

第5回 大宮GCS推進戦略会議 議事録

開催日時：令和6年12月25日（水）14:00～16:00

開催場所：ソニックシティビル 第2、3展示場

出席者 (敬称略)

氏 名	所 属	備 考
池田 一義	さいたま商工会議所会頭	
石田 東生	筑波大学 名誉教授	
内田 奈芳美	埼玉大学学術院人文社会科学研究科経済学部教授 アーバンデザインセンター大宮副センター長	
岸井 隆幸	一般財団法人計量計画研究所 代表理事	
田矢 徹司	株式会社ホワイトウッド 代表取締役	
藤井 健	三井住友海上火災保険株式会社 顧問	
山田 幸夫	建築・都市開発プロデューサー	
涌井 雅之	東京都市大学特別教授	
清水 勇人	さいたま市長	座長
島原 万丈	株式会社LIFULL LIFULL HOME' S 総研 所長	ゲスト

次 第

1. 開 会

2. 議 題

(1) これまでの議論の振り返り

<座 長> (資料に沿って説明)

(2) 大宮の文化と大宮 GCS 化構想について

<座 長> (資料に沿って説明)

<島原万丈氏> (資料に沿って説明)

<座 長> それでは、ご質問も含めて、委員の皆様からご意見を聞いていきたい。島原さんのご講演を聞いてどのように感じたか、また関心を持った点などについても、お一人4分を目安にお願いしたい。それでは、順にお聞きしたい。はじめに、石田委員から願います。

<石田委員> 「官能シティ」、素晴らしいことだと思った。少し思い出したのは、本居宣長という幕末の国学者がいるが、彼は『古事記伝』の中で、日本文化の特徴というのは「もののあはれ」だと言う。我々の「もののあはれ」は、高校の古文で習った、「なんちゃらんなんちゃら秋の夕暮れ」のようなもの。本居宣長でいうと、「もののあはれ」というのは、心が激しく大きく揺さぶられるさまであると。だから、感動こそが日本文化だということで、そういう方向に育てられるのだなと感心して聞いていた。

それで、少しこの辺りはどうなのかなということを正直に申し上げると、32 個ある「動詞」だが、私は年を取っていることもあって、ほとんど当てはまらない。もう少し静かで安全なほうがいいなと思ったりもするけれども、そういう世代間や被験者の問題にもなろうと思うが、そういうことがこれからどうなるかなということとか、先ほど、心が激しく揺さぶられるさまと言ったけれども、例えば大宮でいくと、西口が再開発されて、東口に回るとすずらん通り商店街などの小路があって、さらに行くと、参道があって氷川神社がある。その後ろには見沼田んぼがあるというので、とてもギャップが大きくて、それが感動の源泉になっているように思うけれども、そういう空間の大きさやその

取り合わせのようなものはどう考えていくのだろうと、少し考えさせていた
だいた。

それと、再開発はおっしゃるとおりで、でも、今は国の仕組みがこうなっ
てしまっているの、受け止めて頑張る部分と、知恵を働かせる部分と、いや、そ
れではとても駄目だから、大きく変えてくださいと。再開発の都市再生、今、
あちこちで批判が出てきたので、そういう意味ではいいチャンスだと思うけ
れども、それだけに、時間的制約もあるので、どこに集中していくかというこ
とをこの中できっちり考えなければいけないなという気付きを頂いた。

＜座 長＞ 島原さんからは、後ほどコメントを頂きたい。

＜島原万丈氏＞ はい。

＜座 長＞ それでは次に、内田委員からお願いします。

＜内田委員＞ 「動詞」のまちというのは本当におっしゃるとおりだなと思った。
私も何か新しいものというのを考える時に、何が欲しいかではなく何をした
いかを考えるべきだということは常々機会を捉えて申し上げていたところだ。
何をしたいかといった時に、それを受け止められるハコが後でついてくると
いうのが考えとして正しいのかなと思っている。

「動詞」のまちで何をしたいかという話をした時に、現代的に言うとプレイス
メイキングの話だと思う。プレイスメイキングというのは、空間ではなく場所
をつくる。帰属感であったり思いだったり、そういったものがあって、場所に
なる。では、プレイスはどうかつくればいいのかといった時に、この「動詞で評
価する」の言葉を換えたものだけれども、「Power of 10+」という言葉があ
る。その場所で10個活動が思いつくかということだが、そういった視点から
考えるものとプレゼンテーションはかなり親和性が高いと思って聞いていた。
少し学術的になって申し訳ないけれども、ジェイコブズの話だが、混合一次用
途という話をされた。私はジェイコブズを研究していて、混合一次用途とい
うのは、近年、例えば再開発に図書館を入れたり、駅前に建物を入れたり、地方
都市の戦略がある。あれは、必然的に来るという目的を持つ一次用途というも
のとなる。一次用途というものをきちんと準備すれば、その周辺に二次用途が

生まれる。二次用途というのは、例えば図書館に来た人がカフェに行ったりレストランに行ったり、そういったものを生み出す。なので、それらが混ざってストリートに表出していくことが大事だというのが、ジェイコブズの基本的な理論だと思っている。そういったことを意識すると、やはりいろいろな用途の混ぜ方がすごく大事だと思っているし、それがストリートにきちんと面して、ストリート自体を様々な活動を生み出すような形にするというのは、ジェイコブズの言うものは今でも機能しているなと思っているところだ。

＜座　　長＞　それでは、次に岸井委員からお願いしたい。

＜岸井委員＞　全国チェーン店だけでは何も面白くないというのはそのとおりで、まさに地域には個性が必要であるということだと思うし、先生がおっしゃったとおり、その個性に自分のにおいを感じるには、参加をするというか、そういう時間を共にすることが必要なのではないのかなという気もする。

そういう機会をどのようにしてつくっていくかというのは、まさに今まちづくりとして、市街地整備 1.0 から 2.0 に移った時のテーマとしてみんな意識している。だから、ここでもチャレンジingなことを頑張っているけれども、極めて身近なところから一步一步入っていく積み重ねが、自分のまちの愛着につながるのだろうなと思って伺っていた。

