

東京圏域における高層建築に内包された公共展望施設の空間特性に関する研究

STUDY ON THE SPATIAL CHARACTERISTICS OF PUBLIC OBSERVATORIES INCLOUDED IN HIGHRISE BUILDINGS. IN TOKYO REGION

若松久男*, 中島直人**, 窪田亜矢***, 西村幸夫****

Hisao WAKAMATSU, Naoto NAKAJIMA, Aya KUBOTA and Yukio NISHIMURA

This study on public observatories and panoramic scenery was conducted from the following three perspectives: 1. Its location in urban setting: Public observatories were established with a symbolic meaning on the top floor of the high-rise complex building situated in the areas with high potential within the city. 2. Spatial design of the observatories within the building: Free space in public observatories provides valuable space and scenery to the public. 3. Panoramic scenery seen from the observatories: The panoramic scenery from public observatories is worth considering as a valuable public asset.

Keywords : *Public Observatory, Panoramic Scenery, Free space, Circulation, Discussion about value of Panoramic Scenery*

公共展望施設, 展望景観, フリー・スペース, 回遊性, 展望景観価値論議

1. はじめに

1-1・研究の背景

都市を一望できる展望景観は多くの人々の心をとらえる。展望施設は都市を高層化する意志と不可分の形で登場した。高所からの展望景観を一望しようとする、人間の欲望や意欲を叶える象徴の場ともなる。歴史的にみれば、都市の展望施設の多くは権力の象徴・誇示で、限られた人間の利益追求の手段として作られたものが多い。都市のシンボリック的存在となり、都市イメージを形づくってきた。都市がまだ高層建築を多く生みだせない段階は都市を見据える展望の場は、自然地形の高所点とその役目を担った。しかし都市への人口集中化と高層化に伴い、それまで見えた都市の展望景観が得られない状況が起きた。東京圏域でも都市全域に及ぶ展望地点、特に自然地形の高所点は少なくなった。嘗て都市を見据える展望施設の役目を担った自然地形の高所部分が都市の高層化に伴い埋没し、結果、都市を展望する場は高層建築や構造物に委ねられる現状となった。

だが高層建築から展望景観を提供する場は営利目的の展望景観ビジネスによる展望施設が多く、公共の場である公共展望施設は少ない状況にある。公共展望施設は都市の貴重な展望景観を提供する、貴重な公共の場であるにも拘わらずその価値は深く論議されないできた。本研究で公共展望施設を取り上げる意義は、そうした背景から公共展望施設の価値を見直す必要があると考えられる点にある。

1-2・研究の目的

本研究の目的は、都市における公共に開放される展望の場と展望景観の価値認識を探究する、巨大高層化した世界都市の一つとしての東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設と展望景観に焦点をあて、その空間特性について、施設の立地・外観、施設内部の空間構成、施設からの提供される展望景観という3つの視点から実情を明らかにすることにある。

1-3・本論での定義

「公共展望施設」: 自由な展望景観を公共の誰にでも提供する施設。公共の財産であり、誰もが無料で自由にアクセスできるもの。江戸期の愛宕山のような自然地形も含むが、本論では高層建築に内包される頂部の公共の場とする。これに比し、絶対権力の象徴として形成されたものや、国家の威信を誇るものとしての展望施設は江戸城天守閣や国会議事堂の展望施設等が該当する。また、営利目的で展望景観を提供する施設や限定された人々のための展望施設には凌雲閣や商業営利の高層建築、タワー・鉄塔展望施設があるが、公共展望施設には含めない。「東京圏域」: 東京中心部から約50km範囲程度の圏域とする。「公共展望施設のフリー・スペース」: 公共展望施設において自由に立ち入ることができ、無料で展望景観を鑑賞できる場所。公共に公開される自由なスペース。「高層建築」: 本論では高さ31mを超える建物を「高層建築」、「高層建築」のうち高さ60mを

*東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 博士課程・修士(工学) Doctor Course Dept. of Urban Eng., Faculty of Eng., The University of Tokyo M.Eng.
**東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授・博士(工学) Assoc. Prof. Dept. of Urban Eng., Faculty of Eng., The University of Tokyo Dr.Eng
***東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 特任教授・博士(工学) Project Prof. Dept. of Urban Eng., Faculty of Eng., The University of Tokyo Dr.Eng
****神戸芸術工科大学 教授・工学博士 Prof. Kobe Design University Dr.Eng

超える建築物を「超高層建築」と定義する。「高層建築」は、その両者を含めたものと定義する。「展望景観」：展望施設から得られるパノラミックな眺望景観とする。

1-4・研究の対象と方法

研究対象は東京圏域の高層建築における全ての公共展望施設9件とし、その空間特性を明らかにする。関連する文献資料の収集、現地調査、データ等を基に現状を把握するとともに、プロジェクト記録、議会録等の残されている証言を基に公共性獲得までの生成過程を分析した。分析の手順は次の3つの視点で整理した。①外的、都市的視野から、都市的・地理的シンボルとしての空間特性。②内的にみた空間特性、建築プログラムと内部空間構成。③公共展望施設から都市を見る展望景観、提供される展望景観。夫々の視点からの分析を3, 4, 5にまとめた。

1-5・既往研究と本論の位置づけ

公共展望施設とその展望景観には多方面の研究が関連する。都市と展望台に関する記述¹⁾、都市の展望景観に関する研究²⁾³⁾、都市の眺望景観の評価に関する研究⁴⁾、広域的景観に関する研究⁵⁾ 都市の高層化と高層建築に関する研究⁶⁾がある。しかし都市と展望台に関する研究は、随筆的な記述等に留まっている。眺望景観に関する論文は地上アイレベルの眺望景観に関する研究は散見されるが、地域における優れた眺望景観の維持等の視点である。高層建築に内包される公共展望施設の「展望・眺望の場」とその「展望景観」についての実態や価値認識を論じている研究はない。以上から本研究は独自性・新規性を示していると言える。

