくりのプレイヤーになることが出来たのだ。この意識が主体間において協働感覚を生むことになり、地域一体となり再開発に取り組むための理由になった。

そして役割意識の醸成が生み出したもうひとつのものが「主体間の依存関係」だ。六六計画は事業主・地権者共々、財産を賭けた命懸けの開発だ。失敗は許されなかった。再開発の舵を切った各組合は地域のあらゆるアクターによって構成され、そのそれぞれが役割と責任を負った。よってそのピースのどれかひとつでも欠けてはならない状況が作り出された。更に当開発は裁量行政により地域住民全員の賛同がなければ再開発を遂行することが出来ず、結果事業主側はより地権者側の意思に敏感になり、その関係を強固にしていたのである。

このようにして力を強めていった地域住民が最終的に行き着いた先が「真の住民自治」の獲得だった。絶妙なパワーバランスの中、住民らがその立ち位置を確固たるものとし、街づくりのプレイヤーとしての意識を自覚していった。住民自身がディベロッパーと己との相互補完的な関係性を理解し、自律的に街づくりに関わるようになっていった。そしてこれらの状況が行政に頼らないかたちの「ディベロッパーへのセーフティネット」を作り出した。自身や地域に不利な開発要素をその都度自身の考えと力で塗り替え、地域という名のキャンバスに自身の色を加えていった。

つまり「真の住民自治」とは、住民が己で考え決定し、実行する自律性のことではないだろうか。国に守られるべき市民がその力に頼ることなく、街づくりを主体的に行うこと

が出来る環境こそ、本当の「住民主体の街づくり」そのものだ。地域住民は守られる対象でありながらその立ち位置を享受し甘んずることなく自身の考えと能力に基づいて街づくりに手を加えていく。自警団的な住民が誕生した瞬間である。これを実現出来た事例はほとんど存在しない。それこそ六六計画の特異性であり、再開発を成功に導いた要因なのではないだろうか。

4-5 六本木再開発から学ぶ都市開発のこれまでとこれから

以上のことから著者が結論付けた「成功する再開発」とは以下の通りである。

「成功する再開発」の本質を知るためには、まず再開発においてその地域の住民の立ち位置を探ることが重要である。どのような組織構造か、またディベロッパーとその他のアクターとの関係性はどのようなものか明確にするべきだろう。成功する再開発に総じて言えるのは、その構造がどうであれ、地域住民の立ち位置が決して低くないことだ。決して住民の権利や立ち位置の程が高ければ高いほど良いという訳ではない。ディベロッパーや行政と均衡のとれた絶妙な位置関係を保ち、相互補完的な関係であることが望ましい。

2章から考えるに。「失敗する再開発」はその失敗がどうであれ、根底には「地域との対話が不十分であること」が必ず要因として挙げられる。それらはすべて、地域との距離感や立ち位置を明確にすることが出来なかったことが問題なのではないだろうか。

六六計画の場合、住民はディベロッパーと相互に補完的な関係を築きながら、与えつつ与えられる関係性を保ち続けた。再開発の過程において、ディベロッパーがひとり歩きしたことも、住民が私利私欲のために自身に都合の良い権利を主張し続けることもなかった。そこには協働概念が生まれ、各々が街づくりのプレイヤーとしての自覚を持ち、責任を持って街づくりを行ってきた。それこそが再開発を終え、10年以上が経過してなお、六本木が人々に親しまれ続ける要因になった。

六六計画の事例から私たちが考えるべき「これからの街づくり」とは、街づくりとは「する一される」の関係性に基づくものではなく、それに関わる全ての者が主体性と協働概念を持ち行うものである、ということなのではないだろうか。コミュニティの希薄化が問題視される都心部において、その問題を解決する手段として、再開発を契機とした協働的な街づくりを始めることは今後確実に必要となってくるだろう。その際、今回扱った六六計画のような事例をあらかじめ理解し、その中心的役割を担うような組織構造を何らかのかたちで再現していくことが重要である。

2020年東京五輪の開催が決定して以降、東京都心部では数々の再開発プロジェクトが発足している。我々は来る再開発時代に向けて、これからの街づくりの在り方を今一度考えなおさねばならない。その際、六六計画のような都心部における市街地再開発の成功例について知ることが「これからの街づくり」を考える一つのきっかけになり得ると考える。そのきっかけが本論文であれば非常に幸いである。

5 終章

5-1 総括

＜本論文の振り返り＞

再開発時代におけるコミュニティ形成の在り方のひとつの答えとして、再開発を通じた新規コミュニティの形成と地域の従前コミュニティの融合について迫ることが本論文の本題であった。今回はその手段として「六本木六丁目地区再開発事業」を一例に、再開発における既存コミュニティの反応と新規コミュニティが形成されるに至る構造を分析した。