もう1つは、先ほどおっしゃられた、安い所でないと新しいチャレンジは生まれない、これもそのとおりだと思う。家賃が高い所はなかなかもないので無理だと思う。渋谷の ICT 企業も渋谷のマンションの中でそうやって生まれてきた。しかし、こうした企業が成長していく時に、それを受けとめてくれる場所が渋谷の中になかった。だから、みんな出て行ってしまった。ようやく初めて少し広い開発をしたのが今のヒカリエの所で、それで戻ってきたわけだ。やはりあの辺りのまちの香り、そこにいらっしゃる人たちの個性は、本当にもう ICT の企業さんにとっては親和性の高いもので、なかなか丸の内だと仲間が来てくれない。ネクタイして話してる人なんてやってられないよと言われるらしい。やはり何か成長するプロセスにある時には、その成長を受け止めてくれるまちも絶対に必要。大宮も何かを生み出す必要があるけれども、これだけ新幹線が来るので、それだけの可能性を生かして大宮が受け止めるまちであっても私は問題ないと思っている。そういったポテンシャルがあるまちではな

いかなと思う。

<座 長> では次に、田矢委員からご意見を頂戴したい。

<田矢委員> お話をお伺いしていて、生きているまちづくりというのはおっしゃるとおりだと思う。ただ、今の太宮の GCS 会議という、しかも第5回という場において、正直言うとある意味サプライズで、いわゆるおっしゃっている話というのは、今しようとしている再開発は駄目だ、つまらない話になってしまうということを、この段階で出されている意味が、私は正直言うと、流れの中でよく分かっていない。

別にこれがどうこうではなくて、そこは少し私が腑に落ちていないところ。だから、お考えはいいと思うし、おっしゃるとおりだし、例えば東京で言えば、今、学芸大学駅前がなぜあんなに、大きなビルが1つもなくて、おっしゃるとおりのまちで注目されている。おっしゃるとおりだと思っているが、さいたま市のまちづくりだったら面白いが、太宮 GCS のプランとしては少し違和感がある。

1つだけ用意した資料があるのだが、出してもらってもよいか。これは実は、先ほど森ビルの話が出ていたが、たまたま私が役員をやっている会社がこの虎ノ門ヒルズの虎ノ門横丁というのを開発した。

森ビルさんもやはり虎ノ門という何の味気もないあのまちに、どうやって人を呼び寄せるかというのがこの課題感を持っていて、せめて彼らができるところというのが、何かできないか。そこに太字で書いてあるけれども、まさにまちの魅力、従来と違う活力のある、それらを食の力でという、こういうテーマでお題があって、そこに今、私の関係する会社が企画をしてやっていた。

まさにおっしゃっていたセンシュアスを、都市の中でどうやって機能するかというのが虎ノ門横丁。同じようなアイデアが渋谷の MIYASHITA PARK、あれも三井不動産がやられている。ホテルに少し関与しているが、あれも駅から行く所に、いわゆるガード下の横丁のようなざわざわした所をつくったりしているのだ。だから、そういう所は1つの解決としてあるのだが、これはあくまで開発プランの中の1つのパートで、どういうものを持ってくるかくらいなので、今回のような太宮 GCS は幾つも区分があって、そこをどうやっていくかといった時には、少しテーマが違うかなと、非常にスポットなのかなという

感じを持っている。

やはりより重要なのは、どちらかというと、今の進め方が実は問題があると思っていて、いわゆるいろいろな区域があって、それを共存させるのか競合するのか。今のそれだと競合してしまうのではないか。だから、まちづくり、このあと文化も出てくると思うけれども、そこではどちらかというと共存させる仕組みをつくってやらないと面白いまちができないのかなと、改めてテーマと少し違うかもしれないが、思う。

<座 長> それでは、藤井委員からご意見頂戴したい。

<藤井委員> 私は島原さんの今回問題提起されたことは、まさに今日的な最も重要な課題提示をされたと思う。

今、マンションの平均価格は大宮を含め、1億円を超えるのが当たり前となっている。首都圏の都心は、普通の人に住めない都市になっているわけだ。そういう中で、先ほど石田委員から問題提起があったけれども、今までの都市計画的手法が本当にいいのかと、こういう問題になっている。

まちには多様性が不可欠だ。まさに、先ほどの五反田バレーの話もあったけれども、例えば今日、渋谷があれだけのIT企業の集積地になったが、DeNA、サイバーエージェント、当初はみんな机1つで始めた。そういう小さな企業が入居できる安い家賃のビルが多数あった。今日、DeNAもサイバーエージェントも立派なビルに入居しているが、最初からあんな立派なビルに入っていたわけではない。そういうスタートアップが立地できる街であったからこそ、今日の渋谷が形成されたが、今はビルが皆立派になり、家賃が高騰したため、渋谷がそのようなスタートアップを受け入れられる余地が少なくなったから、先ほど島原さんがおっしゃったように、五反田バレーのほうに移ってしまっている。それでは渋谷らしさが失われてしまうと東急は分かっているから、何とかそれを引き止めようと一生懸命やっている。

例えば、麻布台ヒルズについては、一番上の所は200億円。そういう人たちしか住めない街で、今、よくネットの世界で言われているのは、麻布台ヒルズは賑わいが無く、閑古鳥が鳴いているという議論が起こるわけである。一方で、例えば中野とか吉祥寺とか谷根千とかそういう多様な集積のある所に外国人や世界の人たちがわーっと集まっている。要するに、多様性というものが大切

なのに、これだけマンションの価格が上がっていく中で多様性が失われてしまいかねない都市構造になろうとしており、その都市構造はサステナブル、つまり持続可能なのかという問題が、日本全体、特に東京、首都圏では突き付けられているということだと思う。

その問題に対して、私もどう解決していったらいいのかとずっと考えたが、1つのヒントになるかなと思っているのは、イギリスのロンドンの例だ。ロンドンの有名な再開発にドックランズというものがある。元々造船所だった所を、第2のシティにしようと言って、サッチャー政権の時にエンタープライズゾーンというのをつくって、大規模な再開発をした。その結果どういうことが起こったかというと、造船の工場労働者の人たちが住んでいた安いアパートが撤去され、多様なコミュニティができていたのが破壊されてしまった。代わりに、金融センターの高層ビルやタワーマンションが次々建って、お金持ちだけが集まる都市になってしまった。こういう形は不健全ではないか、と多くの人が心配し、どういうことが起こったかというと、「ソーシャル・エンタープライズ」という企業が次々に立ち上がったと言う。ソーシャル・エンタープライズというのは、サッチャー政権の頃、立ち上がったものだが、サッチャー政権は、新自由主義という旗印のもと、公営住宅を全部民間に売り払うということを徹底的にやった。だから、公営住宅がどんどんなくなった。そうすると、低所得者が住めなくなるだけでなく、街の多様性もどんどん失われていく。

