

超高層ビルを含むエリアの景観工夫要素と

検討プロセスに関する研究

1G02J096-9 吉本泰規*

Yasunori YOSHIMOTO

超高層ビルを含む一定のエリアで景観に特色があり、エリアが文化中心地となり人を集める役割を担っていることが多い。そのため超高層ビルを含むエリアの景観を向上させることは重要だと考えられる。東京都内の超高層ビルを対象とし、エリアのどのような景観工夫要素があるか、その要素は開発のどの段階から考えられたものなのかを調査し、景観工夫要素の重要度を明らかにする。

Key Words : 超高層ビル、景観工夫、エリアマネジメント

1. 序章

1.1 研究の背景と目的

日本では超高層ビルが増加し、中には200mを越えるものも多くなってきている。超高層ビルへ建て替える再開発自体には賛否両論あるが、超高層ビルは建ち続けているのが現状である。よって、超高層ビルとうまく付き合っていくための研究は意義があるといえる。

日本の超高層ビル群の特徴としては、世界の超高層ビル群と比べた場合、少数の超高層ビルの集まりからなり、またそれは各地に分散している。超高層ビルを含むエリアが文化中心地として人を集める役割を担っている場合が多い、ということが挙げられる。したがって、超高層ビルを含むエリアは不特定多数の人の目に触れる機会が多く、その景観をよくすることは重要だと考えられる。また、超高層ビルを含むエリアには低層の密集市街地とは違い、エリア内に一定の空地ができるが確保できる。そのため、パブリックなオープンスペースとしての景観工夫を行う余地も大きいと考えられる。

本研究では東京都内の超高層ビルの開発を例に取り、「景観工夫要素」という概念を用いることで、各エリアの景観への取り組みのプロセスを分析する。そして、景観工夫要素の状況を調査し、それらの景観工夫が行われた段階を探ることで景観への取り組みの現状把握と問題提起をすることを目的とする。

1.2 研究の位置づけ

既存研究

小林重敬の「大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究-大手町・丸の内・有楽町(大丸有)地区を事例として」や著書「エリアマネジメント」では本研究の対象とする超高層ビルを含むエリアを多く含む、エリアマネジメント組織が存在する事例での地域活性化の方法や、景観に関する取り組みについての研究が行われている。

本研究では、エリアマネジメント組織にとらわれず、東京都23区内にある超高層ビルを含むエリア全てを調査することで、景観の工夫の現状と課題を把握することが可能となる点が特徴である。

1.3 研究方法

(1) 対象エリアの選定

東京都23区内の高さが100m以上ある超高層ビルの中からエリアを選定する。詳細は2.対象エリアの選定で述べる。

(2) エリア内の景観工夫要素の抽出

対象エリアを調査し、景観工夫要素として適当なものをあげる。

(3) 景観工夫要素の調査

対象エリアの景観工夫要素の状況を調査する。

(4) 景観工夫要素の検討経緯の調査

(3)で抽出された景観工夫が検討、決定された経緯を文献、ヒアリングによって調査する。

(5) 調査結果を基に考察する。

1.4 用語の定義

ここで本研究で使用する用語の定義を行う。

超高層ビル

本研究では高さ100m以上のビルを指す。

エリア

超高層ビルを含む都市計画地域、もしくは、何らかの理由でエリアを全体として開発、維持管理を行っていくと決められた地域を指す。超高層ビルがあってもそのビルが単体で存在する場合または、エリアが著しく狭く街としての機能をもたない場合は対象としない。また、エリアが住居のみで構成されている場合、文化中心地としての性格を持たないため対象としない。

景観に影響を与えるもののうち人為的に工夫を行うことができるものを指す。

2. 対象エリアの概要

本研究で対象とするエリアはそれを構成する地権者や開発の形態によって、大規模跡地型、混在市街地型、成熟市街地型の3つに分けられる。なおこの分類は小林重敬の「エリアマネジメント」を参考にしている。

