

第Ⅲ編 都市整備に関する事業における景観形成の進め方

第1章 市街地再開発事業

1-1. 市街地再開発事業における景観形成の基本的な考え方

(本文)

市街地再開発事業は、駅前や中心市街地等において細分化された敷地を統合し、不燃化された共同建築物の建築を行うとともに、駅前広場等の公共施設を一体的に整備する事業である。総じてその規模が大きく、市街地の環境を抜本的に改善し、周辺への波及効果が期待される事業であるため、高度利用、都市機能更新などとともに、市街地の良好な景観形成に資することが求められる。

このガイドラインは、市街地再開発事業の実施にあたり、良好な景観形成の観点から公共空間や施設建築物のあるべき姿を見出していくための視点や、体制づくり等の留意点をまとめたものである。

1-1-1. 景観形成の意義

① 都市のシンボルとなる景観の形成

(本文)

市街地再開発事業は、駅周辺や中心市街地等の「まちの重要な地区」において実施され、新たに施設建築物と公共施設を整備することによって市街地の環境を抜本的に改善するものであり、まちの新しい拠点を形成するとともに、その都市のシンボルとなる景観を形成することとなる場合もある。このため、事業の実施にあたっては、都市全体の景観に対する影響に十分配慮することが求められる。

解説

- ・ 「まちの重要な地区」における景観形成は、その都市のイメージを象徴するものとなり、都市間競争の時代にあつては、個性と魅力あふれる景観形成を進めることは大きなセールスポイントになる。市街地再開発事業は、そのような「まちの重要な地区」において施設建築物とあわせて公共施設も含めた景観形成を図ることができる事業である。

● 都市のランドマーク形成

○都心部再生の起爆剤となるデザイン

室町一丁目地区（福岡県北九州市）

- ・ 親水空間整備とあわせて、都心のランドマークとなるインパクトのある色彩・デザインを採用



○歴史的建築物を活かしたデザイン

北仲通南地区（神奈川県横浜市）

- ・ 地区のランドマークとなる景観を形成
- ・ 地区内にあった旧第一銀行横浜支店の復元保存



② 地域イメージの向上とまちなかでの賑わいの創出

(本文)

市街地再開発事業は、魅力ある景観を備えた都市空間を形成することによって、まちなかでの市民の活動や交流の場となり、地域イメージを向上させることができ、さらには地域の資産価値の向上も期待される。

解説

- ・ 市街地再開発事業においては、その規模の大きさから再開発の行為が周辺の空間、さらにはまちの全体に影響することを認識し、地域社会の共有財産として景観形成に配慮した整備を行い、継続的な維持管理により、資産価値を高めていくことが重要である。
- ・ 都市の中心部には、不特定多数の人が集まってくるため、再開発区域だけで完結せず、周辺地域を一体的に捉え、人々の活動にあわせた空間を整備することが重要である。

●地域イメージの向上

○総曲輪地区（富山県富山市）

- ・ 2つの再開発事業（総曲輪フェリオ、キュービー）とその間の空間整備（グランドプラザ）により、中心商店街を再生し、周辺の歩行者交通量が2～5倍に増加した。

従前



従後



休日のグランドプラザ



○室町一丁目地区（福岡県北九州市）

- ・ 周辺地区の交通量が倍増し、年間約850万人のコンスタントな集客がある。



1-1-2. 景観形成の視点

① 総合的な景観形成

(本文)

市街地再開発事業は、空間を構成する「施設建築物」と「公共施設」を、一体的かつ同時に整備するものであることから、周辺の地区の景観や地域の景観の特性との連続性や整合性に配慮した、総合的な景観形成を図ることが望ましい。

解説

- 市街地再開発事業は、「施設建築物」と「公共施設」を一体的かつ同時に整備するものであるため、事業による景観形成の検討に際しては、事業区域にとどまらず、周辺の地区の景観や地域の景観の特性との連続性や整合性に配慮し、既成市街地との間で、景観を一体的に計画、改善していくという視点が重要である。

● 個々の施設と周辺の景観との関係性

■個別の施設の美観づくりと混同しない

- ・「美」というものは極めて抽象的かつ主観的な概念で、ひとそれぞれに感じ方が違う。
- ・個別の施設においても「美観」の判断は個人の主観にたよるところが大きく、しかも「美観」という切り口だけで施設計画を考えると、施設単体のデザイン、見え方の議論に終始され、総合性、地域性といった「景観」の基本的な考え方が欠如するおそれがある。
- ・また、景観形成で求める「美しさ」は、社会一般的な普通の感覚がベースとなる。

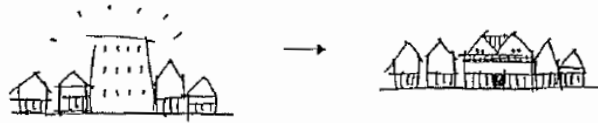
■ひとつの施設だけで考えない、完結しない

- ・景観はひとつの施設だけで成り立つものではない。
- ・ひとつの施設が美しいかどうかではなく、地域の中で施設がどのように存在しているか、「都市、まち」との関係が優れているかどうか重要。

◇よいところは保全し、継承する
景観阻害要素は除去し、まちなみを改善する

よいところと悪いところの見極め

継承と改善



◇なじませるべきもの(地)と目立たせるべきもの(図)を判断する

なじませる

目立たせる



◇いろいろな見え方に配慮する
近景～中景～遠景



◇空間的(点→線→面→界隈性)にも、時間的(まちの記憶・歴史)にも連続性を果たせる



② 地域の固有性の表現

(本文)

歴史的な街並みのように、明確な地域の固有性が存在する地区においては、それらに配慮した景観形成を図ることが考えられる。一方、景観形成にあたって特筆すべき手がかりを持たない地区においては、地域の景観の特性を自然や歴史、生活の営みなどから読み解き、市街地再開発事業における景観形成に反映させることによって、地域の固有性を表現することが考えられる。

