

# *Daikanyama Experience*

感動体験が、人と社会と経済を動かす。

アスピでは今年も、チェンジ・エージェントを自認される方々を対象に、恒例の特別シンポジウムを開催しました。

テーマは「DAIKANYAMA EXPERIENCE ~ 代官山エキスペリエンスを貴方に!!」です。マーケティングの世界では今、パイン&ギルモアの「経験経済」や、シュミットの「経験価値マーケティング」が出版されたこともあり「経験」「体験」「EXPERIENCE」といった言葉が大きな注目を集めています。



日経産業新聞は「経験経済・事始め～顧客引き付ける代えがたい経験」(1月24日)というタイトルで示唆に富む記事を掲載しました。産業界では富士通の情報誌「FUJITSU飛翔」が“感動体験が経済を動かす”を、電通の「ADVERTISING」誌が“感動商賣エクスペリエンス・ビジネス”としてそれぞれ大型特集を組みました。

パイン&ギルモアによれば、商品の差別化と価値創造は一般的に「ハード」「ソフト」「サービス」と進むが、いずれはコモディティ化し価格競争に陥る。それを救うのが「経験」という価値である、と言っています。

「モノは溢れるほどあるが、買う気にならない」という声をよく聞きます。経済状況はかつてないデフレ局面を迎えようとしており、この閉塞感を打破し、消費意欲を喚起するには、経験マーケティングでいうところの「生涯忘れられない感動の体験」や「今、そこでしか味わうことのできない価値ある経験」といったことを提供することを真剣に考えてみる必要があります。

ところで、今、日本でもっともエキサイティングな街は[代官山]であると言われます。建築や都市文化の側面では国際的にも評価される「代官山ヒルサイドテラス」。それに加えて、民間主導で見事に成功した、再開発プロジェクト「代官山アドレス」がオープンし、一層注目されるようになってきました。

それでは、この代官山の「魅力」とは何でしょうか？ ユーザーにとって街の「価値」とは、一体何なのでしょう？ マーケティングの視点で言えば、それこそ「代官山体験」「代官山エクスペリエンス」であるということになります。そこで、巷で今一番旬なキーワード「経験価値」と「代官山」をテーマにパネラーの皆さんと一緒に語り合おう、というのが21世紀最初のCAフォーラムを開催主旨です。

シンポジウムの開催にさきがけ、完成したばかりの「代官山アドレス」のザ・タワー棟屋上から代官山エリアを一望する機会を設け、めったにできない体験をご参加の皆さまにお楽しみいただきました。シンポジウムの終了後は、会場を「代官山食DO」に移し、恒例の賀詞交歓パーティを行い、CAフォーラムの参加パネラーの諸氏と「知的創造的感動体験」をお楽しみいただきました。

## 当日プログラム

開催日 / 2001年2月19日(月)

### 1部 3時30分 見学会

36階の代官山アドレス屋上から代官山エリアを一覧していただきました。

### 2部 4時00分 シンポジウム "DAIKANYAMA EXPERIENCE"

会場 / 代官山アドレス内「アドレスサロン」

<参加パネラー>



井関 利明氏  
千葉商科大学 政策情報  
学部長



宮尾 尊弘氏  
国際大学教授、CANフ  
ォーラム・ディレク  
ター



朝倉 健吾氏  
代官山ヒルサイドテラ  
ス・オーナー、朝倉不  
動産専務取締役



谷口 壮一郎氏  
代官山地区市街地再開  
発組合理事長、関東電  
話工事会社代表取締役



<コーディネーター>



岩橋 謹次  
CAフォーラム代表、ア  
スピ代表取締役

### 3部 6時30分 新世紀アスピ賀詞交歓パーティ



会場 / 代官山食DO

## 第75回 C A フォーラム 特別シンポジウム

### 「代官山エクスペリエンス」

この資料は、株式会社アスピが1987年から代官山で続けているマーケティング研究会「C A フォーラム」が開催した特別シンポジウムのドキュメントである。C A とはChange Agentの略で、平たく言えば変革請負人である。この日は、今日の代官山を語る上で欠かせない、ヒルサイドテラスのオーナーである朝倉不動産の朝倉専務と、アドレスの再開発組合谷口理事長のお二人と、マーケティング界の第一人者である千葉商科大学の井関教授、不動産経済学と情報化社会論を専門とする国際大学の宮尾教授にご参加いただき、会員諸氏と「Daikanyama Experience 感動体験が、人と社会と経済を動かす」をテーマに、街づくりをマーケティング・情報・生活文化・コミュニティといった側面から読み解こうとしたものである。

参加パネラー（発言順）

朝倉 健吾氏 朝倉不動産専務取締役

谷口壮一郎氏 代官山地区市街地再開発組合理事長

井関 利明氏 千葉商科大学 政策情報学部長

宮尾 尊弘氏 国際大学教授 C A N フォーラム・ディレクター

司会

岩橋 謹次 株式会社アスピ代表

**岩橋** 皆さんこんにちは。今回のC A フォーラムは、マーケティングの世界で今大きな注目を集めている「経験価値」、それも「代官山の経験価値」を語ろうというものです。とはいえ、代官山に来たのは今日が初めて、という方も少なくないと思います。そこで、そもそも代官山とはどんなところかについて、簡単に説明します。

地図をご覧ください。渋谷駅、恵比寿駅、中目黒駅があります。それぞれターミナル駅です。上から見るとちょうど三角形ですね。この三角形に囲まれたあたりを「代官山エリア」ととらえています。代官山には、代官山町という町もありますし、東横線の代官山という駅もありますから、代官山ってどこですかと聞かれたときに、駅周辺や代官山町を連想される方もいらっしゃいます。でも最近では、渋谷、恵比寿、中目黒の三駅、さらには京王井の頭線の神泉を加えた四駅

に囲まれたあたりが「代官山エリア」と呼ばれています。

地形から見た代官山は、目黒川と渋谷川に挟まれた台地部分といえます。川辺から見上げると、代官山は間違いなく山のように見えます。この尾根伝いに玉川上水から分岐した三田上水が流れしており、その高低差を利用して水車を回し、精米業や時計工業などの軽工業が発達した時代もあったそうです。

## 新しくない代官山

**岩橋** 代官山は、新しいエリアだと思われていますが、実はたいへん古いところでもあります。八幡通りという道がありますが、これは鎌倉時代の軍道です。八幡通りと旧山手通りが交差するところに、お地蔵さんがいます。その地蔵尊の台座に「右 大山道、左 祐天寺」と書いてあります。鎌倉へ向かう道と大山街道に向かう分岐点が、この辺にあったのだと思われます。それから、猿楽塚という前方後円墳がヒルサイドテラスの中にあり、猿楽神社が奉られています。これは古墳時代のものだそうです。さらに近くは、縄文時代の土器や住居跡なども出ており、渋谷区史跡として保存されています。

おそらく代官山には、目黒川を見下ろす南斜面に沿って集落があり、古くから人が住むのに適していて、交通の要衝だったのではないのでしょうか。ここには峠の茶屋などがあり、庶民が遊びに来たり、旅人がひと休みするような、拠点性、ターミナル性が昔からあったと、考えられないことはありません。

時間を少し飛ばしますと、東横線ができたのが昭和2年です。そのあと昭和三九年の東京オリンピックのときに、駒沢通りが整備され、地下鉄の日比谷線が中目黒駅で東横線と相互乗り入れをしました。そのころから日本は高度経済成長期に入り、街のあり様もたたくまいも急激に変貌しはじめ、都市化の時代に入っていきます。渋谷などもかなり様変わりしました。ただ、そうした急激な時代の環境変化の中でこの代官山だけはエアポケットのように、ひっそりとしたたたずまいのまま残っていました。

その理由は、二つのバリアがあったと考えられます。ひとつは、用途規制です。代官山は第一種、第二種の住居専用地区がほとんどだということです。もうひとつは、代官山駅の性格です。近くの渋谷、恵比寿、中目黒駅のようにターミナル駅（乗換駅）ではなく急行も止まりません。ですから、何か目的がないと誰も降りません。知っている歯医者さんとか、知っているお店でもない降りない駅だったのです。また代官山には、古い大きな屋敷が結構残っており、古きよき時代の屋敷町の生活がここにはあったのです。

そういった地味でひっそりとした代官山が注目されるようになったのは、実はヒルサイドテラスの出現であり、このヒルサイドテラスが今日の代官山をつくってきた契機といえるのです。ただし、ヒルサイドテラスは、最初からすべての建物が建設されたわけではなく、30年ぐらい前から何期かに分けてつくられてきました。

代官山の歴史や背景を、ここまで話してきて、やっとヒルサイドテラスにたどり着きました。ここで、オーナーの朝倉さんにバトンを渡したいと思います。このヒルサイドテラスは、九八年にメセナ大賞を受賞しています。その受賞の背景なども含め、朝倉不動産の専務取締役、朝倉健吾さんに、なぜこれだけ魅力的なエリアがくれたのか、その秘密の片鱗をお話いただければと思います。