対象エリアは表-1に示し、エリアの位置は図-1に示す。

各エリア形態の概要

- ① 大規模跡地型 工場等の大規模跡地において一体的に開発が行われるエリアで主な地権者は後から土地を取得した人である。
- ② 混在市街地型 一定の基盤整備が整い様々な権限が混在している市街地において部分的あるいは段階的に再開発などが行われるエリアで、元々の地権者が多く存在する。
- ③ 成熟市街地型 すでに基盤整備が整った成熟市街地において主に個別の開発によって順次更新され、地権者は様々に存在する。

表-1 対象エリア

エリア形態	図番	エリア名	面積 (ha)	主な超高層ビル	高さ
大規模跡地型	1	汐留エリア	31	汐留シティーセンター 電通本社ビル	215.75m 213.34m
	2	天王洲アイル	20	天王洲セントラルタワー 天王洲郵船ビル	126.50m 120.70m
	3	臨海副都心※1	442	フジテレビ本社ビル 有明フロンティアビル	123.45m 115.90m
	4	秋葉原駅前エリア	8.76	秋葉原ダイビル iDXビル	147.47m 107.00m
	5	新宿副都心	56	東京都庁第一本庁舎 新宿パークタワー	243.40m 235.00m
	6	品川駅東口エリア	16	品川イーストワンタワー 太陽生命品川ビル	151.60m 150.00m
	7	聖路加ガーデンエリア	3.9	聖路加セントルークスタワー 聖路加レジデンス棟	220.63m 146.10m
	8	アイガーデンエア	7	ガーデンエアタワー J R貨物本社・大和ハウス東京ビル	152.60m 107.55m
	9	恵比寿ガーデンプレイス	8.3	恵比寿ガーデンプレイスタワー 恵比寿ガーデンテラス老番館	167.00m 107.97m
混在市街地型	10	六本木ヒルズ	11.6	六本木ヒルズ森タワー 六本木ヒルズレジデンス	238.06m 159.18m
	11	晴海・丁目エリア	101	トリトンスクエア・オフィスタワーX棟 トリトンスクエア・オフィスタワーY棟	194.90m 174.90m
	12	中野坂上エリア	4.7	中野坂上サンブライトツインビル ハーモニースクエア	134.19m 125.85m
街成地熟市	13	大丸有エリア※2	111	丸の内ビルディング 東京ビルディング	179.02m 164.10m

※1 台場地区、有明地区、青海地区全てを含む

※2 大手町・丸の内・有楽町エリアの略

3. 景観工夫要素の抽出

3.1 景観工夫要素の抽出

すべてのエリアの現地調査を行い、景観工夫要素とみなされるもの抽出した。抽出した要素をエリア外から見た外部景観に関する要素と、それらの特性に関連

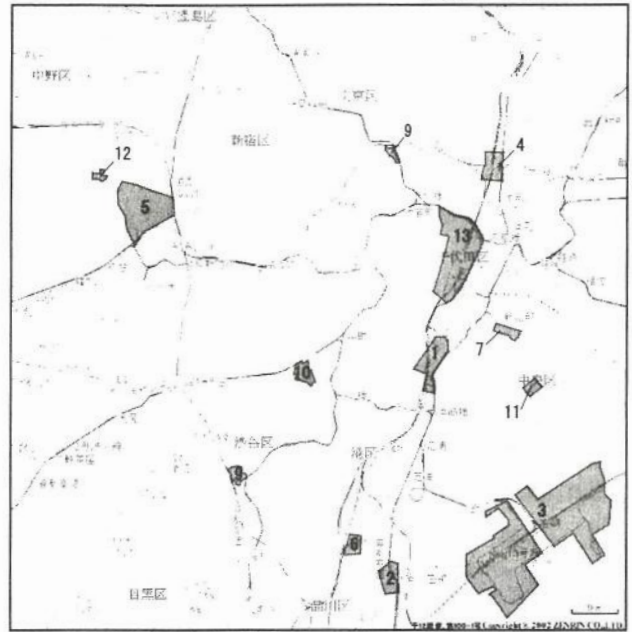


図-1 東京都内にある対象エリアの位置

した要素を以下のようにエリア外から見た外部景観に関するものと、エリア内から見た内部景観に関するものに分類した。

外部景観

スカイラインの誘導、建築物の色調のコントロール、建築物のデザインの統一、高層部の広告物の制限



図-2 汐留の浜離宮に配慮したスカイライン(外部景観)

