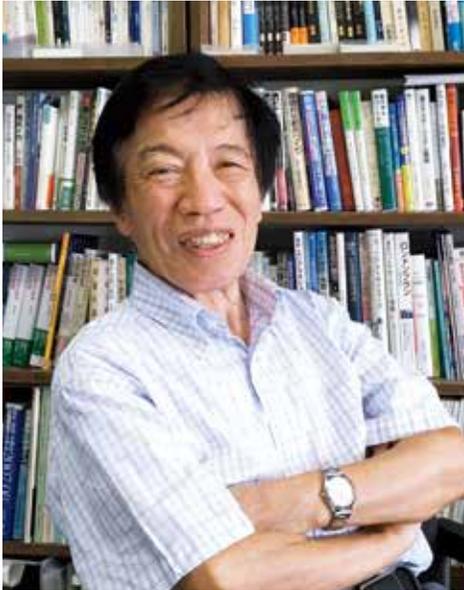


コート・ダジュールの観光都市開発

都市計画家・伊藤 滋



伊藤 滋 (いとう・しげる)

1931年東京生まれ。55年東京大学農学部林学科卒業。57年同大工学部建築学科卒業。62年同大大学院工学系研究科博士課程建築学専攻修了。工学博士。63～65年MIT・ハーバード大学共同都市研究所客員研究員。65年東京大学工学部都市工学科助教授、81年同大同学部教授。92年同大名誉教授。92年から慶應義塾大学教授。2001年から早稲田大学教授。財務省国有財産に関する有識者会議座長、都市計画家協会会長、内閣官房都市再生戦略チーム座長、日本相模協会理事などを歴任。現在、早稲田大学特命教授、東京大学名誉教授、都市防災研究所会長、再開発コーディネーター協会会長、日工組社会安全財団理事長、日本地域開発センター評議員会長、アジア防災センター・センター長、2030年の東京都心市街地像研究会座長。主な作品に「千里ニュータウン中央地区センター設計」「山形市都市基本計画（三浦記念賞）」「浦安地区住宅地基本設計」ほか多数。主な著作に『提言・都市創造』（晶文社）、『人間・都市・未来を考える』『東京育ちの東京論』（PHP研究所）、『市民参加の都市計画』（早稲田大学出版会）、『東京のグランドデザイン』（慶応大学出版会）、『昭和のまちの物語』（ぎょうせい）、『東京、きのう今日あした』（NTT出版）、『東日本大震災からの復興覚書』（万来社）、『東日本大震災 復興への提言—持続可能な経済社会の構築』（共著、東京大学出版会）、『たたかう東京』（鹿島出版社）、『森林と水源地』（万来舎）などがある。

南仏の世界有数の保養地はこうしてできた

「不動産会社の営業課長が一晩のうちに100億円の商談をまとめてしまう……」

こんな夢物語のような不動産取引が毎晩のように行われている国際市場がある。毎年3月にヨーロッパ有数の保養地、南仏カンヌで4日間開催される不動産専門家のための国際市場「Market International Professional Immobile (MIPIM)」(カンヌ市+Reed MIDEM社共催)である。私にとっては3回目の視察となる。今回はカンヌ市の副市長をはじめ、市の執行者3名の話聞くことができた。その狙いは、市役所と民間Reed MIDEM社との長い付き合いについてであった。

ところで、MIPIMを紹介する前にまず、会場となった南仏の保養地域が、どのようにして世界中の憧れのリゾートゾーンに発展したのか、その経緯を地理と歴史の視点からお話ししよう。

地中海北岸の海岸地域は、西側の南仏トゥーロンからカンヌ、ニースまでをコート・ダジュール (Cote d'Azur)、東側の北イタリアのサンレモやジェノバあたりをリヴィエラ (Riviera)と呼び、この東西の中央にモナコ公国 (Principality of Monaco)がある。コート・ダジュールは、藍色を意味するアゾが語源で地中海が濃紺のように青い海岸 (コート) という意味があり、日本では「紺碧海岸」とも呼ばれる。歴史的にはイタリア側のリヴィエラが一番早く開発され、次にフランスのコート・ダジュール、そして近年はスペイン側のコスタ・デル・ソルが保養地として世界的に知られるようになった。