2. 公共展望施設の登場

歴史を概観すると、都市を見渡す高所の場合は公に開かれた場ではなかったことが多く、征服者と権力の象徴的存在であり続けた。東京圏域の代表的な例は、近世江戸期における江戸城天守閣と愛宕山である。江戸城天守閣は正に権力者の象徴の場であり、公の民に開かれた場ではなかった。江戸城天守閣は火災焼失する迄の約36年間、威容を誇るが、滅失後360年経過した現在でもその象徴的な役割は続いている⁷⁾。愛宕山は自然地形であり、そこからの展望景観は多くの民に開かれた高台の景勝地点であった⁸⁾。以降、権力の象徴としての高層建築と展望施設は、社会構図の変化とともに新たな国家主導者から民間の手に移行していく。明治期に先駆けとして、新たな権力者達（限られたサロンや地元有力者）による高層塔として愛宕塔⁹⁾。商業主義を背景とした高層塔の先駆けとなる凌雲閣が誕生した¹⁰⁾。公共にも開かれたとされるが、現実には利益追求の手段としての高層塔と展望施設であった。関東大震災、太平洋戦争を経て、経済成長を基とした高層化と展望施設の誕生を多くみるが、その前提は経済利益の為の手段としての高層化と展望施設と展望景観の提供であった。純粋に公共に開かれた場としての高層化、展望施設ではなかった。その傾向は現在までも根強い風潮として続いている。都市に目立つ塔を建てる欲望と、経済的利益を優先の、塔ブーム、高層ビルブームの路線である¹⁰⁾。嘗ての封建制の特権から解き放たれ、近代は高所からの視点場が広く公共に開放されたというわけではなく、現実には営利目的の視点場の活用で、営利目的の展望施設と展望景観の提供ビジネスそのものである¹¹⁾。

そうした中で公共展望施設が誕生するのは東京圏域では1990年代で、比較的最近のこととなる。公共展望施設は限られ、東京圏域ではFig.1の9件である。

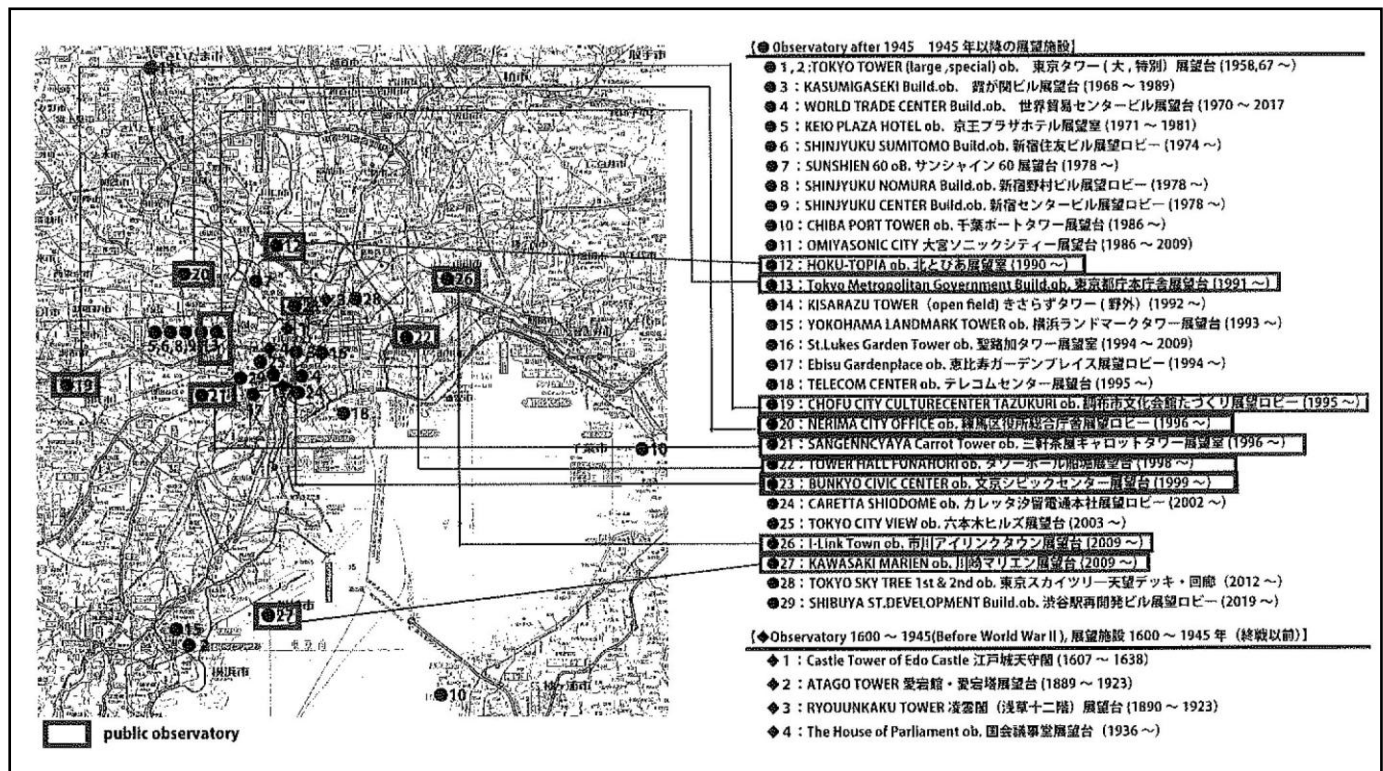


Fig.1 Distribution of high-rise buildings possessing observatory and their appearance in Tokyo region

東京圏域における展望施設を有する高層建築と公共展望施設の分布と公共展望施設の登場 (著者作成) 注1)

