

# 『街づくり計画』大研究

「イタリア文化を生かした街」という大胆なコンセプトで  
 地権者の総意に基づき再開発プロジェクトが進む  
 汐留西街区の土地画整理事業、チッタ・イタリア」

従来の都市再開発では、自治体のグランドプランに基づき、土地を取得したデベロッパーや大手企業が事業主体となって建物の建設を手掛けてきました。ところが現在、地権者自身が事業者となって、街づくりを進める画期的なプロジェクトが話題を集めています。チッタ・イタリアと名付けられた開発事業は、その名称の通り、ヨーロッパ文化の原点であるイタリアに学んだ街づくりを行おうというもので、都市の魅力を徹底的に追求したコンセプトは、今後の再開発プロジェクトに大きな影響をあたえそうです。汐留土地画整理事業という大規模な都市再開発の一角を担うだけでなく、新たな価値を創造する街づくり計画。今回の特集では、2003年中に一部オープンを迎えるチッタ・イタリアの全容を紹介します。



汐留地区対策協議会会長  
 汐留地区街づくり協議会会長  
 東京都汐留土地画整理審議会委員  
**大塚 明氏**

## デベロッパーや企業まかせではなく 地権者が一体となって進める開発事業

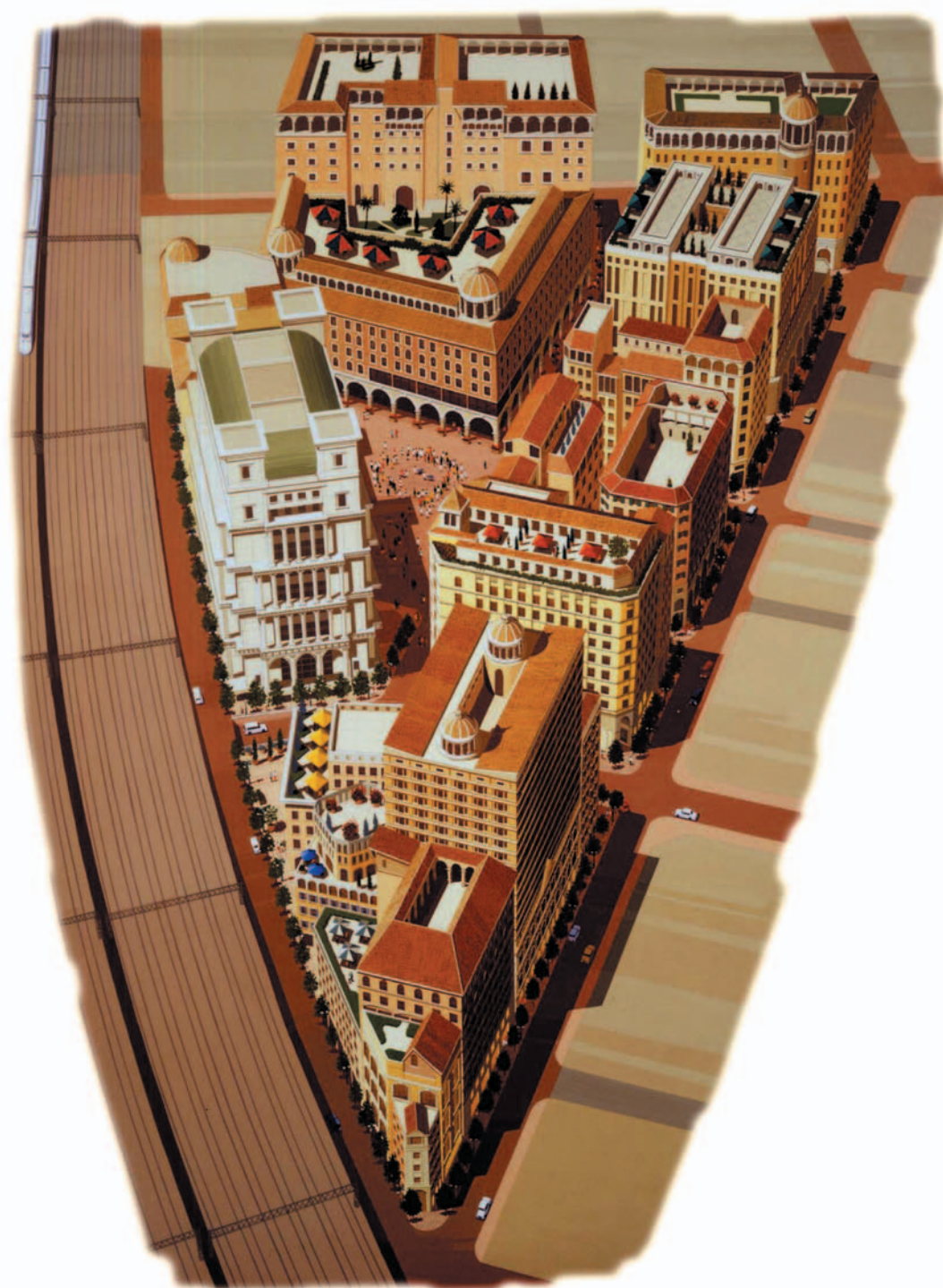
東京都が中心になって進めている汐留土地画整理事業は、約30万7000もの敷地を対象にした、世界でも有数の規模を誇る都市再開発プロジェクトです。新橋駅の東側にあたるエリア(A～E街区)では、電通や松下電工、日本テレビ放送網、日本通運などの大手企業が土地を取得して超高層ビルの建設を進めているのに対し、線路を挟んだ汐留西エリア(F・G街区)では、まったく異なる形で「街づくり」が行われています。それが「チッタ・イタリア街づくり開発事業」です。