さらに、コート・ダジュールより西側、つまりマルセイユからスペイン・カタルーニャまでのフランス領に観光地ラングドック＝ルシヨン (Languedoc-Roussillon)がある。荒地だったところを1970年頃からフランス政府が庶民型の観光地開発を行い、観光産業が隆盛を極めるようになった。ここは、フランス国内の一般庶民のリゾート志向の受け皿となった。歴史のある富裕層向けのコート・ダジュールとは利用者層も保養の質も異なる。

では、なぜ地中海北岸の一帯に、このような世界有数の

保養地域ができたのだろう。少し歴史をさかのぼってみよう。およそ150年前の1860年、ジョゼッペ・ガリバルディ（Giuseppe Garibaldi, 1807-1882）がフランスの援護を受け、それまで小国が乱立していたイタリアを統一し、サルデーニャ王のもとでサヴォイ王国を樹立した。そのきっかけとなったのがコート・ダジュールにあるニース市である。ニース市は人口が約34万人あるから、人口約7万人のカンヌ市よりはるかに大きい世界的に有名な保養地・観光都市である。

ニース市は本来イタリアに属していたが、1860年にサルデーニャ王国がサヴォイ王国（後にイタリア王国となる）として成立する交換として、フランスに割譲された。ガリバルディはこのニース出身であった。現在のニース市には、世界的に著名な海岸遊歩道があるが、この歩道は18世紀にイギリスの富裕な別荘族によってつくられた。

また、フランスとイタリアの国境付近にあるモナコ公国も、オーストリアから自国を守ってもらうためにフランスに国土の95%を差し出し現在の狭隘な国土となった。この150年前の決断が、今日のようなコンパクトで質のよい高密度居住をつくりあげ、世界一美しく品のよいカジノを観光の核にすることができたのだから、先見の明があると言ってもよいだろう。

次にサントロペ（Saint-Tropez）がリゾート地として台頭する。この地に初めてアトリエを構えた画家はポール・シニャック（Paul Signac, 1863-1935）である。当時高名であったシニャックのもとに、この風光明媚な丘陵地の評判を聞きつけた多くの絵描きたちが集まった。そして、芸術の香り高いリゾート地ができあがった。



地中海北岸の観光・保養地区

カンヌを国際的な観光保養地に育てた官民協働

そしていよいよカンヌである。カンヌは、19世紀後半にイギリス貴族の娘がイタリアの別荘に行く途中に病気になり、止むを得ず滞在したと言われている。つまり偶然の成り行きだった。それをきっかけとしてイギリスの貴族がカンヌに来るようになり、1880年頃にはロシアの上流階級も定住するようになった。今でもカンヌにはロシア正教会がある。こうしてカンヌの保養地としての地盤が確立された。

しかし、カンヌの世界映画祭の場所としての出現は、第二次世界大戦のナチズムとファシズムの時代まで待たなければならない。ナチズムとファシズムが勃興した1936年から37年にかけて、ヒトラーのナチス党とムッソリーニのファシスト党が国威発揚のためにベニスで音楽・映画祭を企画した。これに対抗してフランス、イギリスが先手を打って映画祭を計画した。その会場となったのがカンヌなのだ。

当時のカンヌは、別荘地としての地位付けは別として、ベニスとは比較にならないほどリゾート地としての地位は弱かった。だが、この世界的な映画祭を契機として観光都市開発が成功し始めた。そして現在のような、ホテルや展示場を持つ一大リゾート地が創出された。

第二次世界大戦以前、サントロペからモナコにかけての保養地には、ヨーロッパの階層社会のトップたちがこぞって別荘を建てた。もっとも多く建てたのは貴族社会を代表するイギリス人、そして共産革命以前の貴族社会に属していたロシア人たちだ。どんよりとした曇り空の下での暮らしから抜け出し、明るい太陽と青い空と海の下で金にあか



ニースの旧市街を望む

せて土地を買い求め別荘を建てた。それを事業化したのがフランスとイタリアの商人である。カンヌ国際映画祭が立ち上がったときはすでに、サントロペだけでなくカンヌにもイギリス系、ロシア系、アメリカの金持ちなどの別荘ができていた。

