

Creative City Council

クリエイティブ・シティ・カウンスル

発行元

東急株式会社 東京都渋谷区桜丘町31番2号 東急桜丘町ビル
株式会社三菱総合研究所 東京都千代田区永田町2丁目10番3号
2025年3月31日

THEME

東急型TODモデルによる
まちづくり推進の課題

～循環再投資による
まちのバリューアップ実現～

Creative City Council 2024

クリエイティブ・シティ・カウンスル 2024

クリエイティブ・シティ・カウンシルとは

Mission

クリエイティブ・シティ・カウンシルは、2023年3月まで活動したクリエイティブ・シティ・コンソーシアムの思想を承継し、クリエイティブ・シティのさらなる発展に向けて啓蒙・討議するための会議体です。人々が創造性を発揮できる「舞台」としての都市＝クリエイティブ・シティの実現を目指し、都市の在り方、日本が抱える諸課題について議論していきます。

History

当会議体の前身であるクリエイティブ・シティ・コンソーシアムは、東急株式会社が主体となり、クリエイティブ・シティの実現を目指して、二子玉川を活動拠点に2010年に設立した団体です(最大会員数は130 (2014年度))。2015年からは二子玉川だけでなく、渋谷、自由が丘をつなぐエリアをプラチナトライアングルと名付けて活動エリアとし、これからの新しい都市の先進事例として、世界に誇れる社会システムやワーク/ライフスタイルを実現するために、セミナーやワークショップ、社会実装実験などさまざまな活動を推進してまいりました。



Advisory board アドバイザリーボード・メンバー紹介



NPO法人CANVAS
理事長
慶應義塾大学大学院
メディアデザイン
研究科教授
石戸 奈々子氏



一橋大学
特任教授
楠木 建氏



株式会社
三菱総合研究所
理事長
小宮山 宏氏



多摩大学大学院 教授 /
一般社団法人
Japan Innovation
Network 代表理事
紺野 登氏



株式会社リバネス
代表取締役社長
COO
高橋 修一郎氏



近畿大学
情報学研究所長
特別招聘教授
夏野 剛氏



東京都市大学
学長
野城 智也氏



慶應義塾大学大学院
システムデザイン・
マネジメント研究科 教授 /
武蔵野大学 ウェルビーイング
学部 学部長・教授
前野 隆司氏



千葉大学大学院
教授
村木 美貴氏



ランドスケープ
アーキテクト /
東京都市大学
環境学部
特別教授
涌井 史郎氏

2024年11月15日現在・50音順

2024年度 開催概要

ご出席者

日時 | 2024年11月15日(金) 14:30～17:00

会場 | セルリアンタワー東急ホテル39階「ルナール」

株式会社三菱総合研究所 理事長	小宮山 宏氏
東京都市大学 学長	野城 智也氏
ランドスケープアーキテクト / 東京都市大学 環境学部 特別教授	涌井 史郎氏
多摩大学大学院 教授 / 一般社団法人 Japan Innovation Network 代表理事	紺野 登氏
千葉大学大学院 教授	村木 美貴氏
株式会社リバネス 代表取締役社長 COO	高橋 修一郎氏
株式会社三菱総合研究所 顧問	岩瀬 広
東急株式会社 取締役社長	堀江 正博
東急株式会社 取締役専務執行役員	高橋 俊之

ゲスト

一般財団法人民間都市開発推進機構 常務理事 /
公益社団法人日本都市計画学会 会長 渡邊 浩司氏

株式会社商い創造研究所代表取締役 /
株式会社賑わい創研代表取締役社長 松本 大地氏(登壇)

自動車・環境ジャーナリスト /
戦略イノベーション・スペシャリスト 川端 由美氏

ファシリテーター

株式会社三菱総合研究所 顧問 中村 秀治



テーマ 東急型TODモデルによるまちづくり推進の課題 ～循環再投資によるまちのバリューアップ実現～



TOD:Transit-Oriented Development / 公共交通指向型都市開発

TODとは、1993年に米国の建築家ピーター・カルソープが提唱した、自動車脱却社会を目指し公共交通を指向する都市づくりの概念。「沿線」型TODは、TODが世界的に着目される以前から、都心への人口集中に対応した健全な街の成長へと導くため、公共交通の利用を前提として、ターミナル駅および周辺開発とともに交通と郊外住宅地・都市開発の一体整備を行なう日本独自の開発モデルです。