都心にあっても、それまで開発の波を受けなかったエリアで、なぜ大胆にもイタリア風の街(チッタ)を建設するのか? そのコン



(撮影:2002年11月2日 渡部まなぶ)

白線内がチッタ・イタリア開発部分



セプトを理解するには、汐留西街区開発の流れを知る必要があります。

もともとこの地区は、汐留駅の貨物ヤードに隣接する土地として、運送業やそれに付帯した事業を営む人が多く住んでいました。1986年に駅が廃止され、92年に東京都が「汐留地区土地画整理事業及び再開発地区計画」を決定した直後から、地権者たちはその対策を迫られることとなります。

現在、汐留地区対策協議会の会長を務める大塚明氏は、当時の様子を次のように話します。「区画整理事業が行われる場合、従来なら行政が基盤整備を進め、地権者は土地を売却するか、デベロッパーに任せて再開発を進めます。しかしそれでは住民の意向が十分に反映されるとはいえませんが、私たち自身も新しい街に愛着が持てません。このため、自らの手で都市計画から街づくりまで一貫して行おうと決心したのです」

もちろん、このようなケースは日本ではまったく前例がなく、当初は地権者たちの発案を疑問視する声も少なくはありませんでした。それでも全員の意志が変わらなかった理由を、大塚氏は「みんな昔からの住民として、街を愛していたからでしょう」と笑います。「正直言って、開発事業の素人である私たちが計画を進めるのは簡単なことではありませんでした。しかし60人以上の地権者たちは非常に仲間意識が強く、一体となって事業を支えた。この団結が、日本でも初めてというプロジェクトを可能にしたのです」

## 街づくりのキーワードとなった 「コマーシャル・ベース」の意味

地権者が事業主体となって街づくりを始めるにあたり、大塚氏たちがまず考えたのは、プロジェクトの方向性を明確に示す「キーワード」でした。そして決めたのが「コマーシャル・ベースで黒字の街をつくる」という方針です。

「資金を調達して新しい街をつくったのに、テナントやお客さんも集まらず、採算が合わなければ地権者にメリットはありません。したがって、従来にない街の魅力を創造し、全体として黒字を確保しなければならぬ。これが最初の課題でした」