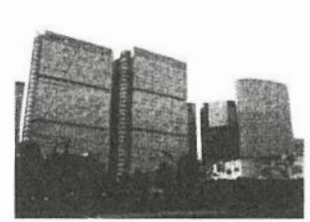


図-3 品川東口エリアのスカイラインの統一(外部景観)

内部景観

動線の工夫、ペDESTリアンデッキの設置(ペDESTリアンデッキの高欄の統一、ペDESTリアンデッキの高欄の工夫)、地下道の設置、低層部の広告物の制限、建築物の低層部の賑わい、公園等の確保、樹木の工夫、柵・フェンス等の工夫、ストリートファニチャーの有無、パブリックアートの有無、サインの工夫、シンボルの有無、駐車場の工夫、歴史的街並みの保存の有無、電線の地中化、歩道の舗装



図-4 六本木ヒルズの毛利庭園(内部景観)



図-5 大丸有エリア仲通りの31m表情線(内部景観)

3.2 すべてのエリアでの景観工夫要素の状況

3.1 であげた景観工夫要素の有無の調査結果を全エリアについて表-2 に示す。

表-2 各エリアでの景観工夫の有無

エリア形態	番号	エリア名	外部景観					内部景観													合計 ○は1 △は0.5			
			スカイラインの誘導	建物の色調	建物のデザインの統一	高層部の広告物の制限	動線の工夫	ペDESTリアンデッキ	高覧の統一	高覧の工夫	地下道の設置	低層部の広告物の制限	建物の低層部の賑わい	公園等の確保	樹木の工夫	欄等の工夫	ストリートファニチャー	パブリックアート	サインの工夫	シンボルの導入		駐車場の工夫	歴史的街並みの保存	電線の地中化
大規模再開発型	1	汐留エリア	○	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	△	×	○	△	17
	2	天王洲アイランド	×	×	×	○	△	○	△	×	×	△	○	○	△	×	○	○	○	○	×	○	×	12
	3	臨海副都心	○	×	×	×	○	○	△	△	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	×	12
	4	秋葉原駅前エリア	×	×	×	×	×	△	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	○	○	×	○	○	8.5
	5	新宿副都心	○	×	×	○	△	△	×	×	△	△	×	○	○	×	×	○	○	○	×	○	△	11.5
	6	品川駅東口エリア	○	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	△	17.5
	7	聖路加ガーデンエリア	×	○	×	○	△	△	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	14
	8	アイガーデンエア	○	○	○	○	○	×	-	-	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	17
	9	恵比寿ガーデンプレイス	×	○	○	○	○	×	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	18
混在市街地型	10	六本木ヒルズ	×	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	21.5
	11	晴海・丁目エリア	×	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	△	○	×	○	×	○	○	16.5
	12	中野坂上エリア	○	○	×	○	△	×	-	-	△	×	○	×	○	○	○	×	○	×	○	×	×	11
街既地成型市	13	大丸有エリア	×	×	○	○	○	×	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	16.5

凡例：○→存在する ×→存在しない △→一部存在する -→対象が存在しない

3.3 考察

単純に景観工夫要素の数だけを見た場合、六本木ヒルズ、恵比寿ガーデンプレイス、品川東口エリアにおいて多く、秋葉原駅前エリア、中野坂上エリア、新宿副都心において少ないことが分かった。単純に比較できないが、景観工夫要素が多いエリアは広さが10ha前後である場合が多い。

4. 開発段階の分類

景観工夫要素の検討経緯を探る為に各開発事業で若干異なる開発プロセスを全体として統一して使用できるようにプロセスの段階を作成する。

4.1 開発の段階の整理

まず、一般的にどのような流れで事業が行われているかを整理する。東京都の超高層ビルを含むエリアは市街地再開発事業、区画整理事業、その他事業として行われている。したがって市街地再開発事業、区画整理事業の流れから開発の流れの段階の分類を行うことが出来る。