それでは不健全な街になってしまうと多くの人が懸念し、ソーシャル・エンタープライズというものを立ち上げた。ソーシャル・エンタープライズは、見た目は全くの株式会社なのだが、そこで上がった利益は社会還元するという目的でつくったもので、サッチャーのあとのブレア首相もソーシャル・エンタープライズを一生懸命政策的に応援した。その結果どういうことがドックランズで起こったかというと、要するにスクラップ・アンド・ビルド型の再開発でやったらお金がかかるが、古い建物をおしゃれにリノベすれば十分魅力的なアパートになる。そういう建物は、探せばまだまだたくさん残っている。そういう建物をリノベすれば、スクラップアンドビルド方式に比べ家賃も安いし、多様な人が入れる。例えばマイノリティーの人やシングルマザーの人、学生、スタートアップの人を入れる。そうすると、そこは面白い街になる。

その結果どういうことが起こったかというと、ドックランズの隣のタワマンの人たちも、そこが面白いからみんなで行ってみようということになり、そこ

でお金を落としてくれて、そこがビジネスとして回っていくことになる。結果、タワマンの人も幸せだし、スタートアップも幸せ、街もサステナブルになったと言う。例えばコインストリートという街路は、そのような多様性のある街の一例だと言うが、結果、ドックランズは単なる再開発ではなく、古い建物も残った魅力的な街になったという。

だから、例えば本当は麻布台ヒルズの再開発の隣に、周辺の空き家を活用し、おしゃれなりノベを施した多世代向け公営住宅とか、店舗併用住宅とかができていれば、もっと魅力的な街になったのではないか。今、東京都も、やっとアフォーダブル住宅という政策を言い出したけれども、もっとアフォーダブルな多様な人が暮らせる街、いわゆるスクラップ・アンド・ビルドではなくて、もっと空き家を改修したりリノベしたりしておしゃれな空間をつくって、多様な人を入れるというようなものを併設しないと、人工的な、まさに島原さんがおっしゃったように、もう武蔵小杉のようになってしまう。武蔵小杉ようになったものが、あと10年、20年は続くかもしれないけれども、もっとサステナブルに50年、60年、次の世代循環をしていくという都市になるのかどうか。しかも、もっと言うと、今、若い人たちはもう、パワーカップルであっても1億円を超える住宅なんて買えない。そんな形の都市に、そういうまちにしているのかという問題が突き付けられている。このまま行くと、都市は、若い子育て世帯が住めない金融マネーが闊歩する街になってしまう可能性がある。市長さんがプレゼンをしていただいた時に、再開発エリアの地図があったけれども、あれも少し見させていただくと、あの全面的な所を全部スクラップ・アンド・ビルドで本当に昔の国交省の再開発のモデルのプロトタイプで、高度成長期の時の考え方そのままできている。一体誰がお金を出すのか。外国の資本だけが、要するにマネーの世界の中に都市というものが飲み込まれて、それでいいのかということだ。

だから、そこはもっと別のミックスさせた手法を考えない限りは駄目だということが、今、目の前に突き付けられていると思う。だから、キーワードは多様性だと私は思う。そういう意味で、島原さんが今日プレゼンをしていただいた。今日お話を聞いて、非常に重要な問題提起をしていただいたなということを感じたところである。だから、例えばドックランズなど、様々な事例も参考にしながら、もう1つ新しい手法をさいたま市のこの開発のところにビルトインしていくということにぜひ挑戦して欲しいと思う。

<座 長> それでは、次に山田委員にお願いしたい。

<山田委員> 今日、お話を初めて聞いたが、既存のまちをアンケートや調査で、評価をして、その建築や都市を、機能や面積や規模とかそういうことで測るのではなくて、人がどう感じているかという「感性」で捉えるという発想、これは当然そうなのだが、今ここで私達の立場から言うと、これから GCS で大宮東口を再開発していく、つまり新しくつくろうというのが前提なので、今の宮を残して評価するわけではない。未来に引き継ぐ燃えない、地震にも強い強靱なまちをつくらうとするとどうしても全部つくり変える感じになるので、その開発企画や設計の中でどのようにして琴線に触れるような、五感に触れるような空間を用意するかが重要で、用意した上で、そこに住む人や働く人たちと時間が「官能都市」をつくり上げていくという順番だと思う。

私はずっと建築の設計をやってきた経験からいうと、例えば今から 25 年くらい前に、さいたま新都心に「けやきひろば」という立体公園をつくった。その下にショッピングプラザを計画して、商業・店舗が入った。あれを私がプレゼンした時に、プロポーザルの審査委員長の伊藤滋さんという都市計画の重鎮が何を言ったか。「このまちを見てくれ」と。「広い通りとコンクリートと鉄だけで出来ている。何とかここにやわらかい広場をつくりたい。」ということで、何人かで闘ってたまたま私が当選してそうなるよう設計した。

25 年たって、ついこの間、久しぶりにそこへ行った。ピーター・ウォーカーというアメリカのランドスケープデザイナーと一緒に設計したのだが、ケヤキは育っているし、人がたくさんいて、お弁当を食べたり本を読んだり、ものすごくいい魅力的な環境だった。これが多分、先生が言う、官能的な空間、あるいは都市なのだが、伊藤滋さんが言ったような、広漠とした環境というものもだいぶ薄れて、なじんできたという感じがあった。

例えば少しこれも関連して、私どもが関与したものだから、責任をもってお話しできるが、恵比寿ガーデンプレイスが出来て 30 年たつ。それから、私がやってきた TBS の赤坂サカス、あれは今どうなっているか。あれも全部新しいまちとして造り変えたわけで、我田引水かもしれないが、非常にいいアルコーブがあったり、施設があったり、店も何回か替わって熟度が高まっていいまちが出来上がるので、必ずしもいいまちをつくるためには、新築の都市開発を否

定的な目で見ては絶対にいけない。先を読めるデザイナーなり設計者たちがきちんとそういう種を植えていくということが大切で、これを GCS で、東口駅前開発でやっていきたいと思う。

少し話が散漫だが、歌舞伎町に東急がタワーを造った。あれも混沌とした歌舞伎町の中に映画館や飲食店やライブハウスやホテルとか、そういうものを縦に積んで立体的なまちの種を植えこんだ開発で、これはこれで GCS の参考になるものがあるし、先ほどどなたかがおっしゃっていた、森ビルの虎ノ門ヒルズビジネスタワー地下の横丁、これも素晴らしい。これも新しい建物でありながら、本当に昔、多分あったであろう、新橋か西新橋から虎ノ門にかけて雑多にあったような横丁を現代的に再現しており、いいと思った。そうやって建築やまちをつくる中で、官能空間になるような仕掛けをたくさんつくっていくということを考えなければいけないなと思う。

