

Title	市街地整備における空間形成の誘導に関する研究
Author(s)	小浦, 久子
Citation	大阪大学, 1996, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.11501/3110205
rights	
Note	

Osaka University Knowledge Archive : OUKA

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

Osaka University

市街地整備における
空間形成の誘導に関する研究

1995年12月

小浦 久子

市街地整備における
空間形成の誘導に関する研究

1995年12月

小浦 久子

目次

I. 序論

1. 研究の背景と目的	1
1-1. 研究の背景	1
1-2. 研究の目的と意義	3
1-3. 関連する既往研究	4
(1) <計画手法> - 市街地の空間形成の誘導に関する研究	4
(2) <空間のとらえ方>	5
(3) 既往研究からの位置づけ	7
1-4. 論文の構成	8
2. 都市空間の構成に関する概念	16
(1) 都市空間の構成のとらえ方	16
(2) 都市空間の構成要素単位としての「空間のまとまり」	19
3. その他の主な用語	21

II. 空間形成に関わる計画課題

1. 空間形成に関わる基本制度と計画課題	25
1-1. 基本制度と誘導手法	25
(1) 土地利用・建築行為に関する基本規制	25
(2) 空間形成誘導手法	28
1-2. 空間形成における制度上の課題	33
(1) 都市レベルの容積制と空間形成における課題	33
(2) 敷地単位の規制と空間形成における課題	36
(3) 敷地単位の誘導の連続による空間形成	40
1-3. 基本制度における計画課題の抽出	46
2. 地区計画制度の運用と計画課題	50
2-1. 地区計画の適用地区の特性と運用パターン	50
(1) 背景と検討の視点	50
(2) 兵庫県下の地区計画の運用からの検討	51
2-2. 開発プロジェクトと地区計画の運用	55

(1) まちづくりの進め方と地区計画の役割	55
(2) 景観環境形成とガイドライン	57
2-3. 地区計画の空間形成上の計画課題	61
(1) 課題の特性	61
(2) 展開の方向	62
3. 再開発地区計画の空間形成誘導の特性と計画課題	64
3-1. 再開発地区計画による共用空間形成の計画的誘導	64
(1) 都市環境における共用空間の考え方	64
(2) 再開発地区計画制度における共用空間の位置づけ	66
(3) 敷地内空地の都市計画と共用空間整備	68
(4) 都市環境における共用空間の役割と計画誘導	73
3-2. 再開発地区計画による空間形成誘導における計画課題	75
Ⅲ. 都市空間形成における地区レベルの都市計画手法の比較考察	
1. 先進諸国の計画制度比較と空間形成に関する地区レベルの計画の課題	79
(1) 先進諸国の計画制度の概要	79
(2) 地区レベルの計画制度の特徴	88
(3) 地区レベルの計画の役割と空間形成上の課題	89
2. 計画図の構成による都市空間の基本単位に関する考察	94
(1) 計画図の構成に関する視点	94
(2) 調査の方法	95
(3) P A Zの計画図の構成	96
(4) 比較による計画要素の特徴	100
(5) 空間形成誘導のプログラムと計画内容	106
(6) まとめ—都市空間のとらえ方と計画単位	107
3. プロジェクト型開発の都市空間形成過程における計画の役割	114
(1) 検討の背景と目的	114
(2) 検討方法	115
(3) 地区レベルの計画の基本と運用の特徴	116
(4) 建築形態と都市空間のコントロール	119
(5) 事業調整と地区レベルの計画の役割	125

(6) まとめー空間形成とプロジェクト管理	-----	132
IV. 都市環境調査による空間構成の分析と計画課題		
1. 市街地の「景観のまとまり」と計画の基本構成	-----	137
1-1. 景観のまとまりに関する調査の概要と結果の概要	-----	137
(1) 調査の背景と目的	-----	137
(2) 研究方法	-----	138
(3) 調査結果の概要とまとまりの特徴	-----	139
1-2. 空間型まとまりの分析	-----	142
(1) 空間型まとまりの特徴と空間のタイプ	-----	142
(2) ヒアリングによるまとまり要素の抽出	-----	144
(3) 空間タイプ別の事例検討	-----	146
(4) まとまりの構造分析	-----	151
1-3. 風景型まとまりの分析	-----	156
(1) 視点場と対象の特徴	-----	156
(2) 風景型まとまりのタイプ	-----	158
(3) 風景型まとまりと空間構成	-----	161
1-4. 地区構造と景観のまとまりの特性	-----	162
1-5. 景観のまとまりの特性と計画への展開	-----	165
2. 共用空間の使い方からみた空間形成の計画課題	-----	170
2-1. 共用空間のアクティビティと空間特性	-----	170
(1) 背景と目的	-----	170
(2) 調査方法	-----	171
(3) 調査結果	-----	171
(4) OBP地区にみられるオープンスペースの特性	-----	174
(5) アクティビティ・レベルとオープンスペースの特性	-----	178
(6) アクティビティの空間と好きな場所との関係	-----	182
(7) まとめ	-----	183
2-2. 行動環境と空間形成における計画課題	-----	185

V. まとめ－空間のまとまりを構成要素とする計画誘導の考え方－

1. 計画制度の課題と空間形成計画の視点	189
(1) 基本制度の課題	189
(2) 地区レベルの計画課題	190
(3) 整備プロセスと計画制度の特性	192
2. 都市空間の構成と計画構成	195
(1) 都市空間のとらえ方	195
(2) <認識される空間>の構成	195
(3) <つかわれる空間>の構成	198
(4) 空間のまとまりと計画の構成	198
3. 地区レベルの空間形成の誘導	200
(1) 地区システムと都市システム	200
(2) 地区システムとしての空間計画	202
(3) 総合的空間整備と空間環境	204

あとがき

I. 序論

1. 研究の背景と目的

1-1. 研究の背景

都市環境の整備・再編は、社会・経済環境の変化の中で、その時代、時代の要請を受けて行われてきた。

最近の都市整備動向の特性に産業構造の変化を反映した大規模な土地利用転換型の開発がある。ウォーターフロント開発や都心周辺部の貨物ヤード跡地の再開発がその例である。このような開発は、従前の土地利用を全て変え、新たな機能にあった新しい都市環境の創造を目指すものである。現在の地区の空間像とは全く異なる都市空間を計画することになる。

一方、既成市街地では、非連続的・部分的に市街地の更新が進められ、多様な空間構成・空間形態の地区が、モザイク状に既存の都市環境にはめこまれる結果となっている。また、個々の建築物の更新も、都心の商業業務地域では、敷地をまとめることによる大規模更新が進んだが、住居系地域では、個別宅地におけるマンション建設と土地の細分化によるミニ開発が進行し、それらが在来の低層建築市街地に混在している状況となった。これは、都市空間の到達すべきイメージがみえないまま、個々の敷地単位に土地の経済性や個別ニーズにもとづいて建築物が建てられることで、都市の空間が埋められてきた結果といえる。

このような状況の中で、これまでのまちの姿を誘導してきた法定都市計画、すなわち都市計画法に基づく用途地域制あるいは、建築基準法の限界が明かとなってきており、その弱点を補う地区レベルの都市空間整備について、どのような都市空間像を設定し、何を目標に空間整備計画を行うかが問われている。地区レベルの計画は、広域の都市計画とは異なり、日常の生活レベルの都市環境の形成を対象とするものである。対象地区を都市の全体性の中でとらえ、地区の空間像を共有化することで、個々の施設整備を一定の空間的環境の形成にむけて誘導する役割を担うものと考えられる。

都市空間は言うまでもなく全体的な都市システムと部分的な地区空間とそのシステム（地区システム）から成っている。特に後者は人間生活の行動環境を直接担う役割を持っている。この地区空間は、公的空間と私的空間に区分されるが、そのそれぞれに対して空間像を設定しつつ、計画的に誘導し整備することが必要となる。市区改正以来、公共空間

の主体をなす街路計画は、日本の都市計画の主要要素であり(1)、さらに現在の都市計画では、道路、公園等の都市施設の計画と、地域・地区制による土地利用規制が基本となる。土地区画整理事業等による道路整備によって街区が形成され、敷地の整理を行い、この敷地単位で行われる個々の建築行為は建築基準法によって規制される。しかし、都市計画である地域・地区制は都市レベルの密度配分を示すが、個々の施設の計画を総合化し、都市のフィジカルな環境の形成を誘導するという考え方は希薄である。このような状況で都市レベルの計画と個々の建築行為をつなぐ計画の必要性が認められ、総合的な地区レベルの計画をめざして、1980年、地区計画制度が創設された。

地区レベルの計画には、法定地区計画だけでなく、各種事業制度の整備計画や大規模な民間の開発計画も含まれると考える。これらの地区レベルの計画に基づき、街路等の公共施設と複数の建築物の整備によって構成される総合的な都市環境の形成を実現するためには、個々の施設空間のデザインの多様性を認めつつ、都市環境の全体性をどのように誘導していくかが、計画課題となると考える。どのような空間を単位要素として、空間形成をコントロールするのか、どのような内容を地区の空間形成のルールとして計画するのか、といった課題を検討する必要がある。日笠は、地区レベルの計画の役割を、「人間の視覚でとらえられる空間計画の統合であるから各種の手法を用いて最終的にはアーバンデザインとして決定されるべき計画」(2)と述べている。

このためには、①既存の地区レベルの計画制度と市街地整備プロセスにおける計画の役割を検討することから、計画内容と空間形成の誘導における課題を検討する、②地区レベルの都市空間の環境がどのような空間構成になっているかを調査することから、個々の施設空間が総合化された空間環境の計画単位のあり方を検討することが必要と考える。

本論では、①については、1)わが国の既存の計画制度の運用実態から都市空間形成上の計画課題を把握する、2)先進諸国の計画制度の特性と整備プログラムにおける役割の比較検証から、総合的な空間形成を図るための計画の空間要素の考え方と、誘導手法としての効用について検証する。また、②の課題については、都市空間を、フィジカルな空間の認識の構成としてとらえられる「視覚環境」と、空間の使いこなしによって顕在化する「行動環境」から、把握できると考え、3)視覚情報にもとづく総合的な景観のまとまりを調査することから都市空間の構成を分析し、4)計画的に開発された大規模開発地区の外部空間の使われ方の事例調査から行動環境の特性を把握する。これにより空間形成における計画課題を分析しようとするものである。

1-2. 研究の目的と意義

市街地整備における都市空間の形成は、道路・公園等の公共施設と建築物の整備による個々の施設空間が総合化された空間環境計画として誘導されると考える。本研究は、個々の施設空間が構成する都市環境の全体性を誘導する計画手法について、空間形成に関わるどのような内容をどのように示すかという「計画の構成」と長期的まちづくりにおける整備内容の調整と多様なデザイン展開が可能となるような整備プログラムにおける「計画の役割」の観点から、検討することを目的とする。

これは、これまでの計画の基本的考え方である施設単位による空間のとらえ方ではなく、複数の施設や物的構成要素が関わる空間のまとまりとして都市環境をとらえることにより、既存の施設単位の計画による誘導とは異なり、総合化された都市環境の構成要素としての空間のまとまりを計画要素とする空間形成計画の構成を検討することである。

このためには、市街地整備における空間形成の計画的誘導手法のあり方を、既存の法制度等の計画手法の運用の評価から検討するだけでなく、具体的な生活空間の構造分析とあわせて検討することが必要である。このことは、これまで、個別の研究対象であった、計画手法の分析と都市空間の評価・とらえ方の分析を、計画手法における計画の単位要素の構成と評価の問題として、連携させながら検討することに意義がある。

またこのような具体的な生活空間の分析から得られた視点は、一般的な言語によって計画内容を表現する基礎情報ともなると考えられ、多くの関係者が関与する市街地整備において、都市の空間像を共有化する計画のコミュニケーション性を高めることが期待できる。

本研究において、計画手法に関する分析として、計画内容の構成と空間のとらえ方の関係性、および、整備プログラムと計画手法の役割を検討しているのは、計画に示されている目標となる都市空間像の空間的構成の設定方法から、それぞれの整備プログラムにおける空間形成の全体性を誘導する計画の考え方を明かにするためである。また、視覚的情報にもとづく景観のまとまりと行動環境の特性を分析しているのは、生活空間である地区レベルの空間システムを把握することを目的としている。この地区レベルの空間システムを市街地整備計画の構成に反映させていくことにより、市街地の空間形成における全体性の誘導につながる計画の構成と手法を検討することが目的である。

地区レベルの計画は、都市レベルの都市計画と敷地単位の建築規制を総合化する役割を担う計画手法であり、本研究の検討は、その運用において、計画の構成を組み立てる場合の基礎的考え方を提供するものである。

1-3. 関連する既往研究

関連する研究としては、まず計画手法に関する研究のうち、市街地の空間形成誘導に関する分野がある。また、空間に関する研究の中では、都市空間のとらえ方に関する分野がある。これらの研究を整理することで、本研究の位置づけを明かにする。

(1) <計画手法> - 市街地の空間形成の誘導に関する研究

計画手法として、市街地の都市空間の形成誘導に関する研究の視点には、①計画制度からの検討、②整備プロセスと計画手法の検討、③アーバン・デザインとしての誘導という3つの視点がある。

●計画制度からの検討

空間形成の誘導に関わる計画は、国土レベルから、建築レベルまで、その対象範囲の広がり大きいのが、本研究が生活レベルでの都市環境を対象とすることから、地区レベルの空間形成を対象としている研究について検討する。

まず地域整備における制度上の役割を対象とする研究がある。地区計画の適用地区に関する計画内容と整備状況の評価に基づく研究(4)(5)(6)が行われている。また、地区計画制度だけでなく、事業制度等も含む地区レベルの誘導手法の運用と評価を扱う研究(7)(8)(9)がある。いずれも、地区レベルの計画がもつ都市レベルの計画と建築行為をつなぐ役割に注目し、市街地形成の目的や整備のタイプによる運用の特性と効用を分析している。目標となる市街地像はあっても、計画手法が施設単位の規制となり、実現される都市環境の物的構成の総合化と地区レベルの計画の役割との関係を問うものは少ない。

地区の開発・整備過程での計画手法の役割に関する研究は、基盤整備を目的とする計画運用とその効果に関する研究(10)、環境保全や景観形成を目的とする建築デザインの誘導に関する研究(11)(12)がある。市街地の整備計画は基盤整備と街区形成による公共空間整備の担保を目的としているものが多い。景観形成や都市環境の形成誘導については、実現された空間と制度の有効性に関する評価を、空間形成を担う個々の施設づくり手や関係者の評価を通して検証している(13)(14)。基盤整備や建築誘導など個別の誘導目的ごとの検証は行われているが、それらが総合化された都市空間の評価と計画との関係は、十分検討されていない。

都市空間の形成誘導は、建築物に対する集団規定による形態規制の効果としてとらえる視点がある。また個々の建築物に関する形態規制と、それらが集合して形成される空間形態の分析から、規制の効果を評価する研究(15)(16)がある。磯田は、ランドマークの眺望

をひとつの景観単位とし、その見えかくれを地区レベルで調整するために、地区単位、街区単位の立体的給量規制という考え方を提示している(17)。これは、地区レベルで、景観的まとまりから空間構成の計画を示し、街区の空間形成を誘導する考え方の可能性を示唆するものである。

●整備プロセスと計画手法

市街地整備は多くの施設整備が関与する。都市空間形成の誘導を事前確定的な計画やガイドラインで行うだけでなく、プロセスの中でマネージメントするための計画手法の考え方がある。アレグザンダーは、参加型の計画策定プロセスを支援する考え方として、「パターン・ランゲージ」(18)という空間のとらえ方と計画単位を提示している。また、都市整備は、ひとつひとつの施設や空間整備が全体性をつくりだすプロセスあるととらえ、計画は全体性に向かうためのルールと位置づけている(19)。

既存制度も協議型運用によって、計画と空間形成の誘導との関係を変えていくことができる(20)(21)。ドイツのBプラン(ドイツの地区レベルの法定詳細計画)においても協議型運用が試みられている(22)。

●アーバンデザインとしての誘導

ゾーニング制による土地利用規制と都市全体の機能配置と公共空間のシステムによる計画規制を主体とする米国では、フィジカルな環境形成、環境のアメニティの改善は、アーバンデザイン政策による(23)。米国でも、都市計画と個々の建築をつなぐ役割の計画分野が現在の都市課題(24)であり、特にニューヨーク(25)(26)やボストン(27)、サンフランシスコ(28)では都市政策として、環境デザインの計画誘導が位置づけられている。

わが国では、景観条例やデザインガイドラインがその日本的解釈といえる。景観条例やガイドラインの検討は行われている(11)(12)(13)が、これによって形成された都市環境の評価は十分行われていない。

計画手法に関する研究分野では、制度の特性とその運用に関する研究が多く、個々の規制項目に関する計画課題を扱っている。

(2) <空間のとらえ方>

本研究では、どのような空間のまとまりを単位として計画することが、総合的な都市環境の形成につながるかを検討することを目的として、個々の施設空間の総合化された都市空間を、人はどのようにとらえているかを分析する。

空間のとらえ方については、多くの研究があるが、関連するものとして、①都市空間の物的構成に関する分析、②都市空間の見え方、認識のされ方についての分析、③行動環境としての空間の分析、があげられる。

●都市空間の物的構成に関する研究

都市空間の構成に関する研究には、1)デザインサーベイにより、空間形態の造形・空間デザインのボキャブラリーの考察を行うもの、2)視覚的形態の分析や空間の構成要素の分析に主眼をおくもの、3)都市レベルの空間構成システムの分析を行うものがある。

デザインサーベイ型には、都市空間の建築的構成とそのデザインを類型化する研究(29)(30)(31)(32)、視覚的環境としての構成をとらえるもの(33)(34)がある。

空間要素に関しては、都市空間のデザイン要素を扱うもの(35)(36)(37)、デザイン要素とその構成を分析するもの(38)(39)あり、形態分析には、広場や街路の物的構成を扱うもの(40)(41)がある。

空間構成システムを扱うものには、都市プランに関するもの(42)(43)、都市空間のとらえ方の分析(44)(45)(46)、歴史的空間構成からの分析(47)(48)(49)がある。

●都市空間の見え方・認識のされ方に関する研究

どのように人が都市環境を認識しているかという観点から、フィジカルな空間構成の位置づけや評価を行うもので、イメージレベルを扱うもの(50)(51)(52)、心理的評価と空間構成要素の関係を扱うもの(53)(54)(55)、空間構成と視覚的意味をあつかう研究(56)、生活者の意識による計画評価(57)などがある。

心理因子と物理的要素の関連からは、とりあげた空間の各要素に関する評価は得られるが、景観や空間の構成を限られた因子に還元する傾向を生んでいるとの指摘(58)がある。

これらの研究では、評価対象の景観をスライドで提示することが多いが、シーンとして切りとられた景観を対象とすることになる。例えば、同じ街路の景観でも、見通し距離が異なると評価が異なる(59)ように、シーンの切りとり方によって、景観の意味が異なる。実際の空間の経験は総合的なものである。都市環境は多様な空間構成要素の総体である。そのため、要素を設定して現状を評価する方法をとると、それらを再び総合化する考え方が、総体としての空間の計画につないでいくために必要となる。

●行動環境としての空間分析

行動環境のとらえ方には、シーケンス研究と、現象としての行為から空間のあり方を分析するものがある。

シーケンス研究には、参道・庭園など計画された移動空間の分析(60)(61)、空間の連続的経験に基づくデザイン検討の視点からの研究(62)(63)、視覚的連続経験として環境をとらえるもの(64)がある。

行為と空間の関係を分析するものには、利用現象・歩行現象からの空間分析(65)(66)、空間の使われ方から計画要素を検討するもの(67)(68)(69)(70)がある。

空間のとらえ方については、多くの視点からのアプローチがあるが、その分析が、具体的な空間形成の誘導を目的とする計画の内容、構成にどのようにつながるのかを、指摘するものは少ない。

(3) 既往研究からの位置づけ

本研究は、それぞれ個々の研究分野となっている〈計画制度〉と〈空間のとらえ方〉を、地区レベルの計画における計画の構成の問題として連携して検討することを目的とし、市街地整備の実態と計画手法の運用との関係、及び、実際の市街地の都市空間のとらえ方を分析するところに特徴がある。空間のとらえ方に関する調査は、市街地の空間形成の全体性を誘導する計画の構成要素を、実際の生活空間の認識に求めるものである。また、計画制度に関する考察は、計画手法の運用レベルで、空間のとらえ方に基づく計画誘導の考え方をどのように適用できるか、その可能性を検討するものである。

計画手法については、地区レベルの計画の運用におけるプロセスと計画図の表現に見られる地区レベルの空間像の示し方(計画の内容と構成)に注目し、計画の市街地整備における空間形成過程での役割を検討する。空間のとらえ方については、主に視覚情報にもとづいて認識される景観的なまとまりから都市空間の構成をとらえることと、空間の利用現象から、行動環境の特性をとらえることを目的とする。これは、視覚環境及び行動環境という観点から、都市空間の構成をとらえ、既存制度の運用レベルにおいてどのような計画の空間的構成が考えられるかを検討するものである。

1-4. 論文の構成

本論文は、5章からなる。第Ⅰ章は、序章で本研究の背景、目的、意義及び既往研究との関係を整理し、本研究の主要概念である都市空間の構成の視点とそのとらえ方としての「まとまり」の概念について明確にする。第Ⅱ章では、わが国の計画制度における計画課題の検討を行う。第Ⅲ章は、計画手法に関する研究、第Ⅳ章は空間のとらえ方に関する研究である。第Ⅴ章は、第Ⅱ章から第Ⅳ章までの知見をとりまとめ、これに基づき市街地の都市空間の形成誘導における計画の役割と運用について論じる。

以下に本論文の構成を示す。

●第Ⅰ章 序論

ここでは、本研究の背景、目的、意義を論じ、さらに本研究と既往研究との関係を整理する。また、本研究の主要概念である都市空間の構成をとらえる2つの視点及び都市空間のとらえ方としての「まとまり」の概念について明確にする。また本研究のフローを提示する。

●第Ⅱ章 空間形成に関わる計画課題の抽出

わが国の市街地の空間形成に関わる計画制度・手法について、①都市計画法・建築基準法に基づく基本規制と敷地・街区レベルの誘導手法について、その基本的考え方と計画課題を整理する、②地区レベルの計画制度である地区計画と再開発地区計画について空間形成における役割と誘導における特性を事例的に分析し、そこから計画課題を抽出する。

①、②の結果より、計画手法の運用と都市空間の形成誘導の関係及びその問題点を検討する。

●第Ⅲ章 都市空間形成における地区レベルの都市計画手法の比較研究

この章は3つの部分で構成されている。①先進諸国の地区レベルの計画制度を比較分析することにより、市街地整備における地区レベルの計画の役割と空間形成上の課題を分析する。②地区レベルの計画は、総合的な空間構成の設定と個々の建築行為や公共施設空間の整備の個別的整備をつなぐ役割を果たす観点から、計画図の構成を分析することにより、都市環境の基本空間のとらえ方と計画による誘導の基本を分析する。③プロジェクト型の開発地区の比較により、整備プロセスにおける計画手法の運用と計画の役割を分析することから、空間形成の誘導と計画の役割と運用について考察する。

●第Ⅳ章 都市環境調査による空間構成の分析と計画課題

空間の認識と空間利用の2つの観点から具体的な市街地における2つの調査研究を行い、

都市空間の構成を分析する。

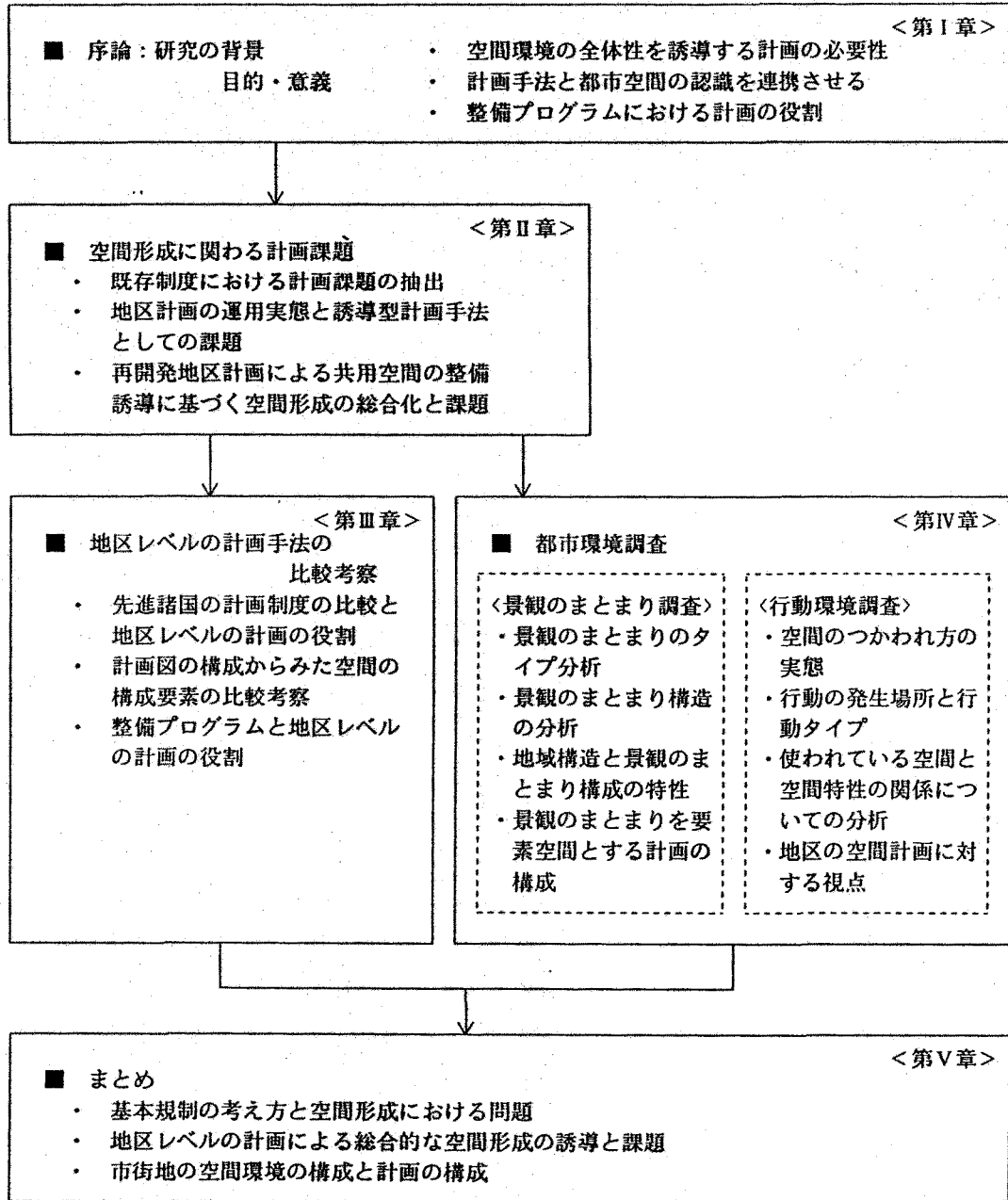
調査1は、市街地の「景観のまとまり」に関する調査である。商業・業務系都心型市街地で街区構成の異なる3地区について、総合的な都市環境をとらえる考え方として「景観のまとまり」という概念を設定し、フィールド実験を行う。実験調査結果の分析により、景観のまとまりの構成の種類と多変量解析によるまとまりの構造の分析を行い、都市空間の視覚的・経験的情報に基づく空間構成の認識を分析する。

調査2は、生活行動と空間の関係についての調査である。空間は使われ方によってその領域や空間のまとまりが顕在化するという観点から、大規模な開発地区における共有空間の使われ方を調査し、使われている空間の特性を分析することにより、行動環境の意味と計画課題を分析する。

●第V章 まとめ—都市空間の構成と空間形成の基本となる計画

II～IV章における調査・研究の分析結果より、市街地整備における空間形成の誘導の基本となる計画について論じる。特に地区レベルの空間は、個々の施設空間が総合化されたものとして主に視覚情報によってとらえられている。景観のまとまりが、都市空間の構成の認識の単位となっているという観点からは、空間のまとまりを都市空間を構成する単位要素とすることができる。都市空間を環境としての全体性を形成するように、個々の施設空間の誘導によって整備していくには、この空間のまとまりの構成が地区レベルの計画の基本となりうるという観点から、市街地整備における地区レベルの計画の役割及び計画の構成について論じる。

<研究フロー>



<参考文献>

- (1)石田頼房：「日本近代都市計画の百年」、自治体研究社、1987
- (2)日笠端：「都市計画」、共立出版、1977
- (3)鳴海邦碩：「都市計画と景観」、都市問題研究448号、pp48-67、1988
- (4)日端康雄他：「地区を単位とした計画規制の実効性について—地区計画制度決定地区を事例として」、日本都市計画学会学術研究論文集、PP295-300、1993
- (5)小泉秀樹他：「規制緩和を伴う地区計画制度適用地区の事後評価」、日本都市計画学会学術研究論文集、PP643-648、1991
- (6)坪井善道：「住区系地区計画の手法に関する研究—既成市街地の空間特性の類型化に関する調査分析、その4」、日本建築学会大会学術講演梗概集、PP215-216、1988
- (7)高見沢実：「既成市街地を対象とする誘導手法の地区的・総合的運用事例の分析と評価」日本都市計画学会学術研究論文集、PP187-192、1990
- (8)梶浦恒男他：「自治体の総合計画における地区レベル計画の立案状況並びに効用に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、PP511-516、1990
- (9)日端康雄：「ミクロの都市計画と土地利用」、学芸出版、1988
- (10)日端康雄他：「市街地の基盤整備における計画図の機能とその成立条件について—勝田市における試みの事例研究」、日本建築学会計画系論文報告集第449号、PP89-99、1993
- (11)安田丑作他：「建築デザイン誘導による都市景観形成手法とその評価に関する研究—神戸市における建築デザイン誘導事例を通じて」、日本都市計画学会学術研究論文集、PP463-468、1986
- (12)小林郁雄、武田則明他：「街並み形成のための建築デザインマニュアルの作成に関する考察（その1・その2）」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp429-430, pp431-432、1987
- (13)木山正典、嶋田勝次他：「都市景観形成のための建築デザイン誘導手法に関する研究—（その4）神戸ポートアイランドの協定区域における建築デザイン誘導手法の評価」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp437-438、1987
- (14)紙野桂人・李相浩他：「都市における計画誘導としての総合設計制度に関する研究—大阪市都心事例を中心に—」、日本建築学会近畿支部研究報告集、pp585-588、1989
- (15)野澤康：「現行形態規制の検証と新たな規制手法への展開」、日本都市計画学会学術

研究論文集、PP145-150、1992

- (16)山口敦、渡辺定夫他：「高密度低層住宅地における形態規制の評価—東京都第1種高度地区における相隣環境形成の観点からの検討」、日本都市計画学会学術研究論文集、PP115-120、1990
- (17)磯田節子、両角光男：「ランドマークの眺望阻害に着目した建築物の3次元形状評価手法—市街地整備への運用とその評価」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp421-426、1991
- (18)Alexander, C., et al.: "A Pattern Language - Towns·Buildings·Constructions", Oxford University Press, 1977, (平田翰那訳：「パターン・ランゲージ—環境設計の手引き」、鹿島出版会、1984)
- (19)Alexander, C.: "A New Theory of Urban Design", Oxford University Press, 1987 (難波和彦監訳：「まちづくりの新しい理論」、鹿島出版会、1989)
- (20)小林重敬編：「協議型まちづくり—公共・民間・市民のパートナーシップ&ネゴシエーション」、学芸出版、1994
- (21)秋本福雄：「公共と民間のパートナーシップによる都市開発—1970～1980年代のアメリカにおける都市開発の動向」、地域開発3～6月号、1992
- (22)Kupper, U. I.: "How Partnerships Involving Public and Private Institutions can Promote Building Culture. The Example of the Mediapark Cologne", City of Koln, 1991
- (23)都市開発制度比較研究会編：「諸外国の都市計画・都市開発」、ぎょうせい、1993
- (24)Lang, J.: "URBAN DESIGN -The American Experience", Van Nostrand Reinhold, 1994
- (25)Barnett, J.: "Urban Design as Public Policy", McGraw-Hill, 1974
- (26)Barnett, J.: "AN INTRODUCTION TO URBAN DESIGN", Happer & Row, Publishers, 1982
- (27)神田駿他編：「デザインされた都市・ボストン」、プロセス97、Process Architecture、1991
- (28)Fulton, W., 花木啓裕・藤井康幸訳：「カリフォルニアのまちづくり」、技法堂出版、1994
- (29)Sitte, Camillo：「広場の造形」、大石敏雄訳、鹿島出版会、1983
- (30)Becon, E. N.: "Design of Citey", The Viking Press, 1967 (渡辺定夫訳：「都市のデザイン」、鹿島出版会、1970)

- (31) Krier, R.: "Urban Space", Academy Editions, 1979 (黒川雅之他訳: 「都市と建築のタイポロジー」、エー・アンド・ユー、1980)
- (32) Jacobs, A. B.: "Great Streets", The MIT Press, 1993
- (33) 紙野桂人: 「見る環境のデザイン」、学芸出版社、1980
- (34) Cullen, G.: "The Concise Townscape", Architectural Press, 1971, (北原理雄訳: 「都市の景観」、鹿島出版会、1975)
- (35) 都市デザイン研究体: 「現代の都市デザイン」、彰国社、1969
- (36) 都市デザイン研究体: 「日本の都市空間」、彰国社、1968
- (37) 芦原義信: 「外部空間の設計」、彰国社、1975
- (38) Spreiregen, P. D.: "The Architecture of Towns and Cities", McGraw-Hill Book, 1965 (波多江健郎訳: 「アーバンデザイン—町と都市の構成」、青銅社、pp51-90、1966)
- (39) 山下葉: 「戦前の丸ノ内地区の景観構成に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp457-462、1986
- (40) 三浦金作: 「広場の空間構成・イタリアと日本の比較を通して」、鹿島出版会、1993
- (41) 安藤直見、茶谷正洋他: 「平板状体素モデルを用いた広場周辺街路の形態分析、パーソナルコンピュータによる外部環境の形態記述に関する研究・その2」、日本建築学会計画系論文報告集第425号、pp143-154、1993
- (42) 矢守一彦: 「都市プランの研究」、大明堂、1970
- (43) 高橋康夫他: 「図集日本都市史」、東京大学出版会、1993
- (44) 原広司他: 「都市領域の様相論的研究」 その4～その6、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp453-458、1987
- (45) 志水英樹他: 「外部空間の構成要素とその構造特性に関する研究—外部空間の空間構造 その1」、日本建築学会計画系論文報告集第372号、pp86-99、1987
- (46) Barnett, J.: "The Elusive City", Harper & Row, Publishers, 1986
- (47) 佐藤滋他: 「近世城下町を基盤とする地方都市の都市構造の類型化」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp229-234、1998
- (48) 北原理雄: 「寺内町の空間構成における成立類型と地方性に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp97-102、1987
- (49) 村田明久: 「外国人居留地の都市空間要素と構成比の比較考察」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp457-462、1990

- (50)Lynch, K.: "The Image of the City", The MIT Press, 1960
- (51)青木義次他:「地理的イメージにおける概念図式」、日本建築学会計画系論文報告集第453号、pp79-85、1993
- (52)大内宏友他:「地域住民における環境認知の構成要素と広がりに関する実証的研究 環境認知の領域を主体とした実態圏域 その1」、日本建築学会計画系論文報告集第465号、pp69-75、1994
- (53)船越徹他:「街路空間における空間意識の分析(心理量分析)ー街路空間の研究(その1)」、日本建築学会計画系論文報告集第327号、pp100-107、1983、「街路空間における空間構成要素の分析(物理量分析)ー街路空間の研究(その2)」、日本建築学会計画系論文報告集第364号、pp102-111、1986
- (54)船越徹他:「街路空間における空間意識と空間構成要素との相関関係の分析(相関分析)ー街路空間の研究(その3)」、日本建築学会計画系論文報告集第378号、pp49-57、1987
- (55)積田洋:「都市的オープンスペースの空間意識と物理的構成との相関に関する研究」、日本建築学会計画系論文報告集第451号、pp145-154、1993
- (56)谷口汎邦他:「建築群が構成する囲み空間の物理的特性と視覚的意味について 大学キャンパスにおける建築外部空間の構成計画に関する研究・その6」、日本建築学会計画系論文報告集第451号、pp155-165、1993
- (57)嶋田勝次他:「独立住宅地計画における景観形成手法に関する研究・その3ー居住者意識からみた計画・設計評価」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp323-324、1985
- (58)北原理雄:「『住環境と景観』をテーマとした研究の動向に関する考察ー1975~1988」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp481-486、1989
- (59)山元英敬、丸茂弘幸他:「見通し距離の相違が街路景観評価に及ぼす影響」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp817-822、1991
- (60)船越徹他:「参道空間の分節と空間構成要素の分析(分節点分析・物理量分析)」、日本建築学会計画系論文報告集第384号、pp53-61、1988
- (61)材野博司他:「基本構造シーケンス景観と行動シーケンス景観との関係」、日本建築学会計画系論文報告集第438号、pp77-85、1992
- (62)宮宇地一彦:「人間移動に伴う視覚的シーケンスの研究(その2) シーケンスの特徴分析と表記法の検証」、日本建築学会計画系論文報告集第455号、pp97-108、1994

- (63) Halprin, L. : "Motation" / モーション、PROCESS No. 4, pp51-62, Process Architecture, 1978
- (64) Thiel, P. : "A Sequence-experience Notation", Town Planning Review, pp. , April 1961
- (65) 近江隆他 : 「Small-Urban-Spaces 内外の行為からみたS U S領域の形成」、日本建築学会計画系論文報告集第433号、PP119-127、1992
- (66) 矢田努、仙田満他 : 「街路空間におけるセットバックの形態と歩行線形に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、PP637-642、1990
- (67) 紙野桂人 : 「人のうごきと街のデザイン」、彰国社、1980
- (68) Anderson, S. (edited) : "On streets", The MIT Press, 1986
- (69) Moudon, A. V. : "Public Streets For Public Use", Columbia University Press, 1991
- (70) Marcus, C. & Francis : "People Places - Design Guidelines for Urban Open Spaces", Van Nostrand Reinhold, 1990

2. 都市空間の構成に関する概念

(1) 都市空間の構成のとらえ方

●都市空間のしくみ

これまでの日本のまちづくりは、主に道路等の基盤整備を行い、その結果、確定された土地＝敷地に建築物を建てていくという考え方である。一般的な市街地では、まず道路整備による土地づくりが行われ、そこに建築物が建っていった結果、それが集合して、まちのかたちが見えてくることになる。空間のしくみをまちの土地利用区分による成立条件からみると、「公共用地」である河川、港湾、道路、公園、広場といった都市施設用地上に成立する空間と、建物用途に利用される「敷地」上に成立する空間によって形成されている。

また、都市は、建築物とそれ以外の空間からできているという見方もできる。ヨーロッパの都市図をみると、建物が建っているところが黒っぽく、それ以外が白く表現されている。「図」と「地」の都市空間といわれるものである。

これは、都市空間のしくみを、「建ペイ地」に関わる空間（＝建築空間）と「非建ペイ地」に関わる空間（＝オープンスペース）の組み合わせとしてとらえている。

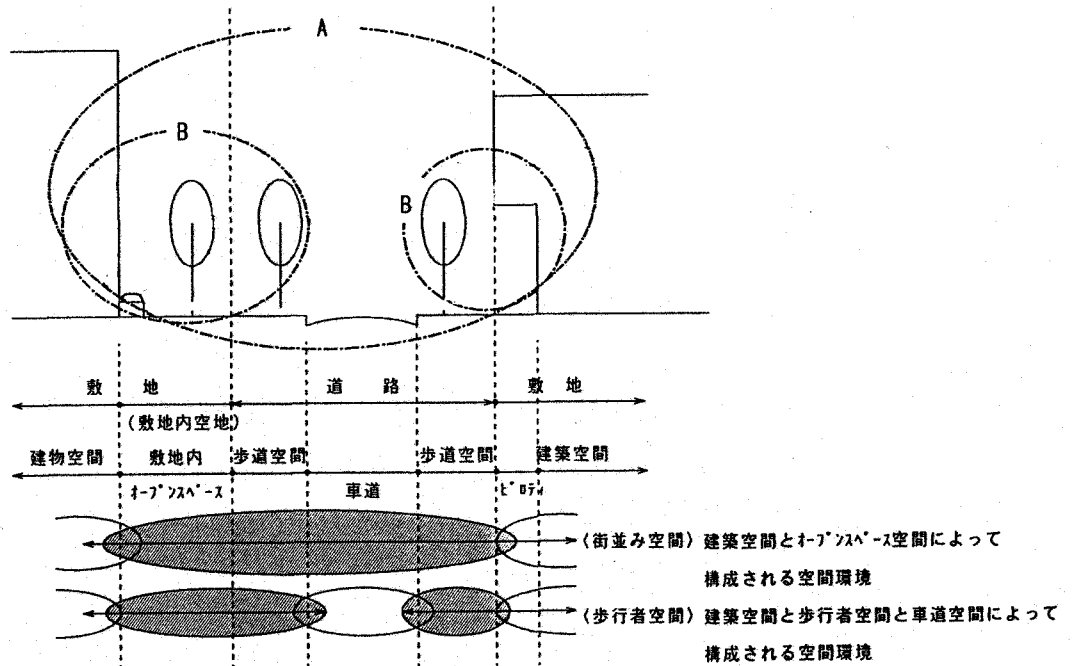


図 I - 1. 都市空間の構成

ところが、敷地内に囲まれた庭をもつニュータウンの郊外住宅や一戸建て住宅地は、建物と道の間に塀に囲まれた庭やオープンスペースがあり、「図」と「地」の都市空間のしくみで表現するのは難しい。スーパーブロック開発地も、建物まわりに多くは緑に囲まれたオープンスペースがあり、道と建物の間に第3の空間が生まれている。

日本の都市空間は、敷地が基本単位になっているため、一般にこの第3の空間が生まれる。街路断面でみると、歩行者にとっては一連のオープンスペースである街路空間は、所有形態の異なる複数の空間デザインが構成する空間となっている。街路空間は、①道路と敷地（敷地内空地）の関係、②道路と建物の関係、③建物と建物の関係における建築物や空間要素の複数の関係性のなかで、空間化されたものである。そこには、風景的環境である街並みとしてとらえられる空間の構成や生活行動の場である歩行者空間がある。

歩行者空間については、建築空間と敷地内オープンスペース、及び歩道空間の関係をどのように設定するかが、その空間の構造をきめる。街並みとしての環境は、建築空間の相互関係、建築空間と多様なオープンスペースとの相互関係が、その構造を決める。これらを都市空間の形成のしくみとして、フィジカルな要素の構成条件として表現することが、市街地整備の計画といえる。

また、都市空間は、人々の行動の行われる場でもある。歩行者にとって一連のオープンスペースとなっている街路空間にも、様々な使われ方がみられ、物的空間としては連続していても、使われ方によって分節された空間の構成をとらえることができる。

図I-1の歩行者空間は、平面的にみると様々なデザインが連続している。例えば、公開空地になっていたとしても、歩道との境界部分にレベル差があったり、低木の植栽があると、意識レベルの境界ができて、公開していても入れない空間になる。そこには人はいない。一方、歩道と一体になった公開空地がカフェテラスと連続しているようなところだと、だれもが自由に通りぬけたり、ツリーサークルに座ったりしている。

このような行為の現象は、各々の空間のもつパブリック・アクセシビリティや市街地環境における位置の違いによると考えられる。それは、オープンスペースのデザインと配置の構成の問題と考えることができる。

待合せは、交通の結節点や便利でよくわかる場所が選ばれるが、ボンヤリ時間をすごしたり、おしゃべりをしたりするときは、人通りから少しはなれたゆったりしたところを選ぶだろう。行為のタイプによって、場所の選択が異なる。

使いこなされる場としての空間もまた、都市空間のしくみの1つであり、フィジカルな

要素の関係性によって空間化されたオープンスペースは、使われることによって分節されたり、連結されたりする。

都市空間の形成は、個々の空間要素がどのようなまとまりをもって、どのように組み合わせられているのか、その構成のしくみの問題として考えていくことができる。

●都市空間の構成のとらえ方

都市空間の計画は、物的空間要素の構成の課題として考えることができる。これまでは、土地利用区分に基づく施設空間を、計画の構成要素としてきたが、都市空間のしくみからわかるように、人にとっての環境である都市空間は、多くの施設空間の物的要素の関係や使い方によって現れてくる空間的なまとまりの構成としてみるることができる。

<構成される空間>という観点から都市空間をとらえ、その構成の基本となる要素を、人の空間の認識や空間の現象のあり方に求めることにより、都市空間の環境としての全体性の形成につながるフィジカルな空間整備の計画構成とすることができると考える。

都市空間は、人々の様々な生活が営まれる物的空間の環境である。それは、視覚的・経験的に認識される環境であり、また、多様な行為が行われる場である。

客観的事実としての都市空間は、その物的構成要素の組み合わせとして、その様態を表記できる。しかし、その客観的な空間形態は、人が知覚し、経験することで1つの<認識される空間>として現れてくる。例えば、広場という空間の地図上の表記は、建築物に囲まれた非建蔽地である。社会的、文化的な相違をこえて、地図的にはフィジカルな空間条件は同様に表現され、その物的構成は、共通に理解される。しかし、広場は単なる非建蔽地ではなく、建築物に囲まれた1つの空間としての実態をもつ。その空間は、都市内の位置条件や、文化的・社会的背景によって、ある人々にとってはそこは大きな場所であり、ある人々にとっては小さい場所であったりする。親しみのある場所であったり、意味のない空地であることもある。

このような人の視覚経験に基づく空間の認識によって現れてくる物的空間のあり方が、<認識される空間>の構成―「視覚環境」である。このような<認識される空間>は、物的な空間の単位である「道路」「広場」「建築物」などとは別に、街かどや街なみのように、施設空間の多くが関連する一連の空間的まとまりであり、これは、認識される空間的広がりを要素として構成される空間のあり方をとらえる観点である。その空間のあり方は、物的要素の組み合わせとして客観的に表現することが可能である。

都市空間はまた、人々の使いこなしによって、空間の意味をかえる。都市空間は、<つかわれる空間>という観点でとらえることができる。

例えば、街路に人々が集まり居住街区の共有空間の延長のように利用されている状況や、敷地内のアトリウムが待ち合わせ場所や広場のように使われていることがある。パブリック・アクセシビリティのレベルによって、同じ施設空間の中に、異なる空間的領域が生まれる(1)。そこで行われているアクティビティによって、空間のまとまりが現れてくることがある。街路が遊び場になったり、階段が広場になったりと本来の意味をこえて使われることで、多様な空間が生まれる。広い駅のコンコースは、待ち合わせや人が集まる密度のちがいに、空間が分節される。これもアクティビティによってみえてくる空間である。

このように、使いこなしによって現れてくる都市空間のあり方が<つかわれる空間>の構成―「行動環境」である。このようなくつかわれる空間>は、物的な空間構成を使いこなしによって新たなまとまりとしての分節化やその連結性を空間構成のあり方としてとらえる観点である。これは、空間構成の質的条件として、物的構成とあわせて重層的に表現することができる。

地理的条件や建築物、道、公園、広場や樹木など、フィジカルな構成要素によって形成されている空間の認識としての「視覚環境」と、都市空間の中おこなわれる多様な行為の結果として現れてくる「行動環境」は、都市空間をとらえる2つの見方―<認識される空間>と<つかわれる空間>―によってとらえた空間構成のあり方であり、人が生活する都市環境の2つの特徴を示している。

(2) 都市空間の構成要素単位としての「空間のまとまり」

都市空間は、個々の施設空間の総体であり、人は、これを何らかの空間的まとまりをもって把握していると考えられる。例えば、まちを歩いていると風景が変わると感じることがある。また、広場空間は、複数の施設空間の要素によって構成されているが、1つの場として意識される。街角や街並み、スカイラインということばにも、一定の広がりや空間のまとまりを認識している。このように日常生活において認識される空間の構成は、個々の施設ごとの空間が単位になっているのではない。

本論では、「空間のまとまり」を地区レベルの空間環境を構成する要素空間ととらえる。都市空間は、この「空間のまとまり」の重層的な関係性の総体である。視覚的・経験的情報に基づき、複数の物的要素が集合体として特徴をもって意識される広がり・空間状況を

まとまりとする。その空間的まとまりはスケールの大小を問わない。また、特に視覚的情報にもとづくまとまりを「景観のまとまり」とする。

景観のまとまりは、主に視覚的経験により意識される都市空間のまとまりで、パブリック・アクセスが可能な都市環境である外部空間を対象とする。

空間のまとまりは、都市空間を構成する物的空間の広がり表現し、都市空間の構成要素と考えられる。この「まとまり」という概念は、既往研究にもみられる。

建築群レベルの空間について、松本は、複数の建物が構成する外部空間において、建物の配置構成によって限定された建物間に生じる新たな空間の広がり感を「空間のまとまり」としている(2)。この空間のまとまりを、意識のうえでの空間の一体感を形成する単位と位置づけ、どのような配置条件でまとまり感が生じるか、その物理的条件を分析している。これは、建築物に囲まれることで空間が限定されることにより成立するとされる広場のまとまり(3)と、同様の空間のとらえ方である。建築物によって非建蔽地が空間化される状況の認識を示している。

また、上山は、都市空間を総体的存在としてとらえ、人の意識が収斂する対象となる空間、およびある意図をもってデザインされた意味のある空間の単位を「まとまりのある空間」としている(4)。都市環境の中に、「まとまりのある空間」が空間の単位として存在し、それがデザインの単位になっているという。

地区レベルでは、「景観体験によってとらえられる様々な視覚的要素を抱えた空間的まとまりを、イメージ形成、およびデザインの空間単位」とする視点(5)がある。「江戸名所図絵」に描かれている空間構成を、空間のまとまりととらえ、物的条件や空間のスケールの大小や距離構成の大小に関わらず、それぞれの空間的まとまりは、イメージ形成上、等価であるとしている。また、齊藤は、何らかの秩序を備えた都市内部の空間的分節を「まち」とし、雑多な建築物の集合体が一定の特徴をもって現れている「まち」を、まとまりをもった空間ととらえている(6)。

このように、対象とする空間レベルは、建築群のつくる空間から、地区レベルの空間まで様々であるが、いずれも「空間のまとまり」は、複数の物的構成要素が構成する空間の広がり、視覚的・経験的認識において、ひとつの空間の単位として分節されて現れてくる状況をとらえている。

3. その他の主な用語

- 1)市街地形態：人が集住している地域における、建築物の形態・密度、道路・公園など公共施設の配置等、地物の存在する客観的様態のこと。イメージレベルではなく、物理的構成を示す。
- 2)空間像：多くの建築物など物的な空間構成要素に形成される市街地の環境イメージを示す。物的な構成の状況を示すことを基本とするが、その表現には、「高層ビル街」「緑に囲まれた低層住宅地」「中世都市のような連続する中層建物によるまち」など、何らかのイメージとの連携を含む。
- 3)都市環境：日常的な生活行動の環境であり、人が行動する場あるいは人が認識する空間的状況としてとらえられる市街地の物的・空間的構成のこと。都市空間がフィジカルな構成要素に還元してとらえられるのに対し、都市環境は、人の生活空間の状況の総体としてとらえられる。
- 4)空間形態：対象とする空間の物的条件による客観的様態のこと。
- 5)空間構成：生活環境としての空間は、空間を構成する多様な物的要素や空間のまとまりの関係性の総合体である。この総合体を構成する多様な要素の重層的・セミラティス的総合化の状況を、「空間構成」とする。
- 6)施設空間：これまでの都市整備は、道路、公園などの公共施設と建築物の個別の整備の積み上げの結果として現れている。この土地条件（公共用地、敷地）による個別の施設単位の空間の範囲のこと。例えば、道路は沿道の建物とは関係なく計画され、道路区域上に空間が成立するとする考え方にもとづく。
- 7)地区レベルの計画：都市レベルと建築レベルの間の空間スケールに対応する計画のことで、法定の「地区計画」だけでなく、複数の建築物や複数の街区による空間整備に関わる計画制度及び、事業制度における整備計画等、地区レベルの計画行為を全般的に含む。
- 8)計画単位：計画の構成単位のこと。これまでは、道路・公園などの公共施設と建築物が主要な計画の構成単位であり、計画図もこれらの施設を示す。しかし、敷地内空地の計画や街路景観の形成など、複数の施設が関連して目標となる空間を整備する場合、あるまとまった空間の計画が必要である。この空間が計画単位になる。本来は、計画単位が計画表現に現れる。

- 9) 計画制度：空間整備の規制誘導に関わる法定制度および、制度上位置づけのある市街地整備地区における各種ガイドラインを対象とする。
- 10) 計画：計画制度にもとづく計画行為と計画内容のこと。複数の建築物や複数の街区の整備によって形成される空間に関わる内容を対象とするもので、個々の施設的设计レベルの内容については、デザインの語をあてる。ただし、個々の施設の基本計画段階で、他の施設や地区全体の環境条件等との調整を必要とする段階では、「施設の計画」という。
- 11) ルール：空間環境の形成プロセスにおいて、なんらかの整備に関わる主体にたいして、共有化される空間整備上の基本条件。その担保の条件は規定しない。（法定規制および、協定、その他）
- 12) 計画表現：法定計画図書としての計画図に示される計画内容の表記のあり方。
- 13) 景観：主に視覚情報にもとづく都市環境のとらえ方の現れ。その具体的表現は、シーンとしての把握だけでなく、空間としての把握を含む。
- 14) アクティビティ：都市環境の中で行われる、空間を占有するすべての行為。目的のある意識的行為だけでなく、無目的な行為や無意識の行為も含む。
- 15) 共用空間：土地の所有状況、施設の管理状況を問わず、パブリック・アクセスが確保され、自由に出入りのできる空間。基本的には、その空間内でのアクティビティや空間の使い方は、使う人々のあいだで自然発生的に管理される。
- 16) 誘導：空間整備に関して、個々の施設の整備内容を条件づけるルールを決め、目標とする空間像の形成を図ること。許認可型、規制型、調整型、規制緩和との組み合わせなど、その手法は、各国の都市計画制度や文化的・歴史的相違によって異なる。

<参考文献>

- (1)Hertzberger, H.: "Lessons for Students in Architecture", Uitgeverij 010 Publishers, 1991 (森島清太訳:「都市と建築のパブリックスペース - ヘルツベルハーの建築講義録」鹿島出版会、1995)
- (2)松本直司他:「建物高さ・長さおよび視点高さが異なる場合の二棟平行配置空間の視覚的まとめり-建築群の空間構成計画に関する研究・その9」、日本建築学会計画系論文集第470号、pp131-138、1995
- (3)Sitte, Camillo:「広場の造形」、大石敏雄訳、鹿島出版会、1983
- (4)上山博史他:「空間デザインにおける図の形成とそのはたらきに関する考察」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp895-900、1991
- (5)仲間浩一:「まちのイメージを形成する空間単位の相とそのデザイン手法に関する研究 - 国会資料の分析を通じて」、日本都市計画学会学術研究論文集、pp709-714、1992
- (6)齊藤千尋他:「東京区部における「まち」の空間構成の類型-街区にみる建築の集合形式の研究」、日本建築学会計画系論文集第474号、pp123-131、1995

Ⅱ. 空間形成に関わる計画課題

1. 空間形成に関わる基本制度と計画課題

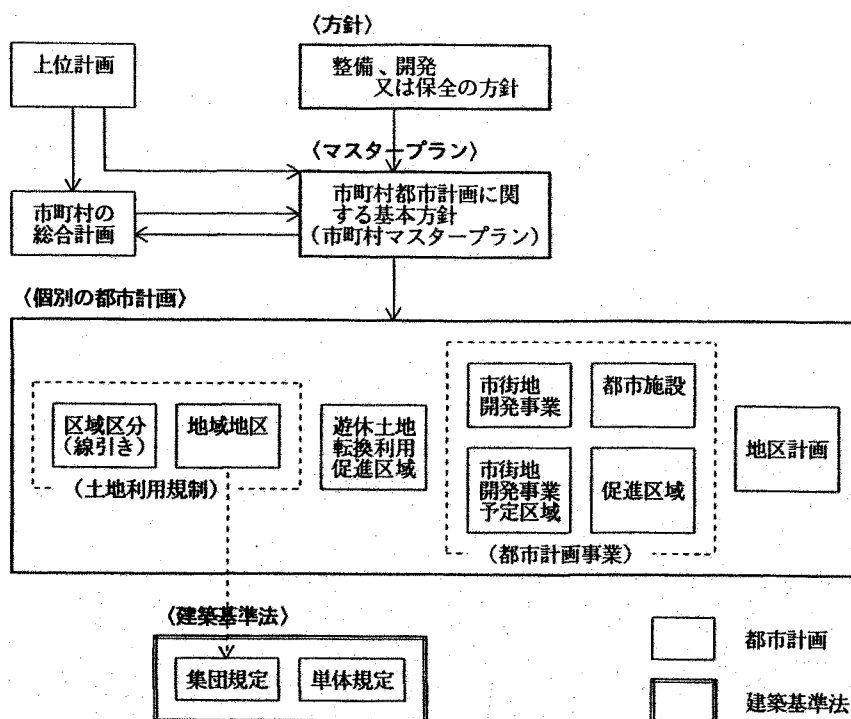
1-1. 基本制度と誘導手法

(1) 土地利用・建築行為に関する基本規制

都市環境の基本となる空間構造は、建築物とそれ以外の道路公園等公共空間及び敷地内空地によるオープンスペースによって組み立てられている。このうち、幹線道路、公園等の公共空間が、都市施設として都市計画決定されることにより、都市レベルでの骨格が決まる。個々の建築行為は、道路整備による街区形成を前提とし、都市レベルの土地利用計画に基づく地域・地区制（都市計画法）及び、これと連動する建築基準法によって、個々の敷地単位で規制誘導が行われる。

●都市レベルの空間形成に関わる基本制度（都市計画法の役割）

都市計画はまちづくりの総合計画に沿って、都市レベルのフィジカルな計画を示すものである。土地利用計画や総合計画に基づき、都市環境整備の基本として、「整備、開発又は保全の方針」を定める。これに基づき、市街化区域、市街化調整区域の区域区分を行い、市街化すべきエリアを決める。市街化区域については、地域・地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等、個別の都市計画を決める（図Ⅱ-1）。これまでは、「整備・開発又は保全の方針」に基づいて、個々の都市計画を決めることで、都市計画としての総合性



図Ⅱ-1. 基本制度の構成

を確保してきた（昭和47年建設省通達：用途地域に関する都市計画の改訂基準）。

平成4年の都市計画法の改正により、「市町村の都市計画に関する基本方針」（都計法第18条の2）が創設され、「整備、開発又は保全の方針」に沿ったまちづくりのマスタープランを都市計画として決めることになった。個々の都市計画は、このマスタープランに基づくことになる。地域・地区の指定もこれが基本になる。用途地域はこれまでの8種から住居系用途が細分化され、12種の用途地域を設定することになる（現在、移行作業中）。

この地域地区制は、地域の現状と将来のまちづくりの目標をつなぐもので、目標となる土地利用への移行を秩序だて、合理的に進めることが目的である。この意味において、都市レベルでの建物用途、土地利用のボリューム及び密度を決める容積率、建ぺい率が定められ、都市レベルでの空間構造の大枠が示される。

土地利用は、個々の建築行為の集積として実現されていく。個々の建築物の形態をコントロールする基準は、都市計画決定された用途地域に基づき、建築基準法が規定する。

このような、都市計画の考え方に基づく、都市の空間環境形成の誘導については、①都市レベルの空間の骨格と密度を設定する用途地域制と都市施設計画、②都市空間の構成要素である建築物について、建築群として空間のあり方を、個々の建築物の形態を規定することによって設定する建築基準法の中の集団規定、が基本になっていることがわかる。

●敷地レベルの形態規制（建築基準法の規制）

都市計画法による用途地域指定に連動して、建築基準法による形態規制が決められている。その内容は表Ⅱ-1に示すとおりである。容積率、建ぺい率及び第1・2種低層住居専用地域の外壁後退距離、絶対高さ制限は、都市計画として決められる。斜線制限及び日影規制は、都市計画による用途地域、容積率規制等に連動する。これら建築基準法に基づく、集団規定により、個々の敷地単位に、建築物の建築可能な空間の範囲が設定される。しかし、その範囲内における建築は自由となる。敷地の規模や形状によって、また前面道路幅員が大きい場合は、建築形態の自由度はより大きくなり、その結果周辺の建築物との相互の関連についても自由度が大きくなる。市街地形態はこのような個別の建築行為が集合することで実現されてきた結果、市街地形態に混乱がみられる地区が発生してきた。

土地利用区分により、公共用地と敷地が区分され、各々の施設の整備基準の設定や空間計画の策定が行われる。個々の施設整備によって生みだされる都市の空間構成は、各施設空間が連続することで形成されるが、都市計画法と建築基準法の枠組みには、各施設空間の相互の関係性や市街地としての全体性を示す空間構造に基づく規制はない。

表Ⅱ-1. 都市計画区域内における建築物の形態等の制限（建築基準法）

現行用途地域	1住専		2住専		住居			近商	商業	準工	工業	工専	都市計画区域内で用途地域の指定のない区域	
新用途地域 項目	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域		
容積率(%)	50, 60, 80, 100, 150, 200		100, 150, 200, 300		200, 300, 400				200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000		200, 300, 400		(100) (200) (300) 400	
前面道路幅員による制限(W<12m)	上記以下で、かつ、前面道路幅員×0.4							上記以下で、かつ、前面道路幅員×0.6						
建ぺい率(%)	30, 40, 50, 60				60			80		60		30, 40, 50, 60	(50)(60) 70	
緩和	角地の場合（特定行政庁指定）は、+10 防火地域内の耐火建築物は、+10													
外壁の後退距離(m)	1, 1.5													
絶対高さ制限(m)	10, 12													
斜線制限	道路斜線	適用距離(m)	20, 25, 30					20, 25, 30, 35	20, 25, 30		20, 25, 30		20, 25, 30	
		勾配	1.25					1.5				1.5		1.5
	緩和	・セトバックした場合、前面道路の反対側へ後退距離を加えたところが、境界線になる ・2以上の前面道路がある場合の緩和												
	隣地斜線	立上がり(m)			20			31				31		31
		勾配			1.25			2.5				2.5		2.5
	緩和	・セトバックした場合、敷地境界から後退距離分を反対側へ加えたところが、境界線になる												
北側斜線	立上がり(m)	5	10											
	勾配	1.25												
日影規制	対象建築物	軒高7m以上又は3階以上		建築物の高さ10m以上							10m以上			10m以上
	測定面(m)	1.5		4							4			4
	測定値(5m ² の時間)	3, 4, 5			4, 5					4, 5			4, 5	
敷地規模規制	200m ² 以下の数値													

(注) 用途地域指定のない区域における()内は、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て指定した区域内に適用される数値。は、建築基準法の改正（平成4年）により加わった新たな形態制限

