

街を行く

第57回 ニューヨーク(その4) New York

ハイラインにみる 再開発プランで大切なこと

NYは本連載のためにあると言えるほど、街づくりが面白く、飽きがきません。そう思う理由のひとつは「歩きたくなる」街だからです。

ある人に会う目的で一定距離間の移動を要する時、「タクシーで直行したい」とか「メールやテレビ会議で済ませたい」「動きたくない」気分になるのなら、いまいる街に魅力が無いからでしょう。「寄り道が楽しく目的地に歩いて行くのも良い」、「知的好奇心を掻き立てる要素が豊富」、「何がしか理由を付けて居着いてしまう」、こんな気持ちになるかどうかで、小生は街の魅力を測っています。あと「変化があること」も重要です。東京のようにビル

の取り壊しや建替えて、機能を更新することはワケが違います。それはそれで傍でみて面白いのですが、そうした類の変化は魅力的かといえば全く違います。では魅力ある変化には何があるのか。NYでは「ハイライン」が好例でしょう。高架貨物線跡地を空中公園化したもので、とても人気のある観光名所です。かつては人が立ち寄りたがらなかった寂れた所を見事に再生し、不動産価値を大いに高めたダイナミックな再開発プロジェクトでした。地元住民や国内外からの観光旅行者にも親しまれています。日本では郊外廃止鉄道路線をハイキングコースへ転用したケースはありますが、こちらは



NYの大型ビル開発「55ハドソンヤード」と繋がるハイライン
もう一つのロックフェラーセンターが出来ると思って下さい



マンハッタンでゴルフの打ちっぱなしを発見

世界の大都市中心部でのことで、勝手が全く違います。街の遺物を再活用する格好で人が集まる名所をつくり、治安改善に作用させる究極の街のリサイクル計画とも言えるでしょう。ちなみに、いま三井不動産も参画し進められているNYの大型ビル開発「55ハドソンヤード」にもハイラインは繋がるとのこと。

日本の主要地域では今後かなりのビルが建替え・再開発されていくようですが、NYの街づくりから学ぶならば、プロジェクトで肝心なのは、掛けたカネの多さや規模、盛り込む最新機能の数や技術の凄さでなく、人や呼び寄せ需要を呼び起こすインパクトです。再開発されるエリア

としては、そこに居るだけでワクワクし街を歩き出したくなる場所として、外国人旅行者客で溢れるようになってほしいですね。

南 一 弘



1982年大学卒業後、三井不動産販売に入社。ローンスター・ジャパン・アクイジションズを経て、2001年エートス・ジャパン・エルエルシーを設立。同代表に就任。2005年4月MID都市開発(旧松下興産)の代表取締役役に就任。2006年ジャパン・アセット・アドバイザーズを設立。同代表取締役役に就任。