それにしても、これは少し生意気な言い方だが、私も大宮の東口に現役の頃からタッチしてもう 16 年になるが、その間の、7 年前の 2017 年に都市再生緊急整備地域に指定された。普通、そのあと、都市再生特別地区の指定に流れていく話なのだけれども、そこでぷつっと切れて、今は第一種市街地再開発で 6 街区がばらばらに計画しているということで、大宮東口の 6 街区の再開発は、私が見る限り何年たっても具体的には何も具体化していない。これは何なのだと。多分、時代的背景やいろいろなことが絡んでいるのですが、何かが、あるいは誰かが意図的に妨害しているのではないのかと思うくらいスピード感がない。これを根本解決しない限り、GCS は推進しないと思う。こうやって時々集まっている推進戦略会議が、推進するための戦略をしっかりと考えて提言していかないと、大宮の GCS 化構想というものはどんどん灯が消えていくのかなという危機感を私は持っている。

6 街区ばらばらでやるのではなく、3 年前の最初の推進戦略会議で私は発言したが、6 街区一体で考えたパワフルで競争力のある都市再生特区の構想を誰かが企画して、そのいいところを採って改良を加えながら、それぞれの街区が市街地再開発事業で成し遂げていくという構成にしなければならないと思って、もう一度それをこの場で、進言提言しておきたい。

<座 長> それでは次に、涌井委員からお願いしたい。

＜涌井委員＞ 今日では島原さんから大変刺激的な話を伺えたと思う。私は今日のお話を伺って、幾つかに仕分けて伺う必要があるのかなという意見だ。

それは一体どういうことかという、いわゆる都市の構造的な問題、それから都市のテイストの問題、別の言い方をすると、私はいつも言っているのだが、地力と魅力というのは違うと思う。地力というのは、その土地のゲニウス・ロキという、地歴から引きつける非常に訳の分からない吸引力、こういうものの上に、魅力は投資によって決まってくる。この辺りを2つに分けて考えていく必要があるのではないかという意味では、恐らくこれからの都市再開発の大きな焦点は一体何かという、器と料理の関係だと思う。どういう料理を盛り付けるからこういう器をつくろう。こういう器があるからこういう料理がいいよね。そのどちらを選択するのかというのは非常に重要な選択肢なのではないかという気がする。

私の基本は、多分、とても大きなトランスフォーメーションが今起きようとしていると理解をしている。その延長線上にコンパクトシティ政策というのが、非常に効果を上げた部分と、それから闇も見えてきた。それは先ほどどなたか、藤井委員だったと思うが、おっしゃっていただいたとおりで、今、恐らく都心23区で坪当たり大体2,000万円を突破するかどうかという状況になろうとしている。つまり、大手のデベロッパーは、要するに非常に一定規模の富裕層の規模をマーケットの中で争奪戦を繰り返している。それでいて、郊外政策という、東京の都心とそれを囲む地域というものの戦略的な議論はあまりされていない。

石田委員も関係してくると思うが、今、国交省で土地利用政策の見直しの議論、特に郊外についての生産緑地、その他の取扱いを一体どうするのだという議論をしている最中だ。そういう中で大宮を見ていくと、さいたま市と言わせていただくが、森記念財団の土地評価ランキングで、日本で大体、136都市中の24位である。この24位の理由というのをいろいろと分析しているので、またご提供するけれども、いろいろな課題が残されている。これは先ほど私が申し上げたようなところと関係してくると思う。

それで、非常に今日感動したのは、関係性と身体性というものと、「動詞」で都市を評価する。これは全くそのとおりだと思う。しかし、私は下北沢を手がけてきて、下北沢の場合は、むしろ構造問題とテイストの問題と両方を天秤に掛けなければいけない。おかげさまで、それが非常にいい格好になって、木密

の問題の解消と緑道の創生ということで解決ができたわけだ。これも非常に時間がかかったけれども、今、私が心配しているのは、ものすごい勢いで建築コストがかかっていること。既にもう 25%以上上がっている。これから準備をして5年かけて着工時にまた多分7%か 10%の値上がりが出てくる。そうすると、どういう用途にするのがいいのかという辺りで非常に大きな次から次へと課題が出てくる意味合いで、先ほども申し上げたように、今日話を伺いながら、都市の魅力をつくるにはこういう方法が正しいだろうと全く共感をして、同時に、構造的な問題は別問題だという受け止め方で今日話を伺わせていただいた。

<座 長> それでは、最後に池田委員からご発言をお願いしたい。

<池田委員> 理念や概念、そして今回のご提案というか問題提起は大変勉強になった。しかし、これまでの議論もそうだが、この議論をどこまで続けてやっていくのか、ここに非常に危機感を持っている。大宮のまちづくり構想があるにもかかわらず、実際は6街区それぞれについて、みんな違うステークホルダーたちが企画をし、デベロッパーも全部違う人たちが動き出している。もう既に動きだしている構想があるところで、それを、この大きな国の中で GCS 構想にかぶせて、皆さんがその思いを共有できるのかということ、技術的には非常に難しいのではないかと。もう既にスタートしてしまっているものも当然あって、やる方々も考えもそれぞれ違う。ここを何とかしないと、とにかく進まないのではないかと感じる。従って、これからの議論かもしれないが、では具体的にどう動くのかということに早く、行動を起こせるところまで持って行きたいと思っている。

<座 長> いろいろご意見があったが、島原さん、ご発言お願いできるか。

<島原万丈氏> 私どものレポートの調査研究に対するご指摘は真摯に受け止めたと思うのだが、1つ、虎ノ門ヒルズの話で、横丁の話があったけれども、あるいは恵比寿ガーデンプレイスの話、東急の歌舞伎町タワーの話、比較的うまくいっているだろうと思われる再開発の事例のお話があったと思う。そこに共通する決定的に大きな特徴は何かということ、そのデベロッパーがその

ビルを運営しているということ。

ほとんどの再開発ビルは、マンションを売ってデベロッパーはいなくなる。そうすると、1階・2階の商業フロアは、再開発組合から転がり落ちたような株式会社でほとんど営業の意思もない。地権者はもう権利交換で仕上がっているから、そこに危機感もないまま放置される。なので、武蔵小山の駅前が28%も空いている状態が続いているわけである。しかし、賃貸マンションやオフィスビルを運営するという形であれば、恐らくそのデベロッパーは売り逃げのようなことはできない。例えば大丸有エリアの丸の内、これはもう三菱地所が威信をかけてやっている。虎ノ門にしても森ビルさんが威信をかけてやっている。日本橋は三井不動産。しかし、そういったデベロッパーはよその地域に対しては売り逃げのような関わり方である。それはビジネスモデルがそうになっているのだから、彼らに罪はない。短期的なフロー重視の再開発事業のビジネスモデルと長期的なまちの繁栄が矛盾しているのだ。

