

ランドスケープのちから

09. まちづくり / 再開発

株式会社ランドスケープデザイン

植野 紉 / 岩崎 哲治

まちづくりが生み出すもの

近年の都心再開発では、高度な土地利用により、建築物は高層化され、地上や屋上には緑豊かなオープンスペースが、生み出されています。商業的空間と溶け合った魅力的なオープンスペースの集客効果は高く、水辺を活かした遊歩道や緑豊かな広場、生物多様性への寄与など質の高い緑地と相まった創出はまちづくりに大きく寄与し、その差別化や目新しいライフスタイルづくりが再開発を成功させる鍵とも言えるのではないのでしょうか。ここでは2つのまちづくりを通して、その実現までの建築家やデザイナーとの協働や官公事業者との合意形成の過程にて、ランドスケープアーキテクトが果たすべき役割の一部を紹介しします。

「ののあおやま」は約 2ha の敷地に約 3500 m²と緑地率が非常に高く、都心でありながら緑豊かな木々に囲まれたライフスタイルが象徴的なプロジェクトです。森の利用イベントを管理者側から常に仕掛けることで、近隣住民にも愛され日常利用が促されるこの場合は「森の商店街」をコンセプトに整備された、表参道のそばで唯一無二の空間となっています。ここでの我々の

役割は、敷地が民間事業、都営住宅、児童公園と所有者や管理方針や仕様が異なる中、シームレスなオープンスペース成立のために、表面上見える地形、樹種、照明演出などの設計要素のほかに、それぞれの所有者と管理運営面での細やかな協議を行うことでした。プロジェクト初期段階から時間をかけ、時には後退しながら協議を進めてきたことが、この空間を成立させ、持続的なまちの価値をつくり出しているとも言えます。

「芝浦アイランド」は、島をまるごとつくることをめざし、約 6ha の敷地に4本のタワーマンションと中層のマンション、商業施設、幼保一体の保育施設と公園を整備し、400人だった島の人口をわずか5年で1万人に増加させるという官公民での協働プロジェクトでした。

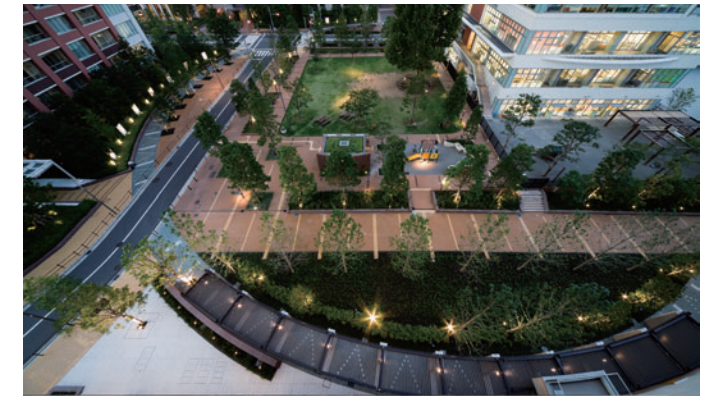
島に渡る橋、護岸とその遊歩道、街の中心となる公園やマンションのプライベートガーデンに加えて、運河の棧橋整備と、設計要素は多岐にわたり横断的な調整が求められました。そのため開催される様々な部会が建設のあいだ常に行われ、工事の状況を把握しながら、次の合意形成に必要なものを準備していく力が問われました。意匠面では、建築家のマスタープランやデザ

大型複合再開発のランドスケープ設計は、利活用する人の多さや周辺地域への影響の広がりから言って、単一敷地ではありながら一種の「まちづくり」ということができます。緑地や修景によってシークエンスを魅力的にし、オープンスペースを居心地良く快適にしようという思考や技術が、そのまま都市づくりにも展開可能であり、地域活性化にも繋がるからです。そこで問われるのは空間的な技量(=デザイン力)だけではありません。構想を実現するまでの道のりの長さや、数多い関係者の合意形成の困難さを考えれば、時間的な技量(=調整力)も重要です。

いつ何を決めるのか、誰の合意が必要か、そのための効果的な出し物は何かなど、工程表での戦略や結節点での戦術の良し悪しが成功の鍵といえます。こうした調整業務は再開発コーディネーターやプランナーが得意とするところですが、それに加えて米国などのように、初期段階からランドスケープアーキテクトが参画することは大いに有効です。事業者の開発にかける思いに加えて、土地の歴史や周辺環境も踏まえた「魅力的な骨格」を描くことで合意形成も容易となり、完成までの長期プロセスにも耐える、芯のぶれない「まちづくり」の核を共有化できるからです。(植野 紉)

インガイドラインを元に、初期は図面やスケッチ、中期では模型、後期ではモックアップとその合意形成ツールを徐々に2次元から手に取ってわかるものに変えて、多くの関係者がみただけで共有できるように情報量を増やし、合意形成を図っていきました。役所協議では、調整経緯を常に振り返るという事を繰り返せるよう、一元管理した経緯が分かる表やリストで、時に逆戻りしがちな協議を少しずつ前に進め、役所担当者が変わっても協議結果が継続されるよう配慮し進めました。

再開発やまちづくりにおける敷地や分野を超えたオープンスペースの調整は、一人の担当や一つの会社が変わらずそれをやり抜くことが、とても重要なことです。相談窓口や決定ルートが、関係者で明確になっていくことが、実現への秘訣とも言えます。まちびらきから15年経つ「芝浦アイランド」では、自発的に緑のツアーやゴミ拾いを通したコミュニティーが形成され、住民の行為がまちの魅力をもさらに高めています。その姿を見て、様々な関わりが生まれる余地をもつ事がオープンスペースの魅力であり、愛されるオープンスペースづくりこそが持続的なまちづくりに繋がると感じています。(岩崎 哲治)



街区間をつなぐ島の中心の一体的サークルデザイン



所有者の変わる敷地にシームレスにつながる広場や水景



ののあおやま

所在地：東京都港区 / 対象敷地：約 2ha
建築設計：KAJIMA DESIGN / 写真：川澄・小林研二写真事務所

東京都が老朽化した都営青山北町アパートを高層化・集約化して建て替えるとともに、創出した用地を生かして、青山通り沿道との一体的まちづくり(沿道一体型開発区域)を段階的に進める中での先行区域プロジェクト。



街区を超えたデザイン調整会議の様子(模型やモックアップによる共有)



芝浦アイランド

所在地：東京都港区 / 対象敷地：約 6ha
建築設計：KAJIMA DESIGN / 写真：エスエス東京
フォワードストローク

都および港区に都心居住推進モデル地区、全国初の高層住居誘導地区に指定され、運河ルネッサンスの先駆的地区として護岸整備も進められた開発。光井純アンドアソシエーツのデザインガイドラインを元に各街区のデザイン調整が行われた。