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づいて、低

層の木造密集市街地や住宅、店舗および工場等が混在して環境の悪化した市街地において、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としている開発の方法である。個人、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市基盤整備公団等が施行者となる第一種市街地再開発事業と、地方公共団体、再開発会社、都市基盤整備公団等が施行者となる第二種市街地再開発事業がある。

土地区画整理事業は土地区画整理法に基づいて、都市計画区域内の土地で、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設又は変更を行う事業である。土地の整備は行うが、建築物の整備は行はれない為、建築物の整備は地区計画によって行われる。

地区計画は地区の課題や特徴を踏まえ、地区の将来像を見据えて、住民からの提案ほか住民参画のもと、住民と区市町村とが連携し、都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法である。次に市街地再開発事業と土地区画整理事業の基本的な流れを示す。

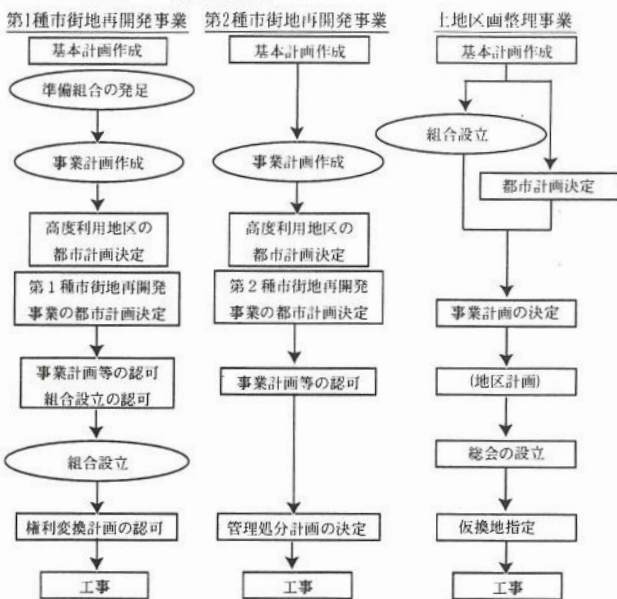


図-6 市街地再開発事業と土地区画整理事業の基本的な流れ

4.2 本研究における開発段階の設定

市街地再開発事業と土地区画整理事業の基本的な流れを踏まえて、本研究において景観工夫要素の検討プロセスを把握するために、開発プロセスの段階として次の5段階を設定する。

(1) 初動段階

地元の組織作りと地方公共団体の基本計画作りの時期である。

(2) 土地利用計画段階

開発を行うエリアの土地利用を決定するまでの段階で土地区画整理事業の場合は地区計画を除き、土地区画整理事業の都市計画内容を決定するまで、市街地再開発事業の場合はその都市計画内容を決定するまでとする。その他事業の場合、エリアの範囲を決定し、エリアの特性を決める都市計画決定等があるまでの期間を土地利用計画段階とする。

(3) 事業計画段階

建築物の事業計画の認可を受けるまでの段階で、土地区画整理事業の場合は、地区計画の都市計画決定、あるいはそれに変わるものの決定までとする。市街地再開発事業の場合は、都市計画決定から事業計画決定までとする。その他事業の場合は、建築物の詳細の設計以前の段階を指す。

(4) 建築設計段階

建築物の設計の詳細を決め、確認申請を経て竣工するまでの段階である。

(5) 維持管理段階

竣工後の段階で、エリアの景観を良くするために活動を行うことがある時期である。新たに景観工夫を付け加える場合と、景観を損ねないために現状維持

する場合がある。
今回選定したエリアのうち、恵比寿ガーデンプレイスと大丸有エリアについては一部段階が明確に区分できないところがあったが、その他については当てはまるためこの段階を使用する。