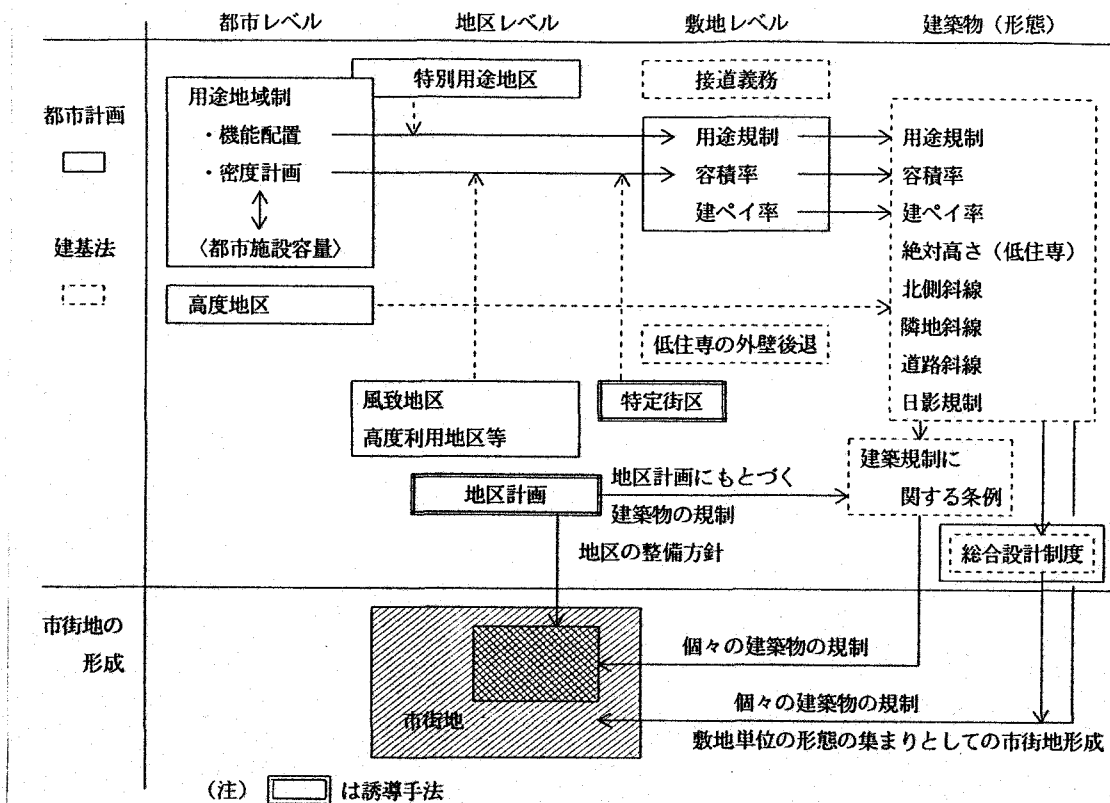
(2) 空間形成誘導手法

●誘導手法のタイプ

市街地の空間整備は、主に都市施設の計画と整備、街区形成、及び個々の建築物の整備によって実現されてきている。基本規制は、都市計画法と建築基準法に基づくが、「個々の整備を総合化する」あるいは「個々の整備を既存の都市空間との調和の中で、より望ましい環境形成を図る」目的で個別に計画を誘導する制度がある。

地区レベルで、個々の整備の総合化を図り、地区ごとの計画課題に対応する制度として、「地区計画制度」がある。また、公開空地の確保や歩行者空間の整備等、望ましい空間形成を条件に規制緩和を行い、土地の高度利用を促進する制度として、街区単位の「特定街区」、敷地単位の「総合設計制度」がある。

基本規制は、都市レベルの空間構成の枠組を示すものであり、また、建築基準法は、敷地レベルの達成されるべき基準を示している。また街区形成は、土地地区画整理事業等の市街地開発事業が担うが、一般市街地の更新・改善では、個別の地区課題や空間整備上の問題に対応する誘導手法が必要である。誘導手法は、地区特性に応じた空間形成を図る手法といえる。



図Ⅱ-2. 都市計画と個々の建築物の総合化を図る誘導手法の位置づけ

●地区レベルの空間整備と地区計画

地区計画制度は市町村が決める都市計画である。地区レベルで、その地区にふさわしい土地利用の実現と都市環境の形成と保全を図るため、地区に必要な道路・公園等の公共施設の整備と建築物に関する規制を総合的に計画し、都市計画として定めることを目的とする。地区計画は、①計画対象区域と整備方針の決定と、②地区整備計画の決定、の2段階都市計画である。地区整備計画において、地区の空間形成に関わる内容を具体的に定める。ほとんどの地区で地区整備計画まで決めている。

都市レベルの計画と建築行為による市街地形成をつなぐ計画制度として、1980年に地区計画制度が施行されて以来、平成6年3月末までに全国で1,358地区において適用されている(1)。また、市街地整備課題が多様化する中で、表Ⅱ-2に示すように、制度の創設・拡充が行われてきた。

地区計画においては、地区レベルで公共空間と敷地空間を総合的に計画し、その内容が、計画図及び計画図書に表現される。整備方針として、都市環境形成に関わる内容が文章で表現される。計画内容の実現においては、個々の建築物に関する敷地単位の建築物に関する規制(条例)が基本となる。

表Ⅱ-2. 地区計画等の種類

計画の種類	目的	特徴
地区計画	区域(地区)の特性にあった都市環境の形成及び保全を図るため、地区レベルの公共施設と建築物に関する誘導内容を総合的に計画する	地区レベルでの基盤整備と建築物等を一体的に計画することを基本とする
用途別容積	都心周辺の商業地等での住宅供給を促進するため、住宅用途の容積率を緩和できる	都心の住宅供給
誘導容積制度	公共施設整備に合った土地の高度利用をすすめるため、目標容積率と暫定容積率を決めて、市街地整備を促進・誘導する	密集市街地の建替え促進 未整備幹線道路沿道の計画的誘導
容積の適正配分	区域を区分して、容積率を配分し、土地利用の促進と必要な保全を図る	
再開発開地区計画	土地利用転換を図る地区(工場跡地等)について、必要な基盤整備を進めながら、適正な土地の高度利用を図る	基盤整備水準に応じた規制緩和による誘導 (機能転換をベースの用途地域をかえないで行う)
住宅地高度利用地区計画	市街化区域内農地や低未利用地の高度利用促進を公共施設整備にあわせて誘導し、良好な中高層住宅市街地の形成を図る	都市内での住宅供給基盤整備とあわせた規制緩和
集落地区計画	市街化区域以外の都市計画区域内で、営農条件と調和のとれた居住環境の確保と集落の特性保全	土地利用の整備 (都市的利用との調和) 集落環境・風景の保全
沿道整備計画	道路交通騒音の著しい幹線道路沿道地区について、騒音による障害防止を図るような総合的土地利用の促進	幹線道路沿道対策

地区計画制度では、地区施設（道路・公園・広場）の配置及び規模、建築物の用途、形態、敷地、意匠、垣・柵の構造に関する内容、樹林地の保全等について定めることができる（表Ⅱ－３）。このうち建築物に関わる内容は、条例化することによって、建築基準法上の規制となる。地区計画では、「届出・勧告」が誘導の基本である。

また、公共施設整備については、連動する事業制度がないため、地区ごとにその整備手法を解決していく必要がある。例えば、市街地改善型の区画道路の拡幅整備は、沿道建築物の建替えによって、用地が確保され、公共が道路整備するという方法が多い。

地区計画では、その内容として公共空間と建築空間の双方が関与する空間整備の進め方が可能であると考えられる。例えば、地区施設は、規模と「配置」の指定であるから、運用によっては、建築物の計画とあわせて通路や広場の「位置」を具体的な整備プロセスの中で決めることが可能である。また、街区内の歩行者空間の確保や沿道建物の構成を沿えることで一定の街路空間を形成していくことなど、都市環境形成に関わる公共空間と敷地空間の関係性を計画内容として設定することは可能である。しかし、地区整備計画では、公共施設は建築物と関係なく事前確定的に決められることが多く、また、既存の計画言語には、その関係性を十分示す法的指標がないため、計画書の中で、空間整備に関わる内容を文章で表現することが多い。

表Ⅱ－３．地区計画に基づく建築条例による規制項目

条例で定めることのできる事項	条例で定めることのできる範囲
建築物の用途の制限	良好な環境の街区の形成に貢献する合理的な制限であること
容積率の最高限度	5/10以上の数値
建ぺい率の最高限度	3/10以上の数値
建築物の高さの最低限度	高度利用を促進するに足りる合理的な数値であること
容積率の最低限度	
建築面積の最低限度	
建築物の敷地面積の最低限度	良好な住居等の環境の維持増進に貢献する合理的な数値であること
壁面の位置の制限	建築物の壁もしくは柱の位置の制限又は建築物に附属する門もしくはへいで高さ2mをこえるもの
建築物の高さの最高限度	2階建の建築物の通常の高さを下まわらないこと
建築物の形態又は意匠の制限	屋根、外壁の形態、意匠を形状、材料によって定める
垣又は柵の構造の制限	建築物に附属する門又はへいの構造を高さ、形状、材料によって定める
立体道路に関する建築限界	道路の整備上合理的に必要な建築の限界であること

●敷地・街区レベルでの空間形成手法

1) 特定街区

特定街区は、都市計画法に基づく（都市計画法第8・9条、建築基準法第60条）地域・地区制の1つで、街区単位に容積率、建築物の高さ、壁面の位置を決める。複数の街区について、総合的に建築物の整備内容を決めることが可能であり、例えば、1つの街区を公園として容積率を0とし、その容積率の1部を隣接街区に移すことで、街区間の実質的な容積移転も可能である。特定街区は、その計画内容を都市計画として決める。

有効な空地、街区の形成、公共施設等地域の整備改善に寄与する施設の設定等、良好な市街地形成の実現につながる計画については、街区単位で複数の建築物の計画内容・空間構成の検討とあわせて、その公共的効果を評価することにより、容積率等の緩和を行う。

空地の確保に対し、容積率の緩和等の建築物に関する規制緩和をインセンティブとし、街区の総合的な計画と高度利用の促進を誘導する制度である。街区単位の総合化は図れるが、制度の考え方として、空地の確保を評価すること、街区を構成する道路については計画できないことから、周辺街区との連続性やまちなみレベルの誘導にまで至らない。

また、都市計画として定めるため、建替え更新期に、空地の配置等の変更は、都市計画の変更の手続きが必要である。

2) 総合設計制度

総合設計制度は、1971年の建築基準法の改正によって創設され、1976年の改正により建築基準法59条の2として統合化された敷地単位の誘導手法である。適正な規模の敷地において、土地の有効利用を促進し、あわせて敷地内に日常一般に公開された空地を確保することにより、市街地環境の整備改善を図ることを目的としている。市街地環境整備に有効な空地を敷地内に確保することで、容積率の緩和、斜線制限の緩和を特定行政庁の許可によって行うものである。

総合設計制度においては、有効公開空地率という考え方があり、同じ空地であっても敷地内の位置や規模によって、空地の評価が変わる。例えば、歩道に沿った連続した空地（歩道状公開空地）は、大阪市の場合、商業地域内では実面積の1.5倍の空地面積とみなし、その公共的効果を評価している。公開空地の他に文化施設や公共駐車場等の公共性の高い施設整備を評価しているところもある。また、市街地住宅総合設計制度では、延べ床面積の1/4以上を住宅とする建築計画について、容積緩和を行う。

総合設計制度、特定街区は、いずれもインセンティブ型の計画誘導制度である。

表Ⅱ-4. 容積率緩和による誘導手法の制度比較 (大阪市の例を整理)

	(1) 総合設計制度	(2) 特定街区	(参考) 高度利用地区								
根拠法	建築基準法(第59条の2)	都市計画法(第8条)	都市計画法(第8条)								
目的	適正な規模の敷地における土地の有効利用を促進し、あわせて敷地内に日常一般に公開された空地を確保させ、もって市街地環境の整備改善を図る。	良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、あわせて有効な空地を確保すること等により、都市機能に適応した適正な街区を形成し、市街地の改善を図る。	市街地における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ため、敷地規模の拡大を促進するとともに、敷地内に有効な空地を確保しようとするものである。								
手続き	許可 → 建築 → 特の → 建築 申請 → 審(査 → 行大 → 確 査同 → 政阪 → 認 会意) 庁市長)	案 → 案 → 都 → 建 → 告 作 → の → 利 → 計 → 設 → 示 成市 → 縦 → 者 → 審 → 大 → 決市 → 覧 → 同 → の → 臣 → 定成 → 決 → 意 → 議 → 可 → 定)	(1)に同じ。一市決定(但し、権利者の同意不要)								
対象	敷地規模	・原則 5,000㎡以上 ・(商業・近商) 2,000㎡以上 (工業・工専) 3,000㎡以上	(特記なし)								
	対 接道条件	原則 (二住専・住居・準工) 6m以上 (近商・商業・工業・工専) 8m以上	(特記なし)								
	容積割増の対象	(1)公開空地 (2)住宅 (3)文化施設	・壁面の位置の制限をあわせて定めることにより、基準容積率を超える、容積率の最高限度を定めることができる。 ・+150%とするときは、敷地の最低規模を500㎡以上とすること。								
空地等の評価による容積緩和	$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i\}$ <p>A: 敷地面積 S: 有効公開空地面積の合計 V: 割増し後の延べ面積 v: 基準容積率 K_i: 下表による割増係数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準容積率 (V)</th> <th>割増係数 (K_i)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10/10以上</td> <td>1/3 + (9-v) × 1/8 × 1/3</td> </tr> <tr> <td>90/10未満</td> <td>1/8 × 1/3</td> </tr> <tr> <td>90/10以上</td> <td>1/3</td> </tr> </tbody> </table> <p>・共同住宅については別の算式</p>	基準容積率 (V)	割増係数 (K _i)	10/10以上	1/3 + (9-v) × 1/8 × 1/3	90/10未満	1/8 × 1/3	90/10以上	1/3	$V \leq v + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 + \Delta V_5 + \Delta V_6$ <p>V: 特定街区による指定容積率 v: 基準容積率 ΔV₁: 有効空地による割増容積率 ΔV₂: 住宅供給による割増容積率 ΔV₃: 文化施設の設置による割増容積率 ΔV₄: 公共施設等地域の整備改善に寄与 ΔV₅: 歴史的建築物、ランドマークの保存 ΔV₆: その他の都市計画的に有効な整備 ΔV₁ = (v+800)/3 × (S-C) ΔV₁: 基準容積率に加える容積率(%) v: 基準容積率(%) S: 街区の面積に占める有効空地の面積の割(%) C: 最低有効空地率(第2.2(2)②)(%)</p>	<p>①基準建ぺい率-(1/10又は2/10) → 基準容積率+50%</p> <p>②基準建ぺい率-(3/10以上) → 基準容積率+100%</p> <p>③但し、容積率の最高限度は1,000%まで</p>
基準容積率 (V)	割増係数 (K _i)										
10/10以上	1/3 + (9-v) × 1/8 × 1/3										
90/10未満	1/8 × 1/3										
90/10以上	1/3										
備考	・斜線制限の緩和も可能 ・各市ごとの要綱により、敷地規模等の基準を定める	・建築物の高さ、壁面の位置の制限も定める→斜線制限等の形態規制は除外 ・有効空地の考え方は総合設計との整合性を図る	・容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度も定める								

(平成2年)

1-2. 空間形成における制度上の課題

(1) 都市レベルの容積制と空間形成における課題

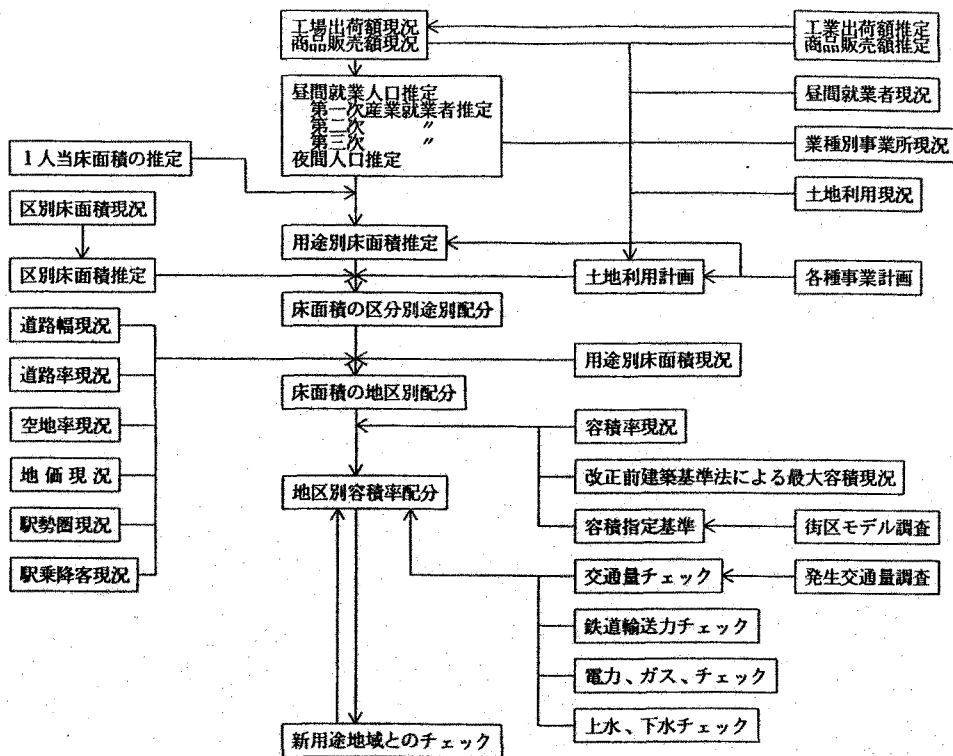
●容積制の考え方

用途地域は、目標となる土地利用計画を実現していくための基本となる土地利用規制で、不適切な機能の混在を抑制し、都市内の適正な機能配置を誘導し、容積率、建ぺい率の制限により、土地利用の密度及び建物の規模を設定する。

昭和44年の新都市計画法の施行によって、高さ規制から全面的に容積制へと移行した。土地利用計画の中に密度計画を組みこんでいくことで、市街地の規模（延床面積）と都市活動水準の設定が可能となると考えられ、これに基づいた都市施設計画と整備方針が明確にできると期待された。商業地においては、都市施設の容量との調和を図ることを基本に容積率指定が実施され、住宅地では、良好な住環境の形成・保全を目標に容積計画を行い、それに必要な都市施設整備を決めるという考え方が検討された(6)。

容積率は、建築物の用途や立地等による要求もあるが、①日照、通風、街路構成、防災、都市景観等の「環境水準」、②交通施設容量、供給処理施設容量等の「都市施設とのバランス」といった市街地構成上の要求から検討される必要がある。

図Ⅱ-3のフロー(6)は、昭和46年の容積制への移行時に、大阪市において検討された容



図Ⅱ-3. 容積計画のフローチャート

積計画の考え方を示している。これによると都市活動の特性（機能、活動レベル）と土地利用動向から市レベルの用途別床面積を推計し、これを地域特性及び地域の都市活動や環境（道路、空地、交通）条件によって配分し、その結果について、都市基盤容量からのチェックを行うという考え方である。これは現在も基本的には変わっていない。

容積率は、①都市レベルでの密度配分と用途構成の考え方、②各用途地域ごとの基本的な市街地像や市街地環境の設定、及び③都市施設容量とのバランス、によって決められている。

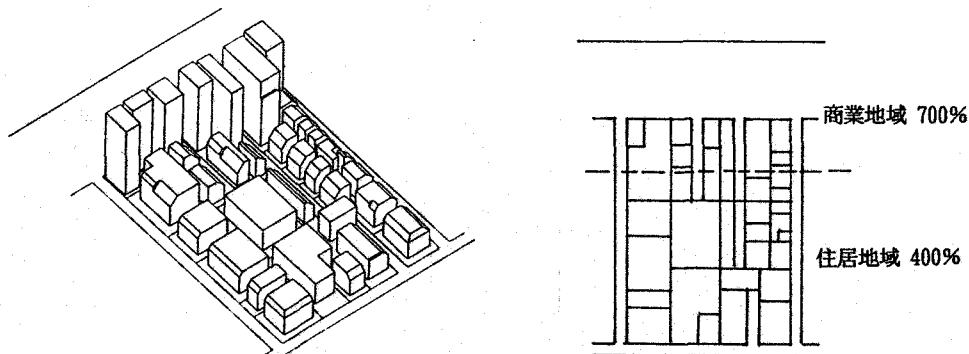
この容積制は、都市レベル・地域レベルでの延べ床面積による密度の配分と構成を示しているが、具体的環境は、個々の敷地単位の建物整備における容積率規制として誘導される。しかし実際には個々の敷地条件や建物用途によって、実現される延床面積は異なる。このため都市レベルの密度計画と実際の都市空間の構成にギャップが生まれる。

また、絶対高さ規制がないため、敷地条件や規模によっては、実現可能な形態の自由度が高くなり、容積規制は形態と連動しない。住居系地区のマンション問題や業務系地区での敷地の統合による大規模高層ビルがその例である。

容積制は、都市、地域レベルでの空間密度とその配分を決めているが、都市空間は個々の敷地単位で実現される建築空間の集積の結果として形成される。現実には、敷地レベルや地区レベルでみると建築物の形態は多様な様相を示している(3)。

●指定容積率と歩止りによる空間利用の偏在

容積率は、前面道路幅員による制限があり、また敷地の形状や規模によっても建築基準法による斜線規制等により、その利用は制限される。全ての敷地で指定容積が実現されないこと（歩止り率）を前提として、都市施設容量のチェックが行われ、容積率が指定され



前面道路幅員による容積制限と斜線制限による形態規制の組み合わせ

ミクロの都市計画と土地利用 文献(3)より抜粋

図II-4. 敷地条件による容積の実現状況

ている。最もわかりやすいケースは、通常の区画街路幅員が6 mとすると、商業系用途地域内の通常の街区では、容積率は360%以下に規制されるが、商業地域の法定容積率は400%からの指定であった（今回の改正で300, 200%指定が可能となる）。

商業系用途地域で広幅員道路に面した敷地では、道路斜線の緩和（1988年）後、かなり自由に建築物が建つ(4)が、一般的な幅員6 mの区画道路によって形成された商業系地域の街区では、容積率は360%に制限され、また、敷地規模が小さいと斜線制限等により、十分容積を利用できない。現行の容積率は、指定容積率を全て達成できないことを前提に指定している。兵庫県各市の指定容積率と実際の市街地の容積率を比較（表Ⅱ-5）してみると明らかである(5)。

第2種住居専用地域は容積率200%指定が基本的で、共同化等により土地の高度利用をすすめ、集合住宅を中心にした市街地を形成するという設定であるが、実際の指定では、目標となる市街地形態より、現状の市街地の用途の混在度に基づく指定が多い。戸建住宅地でも、店舗、事務所の混在がみられる場合には、第2種住居専用を指定しているケースが多い。このような既成の戸建低層住宅地では、容積率200%の都市空間にはなっていない（六甲アイランド地区が容積率200%の中高層集合住宅地の例）。しかし、このような市街地でも土地がまとまる（=敷地規模が大きくなる）と、容積率を全て実現する大規模なマンション建設が可能になる。局所的な現象として、周辺市街地とは異なる空間形態が生まれる。

敷地レベルでは、用途からの要請や敷地条件によって、かなりの幅をもって建物形態が選択される。広幅員道路沿道や大規模敷地では、容積率の上限まで利用が可能となり、そ

表Ⅱ-5. 兵庫県阪神地区の容積率達成率

単位：%

都 計	市 町 名	住居系用途地域		商業系用途地域		工業系用途地域		合 計	
		法定容積	達成状況	法定容積	達成状況	法定容積	達成状況	法定容積	達成状況
神 戸	神戸市	174.1	13.9	462.5	21.0	211.8	15.3	195.3	15.0
	三田市	155.7	6.0	292.2	13.5	200.0	6.6	166.7	6.6
	芦屋市	166.9	29.4	300.0	37.5	—	—	166.7	29.5
阪 神 間	西宮市	171.6	21.4	309.9	21.8	206.8	20.1	182.6	21.3
	尼崎市	205.2	22.7	350.0	22.2	202.1	19.7	209.5	21.7
	伊丹市	187.7	16.0	361.2	21.3	200.7	13.0	196.3	15.4
	宝塚市	146.2	20.4	387.1	19.5	200.4	22.8	156.8	20.5
	川西市	132.4	18.6	260.2	24.0	200.0	13.2	139.2	18.4
	猪名川町	147.6	4.8	285.0	5.5	—	—	150.7	4.9
	計	168.1	19.3	327.4	20.7	202.4	17.6	179.5	19.1

(S62. 1. 1現在)

注：計算の考え方・町丁目単位で設定している集計区の中で一番面積を占める用途地域をその集計区の用途地域とみなして面積・容積等を計算している。
 法定容積・都市計画決定している容積率の加重平均（道路、河川等を含む）
 達成状況・法定容積率を利用している割合、（実延べ床面積）÷Σ（用途地域面積×法定容積率）

の結果、特に高さ規制（高度地区指定）のないところでは、局所的な現象として、周辺の既成市街地空間を構成する建築規模や形態とは異なる建築物が可能になる。歩止りを前提とした容積率指定では、都市レベルでのバランスを前提にした地域ブロックの総合的な都市施設容量と地域の空間密度のバランスを維持するうえでは有効であるが、生活環境である地区レベルの空間形態を誘導していくうえで、有効に機能してはいえない。

●地域制と容積率による空間形成上の課題

容積率は、敷地単位の空間利用の限界を示してはいるが、敷地条件や建物用途といった建物ごとの条件と連動して、個別の形態が決まるため、敷地レベルでは、建築物の形態や規模と容積率はあまり連動していない。そのため、局所的な容積の偏在がおこっている。

用途地域制における各用途地域が、目標とする市街化イメージを想定していても、整備段階では個々の敷地単位の規制する仕組みであるかぎり、集団的空間を誘導することが難しい。ある広がりをもった地区の空間像が欠如しているところや、既成市街地であっても独自の景観や環境文化をもたない場合、容積率はその敷地単位の建築の限界を示すものであり、地域・地区制だけでは、個々の建築物の形態を地区の環境を形成する要素として誘導することはむずかしい。

(2) 敷地単位の規制と空間形成における課題

●空間形成と建築物に関わる要素の相互関係

都市空間は、建築物とオープンスペースの構成として、そのフィジカルな空間構成を把握することができる。このオープンスペースは、敷地内空地と街路用地等の公共空間をあわせた空間的広がりがあり、一般的には沿道の建物や公共空地のデザイン、植栽、塀、柵など際のデザイン、敷地内空地のデザインによって、空間化される。

市街地の都市環境の空間構成は、①道路（公共空間）と建築物の関係、②道路（公共空間）と敷地の関係、③建築（敷地）と建築（敷地）の関係としてとらえられる。オープンスペースの構成という観点からみると、これらの関係性は、個々の施設空間を構成する物的要素の関係性としてとらえることができる。道路（公共空間）と建築物の関係とは、道の沿道面のデザインに関わる項目であり、①壁面の位置、②高さ・軒高（D/H）、③低層部の用途、④形態、⑤ファサード規模と形態、がその要素としてあげられる。道路（公共空間）と敷地の関係は、主に敷地内空地と公共空間の関係性のつくり方であり、オープンスペースの空間デザインに関する項目といえる。それには、⑥空地の配置（歩行者

空間としての連続性)、⑦空地率(都市空間の密度)、⑧空地のデザイン(緑の配置等による際の作り方)、⑨接道条件(間口の大きさと道との関係)、⑩垣・柵(空地のくぎり方、際のつくり方)がある。また、建築と建築の関係とは、オープンスペースをかたちづくる建築空間のつくり方であり、同時に市街地の形態、空間シルエットのデザインに関わる。⑪隣棟間隔(住環境の指標と空間の連続性)、⑫スカイライン、⑬配置構成(敷地内での配置と相互のつながり方)、⑭空間構造(地区レベルでの建築空間のボリュームの配置)をあげることができる。

市街地形態は、個々の施設整備の総合化されたもので、公共空間と敷地空間をどのように形成し、個々の空間をどのようにつないでいくかが都市環境形成における課題である。

●関係性のデザインと建築基準法の規制との関係

3つの関係性要素群について、建築基準法の形態規制との関係を整理したのが表Ⅱ-6である。これで見ると、個々の建築物と公共空間の関係は、ある程度、建築基準法の形態規制によって誘導が可能と考えられる。特に住居系地域では、高度地区と日影によって、高さや形態が制限的に誘導できる。中高層住居専用地域では、戸建と共同住宅で形態の差は大きい。高度地区規制を誘導的に指定することにより、かなり調和のとれた環境の実現が可能である。

壁面位置の制限は、容積率、建ぺい、道路斜線と敷地規模、前面道路条件の組み合わせによって、同じ規制内容であっても、形態に選択の幅があることから、誘導的に規制可能な空間構成要素とはいえない。

建築物の形態については、建築基準法において形態規制の組み合わせにより誘導することが図られているが、道路(公共空間)と敷地内空地の関係については、建築基準法も都市計画法もほとんど関与していない。

商業系地域においては、容積率の検討でみたように敷地規模と前面道路条件によって建築形態の自由度が大きくなり、個々の形態規制による建築物の関係性が創出する地域的な空間形成の誘導が難しい。建築物の配置関係は、住居系地域では、生垣や塀など境界のつくり方が空間環境に及ぼす影響が大きいため、商業系地域と比較して、建築物と建築物の関係は空間形成への影響が小さい。

現在の法定計画や規制手法では複数の建築物と多様なオープンスペースによって構成される地区レベルの空間像の全体性を示していない。また地区計画制度も地区施設計画と建築規制が基本であり、地区レベルで建築(敷地)空間と公共空間のつなぎ方や空間の構

表II-6. 空間形成に関わる形態規制と誘導の関係性の整理

		用途	容積率	建ぺい率	絶対高さ	道路斜線	隣地斜線	北側斜線	日影	壁面後退	(高度地区)	商業系	住居系
道路と(建築物の面関係構成)	壁面位置		●	●		●						<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築用途によって求められる基準階面積が異なる 商業：1階面積を大きく、高さは低い 業務：有効面積(賃貸用等) 大きくとる必要はない ↓ 高さ、ファサード、形態が異なる 道路との関係性も異なる ・ 斜線制限は setbacks によってかなり自由になり、高さ壁面位置の選択の幅が大きい ・ 中小規模宅地・8m以下の前面道路沿道宅地は、ある程度制御できるが、その他宅地との差が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高度地区、日影が高さの誘導に効果的、特に集合住宅の形態誘導に効果がある ・ 前面道路幅員、接道条件、敷地規模と形状の条件が、集団規定の内容の個別の効果として、形態や道路との関係に与える影響が大きい
	高さ、軒高(D/H)	●	●	(●)	(●)	(●)	(●)	(●)	(●)	(●)			
	用途と形態(低層部用途)	●											
	形態(連続・配置)	●							(●)	(●)			
道路と(敷地の空間関係連続性)	空地の配置(連続性)											<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地規模が一定レベルをこえると、建築の自由度が高まると同時に、空地のとり方も多様な可能性がでる ・ 敷地内空地と公共空間との関係を決める・制御する法的指標はない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地のデザイン、空間環境に関わる敷地側の要件についての誘導を行う指標はない (→ガイドライン)、協定) ・ 戸建住宅地は垣・柵により敷地の際が限定されるので、むしろ、際のデザインと公共空間側の構造が地区の空間構造をきめることが考えられる ・ 混在地の場合は、道路との関係性についてのイメージがない。誘導する指標もない
	空地率(地区密度)	●	●										
	空地のデザイン(緑等)												
	接道条件(間口)	●											
建築と(環境要素)	隣棟間隔(環境)		●	●		(●)	(●)	(●)	(●)	(●)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地単位の規制であるため、複数の建築物が構成する市街地の空間構造を誘導するという考え方を示せない ・ 高さ規制が、ゆるいため、容積率によって一定のシルエット(市街地の空間ボリュームの配置)を描けない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同左 ・ 日照、通風等の生活環境確保のための基本条件が影響する
	スカイライン(高さ)	●	●	(●)	●								
	配置関係(空間構成)												
	空間構造(ボリュームの配置)	●	●		(●)	(●)	(●)	(●)	(●)	(●)			
都市計画及び建基法による形態規制の課題		<p>() は住居系地域で作用</p> <p>* 歩止り率を前提に地区密度が決められており、特に商業系では、敷地単位の形態は、敷地条件(接道・規模・形状)による差が大きいため、容積率の達成率の差による影響が大きい。</p> <p>* 斜線制限は緩和の方向(S63改正)であり、商業系用途ではかなり自由度が高い。setbacks の効果が大きく、setbacks の余裕があればかなり自由。 * 住居系用途では、高度地区規制・日影による程度、高さが整合できる。</p> <p>* 空間形成は、都市計画の地域制及び地域制に連動する建築基準法による、個々の建築形態の制御を基本としているが、</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 敷地を単位にした規制 ② 最低基準を決めているものであり、その範囲内では建築自由 ③ 地区レベルの空間像を示せない 											

成についての内容を直接的に誘導するものではない。また、表Ⅱ-6からみると、道路（公共空間）と敷地内空間の関係については、現在のところ法制度上の項目としては全く指標がないことがわかる。また、道路は公共主体が管理し、敷地内は民間管理となり、管理主体が異なることが基本であるため、一体的な空間整備を難しくしている。

オープンスペースには、道路、公園・広場、河川等の公共空間と敷地内空地がある。例えば道路に囲まれた公園のように1種類の空地で構成されている空間もあれば、歩行者環境としての道路と公開空地のように複数のタイプの空地が構成する空間もある。オープンスペースは、複数の施設整備の関係性の中ではじめて、1つの施設空間になる。

都市空間を構成している建築物については、誘導指標があるが、もう一つの主要構成要素である複数の空地が構成するオープンスペースについては、計画指標がほとんどない。建築物や空地のデザインによって空間化されたオープンスペースについても、主要な都市環境の構成要素としての何らかの計画指標が必要と考える。

●敷地単位の形態規制の課題

市街地の都市環境は道路整備による街区構成と敷地単位の建築行為の結果として形成されるが、これまで整理したように、施設相互の関係性や地区全体の空間像を共有化するための計画がないため、敷地条件によって、様々な建築空間が選択される。

形態規制による市街地形成の誘導においては、①地区レベルの空間像を示す計画、②公共空間、建築空間（敷地空間）におけるオープンスペースへの空間化に関する地域指標、が必要である。

(3) 敷地単位の誘導の連続による空間形成

●総合設計制度適用事例の連担による市街地環境形成

大阪市は、特に総合設計制度を積極的に活用し、民間の建築活動の誘導による市街地の環境整備をめざしてきた。昭和48年に最初の許可事例があるが、その後、平成3年度までに377件の適用例がある。これは全国の適用事例の1/4にあたる。この結果、公開空地の総面積は、599,300㎡に達する。このうち、歩道状公開空地が14.9%で、多くは広場状空地（合計510,000㎡）である(6)。

歩道状公開空地は、歩行者が自由に入出りできることが空間条件となっているが、広場状空地については、植栽やアプローチのデザイン、空地のデザインにより、街かど広場型のアクセシビリティの高いオープンなものから、敷地内にあることを意識させて出入りし

にくいデザイン構造の空地まで、その質は様々である。空地量とともに、空間環境の形成を誘導するうえでは、その空間の質が誘導の対象となるが、制度的には、デザインについての誘導は、公開空地とみなす条件の範囲内において多くは建築計画にゆだねられている。

大阪市では、総合設計制度を積極的に適用しているため、適用敷地が近接して集まり、公開空地が連担する地区がでてきている。3件以上の適用例が隣接または近接している例が、都心部の商業・業務系で10カ所、周辺部の住居系で2カ所で見られる(7)。このうち商業・業務系の例でみると、①大規模敷地の開発により、創出された面的な空地が連担するタイプ、②道路沿道の公開空地により歩行者空間が整備され、これが連担して歩行者空間となり、ストリートとしての展開がみられるタイプ、③幹線道路沿道で敷地規模も比較的大きく、①と②の混合型のタイプがみられる(8)(図Ⅱ-5参照)。

①のタイプでは、歩行者空間も創出されているが、建築物のまわりの空地が大きく、沿道建築物と歩行者空間との関係(沿道店舗、ショーウィンドがみえる、壁面が身近かなど)が希薄であり、広場の自立的まとまりが意識される。②、③では、連続的な歩行者空間がつくられている。歩行者空間としての空地が確保され、歩行環境は大きく改善されているが、個々の建築物の整備時期、主体の違いにより、公開空地のデザインや建築物との関係性が異なり、連続する都市環境の形成にまで至らないところも見られる。連続する空間としての総合性を意識した整備を進めている例がタイプ②にみられる。これは沿道企業が積極的に調整を行うことで実現している。

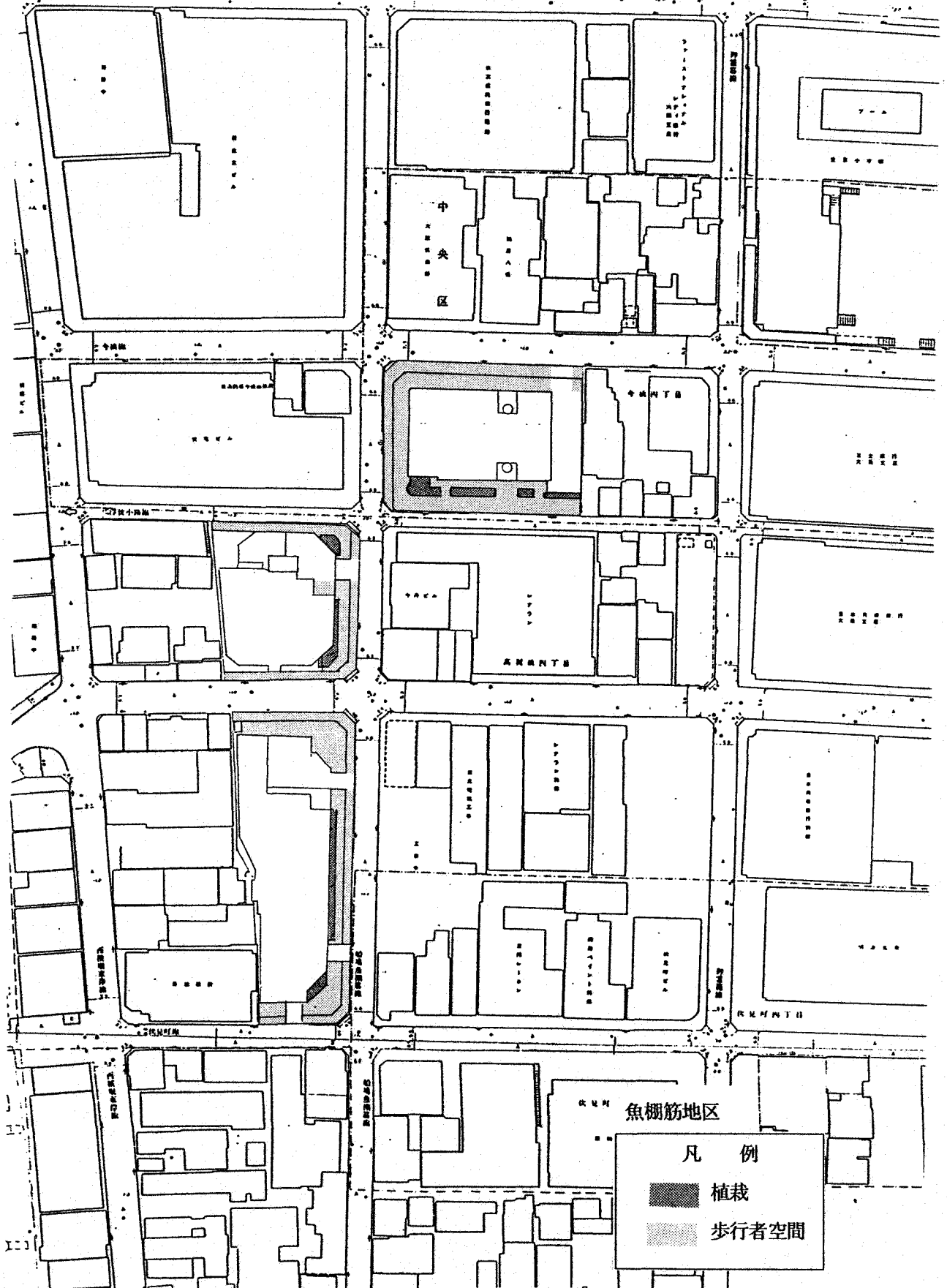
総合設計制度では、個々の建築行為を誘導して市街地環境に有効な空地を生み出すことが大きな目的になっているが、複数の適用敷地が連担する可能性のある地区では、連続する空間整備の誘導が計画上のテーマになる。そのためには、前提として、地区の環境イメージ、市街地像の計画が求められる。個々の建築行為は敷地内で完結するものではなく、市街地環境を形成する構成要素として評価される必要がある。

特に公開空地は、建築物との関係、街路空間との関係によって、都市空間の構造に関わるオープンスペースを形成する主要な空間的構成要素である。このため、総合設計制度の連担は、都市空間の形成誘導にとって重要な役割があり、都心部等での更新に対応する新たな誘導手法として検討される必要がある。

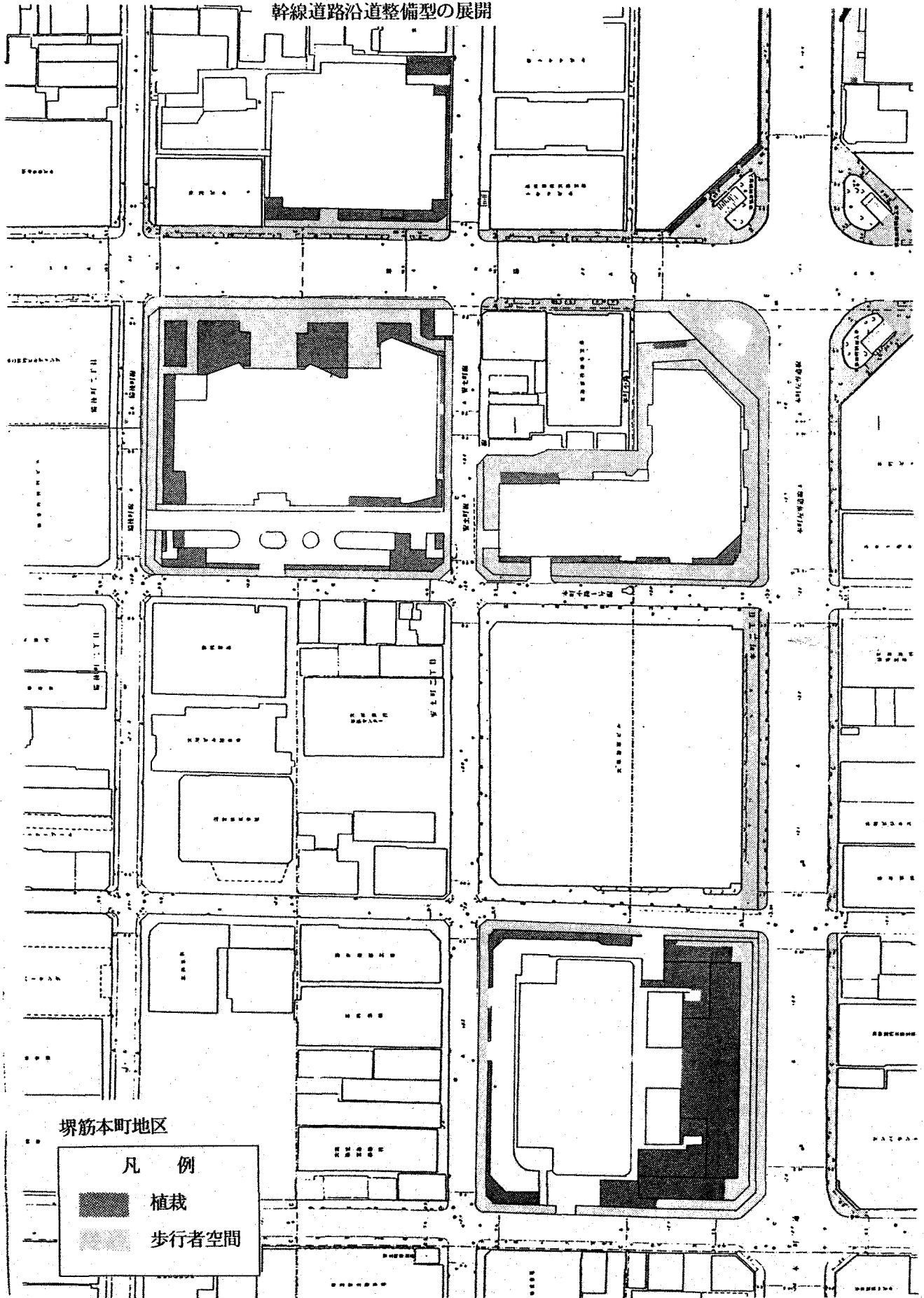
総合設計制度は、制度上は、個々の敷地単位の誘導であるが、時間をかけて市街地の更新をすすめていく場合、特に都心部などで、土地をまとめて更新していくような場合には、地区レベルの都市環境整備の方向を示すことと連携して、総合的な運用が考えられる。

図Ⅱ-5-1. 公開空地の連担による整備事例

ストリート型オープンスペースの連担



図Ⅱ-5-2. 公開空地の連担による整備事例
 幹線道路沿道整備型の展開



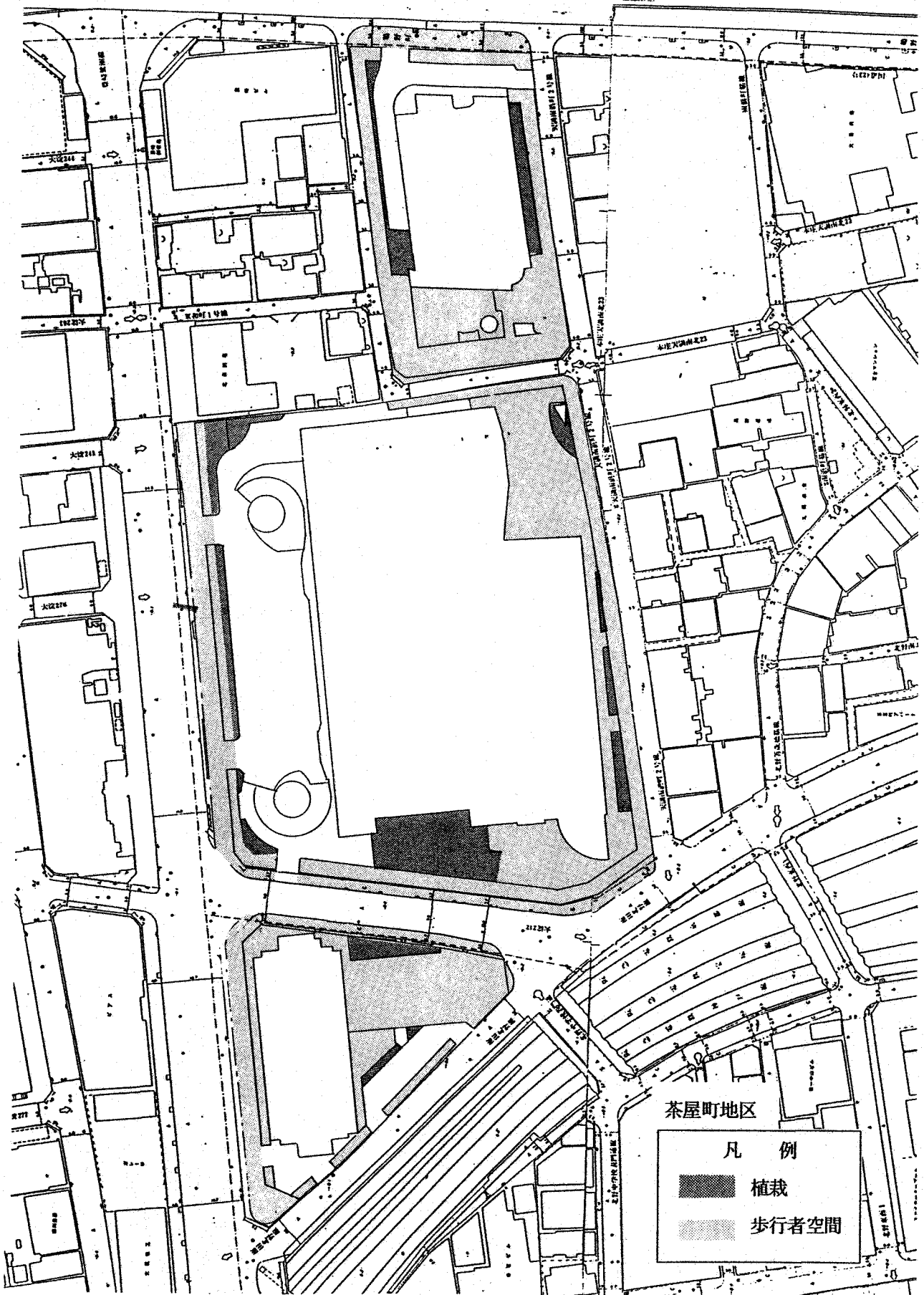
堺筋本町地区

凡 例

- 植栽
- 歩行者空間

図Ⅱ-5-3. 公開空地の連担による整備事例

エリア型オープンスペースの創出



●空地評価と都市環境形成上の課題

特に高密度利用が進められる中心市街地では、都市環境として空地に対する評価が大きくなっている。良好な環境形成に寄与する空地の創出を条件にした建築規制の緩和は、ある程度規模以上の敷地を対象とした誘導手法となっている。また、総合設計制度の有効公開空地率の係数の考え方は、道路沿道部の空地及びまとまった規模の空地を大きく評価している。これ自体は、歩行者空間の量的拡大と緑地空間の確保という、都心部の外部環境の改善を目的とする点については評価できる。

しかし、これは同時に空地に囲まれて、高層ビルがたつという空間形態を評価していることでもある。このため、1つの敷地だけを見てその建築計画を評価していると、空地のデザインが、敷地の使い方とまちとの連続性への配慮をなくすこともおこる。建物の周りに公開空地がとられることにより、街並みの連続や沿道低層部の賑わいを逆に阻害する結果が生じる可能性がある(9)。

建築基準法の形態規制の場合とも同じだが、空地は、土地利用上、空地率や建ぺい率で規制されるが、まちを構成する要素である空間としての誘導がない。公開空地についても建築基準法をベースとしているかぎり敷地内の計画として調整される。歩道状公開空地を評価するのであれば、歩行者のために空地が提供できるというだけでなく、道路の歩道部や隣接地との関係において、その空間の機能性や役割が評価される必要があり、そのための誘導が市街地環境の形成という意味においては重要となる。

総合設計制度を市街地環境としての都市空間の形成を誘導する手法として生かしていくには、規制緩和をインセンティブとする許可制度であることから、①街並みの連続性の考え方や地区の空間像の実現にむけて、建物周りの空地の配置・デザインを調整する、②道路と一体的な歩行者空間として沿道状況に応じた公開空地のオープンスペース化を評価する、③制度適用敷地の連担による個別建て替えをベースに市街地環境整備をゆるやかに誘導することが、協議型運用のなかで考えられる。

総合設計制度において、空地を評価することは、建築基準法では全く規制項目のない「敷地と道路との関係」を誘導できる点を積極的に考えていく必要がある。歩行者にとっては、緑量が多いことや空間量が多いことは、必ずしも快適な歩行者空間の条件にはなっていないことが調査から明かである(10)。沿道施設の用途や規模等の条件や施設配置等の地区全体の空間構成によって、歩行空間の選択がおこなわれている。空地整備は量ではなく、空間構成として評価される必要がある。

1-3. 基本制度における計画課題の抽出

都市計画法、建築基準法に基づく市街地の空間整備に関わる基本規制・誘導の計画手法について検討した。地区レベルの計画については、2節において、具体的分析により課題を抽出する。ここでは、わが国の計画制度の基本になっている都市レベルと敷地レベルの制度に関する計画課題を整理する。いいかえるならば、事業制度の適用地区や法的な開発・保全等の位置づけのある地区ではなく、一般市街地の空間の形成の基本ルールに関する課題である。また、生活レベルでの物的環境として認識される都市空間の形成という観点における課題の抽出である。

用途地域制、建築基準法の中の集団規定、及び敷地・街区単位の誘導手法である特定街区と総合設計制度について、実現されている市街地形態にみられる空間形態上の問題に注目して検討した。基本規制における都市空間形成の誘導という点から、3つの大きな課題を指摘することができる。

①市街地の空間像の設定

達成すべき都市空間像のイメージが見えないまま、既成市街地での建築物の更新が続いている。用途地域制は、土地利用規制と都市レベルでの密度配分は示すが、生活環境としての地区レベルでの空間像は示し得ない。また都市レベル、広域レベルで整合性のある計画が必ずしも地区レベルで一定の空間構造を示し得ないことは、容積率の歩止りを前提とした計画の結束、局所的な空間現象がおこることからも明かである。

また、空間像がイメージできないため、総合設計制度という誘導手法をもちながらも、その適用地の連担による誘導を適切に行うためのよりどころが見えない。個々の建築行為も結果的に敷地内での最大の自由を求め、都市空間に対する位置づけができない。

市街地の空間像については、それを設定する計画の必要性も課題ではあるが、その前提としての、既成市街地の空間形態の評価、生活環境の豊かさという観点からの空間環境の評価が必要であり、それをどのように物的構成としてとらえるかが課題といえる。

②施設空間の関係性の計画

現行の計画制度は具体的な施設の整備レベルでの誘導は、個別に行われる。公共施設は各々の管理法や設計基準に基づき計画され、建築物は建築基準法の敷地単位のルールにもとづく。各々が限定された用地・敷地の中で、個別には一定の水準を達成しているが、相互の関係性についての計画指標がないため、全体としての空間環境の水準についての目標が見えない。

人は、都市環境を多くの施設空間の総合的な全体としてとらえている。歩行環境を考えてみても、道路、敷地内空地、建築物の沿道面のあり方など、多くの要素が構成する都市空間として経験している。街並レベルでも同様である。空間像の設定とは、これらの施設空間の相互の関係性のあり方を示すことといえる。現行の計画制度では、この関係性の計画にもづく規制・誘導の指標が欠落している。

この問題は、現行制度の運用の中で、関係性の計画を現行制度の計画表現によって、規制・誘導の内容に表現しなおすという技術的課題と考えることができる。また、計画のあり方として個別的に規制するのではなく、空間構成の提示によって、関係性の指標を計画することにより、市街地形成を誘導するという新たな計画課題としてとらえることも考えられる。いずれにしても都市空間の地区システムとして、何を計画すべきかという課題がある。

③オープンスペースの計画と空間構成

都市部の市街地においては、空地の確保、公開された空地が都市環境の形成において大きく評価されてきた。大阪において、昭和30～35年頃、高さ規制の緩和を行っている（阪神ビル、新朝日ビル等）が、そのときの条件は、敷地内の公開された空地（歩行者空間）の確保であった。同様に、総合設計制度や特定街区など高度利用誘導型の計画制度においても、空地の確保が規制緩和の条件となっている。しかし、空地は建築物との関係や道路との関係、空地のデザインによって、公開型の空間として空間化されるところもあるし、緑に埋められた空地とすることもできる。オープンスペースは量的に評価されるものではなく、空間としてどのような構成になっているかが、都市環境としては重要である。オープンスペースにもいろいろな空間ができています。

地区レベルの空間構成要素であるオープンスペースは、建築物によって占有されている以外の空間で、建築物と道路、道路と敷地、建築物と建築物の相互の関係性によって空間化されている部分である。これまで、オープンスペースは、計画上、道・公園といった公共空間を「空地」という土地利用区分でとらえることしかしてきていない。しかし実際の都市環境において、オープンスペースは最も日常的な生活行動を担う空間であり、連続した空間構造として認識される。

オープンスペースは、建築物等の施設整備の結果、余りの空間の整備によって生み出されている。しかし、逆にこの連続するオープンスペースの構成から、地区レベルの都市空間を計画していくことは、地区レベルの空間構成を示す1つの方法である。オープンスペ

ースの配置は、これを空間化している施設群の関係性を示す。施設空間の計画が「図」の計画であれば、オープンスペースの構成は「地」の計画になる。

個々の施設空間を基本単位とするこれまでの計画制度の考え方では、空間環境の全体性を十分示し得てこなかった。全体性の計画の構成を、これまでどおりの施設空間を基本単位として考えると、現在以上に詳細な内容を決める方向へむかう。関係性の計画を施設空間を単位としない計画、例えば、オープンスペースの連続構造の計画などによって示していく計画上の技術的検討が必要である。

空間形成の計画を空間構成の問題としてとらえ、どのような要素空間によってどのような構造を示していくかが計画課題である。

<参考文献>

- (1)地区計画研究会編:「地区計画の手引き」,ぎょうせい,1995
- (2)「新用途地域制に関する調査研究報告書」,大阪府土木部,大阪市総合計画局,1971
- (3)日端康夫:「ミクロの都市計画と土地利用」,学芸出版社,1988
- (4)織井史郎、鄭賢、奥俊信、紙野桂人:「建築基準法改正による街路景観の変化について」,
日本建築学会近畿支部研究報告集, pp485-488, 1991
- (5)兵庫県都市住宅部:「用途地域見直し抜針検討調査報告書」,1992
- (6)大阪市計画局「大阪市の総合設計制度」編集委員会:「大阪市の総合設計制度－概要・
実績・事例－」,大阪府建築士会, pp86-95, 1992
- (7)同上, pp96-103
- (8)小浦久子他:「総合設計制度における連担する公開空地の空間特性－大阪都心業務地区
を対象に－」,日本建築学会大会学術講演梗概集, pp337-338, 1993
- (9)「特集:道路際は死んでいる?－セットバック至上主義の功罪」,日経アーキテクチャ,
pp92-115, 1993年5月24日号
- (10)小浦久子、紙野桂人他:「市街地における歩行者空間と歩行行動の関係性に関する研究」,
日本建築学会学術講演梗概集, pp105-106, 1995

2. 地区計画制度の運用と計画課題

2-1. 地区計画の適用地区の特性と運用パターン

(1) 背景と検討の視点

平成4年の都市計画法の改正により、市町村の都市計画に関する基本的な方針（同法第18条の2）が創設された。これにより市町村における地域別構想が都市計画として位置づけられるようになる。この地域別構想策定地区については、整備の内容を地区計画等により詳細に示していくことが期待されている。今後、このような地域別構想など、地区特性に応じた地区単位のまちづくりを進めていくうえで、地区計画は大きな役割を果たすものと考えられる。

一方、地区計画制度については、これまでも事業制度との連携が弱いことや、誘導手段が弱いことなど制度運用上の課題が指摘されてきた。当初から指摘されている、①ベースの用途地域の緩和との組み合わせによる地区レベルでの詳細規制という運用の是非、②地区計画を地区整備の総合的な計画と位置づけ、その実現手法として事業制度・計画規制を運用という考え方が必要であること、③地区施設の整備手法・整備負担の問題(1)、は今も解決されているとはいえない。

地区レベルでのまちづくりでは、各地区の現状や整備課題に対応する必要性があり、地区課題に応じた運用が試みられている。そのため地区計画は必ずしも、地区の最終的な空間像を示しているとはいえない。整備の進め方やまちづくりの主体等によっては、他のまちづくり条例に基づく協定やガイドライン、建築協定等との組み合わせによって、地区計画は、調整のための計画や合意したまちづくりの内容を部分的にルール化するという役割を担うケースがかなりみられる。総合的な地区の整備計画を示す役割とともに、各市町村が各々の地区課題に対して独自の運用があってもよいと考える。そのためには、まちづくりのプロセスにおいて地区計画がこれまでどのような役割を果たしているかを整理することにより、運用の可能性を検討する。

地区計画制度を全国的にみても積極的に活用している兵庫県下の事例の検証と、特に計画プロセスの中で、他のガイドラインとの組み合わせにより、空間整備をルール化している大規模プロジェクトの事例検討により、計画プロセスと空間整備における地区計画の運用目的と役割を検討する。

(2) 兵庫県下の地区計画の運用からの検討

●地域特性と地区計画

兵庫県下では、1994年3月末時点では、53地区で地区計画が都市計画決定されている(表Ⅱ-7)(2)。これを地区計画が決定されている市街地の地域特性で分類すると、①新市街地形成型、②機能転換等による開発地区型、③既成市街地の環境形成型に大分類できる。このうち、①の新市街地型には、a)線引き変更や用途地域の変更とあわせて地区計画を決め、新たに地区の土地利用を位置付けるタイプ(ベース)、b)新住宅市街地開発事業や民間開発等による住宅地開発において、地区計画によって、環境形成を誘導するタイプ(宅造)、c)土地区画整理事業による基盤整備を前提とし、良好な土地利用促進を誘導するタイプ(ビルド)の3つがある。また③の既成市街地については、e)既成市街地の環境改善と地域の活性化を総合的に行う改善まちづくり誘導タイプ(改善)、f)良好な住環境の保全タイプ(保全)がある(表Ⅱ-7)。

この6類型について、建築規制についての計画内容を見る(表Ⅱ-8)と、①-b)の宅造タイプと③-f)の住環境保全タイプでは、全ての地区で用途、敷地面積の制限、柵・垣のデザインを決め、形態についても8割以上の地区で設定している。いずれも、多くは戸建住宅地であり、空間像や環境イメージが共有化しやすく、その環境を維持することが目的になるため、新たに空間環境を設定する必要がない。柵・垣のデザイン、敷地面積の最低限度によって、市街地環境の大部分を維持する誘導できる。また、形態規制についても、

表Ⅱ-7. 地区計画決定地区数の推移

決定年度	地区	新市街地			既成市街地			
		ベース	宅造	ビルド	開発	改善	保全	
S	57	2	0	0	0	1	1	0
	58	0	0	0	0	0	0	0
	59	2	0	1	0	1	0	0
	60	2	0	1	1	0	0	0
	61	4	0	3	0	0	1	0
	62	1	0	0	1	0	0	0
	63	12	7	1	0	1	3	0
H	1	3	0	1	0	0	1	1
	2	3	1	1	0	0	0	1
	3	6	3	1	2	0	0	0
	4	6	0	2	3	1	0	0
	5	12	3	1	2	1	0	4
		53	14	12	10	5	6	6

表Ⅱ-8. タイプ別建築規制に関する決定状況

	宅造	保全	開発	改善	ビルド	ベース
地区	12	6	5	6	10	14
用途	12	6	5	6	10	14
敷面	12	6	3	0	9	6
柵	12	6	3	3	5	8
壁位	12	3	4	3	7	12
形態	10	5	2	3	4	6
高さ	7	5	3	2	5	5
容積	4	2	3	3	2	3
建ぺ	5	2	1	1	1	2
建面	4	0	1	0	0	0

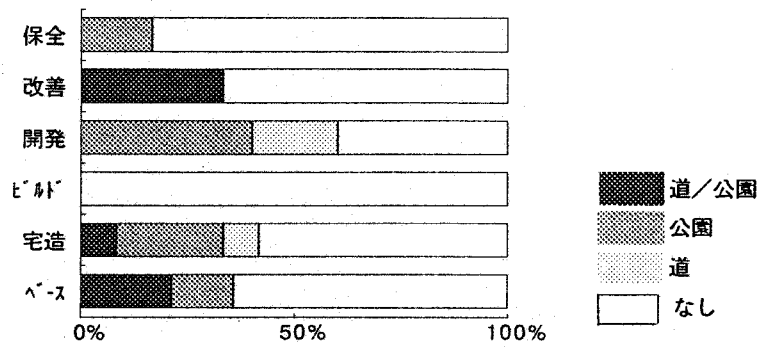
~100%
 80%~
 60%~

環境保全のため合意が得やすいため、かなり詳細に規制している。

一方、土地利用誘導型の①-a)、①-c)では、ベースの用途地域制をこえて、建築形態の規制を詳細に決めない傾向がある。地区の空間イメージが設定されていないため、規制より、ビルドアップの促進や市街化を適切に誘導していくことをめざしている。また、事業促進を支援する融資制度や整備事業の適用に地区計画の位置づけが条件になっているケースがあり、地区レベルの空間形態の誘導より、ビルドアップ促進の目的型利用がみられる。規制内容としては、用途の制限と壁面位置の制限を決めているところが多く、これは言いかえるならば、土地利用の目標の明確化と沿道空地の確保であり、土地利用誘導の範囲である。