この問題を解決する方法としては、安定したテナントの確保があります。このため、大塚氏をはじめ地権者自らが多くの企業に対し、誘致活動を展開します。

「最初はまったく伝手もなくさまざまな企業を訪ねたのですが、非常に関心は高かったですね。新橋駅と汐留駅だけでなく、浜松町駅からも中空デッキによって直接結ばれる交通の便の良さもあって、オフィスエリアとしての価値は十分に認識されたように思います。このため、すでにいくつかの企業から、『進出したい』という問い合わせをいただいています」

テナント誘致のための活動を進める一方で、大塚さんたちは街のコンセプトづくりを急ぎます。「大規模なビルの建設予定がない汐留西街区は、超高層ビルが並ぶ東側に比べてどうしても地味であり、何か明確な街のコンセプトをつくらなければ、呑み込まれてしまう心配がありました。それだけに、大胆なアイデアを考える必要があったのです」

そんなとき、ベンチャー企業のインキュベーションなどを手掛ける佐々木良太氏(現在、チッタ・イタリア株式会社 開発営業部長)から提案されたのが、「イタリア風の街をつくらう」というアイデアでした。

「面白いと思いましたね。日本ではイタリアというと、高級ブランドの国というイメージばかりが先行していますが、街づくりでは長い歴史を持つ国であり、学ぶものは多いはず。地権者たちの話し合いの席でも、満場一致でこのプランを採用することになりました」



「特集」下記バックナンバーは<http://www.websanko.com>へアクセスください

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 03年 3月号 知識社会を勝ち抜くファシリティマネジメント | 01年 1月号 データセンター入門                |
| 02年11月号 ロフトオフィス大研究            | 00年11月号 6人の先駆者のFM'erが語る「オフィスコスト」 |
| 02年 9月号 丸の内ビル計画の全貌            | 00年 9月号 2000年度版 一人あたりのオフィス面積データ  |
| 02年 7月号 スペース満足度16年の変遷         | 00年 7月号 「汐留」再開発計画の全貌             |
| 02年 5月号 新登場「壁なし喫煙コーナー」        | 00年 5月号 通信会社マニュアル                |
| 02年 3月号 オフィスの人間工学大研究          | 00年 3月号 都営大江戸線開通によって変わるオフィス立地    |
| 02年 1月号 最新版 一人あたりのオフィス面積データ   | 00年 1月号 評価制度と情報技術の融合             |
| 01年11月号 森ビル・三菱地所に見る新時代のオフィスビル | 99年11月号 オフィスの快適環境づくりのポイント        |
| 01年 9月号 J-REIT不動産の証券化Q&A      | 99年 9月号 情報共有化とオフィス生産性の関係         |
| 01年 7月号 「品川」難波「駅前開発の全貌        | 99年 7月号 第5回 オフィスに関する満足度調査        |
| 01年 5月号 21世紀型オフィスの内装          | 99年 5月号 モバイルオフィス大研究              |
| 01年 3月号 空撮・東京の都市再生            |                                  |

## 「イタリアの街づくりの文化に学ぶ」 大胆なアイデアが開発の方向を決めた

その後、決定した「チッタ・イタリア」のアウトラインは次のようなものです。

まず、約5万5000 の街区を、イタリア風の中心広場を核に「業務・商業」「文化・交流・展示施設」「宿泊・大型商業」「住居・業務サポート」の4つのゾーンに平年で分割します。そこにデザインガイドラインに基づくイタリア風の建物が並び、シェノグラフィア計画により街並を形成していくのです。

また個々の建物の多くは低層階を商業施設として「街の顔」となり、中層階や高層階にはオフィスや住居などが設置されます。「イタリア街というコンセプトで街をつくる以上、本物を目指さなければいけません。このため、イタリア人の建設家を監修者としてデザインガイドラインを設定し、その中でそれぞれの建物が個性と創造性を発揮できるようにしました」

