

街並み・景観研究会企画
第1回座談会「景観から再開発を考える」総括
(会報133号(5月)掲載)

1. 対象再開発案件

(1) カテゴリー 「昭和竣工の東日本の公共施行(旧公団施行含む)案件」(40案件)

(2) 本年度の座談会案件絞込みの経過

①「昭和竣工の東日本の公共施行(旧公団施行含む)案件」(40案件)より以下を除外
(当初より再開発を機とした街の機能の改善が認識され、その効果が現在にいたるまで
成功例として評価できるであろうと思われる案件を選ぶため)

*単独用途の再開発

*面積1ha未満の再開発

*既に再々開発の計画が進捗している再開発

*防災的意味合いの強い再開発

⇒この時点で13件まで絞込み

②本年度は初年度ということもあり、比較議論が可能なように柏に代表される首都圏
の駅前デッキ一体型の再開発の中で、当時から現在にいたる状況の把握が比較的可能
な案件として以下の3案件を対象とすることとした。

「柏駅東口」(市施行)

「川越駅東口」(市施行)

「原町田」(市施行)

2. 座談会メンバー

本多晃氏(柏市長)、北沢猛氏(東京大学教授)、大谷昌夫氏(協会理事)、
宮原義昭氏(協会理事)、安昌寿氏(景観研座長)

3. 景観研究会における議論

(1) 研究会にて3案件を議論した時の着眼点

- ①原町田
 - *道路整備を中心とした広域の都市計画決定とリンクしている点
 - *その後、周辺再開発や民間事業による再々開発へと繋がる点
 - *ペDESTリアンデッキの経緯と形状
- ②川越口東口
 - *随所に街の記憶としてのデザインを残そうとしている点
 - *東口のデッキと脇田町の建物との関係
 - *公共施設を建物にあわせるべきか否か
- ③柏駅東口
 - *ペDESTリアンデッキとデッキ下の状況
 - *修繕修復の時期を向かえている点

(2) 議論したいポイント案

当時の駅前再開発が、以下の先駆的な役割を果たしてきたのではないか

- ①公共施設と建築物との複合による新しい都市景観創造の場として
- ②街並みという新たな景観概念を生み出した
- ③新しい建築家の活躍の場として
- ④都市のアイデンティティ表現の場として

4. 座談会要旨

- (1) 開催日時 平成 20 年 4 月 3 日 (再開発コーディネーター協会会議室)
開始 14 時 00 分 終了 15 時 00 分

(2) 要 旨

①各再開発概観

「柏」(本多市長)

- *土地の有効利用と公共整備の点で意義があり、現在も機能している。
- *アメニティや街並みという点での配慮には欠けていたので、今後の手直しにおいて、大幅な改修、デザイン変更が必要。
- *デッキは市民に使われている。

「町田」(宮原理事)

- *順次再開発が進んでいったこともあり、突拍子もない状態にはならなかった。
- *車優先の時代であり、バリアフリーの観点は欠けていた。

「柏」(大原理事)

- *街全体の都市構造から再開発が導き出されており、街の原風景が再現された。
- *賑わいがあり、旧市街に繋がるゲートと連絡通路になっている。

②課題提示(北沢先生)

- *インフラ整備・交通整備を立体的な権利変換の手法を用いて行なったことが有効であり、日本の都市化に大きな貢献をした。
- *ともかく容積分建てただけで周辺への波及等を認識した商業空間の計画論がなかった。
- *都市の中心は消費的活動のみならず文化的活動との関係で支えられるべき。
- *空間的な余裕がなく、文化的な活動の場として、また時代の要請にあわせて変化していく余地、余裕が欠けている。

③具体的議論

「周辺との関係性」

- *駅前広場を取り囲む附属物的な建物による閉鎖的な空間(柏・町田)
- *結果として、周辺からは「裏」として見える。(柏)
- *上下でバスと歩行者を分離(柏・川越)
- *川越のようにうまく既存商店街に繋がっている事例もある。
⇒鉄道会社の役割は大きいのではないか。
⇒周辺商店街へどうつなげていくかの発想が必要(ストリート的発想)

「時代的变化への対応」

<デザイン・景観面に関して>

- *テナント変更等により設計デザインが当初の意図から逸脱しつつある。(柏)
⇒ガイドラインの作成管理、タウンマネジメント等が必要。

<商業(権利)のあり方>

- *大型店舗と個人店舗が混在しており、大型テナントの変更の結果、個人店舗が不利な扱いを受けるようになった。(柏)
- *個人の事業継続はなく、大型床の共有とした結果、上記問題はないが、再々開発の時に苦労した。(町田)

- *一部、路面店展開をしているが、テナントは入れ替わっているものの賑わいは維持されている。(川越)
- ⇒商店街的な良さを残していかないと再開発の再開の空間に個性がなくなる。
- ⇒一時はやった「ショッピングセンター」的発想は失敗。
- ⇒「ストリート」的発想

<管理・運営のあり方>

- *施設管理は市が行なっているが、催物等の運営に関しては地元が協議会をつくって行っている。
- ⇒柏の例はひとつの好例。
- ⇒タウンマネジメントのあり方

「空間のあり方」

- *人工的なモニュメント等はあるものの、植樹が少なかった。(川越)
- *暫定空間は公園的で良かったが、最終的に道路になってしまった。(町田)
- *緑はデッキ上のわずかな空間(柏)
- ⇒交通のためだけの空間からの脱却(少し歩いてもいいのでは)

④ ストリート、継続的タウンマネジメントのあり方

- ⇒コーディネートを進めている「街なかく通り再生」プログラムの骨子は地元が選んだ(タウン)マネージャーを支援していくというもの。
- ⇒再開発の組織が1つの再開発で終わってはもったいない。
- ⇒アメリカでは1人で20年ぐらい同じ地域を見ている人がいる。
- 柏の葉では公民学連携でUDCKアーバンデザインセンターを設置。
- ⇒再開発を連続的に行なう仕組みや財源確保が必要

5. 総括

- (1) 議論の出発点としての3事例に関する着眼点については、事前の委員会における議論におけるものと大きくは相違しなかったように考える。
議論のポイント案における評価事項については、当事者として理解しているメンバー同士であるため、あえて今後改善すべき点を中心に議論が進んだように認識した。
- (2) 一定期間が経過した再開発を振り返り、竣工後の「継続と発展」と必要性の認識から、計画、建設、営業、管理・運営の各段階の課題認識、そして総括的にタウンマネジメントなどの議論がなされた。
- (3) 今後の座談会シリーズにおいて、新たに課題提起の場を提供するということとともに、課題の掘り下げを考えていきたい。