解説

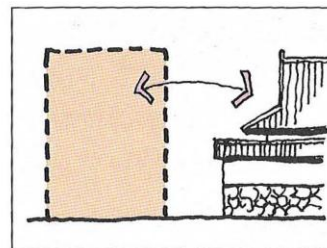
- ・ 周辺に歴史的景観資源がある場合は、建築物の配置や高さを工夫するほか、素材や形を調和させるとともに、歴史的景観資源を街並みに埋没させないようにすることや、歴史的景観資源への主要な動線からの景観に配慮することが考えられる。
- ・ 時代に合わせて都市を更新していく流れの中で、そのまち独自の成り立ちを受け継いでいくという考え方は大切であり、「特筆すべき手がかりを持たない通常の地区」においては、地形や水辺、植生などの自然環境、歴史性などに着目し、地域独自の価値観、個性を見いだすことが考えられる。
- ・ この場合には、地形や、水の流れ、植生など自然環境や地域の原風景を景観の骨格として活用する。特に、景観要素として利用しやすい地域固有の植生がある場合は、植栽に積極的に活用する等自然環境と調和のとれた都市緑化を行うことが考えられる。

● 歴史的景観資源の活用等にかかる留意点の例

周辺景観に配慮するための手引き（東京都）

■ 周囲の歴史的建造物に配慮する

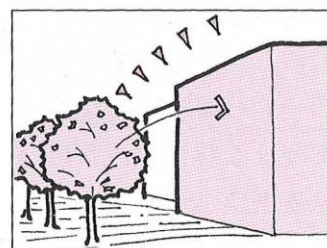
対象地の周囲に文化財や歴史的建造物がある場合、それを意識して施設をデザインする。ただし、安易に形態や意匠を引用することは避ける。文化財や歴史的建造物を引き立てるようにデザインすることがポイントである。



安易に形態や意匠を引用することを避ける。

■ 地域の題材を直接的に表現することをひかえる

地域の名所旧跡や特産物をデザインモチーフとして選び、それを直接的に表現することを避ける。また「下町＝伝統的なデザイン」のように、その場所の「意味」を単純に「形態」に置き換えてデザインすることをひかえる。



安易に地域の題材を直接的に表現することをひかえる。

③ 事業成立性との両立

(本文)

市街地再開発事業の施設建築物の高さや規模は、景観形成に大きく影響する一方で、事業の成立性とも密接に関係している。このため、これらの検討を行う際には、景観への配慮についても並行して検討を行い、権利者と周辺の住民等との合意形成を図っていくことが望ましい。

解説

- ・ これまで多くの市街地再開発事業においては、いかに事業採算を成立させるか、権利者の合意形成を早く取るかということが最大の関心事であり、景観形成の検討は必ずしも優先順位が高くはなかった。
- ・ しかしながら、まちの重要な地区で実施される市街地再開発事業においては、事業を成立させるという視点だけでなく、景観形成の取り組みが事業にプラスの要因になるよう、「景観価値」の視点をもって取り組むことが重要である。

●再開発に求められる景観価値の視点

再開発が景観をつくる—景観価値をおり込んだ市街地再開発事業の提言—（平成 18 年 5 月）

(社)再開発コーディネーター協会

景観に関する見方や感じ方は多様であり、一元的な絶対評価は困難である。従って、多様な尺度のメニューを用意し、権利者のみならず地域住民や自治体など関係者間で、デザインのコンセンサスを形成していくことが求められる。その際、景観への取り組みが、事業にプラスの要因となるよう、以下のような景観価値の視点を持つことが重要である。



再開発事業における景観価値の視点

市民の共感を得られる地域固有性の表現

近代以前の伝統的街並みは、そのまちに固有の素材、構法や流通・社会制度などの制約の中で時間をかけて成立してきた。再開発に際しては、こうして培われた文脈を背景として、市民の共感を得ることができる地域固有性を表現する創造性が求められる。さらにこのような地域個性が不動産価値を高めると評価されるためのしくみづくりも必要である。



歴史的な水路を市民参加により再生
(川崎市鹿島田駅東部地区)

創造的戦略的景観による都市間競争力

再開発事業は、ミクロには地区環境の改善、権利者の生活再建、マクロには長期的都市戦略のための都市計画事業でもある。従って地域文脈を土台としつつも、今まで地域になかった新しいビジョンを投影した表現も求められる。ことに歴史の手がかりや一体感、都市の魅力に乏しい地域などでは、立地創造的な役割や周辺への波及を仕掛けることが必要となってくる。人口減少時代に突入した今、都市間競争を勝ち抜く景観の創造が再開発事業に求められている。



シンボリックな建築物で街並みに新たな魅力
(六本木六丁目地区「六本木ヒルズ」)

永きにわたり持続可能なストックの形成

景観は時間とともに、人々の記憶に根付いていくものであるが、わが国ではスクラップ&ビルドが繰り返され、まちの景観が歴史的なストックとなくなっていく。再開発においても、長持ちする施設計画とともに、既存建物のリニューアル、コンバージョン、ライフサイクルコストや環境負荷の低減など、持続可能な空間とシステムを作る思想が必要である。また住み続けられる再開発とするための「懐かしさ、記憶の連続性」の仕掛けなど、過去から未来への仕掛けとなる敷地・建物のトータルデザインが求められる。



歴史的建造物の保存修復
(横浜市北仲通り南地区)

1-2. 市街地再開発事業の各段階における景観形成のための留意点

1-2-1. 構想から都市計画決定まで

① 景観形成に向けた権利者の意識と地域の気運を高めるための取り組み

(本文)

市街地再開発事業は、権利者等が中心となって意思決定をしながら進めていく事業であることから、景観形成においても、周辺を含めた地域の景観の特性や、事業によって形成される良好な景観がもたらす効果等について伝えることにより、事業の初期段階から継続して景観形成に向けた権利者等の意識を高め、主体的な取り組みを促していくことが望ましい。

また、地域住民に対して、計画立案等に参加する機会を設けること等により、市街地再開発事業を通じた良好な景観形成に向けた地域の機運を高めていくことが望ましい。

これらの取り組みは、専門知識を持ったNPOなどとも協力しつつ、地方公共団体の景観担当者と事業担当者が連携して進めることが考えられる。

解説

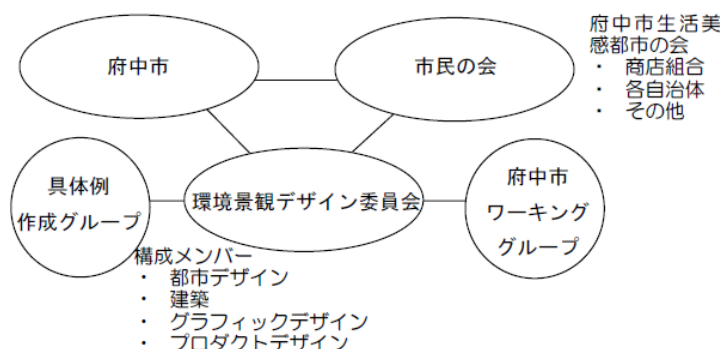
市街地再開発事業の初期段階においては、地方公共団体が関与しつつ、権利者等の景観形成の重要性についての認識を高めていくための取り組みが重要である。