## 急がなかったヒルサイドテラス

**朝倉** 朝倉でございます。いまご紹介いただきましたように、ヒルサイドテラスを30年ちょっと前からずっとやってきましたが、私どもが最初にやり出した時の名前は、「代官山集合住居計画第一期」です。当時、われわれは何と名付けていいのかわからなくて、設計してくれた槇文彦さんに何かいい名前をと相談しました。それから半年ぐらいたって、『ヒルサイドテラス』というのはどうでしょうかと提案されましたが、ただヒルサイドテラスといっても通じないような気がしたので、ずいぶん悩んだ末に『代官山ヒルサイドテラス』としました。

今でこそ、皆さん「代官山、代官山」と言いますが、われわれはその当時、代官山というのはなんかダサイ気がしていて、あまり付けたくなかったんです。もっといい名前はないかと思っていましたけれど、いい名前がなくて、しかたなく『代官山ヒルサイドテラス』としたのが、一般的に「代官山」と言われはじめた、きっかけかと思います。当時はタクシーに乗って代官山と言っても、方角違いの道灌山（荒川区）と思われていて、代官山というのはまず通じませんでした。

そんな時代に、ヒルサイドテラスの第一期、A・B棟ができました。6畳・4畳半に小さな台所がくっついたて、12、3坪というのが一般的なアパートだと思っていました。ヒルサイドテラスもイメージとしてはそんなものになるのかなと思っていたら、全然違うものができてしまって、アパートのほうはさっぱり借り手がない。ところが、どういうわけか建築雑誌などが取材に来て、こちらが、まったく知らないうちに話題になっていたんですね。

しばらくしてだんだんわかってきましたが、そのころのわれわれには、ヒルサイドテラスがモダンな建物だということもよくわからなかったし、ヒルサイドテラスと都市のどうのなんて難しい話を皆さんしていましたけれど、われわれの方としてはまったくそういう難しい話はなく始ま

ったのが最初のスタートです。施主がいちばんわかっていなかったのかもしれませんが。

何期かに分けたというのは、わざわざゆっくりやろうとして、そうなったわけではありません。いろいろな建物があって物理的にいっぺんにできなかったということもあるし、資金もそんなになかったんで、しかたなく少しずつゆっくりやったというのが正直なところですよ。榎さんも、たぶん最初からそのことはわかっていて、「急いでやるんだったら嫌だ」なんて逆に言ってくれましたから、かえってこちらでも安心してやってこれたのかもしれませんが。

当時は、人がほとんど来ないところだったので、とくに店舗に入った方たちはここで商売はなかなかできなかったんです。ところが、たぶん青山あたりから出てきたんだと思うのですが、アパートの一室にあるような小さな事務所で始めたアパレルの人たちが、何となく代官山に目をつけてきたんです。彼らはここで売るというんじゃなくて、代官山というイメージを勝手にうまくつくって、それを地方で売るひとつの手段にした。いちばん有名なのはBIG Iで、ずいぶん大きくなったと思います。

BIG Iさんは当時あまり大きくなくて、住居兼事務所みたいな格好で、乗用車で配達しているような会社でしたが、なかなか借り手のなかった住居部分に入ってくれたんです。それがすごく当たりまして、われわれがつくっていくスピード以上に向こうが大きくなるほうが速いので、三期まではつくとみんなBIG Iが借りてしまうというような格好でした。こうなると本来の住居としては使えなかったんで、内容的にはあまり計画通りということではなかった気がします。

榎さんは、一期から二期、三期と、建物の中のいちばんいい場所にパブリックスペースをつくりましたが、そこはできれば画廊にするとか、完全に貸さないで、うちのほうでいつでも使えるような状態で持っていたほうがいいんじゃないですかと、チラッとと言われてました。すると何か気になって、いい場所なんですけど、人には貸さずずっと来たんです。しかし、一期から15年ぐらい経った三期あたりから、ただ賃貸料だけを考えていていいのだろうか、多少内容のことも考え出しました。ヒルサイドテラスの空間あるいはパブリックスペースも使い方を考えなければと思って、榎さんに相談したところ、いまでも続いている「SDレビュー」(鹿島出版会主催)という、実際につくる建築の模型やドローイングを中心としたコンクールと発表の場を提供することになったんです。こうした活動を続けてきたことが、メセナ大賞までつながっていったのかもしれない。

それ以後は、われわれも多少意識して、つくってもらった空間を画廊的に使ってみたり、音楽会をやってみたりと、ヒルサイドテラスにふさわしい何かを発信できるようになっていったと思います。そしてそのころから、代官山というのが一般的にも有名になってきて、商業施設が周りにどんどん増えてきたし、かなり加速度がついて現在に至っている、そんなことかと思えます。

## 都市型ライフスタイルを代表する

岩橋 ゆったりと時間をかけ、絶妙のタイミングで具体化する。やりたくてもなかなかやれない計画です。時間を巧みに味方にしたという感じがします。この建築が非常に優れていたこともあり、建築関係の雑誌にはほとんどすべて紹介されています。建築以外にもいろいろなメディアが取り上げました。ヒルサイドテラスの第一期ができた70年に『アンアン』、71年に『ノンノ』が発行されて、アン・ノン族というのが出てきたときです。

都市のライフスタイルとファッション・ビジネスと雑誌メディアが絡み合って展開するようになっていくわけです。ところが、そういう舞台になるような、絵になるところがないんですね。ですから、ヒルサイドテラスがよく使われました。そうしたことも含めて、ファッション系の雑誌の編集者、モデル、スタイリストの他、テレビ、ラジオといったマスコミ関係の方々が、よくこのへんを仕事で使ったりプライベートに楽しんでおられました。

ヒルサイドテラスは近代的なモダンな集合住宅ですが、実はそのすぐそばに、日本の集合住宅のひな形と言われる同潤会代官山アパートが昭和2年に完成しています。これはご承知のように、関東大震災のときに世界中から集まった義援金を基金に設立された財団法人同潤会が、東京と横浜に建てた新しい都市型の集合住宅です。

そのころは世界的に見ても、新しい郊外住宅やコミュニティが、いろいろとチャレンジされていた時代で、当時の日本の建築家が、新しい集合住宅やコミュニティを模索しながらつくったのが同潤会アパート群なんです。その中で代官山は最もスケールが大きく、起伏に富んだ地形に造られました。当時としては画期的なコミュニティの形が代官山に誕生したということです。

結局、築後70年を経過して、老朽化のために建て替えとなりますけれども、70年も経てば当然で、いくら日本初のコンクリートの建物で、ダストシュートがついていたとしても、生活する上ではたいへん不便な状態になった。そこで、建て替えたいという声を持ち上がってきたということのようです。

そこから建て替えのための再開発計画が始まったわけですが、このプロジェクトを完成まで引っ張ってこられた理事長の谷口さんに、お話しいただきます。

## 町会主導の再開発

谷口 皆さん、こんにちは。代官山市街地再開発組合の理事長職を預かっております谷口と申します。私は、本業が電気工事屋でして、町内会長もやっておりましたので、ゆえに理事長を仰せつかったということです。

昭和2年から5年にかけて一期、二期、三期で完成したのが旧同潤会代官山アパートです。東横線の開通は昭和2年ですから、同潤会アパートの誕生と一緒にです。

昭和53、4年ごろ、町内会で寄り合いをしますと必ず、「古くて狭くてどうにもならないな。何とかならんかな」という話が出ておりました。町内会で毎年、夜警をやるんですが、たしか53年の暮れの夜回りの時に、何とかしようよという話が出ました。それで、皆さんにはかってみようじゃないかということで、「建て替えることをどう考えますか」というアンケートを取りました。すると8割ぐらいの方が、「やろうやろう、何とかしてくれ」ということでした。

これはもしかしたらいけるかもしれないと、勉強会やら何やら重ねておりましたが、素人が考えても限界があります。たまたまここに住んではいないのですが、物件を持っておられた方で日本設計の偉い方がいらっしゃいまして、再開発という手法があるよと知恵を貸してくれました。

昭和55年に「再開発を考える会」を結成しまして、それぞれ連絡を取りながら、ディテールを検討していたかと思えます。そして58年に準備組合を設立して、日本設計さんにコンサルタントとして入ってもらいました。翌59年には、参加デベロッパーを募集して、6社に入っていました。平成2年12月に都市計画決定されたのですが、その間、事業はきわめて順調で、このまま進んでいくものと考えておりました。

われわれ素人が考えますと、三井不動産を頭に鹿島、大成、いろいろな大手に入っていたいたものですから、ある段階で同意書さえ出せば、この事業はきつとうまくいくものだと思っていたのです。ところが、例のバブル経済の崩壊とやらで、大手の不動産会社が続々撤退していかれて、平成4年の末ごろにはこの準備組合は解散かというところまで追い込まれました。

その時点で、渋谷区から、東京電力がこの地域全域をカバーする拠点変電所の用地を探している、それを誘致する気はないかというお話をいただきました。まさに地獄に仏とはこのことで、矢も楯もたまらずガブリと食いついたということです。

## もうひとつの拠点性

谷口 普通であれば、マンションに拠点変電所はどうかという判断もあるかもしれませんが、頓挫の憂き目をみておったものですから、その話を聞いたときには、これでいけるぞと思いました



ね。それで平成5年の総会で、もう少し待っていただきたい、きっといいお話ができると思うと地権者に説明いたしました。東京電力に正式に入っていただくことになったのは、平成5年9月ごろだったと思いますが、そのことを受けて、また再開発事業の計画が勢いづいてきました。私は渋谷区と東京電力のお陰で、この事業が成立したと思っています。