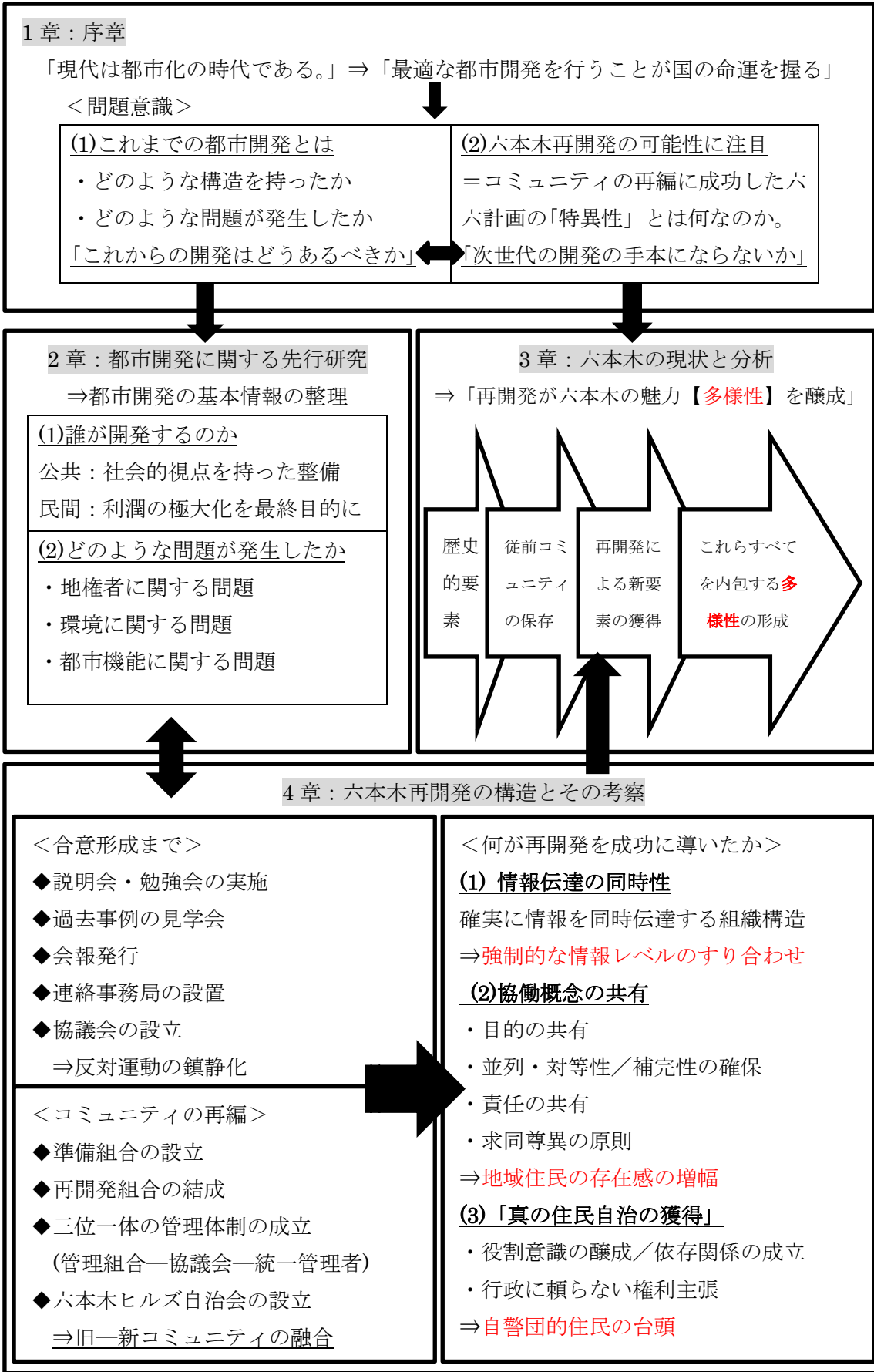
これまでの開発とこれからの開発について考えるための材料として、2章では都市開発に関する先行研究を行った。これまでの都市開発の構造やその事例、諸問題について触れることでこれまでの開発手法の行き詰まりを感じる事が出来た。

3～4章では実際に研究対象地である六本木についての研究を行った。再開発後の六本木がどのような都市構造を持つのか、再開発が成功しどのような都市空間が形成されたか明らかにしたのが3章である。歴史的景観を含む都市として栄えた六本木はその要素を破壊することなく発展を遂げた。そのような恵まれた空間において行われたのが六六計画だった。再開発は既存の要素を破壊することなく、いかにコミュニティを保ち、新規の都市機能や魅力を追加するか考え抜かれ、結果として既存・新規間の融合に成功し、多様性が醸成されるに至った。

