

街並みと一体感ある「佇まい」を

景観価値をおり込んだ市街地再開発事業の提言

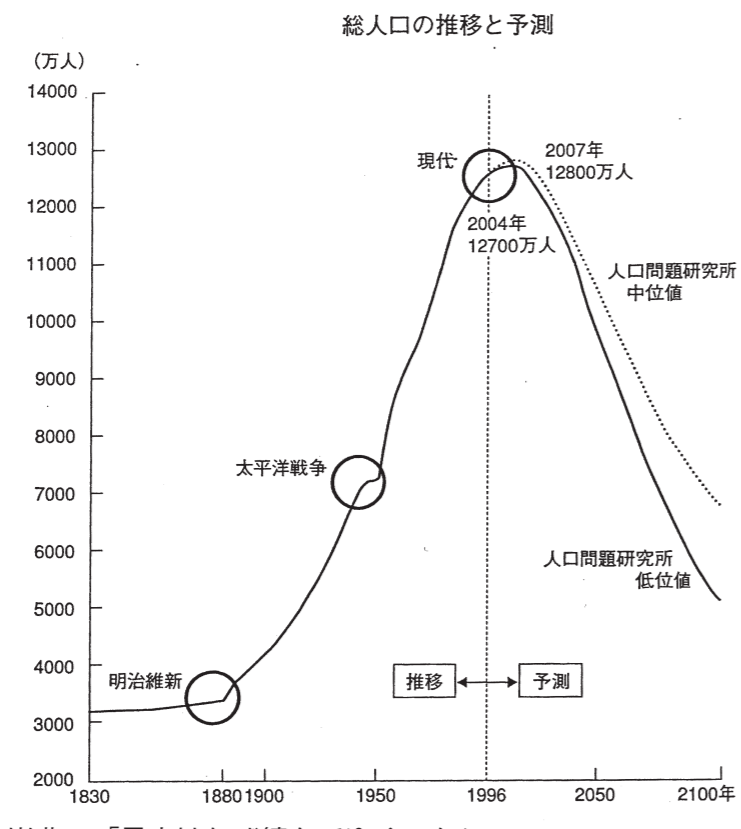
当協会では、一昨年から研究会活動をまとめ、今年5月に「再開発が景観をつくる」景観価値をおり込んだ市街地再開発事業の提言」というパンフレットを作成しました。本稿ではこれを基に、今後の都市再生を少々俯瞰してみたいと思います。



社団法人
再開発コーディネーター協会
理事 安 昌寿

■人口減少時代の都市再生
05年、我が国は戦後以来の150年間で初めて人口減に転じた。長期的な人口減少時代の幕明けです。既に大都市圏以外では軒並み減少しており、首都圏でも15年には減少に転じる予測です。人が減りながらも地域が衰えることなく豊かな生活が営まれていくにはどうすべきか、そのなかで、今年5月にまとめた3法の人口減少対策、中心市街地への人口重心回帰を強化する動きもあります。

これらの変化の中で、都市再生のあり方も変わらざるを得なくなります。人口飽和の3大都市圏の求心力が下れば、キャパのある地方中核都市への人口分散も考えられます。また郊外拡散からコン



出典：「日本はなぜ縮んでゆくのか」吉田隆彦著 情報センター出版局

「価値」— 共感形成力、都市間競争力、ストック持続力

地区が現在事業中です(都市計画決定以降、06年3月末時点) 都心部や駅前を核とした位置にある木造老朽化地域など、高度利用を促し、耐火性ある共同建築物に機能更新し、新しい風景を生み出してきました。

「景観の「価値」を見出す」
再開発事業における景観形成には、その都が目指すべきテーマが何かを探るとともに、事業者側がやる気になる動機付けも必要です。そのため、より良い景観形成が地域貢献とともに、事業者がプラス価値をもたす「景観価値」ということを想定しました。それを共感形成力、都市間競争力、ストック持続力といった特性で整理しています。