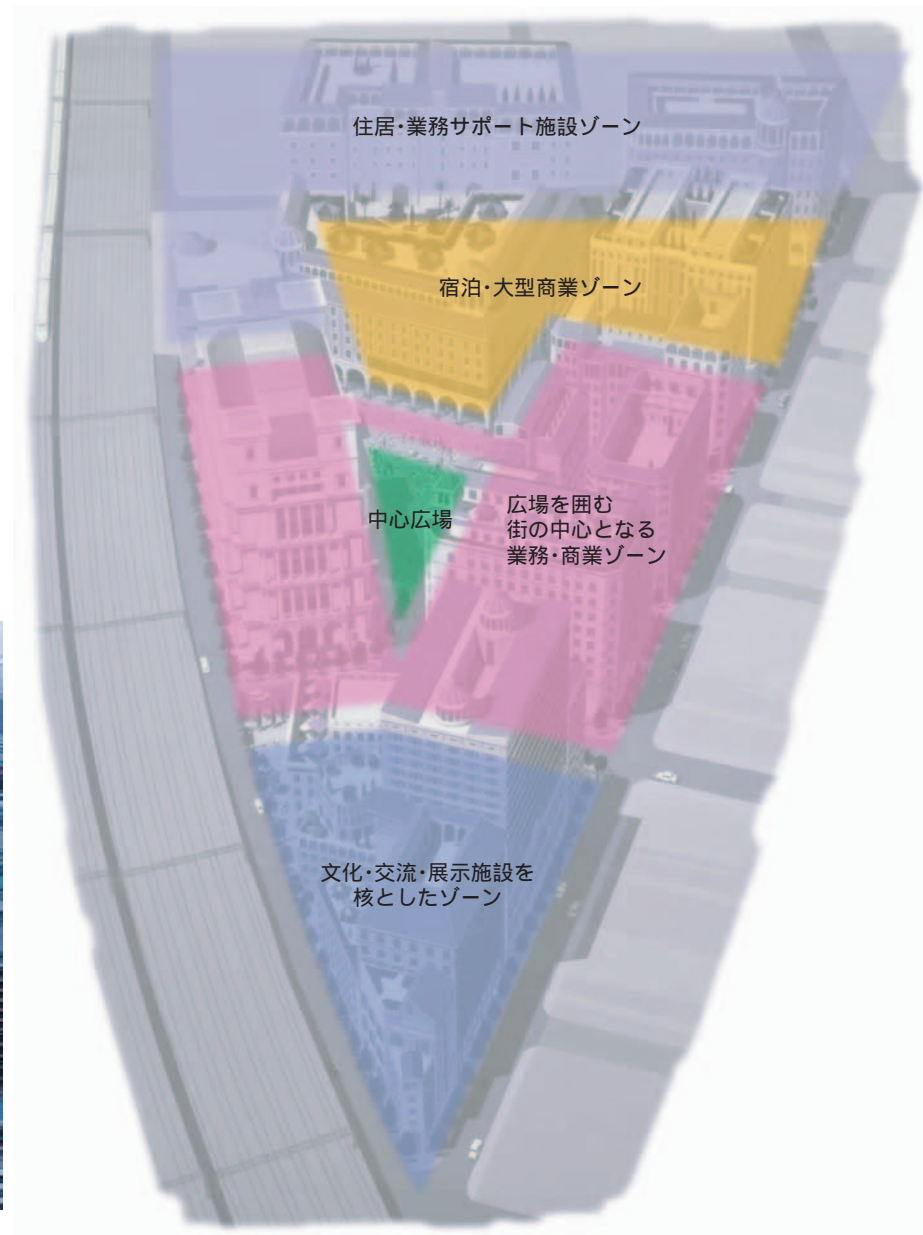


現在の開発風景(撮影:2002年3月7日)

ちなみに、日本人が設計したイタリア風の建物の図面を監修者であるイタリア人に見せたところ、「それはイタリアではお墓のデザインであって、建物ではない」と指摘されたこともあるとか。「これまで、ファッションでイタリア風を装ったビルはいくつかありましたが、もし本物と違えば、日本人はイタリア文化を誤解してしまう可能性だってある。改めて、異文化に学ぶことの大切さと難しさを認識しましたね」