- ・ また、権利者等や地域住民がまちづくりや景観について議論する場を設け、市街地再開発事業がまちづくりの一環であることを周知し、地域の景観形成に与える効果等から議論を始めていくことが考えられる。
- ・ さらに、ワークショップなどを通じて、施設建築物、広場の配置などの空間デザインを権利者等が自ら検討・提案し、それが以後の検討に活かされていくことで、さらにこれらの活動が活発になっていくものと考えられる。

●景観デザイン等を検討する場の設置（議論のきっかけづくり）

府中駅南口第三地区（東京都府中市）

- ・ 関係者が府中駅南口周辺・景観デザインについて議論する場を設け、そこでの議論も踏まえて都市計画決定の変更を実施。



●住民による計画案作成と再開発地区の空間デザイン

六甲道駅南地区（兵庫県神戸市）

- ・住民独自の計画案づくりに一定の住民が参加し、それら人々がその後のまちづくり協議会における計画検討段階で重要な役割を担った。結果として住民の意向が反映した空間デザインに結びついた。

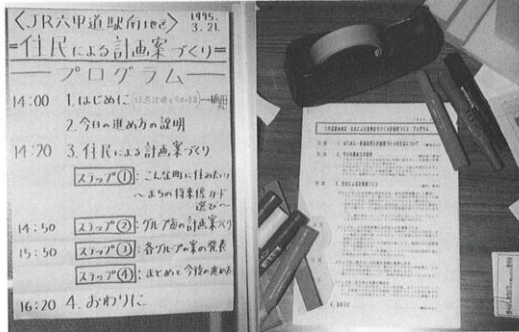


写真1 住民計画案づくりワークショップのプログラム



写真2 ワークショップの様子

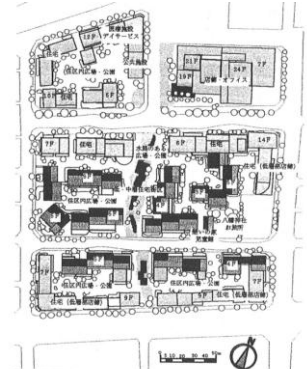


図1 住民計画案配図

● 景観調整による駅前の一體的な景観形成

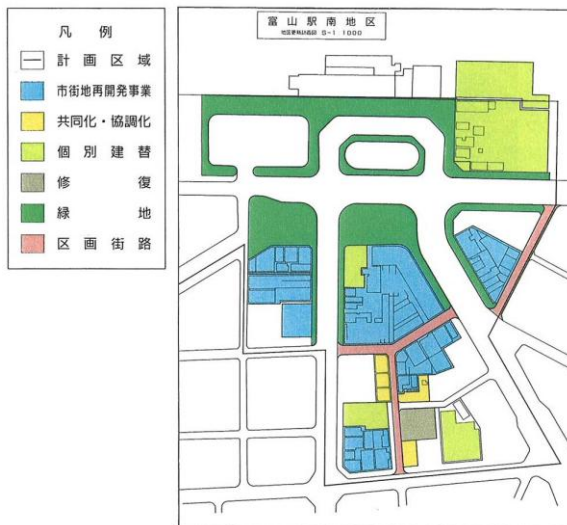
富山駅南地区（富山県富山市）

- ・「富山駅前景観会議」を機軸に景観誘導を図り、再開発事業と駅前広場整備を一体的に実施。

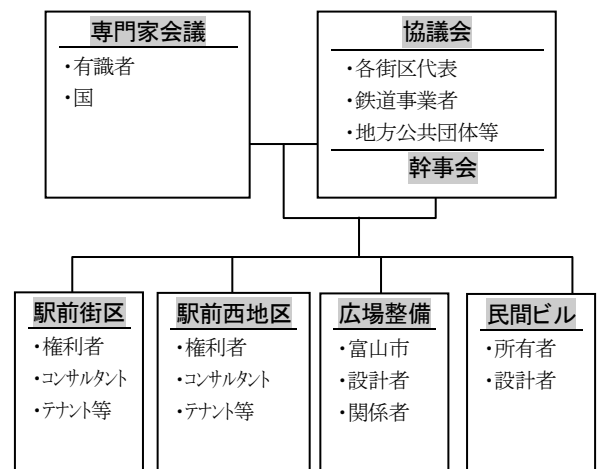
昭和50年代



現在



富山駅前景観会議の組織体系



② 周辺の景観や地域の景観特性との整合性に配慮した計画検討

(本文)

市街地再開発事業の初動期における施設建築物の規模や公共施設の配置等の検討と並行して、周辺の景観や地域の景観特性との整合性についても検討することが望ましい。

取り組みにあたっては、権利者等の計画検討の場に、景観に係る有識者（学識経験者、建築家、都市計画コンサルタント等）が参画できる体制を整えることが考えられる。

解説

- ・この段階では、まだ事業の計画は流動的であり、詳細な施設計画の検討ができないため、形態上の検討は建物のスケールや高さなど最低限に留め、具体的設計段階での裁量の幅、施設計画の自由度を残しておくことが考えられる。
- ・例えば、この段階では景観形成のスローガンの「言葉によるビジョン」をつくり、関係者が景観形成のイメージを共有することが考えられる。

<言葉によるビジョンの意義>

- 何もないと景観形成の議論が進まない
- 具体的な「形」の議論に入ると細かいデザインの話に終始する可能性がある
- 「言葉によるビジョン」をつくり、それを拠り所に景観検討を進める

● 「言葉によるビジョン」からはじまる景観形成の取り組み例

武蔵ヶ辻第四地区（石川県金沢市）

- 事業の初期段階で権利者等と以下のようなまちづくり・景観形成のビジョンを作成し、それに基づいて施設建築物等の整備を展開した。

<言葉によるビジョン>

- ① 市場の街路構成を維持する
- ② 市場の雰囲気を継承する
- ③ 親しみのある風景を保存する
- ④ 市場の台所機能を残しつつ新たな機能を付加する

- このような取り組みから、以下のようなビジョンの意義が事業担当者に認識されている。
 - ビジョンがないと権利者、市民、地方公共団体が承知せず、事業が進まない。
 - 景観形成上、どのような姿が良いかを権利者、市民、地方公共団体、専門家ととことん議論し、ビジョンを見出したことで、これが骨格になって景観形成に取り組めた。