「共感形成力」とは、再開発事業の権利者、地域住民や企業から共感と支持を受け、地域固有の「なじみ」を継ぎ、あつらひの場づくりに目指すことです。これにより権利者の積極的な継続居住を促し、感情的な近隣紛争を回避、周辺まちづくりと連携した面的な相乗効果も期待できます。このためには、地域の景観に関する市民の参加性と合意形成も条件となります。

「都市間競争力」とは、地域文脈を「地」としつつもインパクトや外部吸引力の高い立地創造的な景観を形成し、周辺地域にも波及させ、その都市の地域ブランド力の優位性を築くことにも、事業者の収益力を高めることです。権利者の多様な生活再建を図りながらもテーマ性と品格ある佇まいが必要で、それにより地域の肉体的更新力とともに、優良テナントの入居やエニアンドによる投資などの外部資本誘致に結びつける赤い糸を見つけていくことです。

**バリュー・マネジメント
プロセス・メイキング
などの技法を事業に導入**

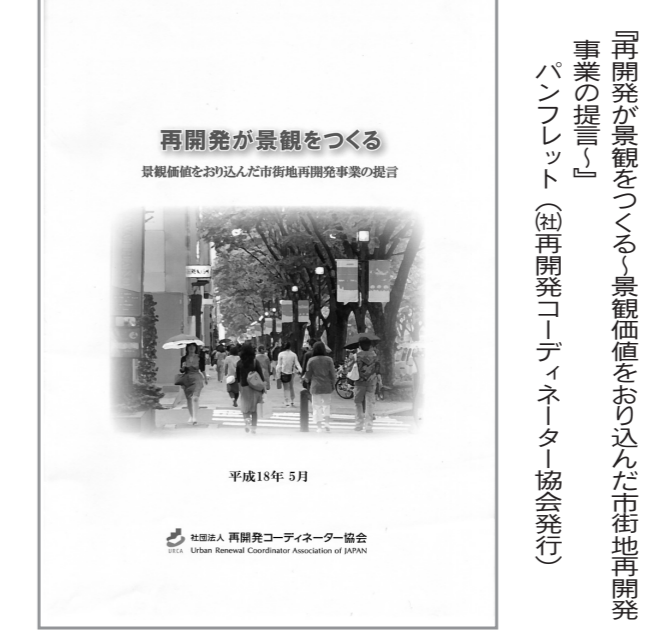
当協会では、今後この提言をたたき台に、会員はもとより再開発事業に関わる多面的な方々から多くの御意見を募集できるよう、意見交換会や講習会などの開催も検討しております。皆様のご意見をお待ちしております(パンフレットに関するお問い合わせ：(社)再開発コーディネーター協会 事業課 03-3437-0661 E-mail: jrc@jrc.or.jp)

「ストック持続力」とは、建物や環境が長期的に街並みや資産価値を維持・向上していくことです。そのための将来の管理運営方針から逆算して、あるべき権利形態・建築形態を構築することが重要で

「再開発事業の景観形成の技法」
景観価値を、複雑な再開発事業における技法を、下記のような切り口に向けて具体的に考えてみました。多少専門的ではありますが、キーワードだけを列挙します。
・バリュー・マネジメント

(事業利益につながる景観価値の具体化)
建物の分棟化や段階整備、保全再生やリニューアール、戸建てなど多様な権利変換メニューと、表情豊かな街並み形成・景観の面的波及による地域ブランド力形成・地域支援・福祉機能の充実によるまちなかのにぎわい・風景づくりなど

・プロセス・メイキング(景観の合意形成と設計のプロセス)
初期からの情報公開と市民参加・地区計画等による地域景観の合意形成、「権利変換」に内在するサイン原理の高度化・将来のエリアマネジメントへの準備など
・デザイン・エンバロウメント(空間の質を高めるデザイン手法)
都市骨格とのマクロ的景観の整合/敷地設定と高度利用のバランス/用途・寿命による建築区分/公共施設との一体的デザイン/両側街を形成する沿道景観への誘導など



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」(社)再開発コーディネーター協会発行