name of public observatory 公共展望施設名 height of panoramic view 展望視点高さ (m)	/symbolic scenery and position in highrise build. シンボリック景観と 高層建築における 象徴的位置	name of place address 場所名 / 住所	character of place and land mark 場所性とシンボル性 traffic of surrounding, distance from the nearest st. 周辺交通, 最寄駅からの平面距離 (m)
Tokyo Metropolitan Government Bd.ob. 東京都庁本庁舎南北展望施設 243.4m above the ground 地上 243.4m		Shinjyuku subcenter of Tokyo Highrise area, front of Central Park 2-8-1 Nishishinjyuku Shinjyuku-ku Tokyo 新宿副都心・超高層街区・中央公園前 東京都新宿区西新宿 2-8-1	Surrounding Shinjyuku ST, private railroad, subway 20m from Tocho-mae St. Oedo line 新宿駅周辺 JR・私鉄・地下鉄各線 都営大江戸線・都庁前駅より約 20m
Ichikawa I-link Town ob. 市川アイリンクタウン展望施設 150m above the ground 地上 150 m		Redevelopment south area of Ichikawa St. 1-10-1 Ichikawa minami Ichikawa city Chiba. JR 市川駅南口再開発地区 千葉県市川市市川南 1-10-1	JR Soubu Line and Kesisei Line 20m from Ichikawa st. JR 総武本線・京成電鉄 JR 総武本線市川駅より約 20m
Bunkyo Civic Centre ob. 文京シビック・センター展望施設 141.7m above the ground 地上 141.7m		Symbol zone of Bunkyo-ku 文京区シンボルゾーン (区役所周辺地区) 1-16-21 Kasuga Bunkyo-ku Tokyo 東京都文京区春日 1-16-21	Oedo line, Marunouchi Line Hakusan, kasuga St. 都営大江戸線・地下鉄, 丸ノ内線, 白山・春日通 20 ~ 50m from Kasuga, Kourakuen st. 春日駅・後楽園駅より約 20 ~ 50m
Sangenchaya Carrot Tower ob. 三軒茶屋キャロットタワー展望施設 125m above the ground 地上 125m		Redevelopment area of Sangenchaya st. 三軒茶屋駅周辺再開発地区 1-1-1 Taihido Setagaya-ku Tokyo 東京都世田谷区太子堂 1-1-1	Tokyu Denentoshi line, Setagaya Line, Setagaya, Tamagawa Line 東急田園都市線・世田谷線, 世田谷・玉川通 20 ~ 100m from Sangenchaya st. 三軒茶屋駅より約 20 ~ 100m
Towerhall Funahori ob. 船堀タワーホール展望施設 115m above the ground 地上 115 m		Funahori Station area 船堀駅周辺地区 4-1-1 Funahori Edogawa-ku Tokyo 東京都江戸川区船堀 4-1-1	Toei-Shinjyuku Line, Funahori St. 都営新宿線, 船堀街道 50m from Funahori st. 船堀駅より約 50m
Nerima-ku City Office ob. 練馬区役所本庁舎展望施設 93.82 m above the ground 地上 93.82m		Center Area of Nerima-ku 練馬の中心核・都市拠点 6-12-1 Toyotamakita Nerima-ku Tokyo 東京都練馬区豊玉北 6-12-1	Seibu Ikebukuro Line, Yurakucho Line, Oedo Line Mejiro St. 西武池袋線・有楽町線・都営大江戸線・目白通 20m from Nerima st. 練馬駅より約 200m
HOKU=TOPIA ob. 北とぴあ展望施設 88.5m above the ground 地上 88.5 m		Basic Area in City Master Plan 都市計画マスター・プラン拠点地区 1-11-1 Oji Kita-ku Tokyo 東京都北区王子 1-11-1	JR Keihin Tohoku Line, Nanboku Line, Kitamoto St. JR 京浜東北線・地下鉄, 南北線, 北本通 50 ~ 200m from Oji st. 王子駅より約 50 ~ 200m
Chofu City Culture Center TAZUKURI ob. 調布文化会館たづくり展望施設 50m above the ground 地上 50m		Redevelopment area of Chofu st. 調布駅前周辺整備計画 2-33-1 Kojima-cho Chofu City Tokyo 東京都調布市小島町 2-33-1	Keio Line 京王線 300m from Chofu st. 調布駅より約 300m
KAWASAKI Marien ob. 川崎マリエン展望室 50m above the ground 地上 50m		Higashi Ogishima, Public Area of Central Park 東扇島 (中央公益施設地) Higashi Ogishima Kawasaki-City Kanagawa Pref. 神奈川県川崎市東扇島	Bus Root KAWASAKI 川崎バス 50m from KAWASAKI MARIEN bus stop st. 川崎マリエン駅より約 50m

Fig. 2 Characteristics of place and landmark of public observatory in Tokyo region

東京圏域における公共展望施設の場所性とシンボル性 (各施設関連資料と現地調査を基に筆者作成) 注2)

3・地理的ランドマークとしての空間特性

公共展望施設を有する高層建築とそこに生成される公共展望施設の空間特性との関係を都市的な視点から見ることで、その地域の地理的ランドマークとしての性格が形成されているかどうかを分析していく。

(1) 地域を象徴する場における高層建築の頂部

公共展望施設は地域における重要な役目を担う象徴的な場に登場する公共の高層・複合建築物の頂部に生成されてくる傾向をみる事ができる。例えば、文京シビックセンターは文京区の重要拠点として、嘗ての旧文京公会堂と区役所が位置したエリアに、膨大な要求容積による超高層化となって生みだされた。文京区基本計画にて区役所周辺地区は文京区都市マスタープランにおける都市核であり、文京区のシンボル・ゾーンとして位置付けられ、公共展望施設はその象徴的な地点の頂部に位置する。小石川後樂園に関する景観問題と超高層への反対を経て完成に至る^{注3)}。北とぴあの敷地は都市マスタープランにおける広域の核であり、王子駅周辺地区の育成強化地になっている。三軒茶屋キャロットタワーは世田谷区新基本計画における活力ある生活拠点として位置付けられている。練馬区総合庁舎本庁舎は練馬区都市マスタープランにおける練馬区の中心核・

都市拠点として位置付けられる。夫々の場の重要性を Fig 2 内 (1) に見ることができる。更に Fig. 2 内の外観写真に周辺地域における公共展望施設の位置が地域の象徴的な位置にあることが確認できる。

(2) 地域の交通結節点近くに立地

公共展望施設を有する高層建築の位置する地点は、都市交通インフラ等が集中する交通結節点に近い状況にあり、地域の地理的重要性が高い地点であることが確認できる。周辺交通及び最寄駅からの極めて近い位置に存在している。例えば船堀タワーホールは都営新宿線と船堀通りが交差する船堀駅から約 50m と近接した位置にあり、駅前広場に直面した位置している。文京シビックセンターは最寄駅より約 20~50m の近さにあり、乗入れ鉄道路線数は 3 本。重ねて地上の主要道路 3 本が交差するエリアに位置している。三軒茶屋キャロットタワーは乗入れ鉄道路線 2 本の交差点に近接し、地上でも国道 246 と世田谷通りが交差する交通結節点に広場を介して 20~100m の近接した敷地に建てられている。市川アイリンクタウンは市川駅より約 20m の近さにあり、交通結節点であり、鉄道路線の際に位置する。Fig. 2 内に夫々の地域の交通結節点の状況を確認することができる。公共展望施設はその頂部に位置する。