ということなので、これは建築設計の問題ではなくて、ビジネスモデルとか経済の問題である。そこをやはり考える場である。しかし、恐らくあれだけの規模の再開発だからタワーマンションを造らないと再開発事業は成立しないし、そういう計画になるはずだ。そして、涌井委員がおっしゃったように、これから数年後にはさらに建設費が上がるのは確実で、補助金の額がさらに上積みされるだろう。それで出来たのが数億円という一般の市民には縁のない、富裕層の節税や転売狙いの投資マネーのための住宅になって、下はがらがらに空いていて、というようなことがあったら、なんのために税金を投入したのかという話にもなる。

なので、そのビジネスモデルも一緒に考える、再開発のモデルも考える必要があるかと。そこから、その場所を長期的に魅力的にしないと成り立たないビジネスを入れていかないと駄目だろうと思う。

<座　　長> それぞれの委員からも大変興味深いというか、大変示唆に富んだお話を頂戴したと思っている。

私も島原さんのお話を聞いて、「動詞」で考える都市ということについては、非常に面白く、共感をする部分もたくさんあったと思っている。ただ、もう一方で、再開発をした場合、どうしてもコストが高くなって、まさに大宮は今は再開発はしていないけれども、どんどん賃料が高くなって、結果的にだんだん

物販も成り立ちにくくなって、飲食系にどんどん集約されて、しかもチェーン店的なお店が中心になってくるというようなまちに変わってきつつあるという感じを実感として思っていて、それをどういうふうに、官能的な仕組みということは、再開発においても、先ほど島原さんから運営の仕方のお話があったが、そういった形で越えられる部分もあるかと思う。

また、あとはエリアごとにやはり古くて安い場所というのも恐らくあったほうがいいのと、新しいものを生み出すエリアとしては適切なところもあるのかもしれない。あるいは、運営の中で稼ぐ場所と、どちらかというところ、稼がないけれども新しい価値を生み出していく場所であったり、少し安いコストでも人をたくさん集める力を持っている店舗や会社が来ることによって、今言ったようなことができるというケースもあろうかと思う。

ただ、これも運営の仕方など、ハードだけではなくていろいろなことに目を配りながらやっていく必要があるかなとは思っている。ただ、聞いていて非常に思ったのは、やはり再開発の中ではいろいろなターニングポイントに来ていると私も感じているので、その中で、そういったことも踏まえて、これからも GCS のあり方について考えていきたいということを感じたところである。今、私の感想めいたことを申し上げたけれども、それ以外に皆さんからこうした議論の中でこの大宮 GCS について、都市機能の向上であるとか都市の魅力、あるいは「動詞」で考える都市というようないろいろなキーワードが出てきたけれども、その中で、皆さんから少しこういった点について、GCS について意見を言いたいというところがあったらぜひお願いしたい。

池田委員から頂戴する。3分くらいでお願いしたい。

<池田委員> 同じ話の繰り返しになるが、資料の最後のページを見ても、各街区が既にいろいろなことをされていることがわかる。これに今おっしゃるようなコンセプトや概念など、とにかく思いをどうやって巻き込んでいくのか、どうやって意思を統一しながら、同じように真っすぐ一緒に歩けるのかというところが、とても悩ましい。皆さん違うことを言っているなかで本当にできるのか。今、それらをまとめる力があるところはあるのか。これはなかなか、商工会議所でも容易でない。果たして市だけでできるのか。統一した大きなデベロッパーが入ってきてもう1回まとめ直せるかといったら、恐らくもう無理だろう。それを聞ける機会も失っているけれども、時間軸を考えると非常に

遅かりきになってきているのではないかという感じがする。ここをどうやって修正をかけて具体的に動いていくのかということの議論をしていかなければいけないと思う。

<座 長> それでは、石田委員、ご発言をお願いします。

<石田委員> 市がどれだけ頑張りがきくかというところにかかってくると思っている。先ほども申したように、多様な地区に対して、そこを6街区の中でどうやるかということだったと思うが、これは今の再開発で大きな欠陥だと思うのだけれども、区域外、区域内で全然ギャップがある。そのギャップをどうギャップとして認めつつスムーズにやっていくか。そういう観点からすると、市が管理をされている、道の分け方と再開発の分け方というのをどうするかなのだが、これはよく考えてみると、建築基準法の中では本当に難しい問題であって、そういうところをすれば再開発のこれからの設計とかビジネスのあり方というのは挑戦してもいいのかなという気が非常に強くしている。それくらいのことが要求されるし、実現すると日本全国のためにとってもいいことができそうな、そういうプロジェクトのような気がしている。

建築基準法と都市計画法や道路法の関係はややこしくて仕方ないのだけれども、その辺りまで見据えて議論を進めていかないと、皆さんがおっしゃるような解というのは出てこないようにも思うので、その辺りはぜひ市長をはじめ市として頑張っていたいただければと思う。

<座 長> それでは、内田委員からお願いします。

<内田委員> 全然違う立場からお話するけれども、もともと大宮の文化と GCS 化構想というテーマを頂いていたと思う。今、私はアーバンデザインセンター大宮の副センター長をやっていて、アーバンデザインセンターを知らない方もいらっしゃると思うので、少しだけご説明すると、産官学民連携で公共空間の利活用等を含め、まちづくりを行っているような組織である。

再開発を連担していくときに、公共空間をどうつなぐかというのはかなり重要なポイントだと思っている。公共空間、現在の道路予定地や大門の再開発の前のストリート、そういったものを使いながら、大宮のストリート文化という

ものをしっかりと見つけ、それを盛り上げていこう、可視化させていこうというところが我々の実践の目的としてある。

なので、今日、文化というお話を頂いた時に、もちろん美術館のようなハイカルチャーも大事だが、ストリート文化、都市文化といったところをしっかりと大宮の魅力として捉えながら、それをきちんと受け入れられるような、公共空間で、きっちりと再開発同士をつなぐということが、その後のサステナビリティのことを考えても重要だと思っている。

少しだけご紹介すると、我々はストリートデザインスクールというのを毎年やっていて、いろいろな方に参加していただきながら大宮のストリート文化はどういうものがあるかというのを見つけていただいて、それを、例えば大門の再開発の前のそういったところで実現してもらおうということをやっている。その中で大宮の魅力として見つけていただいたコンテンツがいくつかあるのだけれども、一番は古着屋さんである。古着屋さんのネットワークで、ストリートワードローブという形で古着店のマーケットをやった。その次の年も、中山道の古物商の方々が集まって、古物市をやって、そこでは古い椅子をそのまま抱えて持って帰るような人まで現れたくらいかなり人気があった。それから、ダンススクールも大宮駅周辺にたくさんあるので、普段使われていないような空間を使わせていただいて、ダンススクールの集合による公共空間の活用というのを行った。