プログラム

- 14:30 課題提起
東急株式会社 常務執行役員 都市開発本部 副本部長 東浦 亮典
「東急型TOD」の目指すべき方向性と課題
- 14:40 基調講演
(株)商い創造研究所代表取締役 / (株)賑わい創研代表取締役社長
松本 大地氏
- 15:15 フリーディスカッション
- 16:45 ディスカッション終了～まとめ
- 17:00 閉会

松本 大地氏 略歴

1952年、神奈川県生まれ。山一證券、鈴屋にて金融、小売りビジネスを経験後、丹青社入社。マーケティング研究所所長に就任。2007年、「人と街と商いの良好なリンケージ」をテーマに商い創造研究所を設立。小田原市、鎌倉市、射水市、奥州市、熊本市、福山市などの街づくりコンサルテーションから、大型商業施設のマーケティング、プランニング、業態開発を推進。日経MJや織研新聞等業界紙での連載や経産省コト消費空間づくり研究会委員に就任。米国・オレゴン州ポートランドや豪州・メルボルンでの街づくり研究を続け、2012年に「最高の商いをデザインする方法(エクスマレッツ社)」、近著に「街づくり×商業(学芸出版社)」がある。

※ 書ききは開催当時のものです

Key Note

街づくり×商業 ～新たな都市街づくりの可能性～

株式会社商い創造研究所 代表取締役
株式会社賑わい創研 代表取締役社長 松本大地氏

街づくりを先に考えた商業には 新たな価値創造ができる

2024年6月に学芸出版社から『街づくり×商業』を出版させていただきました。長年「商業×街づくり」で商業施設開発や地域活性化に取り組んできたものの、コロナ前後から、それはどうも違うのではないかと感じ始めました。商業が先ではなく、先に街づくりのことを考えて、それから商業のことを考える「街づくり×商業」であるべきではないか。そう思うようになると、新しい世界が見え始めました。この本は、その4年ほどの経験をまとめた書籍です。街づくりを先に考えた商業によって新たな価値創造ができる際のキーワードは、「多様性」と「世界観」だと思っています。

私が、最近リニューアルした施設の中で秀逸だと思っているのは、恵比寿ガーデンプレイスです。今までのガーデンプレイスは、恵比寿や目黒といった周辺地域のライフスタイルを変えるまでには至っていませんでした。しかし三越の撤退を契機に「ライフクリエイターズ・リビング」という思いきったコンセプトを掲げました。スーパーマーケットのライフは、最上級の新興態「セントラルスクエア」をつくり、ツタヤブックストア、DIY、アウトドアファッション、カフェ、ベーカリー、生活雑貨、生花店などさまざまな生活感を上げるショップが並ぶライフスタ



(上部) 恵比寿ガーデンプレイス (下部) 南池袋公園は開かれた街の居場所に



イル提案型施設になりました。施設に入った瞬間に「BLUE NOTE PLACE」から音楽が聞こえ、ペットを連れた人もいればカフェで寛ぐ人もいます。これは商業空間の領域を超え、商業空間と公共空間の境界がボーダレスになり「開かれたパブリック空間」が生まれたと感じました。もともとあった広場や商業面積のリソースを、よくこれだけ有効に変えることができたと感じました。これは、商業施設が街を変えていく一つの好事例だと思います。

こうした取り組みは、小さな街では無理なのではないかと考える方もいると思います。そこで、東京都豊島区の大塚駅の事例をご紹介します。大塚駅前にはパチンコ店や風俗店が目立ち、池袋と巣鴨に挟まれて街のアイデンティティがどこにあるのかよくわからなかったんですね。

ところが2018年、星野リゾートのホテル「OM05」ができました。実は、ここには別のチェーン系ビジネスホテルが建つ予定でした。しかし、それでは街が変わらないと、地元の不動産会社「山口不動産」が星野リゾートに通って交渉し、「OM05」を入れたんです。その後、ba01からba07まで、まちの中にさまざまな「ba（場）」をつくっていきました。駅やビルの1階がどんどん変わり、駅前広場まで「ironowa hiroba」というアートフルでいい広場になってきた。そこにおにぎり屋の「ぼんご」など、古き良き大塚も混ざり合ってどんどん面白い街になりつつあります。大塚駅前の広場に若い人やカップルがたくさん集まる光景を、誰が想像できたでしょうか？これが小さな地元の不動産会社がたった4年で実現したことなんです。