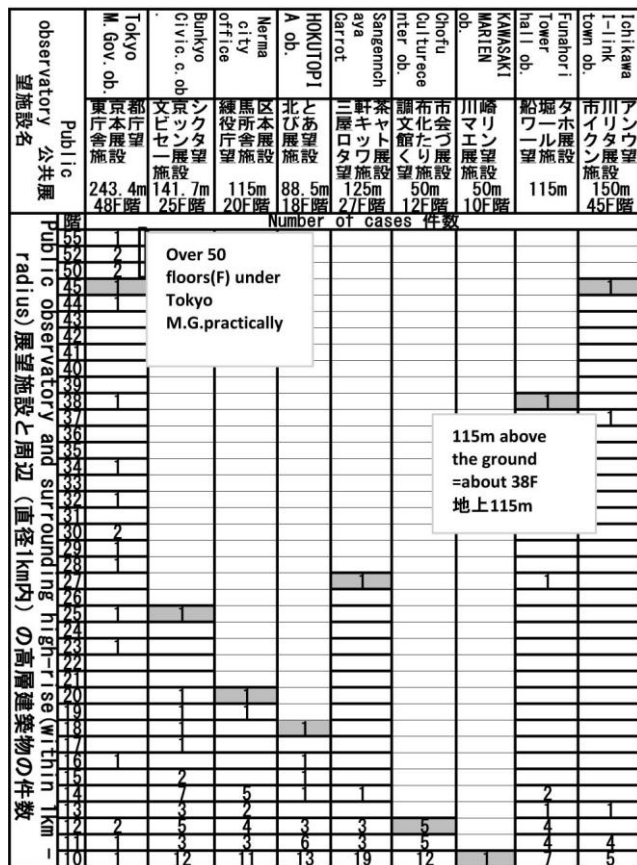


Fig.3 Public observatory and the number of surrounding high-rise buildings (over 10F in height distributed within the area of 1km radius)

公共展望施設と周辺の高層建築（直径1km内、10階以上）注4）

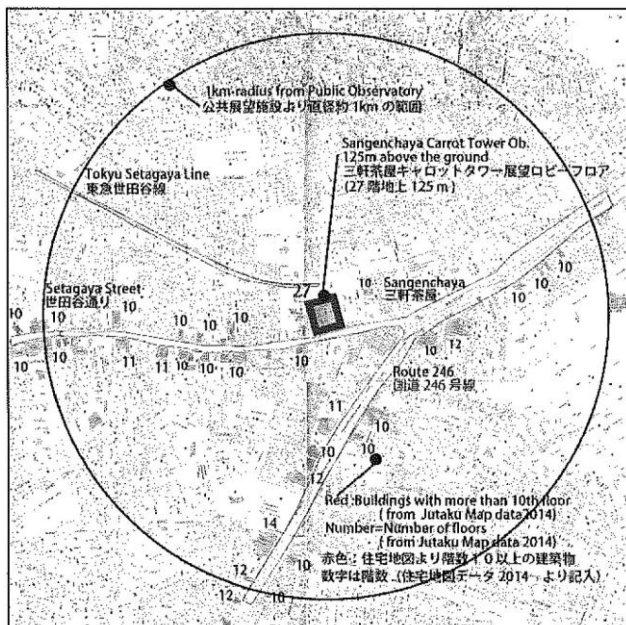


Fig. 4 Distribution of over 10 th floor buildings in 1km circle range around Sangenchaya Carrot Tower

三軒茶屋キャロットタワー周辺1km範囲内における10階以上の建物の分布と階数 注5）

(3) 地域の風景において突出した高さを有する公共の場

公共展望施設が地域の風景において突出した高さの位置にあることを確認する為、公共展望施設を有する高層建築の周辺の直径1 km範囲内における階数10階以上の高層建築物の件数を図示化した。周辺高層建築からの突出状態を確認できる。(Fig. 3)

東京都庁本庁舎は特定街区制度により整備された超高層街区に誕生した。周辺近接の超高層建築物が階数は都庁よりも多いが、実質高さは都庁も含めて、超高層街区の当時の建築協定にて最高高さ250m以下を維持する形となった。特に西側には中央公園を介して開放的な視野が広がり、都庁を超える超高層建築物は建っていない状況が保たれている。また調布市文化会館たづくりは高さ制限が設定されており、高さ59.5mで他に比べ低いタイプである。しかし、北側にほぼ近い高さの隣接建物があるも、その他の東、南、西方向には、上回る高層の建築は無い。

それ以外の7件の公共展望施設を有する高層建築は、その周囲で二番目に高い建物との差を空けている。船堀タワーホール、市川アイリンクタウン、三軒茶屋キャロットタワーは二番目に高い建築物を押さえて、高い突出状態であることを確認できる顕著な例と言える。北とびあは18階で88mの高さであるが、周辺にそれをを超える高い建物が無い為、突出状態は続いている。(Fig. 3)

Fig 4 は三軒茶屋キャロットタワーの、三軒茶屋エリアにおいて突出した形で生成された状態を表した例である。直径約1km範囲内で隣接する高層建築物を抜きで分布状態を見ることができる。幹線道路である国道246号と世田谷通り沿いに高層建築が並ぶも、三軒茶屋キャロットタワーが抜きで存在であることが分かる。公共展望施設は突出した建築物の頂部に位置している。

(4) 外観優先のデザイン

公共展望施設におけるデザイン・コンセプトについては、プロセス時における意志決定時期の説明の中に語られてきた記述を議会録に見ると、公共展望施設を有する高層建築への意識は、外観に関するデザイン・コンセプトの記述が多く、内部空間とそこから提供される展望景観の価値を示す記述、内部空間と展望景観に関する記述は少ない。(Table1)