カンヌ国際映画祭は、大戦後の1960年頃、フランスとイギリスが主体となって、そしてアメリカの資金力とハリウッドのソフトがバックアップすることでスタートした。そして長期的な観光都市開発を進めるうえでパートナーとしてカンヌ市が選んだのが、今回の不動産専門家のための国際市場を主催する民間のReed MIDEM社である。日本では電通のような企業で、以来、半世紀以上にわたって世界の憧れの地・カンヌの発展をサポートし続けている。

カンヌ市には130のホテル、600の客室がある。それにラグジュアリーなクロワゼット通りは、世界的なショッピング通りである。港や旧市街、自然などが優れた都市観光の素材として残されている。このようなカンヌの国際会議の中心が“会議と祝祭の宮殿・パレ”である。このパレの50%以上が市の所有物である。したがってパレのセールスプロモーションは市の責任で行う。このような営業努力の結果、パレは年間290日も稼働している。

また、主な展示会の契約は、MIPTV（世界TV見本市）が53年間、MIDEM（世界音楽イベント祭）も50年間続けている。有名な映画祭は70年間続けてカンヌで行われているが、カンヌ国際映画祭には4,500人のジャーナリストたちが参加する。またMIPIMの来場者数も2万5,000人を超える。

新しいイベントとしては、これまで20年間パリで行われてきていた2万人参加の大規模なマネー取引会議（カート）が、今年の9月からカンヌで開催されることになっている。その理由として、カンヌではすべての会議や見本市に必要な施設や運営組織が、徒歩圏内で賄えることにある。



カンヌ副市長と対談後の挨拶



MIPIM横のヨットハーバー（カンヌ）



MIPIM会場内の展示

高付加価値の不動産取引は観光産業の裾野を広げる

風光明媚で自然環境に恵まれたコート・ダジュールの質のよい別荘は、資産価値が下がらないので売買が繰り返される。例えば、サントロペのジョン・ウェインなどの、世界的な芸能人たちの別荘が売りに出されるとフランスの不動産屋が買い入れ、それを大金持ちのイギリスやロシア貴族、アメリカの実業家、アラブの王族など転売し大きな利益を得る。こうした不動産仲介の場所を提供するのがReed MIDEM社の本業である。カンヌで開催される不動産専門家のための国際市場（MIPIM）は、このパレ・フェスティバルを会場にして、付加価値の高い保養地の物件をヨーロッパ中から集めて地域ブースごとに展示し、不動産取引をすすめるイベントである。

今回のMIPIMで印象深かったのはトルコが本格的に観光産業に取り組んでいたことだ。展示スペースが一般の4倍ぐらいいはあった。それを上回る規模がイギリスのロンドン。展示場本館の横に仮設テントを設け、ロンドンの模型や地図、ビデオ映像などを展示し、さらに食べ物も提供していた。ベルリンをはじめヨーロッパの各都市もそれぞれに工夫を凝らしながら「我々の不動産はこれだけ魅力がある」とアピールし競い合っているのがMIPIMである。

だが悲しいかな、こうした世界規模の不動産取引市場を歩いている、日本人の不動産担当者はまず相手にされない。展示スペースを見て歩くだけで、買う気ないことをMIPIMの出展者たちは知っているからだ。そこでは、例えばフランスの不動産会社の40歳ぐらいのエキスパートが展示ブースに来ると、レニングラードやロスアンゼルスなどの不動産会社の営業部長が集まって、「お前の手持ちの札を見せる」と突然商談が始まる。数百人のエキスパートが手持ちの物件情報を相手に伝えて、欲しい顧客がいらないか訊ねたり、

逆に自分の顧客がどのような物件を探しているかを伝えたりして適当な物件を探す場所がMIPIMなのだ。

MIPIMの会場だけでは終わらずホテルに場所を移してからも、情報交換や取引を4日間にわたって延々と続ける。冒頭のひと晩で100億円の商談をまとめるとは、こうした場所でごく普通に行われていることなのだ。彼らの実際の交渉には迫力すら感じる。取引物件はヨーロッパが中心だし、日本には欧米や中東のように桁外れの富裕層は少ない。だからこんなスケールの大きな商談の機会は、日本人にとってまったくないと言ってよい。

