

街並み・景観研究会  
「景観から再開発を考える」第2回座談会（関西編）まとめ  
会報139号（5月）掲載

■開催概要

日時：2009年4月3日（金）16：00～18：00

場所：アステ川西 貸会議室

メンバー：大島 憲明（株）都市問題経営研究所 代表取締役所長

千葉 桂司（株）URサポート 常務取締役

鳴海 邦碩 大阪大学 名誉教授

横島 毅（株）再開発研究所 代表取締役

司会：安 昌寿（株）日建設計 代表取締役副社長／街並み・景観研究会 座長

（敬称略・順不同）

■座談会まとめ

1. 各地区の景観への取り組みと成功ポイント

(1) 川西能勢口地区

①市民共通の基本構想（マスタープラン）と行政手持ちのBプラン

- ・S48年に市が駅周辺地区38haのあるべき姿＝基本構想を策定。構想を市民に浸透させながら、あくまで構想を実現化する手段として再開発事業を7区実施。最初の完成から25年経過。
- ・行政担当者は基本構想と別にドイツBプランのような詳細計画を手元に用意し、それを参考に様々な人の知恵を入れながら、7地区バラバラではない駅前形をつくり上げてきた。

②構想段階から低層化を目標に実現

- ・地方都市なので外観はできるだけ低くしたい思いがあり、高層化を望まない地権者とのコンセンサスも重視して、ゲタ履きではなく低層商業と中層住宅に街区を分割。特に住宅街区はダウンゾーニング（容積400%→200%）した。
- ・駅北再開発ではシンボル性を望む声もあったが、航空制限（55m）があったことが幸いした。

③将来の商業需要を踏まえた面積配分

- ・再開発事業は独立採算であり、特に地方都市においては一地区で需要のパイを食ってしまうと次に事業が続かない。
- ・構想段階で将来の商業需要を計算し、各地区の枠を決めておいたことで事業が連鎖できた。

(2) 姫路お城本町地区

①「姫路城に敬意を払う」ことが出発点

- ・戦災を免れた姫路城は市にとって唯一無二のアイデンティティである。国宝かつ世界遺産の文化財に対峙する建物としては、「姫路城に敬意を払う」ことがデザインの出発点であった。

## ②デザイン検討での市民参加

- ・再開発組合内に「デザイン検討委員会」を作り、**役員だけでなく市民や行政も入って**検討を進め、姫路のイメージを建物デザインにかなり反映したものが出来上がった。

## ③事業採算とデザインのせめぎあい

- ・史跡内では建物高さ 12m の制限があったが、事業採算上、床面積確保が必要なため**近隣建物を引き合いにして 18m まで緩和**してもらった。
- ・地下階で床面積を稼ぐため工事費が割高になった。容積は 500%制限のところ 400%弱を利用。
- ・北面アトリウムは床の有効率を下げた事業面のデメリットがあったが、**この建物にとって常に城が見えることの重要性を設計者が説いて実現**した。

### (3) 淀屋橋地区

#### ①伝統ある街並みの尊重と提案

- ・御堂筋高さ制限の思想（45° 仰角内）を踏襲しながら建物高さを 60m から 70m に緩和。
- ・オフィス地区に商業の華やかさを提示することで、**まちのイメージを一新**した。

#### ②外に開いたデザイン・人を引き込むデザイン

- ・古くからの船場の**両側町**に立地し、最近の**路面型商業**によるまちづくり（淀屋橋 WEST）と連携するため、**低層部 4 面にできる限り商業施設**を配置。
- ・2 階店舗も外周 3 面にデッキを回して外向に配置し、外階段で直接アプローチできる「**人を引き込むデザイン**」を行う。

### (4) 鳴海先生のコメント

#### ①前向きな行政の景観への取り組み

- ・川西市、姫路市ともに兵庫県が景観条例で景観形成地区指定（後に市条例に移行）したが、それは市側で相当な意向がないと県は指定しない。特に景観形成地区は歴史的街並みに指定するのだが、**川西市はこれからまちづくりを行う地区指定であり、そこに市の思いが反映されている**と感じる。
- ・川西駅周辺はすっきりした建設現場と年々に街が出来上がってくる風景とで、**非常に街に夢があるイメージ**が印象に残っている。

#### ②歩く人の立場できめ細かい店舗配置

- ・川西の住宅棟の 1 階駅向き、北側再開発ビルの 1、2 階など、**歩いている人の立場で考えてきめ細かく店舗が配置**されていた。

#### ③姫路城という圧倒的存在への対処

- ・非常に悩ましいことだが、ここでは姫路独特の商店街を抜け、あるいは大手前通りから曲がってここに来たときの驚き（つまり周辺との対比？）という方が、景観デザインとしての対処になったのではないかと。

#### ④場所をよく読んだ設計

- ・事業コンペ時、淀屋橋地区は船場の歴史性に新しさをどう反映するかがポイントであった。ここに立つ建物としていろいろな面で説明しやすいものが、場所をよく読んで設計したものであると判断して選定した。