その全項目について議会で語られているのは三軒茶屋キャロットタワー展望施設である。三軒茶屋と言う交通の要所に立地し、世田谷区のシンボルとなる意義と、公共展望施設の区民の貴重な財産としての意義と、そこから区内を一望できる点への言及が議会録に残されている。東京都庁本庁舎展望施設は外観優先による東京の新たな世紀のシンボル性を求める記述が殆どである。遠望した時の双塔が都市の輪郭に与える印象を重要項目としている。北とびあは当時の新たな北区のシンボル性を「飛鳥山タワーより高いもの」に求めた記述が多いことが議会録に残されている。飛鳥山タワーは1970年に飛鳥山公園に建てられた回転式展望台で、北区のランドマークとなっていた。船堀タワーホール展望施設は、タワーの外観のシンボル性の重要性に加えて、そこから提供される展望景観の価値が議会で提言され、それが行政に受け入れられ実現に至っている。

その反面、高層化による外観優先のデザインが住民の猛反対を引き起こし、受け入れられないまま実現に至った練馬区役所がある。練馬の象徴としての建物は頂部の豪華レストラン問題に発展し、公共の展望の場の価値と展望景観の価値論議には及ばなかった。

Table1 Key-words used on observatory and panoramic scenery before project completion

公共展望施設と展望景観について語られた記述（プロジェクト完成時期まで）（議会録から筆者作成）注6)

Public Observatory and panoramic scene	Discription and Keyword used on spatial characteristics of Public Observatory 公共展望施設の空間特性に関する語られた記述 Discription from conference documnt ●議会録等からの記述 (—: cannot be found) (—: 記述散見なし)			notes source
公共展望施設と展望景観	Keywords concerning symbolic meaning of appearance of high-rise build. with Public Observatory 公共展望施設を有する超高層建築外観に関する記述	Keywords concerning value of inner space 内部空間 価値に関する記述	Keywords concerning panoramic scenery 展望景観に関する記述	注出典
HOKU TOPA ob.and ps. 北とびあ展望施設と展望景観 open 1990 年開業	[KITA-ku' s symbol playing a central role in the industrial and cultural activities] ●「産業文化活動の中心的役割を果たす北区シンボル」 [Symbol of Kita-ku providing strong impression of the area] ●「北区の印象を深く心に残すシンボル性」 [Facilities that residents feel proud of] ●「区民が誇れる施設」 [Splenndded facilities earn afte ages] ●「後世に残る立派な施設」	—	[Higher than ASUKAYAMA TOWER] [Image of panoramic scenery to be seen] ●「飛鳥山タワーより高い」 （一望できる周辺展望景観イメージ）	12)
Tokyo Metropolitan Government Bld. ob. and ps. 東京都庁本庁舎展望施設と展望景観 open 1991 年開業	[Symbol of Tokyo expanding into 21.C.] ●「21 世紀に向け発展する東京のシンボル」[Impression of unique twin tower providing a new shape of city from distant view should be proud] ●「遠望した時、都市の輪郭に与える特異な双塔の印象」 [must be proudded] ●「誇りにされなければならぬ」	—	[Both Japanese and foreigners enjoying panoramic view of Tokyo from 200m high level] ●「国内外から地上約 200m 高所から東京の眺望を楽しむ」	13)
KAWASAKI MARIEN .ob. and ps. 川崎マリエン展望施設と展望景観 open 1992 年開業	[Symbol and image of KAWASAKI port] ●「川崎港のシンボル・イメージ」●「市民に開かれた港づくりの一端」 [Symbolic Facilities to be used by citizens] ●「市民に開放されたシンボル施設」	— [observatory introduce port] ●「港湾を紹介する展望室」	—	14)
Nerima-ku City office ob.and ps. 練馬区役所展望施設と展望景観 open 1994 年開業	[Hometown maintaing haramony between natural and residen-tial environment] ●「自然環境と住環境が程よく調和したふるさと」 [Simbol as Nerima Facilities] ●「練馬の象徴としての建物」 ⇒Strong protects from surrounding residence against highrise build by neighborhood⇒近隣住民猛反対	— Problem with luxurious restaurant (●豪華レストラン問題) ⇒近隣住民猛反対	—	15)
Bunkyo Civic Center ob.and ps. 文京シビックセンター展望施設と展望景観 open 1994 年開業	[as a landmark] ●「ランドマークとして」 [Central facility in Bunkyo-ku' s symbolic zone] ●「文京区のシンボル・ゾーンの中心的施設」	—	[Its merit is that it can overlook the entire Bunkyo-ku] ●「文京区を一望できるメリット」	16)
Chofu City Culturecentre Tazukuri ob.and ps. 調布市文化会館たづくり展望施設と展望景観 open 1995 年開業	[Symbol of Chofu city with nice life style ,love and beauty] ●「素敵にくだしい・愛と美の街調布」のシンボル」 [Dynamic symbolism, with top floors floating in the air] ●「高層部が宙に浮くダイナミックなシンボル性」	—	Panoramic view of mountains, including Mt.Fuji,inner city and center of Tokyo ●「市内・都心及び富士山を中心とした山並みを眺望する」	17)
Sangenchaya Carrot Tower ob.and ps. 三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観 open 1997 年開業	[Setagaya-ku has no uniqueness] ●「世田谷区は個性がない」 [High-rise build.with symbolism] ●「高層建築のシンボル性」 [Raising symbolism of Sangennchaya.] ●「三軒茶屋のシンボル性を高める」 [become new famous place of Setagaya] ●「世田谷の新名所に」	[Precious property of residents] ●「区民の貴重な財産」 [Residents' second public hall] ●「区の第二公民館」	[Make use of its characteristics to paniramic scenery of Chofu city] ●「区内を一望できる特性を生かす」 [place with a fine view] ●「見晴らしの良い場」	18)
Tower hall Funahori ob and ps. 船堀タワーホール展望施設と展望景観 open 1999 年開業	[Edogawa Symbol Tower] ●「江戸川シンボルタワー」 [Filled with artistic character] ●「芸術性にあふれたもの」 [improving its image with big cinvention center] ●「イメージ・アップ / 大きなコンベンション施設」	—	[the place where we can get panoramic scenery of Edogawa-ku] ●「そこに登れば本区から一望できる」	19)
Ichikawa I-link town ob.and ps. 市川アイリンクタウン展望施設と展望景観 open 2009 年開業	[Landmark of Ichikawa-City] ●「市川市のランドマーク」 [Face as entrance of Chiba prefecture] ●「千葉県の玄関口の顔」	[Large scale,precious space, property of citizen] [Open for citizen] ●「規模も大変大きく、貴重な空間。市民の財産」 ●「市民に開放」	[Have people enjoy the panoramic city scenery] ●「眺望を広く市民の方々に開放し楽しんでいただく」	20)

