

空間更新手法“TRADE”の開発研究[若手奨励]特別研究委員会

2015年3月25日

委員長 落合 正行(日本大学)

▶ 委員会概要

≫ 委員会の問題意識

建築や都市において大小問わず個別の計画が、敷地単体での利益の追求に終始し、都市全体の価値向上に繋がっていない。

→ 複数計画を同時に取り扱う「トレード」手法の開発

≫ 委員会の目的

都市ストックの再編と更新を行うための手法「トレード」を開発し、具体的なケーススタディを通して「トレーディング・シティ」の姿を提示する。

▶ 委員会概要

≫ 委員構成

委員長

落合 正行 日本大学工学部まちづくり工学科 ...まちづくり、コミュニケーションデザイン

幹事

雨宮 知彦 ユニティデザイン ...建築設計、再生建築

委員

江口 亨 横浜国立大学大学院 ...建築ストック活用・コンバージョン

岡部 友彦 コトラボ合同会社 ...まちづくり、地域活性化

川上 恭輔 株式会社NTTファシリティーズ ...エネルギー事業

小林 国弘 kbysknhr design ...企画、経営コンサルティング

須之内 元洋 札幌市立大学デザイン学部 ...メディア環境学、情報科学、メディア・アート

瀬田 史彦 東京大学大学院 ...国土・都市計画、地域開発、グローバル都市論

土橋 悟 株式会社都市環境研究所 ...まちづくり、地域再生計画

寺田 徹 東京大学大学院 ...緑地計画・都市計画、里山

照内 創 SO&CO ...インテリアデザイン

丹羽由 佳理 東京理科大学 ...都市デザイン、建築設計及び計画

▶ 委員会概要

≫ 委員会開催実績(2013年度)

■第1回:4月5日(金) @建築会館

顔合わせ

発表者 : 岡部 友彦 「ロンドン・コインストリート 他」…市民による都市再生の例

■第2回:4月26日(金) @建築会館

発表者 : 小林 国弘 「伝播投資貨幣 PICSY」…価値伝搬のアルゴリズム

土橋 悟 「宇都宮駅西口PJ 他」…市街地開発の実例

照内 創 「3つのトレーディングモデル」…トレーディング手法のアイデア例

レビュアー: 落合 正行

■第3回:5月20日(月) @日本大学工学部

発表者 : 落合 正行 「下田のまちづくり」…外者(よそもの)としてのまちへの関与の実践

雨宮 知彦 「ジャカルタPJ/富里の平屋PJ」…スラムツーリズム/2拠点居住

レビュアー: 小林 国弘

■第4回:7月2日(火) @建築会館

発表者 : 川上 恭輔 「大規模開発に伴う住宅附置義務制度」…法制度の裏側

丹羽 由佳理 「戸建て住宅地における形状からみた典型敷地の推定手法」

…敷地形状のアルゴリズム

レビュアー: 雨宮 知彦

▶ 委員会概要

≫ 委員会開催実績(2013年度)

■第5回:8月9日(金) @建築会館

発表者 : 寺田 徹 「カシニワ制度他」…郊外の緑地計画論

レビュアー: 照内 創

■第6回:9月6日(金) @建築会館

発表者 : 須之内 元洋 「集合知/PICSY/アサキモデル」…正解のない物事の決め方

レビュアー: 落合 正行

■第7回:10月4日(金) @建築会館

発表者 : 瀬田 史彦 「トレードと都市計画」…都市計画におけるトレーディング手法の可能性

江口 亨 「コンバージョンという手法」…海外におけるコンバージョンの実例

レビュアー: 小林 国弘

今年度後半に向けたディスカッション

□2013年度「特別研究委員会」意見交換会:10月24日 @建築学会

■第8回:11月1日(金) @建築会館

意見交換会報告、日本建築学会大会パネルディスカッションに向けた協議

■第9回:12月6日(金) @建築会館

大会PD及び六本木アートナイトに向けた協議

▶ 委員会概要

≫ 委員会開催実績(2013～2014年度)

