

商いの新しいものさし

第41回

（株）商い創造研究所
代表取締役 松本 大地

駅と人と街の良好なリンケージ

ニューヨークのランドマークであるグラントセントラルステーション（以下、グラントセントラル）は、昨年開業100周年を迎えた。現在も光り輝く歴史的建造物が誕生したのは1913年。そして日本のセントラルステーションと言われる東京駅は1年後の1914年に開業、今年の12月20日に生誕100周年を迎えることで両駅は昨年姉妹提携を結んだ。この2つの駅は歴史的背景だけでなく都市経営上の共通点がある。

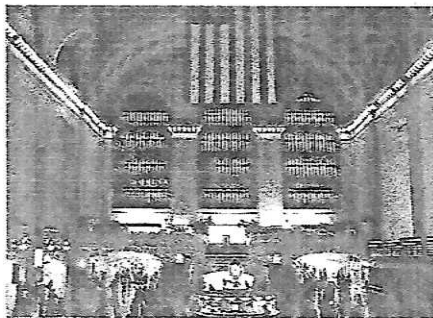
1つ目は、「空中権利」という未利用容積率を移転する権利を行使し

たこと。空中権とは土地所有者は敷地上、一定の地上空間の権利があり、使わない空中権を売買すること。グラントセントラルに隣接する旧パンナムビル（現在はメットライフビル）は空中権を購入して1968年に建てられた高層ビルであり、当時は世界一高い商業オフィスビルであった。同様に歴史的建造物である東京駅舎も低層のままのため、有する未利用の容積率である空中権を周辺の新丸ビルなどに売却し、その対価を丸の内駅舎復原改修の費用に充当して2012年10月に完成した。

2つ目は、「商業化活用」において国内有数のショッピングゾーンとなつたこと。グラントセントラルでは物販・飲食で75店ほどの店舗が入居しているが、その面積当たりの売り上げ効率では米国内で最も高いと言われる。一方、東京駅では7年のグラント開業を機に積極的な商業化活用が進み、構内では完成度の高い魅力的な駅ショッピングゾーンが形成されている。

3つ目は、「シビックプライド」という都市街に対する誇りや愛着が醸成されていること。米国では1960年代には

自動車や飛行機による交通手段の移行と共に鉄道の衰退が始まり、グラントセントラルも駅舎を取り壊し高層ビル化する再開発計画が公表された。しかし、ニューヨーク市やケネディ大統領夫人であったジャクリン・ケネディ・オナシス、住民の反対により計画は撤回され、現在の美しい姿をとどめることができた。東京駅も再開発で高層ビル化が検討された時期もあったが、丸の内駅舎は形態保全の方針が決定し、都市から歴史が消えないようになった。両駅は歴史に育まれた重厚な風格、包み込むような温かい存在感から人々の心の拠りどころとなり、特に周辺の居住者、駅利用者はその場所をもっと大切に、より長くしたいという当事者意識が生まれている。



生誕100周年を迎える東京駅と姉妹提携をしたニューヨークのグラントセントラルステーション

この3点は社会性のある場所での価値ある歴史的建造物には必要不可欠ではないだろうか。単なる郷愁の思いで保存するのではなく、使うことが同居しながら時代と共に進化するための重要な鍵になる。

一方、東京駅では昨年には東日本旅客鉄道と東京ステーションシティに關係するJR東日本グループ企業24社による東京ステーションシティ運営協議会が設立された。今後はエリアマネジメント視点での部分最適から全体最適に向けた情報発信やイベント共同開催、環境整備が強化される。

昨年9月、東京駅八重洲口北口から南口にかけて長さ230mの帆船の帆のよつな大屋根の歩行空間のペDESTリアンデッキと、商業施設を組み合わせたグランルーフが完成した。歴史を感じさせる丸の内側の赤れんが駅舎に対し、八重洲側は開放的で先進的なイメージとしての都市の未来が表現された。日本の玄関口という一等地での心地よいパブリック空間の出現は、銀座や日本橋、京橋街区における恵まれた環境で仕事や都市生活を楽しむクオリティ・オブ・ライフづくりにつながる。駅と人と街の良好なリンケージは、都市経営には欠かせないものさしとなつてきている。