また、既成市街における環境改善をめざす③-e)は、道路・公園といった公共空間の拡大による環境改善と用途の適正化が大きな課題である。このため、道路と公園の両方を地区施設として決めている割合が6タイプの中で最も多い(図Ⅱ-6)。ビルド型が土地区画整理事業で基盤整備を行う地区であるため、事業において公共空間が確保されるため、地区施設を決めているところが全くないのと対象的である。しかし、地区計画は事業制度と連動しないため、改善型の地区ではこの公共空間をどのように整備するかが課題になる。

この53地区について、基盤整備手法別にみると(表Ⅱ-9)、土地区画整理事業を行っ



図Ⅱ-6. タイプ別地区施設の決定状況

表Ⅱ-9. 地区計画区域の基盤整備手法

手法	地区数	地区面積(ha)	整備地区面積(ha)	ベース	宅造	ビルド	開発	改善	保全
埋め立て事業	3	166.4	166.4				3		
工業団地造成事業	1	136.1	98.9			1			
流通業務・工業団地造成事業	1	245	0	1					
土地区画整理事業	21	1890.8	974.4	11	1	7	1	1	
新住宅市街地開発事業	5	1669.5	620.4	1	4				
宅地開発(公共・民間)	14	710	399.3	1	7	2			4
震災復興土地区画整理事業	3	78.8	78.8					3	
その他	5	48.9	48.9				1	2	2
合計	53	4945.5	2387.1	14	12	10	5	6	6

ているところが、22地区で最も多い。地区面積では、新住宅市街地開発事業地区が最も大きい。規制市街地の改善型を除くと、公共施設は何らかの事業で整備され、地区計画は基盤整備後の建築による市街地環境の担保、あるいは建築物の誘導による空間環境形成を目的としているものが多い。地区施設と建築空間を総合的に計画することを目的とする制度ではあるが、実際の運用では、公共空間の担保と建築規制が中心になっている。①-a)、③-e)以外のタイプでは地区計画の決定以前に基準整備等の事業計画が検討されている。

地区の基盤整備の状況、土地利用条件に応じて、地区計画の内容が設定されているが、3/4以上は整備環境の担保、優良環境の保全が目的となっており、環境形成型、改善型は今のところ少ない。環境の担保、優良環境の保全は、既に整備計画があったり、ある程度目に見えるかたちで、地区の環境が形成されている場合が多い。既に整備計画があったり、現状の環境については、目標とする空間環境の評価の共有化が図りやすく、計画の目的が明確なため、合意しやすい。

環境形成型と改善型は、現状とは異なる市街地をめざすため、その目標となる空間環境が見えにくい。そのため、地区レベルで、共有化できる空間イメージをどのようにつくっていくかというプロセスが、計画の内容にむすびつく。

●地区計画の運用パターン

ベース型での地区計画は、地区の土地利用の転換を都市計画として位置づけることが大きな目的といえる。線引きや地域制においてスポット型の運用が難しい状況では、用途地域のスポット型変更に代わる都市計画を目的にする地区計画の役割が認められる。また、既成市街地での環境改善型では、地域活性化・建物更新と住環境保全を同時にめざすため、ベースの用途を緩和し、同時に必要な規制誘導の内容を地区計画で示すという運用がみられる。

宅造型では大きく2つの役割がある。公的主体による住宅開発地において分譲後の住環境維持を目的とするものと、民間主体による住宅開発において開発許可の協議段階でフィジカルな環境を協議し、担保することを目的とするものである。前者は、建築協定の開発地における一人協定と同じ運用であり、後者は、地区計画が計画調整のためのコミュニケーション・ツールとなっている。

ビルド型にはいくつかのタイプがある。1つは一般的なビルドアップのルールづくりを目的とするもので、住居系土地利用地区に多い。また地区計画を決めることで優良再開事業や共同建て替えに対して公的融資がでるため、ビルドアップ促進を図ることを目的に

する運用もある。また、ビルドアップが進む過程で、地区環境形成の支障となる建築物が出現することで、問題意識が明確になり、建築のルールを地区計画に示すというものがある。いずれも地区全体の空間構成よりも、個々の建築についての敷地単位のルールを決めるという側面が強い。

開発型は個々のプロジェクトごとに特徴があり、まちづくりの手法や事業主体によって役割も異なる。これについては、次に検討する。

改善型は大きく2つの役割が見られる。1つはまちづくり協議会などが設置され、地域住民が主体的に参加するまちづくりにおいて、まちづくりの内容や実現のための手法やルールを検討し、その結果都市計画として決めるものがよい項目を地区計画によって担保するというものである。多くはまちづくり協定や建築協定、事業制度を組み合わせている。もうひとつは地区レベルの施設整備を公共が進めるために、地区施設として都市計画で位置づける目的のものがある。いわゆる道路拡幅を建築線指定の考え方で行う計画誘導と考えてもよいケースである。

保全型は、建築協定切れからの移行と、マンション問題への対応のための地区環境を守るための建築のルールづくりを目的としている。

これらをまとめたものが表Ⅱ-10である。

表Ⅱ-10. 地区計画の運用パターン

市街地タイプ	目的	類型	
新市街地	ペース	計画的整備を前提とした線引き／用途変更	1.区画整理事業+線引き変更 2.計画的機能複合化のための用途変更
	宅造	良好な住環境の形成と維持	1.公的分譲地の環境形成／維持 2.民間開発地の開発許可条件（住環境保全）
	ビルド	基盤整備後のまちづくりの方針と建築誘導	1.建築促進 2.問題となる建築物の出現に対応したルールづくり
開発	都市開発の計画的促進と整備環境の維持	1.地域地区制とあわせたゾーニング対応 2.都市整備の方針と整備環境の維持	
既成市街地	改善	既成市街地の環境問題等の改善	1.まちづくり協議会によるまちづくりルールの一つ 2.地区施設の位置づけ／地区更新の促進
	保全	良好な住環境の保全	1.建築協定切れへの対応 2.マンション問題等の住環境課題への対応

2-2. 開発型プロジェクトと地区計画の運用

(1) まちづくりの進め方と地区計画の役割

兵庫県下に開発型の地区計画は5地区ある。このうち3地区が複数街区の大規模な都市機能整備を行っている事例である。その他2地区は、街区レベルの計画である。総合的なまちづくりを検討するという意味で、この3地区をとりあげる。

この3地区とは、ポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区（以下ポーアイ地区）、神戸ハーバーランド地区（以下ハーバーランド地区）、六甲アイランド都市機能ゾーン地区（以下六甲アイランド地区）である。これらの地区について、まずどのような主体が計画・開発に関わり、開発のどの段階で地区計画が検討され、決定されたかを整理することにより、各地区における地区計画の役割を検証する（資料は、(3)～(7)）。

ポーアイ地区と六甲アイランド地区は、いずれも港湾機能の高度化へ対応するための沖合埋立事業用地のうち、水際の港湾施設用地に囲まれた内側の用地において新しい複合機能型の開発を行ったものである。ハーバーランド地区は、旧国鉄貨物ヤード跡地を中心とした神戸駅南側の土地利用転換型の再開発である。

いずれの3地区も埋立事業またはヤード跡地の取得により、開発地区の大部分が市有地である。このため、計画主体である自治体（市）が、土地の分譲時に、①開発における空間形成に関する基本ルールを土地取得者と協定する（ポーアイ地区）、②事業コンペにより、開発内容を土地分譲の条件として決める（六甲アイランド地区、ハーバーランド地区）ことにより、公共主体が事業内容の決定とあわせて、都市環境の形成を誘導することができる例である。

特に大規模な再開発で、しかもこの3例のように周辺の市街地とは全く異なる都市空間を創造していくような場合には、新しい市街地像の設定が課題である。市の整備計画において、機能構成や土地利用の大枠、空間密度の構成など地区のフレームは計画していても、どのような空間につくっていくかというアーバンデザインとして具体的に地区の空間をイメージまで決定されていない。

街区規模が大きいと空間形成の自由度は高くなり、土地利用誘導と建築規制が基本である既存の計画制度では、市街地の空間像を一元的に設定できない。事業コンペの計画提案は、ある意味で新しい都市環境の提案であり、都市空間の形成についてのイメージを調整し、共有化していくプロセスとしての有効性が認められる。

この3地区については、地区計画は本来の計画制度の目的である地区レベルでの総合的

表Ⅱ-11. 3地区における計画手法の役割分担

地区	土地所有	開発手法	計画誘導の対象	景観誘導手法	地区計画の目的
ポーアイ地区	市	市が整備計画 (埋立事業) 市が企業誘致	誘致企業 (土地取得者)	分譲条件としての 協定と委員会の審査	整備環境の保全 (建築に関する規制)
六甲アイランド地区	市	市で住宅・機能検討 埋立事業で基盤整備 事業コンペ	開発主体 (用地取得者)	ガイドライン まちづくり協議会内の 景観形成部会の審査	敷地内共用空間の保全 (地区施設の指定)
ハーバーランド地区	市 民間	新都市拠点(計画) 区画整理(公団) 事業コンペ	開発主体 (用地取得者)	神戸市都市景観条例 ハーバーランド地区景観調 整会議での調整	2段階指定 用途地域変更と建築 規制の詳細化

な空間形成の計画を示すものではなく、全体のプロジェクトの計画誘導の中で、他の事業制度や計画制度との役割分担の中で、都市計画として担保することが望ましい内容について選択的に計画内容を設定しているといえる。

ポーアイ地区は、「土地利用規制の基準(1979)」において、道路空間・建築・その他についての基本的な景観誘導の内容を決め、これにもとづいて分譲契約とあわせて「環境・景観の形成及び保全協定」を締結する。これらに示された環境形成の基本をもとに個々の事業主体(敷地単位)ごとに検討された開発内容を、ポートアイランド地区環境・景観形成委員会が公的な審査機関として審査している。空間形成時は、このしくみにより空間形成が誘導される。地区計画は、買戻特約期間(10年間)後の建て替え等やまちの成長に伴って変化する環境に対して、敷地レベル(建築物レベル)の詳細規制を、都市計画によって担保することによる地区の環境保全を目的としている。

六甲アイランドは、第1次事業コンペの採用計画をもとに、市と開発事業主体が具体的な実施計画を調整する過程で、都市空間の計画内容を決めていった。その内容は、まちづくり協議会で検討され、市の「景観形成計画」としてまとめられた。これが以後の空間形成の指針となる。まちづくり協議会(市、学識経験者等、事業主体)が、空間形成過程における調整機能と審査機能をもち、事業コンペによる計画の実実施計画検討時に、各事業ごとに協議型の調整が行われる。

このため、六甲アイランド地区では、建築物については、景観形成計画と協議会による審査が誘導機能をもち、地区計画は、開発の中で創出された敷地内の公共的利用空間(地区施設)を担保することが主目的といえる。

ハーバーランド地区は、ほぼ街区単位レベルで事業コンペを行い、同時期に複数の開発

事業主体が決まった。これらの開発が同時併行的に進められた。都市環境形成の検討と連動して市の計画局において地区計画の検討は行われていたが、土地所有者が複数であったため、合意形成が進まず、事業コンペまでに地区計画を決めることはできなかった。開発にあたっては、市の景観条例に基づく「ハーバーランド地区景観調整会議」が、調整機能を果たした。結果的に地区計画は、建築基準法の詳細規制と地区の街区を分割する道路整備を、後追いの都市計画として決めるものとなった。

3地区とも基盤整備が行われている状況で開発主体・事業主体が決定されている。いずれも土地をつくる、敷地を形成するタイプの基盤整備事業が先行しておこなわれているが、基盤整備時点での計画は、市街地イメージや空間像を設定した計画ではない。本来的には地区計画は、「地区計画を地区が総合的な計画と位置づけ、この内容の実現にむけて必要な事業制度・計画制度を整備手法として運用する」(1)という考え方が基本になると考えられる。しかし、実際には基盤整備が先行して行われているケースが多く(Ⅱ-2参照)、地区の総合的な計画は、街区形成後の検討となっている。

特にハーバーランド地区は、公団による区画整理(特定再開発事業)事業によって基盤整備が行われ、複数の開発事業主体が各ブロックごとに整備を行った。また、新都市拠点整備事業地区の総合計画もある。このように多くの事業主体が関与し、複数の地区レベルの計画が各々の事業制度ごとにつくられている場合には、全てに共通して前提となる地区の都市環境を示す計画により、多くの事業計画を総合化することが、空間形成の全体性を誘導していくうえで必要となると考えられるが、実際には、関係者の調整という仕組みの中で対応されている。

総合的な都市像や空間環境のイメージが設定されないままに、基盤整備の事業計画によって土地利用のフレームと街区構成が決められている。街区形態は、敷地形状と連動することで、建築物の形態の選択にも影響があり、空間構成の基本条件ともなる。地区レベルの計画が、基盤整備段階から関与することが、新しい空間形成をめざす地区においては、特に検討される必要があるのではないかと考えられる。空間形成を施設空間の関係性の中でとらえると、計画制度による空間像の設定が都市環境整備の担保性に関わる課題となる。

(2) 景観環境形成とガイドライン

地区レベルの景観環境形成は、主に視覚情報に基づいて認識される日常的な生活環境形成の誘導を図るものであり、大規模な開発地区で総合的な都市環境を整備していくことは、

新たな都市空間像を形成していくプロセスである。

ここで取り上げている3例は、いずれも基盤整備後、いにかえるならば街区形成後の建物整備及び敷地の使い方において、景観形成を誘導しようとしている。このとき、都市計画及び建築基準法は敷地単位の建築物に関する規制が基本であり、これらの基本規制の中には、敷地間の連携や公共空間と敷地空間の関係性を総合的に計画したり、地区全体の都市空間の構成を示すという考え方がない。この3地区では、都市空間の整備を協議型・審査型で誘導しようという試みにおいて、いくつかの計画手法が組み合わせている。

この3地区における地区計画は、既にみたように総合的な空間形成の誘導をめざしているものではない。空間形成の全体性を誘導する中で部分的目的役割を担っている。いずれの地区も地区独自の空間形成誘導のしくみをつくっている。このしくみの位置づけは、各地区の状況に応じて様々であるが、共通する考え方は、具体的環境イメージに基づく「ガイドライン」の設定と公平な機関による「調整または審査」である。

これらは、現在の法制度上には位置づけられないが、①法定計画と異なり、ガイドラインに示されている内容にもとづき、個別に協議が可能であること、②協議により具体的な空間像の共有化が図られること、③審査という行為によって、許可型の運用が可能であり、事前確定型ではなく積極的な誘導が図れることから、総合的な環境整備を誘導型で行うことが可能である。

特に計画主体が土地所有者であるような場合、土地の譲渡価格と環境整備の質・内容に関する協議は、開発リスクの分担とあわせて協議できるため誘導力が高いのが現状である。

各地区における環境・景観形成の基準となる手法の組み合わせは地区計画の他に、ポーアイ地区では、①神戸ポートアイランド地区環境・景観形成委員会報告による土地利用規制の基準、②分譲契約の条件として締結した環境・景観の形成及び保全協定書、ハーバーランド地区では、①街並み形成計画のデザイン指針、②建築協定、六甲アイランド地区では、①六甲アイランド都市機能ゾーン景観形成計画の街づくりガイドライン、②同景観演出計画、である。これらの誘導内容は、大きく5分野（地区の施設、地区全体の空間構成、敷地と公共空間を一体的にデザインして創出する半公共空間、個々の建築物に関わる項目、その他）に分類できる。これを各地区の商業・業務系地区に関する内容を整理すると表Ⅱ-12のようになる。

ポーアイ地区とハーバーランド地区の地区計画は、建築物に関する項目について詳細に決めているのに対し、六甲アイランド地区は建築物についてはほとんど決めていない。建

建築物ではなく、敷地内施設であるシティモール（デッキ・ネットワーク）、街かど広場、せせらぎ（水路）を地区施設として都市計画で位置づけている。

建築物以外の空間整備については、ポーアイ地区は公共主導型であることから、半公共空間の形成を建設主体に対し、整備条件を土地の分譲条件として協定の中に細かく指定することで誘導しようとしている。これに対し、六甲アイランド地区では、演出計画として地区全体の空間形成のあり方とその計画手法と事例を示すことで大きな空間の枠組みを決め、細部は個々の建設計画の審査のプロセスで、事業者の組織であるまちづくり協議会が調整しているところに特徴がある。ハーバーランド地区では建築協定（1992）により、建築物に関する条件とともに、街区間、敷地内のデッキ・ネットワークの提供といった半公共空間を担保している。

また、いずれの地区においても屋外広告物は承認制になっている。

規制項目数を見ると、基準や指針、ガイドラインは20項目前後、協定は16項目、地区計画は6～9項目と、まちづくりの型とは関係なくどの地区でもほぼ同じである。

建築物に関する項目については、容積率や敷地面積、高さ、壁面後退制限など、フィジカルな枠組みの最低条件の数値を地区計画で設定し、後退部分のデザインや形態、スカイライン、色調、建築設備など景観要素につい

表Ⅱ-12. 手法別規制誘導項目

地区	項目	ポーアイ			ハーバーランド			六甲アイランド		
		1 基 準	2 協 定	3 地 区	1 指 針	2 協 定	3 地 区	1 ガ イ ド ラ イン	1' 演 出 計 画	3 地 区
地区 の 施 設	公園				○					
	道路							●		
	道路景観（植栽、広告等）	○			○			○	○	
	道路照明							○		
	デッキ・ネットワーク					●			○	●
	街かど広場			○					○	●
	水路								○	●
	ランドマーク	○			○				○	
	眺望	○			○				○	
	見通し線								○	
空間 構 成	シンボル		○		○				○	
	アイストップ								○	
	夜間照明/夜景					○			○	
	建物配置（施設配置）		○		○				○	
	壁面後退	●	●	●	○			●	●	●
	後退部の用途/デザイン	○	○		○			○	○	
	歩行者空間の提供	○	○		○	○		○	○	
	建物玄関の位置		○							
	一階（低層部）用途規制		○		○					
	塀・柵	○	○	○	○			○	○	○
半 公 共 空 間	歩道の切り込み	◎	●				○	◎		
	荷捌き場		○							
	ゴミ置き場	○								
	街灯・フック等のフェニ	◎			○			◎		
	建物用途	○		○	○	◎	○	○	○	
	容積率（最低限度）			●			●			
	建ぺい率						●			
	建築物の最低規模		●	●						
	敷地面積（最低規模）			●		●				
	斜線制限	●								
建 築 物 に 関 す る 事 項	建物の高さ			●		◎	●			
	隣地境界からの後退距離	●		●						
	形態/意匠	○	○		○	◎	○		○	
	材料				○					
	色彩/色調	○			○	◎		○	○	
	主要面の用途/デザイン	○							○	
	スカイライン	○			○	○			○	
	屋上		○			○				
	建築設備	○	○		○	○			○	
	屋外広告物等	◎	◎		○	◎		◎		
そ の 他	洗濯物	○								
	敷地内緑化	○			○			○	○	
	付属施設/工作物					○		○	○	
	駐車場	◎	○			○		○	○	
	自転車置き場	○				○		○	○	
サービススペース					○		○	○		

○：内容指定、◎：承認制、●：数値/配置指定

ては、実施計画を審査・調整する際の基準や指針として決めている。

3 地区を比較してみると、ポーアイ地区とハーバーランド地区は、主に半公共空間と建築物に関する事項について誘導内容が定められているのに対し、六甲アイランド地区では、地区施設、空間構成について多くを決めている。前者は敷地単位の建築計画に関する誘導が基本的な考え方であるのに対し、六甲アイランドは地区レベルの空間構成要素の内容が多い。これは1つには六甲アイランド地区が、複数街区の総合的な開発主体をコンペで決めているのに対し、ポーアイ地区は敷地分譲、ハーバーランド地区は1ブロックの事業者（複合建築物）を決めている。つまり事業主体が六甲アイランドは複数街区・複数敷地に及ぶ計画行為が求められているのに対し、誘導の対象がポーアイ地区、ハーバーランド地区は建築レベルの事業主体である。

プロジェクトの進め方によって空間形成の誘導の空間単位や要素の内容が異なっている。

空間形成の考え方からみると、敷地単位の建築レベルで誘導することは、地区レベルの環境を建築行為における空間のデザインの集合体にとらえ、個々の敷地単位に共通するルールが全体の景観を誘導すると考えるものである。地区の空間構成や地区施設の配置を決めるということは、全体の空間構成の基本ルールを示し、それとの関係において全体環境の構成要素である個々の施設空間のあり方を個別に考えることを目指していると考えられる。

このようにどのような空間要素について、どのような内容を決めるかということが、計画誘導の課題である。これは、整備プログラムや開発規模、事業主体により計画手法の組み合わせやその内容を選択的に決めることになる。開発が長期にわたる場合、①調整の余地を残しながら、計画の基本を担保すること、②開発後の環境の保全と更新に対応できること、が求められている。

①に対しては、ガイドラインによる誘導が、敷地単位の法定計画では示し得ない総合的な景観形成の観点から、空間のあり方を示すことが試みられている。また、道路と建築物との関係や地区全体の空間の構成（空間構成上の見通しやランドマーク性、など）に基づく計画誘導の可能性も認められる。

2-3. 地区計画の空間形成上の計画課題

(1) 課題の特性

兵庫県における地区計画の適用事例と運用実態について調査した結果、地区計画による空間環境の誘導という点について、3つの課題が認められる

①目標となる具体的な空間像を示す総合的な計画

地区レベルの計画には、空間整備を図る目的の計画という意味においては、地区計画制度の他に、各種事業制度の整備計画も含まれる。土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業の整備計画の他に、既存制度や事業の組み合わせによる住環境整備のための整備計画（豊中市庄内地区など）、住宅市街地整備関連の事業制度における整備計画等がある。また、大規模な民間開発の計画も規模からいえば、地区レベルの計画といえるものでもある。

これらの具体的な事業手法と連動する計画と比較すると、現在適用されている地区計画の計画内容は、整備の方針は示されるが、計画図とあわせても目標となる市街地の空間像を具体的に示す役割を担うものとはなっていない。個別の用地と建築物に関する規制が基本で、都市計画法、建築基準法による基本規制と同じ計画技術にもとづく。用地の担保と建築ルールの詳細化が、計画内容の基本構成であり、従来型の計画規制の枠組みをでるものではない。

多くの事業が関与する大規模開発では、関与する事業制度・事業主体が複数になる。このような場合、地区の総合的計画があって各々の事業は、その実現のための手法として位置づけられるという考え方においては、全体像を示す総合的計画の必要がある。現状では、個々の事業の整備計画を調整するという考え方はとっているが、よりどころとなる計画が共有化されていないことも多く計画の主体が明確でない場合、調整なく整備が進むことも多い。

②地域課題を解決する特定目的型運用が多い

都市計画として決定される内容は、持続性があり、担保力が大きい。これは逆に内容を詳細に決めると長期間に及ぶ開発での調整の余地がなくなるととらえられがちである。このため、地区計画では、地区環境の保全目的以外の市街地形成地区では、個別課題対応の事業制度にのらない整備内容について、これを担保するような目的型運用になる傾向が強い。例えば、スポットゾーニングの位置づけ、細街路の拡幅目的、商店街の街並み形成、特定用途や特定の建築物形態の排除、土地区画整理事業地区での融資制度等の適用目的な

どの運用がみられた。

また、協議型の計画プロセスに対応していくためには、デザインガイドラインや協定との組み合わせ運用が多い。これも目的型運用の1つのタイプである。

③敷地単位の誘導が基本

地区計画の区域で行われる土地及び建築物に関する行為は、届出が必要である。このため、地区レベルの建築行為の動きを総合的にとらえることができる(8)。しかし、1つ1つの敷地単位の届出に対して、敷地単位での判断になり、建築確認の範囲を越えていない。

敷地単位でルールを決めているかぎり、全体性との関連や相互の関係性について誘導を行う協議型整備のフレームとなる計画手法としての運用の可能性も小さい。

(2) 展開の方向

地区計画の運用上の課題から、その計画制度としての展開の方向には、大きく2つの方向があると考えられる。1つは、これまでの運用実績の成果から、地域課題の解決にむけて目的型運用を行うこと、もう1つは、整備プロセスにおける協議型運用の可能性も含めて、空間形成の全体性を示す計画をめざすこと、がある。

前者については、これまでも多くの積み重ねがあり、土地利用規制と建築規制を基本とする計画技術的な検討によって展開できる。

後者については、土地利用規制と建築規制とは異なる計画構成の検討が必要である。これについては、地区計画制度の法的には、計画図の内容や表現方法について、新たな表現方法を加えることには何ら規定はないことから、計画図表現や整備方針の表現に関する新たな技術的展開の問題としてとらえることができる。

これは、日笠が地区レベルの計画は、「人間の視覚でとらえられる空間計画の結合であるから、最終的にはアーバンデザインとして決定されるべき計画」(9)と指摘している内容を、計画としてどのように構成するかという課題である。また、このような視点からの検討は、ドイツ、イギリスの近代都市計画において、「画一的建築規制を打破し、洗練されたサイト・プランを認める手法として、地区スケールの計画とこれに連動する裁量的建築規制が要請された」(10)という計画制度の展開の過程に対応する課題である。

米国における「アーバンデザイン」の考え方も、土地利用規制と建築規制をつなぐ空間形成としての役割を担っている(11)。

このような観点から地区計画の展開に向けては、①空間環境の全体性を示すことにより、

その内容の具体化としての整備を協議型で運用する考え方、②空間構成の計画によって、個々の施設空間をつなぐルールの設定の手法、③生活環境としての市街地の地区レベルの空間像の評価が、計画課題となると考える。

<参考文献>

- (1)石田頼房:「地区計画制度の実績評価と今後の展望」,都市計画132, pp8-15, 1984
- (2)兵庫県:「ひょうごの地区計画」,兵庫県, 1992
*兵庫県都市住宅部計画課による「地区計画推進研究会(1994年)」における検討資料も併せて整理している
- (3)「神戸港ポートランド基本設計委員会報告書」,同委員会, 1981
- (4)神戸市開発局:「ポートランド・インターナショナル基本計画」, 1986
- (5)神戸ポートランド地区環境・景観形成委員会:「報告書—ポートランド中心地区の環境・景観形成について」, 1989
- (6)六甲ランド街づくり協議会景観形成部会:「六甲ランド都市機能ゾーン景観形成計画」, 神戸市, 1986
- (7)ハーランドまちづくり建設誌編集委員会:「KOBE HARBORLAND」,神戸市/住宅・都市整備公団関西支社, 1983
- (8)日端康雄・藤家寛:「地区を単位とした計画規制の実効性について—地区計画制度決定地区を事例として」,第28回日本都市計画学会学術研究論文集, pp295-300, 1983
- (9)日笠端:「都市計画」,共立出版, 1977
- (10)大方潤一郎:「近代都市計画制に関する考察—ドイツ、イギリスにおける近代都市計画制の素型—」,日本都市計画学会学術研究論文集, pp247-252, 1984
- (11)Lang, J. : "URBAN DESIGN-The American Experience", Van Nostrand Reinhold, 1994

3. 再開発地区計画の空間形成誘導の特性と計画課題

3-1. 再開発地区計画による共用空間形成の計画的誘導

(1) 都市環境における共用空間の考え方

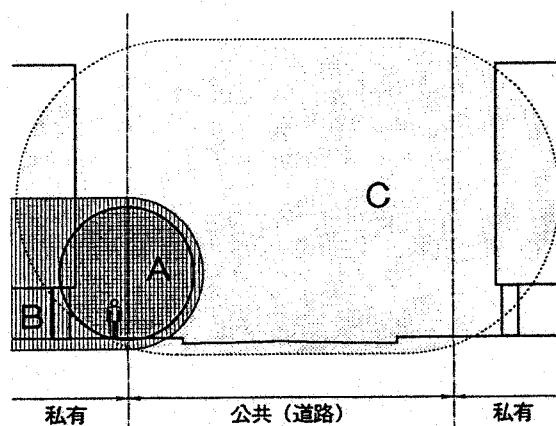
マクロ的な都市計画においては、市街地を平面的な区分により、道路等の「公共」空間と建物敷地である「私有」空間により構成される都市空間としてとらえている。これら2つの空間は官民境界により区分される「図と地」の関係にある。各々が独自の基準により整備され管理されている。

一方、都市を利用する人々にとっては、「公共」「私有」の所有区分や管理区分を意識することはない。空間への出入りが自由であれば、敷地内であっても連続した歩行者空間として利用している。空間の公開性の程度によって、利用者にとっての「公共」「私有」空間の位置づけが行われることになる。

例えば、道を歩いている人にとっては、歩行者空間(A)は一連の空間である。このような歩行者空間の広がりや連続する空間(A)、沿道施設の用途(店舗、カフェ、ギャラリー等)や通り抜けの自由性(B)、視野に映る街並みの広がり(C)は、全て共用空間としてとらえられる(図II-7)。これらは、建築空間と道路空間の関係性によって形成される都市空間であり、連続して一体的に利用できる空間として機能している。

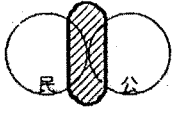
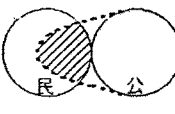
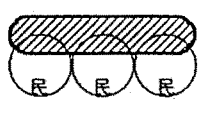
このような使いこなしによって、一連の空間となる領域を「共用空間」とする。

共用空間は、空間の使いこなしのタイプと空間のつくり方によって、分類することがで



図II-7. 道路沿道の共用空間の視点

表Ⅱ-13. 共用空間のタイプ

	「あわす」  民間・公共用地を一体的整備	「つかう」  民間空間・施設を公共に開放	「つなぐ」  連続した供用空間をつくる
みち系	プロムナード (道路歩道と敷地内空地)	敷地内の通り抜け通路 建物内の通り抜け歩行者空間	セツバックによる歩行者空間 空中歩廊ネットワーク 地下交通ネットワーク
広場系	まちかど広場(交差点と敷地) ウォーターパーク (河川の水利用)	公開空地の広場 アトリウム 駅コンコース	ペア広場 アーケード 共用型の車寄せロータリー
街並系	街路樹を合わせ 舗石等を合わせ ファニチャーを合わせ	ランドマーク・シンボル 緑化 ライトアップ	街並の色の調和 スカイライン 壁面位置
施設系	サイン カフェテラス ワゴンセール	文化施設 駐車場の一時預化 歴史的建造物	低層部用途の連担 (店舗, ショールーム, サービス施設等)

きる(表Ⅱ-13)。①道路・公園などの公共施設空間と敷地内空間を一体的につくることによって、個々の施設機能の拡大、デザインの向上を図るタイプ(「あわす」、②民間施設、敷地内空間を開放し、都市利用者の共用空間とするタイプ(「つかう」、③連続する敷地、街区や敷地と道路空間等について①や②の共用空間を連鎖的に展開するタイプ(「つなぐ」)がある。

このような空間は人の使いこなしの自由度が高いため、人が集まりやすい条件になると考えられる。これは街の賑わいの演出につながるものである。また、このような空間を生み出すためには、連続する複数の施設や空間整備の関連性を高めることが求められる。共用空間は、総合的な環境を計画するときの計画の構成要素となり、市街地の整備計画において重要な空間要素である。しかし、民間敷地内の用地について、都市計画的な位置づけを行うことは、私権の制限につながり、敷地内の共用型の空間整備を都市計画の内容とするケースは少ない。

しかし、これからの都市環境整備においては、都市のイメージ形成や快適で豊かな都市生活環境が求められており、都市空間の総合的整備がより必要である。このような都市環境を創出するには、公共空間と敷地空間が一体となった新しい共用空間の地区レベルでの計画的整備の展開が重要な役割を担うものと考えられる。

大規模土地利用転換の動きに対応して、1988年都市再開発法及び建築基準法の一部改正により、「再開発地区計画制度」が創設された。この制度は、土地利用転換の行われる相当規模の区域の開発において、基盤整備とあわせて一体的、総合的に開発を誘導することにより、都市環境整備および良好な市街地形成と土地の高度利用、都市機能の更新を図ることを目的とするものである。

建築物の整備と道路・公園その他公共施設の整備を一体的に計画誘導していくことを基本とする協議型・インセンティブ型の計画制度である。土地利用転換に必要な基盤整備や地域環境の改善に資する公共的整備の実施を条件に、建築計画に関する規制緩和を行うものであり、敷地内空間も含めた歩行者空間形成や都市環境デザインの誘導も可能と考えられる。

この再開発地区計画の初期の運用例の中に、共用空間整備の計画誘導の可能性を検証する。

(2) 再開発地区計画制度における共用空間の位置づけ

再開発地区計画の都市計画図書の中で、敷地内で公開される共用空間を位置づける方法としては、①2号施設、②地区施設、③壁面後退による沿道空地、④整備の方針における整備内容の位置づけの4つの可能性がある。①～③は共用空間を整備するための用地を担保するものであり、④は、建築物の整備とあわせて、空間構成やデザインのあり方を位置づけるものである。

再開発地区計画は、大規模な土地利用転換を進めるために必要な公共施設を開発者が整備することを誘導し、ベースの都市計画から容積率、用途制限等の建築物に関する規制を緩和することとあわせて、総合的な開発を実現していくことを目的としている。再開発地区計画の適用地区では、共用空間の整備を、敷地内で担保された公共施設と評価する考え方がみられる。

このような共用空間の形成がどのように協議され、計画されているかについて、再開発地区計画適用事例の計画図書の検討を行う。

1991年度末までに、全国で23地区が都市計画決定されている。このうち、東京都、横浜市、川崎市、大阪市の14地区について、法定都市計画の計画図書の内容を検討するとともに、その計画内容に関して担当者にヒアリングを行った。14地区のうち大阪市の船場地区は、都心での住宅供給を誘導する特定目的型の公共主導による特殊な運用ケースのため、

検討からはずした。

この13地区について、適用地区の区域の規模と開発事業の概要を整理したものが、表Ⅱ-14である。13地区のうち、再開発地区計画が地区開発の基盤施設計画と共用空間も含めた公共空間の構成を示す基本計画としての役割を担っているのは、民間開発の4地区で、残りの9地区は、公的事業制度やその他の計画制度との組み合わせで運用されている。

このような地区では、再開発地区計画の計画内容として決めるべき内容を選択的に都市計画で位置づけている。地区計画が目的型運用になっていたように、再開発地区計画でもベースの用途地域を変更しないで、機能更新をすすめる（スポット・ゾーニング）計画手法として、開発者による公共施設整備と建築物に関する規制緩和の条件を法的に位置づけることを目的とするような運用がみられる。その結果、初期の適用例では、必ずしも総合的な市街地像を示す地区レベルの計画の役割を果たしているとはいいがたい。

表Ⅱ-14. 再開発地区計画地区の規模と事業概要

地区	方針 区域	地区整備計画		目的	整備プログラム	事業主体	事業手法	備考	
		区域	街区						
東京都	A	0.75	0.75	2	明治座(劇場)の再生	民間開発	民間1	容積移転型	
	B	86	4.8	2	複合市街地の形成	事業コハ [※] (土地賃貸) (敷地内空地のデザイン、 公共空間との整合は 事業コンペで調整) まちづくりガイドプラン 住宅マスタープラン	都	埋立事業 事業コハ [※] により、デザ インの確定	
	C	97	2.7	1	複合市街地の形成 住宅市街地の形成		都		
	D	71	6.4	2	住宅市街地の形成 アパルトメント型市街地		都		
	E	6.1	5.9	1	副都心核の形成	第1種市街地再開発事業 高度利用地区	民間・(複)	特定再開発	再地区による用途の変 更
	F	5.1	0.7	1	都市機能更新	共同化+公共	民間・(複)	優良再開発	
横浜市	G	3.0	3.0	1	都市機能更新	再開発+都計道路整備	住・都公団	2種再開発 (特定再開発事業)	歴史的資産保全
	H	18.5	4.3	3	新都心地区形成	全体:特定住宅市街地総 合整備促進事業 建物:住・都公団、2種 再開発等 コハ [※] -トイト街(り)協 定(協議会)	市 住・都公団 民間・(複)	特定住宅市街地 総合整備促進事業	
川崎市	I	2.3	2.3	1	機能更新	民間開発	民間・(複)		特定街区からの変更
大阪	J	7.1	6.7	3	機能更新	民間開発	民間2		工場跡地
	K	69	69	16	新都心形成	「メトロ-ト大阪計画」 埋立分譲	市	埋立事業	臨港地区内の都市 的利用(一部)
	L	10.6	7.7	4	機能転換 都心機能の強化	基盤:土地区画整理事業 (組合) 建物:民間開発	民間・(複) 市	区画整理が先行	
	M	14.3	1.5	1	土地利用転換	全体:新都市拠点整備事 業 協議会方式	市 民間・(複)	(区画整理予定)	立体道路区域の指 定

*区域面積の単位は(ha) (複)は複数の民間事業者

東京都のB、C、D地区、大阪市のK地区は、埋立事業地区の都市機能整備プロジェクトで、2号施設の整備は埋立事業として行われるため、再開発地区計画は、ベースの用途地域に優先する計画の特性をいかしたまさにスポット・ゾーニング型の運用である。B、C、D地区は、事業コンペのプロセスである程度、共用空間についてもデザインレベルの調整が可能であるが、K地区では土地分譲のための一人協定に近い運用であり、空間形成に関する内容は、整備の方針での位置づけしかない。

2号施設を含め基盤整備が、市街地再開発事業や土地区画整理事業、特定住宅市街地総合整備促進事業で担保される場合、開発者の整備負担として敷地内での地区施設や壁面後退による空間整備を条件にした規制緩和のインセンティブの協議が行われている。このタイプと民間開発地区については、共用空間整備の計画誘導が再開発地区計画の運用における大きな特徴の一つといえる。

(3) 敷地内空地の都市計画と共用空間整備

① 共用空間用地を位置づける計画

計画図の中に示されている公共施設（敷地内共用空間を含む）には、2号施設、地区施設、壁面後退による空地がある。13地区について、計画図での指定状況を整理したものが表Ⅱ-15である。埋立地区（B、C、D、K）を除くと、9地区のうち7地区が敷地内空地の整備を2号施設、地区施設と位置づけている。壁面後退は、全ての地区で決められている。

敷地内で2号施設、地区施設を決めている地区の共用空間の計画を整理すると、A地区は、2街区のうち1街区（空地）を広場として2号施設に位置づけている。F地区は、既存密集市街地の環境改善を建物更新とあわせて計画されており、緑地（2号施設）、歩行者空間（地区施設）が決められている。このうち緑地は、壁面後退部分と重複する。歩行者空間は、優良再開発整備促進事業を適用した共同化による建築物の中に、通り抜け通路を確保するもので、立体的に（高さ5m）指定している。

G地区は、公共施設をすべて敷地内空間で整備する。これは、地区の開発が第2種市街地再開発事業で行われるため、再開発事業の事業計画の都市計画の中でも整備が担保されることが前提になっていると考えられる。H地区は、住宅街区内の歩行者用通路（6m、8m）と歩道状空地を位置づけている。街区内部通路は、住宅計画とあわせて検討されるものである。また、歩道状空地は、まちづくり協定の中でも位置づけられている。協定の中

で、歩道状空地（＝壁面後退部分）は、「前面道路の歩道と一体となったプロムナードとして、機能的、空間的融合を図る」と、その整備の内容が示されている。

I地区は、特定街区の適用が検討されていた。このため敷地内空地は特定街区であれば、壁面線指定で確定されるところの部分が、地区施設に位置づけられている。

L地区は、壁面後退部分がプロムナード整備を行う用地として地区施設に位置づけられている。M地区は、新都市拠点整備事業の総合整備計画において、位置づけられている多目的広場を地区施設としている。

このようにみると、敷地内共用空間の整備は、再開発地区計画だけではなく、その他の事業制度や計画制度と重複して位置づけられているものが多い。再開発地区計画においては、いずれも容積率の認定（緩和）の条件になっている。

表Ⅱ-15. 共用空間の位置づけ（2号施設、地区施設、壁面後退）

地区	地区整備計画		2号施設			地区施設				その他	敷地内 指定計	壁面後退 (m)
	街区	敷地	道路	公園等	その他	①歩行空間	②歩道状	③広場	④その他			
A	2	0.5							道路拡幅		540 ^{*3}	3.4
B	2	-	8 (20×2507)	540 [*]						プロムナード の指定	-	建物高さ に応じて 2.6.8.10 (特定の 指定)
C	1	-	5 (20×1270)									
D	2	-	20×1924 15×377 50×90						公園 10000			
E	1	4.2	8×380	1400							-	5
F	1	0.4	道路拡幅		緑地 [*] 2800	190 [*] (5×38)			道路拡幅		390 ^{*1}	2 5(緑化)
G	1	1.7			1000 [*]	420 [*] (2×210)		1200 [*] 900 [*]			2640	2(②) 6(①)
H	3	2.9	22×730			6.0×60 [*] 8.0×70 [*]	1.5 530 [*] 4.0 80 [*]				2035	1.5(②) 4(②)
I	1	2.0			3240 (12 270)	1200 [*] (6×200)		3200 [*]	400 ^{*2}		4400	1(-) 6(①)
J	3	5.2	16×360 16×30	2600	公園の 拡大				区画道路 (4370)			6 3
K	16	-	30×165 30×255						区画道路		-	5
L	4	5.2	12×480 16×175	6400		6100 [*] (10×610)					6100	10(①) 5
M	-	1.1	25×195 道路拡幅					1000 [*]			1000	5

注) ・*は敷地内空地
 ・*1は緑地のうち、地区整備計画区域内の緑地を算入
 ・*2は貯水施設用地
 ・*3は2街区のうち、1街区(空地)を広場として位置づけている
 ・壁面後退欄の()は、敷地内空地を重複指定の場合、その重複している空地を示す。番号は地区施設の番号
 ・「敷地」の単位は(ha)、空地系の単位は(m²)、道路、壁面後退は(m)

日常的な生活空間環境の中で、人は公共用地であれ、敷地内であれ、同様に利用できる空間は、同様に一連の共用空間として認識している。このように考えると敷地内であっても、共用空間として積極的に位置づけ、生活空間環境の形成に寄与する整備については、公共施設整備と考えて総合的に計画していくことが考えられる。このような観点からは、敷地内の空間整備を都市計画で位置づけ、容積緩和等のインセンティブと連動させていく誘導手法は、再開発地区計画制度の運用の1つの特徴を示している。

②整備方針による共用空間整備の位置づけ

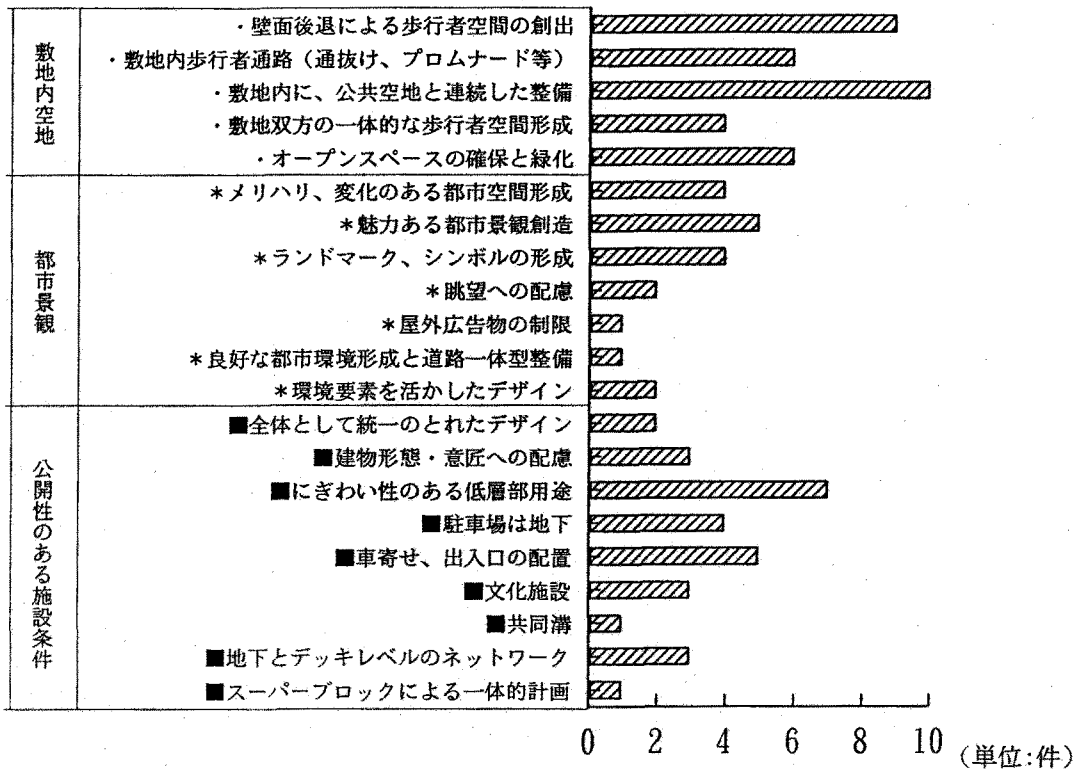
共用空間は、用地の担保とともに、どのような空間として整備するかが計画課題でもある。担保された空地は、建築物との関係や道路空間との関係によって、都市環境を構成する空間となる。事例検討地区において、2号施設、地区施設や壁面後退として都市計画されている用地は、空間的に整備されると、みち系、広場系の共用空間（表Ⅱ-13）になる。都市計画上は、2号施設や地区施設であるが、具体的な都市環境としてイメージすれば、表Ⅱ-13で整理したように「あわす」、「つかう」、「つなぐ」の3タイプがみられる（表Ⅱ-16）。このような整備の内容は、公共施設等の整備方針と建築物等の整備方針に示される。

また、街並系や施設系の共用空間（表Ⅱ-13）は、用地の問題ではなく、空間のつくり方の問題であり、主に建築物等の整備方針の中に示される。

計画図書の中の開発整備の方針とに示されている計画内容のうち、共用空間に関わる要

表Ⅱ-16. 再開発地区計画にみられる敷地内指定と共用空間整備

タイプ 空間	「あわす型」 民間、公共用地を一体的空間として整備	「つかう型」 民間空間、施設を公開して、一般利用	「つなぐ型」 連続した共用空間を連続した敷地で創出
みち系	・歩道状空地の指定を道路空間を一体的整備	・再開発の施設内通り 抜け通路の整備 ・ウォークフロント、ゾーニング ・街区内通路	・敷地内空地によるゾーニング整備 ・隣接敷地とあわせて通り抜け通路の確保 ・壁面後退による道路沿道の連続した空地の確保
広場系	・角切り部で壁面後退を大きくとる (まちかど広場の可能性)	・緑地の提供 ・アトリウム広場 ・広場	



図Ⅱ－８．「開発・整備の方針」の内容

素をまとめたのが図Ⅱ－８である。

記述の内容を検討すると、敷地内空地の整備に関する項目、都市景観に関するもの、公開性のある施設整備に関する項目がみられた。その中では、「道路・公共空地と連続した敷地内の広場・歩行者空間の整備」（10件：76.9%）、「壁面後退による歩行者空間の創出」（9件：69.3%）、「建築物低層部用途として賑わい性のある施設整備」（7件：53.8%）といった道路沿道空間の整備に関わる内容が目立って多い（図Ⅱ－８）。複合機能型の都市開発においては、来街目的の多様な人々が集まる。人々が自由に使える都市の共用空間、快適空間として、公開性のある道路沿道空間の整備の重要性の認識が高まっている。大規模開発においてこのような整備を行うことが、公開性の高い「公共的」空間整備の拡大と一体的な沿道空間の整備につながっていくと考えられる。

③共用空間整備の計画的誘導の特徴

敷地内で位置づけられている共用空間整備用地は、表Ⅱ－15よりA地区：10.8%、F地区：9.8%、G地区：15.5%、H地区：7.0%、I地区：22%、L地区：11.7%、M地区：9.1%となり、敷地の1～2割について、計画的整備が位置づけられることになる。空地の確保による容積率緩和の手法としては、この他にも高度利用地区、特定街区、総合設計

制度がある。運用についてのヒアリングによれば、各市とも敷地内空地の量的な評価指標は、これら他制度の考え方と整合を図ることを基本に、再開発地区計画における空地量の評価と容積緩和の考え方が決められている。

大阪市の場合は、土地利用転換に伴って、要求される整備水準が変わる道路・公園等の公共施設の整備が達成されることを条件に、その基盤状況に見合う容積率が設定される。敷地内空地については、総合設計制度の空地評価の基準をベースに容積の緩和を評価する。

各市とも、空地の量的評価は、総合設計制度や特定街区等これまでの制度の考え方と大きくかえない方針である。むしろ誘導手法としては、どのように空間整備するかを誘導する可能性に違いがあると考えられる。

高度利用地区は、敷地単位の規制で空地の配置や空間構成には関与しない。特定街区の都市計画の内容では、壁面位置を決めることによる空地の配置を示す。街区内の土地利用としての空地の設定であり、そのデザインについては建築計画の中で決める。総合設計制度では、制度上の容積緩和は有効公開空地率と連動して自動的に上限が決まるが、空地のデザインについては、本来的には協議・調整が可能である。再開発地区計画の場合、容積率は認定制度である。この認定のプロセスの中で、用地の確保の確認とともに、地区施設や2号施設としての空間形成もあわせて協議・誘導できる制度であるところに、再開発地区計画による共用空間整備の特徴が求められる。

再開発地区計画で示されている容積率は上限である。その範囲内において公共施設の整備状況に応じて、施設計画ごとに容積率が認定されるというのが、本来的な制度の考え方である。公共空間の整備の担保を計画レベルで協議・調整する可能性がある制度といえる。初期の事例は、埋立事業をはじめ、市街地再開発事業や土地区画整理事業等の市街地整備事業による基盤整備を前提としたスポットゾーニング型の運用が多く、地区施設や2号施設は、これらの事業計画の追認になっており、容積認定プロセスと空間形成誘導効果の関係は明確ではない。

この認定プロセスを運用において、協議型計画誘導の手法として位置づけることができれば、地区レベルでの空間形成に、裁量の余地が生まれる可能性がある。このような協議プロセスの中でこそ、土地利用や公共施設、建築物に関わる整備の方針の都市計画が具体的な整備内容の方針として生かされ、街並系や施設系の共用空間の整備の誘導につながる。都市計画の参考資料である「企画評価書」の意味も協議型運用において、効果があると考えられる。

(4) 都市環境における共用空間の役割と計画誘導

共用空間の特徴は、施設空間単位で完結する整備ではないことである。表Ⅱ-13で整理したように、複数の施設空間が関わりあうことによって生み出される「空間」である。これまで、まちづくりにおいて、特に高密度な土地利用が進んだ都心部では、空地の確保が都市環境の改善につながると評価されてきた。大阪市では、船場建築線(1939年)の指定以来、空地を生み出すことによる歩行者空間の改善が建築誘導の主要課題の1つである。昭和27年から44年までの都心部の高さ制限の特例許可は19件あるが、その条件には、敷地内空地の整備が含まれている。(参考Ⅱ-1参照)。これが特定街区、総合設計制度の運用につながっている。

既に指摘したように、敷地内空地の整備を条件に容積率の緩和により、施設計画を誘導

表Ⅱ-17. 空地整備と連動した容積緩和による計画誘導の手法比較

制度	特定街区	総合設計制度	再開発地区計画
根拠法	都市計画法 建築基準法	建築基準法	都市計画法 都市再開発法 建築基準法
対象区域	街区 複数の街区(道路を除く)	敷地単位	開発区域 (地区単位・一定のE17)
空地の位置づけ	壁面位置の制限を都市計画決定することにより、空地の位置を決める	建築計画として特定行政庁に許可申請する内容の1つとして「公開空地」がある	「整備・開発の方針」の都市計画の内容として空地の整備を決める 「2号施設」「地区施設」として都市計画で定める
空地の評価	各市で運用規準を決める (総合設計制度に準拠)	空地評価の基準式がある (空地の位置・形態・規模に応じた有効係数が決まっている)	「企画評価書」において検討する 「整備・開発の方針」の都市計画の内容として整備内容について表現できる
空地整備の確定プロセス	建築確認	特定行政庁の許可 建築確認	特定行政庁の認定 建築確認
	大規模協議において行政の都市計画担当と開発者による整備内容の確認・調整は可能	有効公開空地率によって評価が確定する 大規模協議においてある程度の整備内容の調整は可能	「認定連絡協議会」が整備内容の評価を行い容積緩和を確定するため、認定時に整備内容を調整・誘導することができる
備考	都市計画の手続きを行う時点で、建築計画の中で空地計画が確定する	地区レベルの誘導まで及ばない	事業過程における調整・誘導の裁量の余地がある

注) 主に大阪市の運用の考え方を基本に整理している

する代表的な計画手法には、特定街区、総合設計制度と再開発地区計画がある。これらの手法の特徴を整理したのが表Ⅱ-17である。

共用空間は、複数の施設空間が関与する整備であること、都市環境の中で、歩行者や多くの都市利用者が連続的に利用する空間であること、といった特徴があり、それは、生活行動レベルの地区の空間システムとして計画されるべき対象である。

このことから、比較表をみると、敷地内空地を地区レベルで都市計画として計画できる点において、再開発地区計画の有効性が指摘できる。特定街区は街区単位、総合設計制度は敷地単位の誘導である。確かに、大阪都心では、特定街区や総合設計の適用開発が連担し、共用空間の連続的な整備の可能性がでてきているが、どちらの制度も地区レベルの総合的な計画を示す手法ではない。

共用空間整備における再開発地区計画の手法上の特性は、①地区を対象とする、②公共空間（道路等）と私有空間（敷地）の両方を計画対象にしている、③敷地内空地の整備を都市計画で位置づける、④容積の認定行為において整備計画の評価と調整を行う余地がある、といった4点があげられる。この特性を有効に生かしていくことで、共用空間の整備からの総合的な空間形成を誘導する運用が可能と考えられる。

この運用レベルでの課題は、容積の認定行為を行う主体にある。

ヒアリングにおいて各市とも、認定行為は、建築指導担当部局が中心になって行う体制となっている。一方、再開発地区計画の都市計画の内容については、都市計画担当部局が事業者との協議によって企画評価書をまとめている。認定行為が建築指導部局に移ることは、評価の自立性という観点からは有効と考えられるが、都市計画からの建築計画の評価については、各市とも試行錯誤の状況である。まだ、認定の判断基準の設定と裁量的誘導の可能性については、まだ十分評価できる段階ではない。

公共施設も含めた都市整備の1つとして共用空間の整備がある。今のところ、企画評価書に基づいて認定が行われるが、個別にでてくる敷地単位の計画について、総合的に誘導できるかがわからないことを各市とも課題として指摘していた。

裁量を生かした協議型運用ができるかという点については、公的事業の適用や事業制度の位置づけがなく、複数の民間事業者の関与する事例において、今後検証していく必要がある。

3-2. 再開発地区計画による空間形成誘導における計画課題

地区計画や再開発地区計画等の計画制度は、地区の開発の総合的な計画を示し、その実現のために既存の事業制度を適用していくという組み立てが、計画制度の運用の基本と考えられる。実際には地区計画の検討、及び初期の再開発地区計画の適用事例では、いずれも地区計画・再開発地区計画に先行して、公的に検討された計画なり、事業制度における整備計画があり、それらの計画を追認するかたちで、計画制度が目的型誘導手法として利用されている。

地区計画以外に有効な計画制度のない既成市街地の改善等では、地区レベルの計画が総合的な計画となっている事例がみられるが、多くの事例では地区レベルの計画が必ずしも総合性をもっていない。複数の公的計画や公的事業が関与する場合、それらを総合的に調整する計画なり、仕組みとしての運用はみられない。

このような状況の中で、共用空間整備に注目したのは、共用空間は既存の施設単位の個別の計画では、十分整備を誘導することができず、その整備は少なくとも地区レベルでの施設計画相互の関係性を計画する必要があるからである。この共用空間の誘導を行う計画は、地区の空間構造の総合化の一つの方法ではないから考えたからである。

また地区計画と異なり、再開発地区計画は、容積緩和等の建築規制の緩和というインセンティブをもつことで、敷地内についても計画的誘導ができると考えられる。このため、敷地内空地の整備を評価する事例が初期の適用事例からみられる。

従来の施設単位の計画は、土地利用区分を基本にしているが、人が認識する実際の都市環境は、土地利用区分によって設定できる構成になっていない。むしろ、共用空間が空間の地区システムを構成する主要要素の1つといえる。連続する利用空間の計画は、施設単位の計画に対して、空間システムからの整備条件の設定を意味することができる。この観点から再開発地区計画における共用空間の計画は、地区レベルの計画としての何らかの総合性を示す役割を果たすのではないかと考える。

初期の事例の中での、複数街区にわたるプロムナードや緑地の計画は、これを設定することにより、人の流れやたまり方がイメージされ、建築物の低層部のつくり方や地区の歩行者空間のネットワーク整備に関与する。また敷地境界付近の歩行者空間の配置や使い方を地区整備計画に決めることは、これに隣接する敷地や道路の整備計画の検討において、少なくとも対応を考えざるを得ない計画条件となる。周辺に対しても何らかの関係性を求めていくことになる。

このような共用空地の計画は、具体的なデザイン手法も含めて、まだ独立した計画課題となっていないが、施設空間相互の関係性を計画するという考え方につながる。

再開発地区計画が、敷地内も含めた共用空地を計画できるのは、インセンティブ型の誘導手法であることによるところが大きいですが、これを生かすことで、整備プロセスにおける調整型の運用の可能性はある。

再開発地区計画による空間環境の形成は、制度のもつ特性である、①インセンティブ型誘導、②容積認定行為による裁量性、③容積認定において評価の総合性（公共空間整備も含めて事業計画の評価）を生かし、敷地内も含めた共用空間整備の計画による地区レベルの空間計画の総合性を考えていくことが1つの計画課題と考える。

<参考Ⅱ-1>大阪市における制度の変化に対応した緩和誘導（新用途地域移行まで）

	国（法制度）	大阪市	事例	備考
M42. 8. 18 T 8. 4. 5	旧都市計画法 （法律第36号） 用途（住・商・工） 風致・風紀・防火 建築線・美観	建築取締規則 （大阪府令第74号） ↓ 1. 指定建築線の制度	幅員九尺以上の道路 について、道路境界 より、1尺5寸の後 退建築線の指定	街並形成 （長屋住宅の街並に残る）
S 8. 5. 22	市街地建築物法 （同37号） 〈T 9. 施行〉	2. 「空地地区」指定	浜寺地区	住環境保全
S11. 11. 13		3. 「高度地区」指定	大阪駅前地区	高度利用
S14. 4. 4		4. <u>船場建築線</u>	船場地区 東西道路：中心線 より6m 南北道路：中心線 より5m	「歩道」利用空間
S15.	旧都市計画法改正 緑地、広場に 計画制限 町村への適用拡大			
S25. 5. 24	建築基準法（同201号） （絶対高さ規制）	高さ制限に対する初の 特例許可（31m）	第1生命ビル（12F）	駅前の広場空間 防火/避難/地下駐車場
S27. 11. 17	高度・空地 特別用途 準工の追加	高さの例外許可 S30. 6 53件（S27～44年） S31. 12 のうち都心新築 S32. 5 は19件 S35. 12	阪神ビル 新朝日ビル 関西電力ビル 新阪急ビル	公共歩廊 敷地内通路等公共空間 防災/避難/地下利用
S31. 11. 1		大阪市が特定行政庁となる		
S36. 6.	特定街区制度 （特定街区計画標準）			
S38. 7. 16	建築基準法改正 容積地区			
S39. 4. 3	特定街区における容 積緩和	S40. 初の <u>特定街区指定</u>	西梅田特定街区	S40～H3 11件 61. 12 特定街区指定 標準の改正 （複数街区可）
S39. 11. 7		昭和39年許可基準の適用 （大阪駅前2、中之島で区域）	大阪ロイヤルホテル	条件 ①敷地と道路、広場等 との関係 ②敷地の大きさ、形状 ③建築物の容積 ④空地の確保 ⑤交通上、安全上、防火上 衛生上
S43.	新都市計画法			
S43. 5. 7		昭和43年許可取扱方針 （4区域+新大阪）		
S44. 6. 8		容積地区指定	都心：約2032ha	
S45. 6. 1	建築基準法改正 （容積制へ移行）	「昭和44年許可取扱方針」 容積率割増許可	堂島関電ビル 中之島センタービル	敷地内空地に応じた割増
S48. 8. 31		新用途地域へ移行 全域容積制となる		①空地 ②開放空間 ③屋上広場

<参考文献>

- (1)久保貞監修、都市設計研究会編：「都市設計のための新しいストラクチャー」、鹿島出版会, 1979
- (2)J. ゲール著、北原理雄訳：「屋外空間の生活とデザイン」、鹿島出版会, 1990
- (3)Marcus, C. & Francis: "People Place Design Guidelines For Urban Open Space",
Van Nostrand Reinhold, 1990
- (4)再開発地区計画研究会：「再開発地区計画の手引き」、ぎょうせい, 1988
- (5)大阪市計画局建築指導部：「大阪市総合設計許可取扱の手引き」、建築行政協会大阪支部,
1991
- (6)大阪市：大阪市特定街区運用基準
- (7)大阪市計画局・「大阪市の総合設計制度」編集委員長：「大阪市の総合設計制度－概要
・実績・事例」、(社)大阪府建築士会, 1992

Ⅲ. 都市空間形成における地区レベルの

都市計画手法の比較考察

1. 先進諸国の計画制度比較と空間形成に関する地区レベルの計画の課題

(1) 先進諸国の計画制度の概要

イギリス、ドイツ、フランス、米国、日本の5カ国の計画制度の概要を整理し、地区レベルの計画制度の位置づけと特徴を検討する。

1) イギリス

英国における都市計画の基本法は、1947年に制定された「都市・農村計画法 (Town and Country Planning Act)」である。この法律において、イギリスでは土地に関する開発権は国に付与されることとなった。あらゆる開発は原則として、都市計画の権限を与えられた行政組織である計画当局 (Planning Authority) の「計画許可 (Planning Permission)」によってコントロールされている。

土地利用に関する総合的な法定計画として「開発計画 (Development Plan)」があり、この計画が計画許可の判断基準となる。「開発計画」をマスタープランとし、開発権を公共主体の許可制とする計画許可制度が、イギリスの都市計画の基本である。

都市・農村計画法は、1990年に改正され、大ロンドンの各区と大都市圏の各市が策定する「開発計画」は、①総合開発計画 (以下UDP: Unitary Development Plan) に一本化された。大都市圏以外の地域の「開発計画」は従来どおり県レベルで策定する、②ストラクチャー・プランと市町村が策定する③ローカル・プランの2層制をとっている。