4・建築プログラムと内部空間構成の傾向にみる空間特性

公共展望施設の「フリー・スペース」の在り方は公共展望施設の価値を示すものとして重要と考えられる。その「フリー・スペース」の実情から、以下の点が明確になった。

(1) (超) 高層複合プログラムの頂部

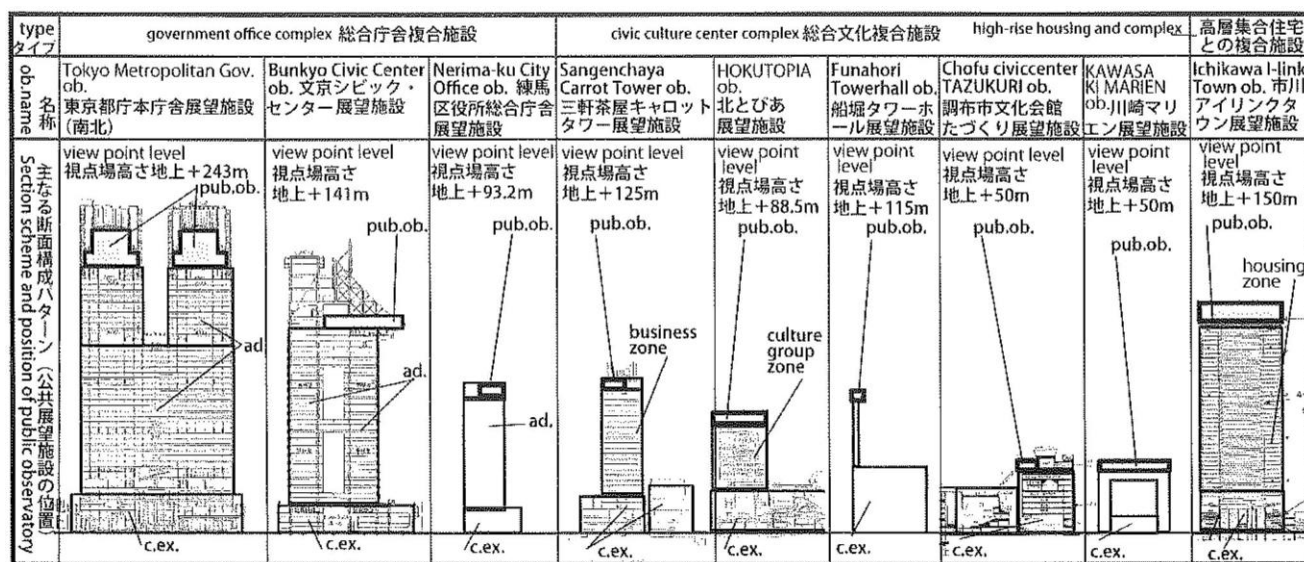
公共展望施設を有する施設は、主に総合庁舎関連施設と総合文化施設と高層集合住宅との複合施設に分けられる傾向が見られる。公共展望施設は夫々の複合・高層化による建築プログラムにおいて、高層部の頂部に計画されている。(Fig. 5) 東京都庁本庁舎はその独特なデザインの双塔の頂部に組み込まれている。文京シビックセンターは超高層頂部のデザインとして議会空間と組ませた形で展望施設を位置付けている。また、三軒茶屋キャロットタワーは頂部を特殊な形にするのではなく、標準的なデザインの連続性を生かした頂部に位置付け、その中に公共展望施設を内包している。

(2) 公共展望施設の「フリー・スペース」の規模

公共展望施設のフリー・スペースの規模は、小・中規模 7 件（調布市文化会館たづくり展望施設、船堀タワーホール展望施設、北とびあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、川崎マリエン展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設、文京シビックセンター展望施設）と大規模な東京都庁本庁舎展望施設とその間の市川アイリンクタウン展望施設に分けられる。規模の小さいものは約 84 m² の調布市文化会館たづくり展望施設から、約 1900 m² の東京都庁本庁舎展望施設とあるが約 150～350 m² の中規模が多い。(Table2) の (1)

(3) 「フリー・スペース」と展望施設階の床面積との関係

フリー・スペースが該当する展望階床面積に占める割合は、調布市文化会館たづくり展望施設の 6.4% から、船堀タワーホール展望施設の 75% と様々な割合を示している。比率としてはこの 2 つの施設および東京都庁本庁舎展望施設と市川アイリンクタウン展望施設以



pub.ob.:public observatory 公共展望施設, GL:ground level(view point) 地上高さ, ad:administration zone 行政ゾーン, c.ex:culture exchange for citizen 市民交流施設

Fig.5 Cross section of high-rise -buildings with public observatory

公共展望施設を有する高層建築の断面パターンと建築プログラム (関連資料から筆者作成) 注7)

Table2 Area of free space,the floor of public observatory,total floors,and site of building

公共展望施設のフリー・スペースと展望施設階床面積と施設全体規模と敷地面積の規模 注8)

Public Observatory (=P.ob) 公共展望施設名	(1) Free space of P.ob. 展望施設フリー・スペース合計F (㎡)	(2) Floor area of P.ob. 該当する展望階床面積の合計A (㎡)	(3) Whole volume (total floor) 施設全体の延床面積V (㎡)	(4) site area 敷地面積L (㎡)
Tokyo M. G. ob. 東京都庁本庁舎展望施設 (南北)	1900	3000	63.3	380503
Ichikawa I-link ob. 市川アイリンクタウン展望施設	1010	1740	58	140400
Bunkyo Civic C. ob. 文京シビックセンター展望施設	350	1220	28.6	57020
Kasaki Marien ob. 川崎マリエン展望施設	330	1108	29	12000
Sangenchaya C. T. ob. 三軒茶屋キャロットタワー展望施設	288	1310	22.9	76754
Hokutopia ob. 北とびあ展望施設	256	1112	23	35128
Nerima city office ob. 練馬区役所総合庁舎展望施設	150	920	16.4	40000
Funahori Tower Hall ob. 船堀タワーホール展望施設	108	144	75	44707
Chofu C. C. TAZUKURI ob. 調布市文化会館たづくり展望施設	84	1300	6.4	31466