今日ご参加されている民間都市開発推進機構の渡邊さんは以前豊島区の副区長でした。ご存知のように10年前、豊島区は東京で唯一消滅可能性都市だと言われた自治体です。そこで、中心地である池袋を変えていこうといういろいろなことに取り組み、その成果はかなり出ています。特に豊島区に子育て世代人口が増えてきたのはすごいことだと思います。これは南池袋公園の再生がきっかけです。ホームレスの溜まり場だった南池袋公園にはイベントがない日でも、ベビーカーがびっしり並んでいます。

さらに今、池袋周辺の4つの公園を軸にしながら、中心部をどんどん再開発していこうという動きが加速化していて、私もプロジェクトに関わらせていただいております。点で商業をつくるだけではなく、それを線

にして、さらに面にしていくことが大切です。それを私は「都市街づくり」と名づけました。この視点がとても重要なのではないかと思います。

世界の先進事例に見る 「街づくり×アート」の可能性

最後に、問題提起として「街づくり×アート」に新たな価値創造の種があるのではないかとということをお話させていただきます。

4つの都市をご紹介します。ニューヨーク、ポートランド、ビルバオ、メルボルンです。ニューヨークはハイラインができて、ポケットパークが増えて、まさかこんなにウォカブルな街になるとは思っていませんでした。ポートランドはアートタックスを推奨し、どんどん街なかにアートが広がりました。ビルバオはグッゲンハイム美術館が大きな引き金となり、疲弊した街をアートで再開発しています。

そして私は、メルボルンと出会いました。メルボルンはまさにアートの力が「都市街づくり」を押し上げている街です。メルボルンと出会ったきっかけは、実はポートランドでした。ポートランドに「プライドメアリー」というお店がオープンしました。オープン当初から大人気で行列ができていたので、これは行ってみなければと思い、オーナーのノーラン・ハータさんとお会いしました。するとメルボルンが1号店で、2号店をポートランドに出店したと言うんです。その理由は「世界で朝食をリスペクトしているのはメルボルンとポートランドだけだから」ということでした。それを聞いて、これはぜひメルボルンを研究してみようと思ったわけです。

そうしたら、今言われているウェルビーイング、ウォカブル、サステナブル、ダイバーシティといった街づくりの本質がすでに街の中にたくさんありました。例えば、古い建物をリノベーションしたレストランやカフェが多く、朝活カフェでは住民のライフスタイルやコミュニティがつくられています。市の中心部には世界で一番美しいと言われる図書館があり、都市面積の4分の1は広場や公園になっています。小道の壁



メルボルン・サバードでのアートとパークレット



メルボルン図書館と街歩きを楽しむ来訪者

には絵が描かれています。これは「レーンウェイアート」といって、8割がたは落書きっぽいものですが、ここぞというところは行政がアートプロデューサーに委託し、絵を描いてもらっています。街がアートでどんどん面白くなっています。

メルボルンはコロナ禍に世界最長192日間のロックダウンをした都市としても有名です。その時に行政は、レストランの前の道路にパークレットをつくっていい、その費用は市が出すと行って、190ヶ所のパークレットが生まれました。今も席はパークレットから埋まっていくという状態です。これが一つの都市デザインになっています。

屋上に古い電車の車両を置いて使っている「イージーズ」というハンバーガーショップにも行きました。とてもユニークです。若い人たちが考えて起業することが街に溢れているってとっても幸せじゃないでしょうか。「レーンウェイアート」が窓から見える「HAZEL」という高級レストランの角の丸テーブルはお気に入りの場所です。世界全国からレーンウェイ巡りをする人たちが増え、郊外ではサイロをアートで表現するなど、アートの力で「都市街づくり」が拡大しています。

都市計画の中にワクワクする要素を入れる

メルボルンでは開放性、刺激性、人間性がある街は、来街者の滞在時間が20分伸び、消費支出も25%伸びるという研究結果が出ています。ですから、その街に滞在するとワクワクし、楽しくなるといった要素を都市計画の中に入れていくことはとても重要だと思います。

私は、ウォカブル・シティの共通点は「楽しく」「心地よく」「歩きたくなる」という街の魅力がセットになっていることだと思います。街の価値と商業の質がイコールだと言われるようになれば成功です。そういう意味でも、先に街づくりのことを考え、次に商業のあり方を考えていくことが、最大のエリア価値創造につながっていくと信じています。街を一つの事業体と見立て、「街の全体価値を高めていくストーリーづくり」が、都市街づくりを成功裡に導く生命線だと提言させていただきます。