UDPは、大都市圏において、これまでのストラクチャー・プランとローカル・プランの統合と各区・各市へ都市計画権限の委譲を行うもので、地域整備の総合計画である。都市整備を進めるうえでの政策と計画の考え方を、①住宅、②グリーンベルト・自然保全・環境形成、③地方経済、④都市経済 (産業・雇用・福祉)、⑤交通・その他基盤施設、⑥資源の利用と保全、⑦ゴミ処理・土地の再利用、⑧観光レクリエーション、⑨エネルギーの利用の各分野について示したものである。これらの計画内容は文章と図によって表現されているが、具体的な開発内容が示されるものではない。開発者は個々の開発について、UDPの内容を理解して、地域特性に応じた開発課題の解決として、具体的な開発内容を検討し、計画許可を申請する必要がある。

地区レベルの法定計画としては、これまでストラクチャー・プランの中で位置づけられてきたアクションエリア・プランがあった。コベント・ガーデンの開発やカムデンタウ

ン地区の整備は、アクションエリアとして位置づけられた例である。UDPでは特別政策地区（Special Policy Area）という考え方が導入されている。これは、整備の基本構想は示されているが、開発のフィジカルな内容を詳細に規定するものではない。

どのような開発についても、開発者はこれらの法定計画に沿って検討した計画内容について計画当局と協議し、計画許可を得る必要がある。開発の内容に応じて必要があれば公聴会が開催される。ここでいうところの「開発」とは、まとまった地区や規模の開発のみを意味するのではなく、「地中・地表・地上もしくは地下における建築・土木・採鉱その他の工事の実施または建築物その他の土地の用途の実質的変更」を意味している（Town and Country Planning Act:PartⅢ 55-(1)）（1）。

計画許可は、わが国の法定計画である地域・地区制に基づく建築基準法による建築確認のように、定められた基準に準拠していれば、許可がおりるというものではない。計画許可は、提出された計画が「開発計画」（ロンドンの各区であればUDP）に沿うものであるかどうかに関する行政的な判断である。つまり地方公共団体に計画誘導について、広範な裁量権が認められているのである。同じような計画内容であっても、ある区では認められるが、他の区では認められないものもでてくる。イギリスでは、開発の内容とあわせて空間形成に関する法的コントロールは、地方公共団体の計画当局の権限となっている。

通常計画許可は、土地所有者や開発者などからの許可申請を受けて、法定のプロセスによって審査され、許可・不許可の判断がなされる。特に政策的に計画内容を誘導する必要がある開発地区については、行政側が事前に説明会を開いたり、地域整備として求められる内容についての指針の説明（ブリーフィング）を行う。また、計画策定段階での協議・調整も行われている。

このような重点的な整備地区や拠点整備地区、環境改善地区などは、サブゾーニングによる位置づけが可能である。また深刻化するインナーシティ問題に迅速に対応するため、民間活力を活かした都市再開発を進める目的で、エンタープライズ・ゾーンの指定や都市開発公社による一体的な開発を行っている。ドックランド（ロンドン）やマーシーサイド（リバプール）の開発では、都市開発公社が、都市計画権限と計画許可権限を委譲されている。このような地区の指定は、別法による一種のサブゾーニングといえる。

エンタープライズ・ゾーン及び都市開発公社は、1980年に制定された地方自治・計画及び土地法（Local Government, Planning and Land Act 1980）を根拠法とする。公社が全体の計画を策定し、公有地を活かして基盤整備を行い、開発用地を民間分譲し、その譲渡

益を生かして次の整備を進める。自らが策定する計画に沿った開発を、計画許可権限によって誘導している。

いずれにしてもイギリスでは、法定の地区レベルの計画が、達成すべき空間像の計画を示し、その内容を個々の施設整備に対して規制・誘導していくことにより、都市空間形成をコントロールするという概念はない。マスタープランとなる「開発計画」を基本とし、計画専門家である計画当局の計画許可制によって土地利用規制が行われ、都市空間形成は計画許可においてコントロールされる。これは都市は建築空間も含めて公共的空間であり、それは公共的目的をもって形成するものであるとともに、環境・アメニティも含めて公共的にその利用の実現・コントロールを行うものであるという認識が前提となっている。

2) フランス

フランスにおいては、都市計画法が、国土レベルの一般土地利用規制、地域レベルの土地利用・空間利用の計画とそれに基づく利用規制、整備事業の諸制度、建築許可などの個別的な許可制度までを包括する総合的な法制度である。1983年の地方分権化の推進以降、その都市計画に関する運用主体は市町村となっている。

土地利用規制に関わる主要な都市計画は、広域調整を含む地域レベルの土地利用基本方針を定める総合計画（以下SD:Schema Directeur）と、SDの内容に沿って、土地利用ゾーニング、及び個々の建築活動に対する基本規制を各自治体が決める土地占用計画（以下POS:Plan d'Occupation des Sole）がある。POSが都市空間形成をコントロールする基本計画である。

SDは、複数の市町村（例えば、パリ近郊であれば、イル・ド・フランス地域）が関わる広域的な都市整備に関する都市計画であり、都市部と農業地域を含めた一般的な土地利用計画として、市街化区域、再開発地域、森林緑地区域の設定、広域交通計画、公共施設計画などを決める。これは行政機関に対して法的拘束力を持つ。POSは、原則として市町村単位にSDに沿って策定する土地利用規制であり、個々の敷地についての基本となる都市計画であり、個々の所有権、開発を規制する。

パリ市のPOSについて見てみると、POSは、わが国の用途地域制と同様のゾーニング規制ではあるが、その計画規制を示す項目や内容は、より詳細に決められている。パリ市では、都市レベル、地区レベルで個々の建築物の集合として都市空間をとらえ、その一般的空間の構成・構造を計画として示すことが、空間誘導の基本的な考え方となっている。

POSにおける主な規制内容は、①用途地域ゾーニング、②ゾーニングごとの用途別容積率

(以下 COS:Les Coefficients d'Occupation du Sole)、③建ぺい率、高さ、外観など建築物に関する規制、④空地(緑地など)の保全、⑤景観保全のための規制(見通しによる高さ規制など)、⑥建物の配置、壁面位置など建物群としての規制、⑦各種事業区域の設定などである。これは個々の建築活動を直接的に規制している計画である。

パリ市においては伝統的に都心居住とその他の機能が混在する複合的機能構成が土地利用規制の基本にある。COSは住居系用途の容積率を基本に設定され、地域特性に応じて、その混在の用途タイプや割合が決められている。中庭形式の街区建築による市街地形態を維持することが基本にあり、容積率は都心部の最も高いところで350%(1989)である。

また、スクラップ・アンド・ビルド型の超高層建築を導入した都市開発に対する反省もあり、都心部では歴史的都市空間が見せるシルエットを守っていこうとしている。容積率規制とあわせて、高さ規制と空地規制などから街並みと都市空間の3次元的なシルエットが設定され、地区の空間形成の枠組みとなる。見通しによる高さ規制は、都市レベルでの景観上の空間構造を守ることを目的にしている。建築デザインの自由は保証するが、都市環境の基本となる都市空間の構造を都市計画として示すという考え方である。

フランスでは、法制度が計画制度とあわせて都市整備事業制度をも包括していることから、地区レベルでの特定の計画としては、都市整備手法である協議整備区域(以下ZAC: Zone d'Aménagement Concerté)における地区整備計画(以下PAZ:Plan d'Aménagement de Zone)が挙げられる。PAZが法的に決定されると、その内容はベースのゾーニング規制であるPOSに優先する。再開発地区計画制度に似ている。

ZACは地方公共団体や第3セクターなどの公的主体が開発主体となり、市街地整備(再開発、修復、再生)を総合的にすすめる。土地の整理、基盤整備から上物の建設までを一体的に計画調整する。地区内で行われる個々の開発や施設整備については、各事業ごとに、公共施設の負担方法や民間事業の内容、共同事業の分担などを、協議し調整しながら進めるところにZACの特徴がある。

PAZはZACの事業区域を対象に策定される計画規制であり、計画の妥当性・位置づけを検証する報告書、区域の土地利用と空間構成を示す図面、建築用地に対する規制書から構成されている。計画策定作業はZACを指定した公的主体が主導して行われ、公聴会などを経て市町村議会の承認により、PAZは計画規制としての法的効力をもつ。

PAZの内容は、施設用途の構成・配置と道路の配置を、土地利用の区分として決めることが基本であり、道路については基本幅員、または最低幅員と配置が示されるとともに、建

建築物のための土地についても、街区内通路（道路）の条件、歩行者道の配置などが示される。

建物利用用地については、用途の範囲と高さだけを決めるものから、建物の具体的な配置や空地の取り方まで示すものまで、様々なレベルでの指定が可能である。容積率はベースのCOSが基本になるが、地区全体の用途別延床面積（住宅は戸数）を決めることで、地区全体の容積率を設定している。これを計画内容にあわせて各事業に配分していくことになる。全体の用途別のボリュームを決め、それを高さ規制や用途規制とあわせて、地区の空間構造を示している。

都市整備は長期間に及ぶ場合も多いし、民間との事業分担など、事業の組立によって施設計画の内容を調整することもある。また全面買収型から、地権者との合意に基づく協議型整備へと整備内容も多様化している。このため、基本となる空間構成と土地利用は決めて、事業段階に応じて整備計画の内容を詳細化する進め方もみられる。

このようにフランスにおける地区レベルの総合的な計画制度としては、ZAC区域におけるPAZがある。これは制度として直接的に事業と連動しているところが、わが国の地区計画や再開発地区計画制度、ドイツのBプランと異なるところである。

3) ドイツ

ドイツにおける都市計画の基本は、建設法典（1986）を根拠法とする市町村によって策定される建設基本計画である。これは、市域全体についての土地利用計画（以下Fプラン：Flachennutzungsplan）と地区詳細計画（以下、Bプラン：Bebauungsplan）の2つの計画から構成されている。（ただし、東西ドイツの統一後、旧東ドイツの緊急的な都市整備へ対応するためVプラン（Vorhaben-und Erschließungs plan）の導入など、現在、過渡的な状況がみられる）

Fプランは、通常10～15年程度の将来を目標とし、市域全体について、建築用地、公的施設用地、交通用地、供給処理用地、緑地・公園、水面、地下資源用地、農業用地、自然環境・景観保全に対応する用地に区分するものである。また、建築用地については、土地利用用途に応じて、11種類の地区指定が可能である。Fプランは、公共事業主体及び行政の計画に対して、法的拘束力を持つものであり、個々の土地利用者に対する法的拘束力はない。個々の土地利用や建築行為をコントロールするのは、Bプランである。Bプランは、Fプランに基づいて計画される。また、地域環境・景観の保全・形成については、具体的な環境調査に基づく景域計画（Landschaft plan）がある。

Bプランは地区レベルの詳細計画である。ここでは、建築的利用の用途、密度、建築様式、建築許容範囲・禁止範囲などを詳細に決めることによって、個々の建築行為に関わる計画規制の内容を具体的、個別的に指定している。まずBプランでは地区を土地利用用途の特性に応じて、各エリアごとに用途地区指定をおこなっている。地区が指定されると、建築利用令によって、指定地区ごとに地区の特性が規定され、許容される建築物の種類、建ぺい率、容積率、階数、高さの最高限度が規制される。エリア内において上記の規定を前提としつつ、地区の整備内容に応じて、個々の建築物について形態、建築物の位置、敷地内空地の位置、などが詳細に設定される。これによって個別的に用途、容積率、建ぺい率、階数、高さ等もBプランとして示される。

道路、公園、広場などの公共施設、供給処理関連の施設・埋設計画も同じ計画図面の中に示される。地区として総合的な都市空間の形成の基本となる計画である。このBプランは法定の策定プロセスを経て、議会の議決により条例として法的拘束力をもつ。

このように地区詳細計画の決定を市域に広げていくことで、個々の建築活動をコントロールし、都市全体の空間形成を秩序づけていこうするのが、ドイツの計画制度である。Bプランは都市空間の公共的コントロールを目的とする。しかし、実際には、都市整備の前提となる都市基盤整備をどのように行うかが整備上の課題であり、そのため実際にBプランの策定が進んでいるのは、法定の再開発事業の対象地区、地区改善や修復型の整備などの地方自治体による整備計画が進んでいる地区、既成市街地で基盤整備が既に終わっていて都市環境保全を行うべき地区などである。

Bプランの策定地区は、都市空間に必要な都市基盤施設の整備が、公共的に担保されている、整備事業のなかで調整できる、あるいは、既に整備されているといった地区といえる。制度的にはBプランが市域全域に設定されることが想定されているが、大都市部ほど策定率は低い。ケルン市では約20%、ハノーファー市で約60%の策定率である(25)。

基本的に新しい開発や都市整備を行う場合は、Bプランの策定が必要条件である。何らかの事業制度や公共的に開発が位置づけられているようなケースでは、Bプランの策定は条件となるが、個々の建て替えなどの建築行為については、建設法典によれば2つのケースがある。1つは、Bプランが決められている地区内での建築行為である。この場合は、Bプランの内容に準拠して地区施設(道路、広場、緑地、供給処理施設など)が整備されていることを条件に、建築計画の内容がBプランの規定に反しない限り許可される。しかし前述のように多くの都市においてBプランの策定率が低く、Bプランのない地区での建

築はどうなるのかという問題がある。Bプランがない地区でも建築許可ができる場合がある。それは、既存の建築物によって地区の固有の都市空間構造が成立しているところである。そのような地区では、建築計画の内容が、近隣の建築物、空間構造と調和がとれている限りにおいて、建築が許容される。

また、法定の都市計画とは別に、実際の都市整備においては、各自治体においてラーメンプラン（Rahmenplan）、ストラクチャプラン（Strukturplan）が用いられている。これらは、積極的、柔軟に、都市整備誘導を図るために、地区整備の関係者との議論や調整を行う準備段階に用いられており、必要に応じて法定計画を決めていく。ラーメンプランでは、土地利用計画、交通計画、都市景観計画と重点整備（施設および地区）計画を決め、適用する事業の種類や計画内容の担保の必要性、整備計画の成熟化などによって、部分的にBプランを決めていく。ラーメンプランは自治体によっては議会の議決により、公式の計画としているところもある。いずれも法定計画でないため、計画内容の変更や調整についても、法定のプロセスとは異なり、策定プロセスを簡略化することができ、地区に実状にあわせて柔軟に対応できるうえ、自治体レベルの運用によって公的な地区の計画として共有化していくことが可能である。

Bプランはもともとは「計画のないところに建築なし」と、計画主導型の都市空間形成コントロールを目指す計画制度と考えられてきたが、現実には、再開発事業の事業内容の担保としての運用や、計画コンペによる計画策定、など積極的な都市空間整備の誘導を目指す運用へと動いている。

4) 米国

米国では、都市計画は国ではなく各州の法律によって定められており、実際の都市計画は自治体にその権限が与えられている。このため、各都市ごとに都市計画制度や計画の考え方や都市整備における役割は異なる。都市計画に関する基本となる法律は、①計画法（Planning Code）、②地域制法（Zoning Code）、③建築法（Building Code）、④住宅法（Housing Code）の4系統である。

米国において都市計画は、伝統的に土地利用規制を基本に考えられてきた。この土地利用規制を目的とする都市計画手法は、計画法体系に含まれるジェネラルプラン、宅地分割規制と公図制（Official Mapping）、および地域制法体系にあるゾーニング制である。

ジェネラルプランは、広域的・長期的な都市の土地利用の目標を示し、宅地分割規制、公図制、ゾーニング制がその目標に向けて土地利用をコントロールしていく手法である。

都市計画施設は公図制において、その用地が指定される。これはわが国の都市施設計画図に対応するものといえるが、公図制では近い将来の事業可能性を考慮して、事業化する路線・施設用地を詳細に指定している。これにより指定された土地は無償で公共用地となる。都市レベルでの総合的な公共施設計画はジェネラルプランに示され、実現化の可能性のない計画街路は、公図制では規定されない。

ゾーニング制は、わが国の地域地区制の考え方と基本は同じであるが、より詳細に地区区分している。都市整備誘導を具体的に示すもので、土地利用用途区分に応じてこまかく地区（ゾーニング）指定を行い、土地・建物の利用、建物の配置、規模、形態などを規制する。このゾーニングが、個々の敷地の土地利用・建築活動を直接的に規制する。

ゾーニング制は本来的に計画規制を目的とするもので、事前確定性の高い土地利用規制手法として運用されていた（ユークリッド・ゾーニングと呼ばれている）。1960年代以降、活性化する都市整備に対応するため柔軟性・創造性のある土地利用規制のあり方が求められるようになった。つまり、民間の開発計画を積極的に誘導し、良好な環境形成を進めるため、開発者との協議によって望ましい土地利用を実現する開発誘導型の規制手法が求められたものである。計画的開発単位（以下PUD:Planned Unit Development）、インセンティブ・ゾーニングなどがその例である。

PUDは、一定規模の開発に対して、ベースのゾーニング制などの一般的な開発規制に代わる土地利用規制である。地区ごとに、開発内容に応じた土地利用用途・建築物に関する規制を設定し、特定地区の土地利用規制・空間形成の計画として策定するものである。計画が法定効力を持つと、その内容はベースのゾーニング規制に優先する。

インセンティブ・ゾーニングは、一定の都市政策目標の実現にむけて、容積率の割り増しをインセンティブとして、政策目標である都市環境、公共施設の整備を誘導するものであり、一種の政策的スポット・ゾーニングといえる。このような計画手法が、土地利用規制を基本とする米国における地区レベルの計画といえる。

米国では、都市計画は土地利用規制であるという考え方が基本になっており、都市計画は総合計画とゾーニング制によって、形態規制や都市空間形成誘導よりも、都市の社会的、経済的環境とリンクする都市機能配置として交通計画、土地利用計画に重点をおいている。その結果、ゾーニングと空間形態の連動がうまく機能しない場合、景観や都市環境に問題が生じていた。これに対応し、都市空間のフィジカルな環境をコントロールする手法が求められ、アーバンデザインが生まれた。アーバンデザインが公共政策の一つとして取り入

れられるようになるのは1960年代以降である。その目的は、積極的開発誘導の動きと連動して、都市のフィジカルな環境のデザインを、開発協議と様々な政策ツールを用いて実現しようとするもので、公共アメニティの創出、都市景観の形成、環境保全、歴史的建造物（ランドマーク指定）の保全、都市のアイデンティティの保全を目指している。また近年はマスタープラン型土地利用規制から、プロジェクト対応型の計画誘導へと都市計画の考え方も変化しつつあるなかで、地区レベルでのデザイン・ガイドラインや、ゾーニング規制をあわせたデザイン誘導などが進められている。

いずれにしても、プロジェクトベースの開発誘導の考え方が進むと、都市計画においても、プロセス対応型のゾーニング指定の変更もでてくる。その特殊型がインセンティブ・ゾーニングといえる。このような計画誘導手法が、米国における地区レベルの計画手法といえる。これとあわせて、フィジカルな空間形成については、プロジェクト対応型のデザイン・ガイドラインの策定が見られる。

例えば、ニューヨークのバッテリーパーク地区の計画誘導にみられるような、特定のゾーニング指定とデザイン・ガイドラインの組み合わせによる計画手法がとられてきている。これらによりドイツやフランスの地区レベルの計画で示されている土地利用規制と都市空間形成コントロールが行われていると見ることができる。政策的な計画規制とプロジェクト型のデザイン・コントロールによる都市空間環境の形成が行われている。

5) 日本

第Ⅱ章で整理したように、日本における地区レベルの計画制度としては、地区計画制度がある。都市レベルの都市計画規制と敷地単位の建築基準法に基づく建築規制の間をつなぐ計画手法として、地区レベルの総合的な計画を目的としている。

また、地区計画制度には、2-1で整理したように、計画誘導の目的に応じて様々な計画制度が創設されてきた。その中で再開発地区計画は、地区の開発に必要な基盤整備や公共に資する空間の整備を行うことを条件に、容積率等の緩和を行うことができる。開発主体と計画誘導の主体である行政サイドが、整備内容について協議しながら、ベースの用途地域制を残したまま、新たな開発計画を決めるものである。再開発地区計画は、計画決定されると、ベースの用途地域制に優先する。

地区計画等では、地区施設及び建築物に関する規制を決めることができるが、既存の基本規制である用途地域制、建築基準法の規制単位・表現に基づく計画表現を行うケースがほとんどで、地区レベルの空間像を設定するような空間構成を示す計画はほとんど見られ

ない。

(2) 地区レベルの計画制度の特徴

イギリスは、計画当局による「計画許可」(Praning Permission)が基本となっているため、空間形成は、計画許可のプロセスの中で誘導される。その他の国のように地区レベルの計画制度による規制・誘導ではない。そのため、イギリス以外の4カ国について、市街地の空間形成に関わる計画制度を整理したのが表Ⅲ-1である。

ここでまず特徴的なことは、日本では、行政の計画行為や都市整備の行為を法的に拘束する計画という考え方がないことである。このため、都市レベルで総合的に都市整備を拘束する計画がなく、地域制と都市施設等の都市計画は各々個別の都市計画として決定されやすい。今後、市町村マスタープランがどのように運用されるかが課題である。

表Ⅲ-1. 各国の計画制度と地区レベルの計画制度の位置づけ

	ドイツ		フランス		米国		日本	
	総合	計画	総合	計画	総合	計画	総合	計画
都市レベル								
土地利用計画		Fプラン	SD	POS	ゾーニング プラン	ゾーニング	整・開・保 市町村MP	地域制
都市施設計画		Fプラン	SD		ゾーニング プラン	公団制		都市 計画図
地区整備方針					ゾーニング プラン		市町村MP	
(地区指定)				POS				都市 計画図
地区レベル	Bプラン		PAZ		PUD	インセンティブ ・ゾーニング	地区計画	再開発 地区計画
土地利用	○		○		○	○		○
地区施設	○		○		○		○	○
空間構造	○		○		(○)			○
建築物に関する規制	○		○		○	(○)	○	○
プロセス性			○		○	○		○
空間環境形成に関する 計画の考え方の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・建物形態が設定され空間形態がきまる ・計画が事前確定型のため空間担保型の運用が多い 		<ul style="list-style-type: none"> ・ボリュームとしての空間シルエットを空間構造として示す ・PAZは協議型計画手法 		<ul style="list-style-type: none"> ・インセンティブ・ゾーニングは規制緩和が基本 ・土地利用規制とアバウトデザインによる空間形成の誘導 		<ul style="list-style-type: none"> ・開発許容範囲の指定が基本で、空間構造は示せない ・再地区は、容積認定の制度がある 	

- 注) -1 は、行政の計画行為・都市整備を法的に拘束する計画である
 -2 プロセス性とは、市街地整備課程において、計画の内容と整備内容を協議型で調整することを前提とした計画制度であること
 -3 地区計画における用途規制は、建築物に関わる用途規制としている(条例による)
 -4 整・開・保とは「整備・開発・又は保全の方針」
 市町村MPとは「市町村都市計画に関する基本方針」
 -5 Bプランと地区計画を除いて、いずれの地区レベルの計画制度もベースのゾーニングに優先する

また、ドイツでは、Fプランで示される都市レベルの市域全域を包括するゾーニングや都市施設の計画は、個々の建築行為を規制するものではなく、行政の行為を規制するという考え方である。法定Bプランは、このFプランに従って策定されることになるが、個々の開発・建築行為を法的に拘束する計画となり、地区レベルの計画が事前確定型の計画規制となっている。一般市街地についても本来はBプランが全域に計画決定されるという考え方である。

フランス、米国、日本は、一般市街地については、都市レベルでのゾーニング規制が基本になっている。いずれもこのゾーニング規制が市街地の空間形成を誘導する計画規制となるが、空間形成の基本となる計画内容の表現とその意味については、各々役割が異なる。

パリの既成市街地では、これまでの都市整備の蓄積によって、都市空間の構造ができてきている。ベースのゾーニングは、この都市空間の構造を維持する方向で時代の要請に応じて用途別構成の考え方を変えながら決められている。ゾーニングにおいて、決めている土地利用や建築物に関する規制項目とその規制内容の組み合わせにより、市街地の一般的な空間構造が設定できる。米国は、都市計画の基本が土地利用規制である。ゾーニングはその基本制度であり、土地利用用途と建物の位置・規模・形状等の規制により、一定の開発可能範囲を示す。日本の地域制も建物用途と容積率、建ぺい率を規定するが、先に整理したように、その範囲内において建築は自由である。建築物による空間構成よりも、道路条件や敷地条件による制約が大きく、基本規制だけでは十分空間形態を誘導していない状況がおこっている。

フランス、米国、日本では、地区レベルの計画は、特定地区の市街地整備計画に基づく規制・誘導を目的とする考え方である。

(3) 地区レベルの計画の役割と空間形成上の課題

各国の都市計画制度の中で、地区レベルの計画の果たしている役割は異なる。フランスのPAZ、ドイツのBプラン、日本の地区計画、米国のPUD及びインセンティブ・ゾーニングについて、規制・誘導手法としての役割からみた市街地の空間形成上の役割を比較する。

ドイツの都市計画は、Fプランが公共主体の計画行為と整備事業を法的に拘束する。Bプランは、地区レベルで、建築物の用途・形態を個別に詳細に決め、個々の建設行為を規制する。既成市街地では、既に市街地形態が安定し、その空間環境が形成されている場合は、これを前提に個々の建築行為が誘導される。新たな開発や再開発では、空間環境の変

更を伴うため、この基本前提がない。このような地区ではBプランが、個々の建築物の形態を詳細に設定することにより空間形態を示す役割を果たす。

計画が事前確定的に建築形態を示すため、地区レベルの整備には多くの主体が関与する場合は、計画決定までにその内容の調整や合意が必要である。現実には整備内容が確定したところについて、Bプランを法定計画とし、その空間形成を担保することを目的にした運用となっている。一度、計画決定されると変更が困難なため、長期的な地区整備の中で運用が課題になっている。

フランスのPAZは、ZAC事業地区の法定計画である。既成市街地ではやはり既存の市街地形態を維持する方向がとられている。これは、ゾーニング規制であるPOSにおいて示されている。PAZは、POSに優先するが、空間形態の構造については、大きな変更は行われていない。整備内容が確定している街区については、その内容が土地利用範囲と高さ規制で示される。整備内容が決まっていないときは、街区の設定と街区単位の土地利用と高さ規制により、地区の空間ボリュームの配置が示される。

PAZは、Bプランと異なり、個々の建物単位に詳細な規制内容が指定されるものではなく、街区レベルのボリュームの設定と配置、及び、土地利用（建物用途及び空地）の指定である。PAZの役割は、特定の地区の開発・整備を誘導することを目的としたZACの中で、その市街地の空間形態のフレームを土地利用の範囲として示す。また事業の中で、個々の施設の整備内容を協議して決めていく時の、例えば、歩行者動線や通路条件など空間の条件を示している。個々の建築物の規制はベースのPOSが基本になり、開発プロセスにおけるインセンティブによる誘導型協議の前提となる空間ボリュームの配置や共用空間のつくり方の手法、景観の配慮などが計画に示され、これが地区の空間構成の全体像を示している。

米国のPUDやインセンティブ・ゾーニングも、ベースのゾーニング規制に優先する地区単位の開発規制である。PUDは、地区の総合的な整備内容を示し、土地利用規制、建築物に関する内容を決める。計画図の表現や規制項目などは異なるが、地区の空間環境を事前確定的に設定するという点では、ドイツのBプランと類似の計画制度といえる。PUDは、既存の計画手法では実現しにくいのが、総合的によりすぐれた市街地環境の計画を示し、その整備を担保するものである。

Bプラン、PUDはいずれもより望ましい空間環境を具体的に設定することで、従来の市街地の再編や新しい地区の開発を行うものである。最終的な都市空間の設定を計画図として示し、それが個々の整備を担保する。

インセティブ・ゾーニングは、容積率の割り増しをインセンティブとして、都市整備上の政策課題の解決を実現しようとするものである。この場合、容積率の割り増しによって発生する市街地形態の変化をどのように誘導するかが課題となる。制度そのものの目的は開発誘導であり、空間形態を誘導するという目的ではない。

むしろ、現在の米国の都市整備における、空間環境の形成誘導という意味では、アーバン・デザイン政策の役割が大きい。

日本の地区計画は、地区施設の計画と建築物の規制を決めることにより、特定地区の整備の方針をより個別的に決める。市街地整備においては、一般的に計画制度は公共施設の計画と敷地単位の規制が基本になっており、この枠組みを地区レベルでより詳細化、規制強化しているのが地区計画である。市街化が見込まれる地区で指定される地区計画のように、幹線道路と公共施設の配置を設定することで、将来的な整備の基本構想を示すものがあるが、何らかの事業制度や開発と直接連動している整備計画ではない。また、良好な住環境が形成されている戸建住宅地等を対象とする環境保全型の運用では、既存の空間環境が前提となるため、空間環境が設定しやすく、建築に関する規制も設定しやすい。しかし、既成市街地改善型は運用例がなかなか増えないのは、地区レベルでの整備の方針は示されるが、目標となる空間像がみえにくいためと考えられ、計画においても空間形成を具体的に誘導するまでに至っていない。

再開発地区計画は、容積率や高さ等の規制を緩和することをインセンティブに、公共的空間の整備を誘導し、新たな都市環境の形成を目指すものである。協議型計画制度であるPAZに近い運用ではあるが、基本はやはり敷地単位の建築規制であり、全体的な空間環境を示し得ないのが現状である。

地区レベルの計画は、事前確定型計画の運用により空間環境の形成を担保するタイプと、市街地形成を誘導する基本条件を示すことにより、協議型整備をすすめる基本になるタイプがある。地区計画の考え方は前者の事前確定型計画ではあるが、フィジカルな空間構造を示し得ないところに課題があり、むしろ、後者の運用が可能である。

<参考文献>

●イギリス関連

- (1) "Town and Country Planning Act 1990", London: HMSO
- (2) Department of the Environment: "Planning Policy Guidance: Development Plans and Regional Planning Guidance", Feb. 1992
- (3) Department of the Environment: "Regional Planning Guidance: Strategic Guidance For London", Sep. 1989
- (4) Department of the Environment: "Regional Planning Guidance: Supplementary Guidance For London on the Protection of Strategic Views", Nov. 1991
- (5) Department of the Environment: "Development Plans, What you need to know",
- (6) City of Westminster: Draft of "Unitary Development Plan", As agreed for public consultation, Jan. 1991
- (7) London Borough of Camden: "A Plan For Camden, Camden Town Action Area", Jan. 1979
- (8) "Local Government, Planning and Land Act 1980", London, Her Majesty's Stationery Office
- (9) Department of the Environment: "An Evaluation of the Enterprise Zone Experiment", PA Cambridge, Economic Consultants, 1987
- (10) Merseyside Development Corporation: "Initial Development Strategy, Aug. 1981",
- (11) MDC: Code of Consultation 1990, - MDCによるブリフィングの例

●フランス関連

- (12) 木村光宏・日端康雄: 「ヨーロッパの都市再開発」, pp144-168, 学芸出版, 1984
- (13) ヨコハマ都市デザインフォーラム実行委員会: 「Urban Design Report, 人と一緒に呼吸する都市世界の都市デザイン: 1992」, 1992
- (14) 「未来の明日」, フォーム No. 83, Process Architecture, 1989
- (15) APUR (L'ATELIER PARISIEN D'URBANISME): "Le Reglement de POS et le Paysage Urbain", PARIS PROJET numero 13.14., 1975
- (16) APUR: "Schema Directeur D'Amenagement et D'Urbanisme de la Ville de Paris", PAIS PROJET numero 19.20., 1980

- (17) APUR: "Politique Nouvelle de la Renovation Urbaine", PARIS PROJET numero 21.22., 1982
- (18) (財) 小林国際都市政策研究財団: 「欧米における都市開発制度の動向—我が国都市開発制度への提言」、1987
- (19) 都市開発制度比較研究会編: 「諸外国の都市計画・都市開発」, ぎょうせい, 1993
- ドイツ関連
- (20) Hartmunt Dieterich 他著. 阿部成治訳: 「西ドイツの都市計画制度」, 学芸出版, 1981
- (21) G. ケンチ, 大村謙二郎訳: 「西ドイツにおける都市再開発」, 自治研究 第57巻第3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12号, 58巻, 第2, 4号
- (22) 阿部成治: 「統一ドイツにおける都市建設のプランと財源問題(1) - 統一への過程とVfLラ条例 - 」, 都市問題第84巻11号, pp79-90, 1993
- (23) 都市開発制度比較研究会編: 「諸外国の都市計画・都市開発」, pp113-166, ぎょうせい, 1993
- (24) 大村謙二郎: 「西ドイツにおける既成市街地整備のための計画制度・手法に関する研究 - 連邦建設法第34条を中心として - 」: 日本都市計画学会学術研究論文集, pp511-516, 1985
- (25) 神吉紀世子、三村浩史: 「ドイツの都市計画における地域生態系の保護」 日本建築学会近畿支部研究報告集, pp637-640, 1994
- (26) B7°ラの策定率は、全国地区計画推進協議会主催の「地区計画行政海外視察」でコーディネーターとして参加し、ケルン市及びハノーファー市の都市計画担当者にヒアリングしたものである。
- 米国関連
- (27) 都市開発制度比較研究会編: 「諸外国の都市計画・都市開発」, pp51-112, ぎょうせい, 1993
- (28) 渡辺俊一: 「比較都市計画序説・イギリス・アメリカの土地利用規制」, 三省堂, 1985
- (29) Lang, J.: "URBAN DESIGN-The American Experience" Van Nostrand Reinhold, 1994
- (30) ヴィン・ハブ・ハンス, 大野輝之: 「都市開発を考える - アメリカと日本 - 」, 岩波新書, 1992
- (31) Practical Research for Planning (PROP), Inc.: 「米国における開発の制御に関する調査」, 東京都都市計画局, 1991
- (32) Barnett, J.: "An Introduction To Urban Design", Harper & Row, 1982

2. 計画図の構成による都市空間の基本単位に関する考察

(1) 計画図の構成に関する視点

地区レベルの計画制度に基づく法定都市計画の内容は、計画図書として公開される。空間環境形成に関わる内容は、多くは計画図として表現され、説明的に文章による表現がある。これらの内容が、地区の土地利用、建築等施設の形状・形質に関する条件を設定し、個々の施設整備を誘導する。

このような計画図の内容をみると、どのような項目をどのように設定しているかは、各国によって異なる。計画図をどのように描くかということは、「どのような法制度上の規制をどの程度示すか」という計画としての誘導手法の考え方を示している。同時に、都市の空間環境をどのようにとらえているか、また、何をどのように決めることが、都市の空間を形成していくうえで、どのような意味をもつと考えているかといった都市空間のとらえ方と連動していると考えられる。

日本では、まず道路の位置が描かれ、その結果、確定される街区（敷地用地）が決められる。これが市街地の基本構成であり、計画図のベースとなる。地区計画・再開発地区計画では、公共施設である2号施設・地区施設について、計画図に規模と配置（または位置）が表示される。建物については、地区内の敷地に共通のルールが、文章で別途提示される。再開発地区計画の場合は、これに壁面位置の制限が決められることが多い。基本的な考え方は、①道路を決めて街区をきめる、②公共施設・空間を決める、③敷地単位の建築のルールを決めるということになる。ここでは、地区全体の都市空間の構成やボリューム、空間環境の形態は、総合的な規制条件としては示されておらず、個々の建築行為の結果が空間形態となる。このように計画図の表現の中には、都市の空間構成要素の考え方や計画の単位の考え方が示されていると考える。

また、空間整備に関する項目の選択やその内容を、どのように設定するかが、環境形成の誘導の考え方と連動する。例えば、建築物については、形態がみえる程度に詳細に決めるのか、ボリュームとしての大きさの範囲を決めるのか。ボリュームの上限を決めるのかなどによって、建築計画における形態の選択の自由度が異なり、また、設定される空間環境のバリエーションも異なる。

何を、どのように、どこまで決めて、それをどのように計画としてルール化するかとい

う問題は、都市の空間環境のとらえ方、計画手法の都市整備上の役割によって異なる。い
いかえるならば、計画図において表現されている内容、ルール化の表現技術は、都市の空
間環境をどのようにとらえ、その形成は、何をどのように整備していくことで誘導しよう
と考えているかを示しているといえる。

これまで、各国の計画制度は、制度上の仕組み、都市計画とまちづくり上の役割、誘導
手法の考え方を分析する目的の研究が多い。計画図の制度上の位置づけや、整備事業との
関係によって計画図の意味は異なると考えられるが、基本的な空間形成に対する考え方が
計画図に表現されていると考える。

計画の基本要素のちがいは、市街地形成の経過や事業手法などによって異なることが考
えられる。この考察では、市街地再開発事業や特定街区のように、建築物の整備に関する
基本計画が都市計画に反映されるタイプではなく、複数の権利者、事業者が関わる都市整
備地区の地区レベルの計画図を対象にする。フランスのPAZの計画図の分析を中心に、
これとドイツのBプラン、日本の地区計画の計画図の表現との比較によって、空間環境形
成を誘導するルールの表現方法を分析することにより、計画の基本要素や都市の空間構成
のとらえ方の視点を考察する。

(2) 調査の方法

ヨーロッパでは、1960～70年代のスクラップ・アンド・ビルド型から、既成の市街地の
形態を踏襲した再開発へと、都市整備の考え方が変化し、1980年前後から、パリではZAC
(Zone Aménagement Concerté) 地区の指定や、その計画内容が変更されてきている(1)。
既存の市街地の空間構成に対する評価が、このような修復型整備手法として運用している
ZACの計画図の中に反映されていると考えられる。複数の権利者または事業者が関与する既
成市街地の整備を目的とする市街地整備のうち、主に、パリ市東部の市街地再生に関わる
ZACの法定計画であるPAZ (Plan d'aménagement de Zone) の計画図の表現を分析する。

ZACは、協議型で再開発を進める制度である。既成市街地の再生を目的にする場合、関係
者も多く長期的プロジェクトになっているものが多い。このような地区のPAZは、事業の進
捗に応じて、その内容については必要な変更が行われる。その結果が地区全体の整備計画
としてPAZに示されている。

1980年代初期の事例(7例)(1)、中期の事例(11例)(2)と1980年代後期から1990年代
にかけての新しい事例(3例)(3)(4)(5)をとりあげる。新しい事例は、建築及び街区の空

間計画の決まっているゾーンと未定のゾーンがあり、その計画図表現の中に、開発プロセスにおける空間計画の考え方がみられる。

比較対象として、ドイツのBプラン、日本の地区計画をとりあげる。ドイツについては、文献(6)及びケルン市(7)、ハノーヴァー市(8)の事例から計画図に示される基本表現を整理し、日本の地区計画については、都市計画法上の位置づけ(9)及び事例(10)から、基本表現を整理する。

これらの計画表現を比較することにより、都市空間の形成を誘導するために、都市空間の構成要素をどのようにとらえ、その関係性をどのように計画しているかを把握する。また、我国の地区計画において、市街地環境を形成していくために、どのような計画表現の可能性があるかを考察する。


















(3) PAZの計画図の構成


パリ市東部の市街地再整備を目的とするZACの21地区の計画図(PAZ)と全体開発規模について検討する。

パリ市の中でも東部地区は職人の作業場が多く住宅と混在し、移民も多く、長らく住環境の改善が求められている地域である。1960年代～1970年代前半までは、スクラップ・アンド・ビルドによる改造型の都市整備が計画されていた。当初は改造型の計画であったが、整備後も従前の住民が住み続けていける環境整備が求められるようになり、スクラップ・アンド・ビルト型の開発の問題が認識され始めた。1970年代後半から、既存の用途構成、住宅を残した修復型の計画が検討された。1980年代初期に計画内容を変更して確定した7例は駅周辺整備地区を除き、既存道路網などの都市空間構造を残し、地区内の住民、就業者が継続的に暮らしていけることを目的とする修復型の計画となった。中期の事例11例も、同様の考え方を基本にしている。新しい事例3例は、地域活性化を目指す再開発型のプロジェクトであり、土地利用転換を図るタイプで、全体の計画も途中段階にある。このため、計画図の表現に、開発計画の検討プロセスがあらわれており、比較対象としてとりあげるものである。

PAZは、ZACの整備計画図であり、法的に決定されるとベースのPOSに優先する。この計画図に示されている基本表現の内容を整理する(表Ⅲ-2)。表現方法としては、①面的なエリアについての計画内容を示す表示(エリア系)、②線による規制箇所の表示(ライン系)、③連続する記号によって歩行者空間の連続的な計画条件を示す表示(ネットワーク

表Ⅲ-2. PAZの基本表現

系	タイプ	基本表示	種類	備考
①エリア系A (土地利用用途の範囲を示す)	<p>〈公共用地〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地系 ・歩行者空間 ・公共施設用地 ・その他 (公共的用地) <p>〈私有地〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用用途 主用途 ・敷地内空地 	<p> (緑)</p> <p> (橙)</p> <p> (赤橙)</p> <p> (")</p> <p> (赤橙)</p> <p> (茶)</p> <p> (赤)</p> <p> (青)</p> <p> (茶)</p> <p> (青)</p> <p> (赤)</p> <p> (茶)</p>	<p>公園・緑地・遊び場 墓地・歩行者空間 歩行者のための道・広場・通路 既設 計画</p> <p>リザーブ地 公園内の商業施設立地可能地</p> <p>住宅・商業 業務・サービス・3次産業 アタビティ(生産) 低層部用途指定:住宅系 " :生産系 " :業務系 敷地内空地</p>	<p>樹木は「°。」で描かれる 凡例で、特定の目的を提示 歩行者空間としての改良整備が多い 凡例の中で内容を特定</p> <p>プロジェクトの中で整備するもの指定 地に◇と番号をふって凡例でその 施設を特定する(例:◇15°-7施設) いずれも凡例でその内容を個別に 指定</p> <p>これを基本に、色の組合せと凡例 で用途混在の内容を示す (例: ) 凡例で個別に必要な内容を指定</p> <p>うす茶で、主用途より細かい線 緑地系の場合は緑もあり</p>
②エリア系B (建物の範囲を指定する)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用用途 ・既存建物の種類 	<p>Aの6種</p> <p></p> <p></p> <p></p>	<p>建物のだいたいの形を示す</p> <p>保全 修復 建設中</p>	<p>空地表示等との組み合わせで、街区 内の建物配置を土地利用エリアと して示す</p>
③ライン系 (境界や壁面位置のようにある特定の線を指定)	<ul style="list-style-type: none"> ・建築線 ・壁面位置 	<p>-----</p> <p>—————</p>	<p>公的に建築線の指定 建物を沿えて建設することを指定</p>	<p> 用途指定とセット</p>
④ネットワーク系A (歩行者の連続的なネットワーク空間をつくることを指定)	<p>〈公共用地〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者空間 ・アクセス路 ・連絡通路 <p>〈民有地〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者空間 	<p>◆◆◆◆</p> <p>◇◇◇◇</p> <p>□□□□</p> <p>●●●●</p> <p>■ ■ ■ ■ ■ ■</p> <p>◆◆◆◆</p>	<p>歩行者空間の連続性の確保 歩行者用の道、歩道橋 庭園へのアクセス、プロムナード 地下連絡道(鉄道下等)</p> <p>公開通路</p> <p>アーケード型の歩廊 連絡通路 歩道橋</p>	<p>街区内に指定されている 空間の形や大きさは、建築計画に よるが、連絡が公開されればよい</p>

系	タイプ	基本表示	種類	備考
⑤ネットワーク系B (出入口の指定があり、これをつなぐ空間を確保する)	・アクセス ・通路 ・建物	▷  ▷ ◁	駅へのアクセスポイント 施設への主要アクセスゾーン 横断道路 通り抜け通路 建物内の通路 ガレージ屋根下の通路 道路上の建築可能箇所 ”	ある施設・場所への歩行者のアクセスを示し、アクセス空間と受入口の整備の指定 出入口が示されており、この間をつなぐ通路を建築的に処理する
⑥景観要素	・ファサード ・壁面	▼▼▼▼▼ ○○○○○	調和のとれた建築的処理を行うべき壁面 見通し(視線がとおる)面をつくる 建築的景観形成	「▼▼」は何らかのデザイン処理が求められる 道路・公園に面するファサード
⑦数値指定	・道路幅員 ・高さ	←⑫→ ⑫	道路(拡幅・新設)の確保すべき幅員を指定 地盤面からの建築物の高さの最高限度の表示	
⑧その他	・樹木	*****	既存樹木	残すべき既存樹木の指定

系A)、④出入りのポイントを示すことでこれをつなぐ空間を確保することを示す表示(ネットワーク系B)、⑤記号によって建築面のつくり方の条件を示す表示(景観要素)、⑥数値による設定、が主な計画要素の内容である。

エリア系の表示は、既存建築物について「保全」「修復」の指定、建設中の建物の範囲を確定的に示すタイプと、土地利用用途の大凡の範囲を示すタイプがある。既存建物については、現状の建物の位置と範囲をぬりつぶす表現になっているが、土地利用用途の指定は、斜線でエリアが示されており、用途の範囲の境界は明示されていない。パリ市では適切な用途混在が基本であり、東部地区では、①住宅・商業系、②業務・サービス系、③生産系用途を基本に、その組み合わせとして土地利用を決めている。街区ごとに用途指定するものではなく、建築空間の配置に対応するように、用途の範囲が配置として示されている。また低層部用途指定も行っている。

計画図をみると、この土地利用を示す記号によって大凡の建築物の配置がわかる。「空地」という用途指定があり、街区の空間計画は、建物用途の範囲と空地の範囲の各々の配置によって示されている。この建物用途の範囲のところに、高さの最高限度が示されており、これにより街区の空間構成のフレームが示される。線によって建物の位置が明確に示されているのでない。建築計画やデザインを行う範囲を、一定のシルエットでわかるように空間構造を決めている。

同時に建築空間の壁面を沿えるべきところについては、その範囲をラインで示している。公的に建築線を指定することも可能である。また壁面の処理については、建築的調和や壁面の透過性など、建築計画上対応の必要な箇所を記号で指定している。いずれも、連続する建築空間の一部を指定するもので、連続した地区の空間環境の一部のつくり方を示している。

地区全体の土地利用計画の内容を表現する構成要素は、用途別の土地利用と空地の範囲、歩行者空間用地の指定である。

計画表現の中で特徴的なのは、「道路用地」という項目がないことである。道路は、幅員の指定があるだけである。建物用途と空地、歩行者空間以外のところが道路ということになる。また、セーヌ左岸地区のように計画内容がまだ十分検討されていない場合、道路の最低幅員の指定や街区を構成する地区内道路の配置を出入口タイプの記号で示すという方法で計画内容が示されている。道路空間は建物整備との調整によって決めていくことが可能な計画指定である。

次に計画要素として歩行者空間の配置を重視している。公園・広場・プロムナード等の公共用地としての歩行者空間だけでなく、敷地内の歩行の連続性の確保や中庭への出入りなど、人の動きからみた地区の空間構成を計画の中に示し、建築や街区のつくり方の条件としている。いずれも限定的な内容を示すものではなく、配置を示している。人の動きは店舗の配置、エントランスの位置、街区の空地のデザインや配置など、具体的な空間設計に大きく関与する。建築デザインの自由を前提としながら、計画においてはその条件を提示する。これは、土地利用用途の配置によって建築の配置計画を示すという表現の考え方と同じである。

PAZの計画図の表現上の特徴は建築物の高さの最高限度、道路幅員と建築線以外は数値や実線によって具体的に建築物や土地利用を限定的に規定しているものはない。しかし、敷地内空地（自由空地：Espaces libres）という用途規定があり、土地利用用途を示す記号が建物の配置を表現するように使われているため、高さ制限とあわせて地区全体の空間構造が示されることになる。

計画図の表現からみると、PAZにおける計画の基本単位とその計画の役割は、①建物用途の範囲と高さによる地区の空間構造の提示、②歩行者空間の配置、条件による人の利用する空地システムの提示と建築計画への条件設定、③ファサードのつくり方による景観形成の方針提示である。

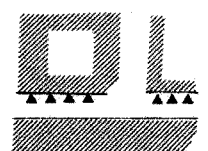
また、この条件の表現については、3つのレベルが凡例で示されている（－①servitudo：拘束条件、②principe：原則条件、③possibility：方針－）。これは、土地利用範囲を示すもの以外の記号による表示について凡例で指定される。また、「obligation」（義務）として設定しているケースもある。同じ計画条件の内容について地区ごとに、またケースごとにその条件の拘束程度が異なり、建築計画等との調整の中で計画の考え方が空間化されていく。

（4）比較による計画要素の特徴

●計画要素と表現の特徴

計画図の表現には、空間環境のとらえ方や構成要素の基本的な考え方が反映されていると考えられる。そこで、PAZとドイツのBプラン（Bebauungsplan）、日本の地区計画について、各々の計画図表現を比較する。地区レベルの計画に示されている内容を、①道路、②オープンスペース、③歩行者空間、④土地利用、⑤建築物、⑥景観要素、⑦その他の項

表Ⅲ-3. PAZの空間表現の基本

	土地利用範囲	歩行者空間	ファサードのつくり方	数値規制	
表現タイプの特徴	<ul style="list-style-type: none"> 施設(公園を含む)利用の範囲を示す 用途の範囲と配置を指定するもので、位置を決めない 建物用途の範囲を示すことで、建物形態を示すことができる 	<ul style="list-style-type: none"> ネットワークルートを示す 出入口を示す <p>↓</p> 建築空間と一体的に街区単位で空間形成を調整する	<ul style="list-style-type: none"> 壁面に関する規制(壁面位置指定) <p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> ファサードの景観誘導(建築的処理の指定) <p>↓</p> <ul style="list-style-type: none"> 連続した空間としての景観の誘導を示す 	<ul style="list-style-type: none"> 道路幅員 高さの最高限度 	
モデル					
空間の とらえ 方	基本的 考え 方	道路用地についての規定はない 施設の土地利用:「図」 道路:「地」	歩行者は、街区内を通りぬけることを計画する 街区の出入を建築計画の中で処理する	壁面のつくり方を協調させることを指定	<ul style="list-style-type: none"> 道路の幅員しか指定していない(区域を表示しない) 土地利用区域(ゾーン)と高さで、建物のボリュームを示す
	計画 単位	「図」を計画する考え方 「図」=「施設」+「空地」 =街区の利用の考え方 全体の空間構成が、都市空間のシルエットとして計画図にみえる	人(歩行者)のレベルで街区の空間構成を考える 人の動きが建築計画(街区の利用)に反映される	ファサードの建築的処理が景観をつくる 連続した建築空間として、地区の環境をとらえている	まちのシルエットを規定 個々の建築デザインの自由を前提とする

目に分類し、PAZ、Bプラン、地区計画において、どのような表現手段によって、どのように決められているかを整理する（表Ⅲ-4）。

PAZは前項で整理したように、面的な土地利用用途の分類を示す範囲を斜線記号によって指定する方法で、建築物の形態については、非限定的に、街区の空間構造が示されているのに対し、Bプランでは非常に限定的に計画内容が表現される。例えば、建物の配置は、PAZは配置のほしい範囲と高さ制限により、3次元的に建築可能範囲を設定しているのに対し、Bプランでは建築線及び建築限界線によって限定的に位置を設定する。線で囲まれた範囲として空間用途の境界線が明示される。表示の仕方もPAZは、面的表現や記号が多いのに対し、Bプランは線と文字／数字による表示が多い。

計画図の中で決めている内容にも、各制度によって特徴がある。大きな特徴はPAZには道路区域を示す表現がないこと、Bプランには歩行者空間に関する内容がないこと、地区計画は建築物に関しては、計画図上では表現されていないことがある。

日本の地区計画の場合は、計画図書の中で、敷地単位の建築に関する規制条件を文章表現で設定する。計画図には敷地はあらわれていない。建築規制は、敷地単位であるので、計画図からは市街地の空間構成はわからない。連続する建築物がつくる空間構成上の条件としては、壁面位置の制限がみられる程度である。

この壁面位置の制限の考え方も、地区計画は道路側に連担する「空地」の確保を目的とする規制であるのに対し、PAZは「壁面を沿える」という建築に対する条件設定である。Bプランでは、建築線と組み合わせて使うことで、これ以上敷地内に建ててはいけない、つまり、中庭側の建築の限界を示す。これにより、建築の位置を確定するという使い方が一般的である。

●計画の構成の特徴と計画単位

どのような項目を計画図の中で示しているかを見ると、PAZは土地利用用途を決めることが基本であるのに対し、Bプランは用地区分と建築物についての詳細な条件を示しており、地区計画は道路等地区施設と壁面位置の制限が基本要素になっている。計画図は、空間環境の形成を誘導する方針を示すもので、個々の建築デザインの自由を前提にした空間形成の秩序の決定と考えることができる。これは空間環境のフィジカルな空間構成のとらえ方と連動するものと考えられ、計画図にあらわれている項目は、空間を構成する要素として計画の単位のとらえ方につながる。

PAZでは都市空間を「図」と「地」の構成としてとらえ、何らかの用途（「空地」も用途

表Ⅲ-4. 計画図表現の比較

	PAZ			Bプラン			地区計画		
	表現	程度	内容	表現	程度	内容	表現	程度	内容
道路	道路の区域の指定 幅員の指定	N	●○				L N	●△ ●	*2
オープンスペース	区域の指定 種別の指定 (公園・緑地・遊び場・墓地等) 植樹	A A M	△● △● △	凡	L・A C M・A	● ● △		A ●	(公)
歩行者空間	区域の指定 種別の指定 (広場・緑道など) ネットワーク指定(公共) (敷地内)	A A M M	△ △ △ △	凡 *1				A (A)	● (△) *2
土地利用	ゾーン単位 街区単位 敷地単位 建物単位	A A	△ △	組 組	L・C L・C	● ●	選 選	A・C ○	☒
建築物	配置 形態 高さ 様式 指定用途 公共施設の内容 共同利用施設 既存建物の評価(保/修)	A N C A	△ ○● ● ●	凡	L L N C C C	● ● ●○ ● ● ●	組 組 選 選	(N) (○)	(Z)
景観要素	壁面位置 壁面・ファサードのつくり方 屋根のつくり方 柵・垣 景観保全区域 指定建築物	L M M	● △ △		L C A C	●○ ● ● ●	選	L (M) (M)	○ (●) (●) *3 *3
その他	地下構造物(駐車場等) 道路上空利用 供給処理施設 用益権の範囲 通行・配管用地	L M	● △		L C L L	● ● ● ●	選		
容積率・建ぺい率等集団規定				地区全体の用途別 延床面積と住宅戸 数			用途のかわるゾー ン単位(建物単価 もの)		ゾーン単位 (敷地単位に規定)

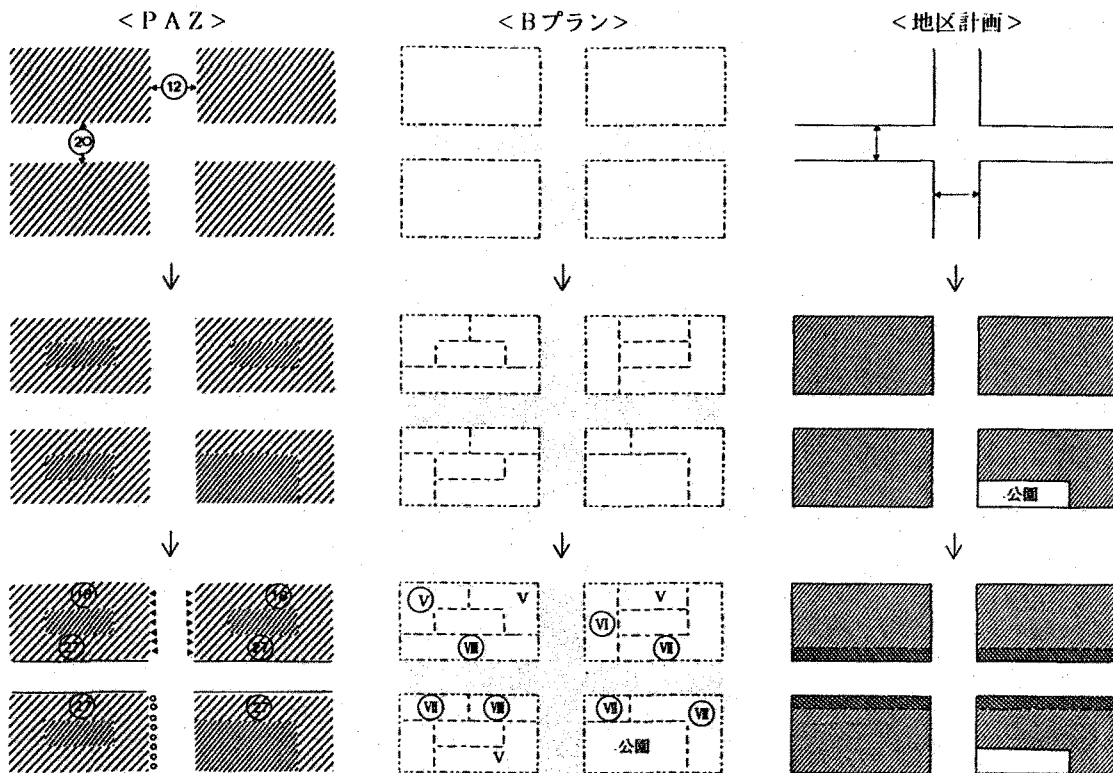
U: 数値表現 ● 限定型 凡: 凡例の中での指定
 A: 範囲指定型の表現 ○ 限度指定 組: 組み合わせ指定
 M: 記号表現(マーク) △ 配置指定 選: 選択による限度指定
 C: 文字記号の表現
 L: 線による指定 Z: ゾーン指定
 *1 歩行者のネットワークの連続を指定
 *2 配置の指定
 *3 連続的景観の形成

の1種)を持った部分が「図」の構造の計画単位となっている。これを地区全体の用途別延床面積と、土地利用用途の範囲別に高さの最高限度を決めることで、立体的な空間の構成を示し、空間利用のフレームとなる。都市の空間環境の形成を、空間ボリュームの配置としてとらえられている。

Bプランは、道路用地の設定と用途ゾーンの区域設定によって、平面的な土地利用のストラクチャが示される。その中で建築物の位置・形態を限定的に詳細に示すことで、空間形態を誘導している。都市空間は、平面的な土地利用区分によるストラクチャと、建築物の条件を要素として、組み立てられている。平面的なストラクチャは交通用地と緑地・公園用地の設定と土地利用用途ゾーン(異なる用途の境界が示される)の設定によって示される。街区内については、建築物の詳細な条件が、建築線、建築限界線による建築物の位置、建築内の使用条件の境界による建物の分節、建物及び建物の部分についての階数指定によって示され、建築物の形態がほぼ設定される。建築物については、より詳細にピロティの位置、住戸様式、屋根の形状、はりだし部の位置など、形態要素を細かく指定できるが、PAZのように一連の建築物のつくる面の調和など、都市空間を構成する要素として相互の関係性を計画するための建築のつくり方というとらえ方はない。ドイツでは、都市の空間環境のストラクチャの基本単位は建築物といえる。

地区計画では、地区施設の配置と用途ゾーンの区分、壁面位置の制限が主な内容となっているのが一般的である。PAZがベースの都市計画(POS)に優先するものであり、また、Bプランは個人の開発行為に対して拘束力のあるベースの都市計画そのものであるのに対し、地区計画はベースの都市計画に対する重複指定であり、ベースの都市計画の規制緩和の指定はできない。建築物に対する計画は、ベースの都市計画と同様、敷地単位の規制が基本となり、計画図に示されることはない。日本の空間形成誘導の計画単位は、平面的な公共施設用地と敷地といえる。壁面位置の制限も空地確保が目的であり、平面的土地利用の構成を示すものである。建築物の規制は、敷地単位であり、高さや容積率、建ぺい率についてきめることができるが、それらが連続して構成される都市空間のイメージや空間像は計画には見られない。つまり、空間環境のストラクチャの要素としてはとらえられていない。どこまでも平面的な構成が基本になっている。

また、PAZにおいて、歩行者空間に関する条件が計画に示されているのが特徴的である。これは、歩行という行為の地区内での可能性を、空間整備として形成していく条件を示している。行動環境を空間計画の条件として示している。行動環境は使い方によって、多様



①土地利用用途を決めることで、指定のないところが道路になる
(道路は幅員指定)

②建物計画に応じて、土地利用用途指定
空地は空地指定

③高さの最高限度を指定することで、建物ボリュームがみえる
壁面については、必要に応じて
つくり方の方針を決める

①街区と道路決める

②建築線、建築限界線の組み合わせで、建築物の配置を指定

③階数(最高限度/指定)を指定
することで、建築物の形態がほぼ
設定される

①道路の位置を決める

②ゾーンの用途地域を決める
公園等公共用地を決める

③壁面位置の制限の指定

図Ⅲ-1. 計画図にみられる空間構成の考え方

に空間を分節したり、現れてくる空間のまとまりであり、1つのフィジカルな空間が複数の環境状況を示すこともある。歩行というアクティビティは、例えば歩行経路として、また広場や中庭のようなたまりの場として1つの空間単位としてとらえることができるし、またその行為の発生が建築計画のエントランスやアプローチ、見え方のデザインと関わる。

各々の計画の構成と内容の表現方法には空間のとらえ方が反映されている。空間のストラクチャをPAZでは、用途別利用空間ボリュームの配置、Bプランでは、交通・緑地用地の区域と建築物を単位とした街区空間の構成、地区計画では地区施設（道路・公園等）の配置と敷地単位の条件としてとらえている。これを計画図にあらわれている要素の表現として模式化すると図Ⅲ-1のようになる。

街区構成レベルは、PAZは施設用地の配置によって街区が表現されるが、Bプラン、地区計画は道路用地（道路区域）によって街区が設定される。街区の整備が建築の前提にある。建築物による街区の空間構成は、PAZでは用途別土地利用の範囲として、Bプランは建築物の位置として、地区計画は敷地単位の条件を決める用途ゾーンとして示される。空間構成は、PAZは建築群の計画条件によって街区と街路の空間としてのつくり方が示され、Bプランは各建築物の詳細の形態による構成として示され、地区計画では示されていない。

このように計画図にみられる計画要素は、空間環境のとらえ方と連動しており、これが空間環境の形成を誘導するうえでの計画単位となっている。Bプランがもっぱら建築物の形態を規制誘導しようとしているのに対し、PAZでは地区全体の空間配置と道路、緑地、敷地内空地等のオープンスペースのつくり方を誘導しようとしている。同じように建築物に関する規制を決めるにも、何を目的としているかによって、その表現の方法は異なる。何を目的とするかによって計画単位が決まると考えられる。

（5）空間形成誘導のプログラムと計画内容

計画の表現は、都市空間のとらえ方と連動するとともに、都市整備における計画の位置づけと関連している。PAZは、ZACの事業計画でもあって、地区の整備に関与する事業主体は協議によって、事業内容を調整し、事業促進や開発者負担の条件が決まる。PAZは、第1義的に地区全体の整備のフレームを示す必要がある。用途別延べ床面積と土地利用の範囲、公共用地、施設に内容である地区全体の開発ボリュームと都市空間の整備方針である。事業の進捗に応じて、内容が決まってくると計画図も変更されていく。新しい開発地区のPAZでは、用途の配置がまだ、建物の配置を示すほど分節化していない。街区の空間利用の配