外の5つの施設は 16.4~28.6%の範囲におさまっている。(Table 2) の (2) 面積積分からも「フリー・スペース」の比率は少ないことが分かる。(Fig. 6, 7)

(4) 「フリー・スペース」と施設全体の延床面積

フリー・スペースの施設全体における比率をみると 0.2~0.75% となっている。9 件の内、最小の調布市文化会館たづくりは施設規模の延床面積が約 31000 ㎡に対し、フリー・スペースは僅か 84 ㎡である。比率は最も小さい。フリー・スペース規模で最大は東京都庁本庁舎の約 1900 ㎡で、施設規模も最大の約 38 万㎡であるが比率は 0.5% となっている。市川アイリンクタウンと練馬区役所総合庁舎は 0.7~0.75 と比率は高くなっている。(Table2) の (3)、(Fig. 8)

(5) 「フリー・スペース」の回遊性の傾向

対象とする9件状況は、「行き止まり型」「ワンスペース型」「回遊型 (部分限定)」「完全回遊型 (中空タイプ)」の4つの分類できる。フリー・スペースの回遊性の区分け傾向としては完全回遊型の公共展望施設は2件で、極めて小さい規模の回遊型タワーの船堀タワーホール展望施設と、全周回遊を展示テーマとした川崎マリエン展望施設だけである。他7件は施設全体の頂部として他用途との競合の結果から回遊性は完全には形成されておらず、部分的な回遊空間となっている。

(6) 「フリー・スペース」の規模と回遊性、滞留性

規模に余裕が無い状態が、完全回遊型の平面形を作りにくいケースとなる。限られた規模で、同一階で主に飲食や会議エリアを重視するケースが多く、レストランの優先的南面配置と厨房エリアの設定等、「フリー・スペース」の回遊性を完全に形成できない状態が多い。北とびあのように規模が小さいものは、南面レストラン・厨房が主要な位置を占め、その他のスペースが展望施設に宛てがわれた様相である。また、三軒茶屋キャロットタワーは東西に建物開口部が位置する為、東西分離のプランとなっている。東面にレストランと西側にフリー・スペースとなった。それに比し十分な規模のものや、飲食・会議等の他用途を別階にすることで公共展望施設の「フリー・スペース」の回遊性を確保する状況である。(Fig. 9)

用途上、競合するのは主に飲食関係エリアで、公共展望施設と言えど、展望景観を売りにした営利姿勢が優先のケースが多い。厨房施設等大きなエリアが良好な展望景観の南方角位置を独占。結果、展望施設として行きどまり型等、回遊性を中途半端にしたものを見ることができる。限られたワン・フロアで競合する用途による陣取りとフリー・スペースの良好な回遊性の両立の難しさが指摘できる。基本的コア・プランから内部空間のフリー・プランニングが可能な構造スキームであるにも拘わらず、現実には飲食や会議室等の優先的

name pub. ob.	ratio of area 面積比率			
Tokyo M.G.ob. 東京都庁 本庁舎展望 施設(南北)	F:1900m ² [50%] BS:400m ² [18%] 下階BS:300m ² [7%]			tota 合計3000m ²
Ichikawa I. T.ob.市川ア イリンクタウ ン展望施設	F:480m ² [23%] e:170m ² [12%] F:530m ² [37%] 屋階BS:340m ² [11%]			C:220m ² [17%] total 合計1740m ²
Bunkyo C.ob. 文京シビック C.展望施設	F:350m ² [28%] R:420m ² [34%] BS:450m ² [38%]			total 合計1220m ²
KAWASAKI IOF M.ob. 川崎マリエン 展望施設	F:330m ² [26%] e:36m ² [3%] BS:228m ² [21%]			BS:228m ² [20%] 階計594m ² 階計514m ² total 合計1,108m ²
Sangenchaya T.ob.三軒茶屋 キャロットタ ワー展望施設	F:288m ² [23%] e:35m ² [3%] R:354m ² [28%] BS:628m ² [46%]			total 合計1310m ²
HOKUTOPIA.ob. 北とびあ 展望施設	F:256m ² [23%] e:76m ² [7%] R:445m ² [40%] BS:335m ² [30%]			total 合計1112m ²
NERIMA C.O.ob. 練馬区役所 庁舎展望施設	F:150m ² [16%] e:120m ² [13%] R:300m ² [32%] M:130m ² [13%]			BS:423m ² [26%] total 合計 920m ²
Funahori T.ob. 船堀タワーホ ール展望施設	F:138m ² [75%] BS:他36m ² [25%]			total 合計 144m ²
Chofu C.C.ob. 調布市 文化会館たづ くり展望施設	F:84m ² [7%] e:180m ² [14%] R:150m ² [12%] BS:462m ² [35%] M:424m ² [32%]			total 合計1300m ²

Fig. 6 Ratio of area of free space to area of the floor with public observatory 公共展望施設のフリー・スペースと展望施設階における面積配分 (F:Free space フリー・スペース、R: レストラン Restaurant including kitchen (厨房含む)、M: Meeting room 会議室、C:Culture school カルチャー教室、e:Corridor 廊下等、BS:Back-space, machine room, stairs 階段・設備・elevator EV など) 注9) (筆者作成)

なボリューム設定と配置により、完全な回遊性の確保が困難なケースが多い。限られた狭い展望施設階の平面内では、完全な回遊型のフリー・エリアの平面計画と、主に飲食等の営利目的とするエリアの全面的な回遊動線を満たす平面計画には限界が生じる。練馬区役所総合庁舎展望施設はEVホールや廊下等残されたスペースを公共展望施設と称しているが、飲食エリア優先のプランとなる。(Fig. 9)