●権利者等の計画検討の場に景観に関する有識者が参画する体制を整備した例

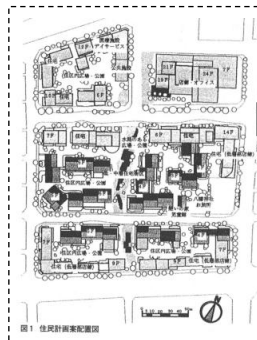
六甲道駅南地区（兵庫県神戸市）

- ・六甲道駅南地区では、地区を4つに分割し、地区別協議会、連合協議会に専門家が参画する体制を整備した（下図左）。
- ・空間デザインの検討については、住民計画配置案（下図中）を踏まえ、専門家が各社の知見を加えて建築と公園の規模等に関するモデルを複数案作成（下図右）した。
- ・これにより、住民は、各案のメリット・デメリット等を議論し、空間デザインを具体的にイメージすることが可能になった。

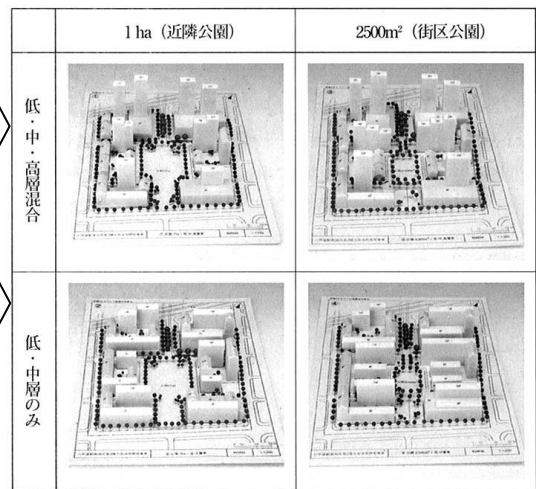
まちづくり協議会分割図



住民計画案配置図



専門家による代替案(模型)



(資料：都市環境デザインと参加のまちづくり（「建築と社会」2006年1月号特集抜刷り）)

③ 重要な視点場からの景観への配慮

(本文)

地域を代表する景観を構成する空間の中での事業の実施を検討する場合、重要な視点場から見た景観を阻害しないよう、建物の規模や意匠等の検討について十分な配慮が必要である。

解説

- ・ 市街地再開発事業の施設建築物が地域の重要な視点場からどのように見えるか、まちなみがどのように変わるかなどをイメージした上で検討を行うことが重要である。
- ・ 例えば、施設建築物がまち中から見える美しい山並みの景色を遮らないものとし、アーケード商店街の中での市街地再開発事業ならば商店の連続性を引き継ぎ、住宅地に面するならばその環境やまちなみに対応するスケールに十分留意する、などが考えられる。

● 施設建築物の「見え方」の把握

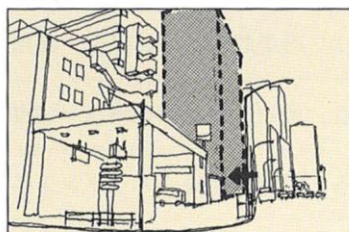
周辺景観に配慮するための手引き（東京都）

■周辺からの施設の見え方を把握する

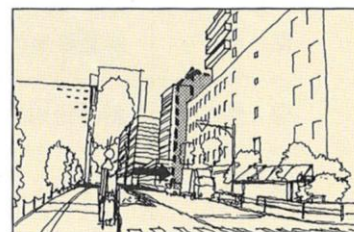
視点場を設定し、施設がどこからどのように見えるかを想像する。視点場には、地上だけでなく、高速道路、高層ビルなど上方にもあることや、視点場と対象施設の距離によって見え方が異なることに留意する。

■施設による周辺景観の見え方を把握する

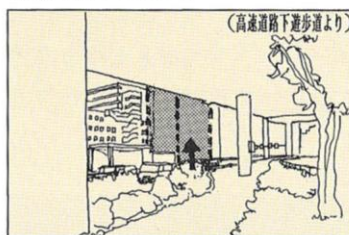
対象施設が建つと、周辺景観がどのように変わるかを想像する。



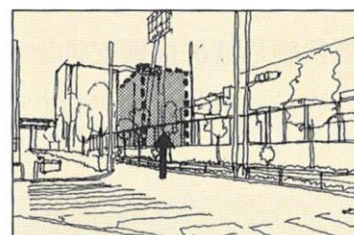
南側道路からの近景



北側道路からの近景



南側道路からの中景



北側道路からの中景

1-2-2. 都市計画決定から事業計画認可まで

① 権利者等と地域住民とのイメージの共有のための取り組み

(本文)

事業計画の認可に向けた施設建築物の基本設計や事業の収支計画の作成にあたっては、市街地再開発事業を通じた望ましい景観形成のあり方について、権利者等と地域住民がイメージを共有していくことが望ましい。

具体的には、景観に係る有識者の協力のもと、権利者等が考える景観形成のコンセプトやイメージを具体的な形にするために、周辺を含めた広範囲の模型、スケッチ、CG等のツールを活用しながら検討を行うとともに、地域住民を交えたワークショップや報告会を通じて景観形成のコンセプトやイメージを共有していくことが考えられる。





解説

- ・ 検討の目的に応じて、コンセプトやイメージを的確に表現することができる手法を選択し、権利者等や地域住民が正しく理解したうえで判断し、合意形成に至ることができるように留意することが重要である。

● 将来の景観を予測する手法の種類

景観情報技術の活用の手引き（国土交通省）

- ・ 将来の景観を視覚的に表現する方法としては、従来から使われているイメージパース、模型などのほか、コンピューターを用いて画像を作成する技術が進展している。

将来の景観を予測する手法	イメージ	概要
○模型、イメージパース		従来より用いられてきた手法 (出典：景観法パンフレット)
○フォトモンタージュ		現場の写真に、書き加える、消す等のモンタージュ等の処理を行い将来形を示す技術 図 岩手県環境影響評価条例に基づく道明地区土地区画整理事業環境影響評価書（岩手県盛岡市） (出典：「地方公共団体における景観情報技術の活用の現況」アンケート)
○三次元のコンピュータグラフィックで描かれた静止画(3DCG)		地形や建造物に高さを与え、三次元図として表す技術 図 駅前広場整備計画検討（秋田県秋田市） (出典：「地方公共団体における景観情報技術の活用の現況」アンケート)
○3DCGを連続的に見せるアニメーション		三次元コンピュータグラフィック技術(3DCG)で制作した、三次元空間を、シナリオ等に基づき連続的に見せる技術