取り壊す寸前には都市計画の先生方や建築学会の先生方から、何とか残せ、保存しろとずいぶん言われました。われわれは5坪、10坪の地権者でしかないわけですから、保存するとなると、お金が必要であり大変問題になりました。そこで、そういう方々には、「とにかく1カ月でもいいから住んでみてよ。皆さんがおっしゃるようにすばらしい家なのか、すばらしいところなのか、そんな話は住んでみてからしてほしい」というような話を、大学の先生を相手にやっておりました。

私は起工式のときに、「ヒルサイドさんが長い間、この街を引っ張ってこられた。アドレスが完成すれば、もう一方の旗頭として地域の発展に寄与できるのではないかと思います」という挨拶をしたことを記憶しております。いろいろありましたが、昨年の8月に竣工をみたわけですね。幸い、これまでのところ地域の方々の評価もそれなりにいただき、お叱りは受けていません。

それともうひとつ、同潤会アパートは、とにかく高学歴の人が多く、うるさいんですが、街の行事は一切やらない。(笑)しかし、さすがに自分の住まいが老朽化してくると、日ごろ頼りにしない町内会をあてにして、何とか建て直せというのです。

でき上がってみますと、足もとはほとんど商業施設ですから、オープンするときは騒ぎが起こるかなと思っていたんですけども、あにはからんや、オープンセレモニーなどはうるさい人たちがこぞって下に降りてこられて、ニコニコ笑いながらセレモニーを見物していらっしやるんですね。そこで考えましたけれども、やはり街にはそれなりの賑わいが必要なんですね。あまり住居ばかりあっても、寂しすぎてどうしようもない。年配の方々が商業施設をきわめて好ましく歓迎しておられるような気がします。かなりの騒音を立てるイベントをしても、あまり苦情も来ない。この調子なら、かなりのところまでいけるかなと思いました。

岩橋さんとは、何か街の人たちに貢献できるイベントをやって、この街の発展に少しでも寄与できたらいいなと思っております。

**岩橋** 今回のプロジェクトに私どもが参加させていただいたのは、私自身が、代官山と長いかわりを持っていたからです。

少し、そのあたりのことをお話しましょう。今のヒルサイドテラスからは信じられないほど、初期のころはまったく人が来なかったのです。私の会社では、ヒルサイドテラスのテナント会の

事務局をしていましたので、何か考えてもらえないかとテナントの皆さんからご相談をいただきました。そこで、76年から82年まで「コミュニティ・フェスティバル 代官山交歓バザール」というイベントを企画し、毎年秋に7年間、ヒルサイドテラスの敷地を使わせていただいて、近隣の方々と素人中心のワゴンセールをやったんです。そのお陰で、街の方々と顔なじみになり、多少知られていました。

それで谷口さんにお会いしましたら、今度の開発は相当規模が大きいし、街の人たちと良い関係をつくっていかないと成立しない。もともと同潤会アパートは、昔からの古い代官山の街の中に突然のように新しい人が外から入ってきた。いわば新住民ですね。そういう意味でのまとまりはあるんだけど、外との関係は必ずしもうまくできていないというのです。

谷口さんは着工するまで、地権者の方々とコミュニケーションをずっとやってこられたわけで、それはそれで、たいへん骨の折れる話だと思いますが、いざ着工となると、今度は外との関係をどうつくっていくのか、そこで、インターフェースとして私が引っ張り出されたということです。関係づくりはまさにマーケティングであり、街づくりはマーケティングなんですね。

## 街のネットワークづくり

**岩橋** この代官山には、町会も商店会もあります。ただ、コンフリクトを未然に防ぎ、かつ地域の未来を語り合えるようなネットワークはない。さて、どうしようかということになったわけですが、そこで「代官山の将来のことを立場の違う者同士が、いろいろ語れるような場と機会」をつくり、そのネットワークを通じてアドレスのプロジェクトを理解してもらっていったらどうだろうか考えたのです。

それでまずはじめに、解体を機に惜別のイベントをやろうということになりました。同潤会は70年も経った古いアパートで、蔦がからまって樹木もうっそうと茂り、見ているだけなら壊さない方がいいと思うぐらいステキな場所です。街の人にとっても、代官山の名所として慣れ親しんだところでもあります。それを壊すのだからと、「さよなら同潤会アパート展」というシンポジウムや展覧会、それに壊す寸前のアパートを舞台にしたインスタレーションなどをするようになりました。この一連の企画の推進は、『アート・フロント・ギャラリー』の北川フラムさんのプロデュースです。

それと別に、『代官山ステキ発見フォトコンテスト』という地元中心の写真コンテストを実施しました。これは、代官山でオシャレだとかステキだとか思っているスポットを写真に撮ってもらおうということで、街の人たちや外から来る方々に「地域の見直し」、「地域資源の再確認」を

していただき、街のいったいどこがステキなのかをビジュアルに確認しようというものでした。最終的に代官山のステキな場所の写真入りガイド・マップをつくりました。

その次は、今度は自ら情報発信をしようと、『代官山ステキガイドブック』というものをつくりました。また、ちょうど私どもで計画していたウェブ・サイト「代官山ホームページ」を立ち上げ、ショップ・ガイドの部分を連動させました。この中には、全国の代官山のファンとコミュニケーションが図れる「I Love Daikanyama」という掲示板も設けました。

それから、この再開発の建物に名前を付けようというネーミング企画をやりました。「代官山を愛するあなたに名付け親になってほしいのです」と呼びかけ、周辺の人たちから公募しました。決まった名称『アドレス』には住所という意味がありますが、正式な挨拶という意味もあるということで、挨拶のできる街にしたいという思いが込められています。

そのあとガイドブックの二冊目を出しました。一回目は263のお店や企業が参加してますが、二回目は506件、倍近い参加者、協力者がいたということです。この参加者ガイド情報はすべて「代官山ホームページ」に載せております。今年になってiモードにも対応できるようにしました。

こうした企画を進めるにあたっては、『代官山ステキ委員会』という実行委員会を組織し、街の人たちに委員になってもらいました。いろいろな立場の方、町会関係の方、郵便局長さんもいれば銀行の方もいるし、地元のショップや企業の方もいらっしゃる。代官山のことで常日ごろ顔を合わせている人たちが中心なんですが、そういう人たちで横につながるネットワーク、立場を超えてこの街のことについて考えていける緩やかなネットワークづくりをしてきたわけです。

ということで、そろそろ代官山エクスペリエンスのほうに話を移していきたいと思います。国際大学で都市経済学をやっておられる宮尾尊弘先生、お願いします。先生はCAN（コミュニティ・エリア・ネットワーク）というフォーラムのディレクターもやっておられ、新しい時代のネットワークを中心にしたコミュニティづくりを研究されています。

## 情報化と街づくり

**宮尾** ご紹介いただきました宮尾でございます。国際大学のグローバル・コミュニケーション・センターという長い名前の研究所にいます。私はアメリカでの生活が長かったのですが、都市や地域の活性化とか都市地域の経済、どういう要素が都市を活性化するか、あるいはどういう要素で都市が衰退しているのかということとずっと研究して、日本に戻ってきて筑波大学でそういう

事例をいろいろ研究していました。

ところが、経済的な側面だけを見ていても、その都市が盛んになるかどうかは、なかなか見えない。そこで、これからは情報化社会であり、「地域の情報化」という切り口から地域がどれだけ活性化するかということの研究してみようということで、意を決して、つくばから六本木の国際大学に移ったわけです。

岩橋さんにそういうことをお話ししましたら、それこそ自分がいまやっていることだし、課題になっていることだ。代官山という街と深くかかわりを持ちながら、これから交流をどんどん進めて、新しいホームページをつくったり、新しい情報をITで外に発信したり、コミュニティの中のみながつながって、しかも外のいろいろなネットワークを有効に利用してお客さんと呼んだり、いろいろな人と交流できる方法を考えているところだということで、それから非常に親密な交流が始まったという経緯です。

私がやっているCANフォーラムは『コミュニティ・エリア・ネットワーク』といいまして、エリアという言葉が入っているのがポイントです。情報化というのは、ともすればバーチャルな世界のコミュニティになりがちですが、われわれが目指していますのはコミュニティ・エリア、つまり実際の『場』というのが絶対必要です。「場」が「経験」とか「体験」とか「感動」というものと結びつくんですね。リアルな場というものを重視した上で、「バーチャルなコミュニティとリアルなコミュニティをどのように組み合わせてその地域の活性化をするか」ということを、ここ3、4年やってきたわけです。

そのような形で取り組まれている成功例は、日本ではかなり少ないんですが、海外でそれが非常に鮮明なカタチで表れたのがアメリカの90年代の動きだったんです。ちょっと話が迂回するようですが、これが実は代官山の話と非常に密接に関係があります。たとえば、皆さんよくご存じのシリコンバレーは、栄光の時代からだんだんと衰退していった、八〇年代にシリコンバレーの時代は終わったと言われました。海外との競争も多かったし、コストも上がって、優秀な技術者やビジネスマンがほかのところにどんどん移ってってしまうという事態が生じたんです。それで、シリコンバレーの人たちはどうしたかということ、産・官・学・民とよく言いますが、いろいろな分野の人が集まって『ジョイント・ベンチャー・シリコンバレー』というボランティア団体をつくって、原因と対策の検討しましたが、その検討の中身が大事なんです。