■第10回:1月10日(金) @建築会館
六本木アートナイトに向けた協議

■第11回:2月10日(金) @建築会館
発表者 :安田洋祐 「マーケットデザイン」…マーケットデザインとは

■第12回:3月7日(金) @建築会館
発表者 :村瀬大作、土橋悟 「都市開発・不動産分野におけるTrading」
…都市開発におけるトレードの仕組み
六本木アートナイトに向けた協議

■第13回:4月4日(金) @建築会館
六本木アートナイトに向けた協議

□六本木アートナイト:4月19～20日 @六本木ヒルズタリーズ前芝生広場

□六本木アートナイト:4月20日 @六本木ヒルズ内六本木アリーナ

▶ 委員会概要

≫ 委員会開催実績(2014年度)

■第14回:5月9日(金) @建築会館
大会PDに向けた協議

■第15回:6月6日(金) @建築会館
大会PDに向けた協議、事例分析

■第16回:6月25日(金) @建築会館
大会PDに向けた協議、事例分析

■第17回:7月11日(金) @建築会館
大会PDに向けた協議、事例分析

■第18回:7月25日(金) @建築会館
大会PDに向けた協議、事例分析

■第19回:7月31日(金) @建築会館
大会PDに向けた協議、事例分析

■第20回:9月2日(金) @建築会館
大会PDに向けた協議

▶ 委員会概要

≫ 委員会開催実績(2014年度)