● 合意形成のための視覚的手法の活用の例

浜松中央西地区（静岡県浜松市）

- 中央広場と周辺の商業環境計画を検討するための模型。隣接する百貨店、歩道等を一体的にデザインすることを目的としている。



北側より広場全景を望む



テントの周囲で倒れた広場。正面はヤンクンガーデンへ降りる大階段。広場中心にステージを配する。背景は広場・二層テラス・ブリッジから様々な角度でステージを見ることが出来る。



沼津街道から中央西地区・中央地区様を望む。統一したテントでリズムをつくり屋下の1階は各店舗の様々な個性が並ぶ。



南側より広場を望む。中央地区南南西路のアイストップとして中央西側の階段シャフトを表現する。



南通りより望む。左が南通り沿いの飲食店舗、右は中央地区の区画店舗。

模型写真

② 景観の連続性を意識した施設建築物の配置の検討

(本文)

施設建築物と公共施設、施設建築物と周辺建築物の間の中間領域は、周辺の地区の景観との連続性の確保において重要な要素となるため、施設建築物の配置の検討にあたっては、公共施設との一体感や連続性、隣接敷地との間の空間の取り方等に配慮することが望ましい。

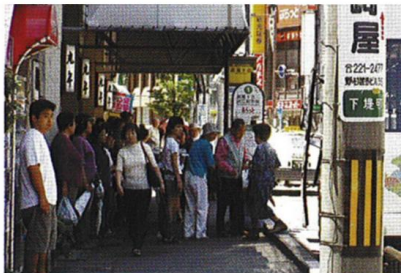
解説

- ・ 歩行者の視線レベルにある施設建築物の低層部、歩行空間、オープンスペースなどは、通りの雰囲気やまちのにぎわいを演出する上で重要な要素となる。そのため、施設建築物と公共施設、施設建築物と周辺建築物の間の中間領域における施設建築物の配置の検討にあたっては、公共施設との一体感や連続性、隣接敷地との間の空間の取り方等について、敷地と公共空間の融合などの配慮をすることが望ましい。

●民間敷地と公共空間（歩道）の融合

武蔵ヶ辻第四地区（石川県金沢市）

- ・ 民間敷地で溜まりの空間を創出し、敷地から歩道まで一体性あるデザインとし、連続性あるアーケードを整備。



従前



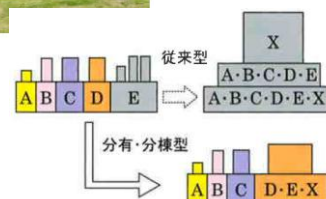
従後(国道157号線側)

●分有分棟によるまちなみ形成型の市街地再開発事業

芦花公園駅南地区（東京都世田谷区）

- ・ 関係権利者の生活・営業の継続・再建に配慮して、従前の土地・権利形態と違和感の少ないものとするため、「共同化にこだわらない分有・分棟による施設構成を基本」とした。
- ・ 共同化棟や戸建て街区を含む5つの街区と13棟の施設建築物から構成されるヒューマンな建築計画

所在地：東京都世田谷区南烏山 / 地区面積：1.96ha / 2008年5月竣工



分有・分棟型権利変換モデル（地上権非設定型）

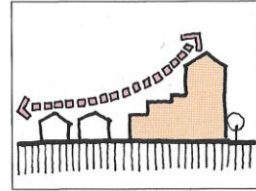
●まちなみの連続性等を踏まえたデザイン上の留意点の例

周辺景観に配慮するための手引き（東京都）

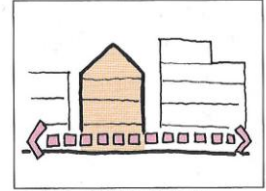
○空間に対する配慮

■街並みの連続性に配慮する

街並みを連続させることやまとまった景観をつくることが望ましい場合は、施設の高さ、壁面線、軒高、形態、意匠、色彩、囲障（塀や柵等）などを周辺の街並みにそろえる。なお、高層建築をつくる場合は、低層部における街並みの連続性に留意する。



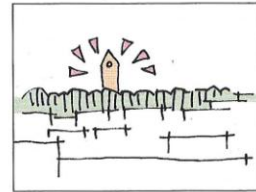
低層市街地の景観に配慮して施設の高さを抑える。



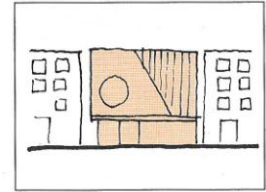
低層部分の連続性に留意する。

■街並みの変化に配慮する

街並みに変化をつけることが望ましい場合は、施設の高さや壁面線、形態、意匠などに変化をつける。特に、高層建築をつくる場合は、ランドマークになるように周辺からの見え方や高層部の形態・意匠などに留意する。