5. 景観工夫要素の検討段階

5.1 調査結果

各エリアについて特に注目すべき景観工夫要素の具体的内容と、その景観工夫要素の検討段階を明らかにする。

景観工夫要素を抽出し、文献及びヒアリング調査によってそれらの景観工夫要素が初めて考慮された段階を以下エリアごとに表にまとめた。

大規模跡地型

① 汐留エリア

表-3 汐留エリアの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	・スカイラインの浜離宮との調和(浜離宮部分のビルの高さが低くなるのは土地の販売条件になった) ・地下道の充実(ゆりかもめ、地下鉄汐留駅の早期開業のため、都市計画決定前に着手していた)
土地利用計画段階(土地区画整理事業)	・ベデストリアンデッキの充実(高架のベデストリアンデッキと地下道を整備するように決められた)
事業計画段階(再開発地区計画)(地区計画)	・サンクンガーデンの充実
建築設計段階(まちづくり協議会)	・ベデストリアンデッキの高欄統一 ・公園等の柵の意匠のグレードアップ ・樹木の工夫(まちづくり協議会の各部会が計画し東京都と話し合い実現した)
維持管理段階(汐留シオサイトタウンマネジメント)	

② 天王洲アイランド

表-4 天王洲アイランドの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階(天王洲総合開発協議会)	・ボードウォークの親水空間 ・スカイウォークで街全体がつながっている(不燃ごみ集積所を受け入れる代わりに天王洲アイランドの開発をさせてほしいという要望を聞いた天王洲マスタープランの中に方向性が盛り込まれた)
土地利用計画段階	・東品川海上公園の親水空間
事業決定段階(地区計画)	・スカイウォークのトラス橋での統一(ビルに属さない部分は品川区の負担で整備することに決定)
建築設計段階	・天王洲アイランドに架かる2つの歩行者専用の橋の工(ふれあい橋、アイランド橋)
維持管理段階	

③ 臨海副都心エリア

表-5 臨海副都心の景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階(副都心計画)	・親水空間の整備が整っている
事業計画段階(ガイドライン)	・台場地区の超高層ビルが110m程度で統一(プロムナード、水辺空間を活かした建物作りを誘導) ・歩道空間が広い(プロムナードの計画と接続部分の建物の配慮を行うように誘導)
建築設計段階	・サインの統一(センタープロムナードのサイン計画を企業に委託した)
維持管理段階	

□ : 外部景観の景観工夫要素

④秋葉原駅前エリア

表-6 秋葉原駅前エリアの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階 (土地地区画整理事業)	
事業計画段階 (ガイドライン) (地区計画)	・交通広場で駅前には広がり (ガイドラインで交通広場の確保が考えられた) ・駅前歩行者空間の充実 ・ペDESTリアンデッキによる歩者分離 (ガイドラインに歩行者ネットワークの整備方針)
建築設計段階	
維持管理段階	
不明	・街路樹の種類が豊富

⑤新宿副都心

表-7 新宿副都心の景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階 (土地地区画整理事業) (地区計画)	
事業計画段階	・新宿駅から東京都庁方面への動く歩道
建築設計段階	・パブリックアートの充実 (各ビルによって設置されているところとないところがある) ・サインの統一 (東京都西新宿サイン環境計画)
維持管理段階	

⑥品川駅東口エリア

表-8 品川駅東口エリアの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階 (再開発地区計画) (土地地区画整理事業)	・超高層ビルの高さの統一 (壁面位置と建築物の延べ面積が街区単位で決定された) ・公園が充実している (公開空地を中央に配置するとともに、その両端に公園を配置する) ・スカイウェイで品川駅からつながっている (交通広場を中心に歩行者ネットワーク化を図る) ・スカイウェイの高欄の統一 (建築物に付随する塀などは透視可能なものと決められた)
事業計画段階 (再開発地区計画)	
建築設計段階	
維持管理段階	
不明	・セントラルガーデンをまたぐ橋の工夫

⑦聖路加ガーデンエリア

表-9 聖路加ガーデンエリアの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階 (特定街区)	
事業計画段階	・隅田川親水空間との接続
建築設計段階	・エリア内の3つの建物をつなぐ歩道橋
維持管理段階 (中央区)	・サインで地域の特徴、バリアフリーの道等を知ることが出来る