■第22回:9月5日(金) @建築会館
大会PDに向けた協議

□2014年度日本建築学会大会(近畿)パネルディスカッション:9月12日@神戸大学

■第23回:10月3日(金) @建築会館
大会PDの反省、TRANS ARTS TOKYOワークショップ・報告書作成に向けた協議

□2014年度「特別研究委員会」意見交換会:10月10日@建築会館

□TRANS ARTS TOKYO2014ワークショップ:11月1日@神田・・・荒天のため途中で中止

■第24回:11月7日(金) @建築会館
報告書作成に向けた協議

■第25回:12月1日(金) @建築会館
報告書作成に向けた協議

■第26回:1月9日(金) @建築会館
報告書作成に向けた協議

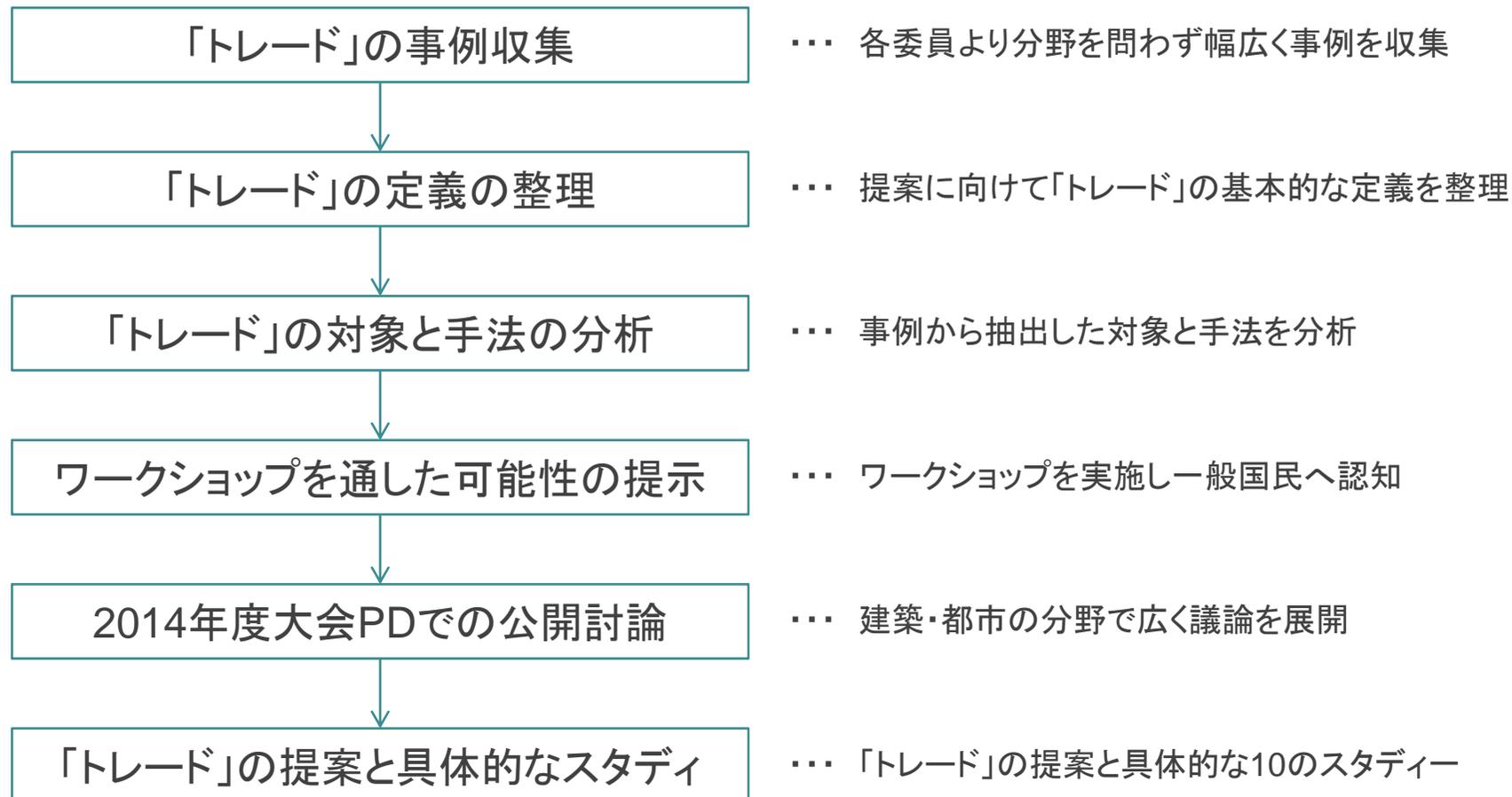
▶ 委員会概要

≫ 委員会開催実績(2014年度)

■第27回:1月22日(木) @建築会館
報告書作成に向けた協議

■第28回:2月9日(金) @建築会館
報告書作成に向けた協議

▶ 委員会の進め方と議論の内容



▶ 「トレード」の定義

「トレード」= “ 価値 ” を交換する行為

最もシンプルな「トレード」は、物々交換である。人によって「トレード」する対象物に対する“ 価値 ” のつけ方が異なるため、参加する人や組織の全員(主体)において、

「相手が自分に渡すものの価値」 > 「自分が相手に渡すものの価値」

となる時交換が行われる。「トレード」では、実際にやりとりしている対象物が持つ“ 価値 ” を本質的には交換している。

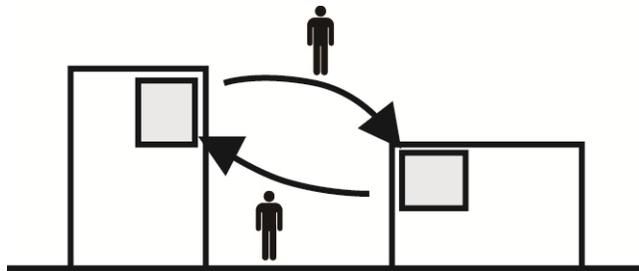
- ① “ 誰 ” と「トレード」するか？
- ② “ 何 ” を「トレード」するか？
- ③ 「トレード」が “ 周囲 ” に貢献しているか？