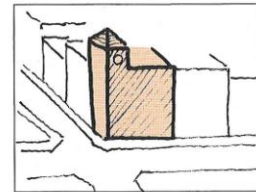
地域のランドマークとして高層部のデザインに配慮する。



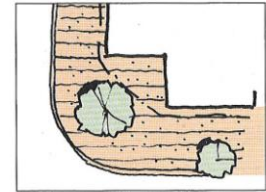
街並みが単調にならないように、外観を豊かにする。

■交差点を意識する

街路が交差する位置に施設をデザインする場合は、交差点を意識して施設やオープンスペースを配置するとともに、交差点に面した部分の形態・意匠に留意する。



交差点に面する部分のデザインを工夫する。

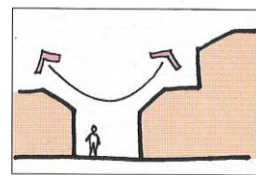


交差点に面して広場を配置する

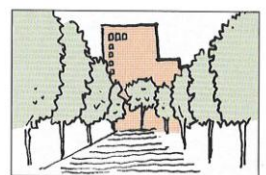
○生活に対する配慮

■街並みのスケールに配慮する

大規模な施設や高層建築をつくる場合は、ヒューマンスケールに配慮して、施設の位置や形態、意匠などを工夫する。特に、中低層部の形態・意匠や植栽の配置に留意する。



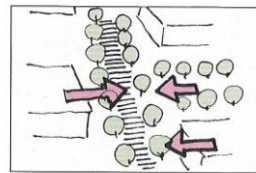
沿道部分の高さを抑える。



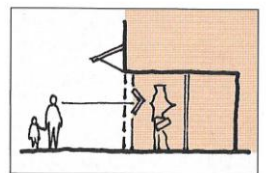
樹木によって高層建築の圧迫感を軽減する。

■通りの性格に配慮する

前面道路の性格に配慮して、施設の位置や形態・意匠、囲障などを工夫する。特に、商店街に面している場合は、にぎわいを損ねないように留意する。



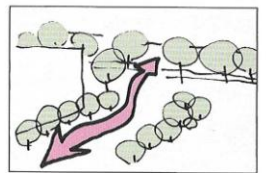
散策路にふさわしいデザインを心がける。



低層部のデザインを豊かにして商店街のにぎわいを損ねないようにする。

■敷地をできる限り開放する

敷地の一部をできる限り周辺地域に開放し、公開空地や通り抜け道などを設ける。なお、街並みが連続している場合は、公開空地の位置や意匠などを工夫する。



歩行者の通り抜けの道をつくる。

③ 広場やオープンスペースの検討

(本文)

施設建築物周辺の広場やオープンスペースは、まちなかでの賑わいを演出する場となるとともに、まちなかにおけるアイストップとなるため、歩行者の視点からの検討を行うことが望ましい。

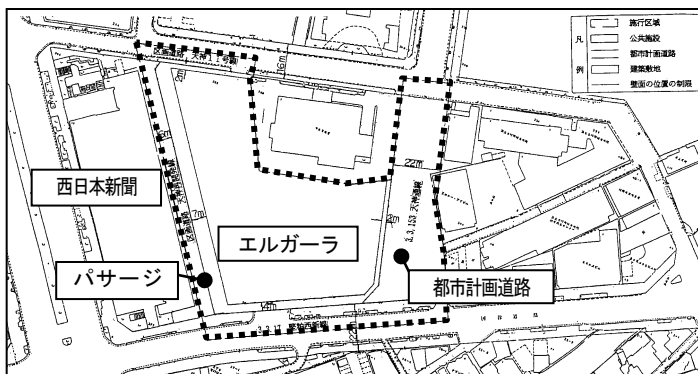
解説

- 施設建築物の周辺の広場やオープンスペースは、歩行者が周辺から当該地区にアクセスしてきた場合に、最も目に付きやすいアイストップとなる。このため、施設建築物の配置の検討とあわせて、空間の取り方に配慮することが重要である。

●公開空地と歩行者専用道路の一体的な整備

天神エルガーラ（福岡県福岡市）

- 再開発事業により、既存ビルと再開発ビルに挟まれる形でパサージュ空間（全長 120m、幅 13m）を確保
- 道路付け替えによって新たに整備した歩行者専用道（幅 6m）と公開空地（幅 7m）を一体的に整備し、公開空地の一部にはイベントスペース（13m×5.5m）を確保



●オープンスペースを活用したイベント展開

田原中央地区（愛知県田原市）

- 施設建築物内にオープンスペースを確保し、地域住民によるコンサートなどのイベントを実施。
- 歩行者が立ち寄り、にぎわいを創出する空間となっている。



1-2-3. 事業計画認可から権利変換計画認可まで

① 施設建築物の実施設計における景観形成の検討

(本文)

施設建築物の実施設計にあたっては、建物のファサード、色彩・材料、付属設備・その他施設の形態意匠等について、景観形成の観点から詳細に検討することが望ましい。

特に、歩行者の視線レベルにある施設建築物の低層部については、通りの雰囲気やまちのにぎわい、適切なスケール感を演出する上で重要な要素となるため、十分な検討を行うことが望ましい。検討にあたっては、地域住民の意見を聴取し、計画にフィードバックしていくことも考えられる。

解説

- ・ 建築物の低層部は、中・高層階と比較して、連続したまちなみを形成したり、歩行者等の視線を引きつける場として、より大きな役割を持つ。また、規模の大きい建築物の場合、足元の空間には建物全体の威圧感を和らげるような、きめの細かい配慮が求められる。このため、実施設計段階の景観形成の検討においては、このような点を踏まえた歩行者の目線からの詳細な検討を行うことが重要である。

● 建築物

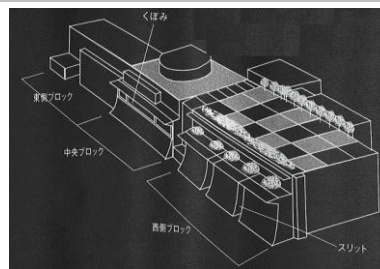
《建物の各部の形、ファサード》

- ・建築物の見え方は、距離や視点の高さによって多様であるため、施設建築物各部の都市景観上の役割に注意しながらデザインを調整することが望ましい。特に、歩行者の視点に対しては、面的なボリューム感に配慮してファサードを分節化するなどが考えられる。また、街並みや周辺の自然環境との調和に配慮して、施設建築物の各部の形やファサードを計画することが望ましい。

●建物の存在感を軽減し、地域個性を表現したデザインの例

お城本町地区（兵庫県姫路市）

- ・建物の存在感を軽減するために建物が3棟に分節化される表現。
- ・天守閣石垣の扇の勾配をイメージしたガラス張りのアトリウム。



●建物ボリュームのスケールコントロールを反映した建築物のデザイン

オーバルコート大崎（東京都品川区）

- ・通りにそって高さ15～25m程度の低層スカイラインの表現を行うことで、通り空間の連続性を形成
- ・以下のヒューマンスケールに近づける工夫を展開
 - 建物の幅をスケールダウンするために、「縦の分節」と「軽やかなコーナー部のデザイン表現」
 - 壁面における細やかなパターン貼りと素材の組み合わせの工夫



オーバルコート大崎ビュプラザ(写真右)

業務棟2棟
分譲住宅棟(239F)
賃貸住宅棟(104F)



オーバルコート大崎(新成橋公園より望む)



オーバルコート大崎ビュプラザ(エントランス)