今年のスクールでは、大宮駅周辺にチルな空間が足りないというテーマになった。チルというのは、チルアウトというように、落ち着いたりくつろいだりという英語なのだが、そういうチルな空間をつくるために、実は大宮は音楽関係の人も多いので、そういった音楽を活用したストリート文化というものを可視化させようということもやってきた。

あと、いろいろとやってきたのだが、ストリート文化というものを多分まだ皆さんあまり気付いていない部分もあるのではないかな。当事者の方はよく分かっていると思うし、先ほどのチェーン店ばかりになるということに関しても、個性のある小規模な店舗をストリートマーケットのようなもので試験的に出店していただく。そうすると、意外とインターネットで売れていたものがここで売れたとか、それから販売をしている中で住民とコミュニケーションが生まれるといったことをいろいろお話として頂いている。

なので、やはり公共空間は使うのが、料金の話だったりハードルだったりいろ

いろな大変なところがあるのだが、今回の開発が連坦して進められていくとしたら、そういったところで必ず生まれてくる公共空間、先ほど道路の話もあったが、そういったものがストリート文化のインキュベーターとして活用できるような状態というのが、大宮らしいまちづくりを進めるのに非常に重要だと思っている。それはアーバンデザインセンターのほうでもいろいろと今まで仕掛けてきたところもあるので、そういったことをうまくつなぎながら、まさにセンシュアス・シティなニュアンスを持った新しいまちづくりを考えていければと思う。

＜座　　長＞　それでは続いて、岸井委員にお願いします。

＜岸井委員＞　これから大宮の駅前のあり方をどうするかという中で、これまでも、ほかのまちもそうなのだが、我々がとても大事にしなければいけないと思っているのは、低層の３階とかその辺まで。その部分が、まちの雰囲気そのものなので、ここにはしっかりとした質の高いものをといつも思って、デベロッパーの方ともお話をしている。上のほうはそれを成立させるビジネスの世界で、上の方で１層が２層になろうが、ほとんど関係ない、下の価値は全然違うというくらいのつもりでこれまではやってきた。けれども、今ご指摘があったように、建設費が随分上がってきていて、ビジネスモデルとしてもう一度少し冷静に考えていく必要も出てきている。例えば上のほうのフロアに関していうと、大宮で床をつくる、床を提供するというのはどういうことなのか。先ほど少しお話をしたが、私自身は首都圏レベルで必要だと感じて話をしている。

つまり、東京の真ん中にはいつか必ず大きな地震が来るわけである。その時、首都圏のアクティビティを止めないようにするためにも、部分的にでも可能なものは、一番安全な大地を持っている大宮にこそ、新幹線ネットワークがある大宮にこそ移すくらいのことを、政府の政策としてやるべきだと考えている。第１期の業務核都市の政策がさいたま新都心や MM21 をつくったわけだけれども、横浜ではその勢いが出てきたところの受け皿として、次に今、関内駅周辺で官民連携の再開発が既に動き出した。一步先を行っている。大宮もまさに同じようなことが起きているのだと思っていて、民間企業がこの大宮の床を使って、リダンダンシーを確保する、その活動を政府が支援してでもやるべ

きだと私は思っている。床がないと仕方ないけれども、床を出しながらそういう支援を求めていくことによって、先ほどの目つきが変わったビジネスモデルも一部何とかならないかなという気持ちもある。

それから、下のほうの魅力に関していうと、当然、公共空間の質も大事だけれども、同時に地元を愛するプレーヤーの魅力が大事だと思う。だから、ぜひ地元の皆さんには引き続き再開発が起きたあとでも、そこでプレーヤーとして活動していただきたい。もちろん、再開発ですから床の権利をお持ちになるので、不動産経営もあるだろうけれども、不動産経営で収入をもし得たとしても、逆にその収益をもって自分でまちのためにまちの中にアクティビティを起こしていただきたいなと思う。そういう人たちがいるまちこそ面白い。そういう人たちが頑張る所には若者が必ずやって来る。若者にもチャンスを与えてほしい。そういうようなことこそ、下のフロアのほうでは頑張れるのではないかなと考えている。もちろん、床を埋めるには全国チェーンが一番早いのですけれども、そうではなくて、大宮らしいまちをつくるということをみんなでやっていくという仕組みこそ求められているのではないかと思っている。

＜座　　長＞　それでは、田矢委員からのご意見を頂戴したい。

＜田矢委員＞　先ほど少し厳しい言い方をしたのだけれども、先ほどご紹介いただいた中に、大宮は、日本全国で住みたいまちの上位なわけである。非常に既に魅力のあるまちだと思う。かつ、現状も非常に高い建築コストで再開発しようとしているので、これはどこを工夫しても高いものになってしまうというのはもう避けられない。そうすると、それをあえて多様化も含めてやるにはどうするかと、先ほどの、ビジネスモデルをつくるのが大事なことで、もう1つは、高いといっても資産なので、資産価値を維持するとでもいうか、いわゆるまちとしての付加価値をどう維持するかという仕組みをつくって終わりでなくて、つくったあとどう考えるか、これがまさにビジネスモデルだと思うのだけれども、そこが非常に重要だと改めて思った。

それともう1点、私的なことで恐縮だが、先ほど武蔵小杉の話があった。私はそこに住んでいるが、武蔵小杉で私も含めて周りに住んでいる人は、皆さん、非常に満足度が高い。いろいろと言われているが、実は経済域がどんどん広がっているのである。周りの世田谷とかそういう人たちもどんどん来ているし、

日中を過ごし、夜は会食し、非常に面白いまちになったと思っている。
だから、いろいろな負の部分のままにしておいたら多分腐っていくのだけれども、そこをどんどん改善してどんどん便利な、いわゆる半径1km圏内で全てが終わるまちになっている。これはこれで非常に魅力的なまちで、しかも資産価値が、先ほど申し上げたところによると維持されている。これはこれで1つの、効果と言っているのか分からないが、都心部ではない1つのまちづくりでいいモデルだと私は逆に思っている。

<座長> それでは、次に藤井委員にお願いします。

<藤井委員> 先ほど、池田委員が、大宮の再開発はいろいろなエリアがあって、それぞればらばらで、一体誰がプロデュースして全体をまとめるのか、というお話があった。市長さんのプレゼン資料でいくと28ページだけれども、再開発エリアの地図である。今、池田委員がおっしゃったことで、1つのソリューションになるのではないかと思うのは、「エリマネ」と通常言うけれども、エリアマネジメントというやり方がある。