置を示すにすぎないのがわかる。協議・調整のためのフレームが空間形成誘導のプログラムにおける計画図の役割である。

Bプランは、限定的に計画内容を示すという特徴がある。また、変更の都市計画手続きは、新たに都市計画を行うのと同じ手続きが必要である。このようにBプランは内容が限定的、確定的であるため、長期の都市整備においては、事業内容がある程度確定した後に事業内容の担保として決定しているケースがみられる。計画が都市空間形成を誘導するというよりは、都市整備におけるフィジカルな内容を担保するという役割である。Bプランの策定状況は都市によって異なるが、保全型と整備事業地区で多いのは、空間環境が何らかの方法で形成できる、あるいは形成されていることにより確定できることによると考えられる。

地区計画は、既に整理したように新市街地形成と住環境保全型に多く、既成市街地の改善には事業制度と連動しないこともあって、適用例は少ない。既成市街地の改善型の地区計画は、個々の建築物の建て替え誘導を基本としている。その中で必要な地区施設の整備を図るというものである。この区画街路や公園、広場といったオープンスペースである地区施設の配置が、地区の空間環境のフレームになる。建築物の規制により、地区の公共的な空間を確保し、整備を誘導しようというものであるが、地区施設用地の確保という側面が大きい。

しかし、地区計画においては、PAZにみられるような、歩行者空間の連続性の計画（横浜ビジネスパーク地区）やファサードのつくり方（習志野市：谷津駅南口地区）を表記しているものがみられる。前者の場合は事業主体が単独で事業全体を総合的に誘導できるし、また空間計画を一体的にデザインできるという条件のもとで有効である。後者の場合は商店街であり、商店街としてのまとまりが連続する空間形成を必要とするという条件において有効となっている。

(6) まとめ—都市空間のとらえ方と計画単位

市街地整備における地区レベルの計画図は、市街地整備の目標やその整備内容を伝えるものであるが、様々な主体が関与する既成市街地においては、個々の施設整備を位置づける空間形成の基本となる空間構造を示すことが市街地環境の総合的誘導において有効と考えられる。市街地の形成プログラムによって、必要となる内容や計画の詳細度は異なると考えられるが、目標する都市空間がどのような要素によって、どのようにつくられるかを

どのように設定するかが、計画の表現につながる。「どのように」表現するかという考え方は、都市環境のとらえ方に関わる課題である。

パリ市東部地区整備のPAZの計画図は、空間の構成を施設空間のボリューム配置によって示していることがわかった。この場合の計画単位は、建物系、空地系、歩行者空間系を含む平面的な土地の使い方である。空地は使わない土地ではなく「空地」として使うことが示される。ボリューム「0」が配置されているのである。道路はこのような施設用地以外のところとしてとらえられ、その空間は、計画されたボリューム（＝建築物）の配置によって構成される。そのため、街かどや主要な通りの形成については、施設空間側の計画条件として、壁面の建築的处理等が示される。

これと比較して、ドイツのBプランは、建築物を計画単位として空間形態をとらえていることが、また日本の地区計画からは、公共用地（地区施設等）と敷地という土地区分を単位にとらえていることがわかった。

このように都市環境の構成のとらえ方が、計画の単位要素となり計画図に表現される。

計画の単位要素は、フィジカルな空間のとらえ方だけでなく、<つかわれる空間>の構成からも得られる。PAZにみられる歩行者空間の計画は、地区レベルで歩行者の移動の連続性をどのようにつくっているかを示している。歩行者の行為が計画の要素になっている。行動される空間のあり方に基づく計画単位は、空間の使い方に基づく空間構成を計画条件として提示することである。これは土地利用の範囲や建築物などの施設といったフィジカルな要素を規制する空間構成とは別に、行為に基づく計画の要素を表現しているものである。これは結果的に土地利用や建築物を単位とした空間構成による空間の各々の部分をつないだり、区切ったりする。

PAZにおいて歩行者系の計画条件は、連続性を確保することや通路や出入口の必要を示しているのであって、どのようにつなぐか、または区切るのかは空間のデザインや建築計画に解決がゆだねられる。都市環境は、構成される空間のあり方とつかわれる空間のあり方からその構成単位がとらえられると考えられる。これは2つの空間構成のとらえ方の系であり、都市空間の構成条件としては重複した空間条件となるものもある。その結果計画の要素は、計画図において重複して表現される。

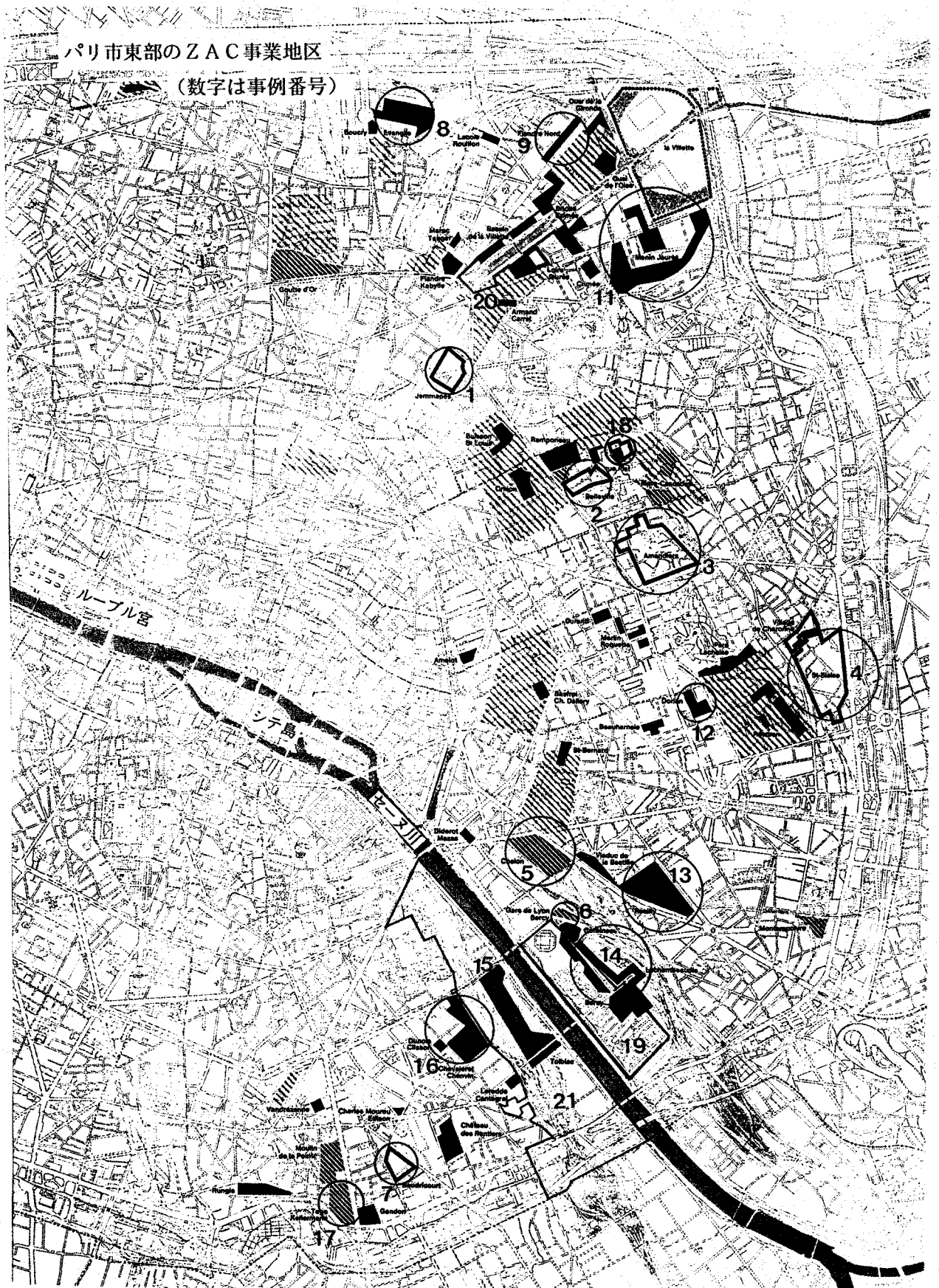
日本では、計画図の表現は、詳細に決めると空間形態や施設の内容を示す限定的な意味をもつと、とられがちである。確かにBプランのように、線と数字と文字によって限定的に計画を表現することも1つの方法であるが、計画図を空間形成のプログラムととらえる

と、どのような空間をどのようにつくるかという課題となり、それは都市空間のとらえ方に基づく空間構成を示す手段と考えることができる。

例えば、地区施設は、公共施設だからということで限定的に決めることが計画とされがちである。多くの計画で、道路、公園が位置と規模が限定的に示されている。しかし、都市計画として、法的に都市計画施設は「位置及び区域等」を定めることが要求されるが、地区施設は「配置及び規模」を決めることになっており、限定的に決める必然はない。もう少し、例えば、建築物と歩行者通路などは相互の関係性の中で調整し、全体の空間構成の中でつくっていく考え方を表現する工夫が可能と考える。

また、建築物に関する事項も建築条例にできない内容でも、文章表現でかなり独自に決めることができる。計画図の表現も特に法的に決まっているのではない。PAZに使用されている表現も使っていくことはできる。地区計画は都市計画の手続きを踏んだ都市計画図ではあるが、PAZやBプランと異なり、建築に関わる規制内容は建築条例化しないかぎり、法的拘束力は弱い。しかし、まちづくりのプログラムとしての役割を担う計画図と考えると、計画図の表現の工夫によって、地区レベルの空間の構成をルールとして表現していく方法を広げていくことが考えられる。そのためには、どのような空間像を共有化していくかが大きな課題である。

参考資料1



参考1: ZAC事例地区の開発規模の概要

地区	計画年	面積(ha)	住宅(戸)	商業(m ²)	業務(m ²)	生産(m ²)	公共施設
1. JEMMAPES	1981	6	1350	4000	15000	2000	幼稚園2・CES1・スポーツ施設・社会文化施設
2. BITLEVEILLE	1981	6.4	1500	3000	3000	6000	幼稚園2・児童館1・託児所1・緑地0.3
3. AMANDIERS	1981		4530	2500		7000	幼稚園2・学校4・デパート・社会文化施設等
4. ST. BLAISE	1981		5100	13000		7000	幼稚園3・学校4・スポーツ施設・社会文化施設・緑地1.05
5. CHALON	1981	9	480	4000	15000	3500	学校1・託児所1・体育館・移民施設
6. GARE DE LYON-BERCY	1981		370	23000	39000		託児所・情報施設・公共連絡道
7. BAUDRI COURT	1981		957	1300	400	1300	幼稚園・託児所・社旗福祉施設・緑地0.3・郵便局
8. EVANGLE	1984	5.9	800	22000	(含む業務)		緑地0.6・学校・託児所・スポーツ施設
9. FLANDRE-NORD	1985	2	210	15000			託児所
10. FLANDRE-SUD	1986	4.5	220	5800	12000		幼稚園・小学校・託児所
11. MANIN-JAURES	1987	13.5	1300	52000	15000		託児所・学校・スポーツ施設・散歩道1.6・公園0.2
12. DORIAN	1986	3.5	380	2500	6000	15000	公園0.45
13. REUILLY	1985	12	800	7000	65000	10000	公園等2.75・幼稚園・スポーツ施設・ホール・社会施設
14. Corbiveau-Lachambeaudie	1985	4	800	6000	3000		消防隊センター
15. TOLBIAC-MASSENA	1984	5	(2000)	15000		60000	
16. Chevaleret-Jeanne-D'arc	1985	7	800	6000	33000	4500	公園0.85・幼稚園・託児所
17. TAGE-KELLERMAN	1985	3.7	695	4500			公園等1.75・幼稚園・社会衛生施設・身障者施設
18. GANDON-MASSENA	1986	1.4	17	6500	(含む業務)	1300	スポーツ公園0.8
19. BERCY	1988	50	1200	50000	60000	180000	公園12.5・幼稚園2・託児所1・駐車場1
20. BASSIN DE LA VILLETTE	1987	10	700	5500	16000	19000	建物保全・運河改修・道路
21. SEINE RIVE GAUCHE							

商業にホテルを含む

参考 2 : P A Z の検討地区の計画指定項目 (公共用地に関する項目)

地区	公共用地										その他	
	緑地系	歩行空間	既存施設	計画施設	保存建物	建築線	道路幅員	7/4x5P	通路確保	連続確保		歩行施設
1. JEMMAPES		○		○			○					
2. BILLEVELLE	○			○			○					
3. AMANDIERS			○				○					
4. ST. BLAISE		○		○			○					既存の樹木/民間病院位置づけ
5. CHALON			○				○					既存の樹木/地下駐車場
6. GARE DE LYON-BERCY				○			○					既存の樹木/鉄道施設
7. BAUDRI COURT				○			○					
8. EVANGLE	○			○			○					
9. FLANDRE-NORD				○			○					子どもの施設
10. FLANDRE-SUD				○			○					既存の樹木
11. MANIN-JAURES	○			○			○					既存の樹木/植栽/墓地
12. DORIAN	○			○			○					
13. REUILLY	○			○			○					
14. Corbinau-Lachambeaudie				○			○					プロムナードの緑軸
15. TOLBIAC-MASSENA				○			○					樹木/道路上建物/鉄道施設
16. Chevaleret-Jeanne-D'arc	○			○			○					植栽
17. TAGE-KELLERMAN	○			○			○					鉄道施設
18. GANDON-MASSENA	○			○			○					緑地条件
19. BERCY	○			○			○					
20. BASSIN DE LA VILLETTE				○			○					公共用地内での商業利用
21. SEINE RIVE GAUCHE	○			○			○					プロムナード/河岸利用

参考 3 : P A Z の検討地区の計画指定項目 (私有地に関する項目)

地区	私有地										その他		
	主用途	低層用途	空地	保全建物	修復建物	高さ	壁面補え	壁面調整	公開通路	連続通路		通路確保	7/4x5P
1. JEMMAPES	○												緑地・樹木の保全
2. BILLEVELLE	○		○		○								
3. AMANDIERS	○		○		○								アルチザン用床
4. ST. BLAISE	○		○		○(地区)								歩行者用に舗石改良
5. CHALON	○		○		○								歩行者空間改良
6. GARE DE LYON-BERCY	○		○		○								見通しのある壁面
7. BAUDRI COURT	○		○		○								
8. EVANGLE	○		○		○								
9. FLANDRE-NORD	○		○		○								
10. FLANDRE-SUD	○		○		○								
11. MANIN-JAURES	○		○		○								7/4x5P上建築可
12. DORIAN	○		○		○								生産・職人用の床
13. REUILLY	○		○		○								建築外観の調和
14. Corbinau-Lachambeaudie	○		○		○								透過性の壁面・生垣
15. TOLBIAC-MASSENA	○		○		○								連絡通路
16. Chevaleret-Jeanne-D'arc	○		○		○								生産機能保全
17. TAGE-KELLERMAN	○		○		○								
18. GANDON-MASSENA	○		○		○								
19. BERCY	○		○		○								歩行者橋
20. BASSIN DE LA VILLETTE	○		○		○								
21. SEINE RIVE GAUCHE	○		○		○								

<参考文献>

- (1)APUR: "Politique nouvelle de la renovation urbaine", PARIS PROJET numero 21-22
1982
- (2)APUR: "LES PRINCIPALES ZONES OPERATIONNELLES", PARIS PROJET numero 27, 28,
1987
- (3)APUR: "L'Aménagement du Secteur Seine Live Ganch", PARIS PROJET numero 29,
1990
- (4)SEMAYA: 「パリ・セーヌ左岸計画」, SEMAYA, 1992
- (5)birection de L'Aménagement Urban (パリ市)による, 「Le Nouveau Bercy」,
「Bassin de la Vilette」についての資料.
- (6)Dieterich, H. 他: 「西ドイツの都市計画制度」阿部成治訳, 学芸出版, 1981
- (7)Bebanungsplan, Nr. 66460/04, Stadt Koln., 1989
- (8)Beganungsplan, Nr. 914, Hannover, 1978
- (9)地区計画研究会編: 「地区計画の手引き」, ぎょうせい, 1995
- (10)全国地区計画推進協議会: 「地区計画事例集」, 全国地区計画推進協議会, 1992
- (11)日端康雄他: 「地区詳細計画の地図的表現の計画技術的規準に関する考察 - 英・西・
独・端のプランの事例の比較を通じて - 」, 日本都市計画学会学術研究論文集,
pp37-42, 1981
- (12)大方潤一郎: 「旧法成立過程における地区プランの位置 - 建築線プランから区画整理へ:
日本的都市計画プランの形成に関する研究(2) - 」, 日本都市計画学会学術研究論文
集, pp115-120, 1981
- (13)小林敬一: 「歴史的環境の計画プロセスで必要とされる都市空間の図化手法に関する考察」
日本都市計画学会学術研究論文集, pp835-840, 1991

3. プロジェクト型開発の都市空間形成過程における計画の役割

(1) 検討の背景と目的

都市再開発は、その時々時代の要請により、また、都市政策の目的に応じてその内容、手法、計画制度について多様化、総合化が行われてきている。スラム・クリアランスや劣悪な都市環境の改善を目的とする公共事業主体によるスクラップ・アンド・ビルド型再開発から大きく2つの展開が認められる、①既存のストックを生かした地区改善、修復・保全型の再開発、②規制緩和等の組み合わせによる誘導型再開発。特に1970年代のオイルショック後は先進諸国において公共部門の財政の悪化が深刻となり、都市再開発における民間活力の導入や、都心活性化型の再開発に対するインセンティブ手法による民間開発の誘導がみられるようになる(1)。大規模な都市再開発では長期的なプロジェクトの管理や、都市レベルでの開発効果のある機能構成の誘導や、開発に伴って必要となる基盤整備等、公共として対応をすべき課題も多く、80年代後半～90年代には、官民が各々の役割を果たしつつ、民間の活力を生かしていくといった官民パートナーシップの考え方が重視されるようになる。

このような状況において、大規模土地利用転換型再開発については、開発の前提として総合的な基盤整備・環境整備が必要である。また都市デザインを構成する個々の建築に関わる内容から、機能構成や道路・公園・オープンスペースの配置による地区全体としての都市空間の構成に関わる内容まで、総合的な計画の策定と長期的なプロジェクト管理が、空間環境の形成に求められる。

現在、インセンティブ型の地区レベルでの総合的な計画制度として、日本では再開発地区計画制度があり、フランスではPAZ(*1)がある。ドイツではBプラン(*2)が、地区レベルでの計画制度である。これらは各々、制度上の基本的な考え方に違いが見られるが、都市内で発生してきている大規模土地利用転換型プロジェクトのニーズに対し、官民パートナーシップによる開発促進と計画誘導を図るため、運用面での対応が試みられている。

この試みを事例的に検討することにより、大規模な土地利用転換型プロジェクトの総合的な計画策定と都市整備のプロセスにおいて、地区レベルの計画がどのような役割を果たしているかを把握し、また、地区レベルの計画のプロジェクトにおける役割の設定に関わる条件をを整理することにより、空間環境形成にむけての計画の役割と運用の考え方につ

いて考察する。

(2) 検討方法

大都市の都心外縁部や周辺地域では、これまで低未利用地であった貨物ヤードや工場跡地から、都市的複合機能整備による高度利用へと転換を図る大規模土地利用転換型開発がみられる。このような開発には、新たな都市機能の立地に対応する道路等の基盤整備と、複合機能型の建築に対応する都市環境の整備が必要である。しかし都市レベルでの公共投資バランスからみて、特定地区の基盤整備に短期間の集中的な公共投資を行い、土地利用転換を図ることは、特定地区での開発利益が大きくなりすぎる問題点がある。このためこのような開発については、開発インセンティブと合わせた開発者の基盤整備負担によって、行政側が開発利益の平準化を調整する方向にある。

また、都市整備のフィジカルな空間形成の面からみると、複数の事業者が関与する長期的なプロジェクトについては、個々に行われる建築行為や地区としての基盤整備を総合的に計画し、都市デザインとしてまとめることによって、都市空間の環境水準を高める必要がある。

大規模土地利用転換型プロジェクトに共通するこれらの課題に取り組んでいる代表的な事例として、①ドイツ・ケルン市のメディア・パーク・ケルン地区、②フランス・パリ市のセーヌ左岸トルビアック地区、③日本・大阪市の西梅田地区の3プロジェクト(*3)を比較検討する。

この3地区では既存の地区レベルの計画制度の運用により、プロジェクトの総合的計画に基づく誘導の基本となる計画の策定と、計画策定段階及び事業化プロセスにおける計画制度の協議型運用を試みている。また計画主導型のBプランをベースにする事例と、事業制度の整備計画であるPAZをベースにする事例と、その中間的運用となる西梅田地区の再開発地区計画の事例を比較検討することにより、同じ開発課題に対して、各々の計画制度の基本的な考え方を生かした誘導的運用による対応のあり方が把握する。そこからプロジェクトの総合的整備と地区レベルの計画の役割に関わる基本条件が抽出できると考える。

そのため、法定計画として計画決定されている計画図、計画図書および各プロジェクトに関する既存資料から、今回検討するプロジェクトにおける運用上の特性とフィジカルな空間形成に対する計画の役割を整理し、①建築形態と都市空間構成についての総合的計画策定による開発のフィジカルな要素のコントロールの考え方、②プロジェクトを構成する

事業の調整と環境形成についての考え方、という2つの観点から、各事例の特性を比較する。この結果に基づき、地区レベルの計画がプロジェクトの総合的計画と都市環境整備を進める基本として、開発プロセスにおいて役割を果たしていくためには、どのような課題があるかをまとめる。

(3) 地区レベルの計画の基本と運用の特徴

各プロジェクトに適用されている地区レベルの計画は、ドイツはBプラン、フランスはPAZ、日本は再開発地区計画であり、その基本的考え方と事例への適用上の特徴は、表Ⅲ-5に示すとおりである。

表Ⅲ-5. 地区レベルの計画の基本

	Bプラン	PAZ	再開発地区計画
計画決定	市町村による都市計画	市町村による都市計画	市町村による都市計画
開発地区との関係	連担市街地の近傍類似の開発以外の新規開発では、Bプランの策定が条件となる	都市計画事業ZACの事業計画として策定される協議方式による開発誘導を行う基本計画となる	大規模土地利用転換地区について基盤整備の開発者負担を条件とした規制緩和による開発誘導の基本となる計画
計画内容	<ul style="list-style-type: none"> ●基盤施設の位置・規模 ●建築的利用の用途と密度、配置 ●建築方式・形態 ●敷地内の建築許容範囲 ●土地利用の境界 	<ul style="list-style-type: none"> ●基盤施設の配置、規模条件 ●用途配置による建築空間の形態・用途・配置に関する条件 ●敷地内通路・空地等の内容 ●延べ床面積の設定（事業対応で緩和・コントロール） 	<ul style="list-style-type: none"> ●基盤施設の配置・規模（2号施設） 配置・規模（地区施設） ●建築の形態・用途に関する敷地単位の規制条件 ●地区の開発内容、建物計画に基づき規制条件と緩和条件（容積率、用途、斜線）の設定
許可	市による建築許可	市による建築許可	<ul style="list-style-type: none"> ●建築基準法による建築確認 ●基盤整備・環境整備水準に基づく容積率の認定
事例プロジェクトにおける特徴	<p><メディア・パーク・ケルン></p> <p>①コンペによる計画策定 計画主体（公共）による建築条件の設定ではなく、コンペ当選案に基づき、総合的な都市デザインを示すものとして運用している</p> <p>②協議結果としての形態を示す 計画変更が困難なため、合意後の最終形態を計画としている</p>	<p><トルビアック地区></p> <p>①第3セクター（SEMAPA）による計画調整 （基本的には通常のZACの運用と同じ）</p> <p>②計画熱度に応じた対応 開発内容の決定されているところは詳細に、その他は協議の基本になる条件を示す</p>	<p><西梅田地区></p> <p>①区画整理事業計画が先行 基盤整備が公的事業として担保されることを前提に容積率を決めている（緩和が担保されている）</p> <p>②基本条件を示す 開発者ごとに開発時期が異なり、開発内容が未定のまま、地区共通の建築物に関する規制条件を敷地単位の規制として設定</p>

(注) 3地区に関する計画資料の比較により作成した

本来的にBプランは公共の計画主体が策定し、個々の建築行為について拘束的な都市建設計画(2)である。建築的利用の用途と密度、建築方式・形態、敷地内の建築許容範囲、地区内の交用地等を決める。計画変更には計画決定と同様の法定手続きが必要で、長期的なプロジェクトに対し、社会・経済状況の変化にあわせた計画変更等が生じる場合に、柔軟に対応しにくいという認識が生まれている。これまでの法定の都市再開発事業地区においても、事業の進捗にあわせて、事業内容が決定された地区ごとに、順次その内容をBプランとして計画決定する等、事業計画策定の条件として建築計画の拘束条件を提示することを目的とした運用というより、整備事業の内容に基づき最終的な都市環境の形成を担保する事業内容拘束型の運用が行われている(*4)。

メディア・パーク・ケルン地区(5)は、官民パートナーシップ(*3)を基本としたプロジェクトで、計画策定段階から事業フィージビリティの検討等を官民協力体制で行い、公開型の計画策定プロセスにより、空間計画の国際コンペを行った。そのコンペ当選案に基づき事業性の検討を行い、その結果としての都市空間の形態をBプランとして計画決定している。国際コンペによる民間セクターからの提案内容を、法定計画にまとめたもので、プロジェクトの空間形態を担保するためにBプランを運用している。これにより、プロジェクトを構成する個別の開発行為による都市空間整備と建築形態を詳細に拘束する。

フランスのPAZは、再開発事業制度であるZACの事業計画であり、本来的には整備内容を示すものである。トルビアック地区(*6)は開発区域が非常に大きく、街区により、また地権者・開発者により、計画・事業化の熟度が大きく異なる。このため現段階では、国立国会図書館のように、内容が具体化している街区については、建物配置・高さ・用途・オープンスペースの位置等を詳細に示しているが、それ以外のエリアについては、開発の基本方針である周辺市街地との形態的連続性(街路に面してファサードが沿う中高層の複合機能建物による伝統的な町並み構成)を基本に、用途制限と高さ制限と地区全体の用途別延べ床面積の指定により、地区全体の空間ボリュームを設定するとともに、整備内容の枠組みを示している。事業の進捗に併せて具体的な空間環境の構成や施設の内容は協議することになる。

再開発地区計画は、大規模土地利用転換型のプロジェクトに対して開発者負担による基盤整備とのバランスで容積率の緩和等により高度利用を可能とするものである。地区全体の具体的な開発計画の内容を前提として官民の協議により、整備すべき施設や環境条件と規制緩和の条件を設定し、その内容を都市計画として示すものである。西梅田地区(*7)で

は、再開発地区計画の検討段階で、既に街区形成と道路・公園整備を行う土地区画整理事業が組合施行で行われていた。この整備を前提とし、再開発地区計画において容積率の緩和を決めている。その結果この計画は地区レベルの計画ではあるが、土地利用のフレームは区画整理事業計画で決められており、実際には地区内の敷地単位に共通する建築規制としての計画内容となっている。

この3地区を比較すると、地区レベルの計画を大規模プロジェクト対応として運用する場合、計画の位置づけとしては、メディア・パーク・ケルン地区のBプラン型の「地区の都市デザインの具体的内容を担保する」というフィジカルな条件を決める役割のものから、トルビアック地区PAZの「基本的なプロジェクトの枠組みを示して、事業ごとに協議する」というプロジェクトのコントロール条件を提示する役割のものまで、幅をもって考えられる。西梅田地区の再開発地区計画はその中間にあって、基盤施設と道路に連続するオープンスペースのフィジカルな条件と容積緩和の条件は事前に協議され、その結果が計画内容に反映されているが、各事業により整備される複数の施設空間が相互に関連して構成される総合的な都市空間の具体的な構成は設定されないまま、個々の建築行為にゆだねられ、それを調整する法的根拠を持たない。ここでも、建築行為については、建築基準法による敷地単位の建築確認でしかない。

地区レベルの計画はわが国では、都市レベルでの都市計画と敷地単位の建築規制の間をつなぐ地区単位の総合的な計画策定をめざしている。そのためその内容は、地区レベルでの基盤施設（＝公共空間）と建築計画（＝建築空間）を一体的に計画することを目指す。その総合性に基づき、官民の整備分担や開発インセンティブによるプロジェクトのバランスある推進を図ることが、基本となると考えられる(4)。このための運用上の役割としては、①協議後の最終的な開発内容を示して個々の開発行為を誘導する、②開発の形態的・内容的枠組みを示して個々の開発行為ごとに協議する、といった2つの方向があるといえる。西梅田地区の場合、①に近い運用をめざしてはいるが、最終的な空間環境の具体像が計画図の内容からは、設定できていない(*8)。結果的に②に近い対応が必要と考えられ、地区の総合的な都市空間構成や整備機能の構成について、敷地単位の建築規制では、敷地が大規模になれば、各々の開発者の自由度が大きくなる点に対して、どのように誘導可能かが課題といえる。

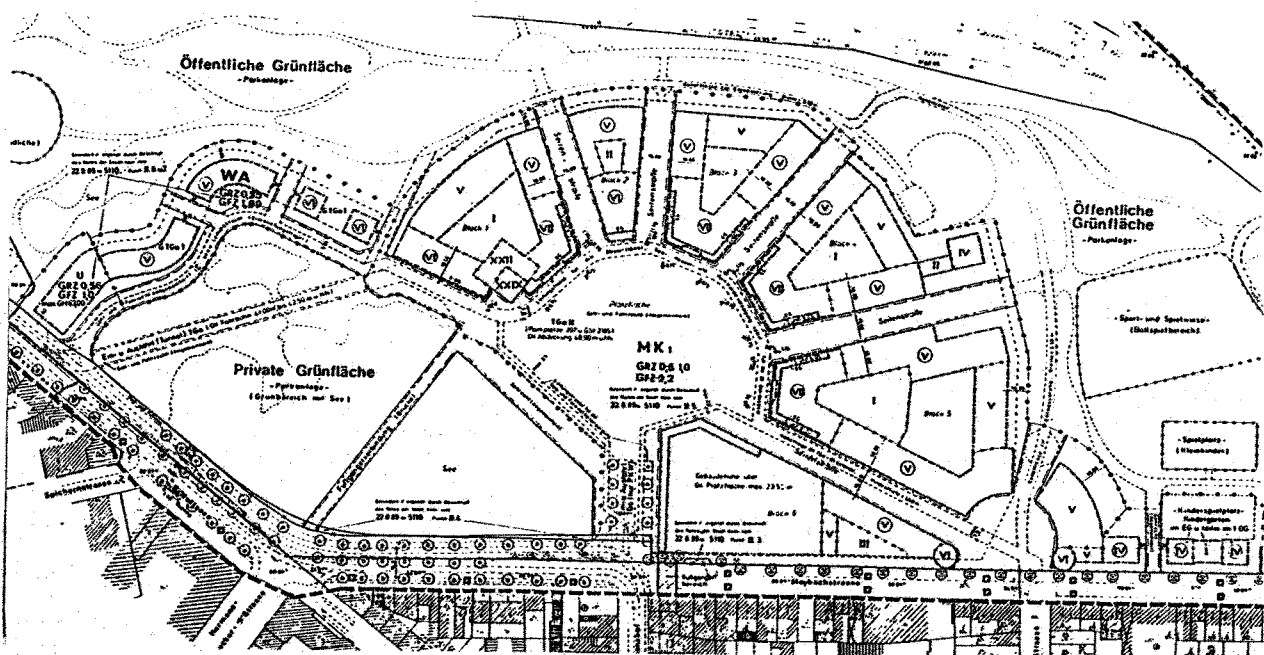
(4) 建築形態と都市空間のコントロール

●計画図における空間表現

地区レベルの計画の計画図・計画図書に示されている内容の大部分は建築形態、都市空間構成に関わるフィジカルな条件である。その考え方は2. で考察したように、各国によって異なるが、大きくは、道路・公園・広場等の公共的空間に関する計画、開発規模や機能構成等の開発内容に関する計画、個々の建築行為に関する計画といった3テーマがあり、様々な表現方法を用いて、その内容を示している。3地区については表Ⅲ-6に示すとおりである。

まず公共的空間に関する計画について比較する。3地区とも主に道路、公園、歩行者空間について決めており、計画の対象とする施設に大きな違いはない。しかしこのような公共空間と建築物との関係、街区の考え方に違いが見られる。

メディア・パーク・ケルンのBプラン(5)をみると、その内容は地区全体を一団地として計画しており、広場・道路は建築物の配置との関係において構成され、空間計画は、都市デザインとして一体的に計画されている。例えば中心広場の形態は、広場に面する建物の壁面と、既存の大通り側にある水空間の位置を指定することで決められている。広場にはいる6本の街路と、既存の大通りからのアプローチは、広場と同質の公共空間を形成する一連の空間として位置づけられている。また6本の街路空間はいずれも広場を囲む建築物



図Ⅲ-2. メディア・パーク・ケルンのBプラン (部分)

表Ⅲ-6. 建築形態と都市空間に関する計画内容

項目	地区	メディア・パーク・ケルン (Bプラン)	トルビアック地区 (PAZ)	西梅田地区 (再開発地区計画)	
区域面積		20ha	130ha	10.6ha	
公共的 空間	道路	公共用地として指定(境界線を指定) 位置、規模(幅員)、埋設物ルート の指定	最低幅員を設定 (境界線による配置表示ではない)	区画整理事業計画の内容を追認 位置、規模(幅員)を設定	
	オープン・ スペース系	広場、公園、緑地、プレイグラ ンドの位置、規模の指定、水面の位 置・規模	プロムナードの配置 公園の配置、規模	区画整理事業による公園の指定 壁面位置制限に併せた敷地内 ^ア プロムナード ^ア の配置を指定	
	街区形成	一団地のデザインの考え方で、 公共空間と建築物による構成が 基本	土地利用区分の配置として決ま る 街区内(敷地内)通路の配置によ り決まる	道路により街区形成をすること が基本(道路計画が先行する)	
開 発 内 容	開発規模	用途区分地区全体の容積率 個々の建築物の形態と階数	地区全体での用途別延べ床面積 の設定	敷地単位の容積率制限(地区内 一律)	
	用途	一般住居地区、中心地区、緑地に 3区分 (中心地区は3区分されている)	土地利用区分として、住居、商業 業務、サービス、手工業、生産、美 術の各用途の組み合わせパター ンを指定 学校、文化施設・鉄道施設は別 途指定	風俗営業以外は特に規制はない 〔企画評価書の中で業務・商 業系用途の複合的利用を示 す〕	
建 築 物 に 関 する 条 件	計画単位	建物単位・敷地単位	街区単位	敷地単位	
	形態 規制 の 条 件	壁面 位置	建築線の指定建築限界線の指定 1階壁面位置及び上階の張出し位 置の指定	用途配置として指定するが、壁 面位置についての条件はない	街区内の壁面位置の制限条件を 示す
		建物 密度	全ての建物の配置と用途地区内 の建ぺい率の指定	-	地区の各敷地ごとに共通する建 ぺい率の制限
		高さ	各建物ごとに絶対高さ(階数指 定)指定と一部 高さの最高限度制限	・絶対高さの指定 ・セーヌ河に平行する道路面及 び一部の街区の最高高さ制限	-
その他	建築物の配置、建物の奥行と中 庭の位置		敷地面積の最低限度		
空 間 構 成	都市デザイン	●個々の建物の形態が示されて いる ...	●計画が確定している国会図書 館は、その形態が示され、それ 以外のところは枠組みとして のシルエットがわかる	●限界が示されるが、容積率と 建ぺい率の組み合わせが多様 にあり、シルエットも確定で きない 〔例えば、同一敷地であっ ても、建ぺい率が50%で あれば16階建、低層部が 50%でも高層部が20%で あれば、37階建が建てら れる〕	

(注) 3地区の都市計画資料の比較により作成した

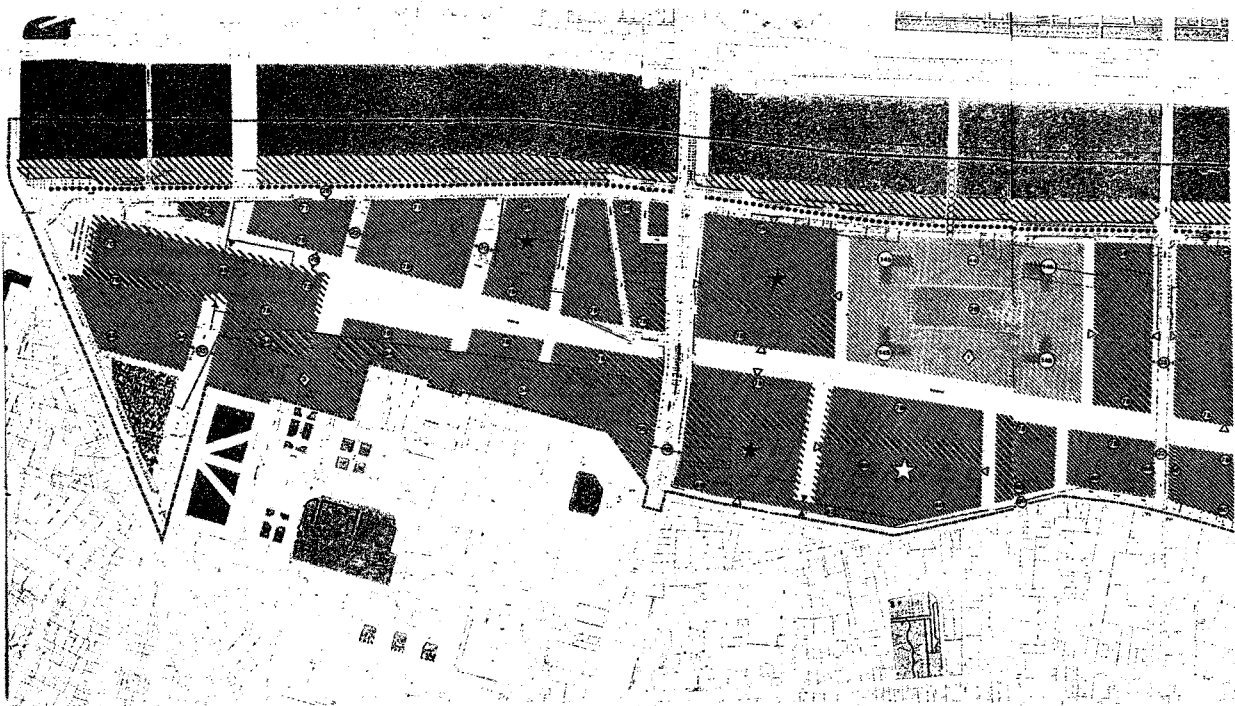
の壁面によって構成される。広場を囲む中心地区の外側は緑地公園で、異なる用途地区として用途境界線によって区分され、その間にサービス用の道路がはいっている。駐車場は地下で確保されている。

一般居住地区については、土地利用のベースとして緩やかに蛇行する法的道路用地の指定により、街区が構成され、街路に沿ってオープンスペースをとって住棟の位置が建築限界線指定により明示されている。

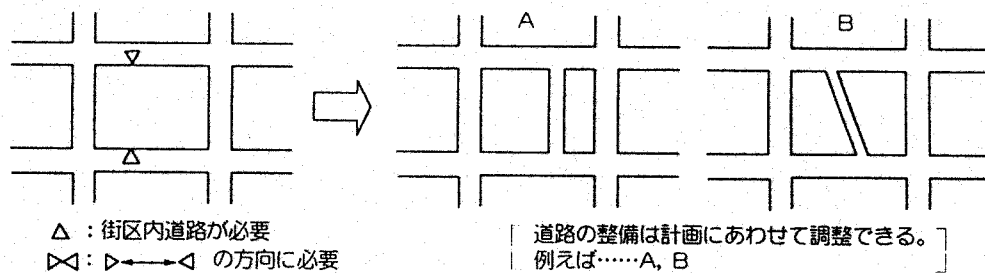
いずれも公共的空間と建築物の計画は一体的に設定されており、建築物の形態が読みとれる。これにより具体的な空間形態が示される。

トルビアック地区のPAZ(6)においては、まず南北方向の道路については、周辺市街地の道路網と連続するように配置が計画され、東西方向（セーヌ河に平行の方向）については、地区内中央の既存の鉄道ヤード上空に人工地盤による大通りが設定されている。いずれの道路も「最小幅員」が指定されているが、道路線により道路区域を限定しているものではなく、街区内の土地利用区分が示されることにより、配置が設定されている。各街区の開発行為との関係性によって、街路空間の形態は、最終的に決定されることになる。

またこれらの道路だけでは街区規模が大きすぎるところがあり、これに対しては補助的街路の設置を決めている。これは街区内のどの方向に通抜け通路が必要かを指定するもので、その位置、幅員、具体的なルートについては街区内の開発行為と合わせて調整でき



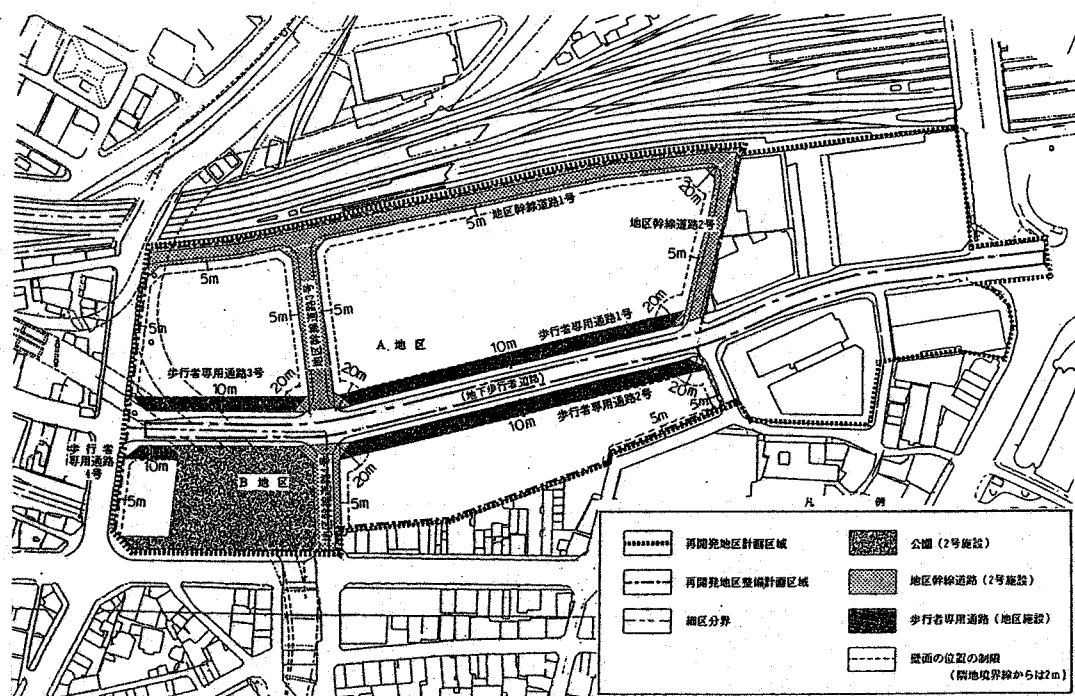
図Ⅲ-3. トルビアック地区のPAZ (部分)



図Ⅲ-4. 街区内部道路の指定と整備の考え方

る計画となっている（図Ⅲ-4）。建築物とオープンスペースが相互に空間をつくることが前提となっている。街区については、通常は、建築物の用途・配置・形態等を決めるが、ここでは、まだ確定していないところでは、現段階では土地利用用途を示すだけでとどめている。公園は配置と規模が示されている。セヌ河のプロムナードは配置が示されるのみである。このようにトルビアック地区では公共空間について、個々の建築物をふくむ開発行為との調整を基本とした土地利用と配置計画を決めている。

西梅田地区の再開発地区計画(7)では、公共的空間の計画は先行する土地区画整理事業の事業計画をそのまま受け継ぐ内容である。土地区画整理事業は道路・公園整備と街区形成、敷地の整形化を基本とするもので、建築物の計画とは無関係に、平面的な街区形成を目的として行われる。建築行為との関係では、敷地内オープンスペースによるプロムナード整



図Ⅲ-5. 西梅田地区の再開発地区計画図

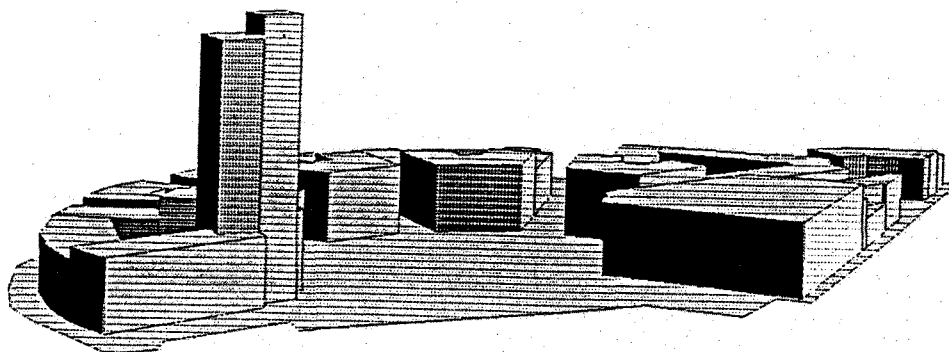
備が位置づけられているが、道路空間の設定においては建築物の配置などは関与していない。

この3地区を比較すると、公共的空間の計画の考え方として、「建築物との関係から公共空間として設定する」ものと「用地境界の指定により公共用地を平面的に設定する」ものがある。また計画図としての内容の表示方法には、「境界線により公共空間のエリアを明示する方法」（Bプラン・再地区型）と、「公共的空間のためのエリアと建築物を開発していくエリアの関係性によって最終の境界を決める配置設定型の方法」（PAZ型）があることがわかる。これは計画の内容が、協議結果としての計画であるのか、協議の枠組みとしての計画かという考え方に対応している。

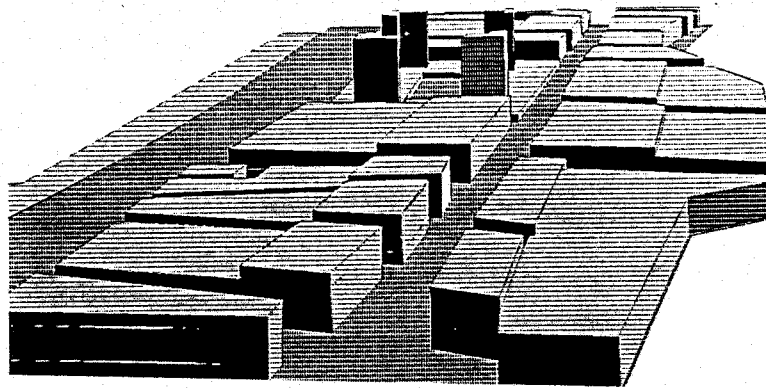
●開発規模と都市の空間形態

開発内容については、いずれも規模の設定と用途の設定を行っている。規模の設定については、メディア・パーク・ケルン地区では用途地区ごとのグロスの容積率と個別の建物の具体的な形態と階数による制限、トルビアック地区では地区全体の用途別延べ床面積の設定と高さ制限により、いずれも地区全体の規模の枠組みを設定しているのに対し、西梅田地区では地区内の各敷地に共通する敷地単位の容積率制限となっている。この開発規模の設定は、協議型開発、インセンティブ型開発において重要なコントロール要素であり、これについては次節で検討する。

建築物に関する計画について検討する。ドイツにおける新規開発ではBプランが必要条件であり、メディア・パーク・ケルン地区では、建築物の形態・高さ・配置を詳細に決めている。この計画図の内容を立体的に表現してみると、図Ⅲ-6に示すように最終的な都市の空間デザインが示されていることがわかる。



図Ⅲ-6. メディア・パーク・ケルン地区の空間形態（部分）



図Ⅲ-7. トルアビック地区の空間構成

トルアビック地区では、国立国会図書館のある街区以外は建物配置については示されていない。PAZでは、土地利用用途規制を示す表現記号により、建物の配置とオープンスペースの位置を詳細に決めることが可能であり、これと高さ制限により、地区の空間構成を示せる。ここでは国会図書館以外の街区については、まだ整備内容は決まっておらず、土地利用用途の組み合わせパターンと高さ規制を示すのみである。しかし実際には地区全体の用途別延べ床面積が決められている。これが、200万㎡(6・8)であり、建物用途となる区域面積が約60万㎡(PAZ計画図より概測)から平均容積率は約330%となっている。また、街区ごとの高さ制限が東西方向の各道路に面する建築物のファサードの高さが街区ごとに示されている(パリ基準値表示のため計画図上の数値は、地盤の標高+建物高さである)。この延床面積と高さ制限によって地区全体の空間構成のイメージが設定されることになる。実際の建物階数は、高さ制限によりセーヌ河畔で約6階程度、中央大通りで約7~8階程度に制限される。これはパリ市都心部の平均的な市街地像を示している。高さ制限によって、一定の建物の建築範囲が設定できる。これはまちの形態をボリュームのシルエットとしてコントロールしていくというパリ市における従来の考え方に沿うものである。高さ制限と街区内道路の条件から、計画内容を立体化したものが、図Ⅲ-7の図のようになり、空間構成の一定の枠組みを示している。

西梅田地区は、地区内各敷地に共通の条件として、敷地単位の建築行為に対し、壁面位置、建ぺい率、容積率の限界が決められている。高さの制限はなく、建ぺい率が低ければ高い建物が建ち、高ければ低い建物になる。敷地単位ごとに、多様な選択が可能であり、計画内容を特定の都市空間として立体化することができない。特に商業地域で個々の敷地規模が大きいため、斜線制限はほとんど形態規制に影響しない。

これは区画整理事業により基盤整備と街区形成・敷地の整形化を行い、各敷地ごとの建

築行為の結果としてまちが形成される、というこれまでの日本の都市整備の基本的な考え方に沿う。都市空間のトータルな空間像を形成し、それに基づいてコントロールするという考え方ではなく、各開発者の建築内容に自由度が高く、建築計画に都市空間の質がゆだねられ、個性的な建築が可能な反面、都市デザインとしての総合化が難しい。整備計画書や方針に文章表現されている内容をどこまで空間として誘導できるかが課題である。

建築物に関する計画と都市デザインのコントロールという点について3地区を比較すると、このような官民協力型の新しい開発においてもいずれも各国の法制度における空間コントロールの考え方が反映されている。そのベースに歴史的な都市の空間形態についてのイメージの違いもみられる。

再開発地区計画は運用的には多様性をもっており、都市計画決定による法的な計画の内容にはならないが、計画決定された内容の意味や認定や許可の判断材料を示す資料として、都市計画図書に準じる企画評価書(*9)がある。このなかで規制緩和条件の内容等を具体的に設定しており、企画評価書の内容とその表現方法を工夫することで、Bプラン型の運用、PAZ型の運用のいずれもが可能となる可能性がある(次章参照)。ただ都市空間形成のコントロールという点については、公共空間の設定の考え方にも見られるように、空間として総合的にデザインするという考え方が一般に弱く、計画制度の運用による対応とあわせて、都市整備の考え方として都市デザインの公共性に関する社会的コンセンサスづくりが必要である。地区レベルの総合的な計画の内容として都市デザインに関する内容が組み込まれることへのコンセンサスも必要である。

(5) 事業調整と地区レベルの計画の役割

●開発インセンティブ

この3地区に共通する開発テーマとして、官民協力型の開発誘導があり、計画内容は開発者負担など官民の役割分担を前提に、協議型で調整される。このとき3地区では2つのタイプがみられる。1つは、法定の地区レベルの計画を地区全体の開発内容を示すものとしてプロジェクト管理の基本とし、各事業の条件としてインセンティブを調整するものがある。もう1つは、インセンティブを規制緩和条件として地区レベルの計画の内容とするものである。

メディア・パーク・ケルン地区は前者のケースである。ドイツでは近傍類似以外は、Bプランのない地区での建築行為は許可されないため、Bプランは開発の必要条件である。

このケースでは、Bプランが都市整備のフィジカルな条件を詳細に拘束し、これによってプロジェクトの管理を行っている。プロジェクトの事業主体である第3セクターが、市に代わって、土地売却価格の設定とそのときの土地の開発条件の設定により、開発者負担を調整しながら、Bプランの内容に沿って空間形成の実現を管理している。収益性の高い用途開発の土地価格は高くなる。土地価格をおさえることにより公共性の高い施設の整備を誘導している。

後者のケースは、インセンティブの枠組みを都市計画として設定し、個々の開発事業について緩和条件を決定するものである。トルビアック地区はプロジェクト主体が調整し、西梅田地区は建築行政が許可・認定している。

まずトルビアック地区での容積率緩和の基本を整理する。パリ市の用途別容積率の設定の基本は、複合機能型の都市空間整備と都心居住の確保である。このため、土地利用地区ごとに設定されている通常のCOS（用途別容積率規制）においては、住宅用途を基本に設定される。例えばCOSが「住宅3、業務1」という地区がある場合、1,000㎡の土地の利用としては、「住宅床3,000㎡」か「業務床1,000㎡」までが建築可能となる。用途を組み合わせる場合は、例えば500㎡の業務床をつくるとすると、これで最大容積の50%を使うことになり、住宅床は $3,000\text{㎡} \times (\text{残りの}50\%\text{分}) = 1,500\text{㎡}$ となり、全体としては2,000㎡の建築物となる(*10)。

PAZの指定では、地区全体の用途別延べ床面積を指定する。地区全体としての用途複合をめざしているもので、業務ビルと専用住宅といった個々の建築物の専用用途化も可能であり、建築規模と連動しないで地区の用途で複合化が図れる。事業の組み合わせにより、その内容を実現することができる。このため実質的なCOS規制の緩和が可能であり、収益性の高い業務・商業系を民間が、住宅・文化系施設を公共が整備する考え方により民間の開発参加促進を図ったり、また開発者負担として収益性の高い施設と低い施設を組み合わせる開発条件を調整することもできる。

トルビアック地区の大部分は鉄道用地としてPOSの土地利用地区の指定が行われており、本来的に都市的利用が制限されている地区であるため、PAZによる誘導は大きな開発インセンティブになる。パリ東部地区は都市整備の遅れている地域で、トルビアック地区では道路・公園等の公共施設は公共投資（第3セクターが代行）で整備する方針である。東部地区という地域条件から、いかに民間の開発投資を誘導するかが大きな課題であり、こうした開発インセンティブによる開発誘導が重要な役割を果たす。

一方、西梅田地区は貨物ヤード跡地とはいえ、大阪の中心業務・商業地区に隣接する好立地にあり、短期的な集中的公共投資は、特定開発において大きな開発利益を生むことが予想できるため、開発者による基盤整備を基本とし、それを前提として容積率緩和により高度利用を誘導しようというプロジェクトである。再開発地区計画は、本来、計画決定に先立ち、基盤整備の内容、地区の開発の内容、周辺への影響等を検討し、それを前提に適切な高度利用を誘導するために必要な容積率、用途、建ぺい率の緩和を行うことができるというものである(9)。

容積率の緩和については、再開発地区計画の中で、地区の開発内容と地域の条件に応じて新たに容積率の最高限度を設定し、各敷地の建築行為ごとに、基盤整備、周辺整備状況、建築計画の内容が再開発地区計画の内容と整合していると判断される場合に、建築行政において容積率の緩和の認定が行われる。

西梅田地区の場合は、基盤整備が区画整理事業によって担保されているため、建築計画の内容と整備方針、整備計画の内容との整合により、容積緩和の認定が行われることになる。個々の建築計画の決定以前に、開発の方針、基盤施設や環境整備の内容を条件に、個々の建築行為についての規制緩和を決めているが、建築行為ごとの認定により最終的な緩和が確定するところに、再開発地区計画の適用による事業段階での協議型運用の可能性がある。

開発インセンティブの運用において、再開発地区計画のように法定計画の内容として開発インセンティブが盛り込まれている場合は、公的主体の個々の事業に関する許認可権に基づき、プロジェクトの内容をコントロールすることが可能といえる。西梅田地区のような場合は建築の自由度が高く、容積認定のプロセスにおいて協議の余地があるだけに、公的主体に空間形成に対する裁量の可能性が残されている。このため敷地単位の建築行政だけではなく、都市環境整備としての調整の視点を取り入れることによる公的調整のあり方を運用レベルで検討していくことが、都市空間の形成の誘導につながる。

Bプランのように、地区レベルの計画がフィジカルな内容を拘束する役割の場合は、事業化条件を協議する中で、開発インセンティブが調整される。PAZのようにプロジェクトの枠組みを法定計画の内容としている場合は、事業過程での協議型運用によって開発インセンティブを決める。このような場合には、プロジェクトを進める総合的な事業主体が必要となる。トルビアク地区では、総合的なプロジェクト事業主体として、第3セクターのSEMAPAが機能している。

●プロジェクト管理と地区レベルの計画の位置づけ

大規模なプロジェクトの推進、プロジェクトの管理においては、全体計画の法的位置づけ、事業調整における地区レベルの計画の役割が重要となる。地区レベルの計画の役割と協議型運用による事業調整の関係を整理すると、表Ⅲ-7のようになる。

計画主導を基本にするBプランを運用するメディア・パーク・ケルン地区では、地区レベルの計画はフィジカルな都市整備の詳細を示し、最終的な都市の空間構造を担保するためのマスタープランである。プロジェクトとしての事業性と空間環境のマスタープランの調整は計画策定段階で検討されている。

この計画に基づき、個々の開発事業におけるインセンティブは、事業段階でプロジェクト主体により、事業化条件として調整される。そのプロジェクト主体として第3セクターのMPKが設立されている(10)。

MPKはBプランに基づき基盤整備を行い、土地を管理し、個々の開発事業のコントロールを行い、法定計画に基づく公的コントロールを代行している。土地分譲条件や公的施設の

表Ⅲ-7. 地区レベルの計画の役割と協議型運用

地区	フィジカルな計画		開発インセンティブと協議型運用			
	計画内容	役割	協議段階	協議主体	協議内容	協議条件
I	建築計画に関する 詳細・具体的内容 一団地の都市デザイン	開発事業の マスタープラン (建築計画を拘束)	計画策定	公共主体	プロジェクトの 事業性	プロジェクト フィックスと 連動
			事業化	プロジェクト主体 (第3セクター)	開発事業条件 (分譲条件)	
II	土地利用及び 公共施設の配置条件 一団地の空間計画 (空間シミュレーションの提示)	プロジェクトの枠組み + 地区の開発規模の設定 (インセンティブの枠組み)	事業化	プロジェクト主体 (第3セクター)	インセンティブと 開発事業内容	プロジェクト フィックスと 連動
			計画策定	公共主体	計画内容と 緩和条件	
III	基盤整備の具体的内容 敷地単位の規制条件 (建築物の規制)	基盤整備のマスタープラン + 規制緩和の条件設定	事業化	公共主体	建築計画内容 について認定	公共整備 負担
			計画策定	公共主体	計画内容と 緩和条件	

* Iはメディア・パーク・ケルン地区、IIはトビアック地区、IIIは西梅田地区

整備分担等を、協議して事業条件として決める中で、開発インセンティブが位置づけられ、個々の建築デザインのコントロールとあわせて、MPKが総合的なプロジェクト管理を行っている。Bプランの内容は達成されるべき空間を示すが、その中に協議内容を内含するものではない。あくまでも、フィジカルな計画の担保である。

ZAC（協議整備区域）内の法定計画であるPAZを運用するトルビアック地区では、長期的段階的整備に対応し、PAZは地区全体の整備方針と開発規模の枠組みを示すマスタープランである。これに基づき、プロジェクト主体と個々の開発事業主体が、個々の開発計画の策定段階で、開発インセンティブを含む事業内容の調整を協議する。その結果、建築計画や街区の整備内容が協議され、具体的な空間形態が決定される。第3セクターのSEMAPAが、プロジェクト主体として開発を担っている。

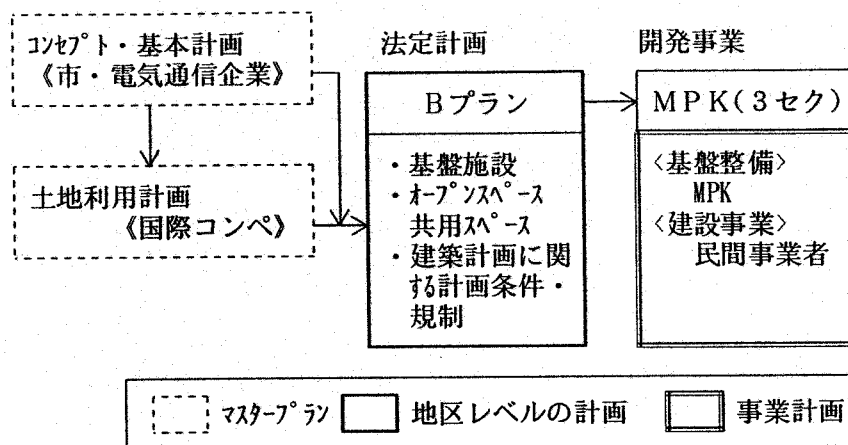
このようなZAC事業の主体となる第3セクターは通常、市に代わって公共財源による基盤整備とプロジェクトのファイナンス管理を行い、プロジェクトの事業化プロセスにおいて、規制緩和等のインセンティブと合わせて個々の民間開発事業者の基盤整備負担等を調整し、地区全体としてのプロジェクトの管理を行う。

ここでは地区レベルの計画は、2段階の役割をもつ。国立国会図書館街区のように事業内容が決まっている場合は、Bプランと同様に事業計画に基づき、具体的な空間形態を計画図の表現において示し、その実現を担保する役割を持つ。その他の街区については、フィジカルな要素の具体的な内容は計画に示されていないが、地区全体の容積率（用途別延床面積で示されている）と高さ規制によって、地区の空間構造の枠組みが示される。これにより、中高層の歴史的市街地の空間構造を基本にする地区の空間構成についてのコンセンサスが成立している。個々の形態は第2段階として調整される。

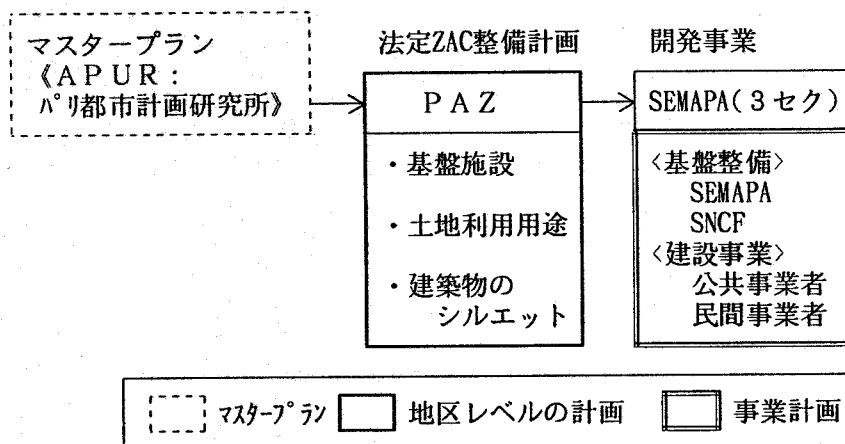
事業の進捗にあわせて整備内容を決めていく中で、PAZは、プロジェクト管理と開発促進のためのインセンティブの枠組みを示す開発コントロールの法的基準となっている。

再開発地区計画は、都市レベルの都市計画である用途地域制に優先する特定地区ゾーニングであるが、西梅田地区での実際の事業過程においては、地区レベルの計画がプロジェクトを構成する各事業の上位の位置づけになっていない。地区レベルの計画の総合性を活かすためには、再開発地区計画において開発の内容を設定し、その内容を実現していくための手法として、例えば開発者が共同して行う基盤整備に、土地区画整理事業を適用するという組立になるべきである。この場合区画整理事業の事業計画は、再開発地区計画の内容を具体化するものと位置づけられる。