▶ 「トレード」手法を用いた都市更新

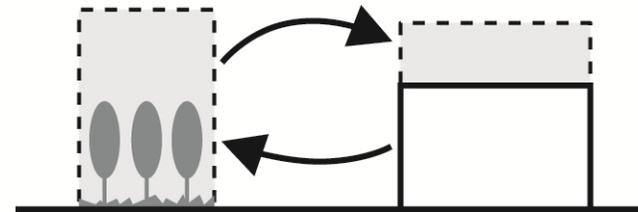
≫ 「トレード」手法の2つの方向性

- ① 既存の不動産を管理・所有・利用する人や、不動産の用途を「トレード」
- ② 容積率、附置住宅、緑化、駐車場などの制度が定めるものを「トレード」

① 人や用途のトレード



② 制度が定める空間をつくる
権利・義務の「トレード」



▶ 「トレード」手法を用いた都市更新

≫ 空間を管理／所有／利用する人・用途の「トレード」

A 不動産を活用し、外部価値を最適化する「トレード」

- ・アクティブオープンスペース: 空地の利活用を促す、管理・所有権の「トレード」
- ・トレードパークシティ : 密集問題を解決する、公園の所有権の「トレード」
- ・霞ヶ関ツーリストシティ : 都市・建築の文化的価値を最大化する、用途の「トレード」
- ・キャラクターシティ : 都市の特徴を際立たせる、用途地域の「トレード」

B 不動産を活用する人・用途の内部価値を最適化する「トレード」

- ・スペーストレーディングマーケット: 空間所有者の満足度を最大化する、用途の「トレード」

▶ 「トレード」手法を用いた都市更新

≫ 制度が定める、空間をつくる権利・義務の「トレード」

A 開発における容積率の「トレード」

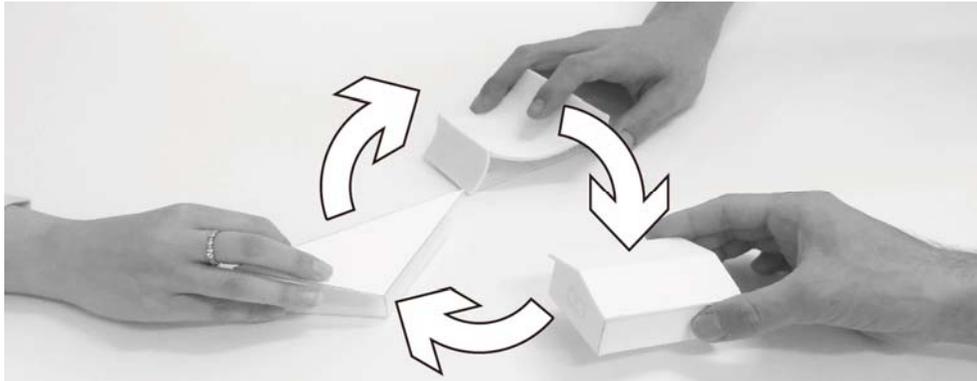
- ・新宿ダイバーシティ : 保存と開発を両立する、容積率の「トレード」
- ・柏ガーデンシティ : 郊外の縮小と都心の開発を両立する、容積率の「トレード」
- ・東京パブリックポロシティ : 都市環境向上と開発を両立する、容積率の「トレード」

B 開発における付帯義務の「トレード」

- ・オフィスアパートメントシティ: 附置義務をストック活用に利用する、床面積の「トレード」
- ・グリーンバンクマーケット : バンクを用いた緑化義務の最適配置の「トレード」

▶ 「トレード」手法を用いた都市更新

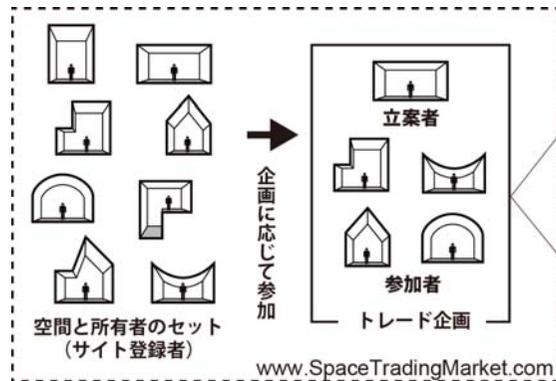
≫ スペーストレーディングマーケット



スペース同士を「トレード」できる
「マーケット」をつくる



個別の価値を個別で評価できる仕組み



各参加者によるランキング付け

1位					
2位					
3位					
4位					
5位					

TTCメカニズムによりトレード成立 → 決定に従い引越し

【トレード企画立案者】不動産仲介業屋

【トレード参加者】 賃借人
(ランキングをつける人)