エリマネというのは、例えば一番進んでいるのは、渋谷だと思う。渋谷の東急が一生懸命汗をかいてエリマネをやっている。どういうことをやっているかというと、道路の特に地下空間をエリマネ組織が占有させてもらい、そこを使ってエリマネ組織は広告を取り、それがエリマネ組織の収入になる。その収入を、エリマネ組織は、様々な街のオープンスペースでファッションショーをやったりライブをやったり、外国人向け観光案内を運営したりして街の活性化に還元する、ということをやっている。

先ほど、山田委員から歌舞伎町タワーの話があったけれども、東急は、歌舞伎町タワーという単体の建物を建てて歌舞伎町が成功したとは全然思っていない。あそこは、歌舞伎町の前に噴水広場がある。道路法上の道路区域にあのような広場がある。都市の中にああいう空間は他にはない。だから、東急は最初から噴水広場を活用して、様々なイベントができるよう、歌舞伎町タワー側面に、巨大なモニターをわざわざ設置し、劇場の楽屋から噴水広場に向かって役者が手を振れるバルコニーまで設置している。そして、歌舞伎町のあちらこちらに最近できているライブハウスや多様な面白いお店の人たちを巻き込んでエリマネ組織をつくれないうか、と模索している。

当然のことながら、西武新宿駅ともデッキでつなげられないかと。西武鉄道が「うん」と言ってくれなかったから今は実現できていないけれども、いつでもつなげられるように、建物構造はわざと残してある。東急が優れているところは、そういうふうに個々の再開発で止めようなんて最初から考えていないのだ。そうしたエリマネによって渋谷は競争力を得て、それから同じように歌舞伎町も競争力を得るだろうと、こういうふうに考えているから、一生懸命エリマネをやっているわけである。

同様の考え方から、東京駅丸の内側の「大丸有」、つまり、大手町・丸の内・有楽町地区もエリマネをやっていて、いろいろなイベントをやって、噴水をやったりイルミネーションをやったり、そうやってまちを盛り上げている。昔は丸の内なんて日曜日は誰も歩いていなかった閑散としたオフィスだけのまちだったけれども、それをみんなが歩けるようなまちにして、ああいうふうなモニュメントをずっと置いてみたり、いろいろなイベントをずっとやって努力をしている。

だから、28 ページにあるようなこのエリア、1つ1つの開発はそれぞれの開発の事業者がいるから、それぞれやっていく。そうでないと事業は進んでいかなйと思うから、それらのところの個性を出してやってもらうのだけれども、みんなが共通するような、きちんと組織を束ねるエリマネのようなものをまずつくって、そして一緒にやっていこうではないかということが大切だ。それからビルの造り方も、隣のビルとは関係ありませんとつぶし合いをするのではなくて、デッキでつなぐとか、例えば植栽などを統一するとか、そういうことをお互いにやれば、それがお互いの価値になる。そういうことを話し合い、実現するエリマネ組織をつくれるかどうかというのが極めて重要だと思う。

渋谷の場合は東急が一生懸命汗をかいて、そのため東急は渋谷事業開発の部隊をつくっているくらい。大宮の場合、今、種になるような事業者がなかなか見当たらない中でどうやってつくっていくか、簡単なことではない。でも、まさに先ほど岸井委員が、大宮らしいまちづくりをみんなで作っていくということが大事だとおっしゃった。これは要するに、みんなに参加してもらい、みんなが自分たちが主体的にまちづくりをする。そういう人たちがエリマネをつくっていったら、そこに、先ほど、例えば道路占用の話をしたけれども、そういうことをみんながやりたいと言ったら、公共的なところを市がきちんと支

えてあげる。

そういう体制を作った上で、これはもう1つのテーマになるけれども、文化という、やはりみんなを接着する、束ねられる何かテーマが要るが、その接着剤となる文化、コンテンツをみんなで作っていくことが重要だ。どういう文化、コンテンツを備えた街にしたら良いかというのを、委員会でつくるというよりは、まさにワークショップで住民の方みんなに参加してもらって、小学生やお年寄りにも参加してもらって、まさにみんなで見だし、答えを1つでも2つでもつくっていったって、それをバネにエリマネ組織を継続させていくというのが大事ではないかと思う。

<座 長> 続きまして、山田委員にお願いしたい。

<山田委員> 今、藤井委員がおっしゃったことは全く同感である。エリアマネジメントとかタウンマネジメントと言うが、少し前までは建物ができた後スタートするエリアマネジメント、どうやってお祭りを一緒にやるとかそういう話だったのだけれども、今はそれを造る前からどういうまちをつくるかということ想定したほうがよい。先ほどの話と絡めれば、どうやって官能都市をつくるかということ、みんなで目標を設定した上で、どういうまちにするかを考える。ウォーカブルな緑道をここに作りましょうとか、地下の駐車場はみんな深さを一定にしてトンネルでつないで、どこの入り口から入っても、どこの街区の出口からも出られるような有機的な駐車場計画とか。あるいはデッキの高さとか、建物の役割分担もそういうことを全体で計画して、タウンマネジメントにつなぐ。これは私が前からお話している、全体で1つの案を一回つくらないと駄目ですよと、パワーが落ちてしまうのですよというお話と全く同根の話である。

今日は、頂いたお題は GCS と文化との共存についてということですが、やはり大宮は何と言っても商都、浦和と比べても違うだろうし、さいたま新都心ともまた違う。そうは言っても昔と違いこれからの商業はますますデジタル化、ネットショッピングのウエイトが高まっていくので、人がどんどん出てきて買うというのは以前よりは少ない。だけれども、人が来ないと商業というのは、まちというのは成立しないものだから、商業建築のつくり方とか都市のつくり方も相当大幅に変わっていくのだろうと思う。デジタル化が進めば進むほ

ど、一方で、対人とかリアルなものが非常に価値を生んでくるだろうということとは、いろいろな分野で語られている。ここで言うと、リアルな対人、人と人との接客とか、生のパフォーマンスをお客さんにどう見せて売り込むのか、こういう実体、リアルが進化するだろうから、最もそこが GCS のまちの文化をつくるチャンスとなるはずだ。

例えばリアルなものというのは、食文化、レストラン。これはデジタルに置き換えられない。食文化の相当な質と集積が大宮の駅前にあるぞという巨大なモールをつくるとか、体験とコトは、宅配はできないわけだからそこに集中する。そういう意味で、1つの考え方なのだが、ニューヨークのブロードウェイは、約 40 のホールとその他にもオフブロードウェイというライブハウスがあるがゆえに、世界の観光地になっているわけである。