さらにイタリア風の街並みを忠実に再現するため、テナントで入る商業施設にも一定の制限を設けることにしました。「イタリアに限らず、ヨーロッパでは、ここはモーダの通り、ここは道具屋さんの通りというように、同じような業種が集まることで魅力ある街並を形成しています。チッタ・イタリアでも同じコンセプトを守り、街巡りをする楽しさを提供していくつもりです」

徹底して「本物のイタリア」にこだわる街づくりの姿勢は海外からも評価され、イタリアの政府機関である貿易振興会の支援によりイタリア系企業の進出が数多く予定されているそうです。また



サンマリノ共和国大使館(総領事館から昇格)もチッタ・イタリア内に移転することが決まり、日本で初めての本格的なイタリア街の建設が現実のものとなってきました。

## 街を継続的に発展させるための 施策と組織づくりが欠かせない

地権者による街づくり開発事業を進めるにあたって、イタリア街というコンセプトを決める以外にも、大塚さんたちはさまざまな施策を行ってきました。たとえば、複数の地権者が共同でビルを建てるときにも、敷地を細かく分筆して、個々の所有分を確保するようにしたのもその一つです。

「共同でビルを建てる場合、通常なら土地も共有にしてしまいます。しかし地権者の中には先祖から受け継いだ土地を残したいという希望が強かったので、このような方法を採用したのです」

その結果として、地権者全員が「自分の土地の上にある建物で事業を行う」という意識を強く持てたことも、プロジェクトを一丸となって進めるうえで大きな効果があったそうです。



チッタ・イタリア完成イメージ



## 融合文化による「街づくりモデル」を目指して



汐留地区対策協議会会長  
汐留地区街づくり協議会会長  
東京都汐留土地区画整理審議会委員

## 大塚 明氏

国際都市「東京」の中心に位置する「汐留地区」は、今、超高層ビル群を軸にした都市再開発によって21世紀にふさわしい新しい市街地に大きく変貌しようとしています。そのエリアの一角にイタリアの文化を取り入れたイタリア街「チッタ・イタリア」が誕生する意義は大きいでしょう。

ほかに、都道であるシンボルロードのデザインも街の雰囲気に合わせて、管理費の一部を事業者側で負担してアスファルトから小舗石敷きに変更したり、車線制限を撤廃してセットバックをなくし、街並みを整えるなど、既存の常識にとらわれない街づくりが進められています。

そして2001年、開発事業の実施サポート法人として「チッタ・イタリア株式会社」が2001年に設立され、地権者の意向に従ってマネジメント業務を行うようになりました。

「イタリア街という大胆なアイデアは、街をリセットするという目的には最適のものでした。しかしこのコンセプトを守るには、継続した事業のマネジメントが欠かせません。チッタ・イタリア株式会社は、私たちの夢を形にするための企業なのです」

本物のイタリアを徹底的に追及したまったく新しいスタイルの街。大手企業やデベロッパーではなく地権者が事業主体となって進めた再開発プロジェクト。日本の「街づくり」の歴史の中で初めての試みは、2003年中に第1期のオープンを迎え、その姿を見せてくれるはずですよ。

日本は、古くから、そして今も、異文化の受け入れには敏感で寛容な国です。特に近代化の過程においてはヨーロッパ文化に師事することで、自国の文化との調和と均衡を図りながら、多様な日本文化を確立してきました。

しかし「街づくり」という面においては、必ずしもこの試みがなされているとは言えません。その結果、日本文化でも海外の文化でもない、中途半端で魅力のない街が数多く存在するのは事実でしょう。

チッタ・イタリアは、単なるモノマネではなく、イタリア文化に基づく都市建設の思想を根本から学ぶことで、新しい文化交流形態の「街づくりモデル」を目指します。そして国内はもちろん、世界の人々に、魅力に満ちた異文化融合の幸せと豊かさを発信できたらうれしいですね。