⑧アイガーデンエア

表-10 アイガーデンエアの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階 (土地地区画整理事業)	・エリア中央を貫く並木道 (広場として整備される) ・桜並木と日本橋川の親水空間 (日本橋川への親水性に配慮したまちづくりを行う)
事業計画段階 (地区計画)	・歴史的要素の復元 (平川の跡地をイメージを復元した歩道に) ・エリア内のガードレールの排除 (エリア内の回遊性の向上のため排除した)
建築設計段階	・駐輪場の工夫 (ガーデンテラスとガーデンエアタワーと一体化して考えられている) ・エリアマップのデザイン統一 ・建築物間の通路の工夫
維持管理段階	

⑨恵比寿ガーデンプレイス

表-11 恵比寿ガーデンプレイスの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階	・平面の歩行者空間の充実 ・エリア全体がヨーロッパ調で統一
事業計画段階	・地下空間の充実 ・クスノキの並木道
建築設計段階	・動く歩道のスカイウェイで駅から接続
維持管理段階	

混在市街地型

⑩六本木ヒルズ

表-12 六本木ヒルズの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	・毛利庭園復元 (大正8年(1919年)4月、「乃木大将誕生地」として、旧跡指定(現東京都旧跡)を受けた)
土地利用計画段階 (第1種再開発事業)	・歩行者空間が豊か (壁面位置の後退により歩行者空間を確保するように計画された)
事業計画段階 (事業計画) (再開発地区計画)	
建築設計段階	・パブリックアートの充実 (建物の設計担当者やデザイナーに頼んだ) ・歩行者空間の屋根の充実
維持管理段階 (タウンマネジメント 室)	・ストリートファニチャーの質が高い (街のメディア販売、コラボレーションパートナーからの資金調達のため高水準のストリートファニチャーを維持管理できる) ・エリア内の分煙の確立 (タウンマネジメント室が計画を立てている)

⑪晴海一丁目エリア

表-13 晴海一丁目エリアの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階 (第1種再開発事業) (再開発地区計画)	・2階レベルで歩行者空間の接続
事業計画段階 (晴海アイランド計画)	・桜並木と朝夕運河の親水空間 (桜並木のブルムナードを晴海の核とする) ・公園広場の充実
建築設計段階	・建物が落ち着いた色調で統一 ・動く歩道付きトリトンブリッジ (中央区の働きかけによって国の補助を受けた) ・歩道橋のデザイン統一
維持管理段階 (晴海をよくする会)	・ベンチ、ゴミ箱、灰皿の設置

⑫中野坂上エリア

表-14 中野坂上エリアの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階 (第1種再開発事業)	・超高層ビル周辺に公園がある (土地の高度利用を図りオープンスペースを作り出す) ・地下鉄との接続が容易 (中央一丁目西地区の市街地再開発計画の中で地下鉄の出入り口を作ることが明記されている)
事業計画段階 (中野区地区計画)	・サンクンガーデンが設置されている ・地下道でのエリアの接続 (地下鉄で入り口に通じる歩行者専用の地下広場を整備し環状6号線の下に歩行者専用通路を作ることが計画された)
建築設計段階	・屋内空間の樹木
維持管理段階	

成熟市街地型

⑬大手町・丸の内・有楽町エリア

表-15 大丸有エリアの景観工夫要素と検討段階

検討段階(検討場所)	景観工夫要素(検討理由、背景等)
初動段階	
土地利用計画段階	・地下道の充実 ・31mの表情線の継承
事業計画段階 (まちづくりガイド ライン)	・歴史的建物の保存 ・東京駅のシンボル化 (ガイドラインで決められている)
建築設計段階	
維持管理段階 (エアマネジメン ト協会)	・パブリックアートの充実 (イベントとしてカウパレードなども行われている)

□：外部景観の景観工夫要素

5.2 考察

初動段階

初動段階での検討事項を記した資料が極めて少なかったためもあり、調査結果として出てきたのは三つの事例にとどまった。それらの事例から初動段階の景観工夫要素の検討の特徴として考えられることは別事業によって先に整備が検討されている場合と、開発の提案をするために検討されている場合である。別事業で検討されている場合は偶然であるが、開発の提案を行う場合はそのエリアの景観の特徴になることが予想される。天王洲アイルの場合、初動段階で検討されたスカイウォークとボードウォークが一番の特徴になっている。