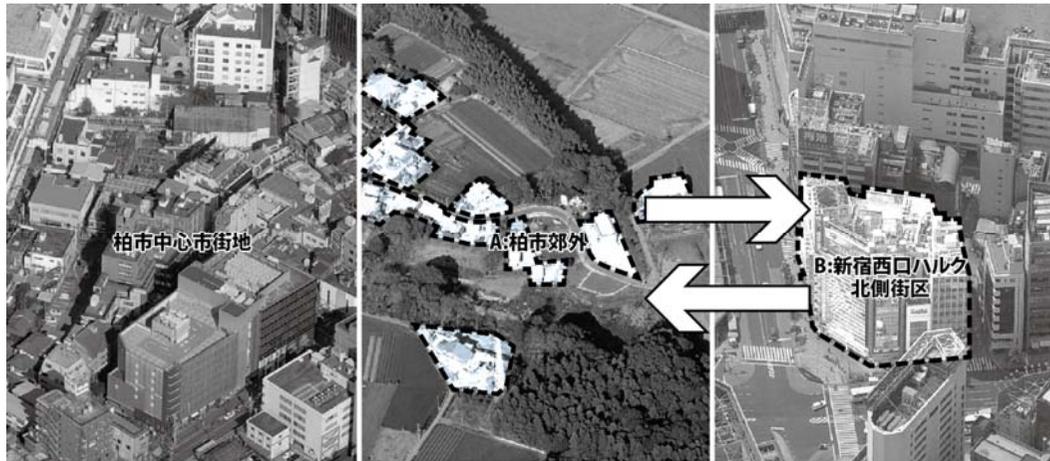
【トレード対象】 賃貸物件
(ランキング対象)