汐留西街区は、地権者たちが一丸となり、統一したコンセプトで都市計画から街づくりまでを一貫して進める初めてのケースです。その成果が目指されることで、同じような意欲的なプロジェクトが全国各地で始められるようになれば、多くの街が新しい魅力を持ち、生まれ変わるのではないのでしょうか。

地権者が強い意志を持つことで街は再生する



チッタ・イタリア株式会社  
開発営業部 部長  
佐々木良太氏

イタリア街というコンセプトは、決してブームに乗ったものでも、単なる宣伝目的のものでもありません。イタリアという国は、料理にしてもファッションにしても車にしても、常に新しいものを世界に送り出してきました。つまり情報発信型の文化を築いてきたのです。

都市を考えたとき、再開発などによって生まれた新しい街が成功するか

チッタ・イタリアでは  
オフィスも活性化する！

チッタ・イタリアのオープンに期待しているのは商業関係者だけではなくではありません。新しく建設されるビルのほとんどでオフィス用のスペースが設けられるため、移転を検討している企業も多いようです。

チッタ・イタリアにオフィスを持つメリットはどこにあるのでしょうか？

まず第一は、東京で最も個性的な「街の雰囲気」にあります。イタリアの伝統的な都市のノウハウを生かした街区は、完成後に多くの人が訪れるものと期待されており、そこにオフィスがあれば、企業イメージのアップにつながるはずで

「すでに、問い合わせのあった企業のオフィス担当者に話を伺ったところ、チッタ・イタリアという特色ある街に進出することで、採用などへの効果を考えているケースが多いようです」という佐々

どうかは、そのエリアが何か情報を発信できるかどうかにかかっているような気がします。たとえば原宿にしろ渋谷にしろ、流行発信地となったことで街の魅力は倍増したのです。

したがって、汐留西街区の将来を考えたとき、イタリア文化に学ぶというコンセプトは有効だと思いました。私自身、イタリアの街を歩いていて「なんて楽しいんだ」と思ったことは何度もあり、こんな街が東京にあれば、きっと多くの人が集まるだけでなく、先進的な企業のオフィスが数多くオープンするでしょう。

もちろん、コンセプトだけで街はつくれません。このエリアでは大塚会長をはじめとする地権者さんたちが強い危機意識をもち、新しい街づくりに挑む覚悟をされていました。その結果、他人任せではなく、自分たちの手による再開発事業がスタートできたのです。

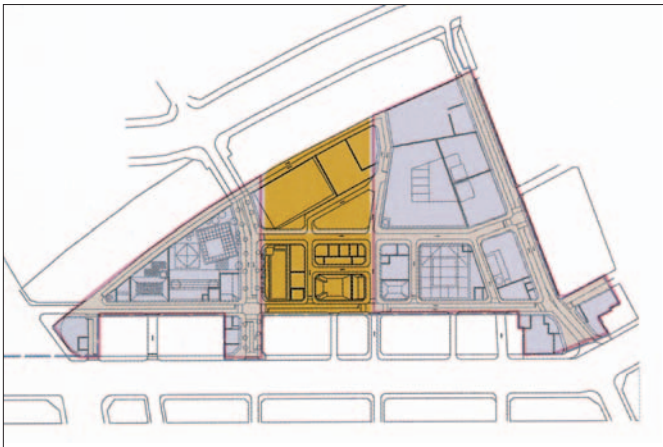
住民自らが街をつくり直し、活性化していく。タウンマネジメントとも呼べるような新しいスタイルのプロジェクトをお手伝いできるのは、私にとっても貴重な経験だと感謝しています。