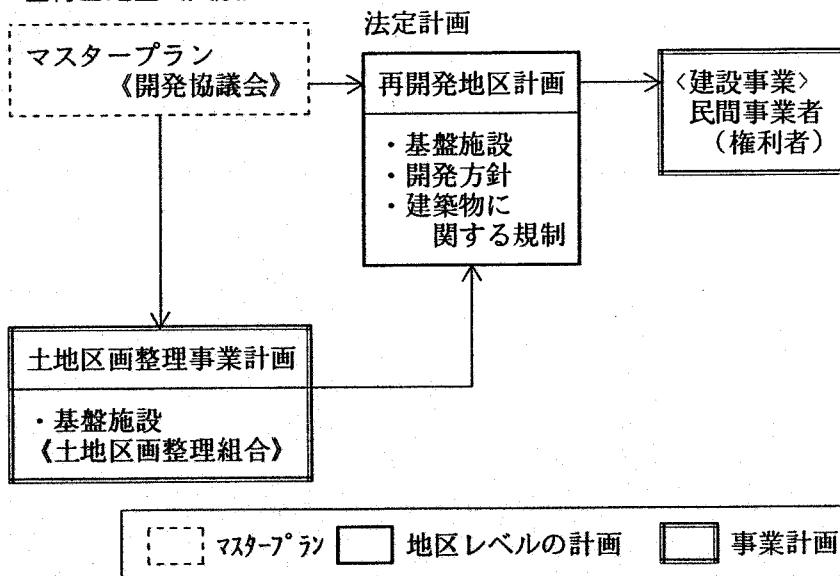
1. メディア・パーク・ケルン地区（ドイツ）



2. トルピアック地区（フランス）



3. 西梅田地区（大阪）



図III-8 地区レベルの計画の位置づけ

西梅田地区では他の2地区と異なり、プロジェクトの総合的な管理主体はないが、開発インセンティブの検討でみたように、再開発地区計画は制度的には、容積認定という公的許認可によって、都市整備内容のコントロールを運用レベルで行うことが考えられる。また地区の開発主体によるプロジェクト管理という考え方をとると地区の開発協議会によって行うことも可能と考えられるが、協議会による調整と計画制度に基づく許可・認定による調整と2重構造を解決しなければならない。また、他の2地区のプロジェクト主体が、事業ファイナンスに関わるのに対して、協議会は計画調整の場としての役割を主としているところに弱さがあり、事業レベルでのコントロールや地区全体での総合的管理の進め方が課題となる。

プロジェクト管理における地区レベルの計画の位置づけは、①空間構造（都市デザイン）、②開発インセンティブの調整の2つの観点から整理することができる。

空間構造は、道路、公園、広場等の公共施設空間の整備と敷地内の建築空間の整備の相互作用によって構成される。これをコントロールするためには、①最終の空間形態を決める（メディア・パーク・ケルン地区のBプラン）、②地区の空間構造の枠組みを決める（トルビアック地区のPAZ）、③個々の建築計画の許認可で誘導という考え方がある。地区レベルの計画は各々の考え方に応じて、計画内容の項目・詳細度が変わる。

空間構造は、また、個々の建築計画を規定するものであるから、開発利益とも関わる。ここで、開発インセンティブという事業上の誘導手法と空間形態の規定が関わってくる。空間形態が詳細に決められている場合、開発インセンティブは開発者の公共負担、土地価格や開発用途、デザインレベルとの調整ということになる。空間形態が開発インセンティブと連動して調整される場合は、容積率の緩和や一般市街地のベースの規制内容の緩和として、空間構造のつくり方を調整することでコントロールする誘導策がとられる。

ドイツのBプランのように、最終空間形態を示す計画制度では、公的事業主体による土地のコントロールやプロジェクトファイナンスの総合的事業主体の存在がプロジェクト管理において必要になる。一方、調整型の計画制度をとる場合は、プロジェクトのプロセスの中で計画内容と空間構造のコントロールを各々の事業のインセンティブの付与とあわせて協議する主体が重要になる。

(6) まとめ - 空間形成とプロジェクト管理

複数の開発事業主体が関与する大規模土地利用転換型プロジェクトにおける都市空間の形成プロセスについて、「フィジカルな空間形成の計画コントロール」と「開発インセンティブによる整備プログラム」という2つの観点から、地区レベルの計画の位置づけと役割を事例比較により検討した。

開発インセンティブは、地区レベルの計画内容と連動するが、計画制度上のちがひ、整備プログラムと開発主体のタイプによって地区レベルの計画の運用のあり方が異なる。

地区レベルの計画の内容は、本来的には、地区の空間形成の全体像を示すものと考えられる。その計画では、Bプランのように地区の空間構成を詳細に示すタイプから、土地利用の枠組みを示すタイプなど、計画制度の特性によって、計画内容の構成要素、表現方法が異なる。この計画制度の特性に応じて、プロジェクト管理における運用が工夫されている。

計画の内容を開発インセンティブによる整備誘導という観点からみると、3つのプロジェクトは各々、①計画で都市デザインの具体的な内容を担保し、その実現を官民の役割分担（公共施設の整備負担、教育、インキューバーター機能等の分担整備、土地の分譲価格の設定等に関する協議）の調整によってプロジェクト管理する、②計画で開発のフレーム（空間構成、開発規模など）を示し、具体的な開発プロジェクト単位でその内容（用途構成と開発規模、公共施設整備負担、等）を協議する、③土地利用計画と計画に示された公共的施設整備負担と連動する規制緩和がインセンティブとして規制緩和の上限が計画に示されるタイプである。

①、②は、基本的に計画は、表記方法に差はあるが、目標となる開発地区の全体像を示し、それをどのように整備していくかという段階で協議型のプロジェクト管理が行われる。③は、計画策定前に協議段階があり、計画はその結果である。計画の内容は規制緩和の上限を示すが、計画に示された公的施設整備の開発者負担を求める事業化段階では、協議ではなく、企画評価書に基づく内容のチェックになる。西梅田地区の場合は、先行して区画整理事業が行われているため、基盤整備がある程度担保されている。計画内容は基盤整備事業計画を追認する形となっている。

旧西独では、個々の建築行為を規制する計画制度はBプランであるが、市域全域にBプランが設定されているのではない。新規開発では、Bプランの策定が条件とされる。Bプランはフィジカルな計画を詳細に決めるもので、規制緩和等の計画制度上のインセンティ

ブを内包する考え方の計画制度ではない。高層建築を計画するということは、既存の市街地と比較して異なる空間を誘導することであるが、制度上の規制緩和という考え方ではない。一方、PAZ、及び再開発地区計画は、ベースのゾーニング規制に優先することでベースの規制に対して、緩和する（＝インセンティブ）という計画制度上の誘導手法となっている。規制緩和の内容が空間環境計画の提示とあわせて計画に示される。

Bプランは、事前確定的に空間形態を決めるため、長期的な開発では、空間形態の形式は担保されるが、社会・経済的变化に対し、空間形態の変更を伴うような柔軟な対応は難しい。一方、再開発地区計画は、基盤整備計画とベースのゾーニングの変更を基本とするが、空間形成は個々の敷地の建築行為にゆだねられる。

Bプラン型の計画制度の場合、都市空間のフィジカルな内容は、地区レベルの計画決定によって設定され、それ以降のプロジェクト管理は、事業ファイナンスと連動した事業内容の協議が対象となる。つまり、計画プロセスと事業プロセスが段階的に移行する。再開発地区計画型の場合は、計画内容は土地利用計画、及び建築に関する規定の詳細化であり、具体的な空間構成を示さない。このような場合、空間形成に関わる空間形態の計画は、事業のプロセスの中で事業計画として決めていくことになり、空間形成の全体性を事業プロセス段階で調整していくことが考えられる。PAZは、再開発地区計画型であるが、再開発地区計画が、長期的な都市環境として空間を担保する意図をもたないのに対し、PAZの計画の内容は、空間構成を担保できる中間型の運用が行われる。

いずれの場合も、事業プロセスにおける調整は、公共主体・地権者・開発者による協議会方式と公共的主体等による審査方式がある。再開発地区計画の場合は、計画として都市の空間像が見えにくいため、個々の建築行為による空間形成の全体性をつないでいくプロセスが必要である。

空間形成におけるインセンティブ型プロジェクト管理の対象は、①計画内容の実現を管理する（全体像のつくり方の管理）、②事業プロセスでの、各個別事業における空間形成をつないでいくことを管理する（部分空間の全体性の管理）があり、②には、a インセンティブの協議による計画調整の管理と、b 計画に示されたインセンティブ条件にもとづく事業内容の管理がある。①は空間形態を計画する。②-a は空間環境の全体構成とフレームを計画する。②-b は、空間環境の形成のルールを計画するものである。②-b の場合、地区レベルでの空間環境の全体イメージを検討する必要があり、再開発地区計画は、企画評価書がその役割を果たしている。

<参考文献>

- (1)木村光宏・日端康雄(1984)『ヨーロッパの都市再開発』学芸出版社、p12-24
- (2)H. ディーテリッヒ/J. コッホ、阿部成治訳(1981)『西ドイツの都市計画制度』学芸出版社
- (3)Kupper, Utz Ingo(1991)「How Partnerships Involving Public and Private Institutions Can Promote Building Culture; the Example of the Mediapark Cologne」『Frankfurter Allgemeine』
- (4)蓑原敬(1992)「再開発地区計画制度とは何であったか」『都市計画』 No177
- (5)Bebauungsplan, Nr. 66460/04, Stadt Koln
- (6)L'ATELIER PARISIEN D'URBANISME ASSOCIATION(1990)「L'AMENAGEMENT DU SECTEUR SEINE RIVE GAUCHE」『PARIS PROJET』 NUMERO 29
- (7)大阪市(1990)「大阪市西梅田地区再開発地区計画」
全国地区計画推進協議会(1992)『地区計画事例集』、p234-239
- (8)SEMAPA(1992)『パリ・セーヌ左岸計画』
- (9)再開発地区計画研究会(1989)『再開発地区計画の手引き』ぎょうせい
- (10)伊達美徳他(1992)『都市再開発』建築計画・設計シリーズ32、市ヶ谷出版社、
p151-156,MPK(1992)「Mediapark Colonge Global Business and Communications」
- (11)(財)小林国際都市政策研究財団(1987)『欧米における都市開発制度の動向』
- (12)日端康雄(1988)『ミクロの都市計画と土地利用』学芸出版社

<注>

(*1) Bプラン (Bebauungsplan: 地区詳細計画) は建築許可の基本となる法定計画であり、地区の開発整備に関するフィジカルな内容を詳細に決める。土地利用転換型の開発における開発行為を可能とするためにはBプランの都市計画が絶対条件となる。

(*2) PAZ (Plan d'Aménagement de Zone: 地区整備計画) はZAC (Zone Aménagement Concerté: 協議整備地区) 制度の法定の地区整備計画である。ZAC区域内における整備計画の内容は計画図、地区全体の延べ床面積の設定・プロジェクト主体・必要な整備施設の内容を示す事業プログラムにより設定される。PAZはベースの都市計画のうえに重複指定するもので、ベースの都市計画に優先する。

(*3) 「プロジェクト」は本論では地区レベルの計画が対象とするエリア全体の都市整備として開発行為を示す。「事業」はプロジェクトを構成する基盤整備や建築等の個々の開発事業を示すものとする。

(*4) ノーハ-市における計画担当者とのヒアリング(1992)によれば、ノーハ-市リッデン南地区の法定再開発事業では住民との合意に達した総合計画を計画決定せず、事業の進捗と整備内容の具体化にあわせてBプランを決定していくことで長期的なプロジェクトの計画策定の柔軟性を維持している。

(*5) メディア・パーク・ケルン地区

ケルン市都心から1.6kmに位置する国鉄ゲレオン貨物ヤード跡地の再開発。区域面積約20ha、開発延床面積約24万㎡の大規模開発で、メディア・情報通信系機能を集積させることにより地域経済の構造転換を図るものである。1985年に市の経営委員会により開発構想が報告され、1986年には開発計画局内にプロジェクト・チームが結成された。同年、議会による全体コンセプトの承認の後、市はヤード跡地全域を国鉄より取得した。1987年都市計画国際コンペを行い、1990年、ツァイドラー案に基づく全体計画をBプランとして位置づけている。1988年、当地区の事業主体として第3セクターのMedia Park Köln Entwicklungsgesellschaft (MPK)を設立し、MPKが市に代わって基盤整備を行い、開発事業者を選定し、建築デザインの審査を行い、土地利用上の条件付きで事業者に対して土地買却を行う。

(*6)セーヌ左岸トルビアク地区

トルビアク地区(区域面積130ha)の大部分はオーステルリッツ駅及び関連鉄道施設の広大な国鉄用地が占め、駅の改修と鉄道用地上に人工地盤を構築することにより開発を行う案が1990年パリ市議会で承認された。プロジェクトの計画は多くの機関、プランナーによる検討の後、APUR(パリ市の都市計画を行う第3セクターの計画機関)の検討案に基づきPAZとしてまとめられた。ZAC区域における事業主体はSEMAPA(Societe d'economemixte d'amenagement de Paris)である。SEMAPAはZAC事業のプロジェクト主体の代表的な形態である第3セクター方式の公社の1つで、主な地権者であるパリ市と国鉄の共同事業の方向を検討している。

(*7)西梅田地区

西梅田地区は都心に隣接する旧国鉄貨物ヤード跡地(現在国鉄清算事業団用地)を中心とする10.6haの開発である。国際・文化・情報をコンセプトとした業務・商業・サービス・ホテル等の複合機能開発をめざしている。1981年の大阪駅ターミナル問題懇談会(市長の諮問機関)の答申をうけて計画が進む。1984年に土地区画整理事業が都市計画決定され、現在事業が進められている。また、1987年、全体の開発を調整していく組織として、関係権利者と市による西梅田地区開発協議会が設立され、1989年に協議会によるマスタープランがだされた。このような開発の動きの中で、1990年に再開発地区計画が決定された。

(*8)法定計画において、設定されていることは、公共空間としての2号施設、及びその他の道路・公園の土地利用範囲(位置と規模)によって敷地の範囲が決まる。その敷地については、道路沿道の空地のプロムナード化が地区施設として決められている他は、示されている建築物に関する規制では、空間形態は設定できない土地利用計画に近い計画内容となっている。

(*9)「企画評価書」は開発プロジェクトの計画内容についての検討を総合的に行う資料である。運用的には計画行政において協議された開発内容と規制緩和条件の検討内容を、事業化段階での緩和内容の認定・許可の条件として建築行政に引き継ぐ役割がある。これは法定の都市計画図書ではないが、それを補完するものである。

(*10)パリ都市計画研究所N. スタルクマン所長によるとこの考え方は現時点(1992年11月)での運用方式で、この方式が煩雑でわかりにくいという指摘があるという。

IV. 都市環境調査による

空間構成の分析と計画課題

1. 市街地の「景観のまとまり」と計画の基本構成

1-1. 景観のまとまりに関する調査の概要と結果の概要

(1) 調査の背景と目的

わが国の一般市街地の空間環境は、道路、公園等の公共施設の整備と各々の敷地単位の建築行為の積み重ねの結果として形成されている。特定の開発地区を除くと、目標となる都市環境のイメージ、空間の姿を共有化できないまま、まちづくりが進められてきた。計画制度においても、総合的な空間像を示していない。ヨーロッパでは、歴史的都市空間がまちづくりにおいて、人々が日常的に認識できる1つの共通した空間環境となっている。しかし、わが国では、町家の並ぶ都市型居住空間としての伝統的都市景観は、もはやほとんど残っていない。スプロールによる密集市街地と、近代的な中高層建築物と日本的な低層木造家屋が混在する都市空間が生まれている。このような市街地形態の混乱に対して、「見える環境」からのまちづくりにより、空間形成を図る試みが景観条例の制定という形で各地で進められるようになってきている(1)。

これまでは、道路、公園、建築物等、施設単位に計画が行われ、施設単位の整備基準がつくられてきている。しかし、まちづくりは、都市環境の総合的整備であり、施設単位の計画を総合化することによる都市空間の形成が求められる。これについては、大規模開発地における景観ガイドラインやまちづくりガイドライン、地区計画を補完するような役割で運用される場合のまちづくり条例など、地区レベルではいくつかの試みが行われてきている。

景観は複数の物的要素が構成する都市空間の視覚情報にもとづく空間の認識のあり方と考えると、都市空間をどのように人はとらえているのかという観点から、都市空間を構成する空間の要素や構造を分析し、これをもとにまちづくりの計画を考えていくことが、都市環境の形成をめざす新しい計画手法として考えられるのではないだろうか。

人は、この都市環境を、街並みやスカイライン、広場や歩行者空間の連続的な装置など、個々の施設の物的条件を総合した景観的まとまりとして把握していると思われる。このため、歩行環境における主に視覚的経験にもとづいて認識される景観のまとまりが都市空間の構成単位の1つの考え方となる。これを都市空間の形成を誘導する計画の計画要素とする計画概念が、これからのまちづくりに必要となると考える。これにより、個々の施設計

画を総合化していく地区レベルの空間形成の基本ルールをつくっていくことが、空間環境形成につながる。

このためには、人が認識する景観のまとまりを知る必要がある。実際の都市環境において、主に視覚情報に基づく人の総合的な経験によって把握される景観認識を、景観のまとまりとして把握するために、都市空間の調査を行う。

景観の認識については、知覚レベル(2)(3)、認知・イメージレベル(4)(5)から景観の把握の特性をとらえる研究や、施設単位ではなく都市の外部空間のあり方から景観に関わる空間の構成をとらえる研究(6)があるが、実際の都市空間を構成する物的状況の総合的経験としての景観把握を、フィールド実験によって検討しているものは少ない。都市空間の連続的経験に基づく(7)、景観の空間的まとまりそのものをとらえようとするためには、実際の都市空間における経験からの景観認識をとらえることが必要である。

このため実際の調査地において、フィールド実験を行い、歩行者の視点から、主に視覚情報を中心に認識される景観のまとまりを把握し、その空間的・質的特性について検討し、まとまりの構造についての考察を行う。

(2) 研究方法

フィールド実験の対象地区として、景観形成についての一定の誘導指針(8)を持ち、都市空間の構成の異なる3地区を選んだ。スーパーブロック型の計画的開発地区であるOBP地区(大阪市)、シンボル性の高い御堂筋が強い南北軸を形成する御堂筋周辺地区(大阪市)、旧居留地の街区構成(南北に長いグリッド街区)と歴史ある建築物の残る神戸元町地区(神戸市)である。空間構成の異なる地区を選ぶことで、大都市型の商業・業務地の多様な空間タイプを調査対象とできる。

OBP地区は建築協定区域、神戸元町地区は都市景観形成地区の区域を対象とし、御堂筋周辺地区は御堂筋を中心に東西に徒歩圏(250m)をめやすに他地区と同程度の地域面積になるよう区域を設定した。

各被験者は対象地区の地図(1/2000)を持って、あらかじめ設定した歩行ルートに従って現地を歩き、景観のまとまりと意識した内容を地図上に自由表記する。設定ルートを歩き終わった後、地図上に示された景観のまとまりに関して、その具体的内容、理由などについてヒアリングを行った。各地区とも1回の調査所要時間は約1時間、また地区全体を歩けるようにルートを設定した。

景観のまとまりの概念に関する被験者への説明としては、具体的に概念を限定せず、歩行時の総合的経験に基づいて、ひとつの景観のまとまりと認識した内容を図及び言語で示すよう求めた。歩行者レベルで都市環境をどのようにとらえているかを把握することが目的である。「景観」ということで、視覚的知覚にもとづくことが前提となるが、「まとまり」がその視覚的情報にもとづき、どのような要素で意識されるかをとらえるため、事前にあまりその概念を限定しない方法をとった。

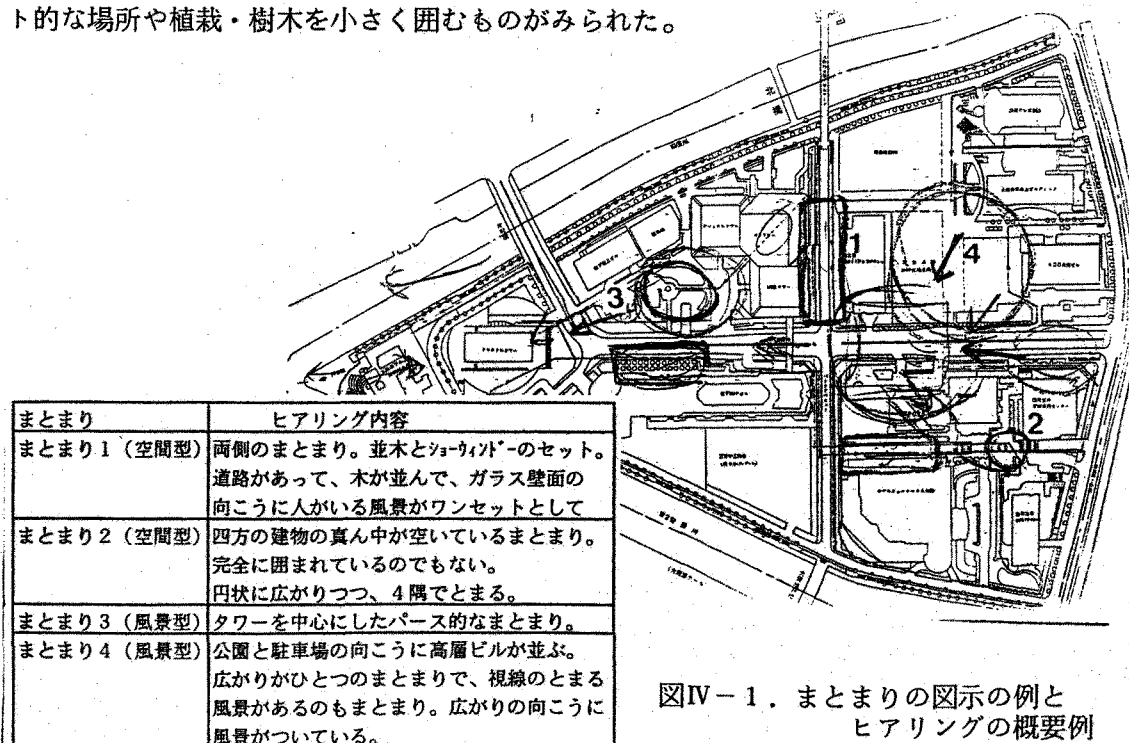
被験者は建築工学科の学生12名（男性8名、女性4名）。景観について一定の理解があり、そのまとまりを意識化できることを前提とした。同一被験者が3地区全ての調査を行った。調査日は1994年10月7～19日の間の平日6日間、いずれも天候は良好。

(3) 調査結果の概要とまとまりの特徴

1) まとまりタイプの分類

調査マップに示された景観のまとまり箇所は、OBP地区66箇所、御堂筋周辺地区70箇所、神戸元町地区60箇所であった。

図示されたまとまり箇所ごとに、その内容をヒアリング結果とあわせて、図示されている範囲や記号の意味を整理する。図IV-1に見られるように、調査マップに示されているまとまりには、①街路や広場などのある範囲を囲むように示しているもの、②矢印や円弧で方向や視界の範囲を示しているものが、全体の78.1%を占めている。この他に③スポット的な場所や植栽・樹木を小さく囲むものがみられた。



図IV-1. まとまりの図示の例とヒアリングの概要例

ヒアリング内容とあわせると、①は一定の空間の範囲をまとまりとしており、②はその地点から見える中・遠景の内容をまとまりとしている。③は注意が引かれるところや空間の質が変わるところとして指摘している。①は空間型のまとまり、②は風景型のまとまりである。③はひとつの建物や樹木・植栽等を図示しており、複数の物的要素が構成する都市空間の認識のあり方を景観とすると、この図示された内容は景観のまとまりとはいえない。しかし、指摘されたところが、空間の質的变化点や特異な場所ととらえると、景観のまとまりの構造に何らかの関わりがあると考えられる。

2) 地区別の特徴

地区別に3タイプのまとまり箇所を整理する(表IV-1)と、各地区とも空間型が最も多い(OBP地区:47.0%、御堂筋周辺地区:60.0%、神戸元町地区:63.3%)。地区別にみると、OBP地区では風景型の割合が高い(31.8%)。

OBP地区で風景型のまとまりが多いのは、河川に囲まれ、スーパーブロック型の開発であり、ビル群の間の空地から中・遠景のシーンとして街をとらえる箇所が多いことが考えられる。

各地区とも指摘箇所の多い空間型の箇所あたり指摘人数をみると、OBP地区4.23人、御堂筋周辺地区2.81人、神戸元町地区2.61人で、OBP地区が最も多い。箇所あたりの指摘人数が多いということは、多くの人々が共通してその箇所を景観のまとまりと認識していることを示している。OBP地区では、複数の建築物が構成する計画的に整備された広場や公開空地などの多くが、景観のまとまりと共通して認識されており、計画的に意図された公開スペースが視覚的なまとまりとしての意味をもっている。

神戸元町地区は箇所あたり指摘人数は低いが、12人中5人が地区全体をひとつのまとまりであると指摘しているのが、他地区にみられない特徴である。ヒアリングでも、全体がまとまりなので、個々のまとまりを指摘しにくい、全体のまとまりと合わないものが気になるといった内容がみられた。

表IV-1. まとまりタイプ別指摘箇所数

まとまり 地区	風景		空間		その他		合計	
	箇所	人/箇所	箇所	人/箇所	箇所	人/箇所	箇所	人/箇所
OBP	21	1.67	31	4.23	14	1.29	66	2.79
御堂筋周辺	11	2.18	42	2.81	17	1.18	70	2.31
神戸元町	10	1.70	38	2.61	12	1.25	60	2.18
合計	42	1.81	111	3.14	43	1.23	196	2.43

3) まとまりタイプの特徴

空間型は、街路の一部分、公園や公開空地、歩道の一部など、施設整備されたオープンスペースを中心にした空間的広がりを示すまとまりの他、歩行者のたまり、交差点周辺のある部分など、地区内の都市空間の一部をまとまりと指摘するタイプである。その場所や空間の範囲を領域として、地図上で示すことができ、意識の範囲がある程度把握できる。また、この地図上の範囲が示す物的な構成の内容を、まとまりの物理的条件として調査することができる。

風景型は、空間的な広がりに対するまとまりではなく、1枚の絵のようなまとまりである。矢印や円弧によって、その見える方向や対象の範囲が示される。風景型のまとまりとしては、視界が開ける地点からの一連の眺め（例えば、河川公園から見える対岸の風景や公園の向こうの風景）、高層ビルがフレームになって切りとられた風景、低層部の緑が連続することにより一連の風景になるビル群、アイストップになる建築物などを中心とした風景などがあつた。

風景型のまとまりは、地図上では、見え方の方向と視点場が示されているが、対象となるまとまりの内容は示されていないため、具体的な見え方はヒアリングから理解することになる。いずれもシーンとしてのまとまりで、複数の物的要素が組合わさっているが、相互の距離感や空間性はなく、まとまりの認識としては、平面的な絵としてとらえられているところに特徴がある。

その他型は、ひとつの建物や樹木・植栽等を図示している。ヒアリングによると、例えば「歩いていて雰囲気が変わる」、「空間的なつながりやリズムが変わる」、「大樹が印象的」などと指摘している。ここで示されているところを空間の質的变化点や地区の環境の中で他と異なる特異な場所ととらえると、景観のまとまりの構造に何らかの関わりがあると考えられる。今回の調査ではまとまりを対象としており、ヒアリング結果とあわせても十分その内容が把握できなかった。

都市の空間環境は、視覚的情報にもとづいて認識されている。それは、主体がその中にいる連続した歩行者空間の一部がまとまり意識されるとなる「空間型」と、主体のいる歩行者空間から離れた空間対象をシーンとしてとらえる「風景型」がある。空間型は、連続する歩行者空間の部分を取り出す意識のされ方と、連続の切れ目を意識するタイプがみられた。

1-2. 空間型まとまりの分析

(1) 空間型まとまりの特徴と空間のタイプ

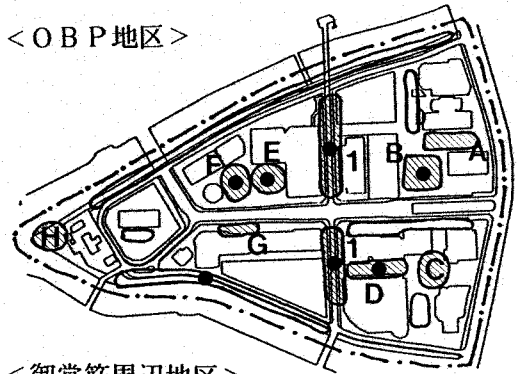
空間型のまとまりの指摘は、各地区とも地区全体に分布してみられるが、このうち、箇所あたり指摘人数が3人以上（25%以上）、およびヒアリングから得たまとまりの強い箇所（●のついているまとまり）を図IV-2で示す。これらの箇所は、共通してまとまりととらえている空間のタイプと考えられる。

ヒアリングでは、図示されているまとまり箇所について、個別にその要因やまとまりの内容について聞いたあと、その中でまとまりの度合いが強いと思われるまとまり箇所を改めて聞いた。●はその強いまとまり箇所として3人以上（複数回答で最初に指摘したものから3番めまでの指摘箇所を対象とした）が指摘しているまとまりの範囲を示している。

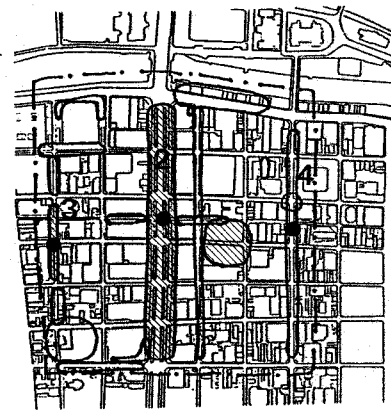
図IV-2でみると、各地区の空間型のまとまりには、街路を中心として、その沿道を含めて一連の広がりをもとまりとしているタイプ（街路型）、公開空地や広場・公園を中心としたエリアをもとまり（空地型）としているもの、地区のある部分の広がりをもとまりと指摘しているタイプ（エリア型）が見られる。

街路型には、OBP地区の街路1や御堂筋周辺地区の街路3のように、同じ街路について交差点や街区単位でまとまりが分節しながらつながっているタイプと、街路2・4（御堂筋周辺地区）、街路5（神戸元町地区）のように、一連のつながりをもった街路としてのまとまりを示すもの

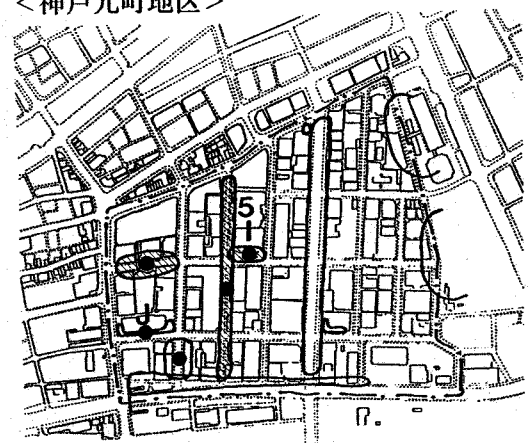
<OBP地区>



<御堂筋周辺地区>



<神戸元町地区>



- 凡例
- まとまり指摘率25%以上
 - ▨ まとまり指摘率25%以上
 - 強いまとまり（ヒアリング）
 - * 数字は街路型の街路番号
 - * 英字は空地型の空地記号

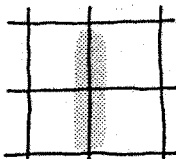
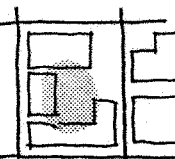
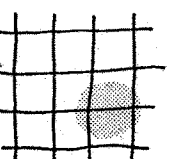
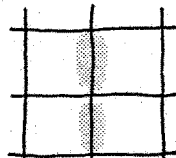
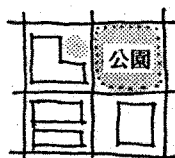
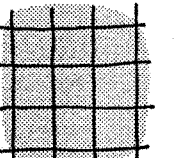
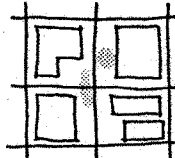
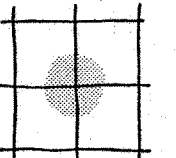
図IV-2. まとまりの強い箇所の分布

がある。街路型のまとまりには、分節型と連続型がみられる。

また広幅員の街路2では、「全体のまとまりの中にシーンのまとまりがある」「交差点ごとに両側のまとまりがあるが、全体としてひとつ」など全体の中いくつかのまとまりがあることを指摘（6人/10人）しており、複合的なまとまり感を示している。

空地型については、OBP地区に多く見られる。空地B・Hは公園を中心にし、A・C・D・Eは複数の建築物によって構成される公開空地を中心にしたまとまりである。神戸元町地区ではビル周りの公開空地と街路が一体になった空間を中心にしたまとまり（I・J）がみられる。また歩道と連続する公開空地の一部が1つの自立した空間としてスポット的なまとまりとなる（G）タイプがある。空地型には、公園や広場など施設としての空地の広がり範囲を単位としたまとまり、空地空間を構成する複数の建築物をも含めた空間の広がり範囲を単位とするまとまり、物的要素では範囲を表現しにくい空間的広がりの中の一部分を自立した空間としてまとまりとするタイプがある。

また、空地Bのように開放的な公園を中心にするまとまりの場合、実際の公園の範囲は樹木や植栽に囲まれることで限定されているが、まとまりの範囲は、その向こうの中・遠景の風景としてのビル群に囲まれている空間としてとらえられている。この場合風景は1枚の絵的なシーンとなって、個々の建物までの距離感は喪失している。物的な条件だけでなく、絵的な風景も空地型のあるまとまりをつくる要因になっている。

	街路型	空地型	エリア型
タイプ1	 <p>連続型</p>	 <p>建築物関連空間型</p>	 <p>地区の部分</p>
タイプ2	 <p>分節型</p>	 <p>空地単体型</p>	 <p>地区全体</p>
タイプ3		 <p>スポット型</p>	 <p>交差点まわり</p>

図IV-3. 空間型の各タイプの類型

エリア型は、地区全体や、交差点まわり・複数街区など地区の部分をもとまりと指摘しているタイプである。いずれも、街路や空地など複数の施設空間を含むエリア的広がりを対象としている。エリア型のもとまりは、共通のイメージや雰囲気の及ぶ範囲が、もとまりとして意識されている。

図示された地図上の広がりの条件からみると、空間型には、大きく①街路型、②空地型、③エリア型の3つが、特徴的なもとまりの単位としてある。

街路型は、いくつかの区間に分節されてその1つ1つが別のもとまりとなっているa)分節型と、1つの街路が一連のもとまりとして示されているb)連続型がある。空地型にももとまりの中心になっている空地のタイプともとまりの範囲の広がりから3種類あることがわかる。図IV-3の模式図に示すように、a)公園や公開空地として1つの施設空間を範囲とするもの、b)周辺の複数の空間構成要素を含むもの、c)例えば連続する歩行者空間など一連の空間の一部を示すものがある。エリア型には、a)交差点周辺、b)地区の一部、c)地区全体という3つのタイプがみられる。

このように都市環境を形成する建築物や道路・公園などの施設単位とは異なり、複数の施設やその構成要素が関与する一定の空間の広がりを単位として、空間的なもとまりが認識されている。

調査マップに示されているもとまりの範囲はあいまいではあるが、例えば街路型でみられるようなもとまりの切れ目には意味があると考えられる。どのような広がりをひとつのまとまりととらえているのか、どのようなところで区切れているのかということに、もとまりの範囲の意味があるものと考えられる。規模としての大きさよりも、そこに示されている広がりの範囲にまとまりの単位の意味と構成要素の構造がある。

(2) ヒアリングによるもとまり要素の抽出

1) ヒアリング表現の分類

各指摘箇所について、ヒアリングにより景観のもとまりと認識した要因や特性について聞いた。1つのまとまりについていくつかの要因が言及されており、複数の要素の組み合わせによって、もとまりが意識化されていることがわかる。

例えば、図IV-2の街路1について、被験者Aは「ここはちょっと広い感じで、賑わいの通りとして、一連の場所としてもとまりがある」と説明している。この説明の中で下線部がもとまりと認識する要因となっている要素と考えられる。12人中10人の被験者が街路

1を中心にした範囲をまとまりと指摘しているが、このうち8人が「並木があること」をまとまりの要素のひとつとしてあげている。また空地型Dについては、「他と違う」「囲まれる」「ビルの谷間」といった要素が、まとまりの要因としてあげられている。

このようなヒアリングによって得られた各まとまりごとのまとまりの要素に関する表現を分類すると、15の要素に分類(表IV-2)できる。表IV-2の「まとまり要素の意味」とは、ヒアリングで得られたまとまり要素の内容について、その文脈から、それらの要素がどのようにまとまりをつくっているかを整理したものである。

15の要素は、緑・建物・歩行者空間といった「空間の物的な構成要素の特性」に関わるもの、広がり・囲まれ・スポット・つながりといった「空間の構成を示す」もの、連続・同じ・同質・変化・方向性といった「空間や場所の質的な印象・感覚」に関わる表現、気分・雰囲気・イメージといった「空間や場所が喚起しているイメージ」に関するもの、と大きく4つの特徴ある要素群に類型化できる。

表IV-2. まとまりの要素

	要素	ヒアリングにおける表現	まとまりの要素の意味・要因
物的	1) 緑	並木、植栽、公園の緑、街路樹	空間におけるボリュームのある緑
	2) 建物	古い建物、ガラスの建物、店舗・商店街 ショウルーム、小さい建物、際に建つ建物	古い建物群や店など建築が意味を持つ空間
	3) 歩行者空間	公開空地、花のある空間、広い歩道、ピロ 広場、噴水・水のある空間	歩行者空間がデザインされていることによる
空間	4) 広がり	自分の周りに広がる、広がり、開放感、 開ける、エリアの広がり	空間的広がり、視界の広がりとしてのまとまり 開放感のあるところ
	5) 囲まれ	囲まれ感、緑のトンネル、ビルに囲まれる、 ビルの谷間、店・壁面等と並木に挟まれるところ	建物・緑・ひさし・壁面などによる囲まれ感 のあるところ
	6) スポット	小さい場所、スポット的な場所	小さい自立した場所としてのまとまり
	7) つながり	一連の場所、長い立体感、チューブ、 ひとつつながり	一連のボリューム感のある空間
感覚	8) 連続	木が並ぶ、店が並ぶ、緑が連続する、雰囲気 の連続 古い建物が並ぶ、同じ様な壁・同じ性質が続く	形状、構成要素、性質、雰囲気等が続いている 連続感によるまとまり
	9) 同じ・揃う	テクスチャが同じ、色が揃う・統一、同じイメージ 建物の高さ・壁面が揃う、様式・デザインが同じ	形状、素材、様式、特性などが揃っていること によるまとまり感
	10) 同質・類似	色調が類似・統一、均質な空間、全体が同じ様、 建物の感じが似ている、かたちが似ている	形・感じの類似、空間の均質性、色調の統一等 からのまとまり
	11) 変化・対比	周囲と違う、違う雰囲気、建物が高い・強調される 緑とビル、高低差がある、コントラストがある	対比的なものによる空間構成 形状・雰囲気がかわることによるまとまり
	12) 方向性	軸線がある、求心力がある、まっすぐ 山と海の間	地域性や動き、空間構成等により生まれる方向 性が意識される空間
イメージ	13) 気分	わくわく、安心・落ちつく、楽しい、寂しそう	その場所で感じる気分がある
	14) 雰囲気	やすらぎ、暗い、明るい、寂しそう、違う雰囲気 一体が灰色っぽい、ひとつの雰囲気がある	その場の持つ・生み出す一定の雰囲気がある
	15) イメージ	神戸のイメージ、ショッピング・エリア、風景のワンセット ひとつのイメージ、庭みたい、下町・ごちゃごちゃ	場所が記憶のシーンにだぶる、比喩的表現、 期待・思いとの相似

景観のまとまりは、単に空間を構成する物的条件の特性によって成立しているのではなく、空間の構成や質、その場の雰囲気など、より質的、感覚的な要素の組み合わせによることがわかる。

2) まとまりの型とまとまりの要素の構成

各まとまりタイプごとに、ヒアリングから得られたまとまりの要素の表現を、15の要素に分類してその延べ数を集計する(表IV-3)。

表IV-3. まとまりタイプ別のまとまり要素の構成

要素	物的構成			空間タイプ				空間感覚					イメージ			合計
	緑	建物	歩行S	広がり	囲まれ	スロツ	ツガリ	連続	同じ	同質	対比	方向	気分	雰囲気	イメージ	
街路型	39	28	6	4	10	1	11	13	17	10	20	13	25	15	303	
空地型	39	11	29	20	9	4	10	16	8	19	7	20	23	14	287	
エリア型	9	24	4	15	6	0	0	4	9	6	9	6	5	16	127	
合計	107	59	39	39	71	10	15	59	64	31	38	38	67	47	717	

各タイプ別のまとまり指摘延べ数は、街路型145、空地型137、エリア型67であり、各まとまりタイプ別の平均要素数(要素の総数/まとまり指摘延べ数<各まとまり箇所指摘人数の総和>)は、街路型2.09、空地型2.09、エリア型1.90で、いずれも平均2要素程度の要因の組み合わせによって、まとまりの内容が説明されている。また、いずれも物的構成だけでなく、空間の感覚やイメージとの関係が大きい。

表IV-3からは、各まとまりタイプ別に、街路型では緑・同じ・連続が、空地型では緑・囲まれ感・雰囲気が、エリア型では建物・雰囲気・イメージが、まとまりを構成するの要素として多くあげられていることがわかる。

(3) 空間タイプ別の事例検討

まとまりの認識には個人差があると考えられるが、箇所あたり指摘人数の多いまとまり箇所(図IV-2で指摘人数が50%以上で●のあるもの)は、共通してまとまりと認識されていると考えられる。まとまりの中には、ヒアリング表現にもあるように、「ごちゃごちゃしている」「他とちがう」などマイナス評価を含んだ要素が要因となって、1つのまとまりの範囲を示しているものもみられるが、箇所あたり指摘人数の多いまとまりについては、概ねプラスの評価となっている。これらのまとまりについてその意味と空間特性を分析することにより、共有化しやすい景観のまとまりの条件、共通してまとまりとして意識される空間の構成について検討する。

●空地型

図IV-2に示されている箇所あたり指摘人数の多いまとまりのうち、空地型(A~J)について、各箇所ごとにまとまりの概念と空間特性を表IV-4に示す。まとまりの概念とは、ヒアリングで表現されているまとまり要素を各類型別に抽出して集計したもので、各被験者の延べ数となっている。表IV-4に示されている数字は、まとまりの要素の類型別の出現頻度である。

空間特性は、まとまりとして図示された範囲の核となっているオープンスペースの特性をまとめたもので、a)地区内の歩行者の動きに対して、どのような位置にあるのか(まとまりの位置)、b)建築物、樹木、水等、どのような物的要素によって空地が空間化されているか(空間構成)、c)空地の相対的な規模・形状、d)空地における視界の広がり条件、の4つの視点から検討している。

ヒアリングで得られたまとまりの要素の類型別の出現頻度からは、①物的構成と空間感覚によるまとまり(A・D)、②空間感覚と空間の質的印象によるまとまり(C・E)、

表IV-4. 空地型まとまりの要因と空間特性

空地	ヒアリング				空間特性				
	物的構成	空間感覚	質的印象	雰囲気	まとまりの位置	空間構成	規模・形状	視界	
A	並木 植栽(3) ビル	囲まれる(2) 低層部の まとまり 森の中		0 冷たい 固い	2				
B	芝生 何もない	広がり(5) 囲まれる(3) ビルの風景に 囲まれる(2)		0 安心 開放感	2				
C	レベル差 高い所	広がり(5) 高いビルに 囲まれる(4) ビルの間	変化 他と違う(4) 統一感(2)		0				
D	並木(5) 植栽(2) ウォークウェイ	囲まれている(4) 谷間すき間 小道(4) おおわれる	周りと違う(4)	4 くつろぎ おしゃべり おきまりの絵 計画的	4				
E	広場を向いた 建物	囲まれる(5) 視野が広がる(2)	求心的(3) 中心 統一感 計画的		0				
F	緑(3) 木・植栽	囲まれる(6) 中にはいる 小さい(3) 独立	他と違う	1 ほっとする くつろぎ	2				
G	並木(6) 店舗と テラス	間の空間(3)		0 1つのマーク 賑やか(2) 楽しい 知っている風景	3				
H	水辺(2) 端部	水に向く 水に囲まれる (4) 視界が広い	足元の一体感	1	0				
I	歩行空間	スポット的 広がり 向いと一体	色が同じ	1 気持ちがいい 明るい 開放感	3				
J	緑(2) 植栽 歩行空間	囲まれる そこだけの まとまり	統一	1 落ちつき	1				

(注) 空地の英字は図2の空地型まとまりの英字と同じ

③空間感覚によるまとまり（B・F・H）、④雰囲気の影響の大きいまとまり（G・I）の4タイプがみられる。

タイプ①の2箇所はいずれも通り抜け通路型空間で、並木・植栽の存在と囲まれ感がまとまりの要因になっている。ビルに囲まれているが、建築物は並木のむこうにあり、歩行者レベルでは低層部の開放性が低いこともあって、ビルの存在はほとんど意識されていない。Dについては4/10人が、周辺とちがう場所として認識しているところが特徴的である。自分自身に近いところでの囲まれ感と、通り抜け空間として主要な道から連続するが少し離れた位置にあり、デザインされた自立的な空間になっていることが、他と違う場所という表現に対応する物的状況である。

タイプ②は、いずれも高層建築物に囲まれた整形のドライな広場である。ビルに囲まれる空間を中心としたまとまりでは、空間内の印象や場の求心力が、空間を囲こむ構成要素より意識されている。また空間の形や質の等質感が他と異なる空間意識を生み、まとまりに関与している。

タイプ③には、特に共通する空間特性はないが、いずれも自然系の公園といえる場所で、地区内の人の動きからも少し離れた位置にある。物的な空間構成は異なるが、空間感覚の要素のうち、いずれにも共通して囲まれ感をまとまりが要因となっている。各々、囲まれ感の意味、内容が大きく異なる。

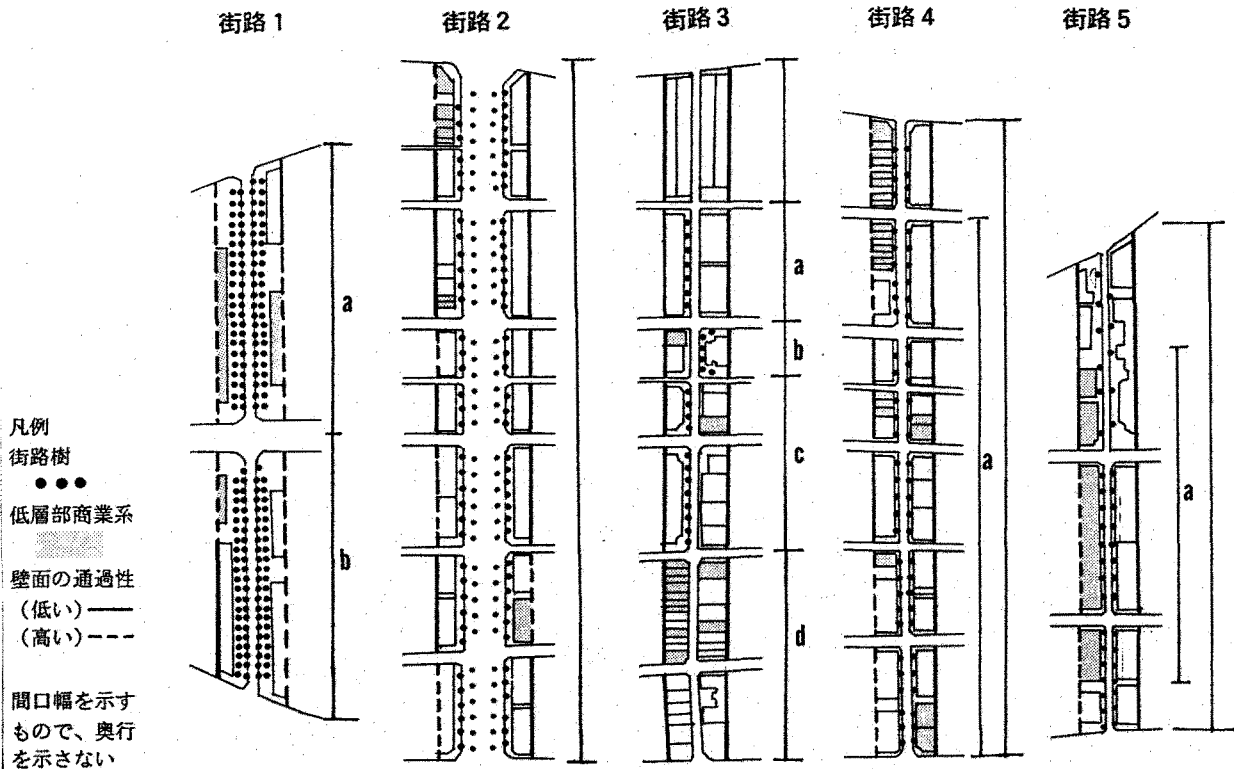
Bの公園では広がり感と囲まれ感が両立している。物理的空間構成としては、公園のエッジは緑に囲まれているが、視野が広がる大きい空地であるため、その向こうの風景としての中～遠景のビル群に囲まれているように感じる。物的な構成要素ではなく、絵的な風景による囲まれ感がまとまりの要因となっている。Fは樹木と植栽によってデザインされた小公園型の公開空地で、樹木によって視界が広がらない。ビルの谷間に位置しているのに視界が緑にさえぎられてビルがみえない。緑の中に入るような囲まれ感である。緑の感覚が続く範囲がまとまりとなっている。Hは地区先端の公園で、3方が水に面している。視覚の条件とは関係なく水に囲まれた範囲が1つの自立したまとまりになっている。

タイプ④は歩道と連続する人通りのある空地の1部で、建物や緑・道路等の物的要素によって限定されている空間ではない。いずれも歩道と連続する公開空地が形成する大きな歩行者空間の一部分が、まとまりとして指定されている。このようなところでのまとまりの範囲は、例えば、カフェテラスの賑わいや商業地区のイメージ、歩行者空間の開放感など、場の特性によって生み出される雰囲気やイメージの及ぶ範囲となっている。

表IV-5. 街路型まとまりの要因

街路	物的構成	空間感覚	質的印象	雰囲気・イメージ
1	a 並木のあるところ(8) 緑を感じる(4) 並木道 ファースト・ショウウィンドウ	一連の場所 緑のトンネル(2) まっすぐ 並木と建物に囲まれる	緑の連続	賑わいの通り わくわくする 風景のワンセット
	b 並木(5) 並木道 緑	一連の場所 並木と壁がつくる空間		
2	いちょうの木(4) 緑	ボリュームの連続感 大きなチューブ	方向性がある(6) 壁面・高さが揃う(3) 他と違う均質感 整然	たてのイメージ 御堂筋のイメージ 車/人/緑の つながり軸
3	a 街路樹 建物と木		対比として	同じ様な雰囲気 人工的
	b 街路樹		釣り合い	
	c 公開空地と植栽 並木と歩道	緑に囲まれる 壁で空間が区切られる		他と違う
	d 低い建物・古い建物		スケールが小さい	ごちゃごちゃ 下町っぽい
4	緑が多い(3) 並木と赤ばい建物(4) 古い建物と並木	両側から木がかぶさる		雰囲気がある 1本の筋のイメージ 美しいとおり
5	並木(4) ショーウィンドウ(2)	道としてエリア的 広がりのあるまとまり	見通しのよい連続 色・木・壁面の統一感 パースがきいてまっすぐ 一体が灰色っぽい	神戸のイメージ 商業エリア 花がきれい

(注) 街路の番号は図2の街路型まとまりの番号
()の数字は出現頻度



図IV-4. 街路型まとまりの空間特性

空地型のまとまりは、大きく「囲まれ感」と「雰囲気範囲」の2種類があるが、囲まれ感の内容は多様で、物的な構成だけでなく、空間の質、風景の配置も、景観のまとまりの構成概念になることがわかる。

●街路型

街路型についても、ヒアリング結果からまとまりの概念の構成を整理する（表IV-5）とともに、各街路の空間構成を現地調査結果からまとめる（図IV-4）。

街路型のまとまりの単位は、空地型に比べ被験者による差が見られるが、図IV-3でもみたく大きく2つのタイプがみられる。①街路の概ね全区間を1つのまとまりとするタイプ（街路2・4・5）と、②街路がいくつかに分節され、その区間ごとにまとまりとするタイプ（街路1・3）である。

全区間型のまとまりのうち、被験者が共通して全区間をまとまりと指摘しているのは街路2である。街路2は地区のシンボルとなる街路で、銀杏並木と壁面・高さの揃った沿道建物が連続して並ぶことによって生みだされる軸性（方向性）と連続感が、まとまりの要因になっている。イメージの要素も、この「通り」としての全体像が意識されている。

街路4・5は、並木と雰囲気が、まとまりの要因として共通して大きい。街路4は並木と点在する古い建物が「通り」としてのイメージを形成し、並木と通りのイメージが、まとまりの要因になっている。街路4については、北西側ブロックで狭小な店舗が並ぶため、このブロックをはずしてまとまりの範囲（4-a）を示すものがあつた。

街路5は、並木等による通り全体の視覚的連続感と、沿道店舗が生み出す通りを中心にしたエリアのイメージが広がりとなって、通り全体がまとまりとして認識されている。沿道店舗のイメージ喚起力が強く、店舗の並ぶ範囲をまとまり（5-a）とする指摘も見られた。

全区間型は、街路空間の物的構成要素がまとまりの概念をつくりだす要因として強く働いているが、同時にその要素の空間構成の特性が一定のイメージや雰囲気を生み出す力を持っている。そのイメージや雰囲気による一体感もまとまりの形成に影響している。

分節型まとまりを示す街路3では、3-d区間のみ、沿道に狭小建物が並び「ごちゃごちゃ」して、他の街区間とは雰囲気が異なる。3-a・b・cは、主に街路樹の条件の変化により分節している。3-aは西側に、3-bは東側に、3-cはまた西側に同じ種類の街路樹が並ぶ。沿道建物の形態と並木の有無など、街区ごとの沿道構成の違いが街路空間のまとまりを分節している。

街路1は街路3と異なり、街区間の沿道構成の差はあまり見られないが、幹線道路の交わる交差点によって、大きく2つのまとまりに分節される。大きな交差点は、御堂筋の例にも見られるように、連続感を区切る要素である。特にOBP地区はスーパーブロックが1つの開発単位になっており、賑わいの中心の通りであっても、交差点がブロックを分け、2つのまとまりになる。

分節型と連続型を比較すると、街路の空間特性からは、分節がおこる条件には、①車道広幅のより大きい街路と交差する場合、②街路樹の植え方、③沿道建築物の用途・規模・形態の大きな変化があげられる。しかし実際の空間構成をみると、必ずしも連続型で各街区の沿道建築物の規模や街区の大きさがそろっているわけではない。表IV-5の街路型のまとまり要素分析を連続型と分節型に分けた場合、大きく異なるのは、「方向性」の要素であった。これは、連続型のみで見られる要因で、「同じ」「連続」「緑」について4番目に指摘の多い要素である。連続感は、どちらのタイプにもあらわれる要素である。「方向性」の要素は街路2で顕著であるが、街路4では「1本の節のイメージ」、街路5では「統一感」「パースがきいてまっすぐ」といった表現に、イメージや感覚としてあらわされている。視覚情報から生まれる空間の物的条件についての感覚が、イメージとしての方向性を生み、一連の「とおり」としての認識につながっている。

(4) まとまりの構造分析

1) 多変量解析によるまとまり構造の類型化

まとまりのタイプは、図示情報に基づく空間特性から分類しているが、空間的なタイプとは関係なく、個々のまとまりを景観把握のひとつの空間的まとまりの単位要素としてとらえることが考えられる。この景観のまとまりの単位空間について、ヒアリングの内容から得られたまとまりの要素の組み合わせの特性から、そのまとまり感を形成している要素の構造を分析する。

空間型まとまりの111サンプルについて、各まとまり別に、ヒアリング結果から抽出された15のまとまり要素のうち言及された要素を全て抽出する。このまとまり要素を変数カテゴリーとし、数量化Ⅲ類によって、サンプル（個々の景観のまとまり）を特徴づける新たなファクターのサンプルスコアを設定する。数量化Ⅲ類の分析結果（表IV-6）より、累積寄与度が50%を越える5軸まで用いることにより、サンプルスコアの組み合わせにより各サンプルの特性を5軸上の分散として位置づけることができる。これを111サンプルの特

表IV-6. 数量化Ⅲ類による累積寄与率

	第1軸	第2軸	第3軸	第4軸	第5軸
固有値	0.403	0.381	0.336	0.284	0.269
累積寄与率	0.129	0.251	0.358	0.448	0.534

表IV-7. 分散分析による検定結果

	第1軸	第2軸	第3軸	第4軸	第5軸
F値	1.89	1.02	2.3	0.59	2.08
F検定	*		**		*

**は5%で有意
*は10%で有意

性を示す分類変数とし、ウォード法を適用してクラスター分析を行う。クラスター分析の結果について、その有効性を確認するため、各分類変数に関する分散分析によるF検定（表IV-7）を行ったところ、3軸について有意差が認められた。

クラスター分析の結果より、景観のまとまりを6つの構造タイプに分類し、タイプ別にまとまり要素の出現頻度を集計する（表IV-8）。

表IV-8より、タイプ1は、並木や植栽の緑の存在と空間が連続するという感覚にもとづくまとまりである。タイプ2は、物的要素として建築物の影響が大きく、空間が軸性や求心性をもち、質的な同一感や均質感を感じる範囲をまとまりとするものである。タイプ3は、イメージ喚起力の高い空間構成要素による固有のイメージがエリア的まとまりをつくるタイプで、空間の構成特性として広がりがまとまりの要素となっている。タイプ4は、

表IV-8. まとまり構造タイプ別まとまり要素の構成

構造タイプ	1	2	3	4	5	6	
箇所数	26	24	15	15	20	11	
まとまりの要素	物的緑	24	8	3	0	7	1
	物的建物	5	14	4	6	2	0
	歩行者空間	0	4	3	0	7	11
	空間広がり	0	5	11	0	2	0
	空間囲まれ	7	4	3	0	11	1
	空間スポット	0	0	1	0	9	0
	空間つながり	5	3	0	0	1	2
	感覚連続	14	10	0	0	2	6
	感覚同じ・揃う	9	13	1	0	9	2
	感覚同質・類似	0	6	2	0	11	0
空間イメージ	対比	1	3	1	7	11	0
	方向	2	14	0	0	0	1
	気分	7	3	4	1	8	1
	雰囲気	10	3	2	14	9	2
空間タイプ	イメージ	6	1	12	4	5	2
	街路型	16	17	4	6	5	4
	空地型	7	4	3	1	12	6
エリア型	3	3	8	8	3	1	

主に雰囲気によってのみまとまり感が形成されているタイプである。ごちゃごちゃしたり、動きがあったりと周辺と異なる雰囲気の範囲が意識されたものが多い。タイプ5は、空間の囲まれ感にもとづくまとまりで、他の場所と対比的に、類似性・同質感のある空間となっているところである。タイプ6は、歩行者空間としてデザインされているところで、自立的にデザインされている要素がまとまりの要因になっている。

2) 構造タイプとまとまり要素の構成

まとまり構造の6類型について空間タイプ別のまとまり数(表IV-8)をみると、タイプ1・2で街路型が、タイプ3でエリア型が、タイプ5で空地型が多くみられるが、どの構造タイプにおいても、3種類の空間型まとまりがみられる。まとまりの構造は、必ずしも空間タイプと連動するものではなく、まとまり要素の構成のあり方が、まとまりの質的特性を示すものであるといえる。

写真1は、構造タイプ1のまとまり箇所の事例である。図IV-2における街路5(上)と空地F(下)は、空間タイプは各々、街路型、空地型と異なるが、いずれもまとまりの構造タイプは同じである。まとまりの構造は、緑の連続感がまとまりを形成している点で、質的に同じ空間であることが示されている。街路5は並木の視覚的連続感と沿道店舗のイメージの連続によるまとまりである。空地Fは緑の中に入るような空間で、緑のポリュー



ムの広がる連続感がまとまりとなっている。まとまりの構造の質は同じであっても、フィジカルな空間構成要素の組合せ、デザインは異なる。緑のデザインの方法によって、同じまとまりの質となる「連続」という要素がデザインできる。

写真2は、いずれもまとまりの構造タイプ5の箇所である。空地C（上）は人工的なデッキ広場であり、空地B（下）は自然系の公園である。デザイン要素は全く異なるが、まとまりの構造としては、いずれも建物に囲まれた他とは異なる同質感のあるまとまりとして、質的に同じタイプに類型できる。デッキ広場はその典型であるが、空地Bは、実際は樹木・植栽に囲まれたビル街の街区公園である。公園のむこうに広がる風景としてのビル群が空地Bに対して囲まれ感をつくる。同じ「囲まれ」感も、デザイン的には、いろいろ解決できる。この構造タイプ5は、内側に同質感があり、周辺との対比的な空間性を示している。まとまりの質の具体的デザインには多様な手法が考えられる。

このようなクラスター分析によって6類型に分類した構造タイプの特性をまとめたのが表IV-9である。

構造タイプ2の方向性には、街路型の直線的な軸性と空地型の求心性の2種類がある。

表IV-9. まとまり構造タイプ別のまとまり要素の構成

まとまり構造タイプ	まとまり要素の構成	具体的状況例
タイプ1 (緑の連続)	並木や植栽の緑がボリュームとして、また視覚的に連続することによって生み出されるまとまり 周辺条件との関係で何らかの気分・雰囲気を伴う	両側に街路樹の続くストリート (店舗等、沿道建築物の特性が雰囲気形成) 樹木など緑に囲まれた空間 (公園、公開空地など)
タイプ2 (方向のある空間)	建物の並び方や形態が揃っていることから、直線型の軸性が生まれることによるまとまり 建物群との関係や建物の影響によって、空間が求心力をもつことによるまとまり	沿道建物の形態、用途の揃ったストリート (沿道がオフィス系の街路が多い) 建物に囲まれた広場・交差点 (内側感覚・人の動きの集まる場所など)
タイプ3 (広がりイメージ)	特定のイメージの広がりエリアとしての空間 共通のイメージがまとめる範囲 (良いイメージも、マイナス・イメージもある)	商業地区の賑わいのあるエリア (店舗・カフェ・人などがつくるシーン) 特定イメージのある公園や建物に隣接するエリア (公園の近所、〇〇建物の横など) 車の多い裏空間
タイプ4 (雰囲気型)	周辺と違う雰囲気がその空間を特徴づけるまとまり 周辺との対比による違う雰囲気が意識化される	動きや見え方の変わる交差点 ビルの並ぶ町中でごちゃごちゃしたところ (建物規模が小さい、密集) 裏通り
タイプ5 (同質の囲まれ感)	建物や緑などに囲まれ、他と違う同質の空間として形成されるまとまり 街路や建物、緑、水域に囲まれた自立型の空間	建物間に配置された広場型プロムナード 建物に囲まれた建築群の中の広場 歩道との間に植栽がある自立型の公開空地 ピロティ空間
タイプ6 (デザインされた歩行者空間)	通り抜けやたまりなど、歩行者の空間としてデザインされているところ(歩行者の場所)	建物周りの歩行者空間(公開空地) リニアな公園 花や噴水や緑のある空間