4章では再開発に的を絞って、六六計画がなぜ成功することが出来たのか、その構造を探るべく、再開発の経緯から反対運動と合意形成、そしてその後のコミュニティの再編に迫った。4-4ではそこで炙り出した特異性に関して触れ、六六計画における住民意識の変化の軌跡を3つの要素から明らかにした。情報伝達の同時性は住民間の結束を深め、情報レベルの底上げに寄与した。その基盤を得た住民間に芽生えた概念が「協働意識」であった。再開発における自身の立ち位置を確固たるものにした住民は街づくりのプレイヤーになると同時にディベロッパーへのセーフティネットとなった。そうして成熟していった地域住民は他アクターに頼ることなく、自身の考えの下主体性を持ち、街づくりを牽引し「真の住民自治」を獲得した。この住民自身のマンパワーとそれに伴う再開発における事業主とのパワーバランスこそが六六計画を成功に導いた要因であった。

これらの結果から、これからの再開発において考えるべき要素とは、その住民の立ち位置と意識の改革だと考えた。そのひとつのモデルケースとして先に取り上げた六六計画の構造と特異性を参考にしてみてもどうだろうか。

2020年、来るべき再開発時代を間近に控えた私達は、今一度都心部のコミュニティの在り方を再考しなければならない時期に来ているのかもしれない。それこそがわが国の命運を握り、国際都市としてさらなる飛躍をもたらすに違いない。



5-2 おわりに

来たる再開発時代に向けて、今我々に出来ることは、都心部におけるコミュニティの現状を考えること、そして新たなコミュニティの在り方について再考することなのではないだろうか。現代は都市化の時代である。もはや都市化を食い止めることは誰にもできない。都市化は悲観すべきものではない。その都市化を否定するのではなく、利用するかたちで現状の社会問題を解決することが出来ないか考える方が賢明だろう。

本論文ではその手段として六六計画を取り上げた。再開発の本質をその片鱗ではあるが垣間見ることが出来たのではないだろうか。これまでの都市開発が行き詰まりを見せる今、新たなかたちの開発が早急に必要とされている。そのような環境下において六六計画はそのひとつのモデルケースとして用いられるに値する事例であろう。

都市問題とこれからの都市の在り方について、一人ひとりが考え、既存の都市を見つめ直さなければならない時期はもうそこまで来ているのかもしれない。本論文がそのひとつの材料となれば幸いである。

最後に、本論文を書き上げるに当たり指導して下さった浦野正樹教授をはじめ、同窓のゼミ生の皆様、快くヒアリングに応じてくださった地域住民の方々にこの場を借り謝辞を申し上げます。おかげ様で本論文を書き上げることが出来ました。有意義な時間をありがとうございました。

平成 27 年 12 月 14 日 品川 純平

参考資料

<文献>

- ・大来三武朗『都市開発講座〔3〕 都市開発の展望』鹿島研究所出版（1967）
- ・大塩洋一郎『都市の時代』新樹社（2003）
- ・R.M.Maclver『Community』 A Sociological Study,Macmillian&Co（1917）中久朗訳『コミュニティ』ミネルヴァ書房（1975）
- ・松原治郎『コミュニティの社会学』東京大学出版会（1978）
- ・塩崎賢明、安藤元夫他『現代都市再開発の検証』日本経済評論社（2002）
- ・岸本哲也『都市開発における公共と民間 計画行政業書 7』学陽書房（1992）
- ・山崎不二夫、森滝健一郎『現代日本の都市スプロール問題 上巻』大月書店（1978）
- ・川勝平太『ガーデニングでまちづくり 庭園国家日本への道』中論公論新社（2003）
- ・中野恒明『都市環境デザインのすすめ 人間中心の都市・まちづくりへ』学芸出版社（2012）
- ・白井信雄『環境コミュニティ大作戦』学芸出版社（2012）
- ・甲斐憲次『二つの温暖化—地球温暖化とヒートアイランド—』成山堂書店（2012）
- ・伊藤雅春、澤田雅浩他『都市計画とまちづくりがわかる本』彰国社（2011）
- ・島田章『ルポ 東京再興』日本経済新聞社（2002）
- ・荒木昭次郎『協働型自治行政の理念と実際』敬文堂（2012）

<URL>

- ・「港区まちづくりマスタープラン」
(<http://www.city.minato.tokyo.jp/sougoukeikaku/kankyo-machi/toshikekaku/kekaku/master-plan.html>)
- ・「港区 六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」
(<http://www.city.minato.tokyo.jp/toshikeikaku/kankyo-machi/toshikekaku/kekaku/roktora.html>)
- ・「六本木ヒルズ HP」(<http://www.roppongihills.com/>)
- ・「六本木ヒルズ自治会 HP」(<http://www.roppongihills.com/association/>)
- ・「環境省」HP (<http://www.env.go.jp/>)
- ・「東京都環境局」(<http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/>)
- ・「都市における緑の効用—身近な緑がもたらす心身の健康と人間らしい生活—」下村孝
(http://www2.kpu.ac.jp/life_environ/u_landscape_garden/071213tosimondai.pdf)
- ・「六本木ヒルズ HP コンセプト・開発経緯」
(<http://www.mori.co.jp/projects/roppongi/background.html>)

※すべて平成 27 年 12 月 14 日 最終閲覧