

街並み・景観研究会 事例研修会(第4回)

「芦花公園にて景観と再開発を考える」のまとめ

1. 趣旨

「芦花公園にて景観と再開発を考える。」

現地見学およびパネル・ディスカッションを通して、再開発が良好な景観を創り上げるための作法、可能性についての認識を深める。

2. 芦花公園駅南口地区の評価

① 再開発の景観形成に対する可能性のアピール

【旧街並み誘導型の地区計画の意味】

- ・絶対高さ規制によって、建築面積の最低限度を下げる事ができた。
- ・これによって、戸建て施設建築物の集に道を拓くと同時に、その他の形態規制を緩和（特に日影規制の撤廃）し、WIN/WINの関係を築いて、独自の街並み形成につなげた。

【高度利用の理念】

- ・高度利用の趣旨は特定地区計画に吸収・反映されている。
- ・最低容積率の指定によって、土地の利用が留保されることがなく、土地の健全な利用が実現される。
- ・壁面位置制限によって、高密度の戸建て施設建築物の集積による街並みの質を確保するとともに将来の個別建て替えに備えて、その質を維持する。
- ・高度利用というと、どうしても容積率の最高限度に目が行きがちであるが、容積を追求することだけが高度利用の意味ではない。

② 建て替え団地も含めた全体のデザインに対して

- ・住宅団地部分の建て替えには辛口の評価。街路と建物の緊張関係が弱い。街路に向かって景観を形成しているという意識が相変わらず薄い。やはり住宅団地の域を出ていない。
- ・芦花公園の「デザインマナー」についても、腰が引けている。理念・ポリシーが欠けているという評価。

3. 再開発が景観をつくる 可能性と課題

① 景観論

- ・景観とは、単なる外装ではなく、街区と建物の緊張関係にこそ意味がある。その点で、敷地と建物の相性が高い街区群を創り出すことができる再開発には大きな可能性

がある。

- ・景観とは、全ての関係者が最も理解しやすい共通のまちづくり課題。資産価値に具体的に反映される景観形成ということを知りやすくアピールすることは可能であり、再開発を進めるプロセスで、関係権利者にもアピールしていくことが必要。単に公共性、あるべき論では地権者の意識を触発できない。

② 職能論

【都市計画家と建築家】

- ・事業の仕立て上げの段階から良好な景観形成についても専門性を発揮できるという人材はどのようにして育てたらいいのか。そもそもそのような人材は存在するのか。
- ・都市計画の専門家に景観に対する専門性を付け加える方がいいのか、建築家が都市計画に対する見識を深め、事業の仕立て上げの段階から活躍するということを期待すべきか。

【再開発コーディネーターの役割と現状】

- ・再開発コーディネーターに景観に対する思い入れはあるのか。

③ 再開発規模論

- ・再開発は規模をひたすら追求してきたが、今やパラダイムはシフトした。東京だけは別格だが、地方では容積を使いきれない状況ではない。
- ・その点で、芦花公園のような身の丈再開発は期待できる。

4. 「再開発が景観をつくる」ということのために

- ・パネル・ディスカッションでのご意見は貴重なものであったが、街並み・景観研究会としての宿題は残った。「再開発が景観をつくる」ということのために、再開発コーディネーター協会としての見解を確立しておく必要がある。

【規模論に対して】

- ・「東京を除けば“小規模な再開発”を目指す」ということが目的になるわけではない。再開発は、規模の大小に対しては中立的なツール。
 - ・同一の規模の単独開発と比較して、再開発に固有の容積緩和という制度はない。
 - ・芦花公園は、戸建て権利変換を持ち込んだことにより、地権者の警戒感が払拭され、単に道路拡幅だけではなく、駅前の面的な市街地整備に「拡大」したという見方もできる。
 - ・歩いて暮らせるまちづくり、コンパクトシティということが喧伝される中、高密度であること自体はむしろ望ましい面もある。「容積」と「容積率」は使い分ける必要がある。
- ・「巨大化・大規模化」に対しては、立地によっては、容積増加の事業性の向上に対する効果という観点から冷静に対応することが必要。

- ・立地によっては、容積増加の事業性の向上に対する効果が、思いのほか低いのではないか、容積増の効果の逓減度合いが大きいのではないかという観点から、客観的に示すことが必要。
- ・逆にいえば、その逓減度合いが低く、容積増が事業性の向上に対して大きく貢献するという場合は、「巨大化・大規模化」に後ろ向きになると、地権者の合意は形成できない。
- ・容積増の効果の逓減ということには、二つの側面があり、専門的な見地から総合的な評価・コーディネートが要求されるチャレンジングな内容を持っている。
 - ・スケール・デメリットという量的な面だけではなく、巨大化・大規模化を達成する場合の複合化・複雑化に伴うリニューアル等の可変性が阻害されるという側面もある。
- ・このようなことを踏まえ、景観論との関係から「巨大化・大規模化」に確固とした対応が必要となる。

【サステイナブルな都市デザイン・まちづくりを実現する再開発】

- ・パネル・ディスカッションにおいて随所に指摘されていた“サステイナビリティ”ということに関するキー・ワード
 - 「一団地認定の硬直性」「景観の資産価値」「デザイン・ガイドラインの運用」
- ・芦花公園駅南口地区の戸建て権利変換と街並み誘導型地区計画の意義
 - ・将来の建て替えの容易さという観点が地権者に評価され、合理的な選択がなされた。
 - ・一方で、将来の街並みの変更という点で、その集積の資産価値を担保するための枠組みを用意したという意味で、一步踏み込んだ高度利用の在り方に挑戦している。
- ・再開発を取り巻く社会的な潮流としてのサステイナビリティ
 - ・随所で再々開発への取り組みが始まっている。
 - ・物件によっては、再々開発に踏み込めないことの問題点も意識されてきている。

サステイナブルなまちづくりを実現する再開発という観点からも、景観と再開発を考えていく必要がある。

【職能論に対して】

- ・景観とは、単なる外装ではなく、大局的な見地から街区、基盤、建築物の収まりをつけること。再開発コーディネーターだからこそコーディネートできる景観形成のフェーズがある。
- ・特に、資産価値の向上という見地も踏まえ、地元、特に地権者と対峙する貴重な職能。