#### ⑤歴史ある景観を20年かけて新たな基準で統一する

- ・御堂筋の高さ制限を31m（百尺）から50mに緩和する際、賛成反対の議論が百出したが、ガスピルを除き昭和30年代に建てられた保存価値の低い建物が多いため、早くて20年で建替えにより新たに街並みが揃うと想定。想像以上に建替えスピードが早く揃ってきている。

## 2. 再開発事業における景観デザインや街並みへの取り組みについて

### (1) 千葉氏

#### ①一つのプロジェクトで終わらせないエリアマネジメント

- ・まちづくりの視点で見ると再開発が一つのプロジェクトで終わってしまっているのが残念。周辺への波及効果で街の全体が底上げすることや、需要をみんなでシェアするなど。エリアマネジメントの発想で、一つの再開発が動き出すと同時に周辺をどうするかも考えないと、景観や街並みも繋がっていかない。

#### ②周辺と連動する「再開発C調査」のアイデア

- ・A調査、B調査でプロジェクトが絞込まれ、そこにいろいろなもの（＝資本）が集中し、周辺は今後の課題として切り捨てられるのではなく、再開発と連動して周りと一緒にいろいろ行うことが必要で、それをC調査という発想で同時並行に進めるべき。

### (2) 横島氏

#### ①構想から説明する

- ・まちづくりの構想を持って、構想を実現するために再開発事業が必要だという話の順序が大切。もっと構想づくりに時間を割くべきである。

#### ②独立採算という事業特性が景観に影響

- ・独立採算の再開発だけが景観配慮すると採算が取れないという理由が免罪符になってしまっているのではないかと。景観法ができている以上、非常に重要な問題である。
- ・事業成立性から何を作るかを決めてしまうのが良くない。最近では保留床を超高層住宅に頼っており、地方都市の景観が崩されつつある。
- ・伊賀上野の再開発では、市民に景観の議論を浸透させて城下町のまちづくりにふさわしい超高層ではなく低層（5階）の建物を目指している。
- ・再開発補助はハコの中にしか及ばないのがネック。中心市街地活性化で再開発事業を道具に使った場合にその問題があつて悩ましい。

#### ③路面店舗、植樹の効果

- ・店舗を内向きに囲むのが初期の発想だが、外向きの店舗が元気で街を明るくしている。
- ・緑は採算上の問題から横へやられがち。コーディネーターが意図して最初から植樹を入れて

いかないといけない。

#### ④市民が是とするものが景観価値

- ・今の時代は行政からではなく、市民や権利者の声から実現する道筋がいいのではないか。ワークショップなどでいい意見を引き出してあげ、市民が是とするものが景観価値ではないか。
- ・今やコーディネーターは合意形成を誘導するファシリテーターではないかと感じている。
- ・まちづくりや商店街活性化に地元はもっと若い人や様々なグループを巻き込むべきである。

### (3) 大島氏

#### ①景観価値は広く捉える

- ・景観に配慮すると事業費が増えるが、保留床を買う側がそれを評価して割高な床を買うということには至っていないし、不動産鑑定の評価軸に景観はない。独立採算の事業では景観価値が利益を産み出しているとは言い難い。
- ・景観による事業利益は、周辺に及ぼす影響など広い意味で捉えるべき。

#### ②景観配慮を意識づけするプロセスの重要性

- ・例えば景観配慮した経費の分、固定資産税を減免するなどインティブを付与して「景観配慮は得する」という仕組みをしばらく続け、そのうち来客増にもつながるということで、景観への意識を定着させるプロセスが必要ではないか。
- ・環境配慮と同様に、景観も当たり前前に大事だと言い続けることが大切。

### (4) 鳴海先生のコメント

#### ①まちの将来構想がスタートライン

- ・まず街の将来の構想があって、再開発として全部取り壊して建てるのか、それとも修復、保存か、最初のスタートラインで考えて取り組むべきではないか。
- ・まちの将来抜きに事業をどうするかとなると市民は関係なく納得もしない。結局早いもの勝ちで先にパイ（需要）を食ってしまうから後に続かない。

#### ②市民に関心を持たせる（再開発地区を景観形成地区に指定）

- ・再開発は当事者だけが一所懸命で、市民は遠巻きに見ているだけになり、忽然と出来上がったから文句を言われる。
- ・景観形成地区に指定すると、周辺含めて何も絵がないときから、ここは景観がどうあるべきか、ここで何を大事にしないといけないなど、住民や市民を巻き込んで空中戦の議論をしなければならない。そうすれば市民に関心を持つプロジェクトになる。

#### ③内部景観が大事

- ・いい再開発ビルは入って気持ちがいい。最近では張りぼてで何も思い入れがないものが多く、大きい景観の問題だと感じる。路面店の方が見ていて落ち着くというのは内部景観の問題が相当あるのではないか。

#### ④路面店を重要視するまちづくり（安座長）

- ・カナダのバンクーバーやトロントでは、住宅街区の街路に面する部分は店舗が附置義務のようになっている。内向き・外向きの議論を超えて道路面にはショップを張り出している。

以上