《色彩・材料》

- ・色彩や材料は都市景観を形成する上で重要な要素である。まちの表情に統一感やアクセントを与え、魅力的な街並みの形成を図るため、街並みの中で違和感のない色彩や仕上げ材を使うことが望ましい。また、材料については、あらかじめ素材の経年変化を踏まえ、選択を行うことが望ましい。

●色彩の工夫例

■低層部を塗り分けるなどバランスの良い色彩でまとめる



低層部を塗り分け、安定感と落ち着きのある景観となっている。

■アクセントカラーで演出する

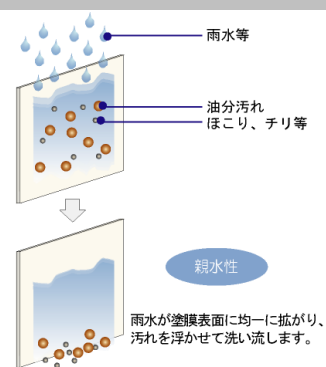


赤いパイプの塗装色がグレーの景観の中のアクセントとなっている。

●維持管理費低減のための材料選択の例

- ・前述のように省エネルギーの設備システム採用や、負荷低減の為の方策を行っているほか、自浄作用のある光触媒タイルやガラスの光触媒処理採用による清掃回数削減等により、光熱費、清掃費等の維持管理費用が低減される設計。

新浦安駅前地区（千葉県浦安市）



《屋外階段や屋上等への付帯設備》

- ・屋外階段や高置水槽、アンテナ等の付帯設備等は、建築物に付加的に設置されることが多いため、外部に露出し、まちなみの表情を形成することとなる。このため、これらの設備等の配置、デザインと建築物のデザインとを十分に調整することなく配慮に欠いたものとする、街並みの表情に不調和を生み出してしまう。したがって、メンテナンスの容易性に留意しつつ、施設建築物全体のデザインに合わせて隠蔽したり、施設建築物に組み込んで一体化するなど外部からの見え方に配慮した計画をすることが望ましい。

●施設建築物に付帯する設備の工夫例

■屋外階段をデザインの一部とする



繊細なデザインの屋外階段とガラスの付属構造により、階段周りを印象的な景観としている。

■設備をデザインの一部として活用する



屋上設備を意図的に活用し、建築物のデザインとしている。

● 外構・工作物

《擁壁・柵等の工作物》

- ・擁壁・柵等の工作物については、施設建築物との関係性に配慮するだけでなく、歩行者空間と施設建築敷地との関係性についても十分配慮することが望ましい。配置等による配慮が難しい場合であっても、必要に応じて目隠しなどで修景することが考えられる。

● 擁壁・柵等における工夫の例

■サインとともに演出する



植栽とガードフレーム、サインの設置により、建築物と調和感のある空間となっている。

■圧迫感をやわらげる



巨大な壁面の前を緑化することによって、圧迫感をやわらげている。

《駐車場等付属施設》

- ・施設建築物の周囲の駐車場や駐輪場については、歩行者空間からの見え方などに配慮した配置や修景を施すことが望ましい。
- ・また、ゴミ収集所、消火施設などは、動線計画等の機能面と良好な景観形成との両立を図るよう検討することが望ましい。

● 駐車場等付属施設の工夫例

■個々の駐車面の緑化に配慮する



車の駐車する面を芝生ブロックで緑化している。

■ゴミ置き場のデザインを工夫する



建築物の一部にゴミ置き場を設け、材質もあわせるなど周辺景観に配慮している。

● 屋外広告物・サイン

- ・屋外広告物の設置にあたっては、対象とする者との距離に応じた適切な大きさや色彩、設置場所などを検討、調整することが望ましい。
- ・案内施設等のサインは、一体感をもって組み立てることによって、より良い歩行空間を創出することができることから、特に、複数の機能が混在する建築物においては、一体的なサイン計画によって乱雑な景観にならないよう配慮することが望ましい。

● 広告物・サインにおける工夫の例

■ 目立たなくする



■ まとめる



広告物を集合化して足元に集約。

● 照明

- ・照明は、夜間の街並みを形成する重要な景観形成の要素である。ライトアップ等により、時間とともに変化するまちの多様な表情をつくりだすことによって、魅力的な街並みを形成することなどが考えられる。この場合、照明計画においても周辺との調和やパノラマ景観への配慮をすることが望ましい。

●照明における工夫の例

■周辺と一体的に演出



噴水と一体となった光が場の魅力を引きだしている。

■施設を浮かび上がらせる演出



シンボルとなる建物を光によって浮かび上がらせている。

● バリアフリー施設

- ・誘導ブロック、スロープなどバリアフリーのために必要な施設は、色調や動線をその目的に照らして十分に検討しながら、周辺の景観との調和にも配慮することが望ましい。

●バリアフリー施設の工夫の例

■身体の不自由な方にも安心な環境づくり



公共性の高い施設について、現地で見本張りをし、車椅子利用者や視覚障がい者の参加により実際の舗装材の感触を確かめながら材料等を選択。

② 持続的な維持管理・運営の体制づくりに向けた取り組み

(本文)

整備後の維持管理・運営が不十分な施設は、次第に資産価値が低下し、景観の観点からも劣化が進んでいくこととなる。このため、計画段階において、権利者等が地方公共団体や地域住民等と連携し、事業完了後においても持続的な維持管理・運営ができる体制づくりや規定の整備等を検討しておくことが望ましい。

解説

- ・事業完了後の施設の継続的な管理・運営は、権利者等が中心となり、公物管理者である地方公共団体や地域住民と連携して行っていくこととなる。そのため、権利者等の中心となる人物（リーダー）の存在が重要であり、計画段階からこうした人物の発掘・育成に努め、体制作りに取り組んでおくことが重要である。

●市とTMOとの協働による取り組み体制の構築

田原中央地区（愛知県田原市）

- ・TMOと市で得意分野を分業し、事業段階から完成後の維持管理を含めた役割分担を取り決め。TMOは地元商業者中心の構成であるため、権利者との対立もない。
 - <TMOの役割>
 - 施設計画の立案、テナントリーシング
 - 保留床を取得し、完成後の管理運営
 - <田原市の役割>
 - 権利者調整、事業の手続き
 - 施設計画の基本プランはTMOが作成、基本設計・実施設計は市が設計事務所に発注