木氏の言葉は、それを裏付けています。

第二に、オフィスワーカーにとってのメリットがあげられます。チッタ・イタリアは新橋( JR線、地下鉄銀座線、都営浅草線 )汐留( 都営大江戸線、ゆりかもめ )浜松町( JR線、東京モノレール )などの駅から至近であるため通勤には便利なおうえ、低層階を中心に多くの飲食店や商店が入居するため、生活上の利便性は、超高層ビル群が並ぶオフィス街を大きく上回ります。気分転換にカフェで打ち合わせや接客を行うといった、新しいワークスタイルも可能なのです。

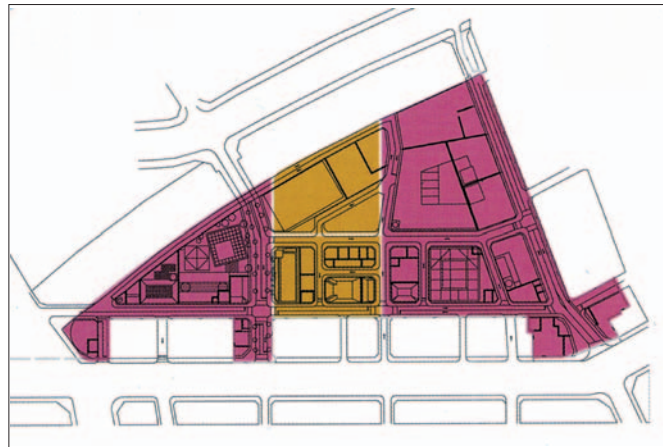
「商業施設に大きな期待の集まるチッタ・イタリアですが、オフィスとして入居するテナント企業にも十分なメリットがあるように、街の利便性だけでなく通信などの施設面でも最高の環境を提供できるガイドラインを設けました。ビルとしては中規模のものが中心ですが、企画やクリエイティブなど、知的生産業務に重点を置いた企業にとっては、魅力的な街になるのではないのでしょうか( 大塚氏 )

第1期ゾーン 2003年完成



第1期では、中心広場を囲むビル群が建設されます。イタリア街を成功に導くための先駆けとして、イタリア系企業や政府関係機関、魅力ある商業店舗、住宅がここに集まります。

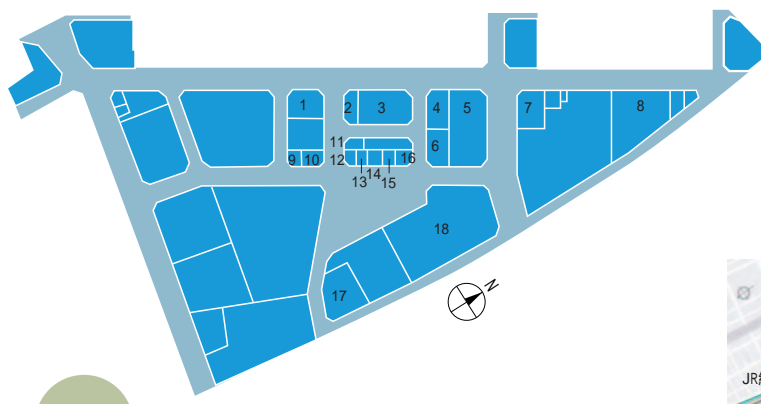
第2期ゾーン 2006年完成



第2期においてイタリア街はグランドオープンを迎えます。アジアにおけるイタリアの情報発信拠点にふさわしく、見本市会場やホテルをはじめ、全ての街路に連なる商業店舗、国際的なビジネスが繰り広げられるオフィスで構成された街が登場します。



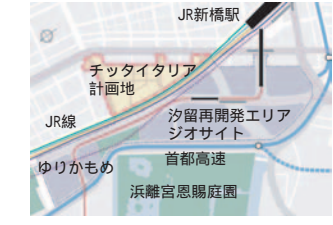
1. ルーシス (建設中) 2. 東京茶業会館 (竣工) 3. 昭和アステック (建設中) 5. パラッツォ・サンマリノ (建設中) 6. 新藤ビル(計画中) 7. 東幸電気(建設中) 8. 東電通(建設中)