だが、ビジネスとして日本版MIPIMの可能性は考えられる。中国、韓国、台湾、ベトナムなどの中産階級が成長して富裕層となり日本に集まれば、市場規模は欧米とロシアを合わせた人口約12.2億人を超える約15.6億人もの規模になる。日本版MIPIMを立ち上げることは日本の観光産業をより一層成長に導く可能性を持っている。

カンヌにある一流のホテルはどれも満室で、我々は予約さえ取れないほどだった。一流ホテルに泊まるのも別荘に滞在するのも皆富裕層である。特にロシア系の別荘族は日常生活に大盤振る舞いで金を使う。カンヌ、サントロペ、アンティープ、ニース、サンレモなどの観光保養地の人たちは、裕福な別荘族に対して利幅の大きなサービスや商品を提供して、ゆとりのある生活を送ることができる。つまり利潤の大きな仕事として観光産業がこの地域では成立しているということである。観光産業というと来訪者数ばかりに目がいくが、不動産取引でひと晩に100億円を動かしたり、ホテルや別荘に滞在する富裕層に高付加価値のあるサービスを提供したりすることも立派な観光産業である。

芸術から先端科学までカンヌ周辺の観光保養地

カンヌの魅力は、カンヌ市だけでなくその周辺に素晴らしい観光保養地がたくさん広がっていることにある。これらの観光保養地には、カンヌ以上に質の高い別荘や住宅地、芸術家のアトリエ、先端的な研究施設、そして歴史的遺産が存在する。特に、シニャックをはじめパブロ・ピカソ（Pablo Picasso, 1881-1973）、アンリ・マチス（Henri Matisse, 1869-1954）、ジョアン・ミロ（Joan Miro, 1893-1983）、マルク・シャガール（Marc Chagall, 1887-1985）などの有名な画家が仕事をしていたアトリエや美術館がこのコート・ダジュールには多い。この周辺の市や町がカンヌやニースと一体となってコート・ダジュールの価値を高めてき

たことに留意すべきである。

以下に特徴のあるいくつかの町村を紹介する。

(1)鷹の巣村

コート・ダジュールには、崖や岩山の上につくられた“鷹の巣村”と呼ばれる小さな村が散在する。これらの村は美しく保たれ、細い路地に沿って手入れのよい別荘が建ち並び、その1つの村がサン・ポール・ド・ヴァンス（Saint-Paul de Vence）である。マルク・シャガールは20年間この村（コミューン）で暮らした。村の入り口にあるレストラン、コロンブ・ドール（La Colombe d'Or）は、ピカソ等の多くの画家が絵画やデッサンを食事代の代わりに置いていったことでも有名。

(2)ムージャン（Mougins）

カンヌ、グラス、グルノーブルをつなぐ、ルート・ナボレオンと呼ばれる国道18号線沿いの村。ここには超富裕層やショウビジネス界のスター達の別荘がある。画廊、高級レストラン、石造りの古い邸宅が広がり「庭園の町（Ville-jardin）」と呼ばれている。パブロ・ピカソが晩年ここで過ごした。

(3)ソフィア・アンティポリス（Sophia Antipolis）

ニースとカンヌの間にある広大なニュータウンで、今から40年ほど前から開発が始まった。その規模は2,300ha。なだらかな丘陵地の松林を切り開いて進められた、ヨーロッパ屈指の先端的な研究・学術都市である。世界から1,300以上の企業の研究所を誘致した。研究分野は情報通信技術とマルチメディア、そして薬学と生化学である。3万人近くの研究者・従業員が働いている。日本企業ではトヨタやデンソーなどの研究所がある。

(4)アンティープ（Antibes）

カンヌとニースの間にある保養地。旧市街地にはピカソ美術館がある。リヴィエラ特有のゆるやかな海の景色が楽しめるアンティープ岬が観光スポットである。夏のバカンスに観光客が集まる。

日本のコート・ダジュール（紺碧海岸）実現に向けて

日本人は世界中のよいものを見分けて、それらをどのように昇華したらよいかを考え出す図抜けた才能を持っている。そこでサントロペからサンレモまでの世界有数の観光・保養地域を日本で実現するならどこがよいかを私なりに考えてみたいと思う。