大宮駅前でもし、これは仮の話だが、GCS の各街区にライブハウスがあって、ミュージカルシアターがあって、どこかにはシネマコンプレックスがあって、e スポーツのカフェがあって、ジャズクラブがあって、先ほども少し出た演芸場もある。各街区がそういうものを受け持ちながら、全体として、シネマコンプレックスではなくてシアターコンプレックスのようなまち、これが大宮ブロードウェイとしてナイトエコノミーに貢献して夜もお金落ちるまちになると素晴らしい。それが駅直近にあるわけで、仙台から来ようと遠くの長野から来ようともしその小屋がはねた後、新幹線で帰ってもいける、非常に特質性を持ったこういう文化を創り上げる。様々なこういう劇場文化を 6 街区でみんなが分担しながら、東京にもない文化性の高いまちづくりを駅前につくる。新幹線の止まる駅につくる。これがリアルで時間消費型のこれからのエンターテインメントシティとして生きていけるような大宮の文化ではないかなと。それにしても、もう 1 度先ほどのお話に戻るけれども、都市再生緊急整備地域はもう 7 年前にせつかく指定を受けている。先ほども話したのだが、都市再生特別地区の指定を受けて、高さ、容積、それから用途、様々な恩恵を受けて全体がパワフルな 7ha のまちを開発する。これは今からでもできるものはやらないと、なかなか GCS を具体的に動かす力は、さらに減衰すると思う。誰かが旗を振らないといけないなと本当に痛感しているので、頑張ってくださいと思う。

<座 長> それでは、次に、涌井委員からお願いしたい。

＜涌井委員＞ 私は時間との闘いということを念頭に置かなければいけないかなと思う。先ほど、岸井委員がおっしゃったように、大宮は、先ほどの私の言葉に置き換えれば、魅力と地力、地力の面では新都心もあるし、そして盤石な地盤もあるし、水についての問題もある。従って、首都圏の中でも大宮という位置を首都圏の災害のリダンダンシー性でいったら非常に戦略的に重要になるという、そういう競争力はあるわけである。そこが残念なことに、今、同じような発想で川崎も横浜も周囲全部が同じような取組をやろうとしている。そうすると、時間がかかっていくと競争力がどんどん劣化してくる。これはいかにも非常に大きな問題なのではないかと。

もう1つ、実はこの6街区のみならず一番重要なのは、米軍と同じように、占領している JR なのだ。つまり、JR の中にどれほどの乗降客がいて、しかもその方々がどれだけ外へ出てくれているのかということを考えてみると、そこにも非常に潜在力がある。従って、JR そのものがこの問題にどう取り組んでくれるのかというところが非常に重要な話なのではないかと。

そういう意味では、もちろん先ほど申し上げた、魅力をどうつくるのかというのは次の問題として、構造的な問題としてそうした基本的な解決をしないといけないところをしっかりと解決していつている取組が今一番求められているのではないかなという気がしてならないというのが、私の意見である。

＜座 長＞ それでは最後に、島原さんからご意見を頂戴したい。

＜島原万丈氏＞ 私は今日ゲストで来ただけで経緯もあまり知らないで申し上げたのだが、大宮にはたまに飲みに来るという感じである。誘われたら、大宮だったら行こうか、というくらいの魅力がこの街にはある。やはり内田委員がおっしゃったように、ストリート文化というものが大宮のうまみで、先ほど言われたが、大宮は意外と若い人が歩いている。そういうのは結構珍しい地域なのではないかと思う。

私はバーが好きで、大宮にはいいバーがたくさんあるので、バーをはしごする。そこには若者がバーコミュニティをつくって、仲良くやっているのだ。近所で若い人たちがそれぞれ集まったりする。こういった人たちが居る場所というのを再開発の後にきちんと残していけるのか。例えば MIYASHITA PARK。あそ

こにはいろいろなお店があるけれども、いいなと思っているのは、芝生の公園の所には高校生のカップルとか友達グループが、それこそペットボトルだけ持って座っておしゃべりをしている。つまり、お金を使わなくてもそこに居られるという空間があそこでは提供されている。分かりやすく対比させると、二子玉川のライズに行くと、どこかに溜まろうとすると絶対にお金がかかる仕組みになっている。オープンカフェの店でテラス席にただで座らせてくれとは言えない。それは六本木ヒルズでもそうだし、要するに金のないやつは来るなという話である。

お金がない若者もそこに居られる。自分たちで居場所を見つけられていくという、こういうところがやはりまちの魅力だし、これからとても大事なことで、そういった多様性をどう受け止めていくかとか、寛容という概念が非常に重要だと思っている。例えば、閉店したビルの1階のガラスに自分たちを映してダンスの練習をしているような風景を見かけることがある。そこを、ダンスは禁止とか、そういう排除していくような動きもまたあって、そういったお金を使う人もいれば使わない人もいるし、とにかく、こういう人でなければいけないのだとターゲティングされないまちというのが、すごくこれから重要なのかなと私は思っている。

これだけの再開発だから、恐らくまちの風景は一変すると思うのだが、そういった大宮の良さをなくしてほしくないなと思う。

＜座　　長＞　今日は島原さんから官能都市というテーマで、文化といっても、美術館とかそういった文化だけではなくて、もう少しコミュニティというか、人と人とのつながりというような視点からお話を頂いたけれども、改めてそれを聞いていろいろなご意見を委員から頂戴した。

私たちも再開発事業をやる中で、やはり大宮の特に東口については、そういったコミュニティというか、そういったものがまだ残っているエリアだと思っているので、それをどう守りながら再開発をできるか。その壁は多分、家賃であったり、いろいろなところがあったりするのだけれども、それをどういうふうに、先ほど内田委員からもお話があった、公共空間をどう活用するかとか、エリアマネジメントというような視点も含めて、これからいろいろ工夫する余地もたくさんあると改めて感じたところである。たくさんのヒントが今日、

皆さんからのご意見の中にあつたと私たちも思っているので、またそれらを含めて、この GCS 構想を着実にしっかりと前に進めていきたいと思っているので、これからもどうぞよろしくお願いしたい。

それでは、司会は事務局にお返しする。

3. その他

＜事務局＞ 事務局より 1 点ご連絡がある。本日の議事録については、事務局が作成し、委員の皆様にご確認いただいた後に公表させていただく予定としている。

4. 閉 会

＜事務局＞ それでは、これをもって第 5 回 大宮 GCS 推進戦略会議を終了させていただきます。

以上