その他計画・建設中ビル  
4. 日祥・デュークビル(計画中) 14. 古瀬ビル(計画中)  
9. 森山ビル(計画中) 15. 日興電販ビル(建設中)  
11. 加藤ビル(計画中) 16. アイビービル(建設中)  
13. 第2汐留ビル(建設中)



10. 東西合成(建設中) 12. SANビル(建設中) 17. ルネ・バルティエール 汐留(竣工)



18. ウィンズ汐留(竣工)

【チッタ・イタリア街づくり開発事業計画の概要】

計画地	東京都港区東新橋2丁目 東京都市計画事業 汐留土地区画整理事業F・G街	敷地面積	約31,000
区		総延床面積	約210,000 (全体オープン時)
事業名称	チッタ・イタリア街づくり開発事業	業務	約134,000
事業者	各地権者 (実施サポート機関=地権者の組織) 汐留地区対策協議会 チッタ・イタリア株式会社	商業等	約62,000
街区面積	約55,000	住居	約14,000
		その他	約70名の地権者による約50棟の建物を予定 駐車場1,000台 中心広場1,500
		主な用途	業務・商業・住居・見本市会場・ホテル等
		スケジュール	第1期 2003年

【汐留西地区開発の歩み】

明治5年(1872年)	新橋停車場落成、鉄道開業式	平成8年 3月(1996年)	第1回仮換地指定(国鉄清算事業団分)
大正3年(1914年)	新橋駅を汐留駅と改称、貨物専用駅となる	8月	再開発地区計画、用途地域の都市計画変更
昭和60年~61年(1985~6年)	汐留駅周辺地区総合整備計画策定調査	12月	集約仮換地同意書提出(東京都へ)
昭和61年(1986年)	汐留貨物駅廃止	平成9年 1月(1997年)	JRAウインズ推進候補に決定
昭和62年(1987年)	国鉄民営化		付保留地買受申出書を提出(東京都へ)
平成4年8月(1992年)	東京都汐留地区土地区画整理事業及び再開発地区計画が都市計画決定される	10月	第1回事業計画変更(共同ビル化に伴う変更)
平成5年7月(1993年)	環状2号線(有明~東新橋)都市計画決定	12月	換地設計決定
平成6年6月(1994年)	「土地区画整理事業対策」の進め方について協議する	平成10年3月(1998年)	第2回仮換地指定(国鉄清算事業団分)
	「土地区画整理事業」について、汐留町会を中心とする地権者の「勉強会」を始める		付保留地売却決定通知書を受領(東京都から)
	10月 地権者の活動組織として「汐留土地区画整理事業汐留地区対策協議会」を設立	4月	「街づくり協議会」設立。(計画区域の全域を対象)
平成7年1月(1995年)	「勉強会」の結果「汐留地区開発」についての提言	5月	汐留共同ビル事業準備会設立
	「事業経費の負担は公平か?」の意見書を東京都へ提出	7月	第3回仮換地指定(国鉄清算事業団分)
	ウインズ誘致についてJRAへ申し入れる		10年度に第4回まで終わる
	2月 東京都汐留地区土地区画整理事業 事業計画決定	10月	「イタリア街構想」の導入決定
	3月 東京都汐留地区土地区画整理事業 事業計画決定	11月	再開発地区計画変更及び汐留西地区地区計画(街並誘導型)決定
	6月 「東京都汐留土地区画整理事業審議会委員」の選挙執行。(協議会から過半数の委員を確保する)	平成11年11月(1999年)	汐留共同ビル事業準備会解散、株式会社汐留設立
	7月 東京都汐留地区土地区画整理事業 第一回審議会開催	平成13年3月(2001年)	チッタ・イタリア株式会社設立
	11月 東京臨海新交通「ゆりかもめ」新橋~有明開業	平成14年7月(2002年)	汐留ビル(ウインズ汐留)竣工
		平成15年度(2003年度)	第1期工事竣工、オープン(予定)
		平成18年度(2006年度)	第2期工事竣工、グランドオープン(予定)