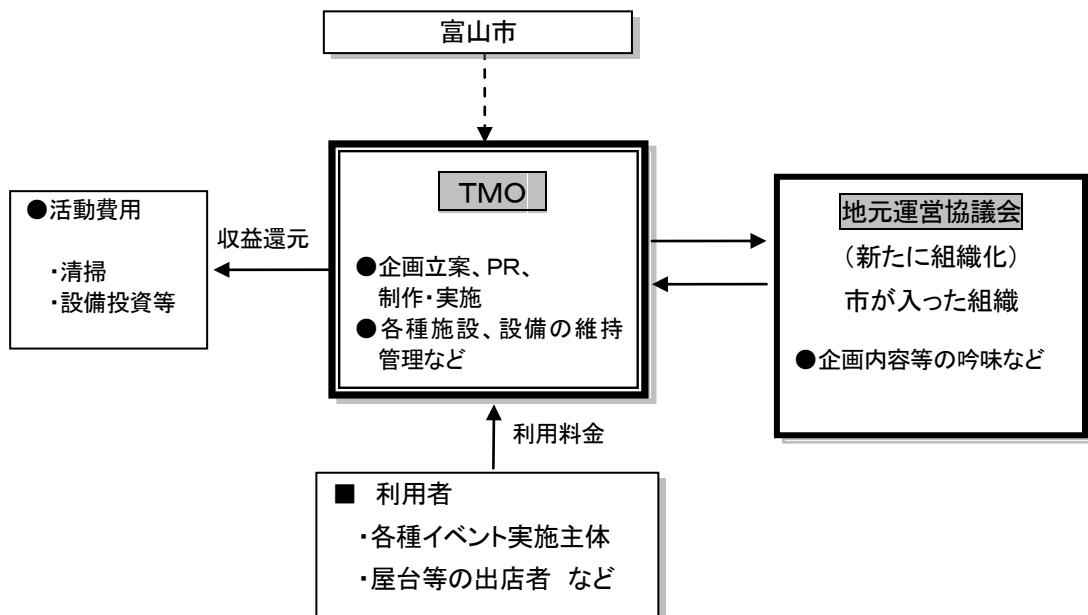
●整備後の維持管理・運営を担う組織を事前に検討

総曲輪地区（富山県富山市）

・事業完了後に市街地再開発事業の公開空地および隣接する広場の維持管理を、イベント等により自ら収入を得て実施する組織の立ち上げを計画。以下に事業段階の検討内容を示す。

- 公開空地を含めた広場の賑わい利用を円滑に進めるためには、以下の役割を担う管理運営組織が求められる。
 - ― 年間の利用スケジュールの企画立案
 - ― イベント等に関する情報発信（パンフレット、インターネット等）
 - ― 利用予約、各種設備等の集中管理
 - ― イベント等の実施並びに実施補助（運営組織が自ら実施するイベント以外に、市内外のイベント利用者が実施するイベントがある）
- これらの役割を担う管理運営組織としては、次の形態（Ⅰ、Ⅱ案）が考えられる。
 - 【Ⅰ案】 TMOが管理運営
 - 【Ⅱ案】 新たに会社を設立し、広場の管理運営を専門に行う

管理運営組織の検討例（TMOが管理運営）



1-2-4. 施工段階

(本文)

施工段階においては、建築物の材料、色彩等の計画段階のイメージとの整合について検証することが望ましい。

具体的な検証の方法としては、現場での材料の試験貼り等が考えられる。

1-2-5. 事業完了後の維持管理・運営

(本文)

事業完了後においては、地域の実情を踏まえ、権利者等が地方公共団体や地域住民等と連携し、施設の維持管理・運営を行う体制を組織し、継続的に施設建築物・公共施設・樹木等のメンテナンス、屋外広告物のチェック等を行い、良好な景観形成やまちなみの維持にあたっていくことが望ましい。

また、地域でのイベント等の企画・実施により、にぎわいの創出や維持管理に係る活動資金を確保することが考えられる。

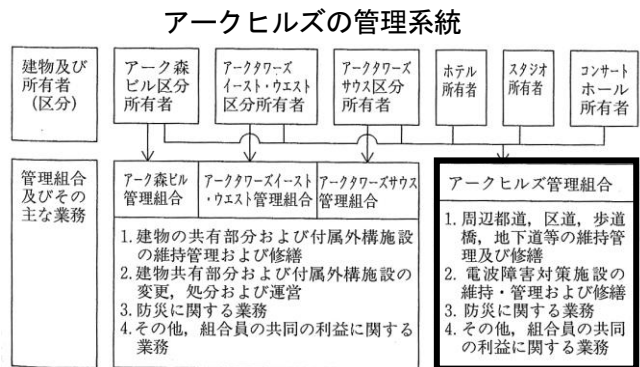
解説

- ・通常、建築物は竣工時点が最高の状態であり、その後の時間の経過によって、その魅力や質が低下していく。単独のビルであればオーナーの意志によって改装、修繕を行うことができるが、区分所有建物である再開発ビルの場合、多岐にわたる用途複合、多数の区分所有のため、全体共用部分や用途ごとの共用部分等に係る権利関係が複雑化しているため、改装や修繕の実施や費用負担のための合意形成に時間を要することとなる。
- ・また、公開空地やオープンスペースなど民地内の公共的空間についても、区分所有者の共有物となり、管理コスト負担の問題がある。
- ・このため、管理に関する体制や意思決定の仕組み、管理規約等のルール作りを行うとともに、公物管理者である地方公共団体や周辺の地域住民等と連携する仕組み作りを行うことが重要である。

● 周辺道路も含めた維持管理

アーキヒルズ（東京都港区）

- ・建物所有者全員を構成員とする「アーキヒルズ管理組合」を設立して建築物の共有部分以外に周辺道路（都道、区道）の歩道部分の清掃、植栽までも維持管理。



● 共同ビルの入居費用を財源として、共同ビルと駅前広場の一元管理

鎌ヶ谷駅東口地区（千葉県鎌ヶ谷市）

- ・駅前の共同ビルを開発した地権者等が中心となってNPO法人「KAOの会」を設立。
- ・このNPO法人が共同ビル・駐車場管理、駅前広場維持管理、各種イベント等を実施。
- ・「KAOの会」の構成員（法人）が所有する共同ビルの管理運営を「KAOの会」が受託しており、入居者が負担する管理費が、会の活動費となっている。
- ・さらに、鎌ヶ谷市から駅前広場の管理を受託することで、収入を確保するだけでなく、共同ビルと駅前広場の一元管理を実現している。



▲構成員が所有する共同所有ビル