街路や空地は周りの建築物によって、「空間」として認識されている。この空間化に関わる建築物の形態や質が揃っていることが街路空間、広場空間を限定的に確定し、そこが求心力をもつ。同じようにまとまりが図示されていても、構造タイプ1では、緑の要素が空間をまとめているため、街路空間、広場空間という認識があいまいで、緑があることがまとまりの意味になっている。一方、構造タイプ2では、建築物によって、街路、広場が空間化されている。軸性や求心力といった、空間そのものの質が意識されている構造タイプのまとまりは、業務系施設が形成する空間に多くみられる。

業務系地区では建築物が意識されるのに対し、商業系では個々の建築物よりエリアのイメージやそのイメージの広がりがまとまりの認識につながっている。このような商業地区と裏通りが、構造タイプ3に多く、エリアとしてまとまりが認識されているケースが多い。この場合、まとまりの広がりにはフィジカルなエリアの大きさというよりも、イメージの広がり示している。例えば道は、物理的な幅員をこえて沿道も含め、あいまいな範囲まで広がっている。

タイプ4は、雰囲気为主要なまとまり要因となっている。景観という場合、よい景観、悪い景観という表現がみられるが、今回の調査では、指摘するまとまりについて、良い、悪いの基準は全く設定していない。結果的には、「ごちゃごちゃしている」「駐車場がぼーと広がる」ところを、マイナスのまとまりとして表現（ヒアリングによる）しているものがみられた。タイプ3はイメージ型のまとまりで、商業系の空間とどちらかというところごちゃごちゃしているとか、裏通りなど、マイナス型のまとまりの2つがみられるのに対し、ほぼ雰囲気にのみに要因があるタイプ4は、周辺と少し雰囲気が異なるようなところが多い。イメージが建築物の特徴や街区の用途など、ある広がりの中でのフィジカルな条件によって喚起されているのに対し、雰囲気は交差点や街角、施設まわりなど、ポイントとなる空間構成要素の特性によって、生みだされている。

タイプ6は、歩行者空間としてデザインされていることが、要因となっている。空間の構成や質的な要素としては連続性が少しあげられているが、歩道が広かったり、ポケットスペースがあったり、ピロティになっていたり、公開空地に噴水があったりと、どちらかというところ、場所のデザイン要素に影響されている。まとまりの意味としては、空間型まとまりとその他型まとまりの中間的なタイプといえるのではないかと考える。

計画単位としてのまとまりは、空間的に把握する必要があるが、地区の景観計画においては、この構造類型が示すまとまりの質的構成が地区の特性につながると考えられる。

1-3. 風景型まとまりの分析

風景型のまとまりは、各地区でみられる。OBP地区21箇所、御堂筋周辺地区11箇所、神戸元町地区10箇所の指摘がある。風景型まとまりは、視点場から、どの方向のどのような範囲をみているかが図示されている。「景観のまとまり」の対象は、風景シーンであるが、図示上は、視点場か、見える方向と概ねの広がりが見え、その結果、具体的なまとまりの内容は、ヒアリングでしかとらえられない。

空間型のまとまりが、視覚情報だけでなく、視覚情報に基づく、イメージや感覚など複合的な知覚経験の条件もあわせて、ある連続する空間の範囲を示しているのに対し、風景型は、視覚的なシーンをまとまりとしているところに大きなちがいがあつた。中・遠景のシーンとなつたまとまりは、空間というよりも、個々の要素間の距離がなくなり、絵的な意味をもつ。

空間型のまとまりは、各々を都市環境の空間構成の要素単位として、とらえることができるが、風景型の場合は、視点場の空間性（視覚の広がり、見通し、近景の条件など）と対象となる風景の構成の両方が、都市空間環境の形成との関係において関わってくる。都市空間の見え方の構造も空間形成の条件になるといえる。

(1) 視点場と対象の特徴

複数の被経験者が指摘した風景型まとまりの視点場と対象の風景の方向を示したものが図IV-5である。まず3地区に共通して、地区外周部の視界の開ける地点から地区外側の風景をまとまりとしているものがみられ、指摘率も高い。河川や公園、広幅員の道路があると、視界が開ける。その先に、目にとまるビルやビル群があると、手前の公園や河川を中景として、1つのまとまりのあるシーンとしてとらえられている。

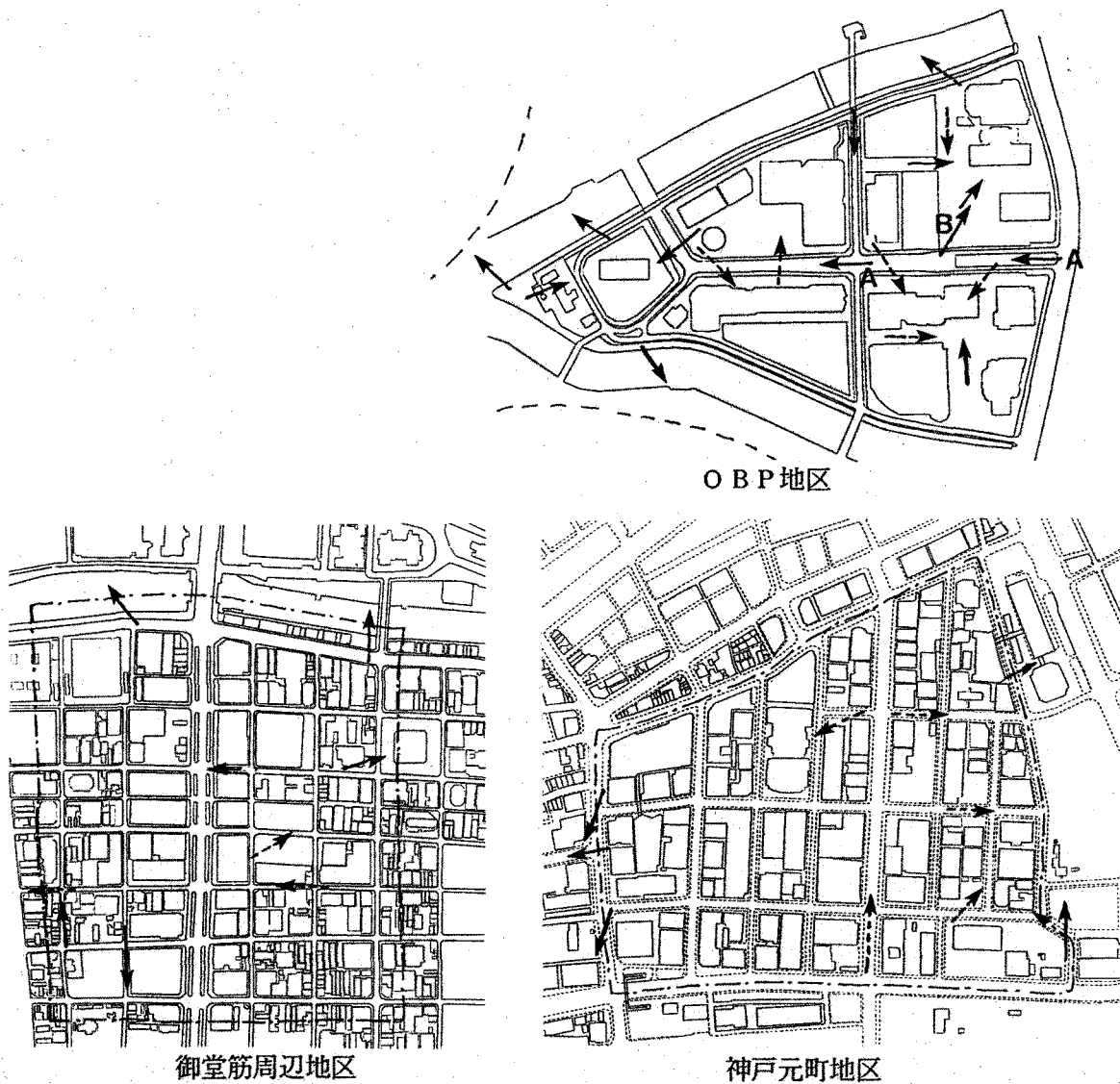
各地区ごとにみると、OBP地区では、ブロックA・E内のビル群が、風景型まとまりの対象としてとらえられているが、その他のブロックにおいては、風景型まとまりは指摘されていない。また、地区中央の東西道路は、幅員が大きく、西端にある高層オフィスビルがアイストップになって、パースペクティブのきいた街路景観が、街路空間としてというよりも1つの風景として景観のまとまりがとらえられているところが特徴的である。

御堂筋については、地区内のうら通りで、ビルとビルの間からみえる風景や、高密度なオフィス街の中で、駐車場や小規模建物が並ぶと、そこだけ視界が広がり、その時見える風景が、1つのシーンとなり、風景型のまとまりとして示されている。

神戸元町地区では、京町堀通りなど通りの風景が指摘されている。

主な視点場は、①河川、公園等のオープンスペースがあって、視界が広がるようなところ、②ビル群の中で、建築物が全体として視界におさまるような引きのとれる場所（具体的には広場や小公園、広幅員の歩道、広幅員の道路など）、③見通しのきく直線的な広幅員の道路、である。いずれも視界が開けることにより、まちの空間構成要素が空を背景に視界におさまる場所といえる。

ヒアリングとあわせて、風景型まとまりの対象となっているシーンの内容を検討すると、シーンのなかで中・近景があいまいなケースもみられるが、多くは複数の建築物や視界の中心となる物的要素が、「空」が背景としたシーンとなっていることが共通している。



図IV-5. 風景型まとまりの視点場と方向

(2) 風景型まとまりのタイプ

風景型のまとまりは、その範囲が具体的に図示されていないため、その内容はヒアリングによって確認できるものでしかない。

ヒアリングでは、例えば、図IV-5のAについては「この辺からの眺め、木があってそのバックに高層ビルがたつ。絵的・フレーム的なまとまり」、「視界が開けて、その中に高いビルがあって絵になる。建物と空のバランス」と表現されていて、高層ビル（クリスタルタワー）が絵としてとらえられている。

また、Bについては、「ミドリに囲まれた部分があって、その向こうに建物があると、建物がみんな仲間に見える」「（公園から）東京海上の方へむかうところから見ると、森があって、（KDD、東京海上など）のビルが、森を介してバランスよくまとまっていた」と説明されている。ビルの足もとに緑が広がっている場合、そのむこうのビル群が、中景の緑によって、遠景としてまとめられているように見ている。これは、緑だけでなく、デッキ広場の下からながめたビル群の風景や低層建物のむこうにある高層建物群など、低層部に同質の要素が連続してあるときにみられる。

このようなヒアリングの内容を抽出して、7種類の風景タイプに分類した（表IV-10）。

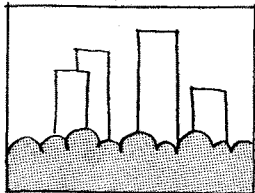
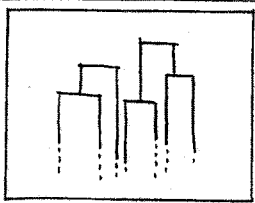
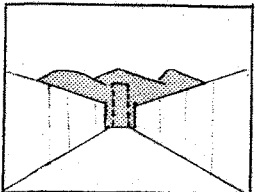
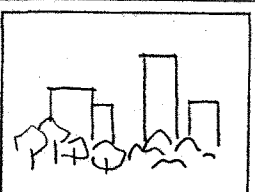
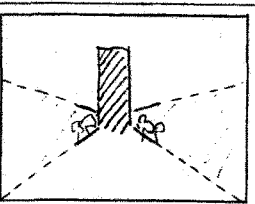
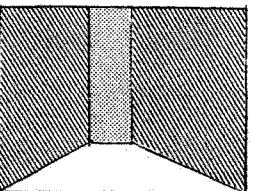
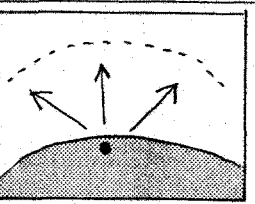
「タイプ1」は、ビル群の風景のまとまりで、視野の下部に緑や低層建築群など連続する同質の要素がある場合、それが全体をまとめて1つのシーンにする効果がある。

「タイプ2」は、まちの1部が1つのかたまりになっているような風景で、視線が上にむいていて、中景がほとんど意識されない状況で、ビルの上部が連続したまとまりとして1つのシーンをつくっているものである。これは、調査対象地区がかなり高密度に高層ビルの立地する地区であったために、視線を引くかたまりがあると、このようなまとまりがあらわれたのではないかと思われる。

「タイプ3」は、広幅員の直線的な街路景観である。これは、OBP地区で2箇所、神戸元町地区で3箇所みられるが、このうち、4箇所は、通りのつきあたりに高層ビルや、山、公園の緑のかたまりがあり、通りのむこうに視線をまとめるものがある。街路空間については、空間型として多くのまとまりが指摘されているが、風景型でとらえられている街路については、空間型のまとまりが指摘されているものはほとんどない。つまり、街路は広幅員になると、歩行経験より視覚情報によって把握され、パースペクティブが卓越した1つのシーンとしてとらえられている。御堂筋が街路型を示すのは、その中で特徴的である。

「タイプ4」は、視界にはいつているシーンが、1枚の絵のようにとらえられているタ

表IV-10. 風景型まとまりの要素

タイプ	ヒアリングによるまとまり内容の表現	まとまりの意味	タイプイメージ
1	<ul style="list-style-type: none"> ・緑とビル群 ・川と緑のむこうにあるビル群 ・下がつながっているとひとつのまとまり ・デッキのむこうの建物群 ・添景としての小さいビル群のむこうに大きいビル群 	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木等の緑やデッキの広がり ・低層の建物群などで、視界の下の方が連続していると、そのむこうの建物群をふくめて1つの風景にまとまるタイプ 	
2	<ul style="list-style-type: none"> ・高層ビル群のかたまり ・開けて、そのむこうに建物と空 ・屋根のラインが続くまとまり ・遠くから見るとビルが波のようにある 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物を1つのかたまりとしてとらえているタイプ ・視線が上にむいていて、中景が意識されていない 	
3	<ul style="list-style-type: none"> ・通りのパースとしてのまとまり ・通りが遠景のようにみえる ・1つの風景、眺めのまとまり ・通りのむこう 	<ul style="list-style-type: none"> ・直線的な通りで、むこうにアイストップ（山、建物など）がある時に、1つの眺めとして風景になる 	
4	<ul style="list-style-type: none"> ・景色、風景、まちのイメージ ・ワン・ショット、絵はがきの ・絵のような ・視界が広がる眺め ・背景に空 	<ul style="list-style-type: none"> ・遠景が1枚の絵のようになっているタイプ ・視界の範囲にはいった要素がひとまとまりの絵になる風景タイプ 	
5	<ul style="list-style-type: none"> ・アイストップなるものがある ・背景の空の中にある ・直線の先のビューポイント 	<ul style="list-style-type: none"> ・アイストップになる建物が焦点になって切りとられた風景（中景部はあいまい） ・空を背景に建物がある状況 	
6	<ul style="list-style-type: none"> ・間からみえる、ビルの間に見える ・ビルに切りとられた空が額縁 ・建物の間のむこうの風景 ・細い道からの見通し 	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的狭い道路沿道の大規模なビルが切りとった空間の風景 	
7	<ul style="list-style-type: none"> ・緑の広がり ・川にむかって広がり、視線がいく ・見渡せる ・眺め 	<ul style="list-style-type: none"> ・180度以上視界が広がる開放的なところからの遠景の眺め 	
8	<ul style="list-style-type: none"> 〈その他〉 ・異質な風景 ・立体的にみえるところ ・オープンスペースのむこうのかたまり 	<ul style="list-style-type: none"> ・その他 	

イプである。このタイプは高層ビルや特徴ある建築物など、周辺と異質の建築物を中心に
したシーンを指摘している。OBP地区では、クリスタルタワー周辺、大阪城のみえるところ、
御堂筋周辺地区では、中之島周辺、日商岩井ビルの街区、神戸元町地区では、貿易センタ
ービル、市庁舎など、特徴のある建物を中心にしたシーンである。しかし、まとまりの要
素としては、建物を指摘するのではなく、建物と空との関係や建物のイメージについて語
られている。

「タイプ5」は、アイストップになるものが指摘されている風景である。タイプ4と異
なり、このタイプでは、アイストップになる建物が中心にある。周辺の要素や中景部分に
ついてはほとんどふれられておらず、あいまいである。

「タイプ6」は、比較的狭い道路沿道の大規模なビルによって切りとられたすき間空間
の風景である。ビルが額縁になっている。これは、中の風景がまとまりなのか、額縁にな
っているビルを含めた、全体が1つのまとまりなのか、本調査の範囲内では把握できて
いない。

「タイプ7」は、河川空間の広がりやむこうに展開される風景で、視線が流れていて大
きな広がりとして風景がとらえられている。これまでの6タイプが何か視線を受けるもの
があるのに対して、「並木に沿って視線が流れる」「川にむいて両方ともに広がりを感じ
る」というように、切りとられた眺めではなく、広がりのある風景としてとらえられてい
る。これを地区別に指摘箇所を集計すると、表IV-11になる。

表IV-11. 地区別タイプ別風景型まとめ

タイプ	地区	OBP	御堂筋	神戸元町	計
1)足もとの連続		8(3)	4(3)		11(20)
2)かたまり		3(3)	1(1)	1(1)	5(5)
3)パースペクティブ		2(3)		3(4)	5(7)
4)絵		2(5)	2(7)	3(9)	7(21)
5)アイストップ		2(2)			2(2)
6)フレーム			3(7)	1(1)	4(8)
7)広がり		3(8)			3(8)
8)その他		1(1)	1(1)	2(2)	5(5)
計		21(35)	11(24)	10(17)	42(76)

数字は箇所数
()内は延べ指摘人数

OBP地区では、タイプ1（足もとの連続）、タイプ7（広がり）が多く、御堂筋地区では、タイプ1に次いで、フレーム型のタイプ6が多いのが特徴的である。また、神戸元町地区では、タイプ4（絵的）が多い。

風景型のまとまりも、空間型と同様、地区ごとに特徴がある。地区の空間構成が、視界の広がりの変化や、そこから見える風景の内容に関わっているため、その組合せが、風景型まとまりの特徴としてあらわれてきている。

（3）風景型まとまりと空間構成

高密度な都心型市街地での歩行環境では、低層部の身のまわりにある空間の変化や空間のあり方が空間型まとまりとして意識される。一方、視界が広がる場合や何か視線をとらえるものが離れてある場合等に、「空」まで含めた全体のシーンが意識される。これが風景型のまとまりである。風景型まとまりは、いわば、都市における空のデザインでもある。最も空が小さくデザインされる例が、タイプ6のまとまりである。

また、風景型のまとまりでは、都市空間の構成要素が群として1つのシーンとなり意識される。いいかえるならば、視覚的情報として群化しない状況の構成は風景型まとまりにならないということでもある。

空間型まとまりが、都市空間の構成要素の関係性、質、特性（イメージ喚起力等）と関連するのに対し、風景型まとまりは、見通しや視界の広がりといった視点場の条件と対象となる空間構成要素の群化の条件に関わる。このような風景型まとまりの条件もまた、市街地の空間構造と関わっている。建築物の形態とボリュームの配置や、街路・公園・広場等と、視界の変化点の地区レベルでの構成と、その時に見える対象空間の構成によって、風景型まとまりは現れる。見通しや視界の構成は、地区レベルでの空地の構成と配置の問題であり、またオープンスペースと建築空間の関係性の計画である。

OBP地区では、スーパーブロック型の開発であり、低層部と高層部が全く異なる環境を形成している。高層部は、例えば緑の連続など低層部の視覚的つながりによって、1つの風景となる。御堂筋周辺地区は、御堂筋以外は、街路幅員はそれほど大きくなく、そこへ高密度に建築物が建っていることもあって、フレーム型の風景がみられる。神戸元町では「通り」が絵になるタイプが多い。地区によって現れてくる風景型まとまりが異なる。

どのような風景をつくっていくかということは、地区の空間構成として検討すべき計画課題と考えられる。

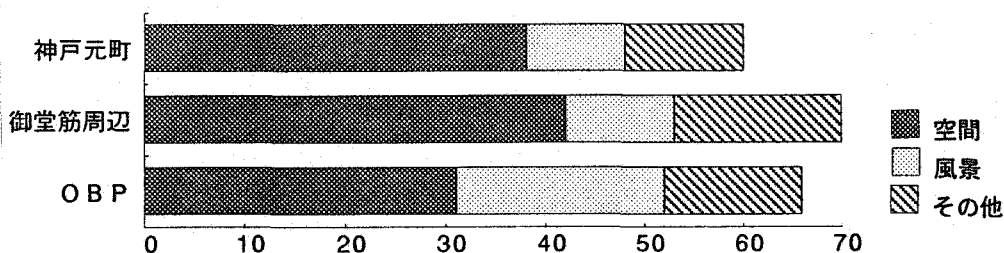
1-4. 地区構造と景観のまとまりの特性

調査マップに示された空間型のまとまりを地区別タイプ別にまとめる(図IV-2)と、OBP地区で空地型が多いのが特徴的である。御堂筋地区・元町周辺地区は街路型が多いのが特徴であるが、元町周辺地区でエリア型が比較的多い。

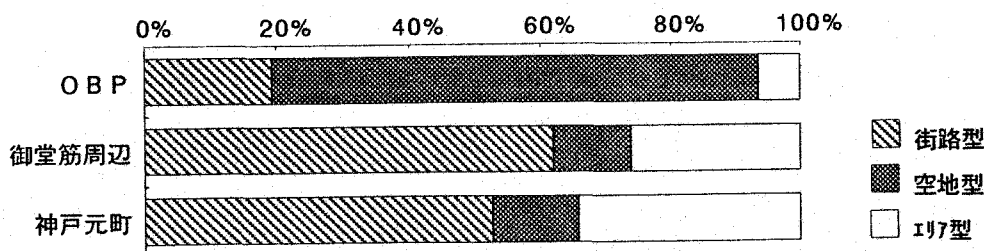
図IV-2における箇所あたり指摘人数の高いところは、まとまりの共通認識の高いところといえる。OBP地区では、空地型のまとまりが、各スーパーブロックごとにその中心にあり、街路1のまとまりが4つのブロックを接合するように、高いまとまり度を示している。御堂筋周辺地区は、街路2・3・4のまとまり度が高く、地区の南北軸が認識されている。特に街路2のまとまりの認識が強く、地区の中心的な空間になっている。神戸元町地区は、地区全体がひとつのまとまりという指摘が多く(42%)、その中に小さなエリアや街路・空地型のまとまりが点在する。

地区の空間構成が異なると、まとまりの出現傾向や分布が異なる(図IV-6、図IV-7)。景観のまとまりのタイプやその分布は、地区の空間構成を表現していると考えられる。

調査で得られた景観のまとまりは、個々には景観形成上の空間構成の単位と考えることができるが、同時に地区の空間構成を認識する場合の単位要素と考えることができる。神



図IV-6. 地区別まとまりタイプ別景観のまとまり数



図IV-7. 空間型まとまりの地区別タイプ構成

戸元町地区では、地区全体がひとつのまとまりであるという指摘が多いのが特徴的であり、その結果個々のまとまりがみえにくいという指摘もあった。全体のイメージが、個々のまとまりの認識に影響していることも考えられる。地区の空間構造と景観のまとまりの認識には相互作用があることが考えられる。

OBP地区は、周囲を水路に囲まれ、対岸の土地利用とも異なり、地区全体が自立した1つの空間環境を形成している。また計画的に総合的な開発が行われている。しかし、神戸元町地区とは異なり、地区全体をひとつのまとまりとする指摘はなかった。OBP地区内の公園・広場などの空地は、計画的に整備されている。これが広幅員街路に囲まれたスーパーブロックの中心的なまとまりとなっている。OBP地区では、このような空間型まとまりの分布が、計画的に整備された空地と整合しており、各ブロックごとに、特徴ある空地型まとまりがある。これが、スーパーブロック単位の空間イメージの中心になっていると考えられる。

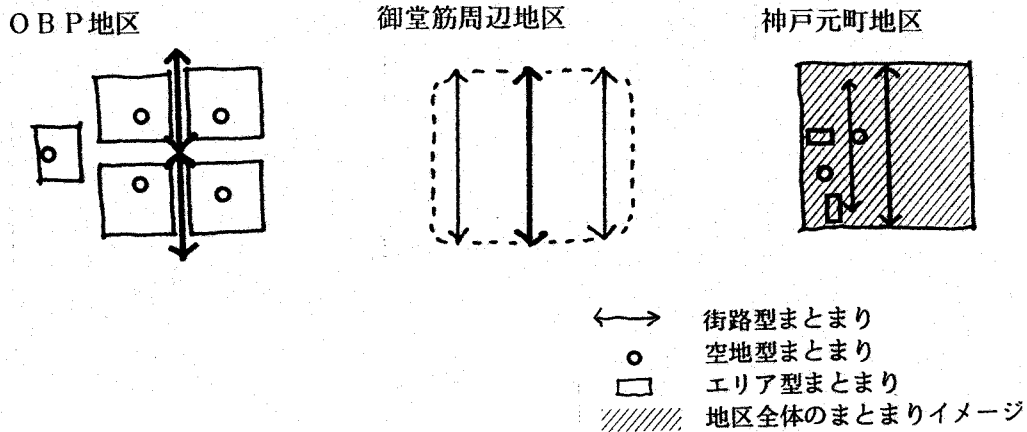
河岸公園以外はブロック周辺部でまとまりが弱く、ブロックの内側へ意識が向いており、ブロック単位のまちである。それをつなぐのが、賑わいの中心である南北の通りであるが、それも交差点で分節しており、地区全体をまとめるだけのイメージ力はない。その結果、街路としての一連のまとまりを形成するまでには至っていない。

空地型のまとまりが、空間型まとまりタイプの74.2%を占めており、まちの景観として意識される場所が、公開空地や公園を中心にしてしている。このような空地は、日常的な歩行者ネットワークにおいてブロック内の通過型の通行路になっているところが多い。

また風景型のまとまりが多いのも特徴で、視界の広がる視点場として広場や交差点などがあり、そこから、高層ビルが絵的に分節されたシーンとしてとらえられている。

OBP地区における空地型まとまり分布と風景型まとまりの多くは、緑におおわれた空地の中にたつビル群という構成によるまとまりの要素として「緑」が大きい。このような特徴は、スーパーブロック型の開発の1つの空間構成の特徴を示しているといえる。

御堂筋周辺地区は、強いまとまりを示す南北軸（御堂筋）とその周りに広がるはっきりしたエッジをもたないエリアがある。オフィス街の中で特徴あるシンボリックな街路が、地区におけるイメージの中心になっている。しかし、強いまとまりを示す南北街路以外は、被験者から「他地区と比べて地図で何度も位置を確認していた」などの指摘が多いように、地区内の空間要素の印象が弱く、方向性もわかりにくい。その結果、どこも同じようにみえるが、神戸元町地区とは異なり、地区全体のまとまり感は認められない。



図IV-8. まとまりの分布による地区構造

御堂筋周辺地区では街路型まとまりが多いのが特徴である。また、オフィス街の均質な街路は、まとまりの構造タイプ2が多い。3つの南北街路が連続型の街路型まとまりを示しており、これら南北方向の軸となって、地区の空間の方向性を構成している。しかし、地区としての面的な関連性や個々の場所のイメージが希薄であいまいなため、この南北の軸となる通りをたよりに、地区の空間を認識している。

神戸元町地区は、地区全体がひとつのまとまりを示す。旧居留地の境界となる外周道路によって、地区周辺の街路網から自立した街区形成がおこなわれており、特定の地区を意識させる。地区内の建築物は、歴史のあるものが多く、建物規模や壁面の位置がそろっている。地区内の街路の空間構造や建築物と緑の調和などが地区全体の特徴ある空間イメージを形成している。

地区中央の道路をはさんで、西側は商業系施設が多く、景観のまとまり箇所も多く指摘されている。低層部の商業施設が賑わいを形成し、このイメージ喚起が高く、エリア的なまとまり感をつくっている。東側はオフィス街となり、京町堀通りを境に都市活動の質が変わる。空間構成はそれほど西側と変わらないのに、空間型のまとまり箇所はほとんど指摘されていない。

神戸元町地区西側では、大きなまとまりの中に、いくつかのまとまりが点在している。東側は大きなまとまりが優先している。

このように地区の空間構成を、認識されるまとまりの構成として表現することができる。これは地区の空間環境計画を景観のまとまりの構成として計画する可能性を示唆している。

1-5. 景観のまとまりの特性と計画への展開

●景観のまとまりのタイプとしては、主に①風景型、②空間型の2類型があり、この他に空間の質の変化点や、注意を引く対象の周りなども景観のまとまりと関連していることを示唆する結果も得られた。景観のまとまりは、都市空間の部分（範囲）や風景としての1シーンのように、景観のまとまりそのものが意識化される場合と、空間の質のちがいや交差点などの分節機能のある場所など、景観の変化点が意識される場合がある。また連続した歩行による景観調査では、場所の特性の変化や他と異なるところが意識される。これもまた地区全体の景観構造と関わる課題である。

●風景型のまとまりは、中・遠景がシーンとして絵的にとらえられているもので、対象となる風景の構成の組み合わせの特徴によって、7タイプが認められる。視点場の条件としては、ビル群の中のオープンスペース、直線的な街路など視界が開ける、見通しのきくところで、「空」が視界にはいつてくるのが共通している。フレーム型も、ビル間に「空」をみとめている。

広がりタイプ以外の風景型のまとまりは、その内容の特徴を、全体のシーンをまとめる構成要素の種類や要素間関係性によってとらえることにより、7類型に分けることができる。タイプ1は、緑やビル群など、低層部の連続、タイプ2は空と建物の関係、タイプ3は遠景のポイント、タイプ4、5は特徴的な建物、タイプ6はビルの額縁がまとまりをつくっている。

●空間型のまとまりには、そのまとまりの中心になっている空間要素の種類から、①街路型、②空地型、③エリア型がある。また、まとまりの広がり範囲は、街路型では連続型と分節型がある。空地型では、その中心となる空地空間の構成要素との関係で広がり範囲が異なる。都市空間の構成の要素空間としては、街路や空地といった施設空間を単位としてとらえることができるが、景観のまとまりの範囲は必ずしも施設空間とは一致しない。景観のまとまりは<認識された空間>としての単位である。

空間型のまとまりのうち、空地型は、「囲まれ感」と「雰囲気範囲」が、大きなまとまりの要因となっている。囲まれ感は、緑・水・建築物など物的な構成によって形成されるだけでなく、空間の質の均質性による一体感や、中遠景の風景による囲まれ感もその形成要因となる。雰囲気によるまとまりは物的な要素がその範囲を区切るのではなく、雰囲気範囲の広がりとしてあいまいにとらえられる。

街路型のうち、一連の街路空間としてのまとまりは、並木と通りのイメージ力、直線的

な方向性や連続感によって形成されている。沿道の空間構成とまとまりの範囲に関係がみられ、店舗の賑わいやオフィスビルの均質感のイメージ喚起力が大きいとまとまりが連続するが、街区ごとに空間構成の違いがあると、まとまりが分節されることが多い。この差の要因となるイメージ形成の構造は把握できなかった。交差点は連続性を切る要因になるが、通りの構成要素のイメージ喚起力が大きいと連続性は維持される。

景観は物的空間としてのみとらえられているのではなく、風景や空間意識・エリアの雰囲気連続性としてもとらえられている。このことから、〈認識される空間〉の構成にもとづく単位要素による都市空間の計画の構成には、〈認識される空間〉の把握と同時に、それをフィジカルな構成としてとらえなおす方法が課題となる。

- まとまりの要因となる要素には、「空間の物的構成要素の特性」だけでなく、広がりや囲まれのような「場所の空間構成の特性」、連続や同質など「場所の質的な印象や感覚」、「雰囲気やイメージ」がある。景観は物的空間としてとらえられているだけでなく、その視覚的情報は、風景や空間意識、場所の雰囲気やイメージ等として、複合的なまとまりの形成要素となり、景観のまとまりの認識に関与している。

まとまりの構造は、いくつかのまとまりの要素の組み合わせの特性から6タイプに類型化できる。緑の連続・ボリュームがまとまりの要因となっているタイプ1は、物的構成要素がまとまりの主要因になっている。場所の特性としての「囲われ感」が中心になっているのがタイプ5である。囲まれ感は、多様なつくり方が可能で、必ずしも物的に緊密に囲まれている状況だけが、まとまりの要因になるとは限らない。場所の質的印象・感覚を基本にしたまとまりにタイプ2がある。これは、街路型、空地型の両方にみられ、まとまりの要因はまとまりの空間の形ではなく、質によるものであることを示している。タイプ3、4は、場のもつイメージや雰囲気によって意識されているまとまりである。

- これらまとまりの構造タイプは、まとまりの空間タイプと連動するのではなく、まとまりの構成の質的特性を示す。この質的特性をまとまりの物的構成要素のデザインに読みかえることが、景観のまとまりを都市空間の計画の計画構成要素として活用していくうえで重要となる。

構造タイプ1のように緑（物的要素）の連続感が基本になるようなまとまりでは、物的構成要素が明らかであり、ここからまとまりのデザインが検討できる。一方、構造タイプ2の方向性や、構造タイプ3のようにイメージの広がりが、まとまりの基本要素になっている場合などについては、その物的な構成条件の検討が課題である。

- また、地区ごとに景観のまとまりのタイプの出現傾向や分布が異なり、景観のまとまりを空間認識のひとつの単位要素として、地区の空間構造を検討することが考えられる。これは、景観のまとまりを構成要素として、空間環境計画を行う可能性を示しているといえる。
- 風景型の多いOBP地区では、高層部に視線が向く空間構成となっているが、他の2地区では沿道低層部の構成、路面、壁面、緑など歩行者空間の構成要素、見通しや歩行の連続感などについての言及がみられる。歩行者の目での景観のまとまりの範囲を3次的に検討する必要がある。

また、雰囲気の広がりや沿道シーン・風景も、まとまりの範囲を設定する。景観形成には、建築物や道路・公園等のデザインなど物的な構成の計画とともに、視界の広がりや空間の方向性などに関わる地区の空間構成の計画を検討する必要がある。

- 景観的まとまりは、市街地の空間認識の1つの単位要素と考えることができ、地区の空間構造を景観のまとまりから表示することが考えられる。これは景観のまとまりを基礎とした都市空間の整備計画が可能であることを示唆しており、このためには、景観のまとまりの地区レベルでの構成の考え方と、景観のまとまりを構成する具体的なデザイン要素の組み立てについて検討することが課題になる。
- 景観のまとまりを、空間形成計画の構成要素単位とすることは、都市空間を構成する複数の物的要素の関係性や組み立てを1つの<認識される空間>のまとまりとして計画することである。このまとまりを構成する各々の要素は、これまでの施設空間単位の計画における計画単位である個々の施設空間の部分要素である。まとまりを計画の構成要素とすることは、既存の制度では誘導できない施設空間相互の関係性や地区の空間構造を計画することにつながる。どのような景観のまとまりをどのように地区レベルで構成するかが空間計画の1つの手法といえる。

<参考文献>

- (1) 個々の施設計画を総合的に誘導する方策として景観条例を定めている自治体が増えている（1993年：23府県・264市町村：日経産業消費研究所（1994年）「景観とまちづくり－全国2134自治体の挑戦」による）。景観条例に基づく建築協定や地区計画も個々の施設単位の規制となるため、総合化のルールづくりとして大規模化開発地などでは空間形成に関するガイドラインを決めるケースが見られる。
- (2) 積田洋：「都市空間の構成と意識構造の相関に関する研究」学位論文（1994）
- (3) 船越徹他：「街路空間における空間意識と空間構成要素との相関関係の分析（相関分析）－街路空間の研究（その3）－」，日本建築学会計画系論文報告集 第378号，pp49-57, 1987
- (4) 山崎律子他：「スケッチを用いた住宅地における景観認知特性に関する研究」日本建築学会計画系論文報告集 第466号，pp23-28, 1994
- (5) Lynch, k. : "The Image of the City", The MIT Press, 1960
- (6) 近江隆、北原啓司：「Small-Urban-Spaces の形態と形成要因」日本建築学会計画系論文報告集第424号、pp79-87、1991
- (7) 都市空間の連続的経験をとらえる視点として、シーケンス研究がある。これには、船越徹らによる参道空間の研究（材野博司、宮岸幸正（1992）「基本構造シーケンス景観と行動シーケンス景観との関係」日本建築学会計画系論文報告集 第438号，pp79-85）がある。シーンの連続として景観の構造をとらえようとしている。
- (8) OBP地区は建築協定、御堂筋周辺地区では、御堂筋沿道「建築美観誘導地区（大阪市）指定、またこれまで「御堂筋の景観保持に関する建築市道方針」において31mの高さ規制の行政指導を行ってきた。神戸元町地区は「旧居留地都市景観形成地域 指定（神戸市：都市景観条例）されている。
- (9) 森本章倫・中川義英：「面的な広がりをもつ地区空間の景観条例評価方法に関する研究」，日本都市計画学会学術研究論文集，pp823-828, 1991
- (10) 谷口汎邦他：「建築群が構成する囲み空間の物理的特性と視覚的意味について－大学キャンパスにおける建築群外部空間の構成計画に関する研究，その6－」，日本建築学会計画系論文報告集 第451号，pp155-165, 1993
- (11) 仲間浩一：「眺望景観の分析に基づく空間のつながりに関する考察－国会資料の分析を通じて－」，日本都市計画学会学術研究論文集，pp511-516, 1993

- (12) 齊藤潮：「領域の相互的視体験に基づく港まちの景観計画に関する基礎的研究」，
日本都市計画学会学術研究論文集, pp435-444, 1986
- (13) 三喜田順彦，紙野桂人他：「大阪市旧淀川の河岸景観について都市景観の視覚情報
特性に関する研究 その1」，日本建築学会近畿支部研究報告集, pp665-668, 1985
- (14) 浅草 一，紙野桂人他：「大阪市主要街路景観について都市景観の視覚情報特性に
関する研究 その2」，日本建築学会近畿支部研究報告集, pp661-664, 1985
- (15) 萩野恵悟：「都市景観の情報特性に関する研究」，修士論文, 1994

2. 共用空間の使い方からみた空間形成の計画課題

2-1. 共用空間のアクティビティと空間特性

(1) 背景と目的

イタリア都市国家の中心には市民広場がある。市民の集合、祝祭、市場、政治の舞台であり、日常的なコミュニケーションの場ともなっていた。現在も広場は生活の中に生きているが、その使われ方はかつての市民広場とは全く異なる。市場は商業施設に変わり、集会やコンサートはホールの中へ、政治もまた会議場の中で行われるようになり、野外での公共的な活動はほとんどなくなっているのが現在である。これに代わり、誰もが自由に入りのできる空間は、昼休みのコミュニケーションの場であったり、ちょっと座っておしゃべりしたり、待ち合わせの場であったりと、都市生活の中で使いこまれることで、都市生活を豊かにする要素と考えられるようになってきている。特にアメリカでは、このようなパブリック・アクセスが確保された空間づくりを、1970年代後半から、高層ビル街の中のアトリウムやポケットパークの整備として試みられてきた。

日本では街かどの喫茶店、ホテルのロビー、商業施設そのものが、都市の豊かな共用空間として機能している。オープンスペース系の中では、公園とともに総合設計制度による公開空地が、その可能性をもつ空間として期待されているが、制度上の制約から恒常的な利用やベンチやファニチュアをおくことができないため、実際には植栽の緑が目につく程度で、あまり自由な利用がみられない。しかし、中には歩道と一体となった公開空地にあるツリーサークルがベンチになって、多くの人が座わったり、おしゃべりしたりしているところもある。ストリート・パフォーマーたちが、いつしか現れてくるところもある。公開空地の中には、よく使われているところもあれば、全く人気がないところも多い。

賑わいのある空間やちょっと休んだり息抜きのできるスペースは、都市生活の快適さやゆとりとして有効な都市環境と評価されており、再開発計画の中でも広場やポケットスペースとして常にデザインの試みが行われている。機能や用途を持った空間ではなく、アクセシビリティや使いこなしによって、活性化する場をどのように都市環境に組み込んでいくかは、都市の空間環境を計画する時の課題となっている。このため、計画的にオープンスペースを組み込んでいった開発地として、大阪のOBP地区をケーススタディ地区とし、その中にみられる多様な空間の使い方を観察するとともに、その地区に働く人々に日常的な

使い方をアンケート調査することにより、使いこなしとスペースの特性の関連について調査を行う。OBP地区は、居住機能をもたないため、日常的な行為はオフィスに働く人によるものであるから、アンケートは地区内就業者を対象とする。使いこなしは単にスペースだけの要因ではないと考えられる。地区の機能や空間構成、そこを使っている人々の特性等の影響も大きい。このため、大阪のOBP地区における使いこなしとスペースの特性を調査から検討し、ケーススタディとしてアクセシビリティの高いスペースの特性について検討する。

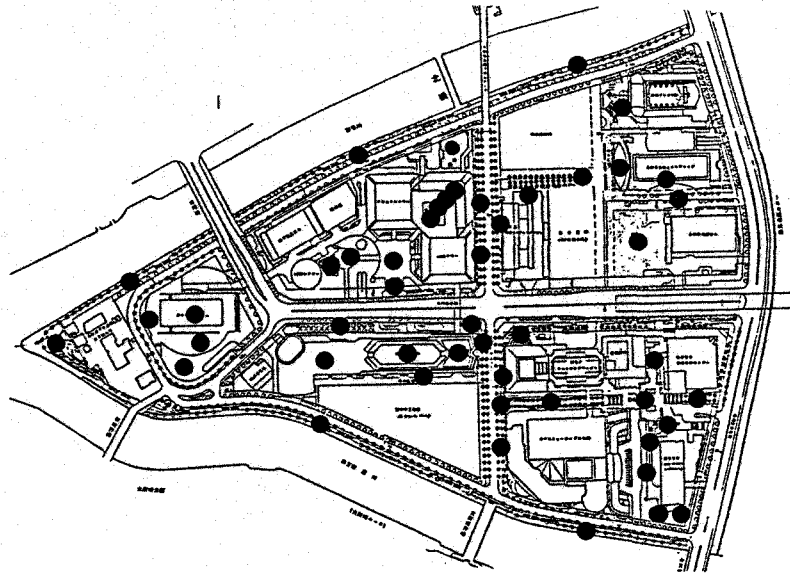
(2) 調査方法

OBP地区には業務機能を中心にした民間大規模開発地区(26ha)である。5つのスーパーブロックによって構成された開発地区では、建築協定により広場や歩行者空間の整備が決められている。個々の建築は総合設計制度を適用し、各々の敷地内に大規模な公開空地がとられ、各ブロックの特徴に応じて、これらの公開空地では、様々なデザインのオープンスペースが生み出されている。このように、1つ1つは計画的に広場、公園、緑地、歩行者空間等、一定の機能を想定した空間整備が行われているが、実際には全く人気のないところもある。地区内のオープンスペースの使われ方の状況を把握するために、予備調査として観察調査を行う。道路、公園等の公共空間と敷地内でも自由にアクセスできる空間を対象に、どのようなところでどのような使い方がみられるかを観察調査する。

次に観察調査に基づき、OBP地区で働いている人(120人)にアンケート調査を行い、①昼食をとるところ、②おしゃべりしたり、休憩するところ、③本を読んだり、昼寝をするところ、④遊ぶところ、⑤待ち合わせをするところ、を聞いた。あわせて好きな場所及び風景を聞いた。アンケート用紙にOBP地区の地図(観察で使われていた場所には名前をつけた)を添付し、その中から選んで示してもらった。

(3) 調査結果

観察調査によると48箇所では何らかの行為が見られた(図IV-9)。オープンスペースで見られるアクティビティの状況は何をしているのかよくわからないものも多かった。例えば、待ち合わせのようでもあり、ボーとしているだけのよう人もいる。また座っておしゃべりしたり、立って待っていたり、散歩したりといくつかの行為の組み合わせがみられた。また、何らかの使い方が観察されたところは、公園、サンクガーデン、アトリウム、



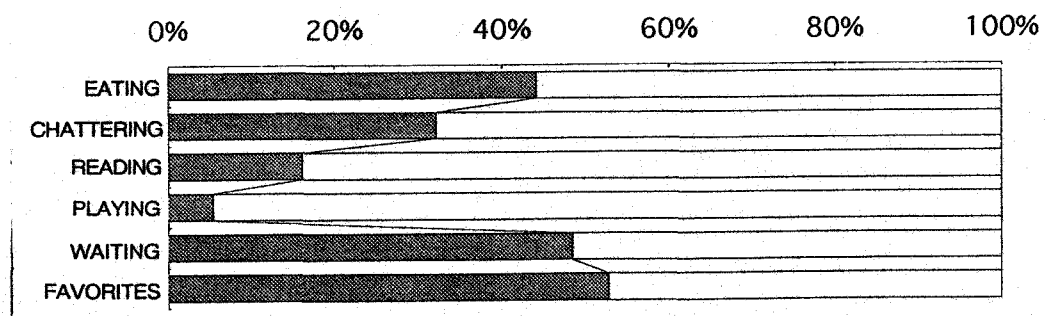
図IV-9. アクティビティの観察された場所

道端、通路など様々であった。

アンケート調査は、留置方式で郵送で回収した。OBP地区に勤務する120人に配布し、93人（男性50人、女性42人、不明1人：回収率77.5%）から有効な回答を得た。

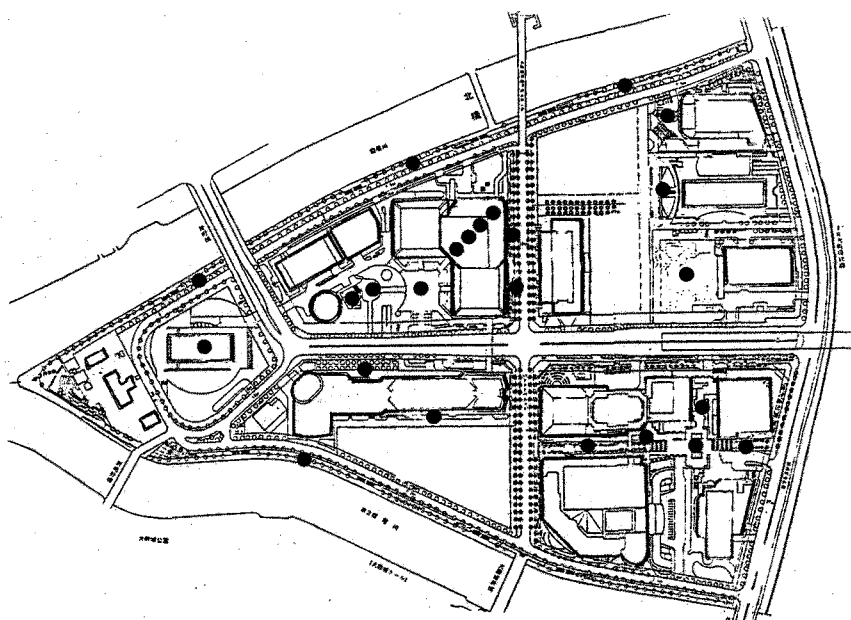
アンケート調査では、行為を限定して質問方式でその場所を聞いた（複数回答）ため、ある程度意識できる行為、目的のある行為を確認することになる。観察ではボーとしていたり、暇つぶしのような状況もあったが、これはアンケートではとらえきれない。

アンケート結果では、地区内の24箇所（図IV-11）が、何らかの目的で利用している場所としてあげられた。また、アクティビティのタイプとしては、「昼食をとる<eating>（44%）」「待ち合わせをする<waiting>（48.4%）」の発生頻度が高く。「おしゃべりをする」<chattering>は32.3%、「本を読んだり、昼寝をする<reading>」は16.1%となっている（図IV-10）。

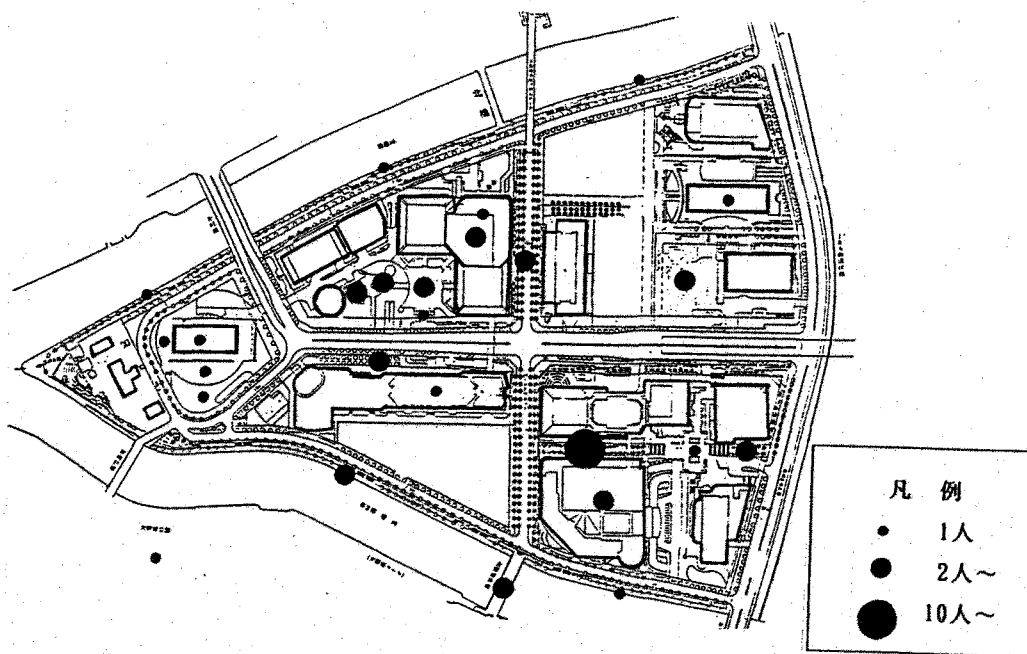


図IV-10. アクティビティのタイプと出現傾向（アンケート調査による）

また好きな場所としては26箇所が示された（図IV-12）。また好きな場所の理由としては「美しい、気持ちがいい」というのが最も多く、「川がある」「なんとなく」「夕方がおだやか」という理由があげられていた。また、好きな場所では「散歩する」という人が32.7%あった。次いで「何もしない」も24.5%あった。この他には、おしゃべり、眺める、ポーとするといった行為があげられていた。



図IV-11. 利用している場所（アンケート結果）



図IV-12. 好きな場所（アンケート結果）

(4) OBP地区にみられるオープンスペースの特性

●特性分類

観察調査によって、何らかのアクティビティがみられた48箇所のオープンスペースの領域を図面(1/1000)上で特定し、どのようなタイプのオープンスペースが、OBP地区で使われているかを分析する。これらのオープンスペースのうち、リバーサイド公園の6箇所を除く42箇所全てが、公開空地等の敷地内オープンスペースであった。これはOBP地区が「公園の中の都市」というコンセプトで整備され、多くの公開空地を敷地内でとっていることを反映している。

これら42箇所は形態的には建築物に囲まれた広場、歩道に連続する小さなポケットスペース、アトリウム、サンクンガーデンと様々な特徴を示している。また、歩行者動線との関係、規模など多様である。

これらのオープンスペースの特性をとらえるため、①位置<location>：オープンスペースのあるスーパーブロックの位置、②形態<shape>：空地の形態特性、③空間タイプ<pattern>：周囲の建築物、緑、道路等との関係でとらえた空間構成の特徴、④エッジ<edge>：空地の境界部の関係性の特性、まとまりの度合い、⑤視界<visibility>：空地からの見え方、空地の見え方等、視線のとおりに関する特性、⑥歩行<pedestrian>：地区内の主な歩行者動線と空地の位置の関係、という6項目を設定した。これはどのような場所にあるか、どのような空間か、人の動きや見られ方との関係によって、空地の特徴を分析するものである。

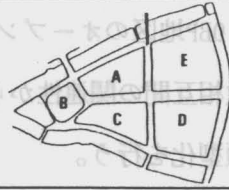
つまり、地区内の位置と空間の物理的条件とあわせて、周辺との関係性からとらえることを目的としている。オープンスペースは周辺の建築物やその他の境界をつくっている要素の条件によって囲まれたり、開放的であったりしながら、空間として成立しており、それはフィジカルな条件とともに、人の動きや視線との関係で、その空間の質が変わると考えたからである。




各々の項目について表IV-12に示すように4~5特性を設定し、各オープンスペースごとにこの特性の組み合わせ表を作成した(例は図IV-13)

OBP地区では、地区中央のブロックA、EとC、D間のプロムナードが最も人どおりが多く、ブロックBが少し離れた位置にある。アクティビティのみられる箇所は、図IV-9からわかるように各ブロックに分布し、必ずしもプロムナード周辺のみが活性化しているようにはみられない。

表IV-12. オープンスペースの類型項目のスペースタイプ

空間タイプ	空間条件
location 1	ブロック A
location 2	ブロック B
location 3	ブロック C
location 4	ブロック D
location 5	ブロック E
shape 1	壁面や植栽、はっきりしたエッジによって一定の広がりともまとまりのある空地
shape 2	リニアな空地（河川公園、プロムナード、建築物の間の空間など）
shape 3	不定形な空地、いくつかのオープンスペースのあつまり
shape 4	スポット型の空地
pattern 1	建築物に囲まれた敷地内の空地空間
pattern 2	高層棟の足元にあるオープンスペース
pattern 3	アトリウム型の広場空間
pattern 4	歩行者空間の一部の広がり、または連続する沿道の空間
pattern 5	独立した公園型の空間（街区内の道路などに囲まれた空間）
edge 1	沿道との通過性の高いエッジ（店舗、カフェテラス、など）
edge 2	沿道との直接の出入りはないが透過性の高いエッジ（ガラス窓、ショウウィンドー）
edge 3	空地空間に対して閉じたエッジ（建築物の壁面、植栽、など）
edge 4	周囲に建築物がなく建築物との関係のない空間
visibility 1	視界がひらけて見晴らしがきく場所
visibility 2	空地空間内に視界が限定される場所
visibility 3	いろいろな方向からの視線がとおる場所
visibility 4	道路からの見通しがきく場所
pedestrian 1	主な歩行者動線と上、またはその動線と一体となったところに位置する
pedestrian 2	主要な歩行者動線の突きあたりに位置する
pedestrian 3	主要な歩行者動線に接続し、かつ空間からの出入口が複数ある
pedestrian 4	主要な歩行者動線と接続し、通り抜けが可能



	example 1	example 2	example 3
			
location	1	4	3
shape	1	2	4
pattern	1	1	4
edge	3	2	1
visibility	2	4	3
pedestrian	3	4	1

図IV-13. オープンスペースごとの空間特性の組み合わせの例

●オープンスペースの類型化

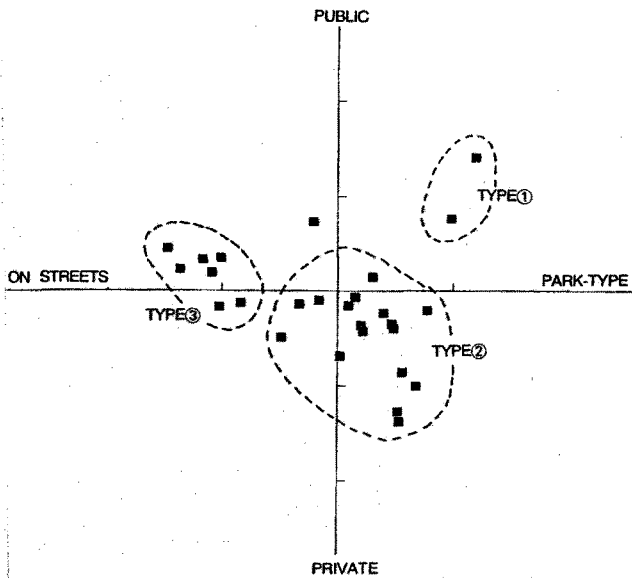
このようにして、各オープンスペースの特性をとらえ、これをカテゴリーデータとして、数量化Ⅲ類によって分析した。OBP地区のオープンスペースの質的データ（類型項目の組み合わせデータ）をもとに、変数相互間の関連性から、類似性をさぐり、新たなファクターによってオープンスペースの類型化を行う。

数量化Ⅲ類による分析結果から、第5軸までの累積寄与率が0.626となり、60%以上となっていることから、5軸でもって十分に説明することができる。また各軸の偏相関係数を見ると、第1軸0.795、第2軸0.788、第3軸0.638といずれも0.5を超え、各々に十分説明力のある重要性の高い軸であることがわかる。この結果から、第1～3軸を用いてオープンスペースの特性の類型化を行う。

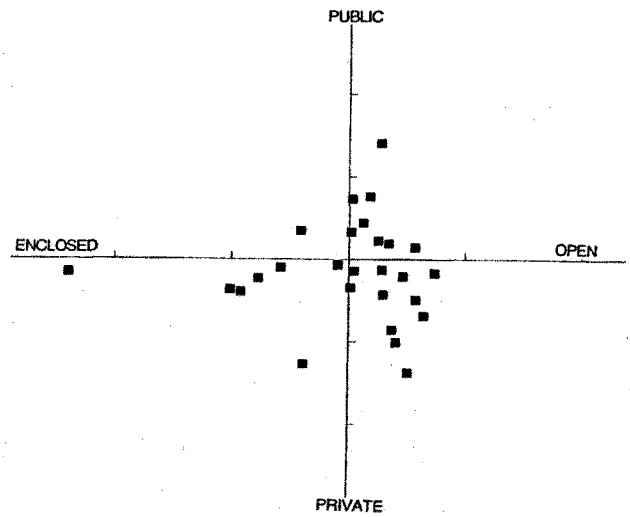
この3軸上に、カテゴリー・スコア（項目ごとの特性タイプについての分析スコア）をプロットし、この3軸の意味を設定する。カテゴリー・スコアの分布状況から、第1軸は歩行者の動きと空地の関係を、第2軸はパブリック度を、第3軸は物理的開放度を示す指標であることがわかった。

つまり第1軸については、正の値をとるほど歩行者の動線から離れた位置にあり、どちらかというと静かな公園というタイプの空間性を示し、負の値をとるほど歩行者の動線の中にある空間性を示す。例えば歩道と一体となった公開空地のちょっとしたポケットスペースやベンチのある場所は、第1軸で負の値が大きい。第2軸は、正の値が大きいほど一般的なアクセシビリティが高く、パブリック度が高まる。負の値になると空間としての公開性はあるが、意識レベルでのアクセシビリティが低くなり、プライベート度が高まる。第3軸は、正の値は物理的にオープンな空間である。視界の開放性が高く、開けた感じになる。負の値になると、物理的に閉じた空間で、建物や緑に囲まれていたり、外からの透視性が低く、内側にむいた空間性を示す場所である。

このような3軸を、OBP地区のオープンスペースを類型化するファクターとする。この3軸上にサンプル・スコア（各オープンスペースごとの位置スコア）をプロットしたのが図IV-14、15である。第1、2軸上にプロットした場合、大きく3つのタイプのオープンスペースに類型化できることがわかる。また第2、3軸上にプロットした場合、特徴的な類型グループはみられないが、どちらかというと物理的に開放性のある空地が多く、比較的アクセシビリティが低いプライベート感のあるところで、アクティビティが発生していることがわかる。



図IV-14. 第1、2軸による類型



図IV-15. 第2、3軸による類型

このようなサンプル・スコアの特徴を分析することからOBP地区のオープンスペースの類型化とその特徴を整理すると以下ようになる

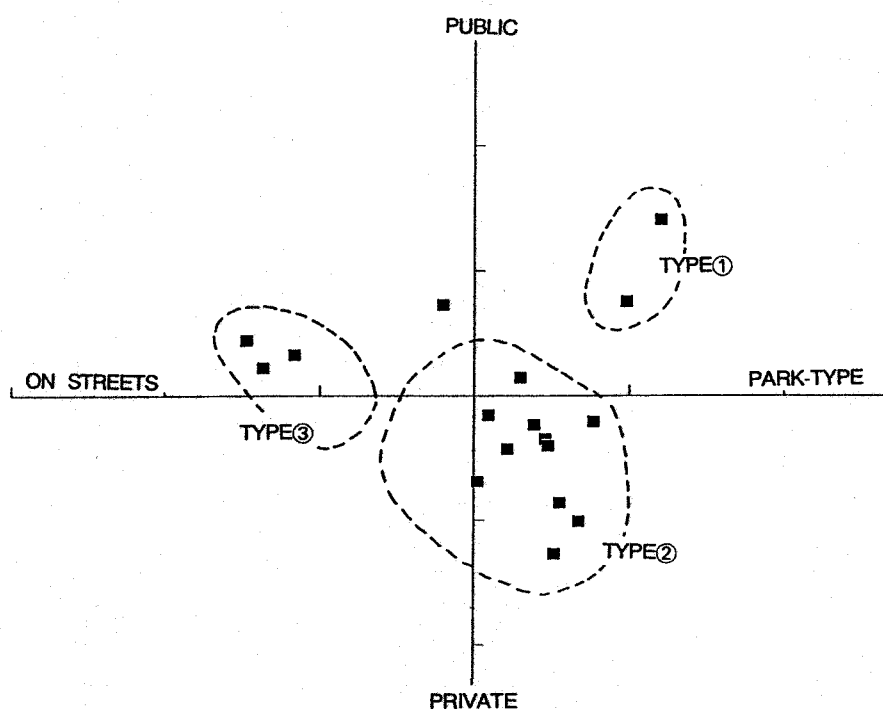
- 1) 図IV-14より、利用されている空間のタイプを3類型に分類することができる。タイプ1は、主な歩行者の流れから離れた位置にある自然環境型の公共性の高いおちついた空地である。タイプ2は、人の動きのある道からのアクセスしやすいところにあるが、どちらかという敷地内の場所といったイメージが強い空地である。タイプ3は、主な歩行者の動線上、あるいはそれと連続する賑やかな位置にある空間である。
- 2) タイプ2が、OBP地区では、最もよくみられるタイプの空地である。
- 3) 空間の物理的な空間性からみると、OBP地区内の多くのオープンスペースは、物理的構成はどちらかという開放性があり、外からの見通しもあるが、アクセシビリティの程度にはばらつきがある。プライベート感の高いオープンスペースには、高層棟の足元の公園型のオープンスペースであり、多くは階段があったり、植栽に囲まれて、歩行者にとっては、それらが心理的なバリアとなり、意識レベルでアクセシビリティを低めている。
- 4) 図IV-15において、第3軸が負の値を示す物理的に閉じたデザインとなっているところは、アトリウム型の空間か建築物や壁面に囲まれたコートヤード型の空間である。これらは、物理的には閉じた空間性を示しているが、図からわかるようにパブリック・プライベート度は中間域にあり、1例を除くとアクセシビリティは比較的高い。

(5) アクティビティレベルとオープンスペースの特性

●アクティビティとオープンスペースの3類型

アンケート調査結果から、OBP地区内のオープンスペースでは、昼食をとったり、待ち合わせしたりする目的型の行為が発生していることが確認できた。また、オープンスペースは、おしゃべりしたり、本を読んだりといった、日常的な息抜きや休憩にも使われている。アンケート調査で得られたアクティビティの場所である24か所と、アクティビティの発生頻度から、アクティビティと場所の関連性を分析する。