それは、再びシリコンバレーをビジネスの中心にするためには、ビジネスを盛んにするという発想ではなくて、シリコンバレーをいかに住みやすいところにするか、いかに「クオリティ・オブ・ライフ」つまり生活の質を上げるかということ、ネットワークを張ってみんなで研究したのです。学校をよくしよう、いろいろな建物をみんなが住みやすいように建て替えたり、設計し

たりしよう、また、そういう街づくりをやりやすくしようということを非常に熱心にやった。そして、シリコンバレーは非常に住みよい街である、教育水準も非常に高いまま推移しているということによって、人が出ていかなくなる、またいい人が来るということの結果、いい人がそこに留まり、集まって、そして復興を遂げた。そういう経緯をたどったのがシリコンバレーの復活だったわけです。

これがある意味ではモデルになって、アメリカ90年代の景気回復というのは、住みよい、生活の質の高い、非常にいいサイズの街に若い優秀な層が集まって、街がどんどんと発展していった。したがって、大きなニューヨークとかシカゴとかロサンゼルスとかいうイメージの街ではなくて、非常に住みやすい、生活のセンスの高い、一昔前にはお金持ちのリタイアした人だけが行くような街に若者がどんどん流入して、非常に活気のある小さな街がいっぱいネットワークを張って、90年代のアメリカを回復させ繁栄に導いたということなんです。

その順番を考えますと、それはある意味でコペルニクスの転換なわけです。それまでは、まずは産業があって、仕事があって、職があって、人が集まって、家が建って、街がつくられた。日本も戦後ずっと、そういう経緯をたどったわけですね。職がないと何も無い。だから、まず企業をどうやって誘致したらいいかというところから発想が始まったのが、いまはそうではなくて住みやすい街から始まって、最終的にはいいビジネスがそこに張り付くという順番になったのです。ですから、私のCANフォーラムというのはそういうことを念頭に置いて、それはどうやったら実現するのかということ、リアルな街とバーチャルなコミュニティという両方からいろいろとやってきたわけです。

## よい街が、よい人を呼ぶ

**宮尾** 日本でも富山県の山田村の例などは、役所が全家庭にパソコンを配って、子供からおじいちゃんまで全員パソコンを使って、マスコミの注目を集め、それなりに話題になっています。しかし、みんなが住みやすいということで集まって、その結果いい人が来て交流して、バーチャルなコミュニティもどんどん盛んになるという例は、日本ではほとんど皆無なんです。むしろ日本の地方都市では、非常に情報にたけた仕掛人がいて、その人がまずはバーチャルなネットをやってみて、それによって何とか衰退する地方都市を元気にできないかという話で来るんですが、なかなか成功しないんですね。本来はもっと住みやすい街というのが先にあって、そこにいい人が集まって情報ネットワークの拠点になるというのが、今日の世界の趨勢なんです。

そういうことを考えてみると、実は代官山というのは、ある意味では日本ではおそらく唯一の例外というか、その王道を行っているのではないかと私は前から思っていました。そこで、岩橋

さんにもCANフォーラムに入っただき、代官山の街づくりと地域情報化のセミナーをやっ  
ていただいたんです。たいへん盛況でした。どのようにしたら王道に行く本来の地域の活性化と  
情報化がうまく結び付くのかということに、専門家の人々が非常に興味を持っていたというこ  
とです。

先ほどアメリカの例を挙げましたが、アメリカでもそういうパターンで成功している街とい  
うのは数が限られています。シリコンバレーの例を挙げましたが、シリコンフォレストとかシリ  
コンデザートとかシリコン何とかと呼ばれる町は、あれだけ広いアメリカの中でも数としては10  
いくつしかないわけです。ですから、たしかにモデルとしては、街が非常に住みやすく、そこ  
にいい人が集まって交流して、情報ネットワークの拠点になるというストーリーは、情報化社会  
へのメインストリームのはずですが、それを実現できる場所は非常に少ない。日本ではその数  
少ないひとつが代官山ではないかと私は思うのです。

それを裏返して言えば、それは非常に難しいことであって、ある意味では情報化社会の二  
極化を反映しているわけですね。非常に落ち込む地域、人がどんどん出て行って、誰も相手  
にしない、ちょっと優秀な人はすぐどこかに行ってしまう。店舗がなくても、いくらでも  
ものは買えますから、そこには誰もしがみつかない。どんどん落ち込む都市や地域がた  
くさん出てくる。その逆に、どんどん人が交流して新しいものを生み出し、新しい発  
想の拠点になるところがいくつか出てくる。そういう極端な二極化の時代に入っている  
のです。都市や地域の勝ち組と負け組ということです。

そこで、私自身の結論ですが、代官山でぜひCANをつくっていただきたい。われわれが  
理想と思っている『代官山コミュニティ・エリア・ネットワーク』という、産・官・学・民  
が自前でつくった情報ネットワークで、常時高速でつながっている。つまり、最近ブ  
ロードバンド革命と言われていますが、何か大手の電話会社から来ているサービスを  
ただ買うだけではなくて、自分たちが発信するためには、どのぐらいの容量の、ど  
のぐらいの速度の、どのぐらいの料金のネットワークがどれだけ必要かというこ  
とを、自分たちでデザインしてつくれる時代に入ってきているわけです。そういうこ  
とも含めて、実験の場としてこの代官山にCANをつくっていただいて、代官山に  
住むいろいろな方が交流して新しいアイデアをさらに引き出し、グローバルな交流  
も進めていただきたいと思っているしだいです。

アメリカのいま言った十指に足りないぐらいの拠点というのは、そこに行くにつねに  
ユニークな経験とか体験というようなものを必ず感ずるわけです。いちばん極端な  
例はラスベガスで、ラスベガスというのはよく経験価値マーケティングの典型的な  
事例とされますが、ここがいま情報の拠点になっています。単なる遊びの場所では  
なくて、先端的な新しい頭脳がどんどん集まって、非常に複合的な新しい街にな  
っているということです。

このように、ラスベガスに限らず、都市のエクスペリエンス・マーケティングと地域の情報化拠点というものが裏表になっている点は明らかに見られるのです。ですから、経済、都市、マーケティング、エクスペリエンスというものが混然一体になっている時代に入っていると思うのですが、それを最先端の視点でどのようにご説明されるか、ぜひ井関先生のお話をお聴きしたいと私自身も思っているしだいです。

## ヒルサイドテラスと同潤会アパートの意味

**井関** 困りましたね、話を振られちゃいまして。(笑) その前に、私はむしろいくつか質問させていただきたいことがあるんです。

朝倉さん、68年にA・B棟ができて、それから30年経って、九八年にウエストができました。不思議なことには、これを一貫して一人の建築家がつくってきた、そしてそこに一人の施主がいる。まったく不思議な物語りだと思うのです。

30年ともなれば、ひとつの産業の寿命がつきるような、人間でも一世代が終わってしまうような年限であります。それほど時間をかけてゆっくりと造り上げてこられたということです。従来の都市開発というのは、かなり短期で、でき上りをマスタープランとして提示して、それを経済効率をよく実現するかということで、コンクリートを塗り固めて建物をたくさんつくっていくわけです。

30年かけてじわりじわりとできた例は、自然発生的な古い町ならまだしも、第二次大戦後の日本においては実に珍しい例だと思うのです。68年の槇文彦さんと98年の槇さんでは、少壮建築家から円熟された世界的に著名な建築家になられたわけですが、その間に世界も社会も文化も大きく変わりました。施主である朝倉さんと設計者である槇さんの間にどんな会話があって、どんなふうにかこの30年が過ごされたんでしょう。朝倉さん、いかがでしょう。

**朝倉** おそらくいま先生が言われたとおり、30年以上も同じ施主と建築家がやるというのは、世界的にも珍しいようです。これがなぜそんなに続いたかということ、槇さんに惚れ込んだということもあるのかもしれませんが、商業的なことがベースではなくて、人間的な付き合いということがわりと強くなっていて、槇さんもあまり商売として考えなかったんじゃないかと思うんです。いわゆる価値観というのは、槇さんとわれわれとはずいぶんレベルが違っていたかもしれませんが、ひとつ言えることは、われわれ、父も兄もそうでしたが、槇さんも慶應幼稚舎で学び、比較的似たような東京の山の手で育ったため、子供の頃の原体験、原風景に共通点があって、何か安心した信頼関係が生まれたのかもしれない。

それからもうひとつは、実は今日NHKが代官山の特集で榎さんに取材をしていて、そこで榎さんは30年の間にずいぶんいろいろな人とのつながりができたということをお話していました。その人とのつながりというのがうまくはさまって、いい関係に育ってきたのかなとも思います。もともとハードの建物だったのが、人間とのつながりというのがそこにできてきて、それは無限に発展するというものに近いから、いつまで経っても新鮮味が失われないで何となくつながっているんじゃないか、そんな気がしています。