図-7 天王洲アイルの
ボードウォークの親水空間

土地利用計画段階

この段階で検討され始める景観工夫要素で特に多く見られたのは、ペDESTリアンデッキ、公園、親水空間の整備といった大規模なものが多い。この理由として土地の利用の仕方が関係してくるため、この段階のうちに検討しなければ間に合わない要素だといえる。またペDESTリアンデッキについては地権者全員の参加が不可欠なため早い段階での検討が必要になっているのだと考えられる。土地利用段階は正式な検討を行う第一段階となるので、この段階で検討された景観工夫要素は初動段階と同じようにエリアの景観の特徴になるものが多い。またこの段階に検討されたものが多いエリアは全体として景観工夫要素の数も多い。



図-8 品川東口エリアの
ペDESTリアンデッキ

事業計画段階

この段階ではいろいろな種類の景観工夫要素について検討されている。土地利用計画段階で決定されたことの詳細についての検討、新たに建物等の景観工夫要素の検討等があり5段階のうちもっとも柔軟性のある段階だと考えられる。

建築設計段階

デザイン的な景観工夫要素がこの段階で多く考えられている。この段階までは大枠を決めているにとどまっているが、この段階からはデザイン詳細について考えられる。また、エリア内のサインの統一、パブリックアートの充実といったエリアの内のソフト面の検討はこの段階からみられた。

維持管理段階

エリアマネジメント組織があるエリアがこの段階で景観工夫を行っている場合が多い。エリアマネジメント組織がないエリアでは聖路加ガーデンエリアが中央区によってサインが充実しているがその他のエリアは景観工夫要素の検討が行われていない。

外部景観と内部景観

表-3～表-15よりほとんどの景観工夫要素が内部景観に関するものであることがわかる。事例は少ないが、外部景観に関する景観工夫要素の検討段階の特徴は土地販売前に高さ制限を行っている点である。土地の売却段階は事業によって違うため本研究の段階の分類方法では直接特徴が見られることはなかった。

6. まとめ

調査結果から、早い段階で検討される景観工夫要素ほど大規模なものが多く街の特徴となっていて、遅くなるほど小規模でどこにでもある景観工夫要素の検討が行われていることがわかった。したがって、早い段階から景観工夫要素について検討する場を持つことが大切であるといえる。初動段階は土地の開発の背景によって検討される場合とされない場合があるが、土地利用段階からは全エリアにおいて何らかの検討する機会がある段階である。また、早い段階に検討されている景観工夫要素が多いほど全体としての景観工夫要素が多い傾向がある。したがって、土地利用段階が一番重要な段階になるといえる。

7. 今後の課題

本研究では景観工夫要素を開発段階のみから見たが、実際は開発手法、開発主体等様々な要因がかかわりあってくる。それらを含めて景観工夫要素をどのような経緯で検討すべきかを考えていくことが今後の課題である。

参考文献

- ・ 小林重敬：エリアマネジメント 学芸出版社 2005
- ・ 平本和夫：東京プロジェクト 日経アーキテクチャ 2005
- ・ 汐留 SIO-SITE OFFICIAL GUIDE 汐留地区まちづくり協議会 2003
- ・ 汐留土地区画整理事業(パンフレット) 東京都
- ・ 汐留土地区画整理事業事業計画書 東京都 2000年11月
- ・ 事業概要 東京都第二区画整理事務所 2005
- ・ 市街地再開発事業概要 東京都
- ・ 地区計画概要 東京都
- ・ 都市計画 千代田区
- ・ 日経アーキテクチャ 日経BP社 1994年12月19日号、2003年4月14日号、6月9日号
- ・ 大手町・丸の内・有楽町まちづくりガイドライン 2005 2005年
- ・ 臨海副都心まちづくりガイドライン改定 東京都 1998年2月
- ・ 臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン 東京都 2002年3月
- ・ 秋葉原地区まちづくりガイドライン 東京都 2001年3月30日
- ・ 中野坂上地区計画 中野区