【仲介の役割】 賃借人の審査
参加規約への合意確認

【社会的効果】 自作内装へのインセンティブ

▶ 「トレード」手法を用いた都市更新

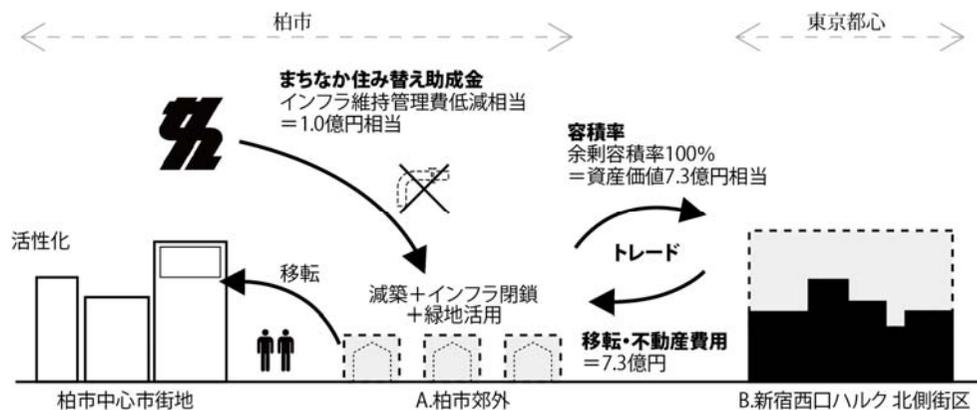
≫ 柏ガーデンシティ



縮小することが望ましいエリアの「減築」



「トレード」の対象の容積率の「生産」



<外部価値>

A側: 中心市街地の活性化

緑地の有効活用

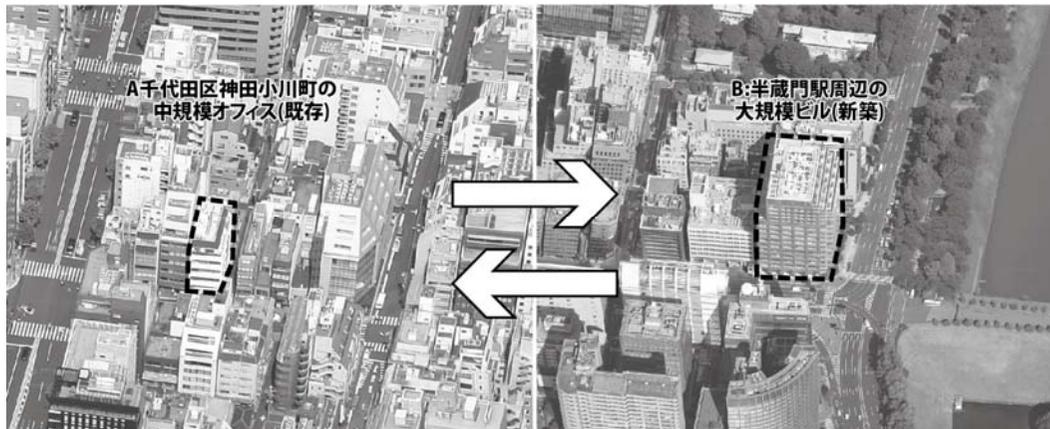
(生産緑地化、自然環境への貢献、フリンジパーキング)

B側: 老朽市街地の機能更新

土地の高度利用

▶ 「トレード」手法を用いた都市更新

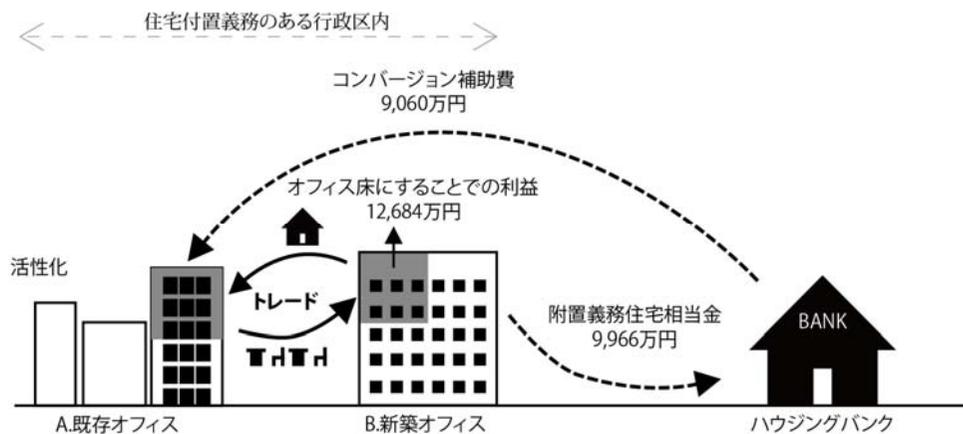
≫ オフィスアパートメントシティ



行政区全体として住居面積を増加



既存ストックを有効活用し
都市部の住環境を整備する



<外部価値>

A側: 居住地区の居住地としての質の向上

既存ストックの活用

B側: オフィスエリアとしてのポテンシャルの向上

▶ まとめ

≫ 成果と課題

the TRADING CITY

日本建築学会 空間更新手法「TRADE」の開発研究(若手奨励)特別研究委員会
2014年度日本建築学会大会(近畿)パネルディスカッション資料 2014年9月

- ・成果物＝事例＋アイデア集(報告書・80ページ)
- ・都市について議論できる研究チームの構築
- ・どのような時間軸で「トレード」を行い
誰がそのリスクを負うかの提示
- ・本概念の結果として生まれる
「トレーディング・シティ」の都市像の提示