**井関** スタイルが変わらないのが見事ですね。代官山は、私が慶応大学の日吉へ通ってありましたころ、渋谷で乗りますと、なんでこんなところに停まるんだろうと不思議ではなかった所です。そしたら、同潤会アパートというのがあるらしいという話を聞きまして、ちょっと調べたことがあります。その後、私が留学から帰りまして、慶應に職を得ました。学生がちらほらと私のところへ集まるようになったころ、このヒルサイドテラスができて、いまはなきレンガ屋へ、私は学生たちを連れてフランス料理を食べに来たものです。ところで、建築の様式がなぜこんなに一貫しているんでしょう。といいますのは、ご存じだと思いますが、68年から98年までの30年の間に、建築の様式は何度か変わっているはずですよ。最初はまさにモダニズムです。そして、70年代の中ごろからはポストモダンが現われます。その気配が榎文彦さんにはないんですね。30年経っても相変わらずモダンなんです。丹下さんでも、どこかでポストモダンをおつくりになったりしているんです。この一貫性自体もまた、私には驚異として感じられるんです。スタイルを新しくしようとか、別の変った建物を建てようなんていうお話はなかったんでしょうか。

**朝倉** 榎さんとそのような話をした記憶はありません。一貫してモダンですけど、ぼくは榎さんのモダンの中には日本の繊細さみたいなものが存在していると思います。単純に言うと品のよさです。そこが飽きのこないひとつの大きな要素かなと思います。

**井関** さて、もうひとつの同潤会アパートです。みなさん何気なく語っておられますが、これが大変なものなんです。大正の中ごろから昭和の初めにかけて、日本社会で初めて都市型中産階級が成立します。高級官僚たち、財閥系企業勤めのミドルやトップ層、大学出の中堅管理職たち、それと新しい銀行マンたち、このようなこれまでの日本にはかつてなかった、近代産業社会が生み出した新しい中産階級が成立したのです。

この人たちが同潤会アパートに住み込むことによって、いわば洋風の器の中でまったく新しい日本的都市型ライフスタイルをつくり始めた。つまり、日本社会の中に初めて中産階級の生活と文化が形成されるのではないかと、という大きな期待を持たれたときです。それが、わずかの間に第二次大戦に巻き込まれていって、とうとうすべてが崩壊してしまいました。戦後は、何の階層秩序もない、社会としてまったく混とんとるところから始まっております。



しかし日本にもそろそろ、新しいライフスタイルと新しい階層が生まれつつある感じがします。日本には平等神話というものがありますが、どの社会でも、上から下までまったく平等では、文化の生まれようがありません。文化というものは、やはり階層があり、お互いが対立したり、ずれていたり、矛盾があったり、葛藤があったり、異質なものが組み合わせさったりする中から生まれていくものです。とりわけ余裕のある一群の人たちが存在しなければなりません。したがって、この大不況期を通じて、日本にも新しい意味での中産階級、いえ、もう『中産階級』という言葉は正しくはありません。むしろ『新しいタイプの階層の新しいタイプのライフスタイル』が生まれかけていて、このライフスタイルを発信するところが、ここ代官山エリアだと私は思っています。宮尾先生がおっしゃいました、ラスベガスとは言わないまでも、それに近いといえます。なぜならば、代官山は、産業、工業の街ではないのです。文化と消費とエンターテインメントが組み合わせられている街であります。それだけでできあがっていて、しかもスタイルの統一されている街というのも、これまでにはない新しい街のタイプだと思います。洋風が基調で、日本的風合いが入っております。かなりブランドものが入っております。こういうものを組み合わせながら、ここから新しい『代官山スタイル』というものがもっとはっきりと打ち出されていいと思うのです。

## 街の魅力、アトラクティブネス

**井関** こういう街が魅力的になるのは、いったい何なんだろうと考えるんです。産業都市ではない代官山のようなタイプの都市が魅力的であるというのは、最近はこんなふうに言うんです。ステキという意味は、英語で言えば、どんなにアトラクティブであるかということでしょう。ですから『アトラクティブネス』というのが、ポスト・インダストリアルな社会の魅力を意味する言葉ではないかと思うのです。

アトラクティブネスとはいったい何か。アトラクトというのは何かを引き付けるという意味です。では、何を引き付けるのかということですが、これからの街が引き付けるものは、二つしかないのです。それは、今日の人びとにとって最も貴重な資源を意味しているのです。

その二つとは、「アテンション」と「タイム」です。物財はいくらでも無限につくり出すことができるかもしれませんが、しかしながら時間は、誰にも同じように与えられていますが、勝手に作りだすわけにはいきません。その使い方は誰にとっても貴重なものです。もうひとつ、われわれはいろいろなものごとに関心を持ちます。心を寄せます。注目します。それをアテンションと言うのです。代官山がどれだけ人々のアテンションとタイムを取れるかということが、実は岩橋さんや朝倉さんの、これからの大きな課題であろうと思っています。

代官山がどれだけ人々のアテンションを集め、そして人々のタイムをつかめるか。タイムをここで費やしてもらうためには、ここへおいでいただかなければなりません。ということは、新しい経験の時間を過ごすエクスペリエンスの舞台として十分であるかということになります。一方、アテンションですが、私が期待しているのは、新しくできたという『代官山ホームページ』というウェブサイトなのです。

このウェブサイトでどんな反応があるのか、いったいどこからアクセスが来ているのか。ひょっとしたら世界中から来ているかもしれないし、日本中なのか、それともこの地域の人たちが仲間うちで語っているのかどうなのか。代官山は新しいウェブサイトでアテンションの中心になりますが、それが新しいライフスタイルを生むきっかけになるだろうと思います。

日本には残念ながら、戦後五〇数年が過ぎようというのに、まっとうなスタイルと呼べるような生活パターンがどこにもありません。ほとんど混乱とデタラメと、あらゆるものの折衷のごった混ぜにすぎません。そろそろ、そういうものの中から、新しい明日の日本人の生活パターンを見せて欲しいと思います。そしてそれを見せてくれるのは、たぶん代官山のような街ではないかと期待しているわけです。

このように考えたとき、この本『代官山ステキガイドブック』は、とっても結構なものです。よくできているのです。しかし欲を言えば、もっともっとストーリーが欲しい。たとえば代官山周辺を歩きながら、ここでの時の過ごし方、つまりエクスペリエンスであります。もう人々は、物財の所有、保有に飽きてしまいました。いかにして面白いオポチュニティに関わっていくか、そこでどんな経験を持つかということに、新しい価値を見いだす消費の大きな芽があるはずなのです。

代官山へ行くとどんな経験があるんだろう、一日どんなふうに通せるんだろう。一通りではないはず。人のタイプによって、年齢によって、男か女かによって、あるいはグループによって、まったく違うエクスペリエンスを代官山は提供できるはずなのです。それを語るの、やはり心をひきつける言葉なのですね。それが私の期待する代官山エクスペリエンスです。エクスペリエンスは、単一の商品やサービスではありません。だから、言葉で語られなければなりません。

ですからこれからは、『代官山ステキガイドブック』の次に、『代官山経験ストーリー』がいろいろなかたちで語られていく。それこそ、エクスペリエンシャル・マーケティングだと思います。ここは、岩橋さんにぜひお伺いしたいと思います。

## オフ会から始まったゴミ拾いボランティア

**岩橋** 難しくなってきましたが、それでは最初にご質問があった代官山のウェブサイト「代官山ホームページ」がどのような反応を見せているかからお話します。メニューページを見ていただきますと、『I love Daikanyama』というBBSのページがあります。ここには全国の代官山ファンが来ています。English BBSには、アジア系のアクセスが目立ちますが、できたばかりですので何ともいえません。

日本語の方は、開設して一年半ぐらいになります。このBBSにもいつのまにか常連さんが生まれ、しばらくするうちに皆で一度会いませんかという声が上がってきました。いわゆるオフ会をやるということですが、しかし、一度も会ったこともなければ、ハンドルネームしか知らない同士ですから大変です。

場所はどこがいいとか、日曜日がいい、土曜日がいい、平日がいい、時間は何時がいい、となかなか決まらないんですが、そのこと自体を楽しんでいる感じです。そのうちによくしたもので、世話役みたいなボランティアの方が自然に生まれます。

最初のオフ会は代官山の人気店舗「モンスーン・カフェ」に決まりました。オフ会は彼らの主催ですから、事務局のぼくたちは参加させてもらう関係になってくるんですね。ぼくは、実はオフ会参加は生まれて初めてだったんですが、若い人から年輩の方まで、代官山に住んでいる方もいれば、茨城とか埼玉、神奈川といった遠方からも来ていました。山梨県からもこのオフ会にやって来るという方もいました。学生、フリーター、大企業サラリーマンなど、職業も年齢もかなりまちまちです。参加している理由は、ただ一点、みんな代官山が大好きだということだけなんです。

そのうちにある人から、自分たちは代官山でいつも楽しい思いをしているんだけど、代官山のために何かお返しはできないものか、という書込みがありました。これでまた盛り上がり、ああしよう、こうしようというアイデアがいろいろ出て、そのうちにある方が「代官山のゴミ拾い」をしようと言い始めたんです。やろうやろうという話になってしまって、じゃあ、オフ会パーティの一時間前にみんな集まって「代官山のゴミ拾い」をやろうということになったんです。