まず、この24所を数量化Ⅲ類で得られた類型ファクター軸である第1、2軸上にプロットしてみる(図IV-16)。アクティビティの見られる場所は、オープンスペースの3タイプの各々にみられる。つまり、この類型からは、特にアクティビティの発生しやすいタイプを指摘することはできない。オープンスペース類型とは別にアクティビティの発生に関与する空間的条件があるものと考えられる。



図IV-16. オープンスペース類型とアクティビティ発生場所

●アクティビティと空間特性

各アクティビティのタイプごとに空間の特性項目を説明変数に、アクティビティの発生頻度を目的変数として数量化I類によって分析する。ただし、遊び<playing>については発生頻度が低いため、分析対象からはずした。①昼食をとる<eating>、②おしゃべりする<chattering>、③本を読んだり、昼寝をする<reading>、④アクティビティの合計<activities> (playingを含む) について、分析を行った結果、図IV-17に示すような結果が得られた。

(注) の表で示すように決定係数は<eating>0.55、<chattering>0.74、<reading>0.55、<activities>0.67と、いずれの категория についても0.5以上あり、分析結果は有効と考えられる。また偏相関係数はいずれも0.7以上である。

レンジ (range) は、各項目の外的基準 (各アクティビティの発生頻度) に及ぼす影響度を示しており、カテゴリー・スコア (category score) はアクティビティの発生に項目の内容としてどのような要素が影響しているのかを示している。

	eating		chattering		Reading		Total Activities	
	range	category score	range	category score	range	category score	range	category score
location 1		1.628	1.166	0.104	0.104	2.787		
location 2	2.98	-1.351	1.73	-0.562	0.48	-0.13	4.77	-1.98
location 3		0.168		-0.377		-0.26		-0.563
location 4		-0.486		-0.435		-0.02		-0.915
location 5		-0.483		-0.039		0.218		-0.162
shape 1		1.316	0.789	0.044	0.044	2.14		
shape 2	2.61	-0.152	1.38	0.191	0.57	0.199	4.48	0.415
shape 3		0.08		-0.532		0.005		-0.613
shape 4		-1.293		-0.589		-0.37		-2.343
pattern 1		0.039	1.78	-1.075	0.55	0.026	4.83	-1.194
pattern 2	3.71	-0.446		0.18		-0.28		-0.959
pattern 3		-1.972		0.709		0.269		-1.235
pattern 4		0.58		0.172		0.085		0.184
pattern 5		1.732		-0.162		0		3.592
edge 1		-0.347	1.53	-1.301	0.21	-0.14	2.37	-1.731
edge 2	0.75	0.408		0.114		0.068		0.636
edge 3		-0.165		0.229		-0.06		0.184
edge 4		-0.204		-0.004		0.03		-0.462
visibility 1		-0.95	0.45	-0.154	0.5	-0.26	2.79	-1.84
visibility 2	1.87	0.877		0.136		0.012		0.947
visibility 3		-0.412		0.101		0.242		0.264
visibility 4		-0.719		-0.312		-0.05		-0.747
pedestrian 1		-0.143	0.94	-0.188	0.67	-0.36	2.13	-0.607
pedestrian 2	0.67	-0.102		-0.062		0.161		0.388
pedestrian 3		-0.002		0.755		0.229		1.522
pedestrian 4		0.527		-0.02		0.314		-0.553

Table 2. Coefficient of Determination

activity	CD *1	MC *2
eating	0.55	0.74
chattering	0.74	0.86
reading	0.55	0.74
total	0.67	0.82

*1 coefficient of determination
*2 multiple correlation

図IV-17. アクティビティの発生に関わる空間特性 (数量化I類による分析結果)

図IV-17からは以下の5つの特徴がわかる。

- 1) アクティビティ<reading>については、空間の条件項目の全てにおいて、レンジの値が小さい。このアクティビティの発生に対して、どの項目もあまり影響していないことがわかる。<reading>はあまり場所の特性の影響を受けないのか、あるいはここで取りあげた空間特性の分類項目以外に、何かアクティビティを誘発する要素があるのかもしれない。
- 2) カテゴリー・スコアから、アクティビティの発生にプラスに影響する要因をみると、<eating>については、ブロックA(location 1)に位置していて、壁面や植栽等ははっきりしたエッジによって空地の広がりともままりが限定できるようなところ(shape 1)で、自立性のある公開型の空間(pattern 5)があげられる。アトリウム型の空間(pattern 3)や道に面した人通りのある場所(shape 4)はマイナスの影響を示している。お天気のいい時に落ちついたところでお昼をとるといふ様子が窺える。視界が空地空間内に限定されている(visibility 2)ことが好ましい要因として評価されている。これは空間としてまとまるが、アクセシビリティは高いという、同様の傾向を示すものである。
- 3) アクティビティ<chattering>は、<eating>と同様、ブロックA(location 1)が好まれており、はっきりしたエッジで空地の広がり限定できるようなところ(shape 1)がプラスの要因になっている。また、アトリウム型の空間(pattern 3)が、<eating>の場合とは異なり、プラスの要因になっている。
- 4) 各アクティビティによって、その発生に影響する空間の特性の要因の組み合わせには違いがある。<eating>と<chatterig>では、その発生に関わる空間的条件の違いは、空間形態(pattern)、エッジ(edge)、視界の広がり(visibility)の項目にみられる。おしゃべりする時には、視線の条件はあまり影響しないが、まわりに店やカフェテラスがあるようなところは好まれない。
- 5) 全てのアクティビティ<activities>について、レンジの大きさから、位置(location)、空地の条件(shape)、空間形態(pattern)がアクティビティの発生に影響度が大きいことがわかる。

エッジがはっきりして、広がり限定され、まとまりがあるところ(shape 1)で、自立した公園型の空間(pattern 5)が好まれる。また、まわりの建物との出入りがあるよりも、建物に囲まれていて、なんとなく外と中との関係(窓、ショーウィンドー)が、ある程度あるところが好まれる。視界が内側に限定されるところで(visibility 2)で、主要な

歩行者動線と連続していて、空間の出入口が複数あるタイプ (pedestrian 3) が好まれる。

道から少しは離れた自立型の公開空地で、建物に囲まれたり、緑で広がり限定されていて、あまり、人の視線を意識しないところが、アクティビティの発生にプラスに影響する空間の条件といえる。

●目的型アクティビティとの比較

一般的なアクティビティの発生と空間特性の関係をみたが、これと目的型のアクティビティである待ち合わせ<waiting>との比較を行う。図IV-18は、数量化I類によって分析した結果を比較した図である。

まず、待ち合わせについての特徴をみると、アトリウム型の空間(pattern 3)が特に大きなプラス要因になっている。また、一般型アクティビティでは最も影響度の低かった歩行者動線とアクティビティの発生との関係を示す<pedestrian>のレンジが4.31を示し、空間特性の項目の中で、空間形態<pattern>に次いで2番目に影響が大きいことが特徴的である。歩行者動線との関係では、主な歩行者動線に連続していて、その空間からの出入りが複数あるところ<pedestrian 3>および、主な歩行者動線と接続し通り抜け可能な場所<pedestrian 4>のスコアが高い。

	Total Activities		Waiting	
	range	category score	range	category score
location 1	4.77	2.787	3.99	2.236
location 2		-1.98		-0.756
location 3		-0.563		-1.758
location 4		-0.915		-0.579
location 5		-0.162		0.234
shape 1	4.48	2.14	1.09	0.598
shape 2		0.415		-0.391
shape 3		-0.613		0.421
shape 4		-2.343		-0.494
pattern 1	4.83	-1.194	8.37	-1.623
pattern 2		-0.959		-0.993
pattern 3		-1.235		5.889
pattern 4		0.184		-0.197
pattern 5		3.592		-2.481
edge 1	2.37	-1.731	3.62	-2.563
edge 2		0.636		0.483
edge 3		0.184		1.059
edge 4		-0.462		-1.028
visibility 1	2.79	-1.84	0.98	0.183
visibility 2		0.947		-0.458
visibility 3		0.264		0.525
visibility 4		-0.747		-0.34
pedestrian 1	2.13	-0.607	4.31	-1.616
pedestrian 2		0.388		-0.369
pedestrian 3		1.522		2.696
pedestrian 4		-0.553		2.352

図IV-18. 一般型アクティビティと待ち合わせの空間特性比較

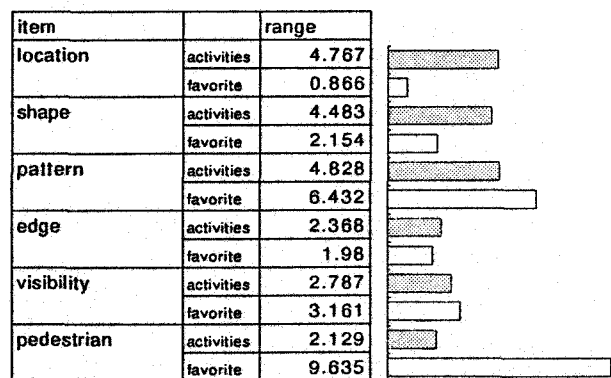
待ち合わせ場所としては、必然的にその場所で立ちどまり、一定の時間を過ごすことから、あまり天候の影響を受けないアトリウム型空間が好まれるものと考えられる。また、主な歩行者動線と連続した位置にあり、その場所への出入りが複数箇所から可能であることも待ち合わせ場所の好ましい条件になっている。

一般型アクティビティと待ち合わせを比べてみると、大きく異なる要因は、歩行者動線との関係である。また、一般型アクティビティでは影響力の大きかった空地の空間構成の特性<shape>が、待ち合わせでは特に影響のある条件ではなく、視線の条件(visibility)も影響力が小さい。目的型アクティビティである待ち合わせ<waiting>の場合、その目的にあった場所を選択しており、その条件としてアクセシビリティとアトリウム型の空間が求められている。

(6) アクティビティの空間と好きな場所との関係

アンケート結果から、好きな場所は日常的に目にふれたり、散歩に行ったりしている場所でもあることがわかった。このような場所の特性と一般型アクティビティの空間の特性について比較する。図IV-19は、好きな場所についての数量化I類の結果を自由型アクティビティの結果と比較したものである。

オープンスペースの特性を分類する項目についてのレンジを比べてみると、好きな場所については、空地の条件<pattern>と歩行者動線との関係<pedestrian>の影響が大きいことがわかる。また、一般型アクティビティについては、空地の位置の影響が大きい。ブロックAは、OBP地区のエントランス的位置にあり、商業集積も高い。また、最も最初に開発されたところで、飲食店、銀行や日用雑貨など、日常的なニーズに対応する店舗が複合的に立地しており、人が集まりやすい。このようなブロックの利用特性が、アクティビテ



図IV-19. 好きな場所とアクティビティ発生場所の特性比較

ィの発生しやすい条件をつくっていると考えられる。

一方、好きな場所は、わざわざ行ったりする場所でもあり、日常的な行動範囲と関係なく選ばれているものと考えられる。にもかかわらず、<pedestrian>の項目の影響度が高いのは、好きな場所での行為として「散歩」の割合が高いのとは関係があるのではないかと考えられる。カテゴリー・スコアからみると、主な歩行者動線と連続していて、通り抜けのできる場所(pedestrian 4)と道路から見通しのきく場所(visibility 4)のスコアが高い。道から目にふれやすく、散歩ができて、人通りからは少しはいったところというのが好きな場所の空間特性になっている。

このような場所でのアクティビティは、散歩が一番多く、なんとなく立ちどまったり、座ったり、ボーと眺めていたり、ブラブラしたりといった無目的型の行為が68%を占めている。つまり、好きな場所というのは、何かをすることで意識されてはいないが、観察においては何かアクティビティのあるところとしてとらえられる場所でもある。無意識的な行動も生活行動環境の検討には、重要な要素である。

(7) まとめ

都市環境において見られる日常的なアクティビティは、待ち合わせなどのように目的型の行為もあるが、大部分は座ったり、立ち止まったり、散歩したりといったもので、これらはおしゃべりしたり、本を読んだり、何か食べたりといった行為と組み合わせられている場合が多い。このような人々の日常的なアクティビティやその結果、空間に人の気配や人の動きが生まれることが都市環境のにぎわいや、親しみの方向を生みだし、都市の快適さや活性化につながっていくと考えられる。これをどのように都市空間整備において計画していくかが課題になっている。

OBP地区のケース・スタディから、まず何らかの使いこなしが観察された48のオープンスペースを対象に類型化を行ったところ、3タイプ(①公園タイプの落ちついた空間、②道からはいりやすい敷地内空地、③歩道空間と一体になった賑やかな空間)に分類できた。次にアンケート調査結果から、一般型アクティビティと目的型アクティビティの空間特性を分析したところ、一般型アクティビティでは位置(location)、空地の形態的条件(shape)、空間構成の形態的特性(pattern)の条件がアクティビティの発生要因として影響している。目的型の待ち合わせでは、空間特性(=アトリウム型空間)と歩行者動線との関係(pedestrian)についての条件が、待ち合わせ場所として好まれる場所の大きい

要因である。また、好きな場所は地区内の位置条件に関係なく、むしろ散歩行動と関係がある。

アクティビティを誘発するオープンスペースの一般的条件を、このケース・スタディから特定することは困難ではあるが、少なくともアクティビティの種類によって、オープンスペースの条件は異なることはわかる。また、その時のオープンスペースの条件とは、単にフィジカルな空間あるいは空地としてのデザインだけではなく、周辺の建築物との関係や立地条件による空間の開放感、また、視線のとおり方、歩行者動線との関係など、都市の空間環境やつかい方の諸条件と関係していることがわかる。

何らかの使いこなしが生まれ、人の気配がまちの雰囲気豊かにするようなオープンスペースの計画は、単に量的に十分な空地をとり、それをデザインするという課題ではなくて、どのような都市環境の中に、どのような空間をどのように配置するかという課題としてとらえていく必要がある。地区の用途の配置や歩行者の動きをどのように計画するのかというところから、オープンスペースの配置や空間構成など、空間環境の構造のあり方を計画することが重要になる。

2-2. 行動環境と空間形成における計画課題

市街地整備の計画は、道路・公園等の公共施設と建築物といった施設空間の計画が主要な課題である。これは、フィジカルな都市の空間構成を決めようとする計画行為といえる。しかし、実際の都市環境は、日常的な生活の中で、どのように認識されているのか、どのように使われているのかによって、施設空間の単位とは別に、空間のまとまりがあると考えられる。行動環境は、使われることによって、空間のまとまりとして顕在化してくる空間のあり方である。

OBP地区（大阪市中央区）における共用空間の使い方に関する調査から、①アクティビティ（生活行動）のタイプによって、〈つかわれる空間〉の空間特性が異なる、②アクティビティ（生活行動）を誘発する条件は、空間の物的な構成だけではなく、まちの歩行者動線との関係、「見る・見られる」関係に関わる視線のとおりの条件、地区内の立地条件があることがわかった。

都市環境を構成する複数の共用空間は、「公開されている」という意味において連続している。ある空間に入る、またある空間から出る、といった感覚は、この連続した空間のデザインやつくり方、また空間を構成している建築物や樹木、道など、構成要素間の関係性による。また、アクティビティの多くは、物的に領域が設定できる広がりofの全てを使って行われているのではなく、その中の部分が、目的に応じて活性化している。

都市空間は、〈使われる空間〉として使いこなしの現象によって空間性をもつ。都市空間が日常的に使われる環境であることから、この行動の場としての環境のあり方に基づく空間計画の必要性が指摘されている(1)(2)。また、行動から空間を評価する研究も行われている(3)(4)。これを地区レベルの計画につないでいくためには、〈つかわれる空間〉としてとらえた都市空間の構成と、その空間要素との関係を整理する必要がある。

〈つかわれる空間〉は、使いこなしによって、空間の意味やあり方が変わるということから、都市空間の物的空間の構成と重層的に理解される空間の特性である。都市環境における共用空間のあり方によって、相互に関係する。少なくとも公開されていない空間、全く共用化されていない空間は使えないのである。共用空間をつくるということと、どのようにつくるかということは、施設空間の計画の一部として位置づけられているが、〈つかわれる空間〉という観点からみると、施設空間の相互関係や空間としての連続性が問題になる。つまり、施設空間を単位として〈つかわれる空間〉としての都市空間の構成は説明できない。

行動環境の計画は、施設空間を計画の単位としない、また、複数の施設空間において実現されるオープンスペースの使い方の計画であることから、通常の空間計画に対して、重層的であり、かつ、通常の施設空間の計画とあわせて重複して計画していくことができると考えられる。

都市空間を構成する空間要素の関係性によって空間化されることにより成立するオープンスペースは、オープンスペースに接するフィジカルな要素の条件の特性が、空間のあり方を決める。オープンスペースは、本来、自立的な施設としては成立しない。サンクンガーデンやアトリウム型を除けば、共用空間の多くは、オープンなスペースであり、これが〈つかわれる空間〉として成立する基本条件である。このような空間のあり方を計画することは、施設空間の相互の関係性を計画することである。

ニューヨークの通り抜け通路の指定（特別ゾーニング、五番街地区）(5)や、フランスのPAZにみられる歩行者動線の条件提示は、建築空間のつくり方や建築群のつくり方の条件を示すことで、地区の空間の構成の条件を示している。OBP地区でも、マスタープランで、歩行者動線の検討は行われており(6)、地区の方向性や各ブロックの空間構成の考え方が、その歩行者動線の計画と連動して検討されている。

いずれも歩行者の動きや空間の使われ方の設定から、地区の空間構成の条件を設定するものである。個々の空間のデザインについては、空間の使い方から様々な提案がある(1)(7)が、地区レベルの計画においては、歩行環境の視点から空間構成に関わる要素が検討されている。

〈つかわれる空間〉としてみた都市空間の空間形成における計画課題としては、4点が指摘できる。

- 1)空間構成に関わる要素としては、①地区レベルの内容と、②空間のまとめりレベルがある。①は歩行者動線、歩行によるエリアの使い方の観点から、地区全体の空間構成に関する計画条件を示す。②は、共用空間の使い方から、その配置及びその空間を構成する施設空間の整備条件を示す。
- 2)行動環境は、空間の使いこなしの状況であり、〈つかわれる空間〉の構成に基づく計画は、空間の分節・連続など空間構成の条件を示す。特定の空間要素を計画単位として限定しないことから、計画の意味としては空間計画と重層化できる。
- 3)また、歩行者動線、視線のとおり、立地という要素は、地区の空間構成のあり方と連動している。空間ボリュームの配置や用途の配置と連動する。このことから、行動環境の

計画は、地区の空間構成の条件の1つとして、空間計画と重層的に計画することが考えられる。

- 4) 調査結果から、よく利用される空間の条件には、空間のかたちや施設の組み合わせの条件が大きく関与するが、①歩行者動線との関係、②視線のとおり立地条件にも影響を受けている。このことから、まず、行動環境の計画は、共用空間のまとまりのつくり方とつなぎ方の計画であり、また、同時にそれは、地区全体の空間構成の「地」の空間のつくり方を考えることでもある。

<参考文献>

- (1) Marcus, C. C & Francis, C. : "PEOPLE PLACES, Design Guidelines for Urban Open Spaces", Van Nostrand Reinhold, 1990
- (2) Moudon, A. V. : "Public Streets For Public Use", Columbia Univ. Press, 1987
- (3) 近江隆、北原啓司 : 「Small-Urban-Spaces 内外の行為からみたSUS領域の形成」日本建築学会計画系論文報告集第433号、PP119-127、1992
- (4) 材野博司、南部繁樹 : 「市街地再編成時に創出された共用空地・空間の利用行動から見たアメニティ評価」日本建築学会計画系論文報告集第452号、pp155-163、1993
- (5) NEW YORK CITY PLANNING COMMISSION: "MIDTOWN ZONING", 1982
- (6) 大阪ビジネスパーク計画1968、日建設計工務、楨文彦、竹中工務店開発計画部
- (7) Whyte, W. H. : "CITY -REDISCOVERING THE CENTER", Bantam Doubleday Dell Publishing, 1988
- (8) 上田陽子、紙野桂人他 : 「都市における遷移的空間の研究」日本建築学会近畿支部研究報告集、pp629-632、1993

V. まとめ

— 空間のまとまりを構成要素とする計画誘導の考え方 —

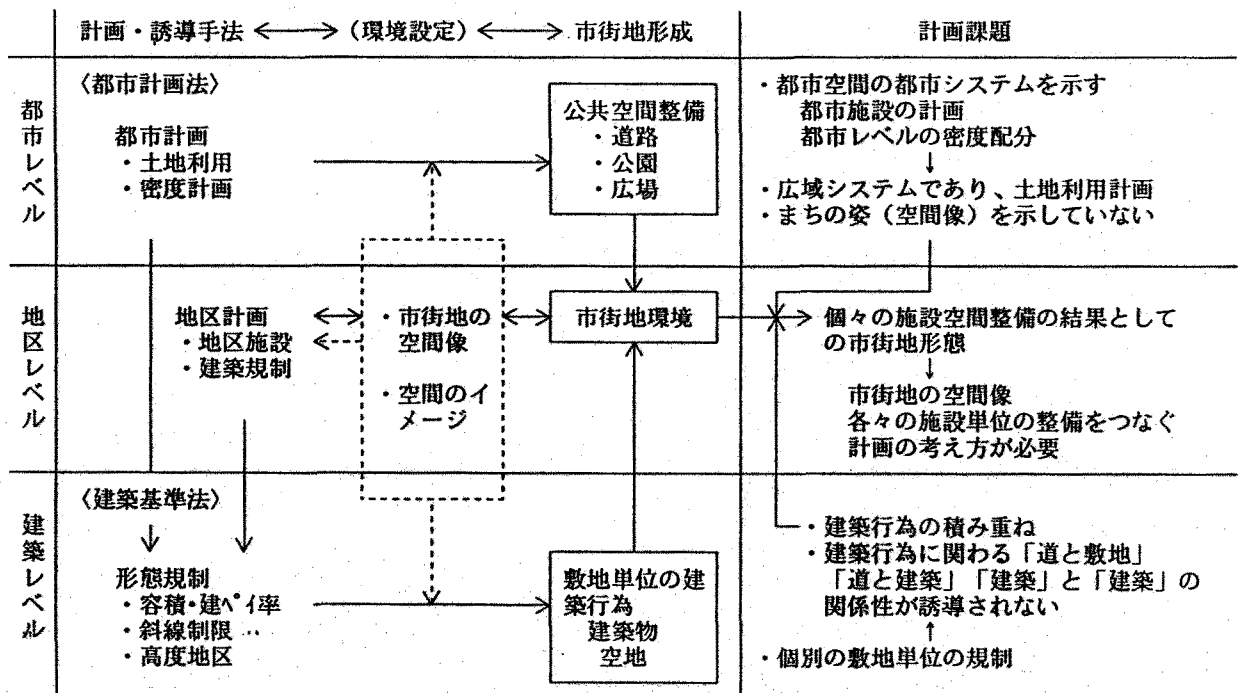
1. 計画制度の課題と空間形成計画の視点

(1) 基本制度の課題

これまで、まちの姿となる空間形態を誘導してきた基本制度は、都市計画法に基づく用途地域制と建築基準法の集団規定である。法定都市計画は、道路、公園等の都市施設の計画と地域地区制により都市レベルの空間システムを示し、建築基準法の集団規定は、用途地域制と連動して、個々の敷地単位の建築行為をコントロールする規準を示している。

しかし、第Ⅱ章1で考察したように、容積制の歩止まり率の考え方や敷地条件によって建築形態の自由度が大きく左右されることにより、個々の建築行為の結果である都市環境には、多様な空間形態のまちがつくられてきている。在来の低層木造建築市街地の変容が進む中で、実現されているまちの姿には、都市空間の到達すべきイメージが見いだせない状況が続いている。

都市空間は、全体的な都市システムと部分的な地区空間から成り立っている。まちの姿は、生活環境である地区レベルの空間のあり方である。都市レベルの計画は、全体的な都市システムを誘導するが、個々の施設空間が総合された全体として認識される地区レベル



図V-1. 基本制度の課題

市街地環境を示し得ていない。都市空間を構成する地区システムの計画がないままに、個別的部分的な市街地の更新が、敷地単位の規制によって進んできた。

これは、①基本規制が土地の利用区分に基づく個々の施設単位の整備を誘導の対象としていること、②個々の施設空間の関係性を示す都市空間の地区システムの設定が、計画制度においても、また、現在の市街地形態からも一般化・共有化されていないことが主な要因といえる。①は計画の構成単位空間の問題、②は、市街地環境の地区システムの認識と空間構成の問題と考えた。

(2) 地区レベルの計画課題

市街地で行われる個々の建築物や土地利用の更新は、各々の敷地を単位として基本規制によって誘導される。一方、まとまりのあるエリア（地区）を、整備目的をもって総合的に市街地の整備・更新や再開発を行う場合には、何らかの地区レベルの計画制度や事業制度が適用される。地区レベルの計画は、公共空間（地区施設）と私的空間（敷地・建築物）を一体的に計画することを目的としている。しかし、実際には、計画の構成や誘導の対象とする単位空間の考え方が基本制度の考え方の延長線上にあるため、土地利用と建築物規制によって計画が構成される。計画制度である地区計画、再開発地区計画等における建築物に関する規制は、条例化することによって建築基準法上の拘束力をもつ。

地区レベルの計画の構成単位が、基本制度と同様、公共施設と敷地であり、空間形成の誘導という点では、基本制度と同様の課題を指摘できる。

しかし、このような地区ごとの市街地整備では、地区レベルでまちづくりを考えるため、地区のまちづくり課題の解決を図ることが大きな目標になる。地区計画適用地区のまちづくり課題の事例検討から、地区計画におけるまちづくりタイプには、6類型がみられた（表IV章2）。新市街地形成型3タイプ、機能転換等による開発型、既成市街地の保全型と改善型である。この兵庫県事例では、既成市街地での適用例以外では、基盤整備と土地利用の促進を図るために、何らかの市街地開発事業が地区計画策定の前提となっている場合が多い。このため地区計画は、地区の空間形成に関わる建築規制の詳細化という役割が大きい。地区計画とはいうものの、特定目的型の運用となっており、地区の空間形成の全体像を示す役割は担っていない。

地区ごとのまちづくり課題に対応した目的型運用となっている地区計画の計画内容では、整備の方針は示されるが、計画図の内容には、総合的な地区の空間像や空間構成の地区シ

システムはあまり示されていないのが実状である。

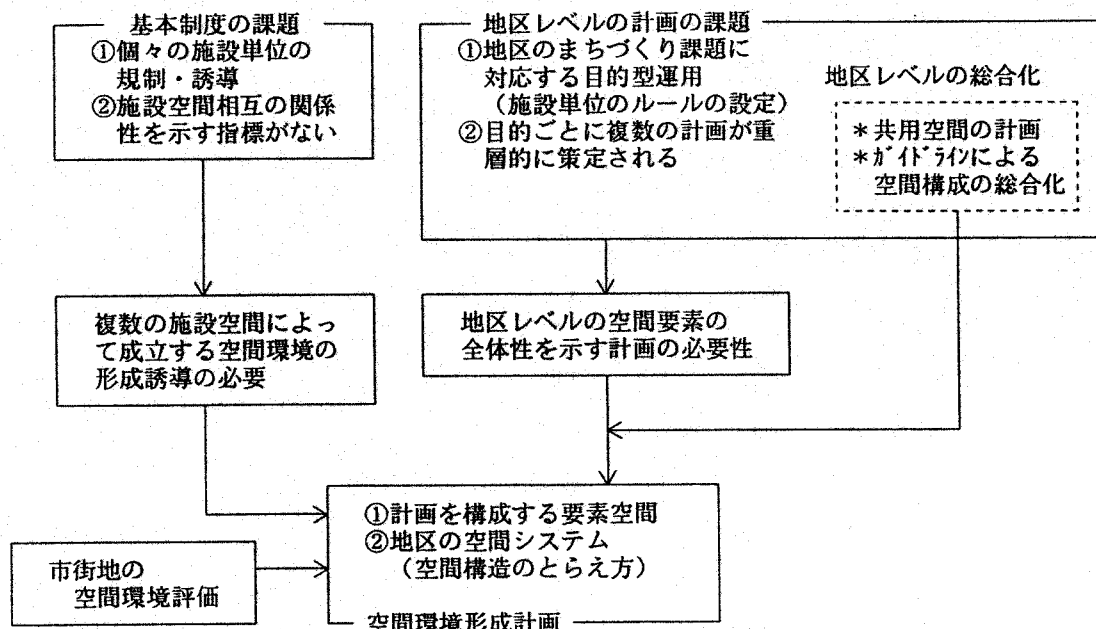
その中でも、地区計画の計画内容には、生け垣を連続させる街区や商店街の壁面や屋根のつくり方、街区ごとの高さの規制など、敷地と公的空間の関係性や建築物と建築物の関係性を示す計画を指定しているケースがみられる。計画技術的には地区計画は施設空間の関係性や空間構造など、都市空間の地区システムを示し得る制度である。合意された地区整備の一部を担う目的型運用となっているのは、地区計画の内容の実現を誘導するためのチェック機構が届出・勧告によるため、計画内容が都市計画によって固定されるのに、その実施において都市計画としての拘束力を十分行使するに至っていない状況があることや、固定された内容についての協議の可能性が小さいところに、運用上の課題はある。

再開発地区計画では、公共的空間整備の水準を条件に、ベースの用途地域制に優先して、容積率の緩和等のインセンティブによって、空間整備を誘導する。このため、敷地内の共用空間を都市計画として位置づけている例が多くみられる。共用空間は、敷地内空地の利用のデザインであり、複数の施設空間の部分要素が、連続することによって形成されるものは、敷地内空間の関係性のデザインといえる。このため、共用空間を計画的に位置づけることは、個々の施設空間をつないでいく関係性の計画を行う可能性を示している（第II章3）。

法定計画である地区レベルの計画には、地区計画、再開発地区計画等の他に市街地開発事業の事業計画など事業制度の整備計画もある。いずれも、道路・公園等の公共施設と建築物を計画の構成単位とする計画である。また、それぞれが別々の特定の整備課題に対応する目的型計画である。このため、1つの地区に数多くの地区レベルの計画が決められている場合、各々は自立した計画となり、全体性を示す共通の計画が共有化されていない場合が多い。

各々特定の目的をもつ複数の地区レベルの計画が総合されて市街地整備が誘導されていくことになるが、最終的な目標となる地区の空間像や地区の空間システムを示す計画がなく、多くの個別の計画に基づく事業をつなぎあわせている。基本となる空間イメージが共有化されないまま部分の計画が積み重ねられていくこともある。本来的には、目標となる市街地の空間像と、その構成要素である街区や建築のつくり方は連動しているはずであるが、多くの場合、基盤整備が先行し、その結果形成される街区と敷地について、敷地単位のルールが決められる。

先に指摘したように、技術的には地区計画は、地区レベルの市街地の全体像を示し得る



図V-2. 空間環境形成計画の視点

計画制度であり、再開発地区計画も同様である。地区計画を空間整備の総合を示す計画として運用していくことにおいて、基本制度のもつ課題に対応する計画制度の実現が図られる必要がある。

基本制度の計画課題と地区レベルの計画は現状の分析から、総合的な都市空間の形成誘導を目的とする計画は、地区レベルの空間構成の全体性を示すことにより、個々の整備の関係を調整し、その内容と整備手法を組みたてることといえる。これは、①計画を構成する要素空間のあり方と、②要素空間の構成としての地区の空間システムの検討が課題と考えた。

つまり、地区計画や再開発地区計画を、地区レベルの空間構成の計画と位置づけることが、既存制度の運用による解決の方法である。そのためには具体的な計画の方法を見いだす必要があり、都市空間の認識のあり方とその評価を行うことが、これらの課題に対する検討である。

(3) 整備プロセスと計画制度の特性

都市整備は長期的な都市環境の整備である。都市整備がその時々々の社会・経済的ニーズを反映しているならば、長期間に及ぶ都市環境整備において、計画は、どの段階で、何を目的に、何を決めるかが、空間形成の誘導にとって重要である。

第Ⅲ章では、先進諸国の計画制度比較を行うとともに、機能転換型大規模プロジェクトの地区レベルの計画とプロジェクト管理について考察した。

各国ごとに計画制度に特徴がある。空間形成を誘導するという点からみると（第Ⅲ章1）、英国は個別の開発ごとに、総合計画に基づいて、その計画内容を計画当局の許可制に基づく判断を行う。旧西独は新しい整備については、建築物の配置、形態までを示す地区レベルの詳細計画によって整備される空間像を示すことが基本であるが、既成市街地では、地区の空間構造・街並み景観を変えない範囲での更新は認めている。

フランス、米国、日本は、土地利用ゾーニングを基本とするが、ゾーニングの種類、各ゾーニングにおいて規制する内容の構成が大きく異なる。フランスは、既成市街地では、その空間構造を維持する方針で規制している。米国は、ゾーニングは都市政策を反映し、空間形成については、アーバンデザインが新たな都市政策の考え方を示す計画手法となっている。日本は第Ⅱ章1で整理したように、ゾーニング規制は市街地の空間像を示し得ない。制度上は地区計画が、空間像を示し得るが、実際は各々の地区のまちづくり誘導において求められる特定目的の解決を図る目的型運用となっている。

次に独、仏、日の土地利用転換型の大規模プロジェクトの整備プログラムと計画の役割を事例的に比較考察した（第Ⅲ章3）。独、仏の場合は、公共または第3セクターが開発主体となり、デベロッパーの役割を果たしているため、全体計画に基づき事業段階での協議によって、官民の役割分担やインセンティブの調整が行われている。一方、日本の事例は、地区全体の総合的な開発主体はない。開発協議会が地区全体の調整の場といえる。独・仏の例では、総合的なプロジェクト管理主体が公的機関で、協議は事業段階で行われているが、日本の事例でも、民間開発や埋立事業など、総合的な開発主体があるケースも多く、公的計画主体が自立することで事業プロセスにおける協議・調整は可能である。空間形成の誘導という点からみると、どの段階で協議が行われ、事業内容の調整・管理が行われるかは、地区レベルの計画における地区の空間像の示し方や整備プログラムと連動する問題としてとらえられる。

事例検討（第Ⅲ章3）から、地区レベルの計画の内容には、地区の空間環境を、①具体的に詳細に示す、②空間構造としてのフレームを示す、③つくり方のルールを示す、という3タイプがみられ、①は事前確定的に空間形成を担保する、②は段階的に空間構成の全体性を具体化し、その空間を担保するのに対し、③は建築行為の集積の結果、何らかの市街地形態が形成される。③については別にマスタープランがある場合、地区レベルの計画

は、目的型手法（特定ルールの設定）としての運用されることが多い。①、②は地区レベルの計画内容が事業段階での協議の枠組みを決め、③は協議の結果としてルールを決めている。

既成市街地の更新型の整備では、目に見える市街地環境があるため、それとの比較の中で目標となる都市環境を検討していくことができるため、空間構成を設定しやすいが、全く新しいまちをつくっていく時には、目標となる空間像をどのように共有化していくかが、計画段階での重要な作業になる。個々の建築、施設空間のデザインの多様性を認めつつ、都市環境の全体性を誘導することが、地区レベルの計画の空間形成における役割といえる。

法定都市計画は、詳細に決めると変更が難しいため、空間形成を担保することを目的にした計画の運用となることが多い。長期的な事業では、段階的に整備が進むため、協議のフレームを示すためにも、全体像の設定が必要である。空間担保型運用は、具体的な空間像を示す内容となるため、整備プログラムがみえないと決めにくい。大規模開発では、全体を事前に決めてしまう考え方と、部分ごとに積み上げていく考え方がとれる。ルール型運用であれば、都市空間の全体像がみえない状況でも個々の整備が可能であるが、地区の目標となる都市環境が共有化されていないと、結果的にバラバラな空間の積み上げになってしまう危険がある。長期的な都市整備における地区レベルの計画の内容と運用の考え方は、地区の空間形成の目標となる全体像の決め方の問題といえる。

パリでは、既成市街地においては、既存の空間構造をベースに、空間構造を決めている。しかし、新しい開発では、共有化できる空間像の形成から始めるため、計画の難しさはこの国でも同じである。地区レベルの計画の内容を設定していくプロセスは、共有化できる空間構造をどのようにつくっていくかというプロセスである。

2. 都市空間の構成と計画構成

(1) 都市空間のとらえ方

都市空間形成を規制、誘導する基本制度、及び地区レベルの多くの計画では、各々の土地利用区分の目的に応じた個別の施設整備が計画の単位要素となっている。しかし、都市空間は多様な施設空間の総体であり、そのあり方は、〈認識される空間〉、またくつかわれる空間〉という観点からとらえた空間的環境である。

日常的な生活空間では、道に並ぶ店舗やショーウィンドウの連続する街並みやカフェに座ってながめる広場の広がり、連続する歩行者空間やビル群のスカイライン等、1つのまとまりのある空間や風景として都市空間が意識されている。個々の建築や道やオープンスペースを個別の施設としてとらえているわけではない。例えば、都心のオフィス街の歩行者空間は、街路樹、歩道ビルのファサード、植栽、敷地内共用空間など、複数の施設空間の部分要素が、相互に関与して構成されている空間である。また、使い方によって、小さな広場が生まれたり、店舗の店先が道まで広がってきたりする。同じフィジカルな空間でも使い方によって空間のあり方が変化する。

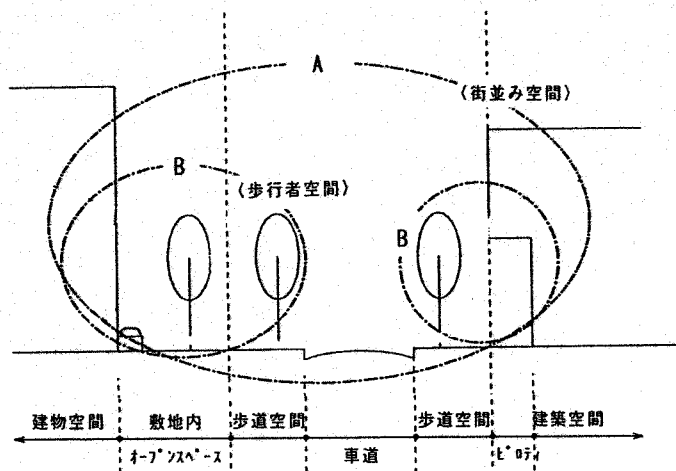
都市空間を、このように〈認識される空間〉の構成としての「視覚環境」とくつかわれる空間〉として顕在化してくる空間の構成である「行動環境」からとらえていくことで、個々の施設の物的要素の条件を総合化したまちの空間のあり方を計画する考え方をとることができる。これは視覚環境、行動環境としての都市空間の空間構成から、都市空間の形成を誘導する計画の構成要素を設定する考え方である。

(2) 〈認識される空間〉の構成

都市空間のフィジカルな構成をとらえることが、計画行為には必要ではあるが、どのように空間をとらえるかによって、物的な構成要素やその構成のシステムが異なる。都市空間を〈認識される空間〉としてとらえることは、人の日常的な空間経験に基づく空間のあり方をとらえることである。この1つのあり方が景観のまとまりである。

視覚的経験を中心にした情報により意識される景観のまとまりとしてとらえるために、市街地のフィールド調査を行った（第Ⅱ章の1の調査）。

この調査結果から景観のまとまりには、①風景型、②空間型があることがわかった。風



図V-3. 都市空間の構成

景型は、都市環境をシーンのまとまりとして意識している。空間型は複数の施設空間の物的要素によって空間化される都市環境の部分をもとまりとしている。風景型は、「空」を含む中・遠景のまちのシーンであり、絵的なまとまりタイプ以外は、複数の建築物の視覚的つながり方の関係性によって現れてくる「街並み空間」のまとまりである。「歩行者空間」は、生活環境の経験的認識である空間型まとまりの1つである。

空間型は、まとまりの中心になる空間の種類によって3タイプ（街路型、空地型、エリア型）あり、また、各々のタイプについて、まとまりの領域の特性によって、さらに2～3に分類できる（図V-4）。

	街路型	空地型	エリア型
タイプ1	<p>連続型</p>	<p>建築物関連空間型</p>	<p>地区の部分</p>
タイプ2	<p>分節型</p>	<p>空地単体型</p>	<p>地区全体</p>
タイプ3		<p>スポット型</p>	<p>交差点まわり</p>

図V-4. 空間型まとまりの類型

表V-1. まとまりの要因の構成要素

	要素	まとまりの要素の意味・要因
物的	1) 緑	空間におけるボリュームのある緑
	2) 建物	古い建物群や店など建築が意味を持つ空間
	3) 歩行者空間	歩行者空間がデザインされていることによる
空間	4) 広がり	空間的広がり、視界の広がりとしてのまとまり開放感のあるところ
	5) 囲まれ	建物・緑・ひさし・壁面などによる囲まれ感のあるところ
	6) スポット	小さい自立した場所としてのまとまり
	7) つながり	一連のボリューム感のある空間
感覚	8) 連続	形状、構成要素、性質、雰囲気等が続いている連続感によるまとまり
	9) 同じ・揃う	形状、素材、様式、特性などが揃っていることによるまとまり感
	10) 同質・類似	形・感じの類似、空間の均質性、色調の統一等からのまとまり
	11) 変化・対比	対比的なものによる空間構成 形状・雰囲気がかわることによるまとまり
	12) 方向性	地域性や動き、空間構成等により生まれる方向性が意識される空間
イメージ	13) 気分	その場所で感じる気分がある
	14) 雰囲気	その場の持つ・生み出す一定の雰囲気がある
	15) イメージ	場所が記憶のシーンにだぶる、比喩的表現、期待・思いとの相似

まとまりの要因は、空間を構成する物的構成要素の特性によるだけでなく、まとまりの中心となっている空間のかたちや領域性、空間や場所の質的な感覚、空間や場所が喚起しているイメージによるところが大きい(表V-1)。物的要素では、特徴ある緑と建物の存在が大きい、それも連続感や方向性、質的な均質性など、物的要素のあり方や複数の物的条件の関係性によって生じる空間の感覚を伴う複数の要素によってまとまりは説明される。

都市空間には、このように、主に視覚的情報にもとづく空間経験の認識による「空間的まとまり」がある。また、このまとまりのタイプや分布は、地区特性によって異なることがわかった。景観のまとまりのタイプと組み合わせ・配置によって地区の空間構成を表現できるといえる。また複数の施設空間の要素によって構成される景観のまとまりは、施設相互の関係性を示す計画要素にもなる。

(3) <つかわれる空間>の構成

都市空間の中の共用空間の使いこなしによって空間が現れてくる状況がある。<つかわれる空間>として都市空間をみることにより、構成される空間の質的条件、配置の条件をとらえることができる。

特定地区の事例調査(第IV章3)の結果を一般化することは難しいが、使われる場所の特性は、少なくとも地区レベルの歩行者空間の構成や地区内の位置との関係性が、個々の空間の条件(開放性、エッジのつくり方、建物との関係など)とあわせて、使いこなしや行動の発生に影響があることがわかる。行動のタイプによって、つかわれる空間の条件は異なるが、日常的な生活行動は、日常的な行動範囲の中で便利なところ、身近なところが選択されている。

行動環境は、使い方によってオープンスペースのつくり方の条件を示す指標であるから、まずオープンスペースの計画が空間の計画としてあり、その状況と重複させて計画していく空間要件といえる。つまり、歩行者空間のネットワークや街区の共用空間の配置の問題はいかに空地をつくるかという計画であり、地区の生活行動における使い方を示す行動環境は、そのつくり方と構成要素の関係性を示す。

(4) 空間のまとまりと計画の構成

景観のまとまり調査で得られた空間型のまとまりは、都市の空間環境を構成する要素空間ととらえることができる。また、風景型のまとまりは、地区全体の空間構造における見通しやボリュームの配置を示す指標になる。地区環境は、この空間型のまとまりのタイプと配置、及び風景型まとまりから抽出される空間構造によって表現することが考えられる。

事例地区についてみると、スーパーブロック型開発のOBP地区では、中心となる南北の通りが、強いまとまりとなっていることで、4つのスーパーブロックが結びつけられている。また、各スーパーブロックは、中心にまとまりの強い空地空間があり、これがブロックごとの複数の建築物の構成のあり方を決めている。また、神戸元町地区は、地区全体がひとつのまとまりと意識されている。エリア型のまとまりは、共通するイメージの広がりとして成立している。古い建物、街路樹の続く通り、通りに面した店など物的な要素の特徴と、同じ様な建物、山のみえる南北筋と周辺地区からは自立した道路パターンなどがつくる雰囲気、イメージが、地区のまとまりにつながっている。これもまた、地区を構成する複数の物的要素の質的な関係性の条件である。

道路用地を決めてその道路区域内を整備することで、1つの通りとしての道空間が形成されるものではない。街路樹の植え方と沿道用途との関係、沿道の建物の構成、沿道の建物敷地の空地のあり方などとの関係性によって、道空間が成立している。街路型の空間のまとまりに、連続型と分節型があるのは、この関係性が異なるためである。

これまでは、都市空間の計画は、土地利用区分上の施設単位に計画が行われ、個々に整備基準が示されている。しかし、空間構成を計画するという視点にたてば、都市空間の地区システムとは、1つ1つのまとまりとなる空間の地区レベルでの構成であり、地区全体の空間の構造であるといえる。空間のまとまりは、複数の施設の物的要素の関係性によって成立する空間であることから、この空間のまとまりを構成要素とした空間環境の計画は、個々の施設空間相互の関係性を示し、その配置構成によって、地区の空間構造を示すことが考えられる。

空間のまとまりを計画の構成要素とし、そのまとまりの要因となる要素を空間形成誘導の対象項目とし、まとまりのタイプを配置として都市空間の計画を構成する（表V-2）。これは、地区レベルでの計画の方法として、まちの空間構造に注目する視点であり、空間のまとまりを要素として地区空間を計画することにより、整備する施設空間相互の関係性を計画する1つの方法を提示するものである。

表V-2. 空間のまとまりを構成要素とする計画と現行の基本制度

	計画の要素空間		計画(規制・誘導)項目	全体構成	空間環境
まとまり型	空間のまとまり	複数の物的要素(施設の部分)によって構成される空間	物的要素の特性 空間構成要素の条件 物的要素の関係性 イメージ喚起要因	空間のまとまりのタイプと配置	空間構造の計画
施設型	施設	土地利用区分上に成立する個々の施設	建築物に関する条件 (容積率等の集団規定)	土地利用区分	個別施設整備の結果

3. 地区レベルの空間形成の誘導

(1) 地区システムと都市システム

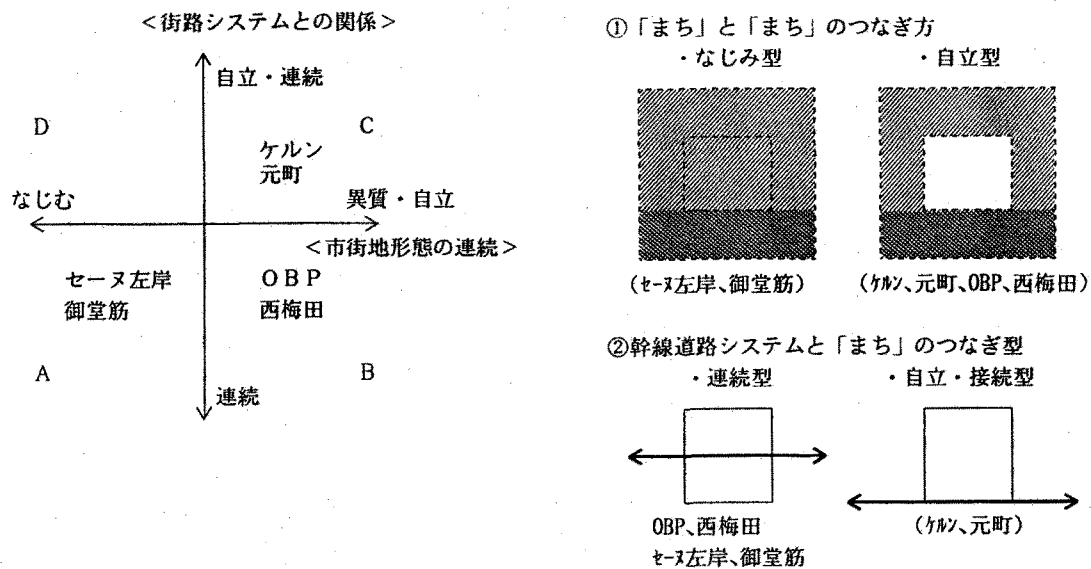
集住形態の1つである都市が目に見えるかたちとして一定の領域をもっている時には、都市レベルの計画が、日常的な都市環境の全体像とつながっていた。現在も、イタリアの小都市や集落の空間に、その関係が確認できる。しかし、都市に人口が集中し、都市域の拡大を続けてきた結果、どこまでが一つの都市の領域ととらえればいいのか見えなくなっている。行政区域は、このような市街地の連担を区切る1つの境界であるが、実際にはその中に歴史的にみれば、多くの「まち」が含まれている。

また、都市には、もともと複数の「まち」があった。城下町の中の町人地、開港場の居留地は、各々に特有の空間形態が街区構成と建築物の基本形態の組み立てによって成立していた。同様に現在の都市も、多様な地区のモザイク状の集合体である。都心部の業務地区、商業地、都市型工場と住宅の混在する地区、計画的につくられた住宅地など、日本の場合は、機能の違いが空間の形態に反映されているところもあるし、同じ住宅地でも、低層密集市街地もあれば、中高層住棟による市街地もある。都市はこのような「まち」の集合体である。

市街地の成長過程で、形成されてきた「まち」は、その周縁部があいまいで、相互に浸透しあっているが、再開発や土地利用転換など、事業区域を決めて整備された地区（まち）もある。この場合は、周辺と全く異なる「まち」が出現することがある。地区レベルの計画は、区域を決定することで、「まち」の範囲を決め、都市の中で地区レベルの空間形成を、その限られた区域内で考える。

モザイク状の都市を、部分的・非連続的に整備するのが、現在の都市整備の現状である。これは都市の中の「まち」（地区）をどのように整備するのかという課題である。そこには、①地区システムとしての空間形成の計画と、②地区システムと都市システムの連携の計画が必要である。

本論で事例対象としてとりあげた機能更新型のプロジェクト地区や、景観のまとまりの調査対象地区に取りあげている地区についても、御堂筋周辺地区が、船場という「まち」の1部であることを除けば、各々が限定された「まち」（地区）として計画され、つくられたものである。



地区レベルの計画は、地区の空間システムの計画であると同時に、都市システムとの関係性を示すことが求められる。本論で取りあげた6地区（パリ：セーヌ左岸地区、ケルン：メディアパークケルン地区、大阪：OBP地区、西梅田地区、御堂筋周辺地区、神戸：元町地区）について「まち」と都市の関係を見る（図V-5）。

「まち」と都市の関係は、①「まち」と「まち」のつなぎ方である「まち」の市街地形態上の連続性と、②都市システムに対する「まち」の位置づけである幹線道路システムと「まち」のつながり方の2点が、主な関係である。

この2つの視点から類型化すると、図V-5になる。Aにあるセーヌ左岸地区や御堂筋地区は、都市システムのネットワークの一部が地区内を通過しており、直接的に都市システムと連続する市街地という位置づけとなり、この「地区」は周辺も含めた既存の「まち」の広がり的一部分であるともいえる。BにあるOBP地区、西梅田地区は、都市計画道路が地区の中央を通過している。西梅田地区の場合は、接続型の幹線で、同時に地区のメインストリートという位置づけである。しかし、どちらの地区も、周辺からは河川や鉄道・幹線道路等によって分離され、自立した空間になっている。Cは、周辺の市街地から自立的な「まち」が、境界部分で都市システムの道路ネットワークにつながれている。

地区レベルの計画における空間の構成は、Aは周辺の空間構造と連続するが、C、Dは全く異なる目標を設定することになる。既成市街地における地区レベルの計画は、地区システムの計画と都市システムとのつなぎ方の計画から構成される。

(2) 地区システムとしての空間計画

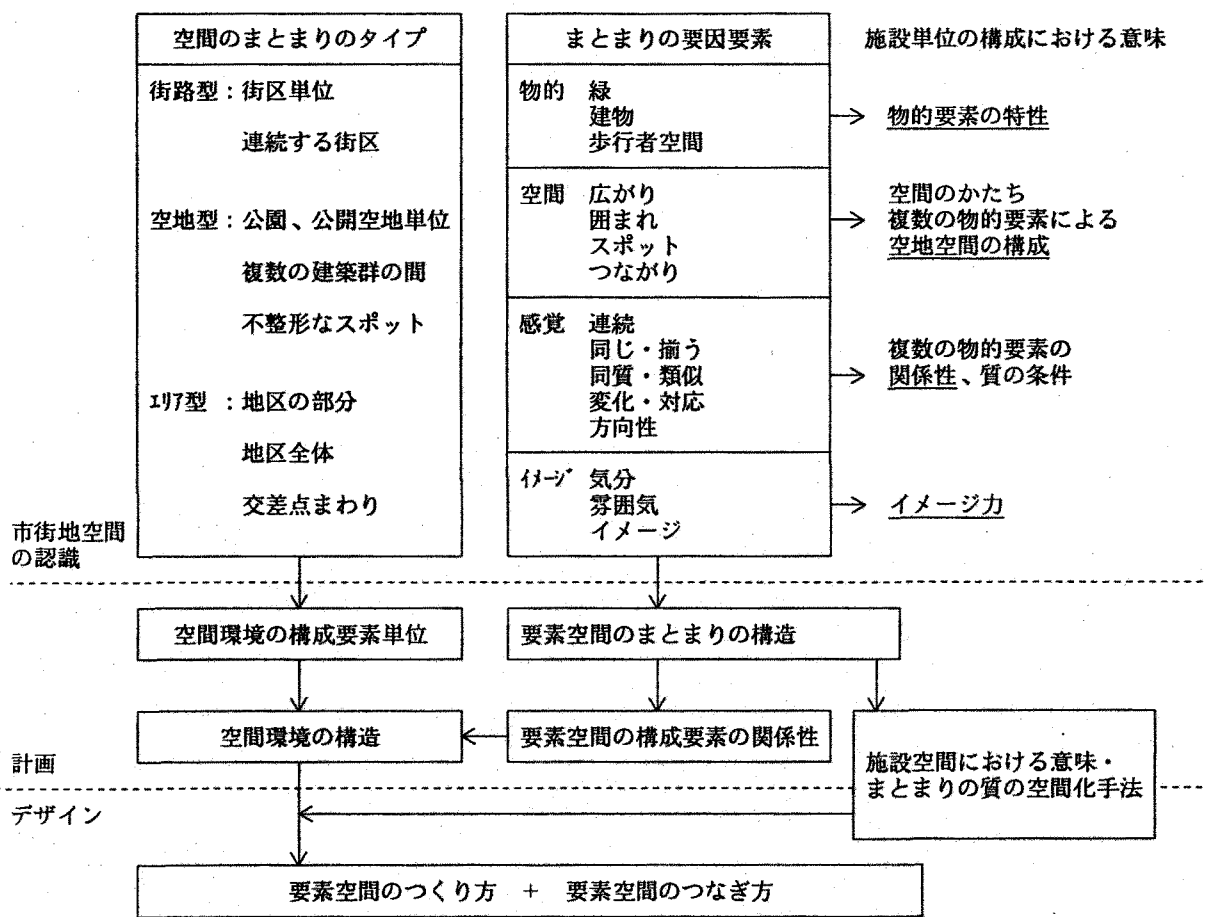
景観のまとまりに関する調査から、〈認識される空間〉の要素空間のとらえ方として、「風景型まとまり」と「空間型まとまり」の2タイプを得た。「風景型まとまり」は、分析でも述べたように「空」のつくり方である。高密度な市街地を調査対象としているため、空が見えるところは、空間的広がりや見通しのあるところで、「空」は、建築物の壁面の構成、アイストップの構成によって見えてくる。風景型のまとまりが示す「空」のデザインは、地区の施設配置、空間配置のつくり方を示す。いいかえるならば、地区の空間構造のシステムの計画につながる。

「空間型のまとまり」は、地区の連続する空間構造の部分のつくり方である。まとまりの空間タイプは、街路や空地、交差点のように地区を構成する施設空間の部分を核にしたまとまりである。これは、建築物の壁面、街路や敷地内空地の路面、樹木や植栽など、個々の施設空間の構成要素が関係しあって形成されている空間であるが、そのまとまり感は、物理的条件だけでとらえられているだけではないこと、また、1つの部分空間についての認識ではないことは、エリア型のまとまりや連続型の街路型まとまりが、認識されていることからわかる。空間のまとまりタイプは、空間計画の構成要素であり、まとまりの要因要素の組合わせが、要素空間の質的構造を示す。この構造が、個々の施設空間の構成要素のつくり方や施設空間相互の関係性の要件につながる。

例えば、まとまり構造の類型（第IV章1）の囲まれ感のタイプについては、建物に囲まれる、緑に囲まれる、風景に囲まれる等、複数の空間のつくり方があり、各々、複数のまとまり要因要素の組み合わせによって示すことができる。

都市環境を〈認識される空間〉〈つかわれる空間〉としてとらえることは、市街地を、外から見る姿ではなく、「まち」の内側に見える姿として計画することである。地区レベルの空間計画は、市街地の認識に基づいて構成されることで、一般にわかりやすく、共有しやすい内容になると考えられる。空間のまとまりを、計画の構成要素空間とすることは、その1つの手法である（図V-6）。

都市空間の構造をまとまりの構成として表現することで、計画を構成する。空間型のまとまりは、その要因構造によって、空間の質的、物的構成のあり方を示す。この組み立てによって都市空間を表現することが計画レベルである。空間のまとまりは、要因構造がその空間のフィジカルなつくり方、つながり方につながる。いいかえるならば、そのまとまりの空間に関わっている施設空間の部分についての条件を示すことになる。要素空間のつく



図V-6. 空間のまとまりを要素とする計画の考え方

り方、つなぎ方には、複数の解決の方法があり、これは個々の施設計画におけるデザインレベルの作業である。この時、個々の施設が個別に計画されるという整備条件においてもまとまりの構造による計画の構成は、空間構成の条件を示すことで、個々の施設計画の連続的整備や相互の関係性の計画条件にもとづくデザインにより、地区の環境としては、総合的な環境形成の誘導につながると考えられる。個々の施設空間を具体的に規制するのではなく、空間のまとまりを形成する役割を担う要素としての条件を提示することによって、地区レベルの空間形成の総合化につないでいく考え方である。

これをどのように計画として表現していくかがこれからの課題である。PAZにみられる計画図の表現(第II章2)は、その1つの可能性を示している。パリ市は、現在ある空間構造をかえないう市街地整備を基本にしている。そのため、空間像が共有化しやすく、空間構造を新たに設定しなくともよい。日本においても、都市には多くの空間像があり、空間構造も複数化している。もう一度、現在の都市の空間構成を地区レベルの空間環境を計画するという観点からとらえ、評価しなおし、その空間構成の表現を共通言語化していくことが、

この計画課題の解決に求められている。

(3) 総合的空間整備と空間環境

都市空間は、道路、公園、建築物等、様々な施設の整備によって形成される物的な環境である。この物的構成要素をどのように整備していくかを示すことが、空間形成計画である。本論では、この空間形成計画を<認識される空間>の構成として、また<つかわれる空間>の構成として組み立てていくことを試みている。これは景観のまとまりや空間の使い方にもとづく地区レベルの空間構造を設定することにより、個々の物的構成要素である各施設相互の関係性、また施設空間を構成する要素の関係性を示し、これにより、個々の施設の整備条件を規定しようというものである。

<認識される空間>及び<つかわれる空間>とは、人と物的空間と相互関係によってとらえられる空間のあり方である。総合的な空間整備とは、個々の施設計画の総合化というよりも、都市の「空間環境」-生活空間として認識される物的環境のあり方-の整備としてとらえられる必要がある。空間環境計画とは、都市空間を物的形態としてではなく、人の生活環境としてとらえ、空間的環境を整備するという観点から、空間構成を計画しようというものである。

景観は、空間環境の視覚的認識のあり方であり、それは、個々の施設の総体というよりも、相互の関係性を条件として、選択的にとらえられた空間環境であり、また、空間環境のイメージでもある。これは地区全体が1つのまとまりとしてとらえられていることから理解できる。行動環境は、都市空間の使い手である人々の空間の認識のあらわれ方である。空間環境の計画は、このような人々の都市空間についての認識や日常的な使い方に基づき、都市空間を物的な空間の構成として、その空間要素の関係性として、環境の空間的構造を表現しようとするものである。

地区レベルの空間構造の設定は、市街地の空間環境計画の1つの方法である。地区レベルの計画は、空間環境をデザインするが、これは個々の施設のデザインを直接的に規定するものではない。個々のデザイン作業の中で、計画の示す空間構造を具体的な施設計画や施設デザインとして解決していくことが求められる。

あとがき

都市空間は、様々な人の生活の場である。例えば、街並みは、シーンとして視覚的にとらえられているだけでなく、道の広さと建物や沿道との関わりなどによって空間化された歩行環境として経験されている。

通常の市街地整備では、道路計画によって街区を決める。公園や公共施設の配置など土地利用の枠組みを決めて、敷地が確定すると、その敷地単位の建築活動によって個別的に建てられる建築物が集合した結果として、都市空間が見えてくる。各々の施設は個別に計画される。

しかし、人にとって都市空間は、生活の場として多くの物的要素の全体であり、ひとつのまとまりのある空間的環境である。まちづくりにおけるフィジカルな分野の計画は、個々の施設の機能や規模などの要請に関する施設計画の条件と配置として施設空間を組み立てていくのではなく、人がとらえている全体としてのこの都市空間の構成のあり方を考えていく必要があるのではないだろうか。

市街地整備において、計画は個々の施設整備を規制・誘導する基本となる条件を示すものと考えられているが、その前提としてどのような市街地像をもつかということが、本来の計画の役割ではないだろうか。それは、外からの鳥瞰的視点で土地利用や施設配置を平面的に決めるのではなく、都市空間の内側から物的構成を環境として再構成する視点である。

都市空間の形成について、何を規制・誘導するのかというのではなく、何を計画すべきかという基本的な問いが、本論の出発点にある。

都市空間の計画は、個々の施設が総合化された結果としての全体性ではなく、空間的環境のあり方を物的・空間的構成として表現することが考えられるのではないかと考えた。このため、都市空間のとらえ方と計画表現の可能性を、実際の都市空間についての調査および計画制度比較により試みた。空間のまとまりを、施設にかわる空間構成を計画する要素単位とした計画の考え方を検討したものである。

海外の制度については、全国地区計画推進協議会が実施した「地区計画行政海外視察」において現地の計画担当者にヒアリング・調査を行う機会を得、その成果が第3 Ⅲ章の基礎となっている。

本研究をまとめるにあたっては、大阪大学紙野桂人教授に終始ご指導を頂きました。心より感謝いたします。

また、本論文の校閲の労をおとり下さり、有益なご助言とご指導を頂きました、大阪大学舟橋國男教授、柏原士郎教授、森康男教授、鳴海邦碩教授に深く謝意を表します。

奥俊信助教授、木多道宏助手、そして川端修技官には、日頃から多くのご助言とご支援を頂き、また、調査については研究室の多くの卒業生・在学生諸氏のご協力を頂きました。さまざまな形でご助言・ご支援いただいた方々に、深く感謝いたします。

1995年12月