世界中の誰もが認める高質な観光・保養地であり情報交換

のある場所は世界にいくつかある。ヨーロッパならやはりコート・ダジュールだし、アメリカなら西海岸カリフォルニア州のモンレーやサンタクルーズなどだ。そうした地域には多くの資金が集まり非常に質の高い情報や芸術活動が行われている。それは実体としての金融ビジネスや製造業の先端技術とは別に、芸術や余暇活動を通じて将来の世界の経済構造や社会構造を変えていく拠点になると私は考える。コート・ダジュールを調べていてつくづくそう思う。アメリカは将来に向けてモンレーやサンタクルーズを用意したし、おそらく中国も手がけているだろう。そうなれば日本も、将来を見据えて世界と肩を並べる国際性を持った極めて高質な観光・保養拠点をつくる必要がある。

そうした観光・保養拠点には必須の要件がいくつかある。

第一の要件は恵まれた自然の資源があること。南向きで紺碧の海が広がり太陽が降り注ぐ、そういう恵まれた自然の資源があるところだ。地形はなだらかな丘陵地に質の高い住宅や研究所がつくれる。そして丘陵地の下に乾いた低地が広がっていれば、国際会議場やホテル用地に活用できる。

第二の要件は交通の利便性である。アメリカのモンレーやサンタクルーズにはサンフランシスコやロスアンゼルスなどの国際空港だけでなく、自家用機対応の地方空港がたくさんある。コート・ダジュールではニースに空港があり、車で20分も行けばカンヌやモナコにも着ける。そうした使いやすい空港や鉄道などの優れた交通手段があることが大事な要件になる。日本ではこれ以上空港を増やすことはできないだろうから、既存空港から高速道路や鉄道を使い30分くらいで質の高い観光・保養地にアクセスできる必要がある。

第三の要件はそこに住んでいる人たちが既に長い間観光サービスやホスピタリティーサービスに従事していること。観光産業が地域産業や文化として定着していることで、継続して質の高いサービスを提供することができる。これらの要件を東京周辺で総合的に当てはめてみると、私は伊豆半島が最も適しているのではないかと考える。

海外からの来訪者は、羽田空港から東名高速道路や新幹線を使えば1時間ほどで伊豆半島導入部の小田原や熱海に着ける。国際会議場は後背地が広い伊東に、後背地のない熱海は古い保養地として質の高い富裕層を引き入れるのに適している。伊豆半島には湯河原や伊豆高原など性格の異なる質の高い観光・保養地資源が豊富にあり、そうした場所は別荘を持ちたいと考える海外の人たちを大いに惹きつけるだろう。

コート・ダジュールのソフィア・アンティポリスやアメリカのスタンフォードを中心とするシリコンバレーのような新しい知的情報センターも必須だ。伊豆半島なら既に研究所などが立地している三島や沼津が適地だろう。また、画家や音楽家、作家たちが集まる場所として、多くの芸術家たちを惹きつけてきた修善寺がある。もし、伊東と修善寺を結ぶ伊豆半島横断自動車道ができて、伊豆半島の東海岸と西海岸を一体化できれば、伊豆半島の様々な特長を備えた地域は、コート・ダジュールやモンレーに対抗する多くの潜在力を備える地域になる。

そして、伊豆半島にはこれらの観光・保養地域とは比較にならないほどの魅力がある。それは温泉と富士山である。伊豆半島はいたるところで温泉が湧き、富士山は景観だけでなく足元の山中湖や河口湖などの観光資源を伊豆と結びつける。海外の研究者が羽田から入国して三島や沼津で国際会議に出席し、その足で伊豆半島の温泉やマリッジを楽しんで帰国する。質の高いアミューズメントやサービスが気に入れば、別荘を建てて長期滞在や定住するようになるだろう。

新たな高速道路を整備することで伊豆半島はより一体化して世界的な観光資産になるだろう。高質な観光・保養地であると同時に情報交換のある地域が国の未来を担う拠点となることを考えれば、紺碧海岸の伊豆半島を世界的な観光・保養都市として開発することを考えるべき時期に来ているのではないかと思う。（談）



美しいカジノのあるモナコの街並み



ソフィア・アンティポリス



カンヌ近郊のサン・ポール・ド・ヴァンス