そうしたら、今度は街の人たちがびっくりしちゃったんですね。町会の副会長さんだったか、ぼくが掃除しているところに寄ってきて、「あなた方は、どこの人たちですか？」と聞くんです。事情を説明すると副会長さんもたいへん喜んでくれました。普通は何かあると必ず後片づけは住民に押し付けられる。この街が賑わっていくのはいいんだけど、さんざん遊んで汚して帰ってしまう。月曜日の朝なんか大変なんだ。ところが、街のユーザーが主体的にその街に対して何かをやりたいと、好意をこんな形で出してきたというのは、実にうれしいことだとおっしゃっていました。

正月の掃除の後でアズキ粥が食べたいなという話になった時は、いつもパーティをしているレストランの方たちが、それなら、私の所でアズキ粥をつくりましょうという話になりました。バーチャルなコミュニティから生まれた街を愛する純粋な好意がリアルなコミュニティへリンクしていく。ちょうどいま、そんな動きが出始めてきたところです。

## ボランティアと街づくり

**井関** 本当におもしろいですね。それに何ととっても、代官山のすばらしいところは、行政や大手企業、あるいは偉い専門家や政治家が全体をコントロールしたり、方向づけをしたりすることがないということなんです。みんなが寄ってきて、いつの間にかできていくという、これこそが本当のすばらしい地域社会のつくり方、あり方なんだと、心から感心しているところです。宮尾先生のCANとの関連でみるとどうなのでしょう？

**宮尾** そうですね、実は私どものCANフォーラムでは、岩橋さんに「地域情報化ボランティア分科会」というのに参加していただいています。ボランティア的な発想で、どうやったら地域情報化を進められるかということを中心に研究しています。先ほど申し上げた地域活性化や地域情報化で成功し、それが非常にいい街づくりと結び付いている例では、ほとんどの場合「ボランティア」が街づくりの中核的存在になっているということがあります。

先ほどシリコンバレーの例を挙げましたが、日本でも山田村の例が注目されるのは、単に役所がパソコンを配ったということよりは、なぜか山田村を助けてやらなくちゃいけないという気持ちになって、早稲田大学の学生がボランティアで大挙して行って、おばあさんやおじいさんにパソコンの使い方を教えてあげたということです。

それで、そこがボランティアの集まる場になって、いろいろなイベントが行われて、山田村というのがブランド化して、やがて全国ブランドになった。そしていま、そこを利用して電腦山田村塾という塾をつくり、各地に出掛けていって、地域情報化のボランティア・リーダーを育てようという動きを全国に広げつつあります。

岩橋さんが先ほど話された、代官山のゴミ拾いについては、私は前からうかがっていて、たいへん感心しているのですが、そういうことを可能にする要素を「代官山」が備えているということです。それはとりもなおさず、まさに井関先生がおっしゃったように、ここは上からの街づくりではなくて、もともと住民の方に良い街をつくらうという雰囲気というか下地があり、ステキ委員会の動きなどをみせていただくと、街そのものにボランティア精神が溢れている。

そのいい街にしようという雰囲気は街に来る方にも伝わって、ボランティア的な要素がネットワークされて街がつくられていくのではないかと思います。これは実は、新しい二一世紀型情報化社会のいちばん基本の社会のあり方だと思えます。ですから、こういうものを先取りしている代官山は、ぜひ生まれかけている「ボランティア的ネットワーク」をうまく育てて地域情報化の最先端の例になっていただきたいと思えます。

グローバルに見ると、カナダの例がいちばんうまく当てはまると思いますが、カナダは国民が主体的に情報化社会の最先端の街づくりを目指しています。どういう発想をしたかという、各地域の核になる学校、図書館、役所など半分パブリックな組織に、早く情報のLANをつくれ、つまり組織中で情報環境のいいシステムを早くつくれ。つくったら、周りにいる住民を全部光ファイバーでつなげるという戦略的なコンセプトを打ち出しています。それをキャナリー(CANARIE)というボランティア団体が全国の音頭を取ってやっているわけです。

それで、いまカナダはものすごい勢いで全員がブロードバンドで常時つながっている社会になりつつあって、アメリカをとくに追い越しているんです。自分たちでやろうという気運が高まると、みんながつながる。情報化に明るい人が、まず自分の組織をLANで常時つなげて高速化する。そして自分の周りの人にボランティア的につなげてあげる。それを全部つなぎ合わせて、その地域全部を高速広帯域ネットワークで結ぶということです。それにはボランティア的な発想が必要なんです。

代官山には、そういうことに詳しい方が住んでいらっしゃると思えますから、そういう方がボランティア的に協力して、代官山のみんなを常時高速でつなげるシステムを、自分たちでどうやって作りあげるか。政府や自治体、大手企業をあてにするのではなく、「自分たちに必要な情報ネットワークは自分たちで作りあげる」と考えることが大事なのです。

**岩橋** ところで、この『代官山アドレス』の情報化対応はどのようになっているのでしょうか？  
谷口さんいかがですか？

**谷口** このアドレスはもちろん情報化対応が可能なものではあり、通常のサービスは行っています。しかし最先端で最新のものかと言えば、そうではありません。新しく住まわれた方の中にはITに詳しい方も多くいらして、厳しいご意見やご要望もいただいています。

再開発組合としては、建てる側、いわゆる施主責任で、そういうニーズは何とか充足したいと思っております。組合を解散するまでに何か必要最小限のことはすべきだと思え「アドレスIT委員会」なるものを結成していただき、提案待ちの状況であります。今年一杯ぐらいまで再開発組合が存続するものですから、その間に何らかの方針がまとまると思えます。

**岩橋** 谷口さんは、アドレスの竣工挨拶の中で、建物としてはゴールだけど街づくりはスタートだとおっしゃっていましたが、これからの代官山の街づくりや、コミュニティづくりについてはどのようにお考えですか？

## これからの代官山

**谷口** 代官山もだいぶ人が多くなってきて、駅の乗降客も昭和55年あたりには終日で1万人を切っていたんですが、現在は3万を超えて5万に近いんじゃないですか。土・日は、こんなアナウンスをしていますよ。「お帰りはたいへん込み合いますので、お帰りの切符もお買い求めください」。代官山の駅を降りますと、朝からずっとそういうアナウンスをしています。

街をきれいにしると、渋谷区からわずかですけれども助成金が出ており、その受け皿として町会中心の美化推進協議会があります。乗降客も増え、代官山の顔でもある駅を中心に、きれいにしようという話があります。ただ、これは町会の話ですから、出てこられる方はだいたい決まってしまう。町内会の役員を引き受けてくれる、どっちかといえばボランティア好きの人たちしか集まらない。

それは、町内会でやるからそうなので、地域で連携して商店とか若い方々、学生などを巻き込んで、地域のイベントにできればと思っています。ちなみに、この4月1日に一大イベントを計画しています。代官山の駅の跨線橋の周りにたいへん落書きが多く、非常に汚い。この下の通りをもっと奥に行きますと、マンションの壁といわず、お店のシャッターといわず、そこらじゅうにすごい落書きがあるんです。それを放置しておくともどんどん増長して、しまいには街中やられてしまうから、これは防御しなきゃいかんということで、そういうことを計画しているわけです。

この再開発事業は、最初の考える会から竣工まで20年かかり、その間、雑多なことで街にご迷惑をかけてきたことは間違いありません。また温かいご支援とご協力をいただいたことも忘れるわけにはいきません。そうした感謝の気持ちを何らかの形で街に返せればと考えています。そんな気持ちの第一歩として、環境美化推進といいますが、そういうボランティアをやっていきたいと思っています。それには、アスピさんの知恵とかヒルサイドさんのご支援とか、さきほどのゴミ拾いクラブの方々を含めて、地域の方々との連携を深めてやっていければと考えているところです。

**岩橋** いま谷口さんがおっしゃった、地域の方々との連携を深めるというのは、最初はお互いの顔と名前を覚えて、言葉を交わし合う、行動を共にするということで、その経験を段々に深めることだと思います。街のゴミ拾いも、義務的・ノルマ的であれば嫌だなと思うのが普通でしょう

が、仲間づくりだとか、街の探検遊びみたいなイベントに転換すれば、『そこでしか味わえない楽しい思い出』になったり、『人生で二度と出会えないような楽しい経験』になり得るということです。私たちは代官山のプロジェクトを通じて、そういうことの可能性をまさに経験しているところです。ですから、マーケティングの視点でいえば、これからは、楽しい経験を共有し合える街づくりというのできるのではないかと感じているところです。

代官山は、ヒルサイドテラスもアドレスも完全に民間主導型で見事に完成した日本では珍しい街です。とはいえこれからは、代官山に店を出せば儲かる、代官山にマンションを建てれば即日完売間違いなし、そういう経済的な理由だけで進出してくる方も増えるのではないかと危惧しています。そういうことに対しても、これからは地域の側がみんなで勉強したり、ネットワークを強くしたりということが必要ではないかと考えています。

ところで、本日この会場には、マーケティングが専門の方や、ITや情報関係、都市開発のご専門の方々もきていらっしゃると思いますので、ぜひご質問とかご意見をいただければと思います。

## 『都心で住みやすくする』とは

**五十嵐** 東横線沿線に住んでいる五十嵐です。いま岩橋さんからお話が出たように、事務所の人とか、働く人とか、そういう人たちも巻き込んで街全体をまとめていくことが必要になってくる気がするんですが、そのへんについてはどんなアイデアをお持ちでしょうか。

