



イトランド 中央部を南北に走るウイラメット川沿いのメインロード「ナイトー・パークウェイ」は、日系2世の故ビル・ナイトー氏の、再開発で取り壊されようになっていた建物を積極的に買取し保全・活用した功績を称えて命名された。最後、不動産実業家として成功したナイトー氏は「古い建物の悪い街は思い出を持たない人間と同じ。思い出のない人生はつまらない」との考えを貫き、ポートランドの多くの建物の記憶やデザインを後世に残すことに携わった。先日、その事業を引き継ぐ長女のアン・ナイトー氏と会談したが、父親の遺志は今も新しい市民公園建設やダウンタウン再開発などの事業に受け継がれているようであった。

中心部のみならず郊外でも古い建物のリノベーションが進められ、オフィス、商業ビル、ホテル、マンション、住宅などの不動産価値を高めることに成功している。旧倉庫街のパール地区では、古い倉庫がアートギャラリー、レストラン、ブティックや大手広告代理店のオフィスなどに生まれ替わり、若者で賑わうエリアとなった。また、中心部から離れた1915年に開校しその歴史を80年に閉じたある小学校は改装されホテルと蒸留所となつてい

る。客室にはすべて黒板を残すなどの趣向が凝らされ人気を集めている。ポートランドはまさに不動産価値創造の高手である。

### 環境共生型建築が価値を生む

ポートランドは2002年に、持続可能な環境共生型ビル評価基準の「LEED(リード)」を導入し推奨している。新築物件から古い建物の改修までを対象とし、最も環境に配慮した建築物として最高位のプラチナ、続いてゴールド、シルバーという評価が与えられる。この基準に認証された建物は、環境共生の街づくり貢献すると同時に建物としての価値も高くなる。

09年7月に竣工した「トウエルヴウエスト」は、随所に消費エネルギーゼロを目指した設計を取り入れて「プラチナ」ランクを取得した。ポートランドで最もサステイナブルな建物である。以前は倉庫街のはずれだった場所には、竣工費約96億円をかけて誕生した、地下5階の駐車場を含めた延床面積約1万5千坪の複合ビルである。窓には断熱性能が高い複層ガラスを使用し太陽光を取り入れ、太陽光の強度に応じて自動調整する照明、雨水を再利用する節水型トイレ、冷水による冷却空調を導入、屋上は庭園とし4機の

## マーケティング見聞録



### 第7回 | サステイナブルな建築ビジネスが次世代のまちづくりを担うのだ。

建築ストック活用による価値創造、環境共生建築への挑戦、高齢化社会の活性化など、米國・オレゴン州ポートランドはサステイナブルな建築ビジネスの宝庫だ。我が國の次世代の建築・都市計画にとっても大きなヒントとなる



LEEDの最高ランクを取得した環境共生型複合ビル「トウエルヴウエスト」。地元設計事務所ZGFが設計し、日本人建築家の遠辺義之氏が空間演出を担当。ZGFもここにオフィス構えている (Photo by Timothy Hursley)

松本大地  
マーケティングプロデューサー  
高い創造研究代表取締役 (http://www.aki-so.jp/)  
1952年神奈川生まれ。山一証券、特許にて金融・流通の実務を経験後、'88年に丹羽社入社。百貨店の企画、設計、施工のプロジェク、マネージメントを経験。2007年「人と街と高い新しいリネージュ」をテーマに、高い創造研究所を設立。まちづくりからSC、駅ビル、ショップまでのコンサルティング業務、トータルプロデューサー業務を手掛ける

※LEED(リード)とはエネルギー消費可能性に配慮した米國のビル評価システムのことで、(Leadership in Energy and Environmental Design)の略

風力発電装置を設置した。建設に当たっては建設資材の近郊調達やリサイクル材の活用など、地球の資源を浪費しない思想を体現している。

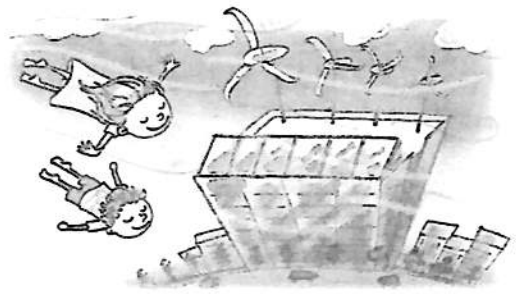
緑化された屋上には居住者の図書館、パーベキニー場などの施設がつけられ、コンシエルジュが24時間常駐。1階はレストランなどの商業施設、2階はフィットネスやミニシアター、その上から5階までがオフィス、23階までが273室の賃貸マンションとなっている。この環境に優しいオフィスと住居と商業施設のコンプレックスは、ポートランドの先端的なアーバンライフスタイルの牽引役となっている。

### ユニークな市街地活性化

ウッド・リタイアメント・コミュニティという、ショッピングセンターと高齢者向けの集合住宅を組み合わせたユニークな複合商業施設だ。1階両端の食品スーパーとディスカウントストアを核店舗として、その間に約20店舗の日用品専門店が連なる。2階以上は賃貸マンションとなっており、高級リゾートホテルのような落ち着いた外観のデザインが際立っている。入居者向けに、フィットネス、食事メニューなどの健康増進プログラム、図書館やカルチャーセンターの教育プログラム、趣味を生かすクラブや定期的開催されるパッケージ旅行など、一線を退いたプログラムの豊富に組まれている。

リーウエイのアクセシビリティも恵まれたその立地である。日本では一般的に街中から離れた郊外や山間部に追いやられる高齢者施設を、中心部に近く、かつ日常的に多くの人が訪れる商業施設と融合させたことで、シニアの消費活動を助長し、市街地を活性化させる役割を果たしている。

古い建物の活用による新たな価値創造、環境共生建築への挑戦、高齢化社会との共生の試みなど、ポートランドは人と街と高いとの良好な関係にもとづいた、サステイナブルな建築ビジネスの宝庫である。環境対策や高齢化問題、表裏する中心市街地の活性化などが課題となっている我が国にとっても、次世代のまちづくりや都市計画などにおいて大きなヒントとなりうる事例があふれている。



イラスト=アルマジロひだか

# 資格は持っているけれど 技術もわかっていないけれど 設計にはあまり自信がない

## だから知りたい! 意匠設計の“処方箋”

- 「図面は描けるからプランニングの基本を学びたい」
- 「意匠系へ転職したい」
- 「デザインを売りにして差別化を図りたい」

10月開講! 建築業界で働く“プロ”のための専門講座

建築設計計画スタジオ
募集人員 1クラス 18名
授業期間 2010年10月~2011年7月 (全25回の授業です)
授業時間 日曜日 13:00~17:00
募集期間 2010年7月1日から
※定員になり次第、締め切りとなります

意匠設計に、自信がきます。

http://www.designfarm.org  
Tel:03-3387-0595

デザインファーム建築設計スタジオ



【資料請求番号 602】