**岩橋** さきほど谷口さんからご説明があった、4月1日の落書き落としイベントは、町会だけではなく、この街に関心を持つすべての方に関わってもらいたいと思っていますので、ビジネスをやっている方々も独自の協力ができると思います。。

代官山というのは、クリエイター、ものをつくる人たちがたくさんいますので、そういう方々が協力してくれば、ユニークな美化運動、美化運動というのもなんか冴えない言い方ですけども、街を愉快地にクリーンアップしていくようなアイデアも出てくるんじゃないかと思っています。

**忽滑谷** 日本マーケティング協会でも井関先生や岩橋さんと一緒にさせていただいている忽滑谷といます。日本中の商店街や中心市街地が、いまダメになっているんですね。そういう中で、今日最も注目されている代官山のヒルサイドテラスを朝倉さんに、アドレスを谷口さんに、それぞれ当事者からお話を聞いたわけですが、朝倉さんはオーナーとしてゆっくりと時間とお金をかけてきた。谷口さんの場合は、多数の利害関係者を調整しながらやってきた。谷口さんにはどうや

ってここをまとめていらしたのか、その秘訣をうかがいたい。

また宮尾先生がおしゃったように、住みやすさと賑わい、それとビジネスとしての活性化、そのバランスなど、年寄りでも高学歴の人が意外にイベント活動に対して好意的だったとか、いろいろお話が出てきた中に全部が結び付いてくると思うんです。そこで、パネラーの皆様は『都心で住みやすくする』ためにはどうすればよいのかを伺いたい。

谷口 同潤会アパートと日本の中産階級の誕生という、先ほどの井関先生のお話をうかがい、なるほどなと思いました。昭和2年、同潤会の借家時代から住み続けた方が、昭和27、8年ごろに払い下げを受けたわけです。その方々は、都の局長さんとか何とか部長、大蔵省や建設省、農林省等のお役人さんもかなりいました。

そういう方々は、あまり町内会活動はやりません。年に一回か二回やる避難訓練とかの行事があります。それに参加させるのは一苦労です。朝6時ぐらいから「今日は避難訓練がありますから、何とかわれわれの顔を立てて参加してください」と、二度も三度も歩かなければならない。それでも班長さんに悪いからと義理立てて集まって来る方々は、340所帯ぐらいのうちの、20人か30人くらい。ずいぶん苦労しました。

実は、同潤会アパートには町内会で保育園を持っていました。その保育園経営が行き詰まりまして、やめる、やめないということになってきました。町会でやっていたので保育料が安かったんですね。ほかの保育園が満杯で入れてもらえないから、町内会経営の保育園をお願いしていたわけで、閉鎖されちゃうと困るわけです。それで、父兄の親父連中を引っ張り出して、いまの保育料の3倍や4倍出しても続けるための工夫をしようと話し合ったんです。二人の保母さんを雇っていたんですが、その方々の給料やボーナスをわれわれで出そうということで、資金を集めて2年ほど継続させたんです。

そんなことをしていたら、あの人、元気がいいなということで、ある日突然、町内会の役員に引っ張り出されて、町内会活動をするはめになったんです。それが27、8歳ごろからです。それから何年かして、建て替えの話が出てきましたが、自分も住んでいるわけだし、町内会の役員もしていた関係で、最初からずっとその議論の中にいたわけです。

地元自治体との関係ですが、渋谷区に都市整備課をつくっていただいたのはわれわれの働きかけなんです。地元の町内会長さんたちに署名いただいて、こういう事業を指導してくれるセクションをぜひつくれと、区議会に請願を出したんです。それまでは渋谷区には再開発の担当セクションがなかったんですね。ちなみに、渋谷区は街づくりの都市整備課というのができたのは、23区中、22番目だそうです。法定再開発ですから、地元自治体に窓口がないとどうにもなりません。



それで、肝心の行政も立ち上がって、補助金も準備組合時代からつけていただき、いよいよやるぞとなってきたのですが、そしたらバブルの崩壊が歴然としてきて、にっちもさっちも行かなくなるところで、先ほどお話したように、渋谷区が東電を結び付けてくれたんです。

話があちこちになりましたけれども、地権者をどうまとめたかというのは、町内会時代、日ごろ町会活動を一切しない人たちがワッと来られて、ぜひ建て替たい、何とかしてくれ、やろうじゃないかという話になった。実に暮らしにくくなっていたし、このままではどうなるんだろうという思いが、それぞれお一人お一人にあったと思います。私もそういう思いがあったものですから、当初から参加したんです。ですから、もともとお持ちで住んでおられた方々の合意形成は、実に自然になされたと思います。

問題は地上げ屋さんです。5億、7億で買収して、もう30軒ぐらい地上げをやっていましたから。これは、お願いしてもなかなか乗ってくれない話ですが、いいあんばいに全員合意型から地権者の同意は要らない、あとは法律で裁判をやりながらでも仕事をどんどん進めるといったタイプに変更したんです。そしたら銀行の方が、地上げ屋の手を押さえつけてハンコを押してくれましたよ。だから、その点では、ひとつも不安はなかった。

たった一軒、女性の方ですけれども、その方が一切没交渉。ハンコを押していただけないものですから、民事裁判による強制執行をしてもらいました。地権者の方々と、商業施設の件ですが、建て替え議論のときには商業をあまり重視するな、住が主だというコンセプトでやってきたわけですけれども、さすがにこういう施設ですと、居住に不向きな部分もあります。この事業を成り立たせる必要最小限の商業スペースを、売ったり、デベロッパーに引き取っていただく部分がなければなりませんから、そういうことでご理解いただきました。

賑わいが出てくると、住民がぶつぶつ言うだろうと思っていましたら、いまの状態は、この商業施設を自分たちが住んでいる街のステータスに感じているようですね。ですから、逆に全国各地の商店街のように、ドアが閉まりシャッターが下りていると、ここに住んでいる住民はきっとがっかりするのではないかと思います。いまの状況はたいへん期待していただいて、ステータス感をもって暮らしながら商業施設をながめていただいているようです。食品専門スーパー「タベルト」などという、この地域にあまりない生活を充足してくれるお店も誘致しましたので、そこらへんは非常に好感を持って受け止めていただいているようです。

## 住むための条件とバランス

朝倉 谷口さんは、大変な努力で同潤会アパートの再開発事業をやられたわけですが、さっき皆

さん屋上に上られたときに、中目黒方面で鉄骨が立ち上がっているのをご覧になった方も多いか  
と思います。中目黒の駅前再開発事業は、実は私が理事長をしています。谷口さんのところより  
も2年くらい後発で再開発をやっている最中なんです。

中目黒と代官山の間というのは、歩いて5分か10分もかからないようなところなんです、  
まったく違うんですね。何が違うかという、『代官山アドレス』はでき上がったら応募者は30  
倍とかの人気でしたが、中目黒はどうもまだそんなに人気になさそうなんですよ。

それは、自分で言うちょっとなんです、ヒルサイドテラスという建築物が代官山人気のひ  
とつのきっかけになったと言えると思います。だとすればハードから街づくりができたところで  
あって、それが自然環境というか、立地と上手く合っていたということだと思います。

宮尾先生が言われたように、代官山というのは比較的緑が多くて住みやすいところだと思いま  
す。商売をやっている方が本当に商業で成り立っているかどうかというのは、よくわかりません。  
しかし、たぶん事務所的な使い方をされている方が相当多くて、代官山ではそういう方が一番活  
躍されているんじゃないかと思います。

住まいとして代官山がいいということは、住むための条件がバランスよく整っているというこ  
とであって、いま人気があるからといってどんどん商業的なものが増えていくと、逆に住むため  
の環境は悪くなってしまうと危惧されます。いい、いいと言っているうちに、自分で自分の首を  
絞めてしまうこともあります。

中目黒も便利で、歩いて5分か10分しかかからないところなのに、雰囲気は全然違います。そ  
れは自然環境だけでなく、これまでに積み重ねてきたものが違うからです。しかし、一瞬のう  
ちに同じになってしまう可能性もあるので、そのへんは気をつけなければと、いまいちばん考えて  
います。

## コミュニティ意識の育成を

**宮尾** どういうふうにしたら住みやすい街が保たれるか、というのは非常に難しい問題です。実  
際に、住んでいる人たちが何かをやらうと思っても、なかなか時間がない。また何か共同で  
やることを呼び掛けても、出る人は出てくるけど、出ない人は出てこない。

ですから、住みやすさを担保とするコミュニティのネットワークとしては、マーケットに乗ら  
ないものが重要なのです。たとえば、近隣の回覧板とか学校の連絡網などです。これは、必ず人  
が直接的に介在するネットワークです。ところが、それがいま日本の中で機能しなくなっていま

す。ですから、コミュニティ意識を育てたり一定のレベルに保つのはものすごく難しいわけです。

これをやるためにも、さきほど申し上げた、リアルなコミュニティづくりとバーチャルなコミュニティづくりをいかに相互補完的に構築するかということなんです。とくに新しく入ってくる若い人というのは、ケータイは持っていますし、パソコンもやりますから、つねにパブリックな情報をみんながつながり合うところで流しておくということが、可能になると思うんです。

岡山県の情報ハイウェイのプロジェクトで、ある団地の回覧板を全部ネット上で流す実験をしたことがあります。ですから代官山でも、パブリックな情報を新しく来た人たちも含めてみんなに、つねにネット上に流しておく。見られない人には、ファックスとかいろいろな方法があります。そうすれば、新しく来る人にも、地域で受けられるパブリックな情報やサービス、あるいは共通の課題や問題について啓蒙することができます。

つまり地域で生活したり、楽しむための情報をつねにコンスタントに流しておくということが大切であり、とにかく情報を享受していれば、やはり何かのときに協力しようということになると思うんですね。それがなくて、ただいきなりやるからと言っても、どう関わり合っていっていいかわかりません。

そのためにも、情報化時代というのは新しい情報の手段を使って、パブリック、新しいコミュニティ意識を育てていくということがすごく大切で、そのために、最初の問題に戻りますが、つねに産・官・学・民みんながつながり合うというシステムをどうやって内輪でつくるかが、その意味でも大切になる。それによって、マーケットに乗らないパブリックな側面を強調することも必要ではないかと思います。

## 『代官山スタイル』にこだわる

**井関** 誰にとって住みやすい街かということをお問わなければなりませんね。わたくしは昔、代官山というのはきっと悪いお代官様でも住んでいたのかなと思っていましたが、これまでの皆さんの話を聞いているとそうでもなさそうで（笑）皆さんが自主的に好きなようにやっておられる。しかも、同潤会アパートという昭和初期のコミュニティの歴史と、モダニズム建築の優れた作品群でもあるヒルサイドテラスがあるとしますと、やっぱり「あるタイプの生活パターンを持った人たち」という感じがするんですね。

東京全体では、異質な住まい方がそれこそ無数に存在するけれども、代官山というのはやはりあるタイプの人々に対して、どんな生活オポチュニティ、生活機会とライフスタイルを提供でき

るのか、提供していくのかということなんですね。

そう考えますと、代官山というのは何でもあり、というわけにはいきません。あらゆることがあっていい街ではなくて、ひとつかふたつのテーマというものを大事にしながら創られていくべきではないだろうか。したがって、『すべての人にとって住みやすい街』とか、『すべての人に愛される街』などは、けしてお考えにならないほうがいいと思います。

ターゲットをはっきりとさせ、しかも来街者に対してそのスタイルをアピールできるというのがいいような気がするんです。したがって、東京の縮図であってはならないし、代官山という実にユニークな個性を持ったもの、そしてあるタイプの人にとって住みやすいものと、少しずつ輪郭を決めていくことではないのかという感じがいたします。そうでないと、誰にとってもいい街にしようなんて言っているうちに、せっかくの特長もだんだんだんだん焦点がぼけていってしまいます。

谷口さん、同潤会の歴史というのは、私はとても大事なことなんだと思うんです。というのは、日本の歴史はいつも、政治家や大企業など社会を動かした力について語られますが、じわりと創られてきた生活の場の歴史というものは語られてきませんでした。そう考えると、新しい中産階級が生じてきたとき、それにすばらしい集合住宅の場を与えた同潤会アパートというものは、実は日本人の生活史の中に特筆されるべきものなんです。私は、歴史の語り方がとっても表層的だったのだと思っているんです。

さらに代官山がすばらしいのは、片方にはヒルサイドテラスがあるということなんです。そこを中心にしてしゃれたオフィスがたくさん集まっているということなんですね。このオフィス群がおもしろいのは、生産会社ではないということなんです。単なる商社でもないんです。アート系とかマーケティングや企画系とか、デザイン系。あるいは建築関係とか情報関係とか、そういうオフィスが多いんです。

したがって、オフィス自体が街を選んでいるのか、オーナーである朝倉さんがお選びになったのか、自然とそうなるのか、それが一種の集積効果を生むということなんです。そういうものが横につながっていくと、いってみれば第四次産業、第五次産業のような情報を媒介としたソフトなビジネスが相互に関わって行って、新しい都市型産業を成立させるのです。

そして片方のアドレスのほうでは、日本の新しいライフスタイルが提案されていて、そこに新しいタイプの生活をしている人たちが住んでいる。言ってみれば、代官山には大きな二つの核があるんです。これがすばらしい。どっちかひとつだと弱いかもしれないけれども、やや異質な、ちょっと違う二つの核を大事に動かしていくならば、私はすばらしい街ができ上がるだろうと期待します。そのためにも、この街を語るためのコンセプトやキャッチフレーズやストーリーが、

折々に発信されていくことが絶対に必要です。

それから、谷口さんがたいへん気になさっておりましたけれども、これからの新しいライフスタイルの中核には、やっぱりデジタル・メディアが入ってきます。新しくグローバルな場面でも活躍できるような人材、日本のそういう階層をつくらうと思ったら、やっぱり大変だけれども、ビルディングの中に新しいデジタル・メディアのインフラをつくっていくことは、もう欠くべからざるものでしょうね。そうでないと、次の世代が住んでくれません。親の代で終わりになってしまいます。

したがって、次の世代も視野に入れれば、宮尾先生がおっしゃるCANとの関係です。これはプレース&スペースのことなんです。スペースというのは、実は80年代までは宇宙開発のことでしたが、90年代に入りましてからは、サイバースペースの話です。プレースというのは物理的、地理的な場所であって、所番地があるんです。渋谷区代官山という所番地があります。この二つがどんなかたちで相乗効果を持てるかということ、プレースとスペースとがお互いに関わり合いながら相乗効果を持ち、しかも代官山の二つの核、ヒルサイドテラスとアドレスとが関わり合いながら相乗効果を持つ。そうなれば、想像も出来ないような素晴らしいものが生まれます。

ただし、誰にとっても住みよいというのは無理じゃないかなと思いますので、言い方は悪いけど、テナントさんを多少はお選びになる、そして、たとえばこういうタイプのビジネスやオフィスに対してはとってても優遇する、というようなことがあってよろしいのではないかと思います。

ついでに言えば、岩橋さんのオフィスがもっとすばらしくなるためには、異質ではあるが類似の知恵が多様に自由に集まるようになればと思います。情報というのは、ちょっと異質であるけれども類似のものが集まったときに、ものすごい効果を発揮します。したがって、そういうタイプのオフィスが集まっているところ、そういうタイプの人間が住んでいるところ、そしてそういうタイプの人たちが何気なくそこへやってきて、ひとときを楽しんでいけるような場と機会をつくってほしいと思うんです。

どうか朝倉さん、あのすばらしいヒルサイドテラスに、変なビジネスやオフィスが入らないようにしてください。槇文彦さんのイメージをもっともっと生かせるようなビジネスというのは、きっとあると思います。ですから、そうしてくださると、われわれが何かあったときには、「代官山へ行こう」ということにきつとなるだろうと思います。正直申し上げて、代官山にはいろいろなシード、つまり種がたくさんあります。しかし、その種が素晴らしい花を咲かせるかどうかは、これからだと思います。

**岩橋** どうもありがとうございました。代官山は、これからが非常に大切な時を迎えています。しかし、代官山には他の街にはない可能性もたくさんあるというご指摘もいただきました。これ

からは、代官山だからこそできるとか、代官山でしかできないとか、そういうものを少しでも実現していければと思います。

先ほど、井関先生にも宮尾先生にも、スペースとプレースの相互作用、そのための接点づくりが大事だというお話をいただきました。実は、代官山アドレスにはそういった場所をつくってあります。「D.STATION / ディー・ステーション」といって、『代官山のステーション』という意味で名付けました。アドレスの中に渋谷区のスポーツ施設としてプールがありますが、その二階の一面をお借りして、来街者へのサービス拠点をつくりました。そこには常勤のスタッフがあり、パソコンを4台置いています。

いわば駅前の観光案内所みたいなものですが、それ以上に街の人たちに立ち寄っていただければと考えています。代官山ホームページには、現在560の店舗ガイドが入っているんですけども、自分たちの店がインターネットを通じてパソコンの画面に出ているのを実際に見たことがないという方もたくさんいるんですね。そういうものを、街の人たちにも自由に見てもらったり、知ってもらいたいと考えているのです。身近かなところで地域のデジタル・ディバイドの解決に少しでも貢献できればということです。その他「新しい都市型観光のツーリスト・ビューロー」にできたらいいとか、バーチャル・スペースとリアル・プレースのターミナルになれないとか、夢と期待がふくらみます。この場所をそうした夢を具体化するための拠点にできればと期待しているところです。

さて最後に「代官山エクスペリエンス」とは何なんだという、答えがないじゃないかという方もいらっしゃるかもしれませんが、『代官山ステキガイドブック2000年版』の最初のページ（第一部参照）に代官山からのメッセージが書かれていますので、読んでいただければ幸いです。そして実際に代官山の街を歩き、その空気に触れ、代官山エクスペリエンスを体感していただければと思います。

本日はありがとうございました。







# 代官山の たくさんのステキを あなたへ

とても古いものと、とびきり新しいもの、  
表の華やかさと、裏の静けさ、  
そして表と裏のその奥にも、  
ここには知られざる魅力がたくさんあります。  
この本は、前回に続いて地元の人たちがみんなで作った、  
代官山の“ステキ”自己紹介です。

訪れるたびに新しい発見があります。  
ステキな街、ステキなトキメキ、代官山。  
それが Daikanyama Experience。  
あなたの足で、あなたの目で、あなたの心で  
お楽しみください。

代官山ステキガイドブック

2000年版