(7) 規模設定の傾向と巨大規模の実現

1990年代初期の北とびあ展望施設は、レストラン南面優先と厨房等が中央エリアを占め、その結果、展望施設は行き止まり型となる。小スペースであるが、展望ロビーとした。不特定多数を多く受け入れるだけのフリー・スペースはない。しかし約88m高さだが、当時としては王子地域において周辺より突出した公共展望施設を内包する高層建築となった。(Fig. 9)

それに比し大規模公共展望施設は自由度の高い展望空間を生みだしてきた。数少ないが都庁の例のように計画時点で巨大な展望施設の提案競争の結果^{注13)}、現在の規模設定が実現され、結果的にその後現在までの不特定多数を収容できる規模となっている。

規模設定の大きさが、都庁を除きそれまでの規模よりも大幅に上回るものが市川アイリンクタウン展望施設である。部分限定の回遊

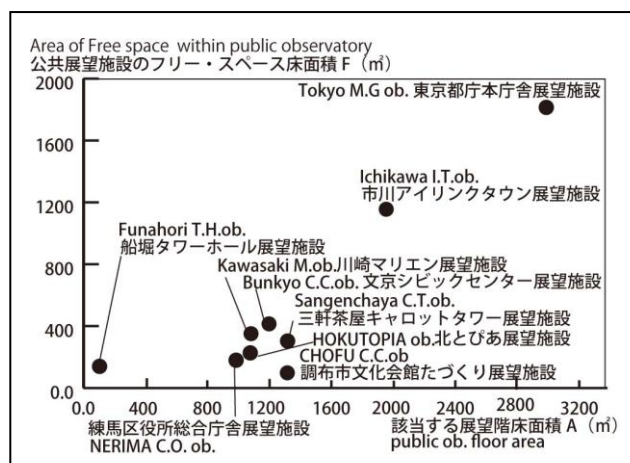


Fig.7 Area of free space and the floor with public Observatory フリー・スペースと展望施設階面積 (筆者作成) 注10)

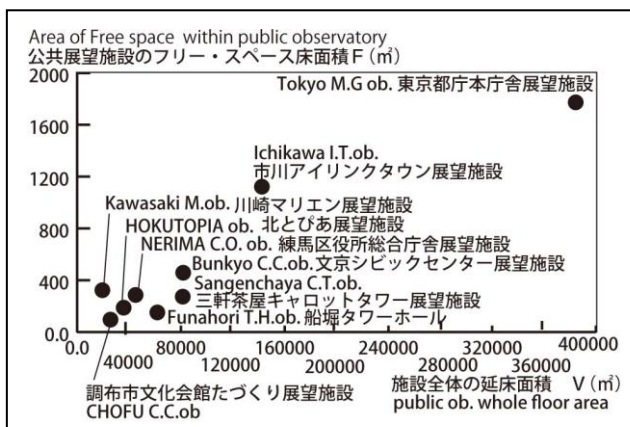


Fig.8 Area of free space and total floor area of the building フリー・スペースと建物全体規模床延床面積 (筆者作成) 注11)

型で規模が大きく、屋上外部を含めて二層に設定されている。建設時期は他8例より約10年遅いが、プロジェクトは1990年代から長い経過を辿り、他の営利展望施設等も多く参照して実現化された。「規模が大きく、貴重な公共の財産」という方向性が議会録に残されている。^{注20)} (Table1)

最上階エリアを良好な展望景観の方角と十分な回遊性を確保できるのは、他用途との競合を避けた、二層構成の、飲食やトイレ関係を別階にするタイプであることが指摘できる。船堀タワーホール展望施設の展望に特化した構成を除き、二層構成を可能にするのは都庁のような規模設定の大きさが故と言える。現時点で大きな規模は2件(東京都庁、市川アイリンクタウン夫々の展望施設)である。

1990年代当時の小・中規模とも見える公共展望施設は、規模設定は少なく、その為、限られた空間の中で、施設全体の頂部を要求する他用途とのプランニング上の競合が避けられない状況が見られる。特に飲食等が優先される傾向である。十分な回遊性を有するフリー・スペースを生み出すには、比率からすれば、建物全体の延床面積と敷地面積の大きさが必要であるとも考えられる。(Table2)の(3)(4)

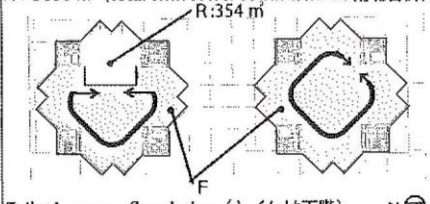
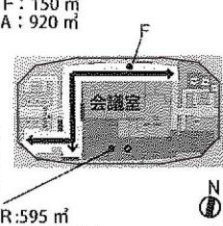
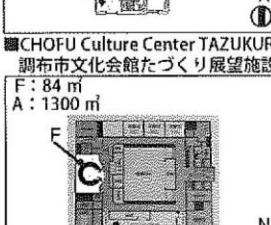
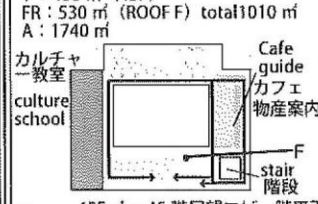
回遊性 Circulation	Circulation pattern of Free Space (notes 凡例) □ F: Free space in public Observatory 展望施設におけるフリー・スペース ← circulation in free space 動線 フリー・スペースの回遊パターン R: resutaurant レストラン、A: floor area 展望階床面積 P.ob.=public observatory			
	Dead end type 行き止まり型	One-room(small ~ large)typeワンルーム型 (小~大規模)	Partial circulation type回遊型 (部分限定)	Perfect circulation 完全回遊型
Example (small~big area) 該出事例 (規模:大 小)	■Tokyo Metropolitan Gov.P.ob. 東京都庁本庁舎展望施設 F: 1900 m² A: 3000 m² (total twin tower south & north 南北合計) R:354 m²  ■Nerima-ku city office P.ob. 練馬区役所総合庁舎展望施設 F: 150 m² A: 920 m² R:595 m²  ■HOKUTOPIA P.ob. 北とびあ展望施設 F: 256 m² A: 1112 m² R: 445 m² 	■Sangenchaya Carrot t.P.ob. 三軒茶屋キャロットタワー展望施設 F: 288 m² A: 1310 m² R:354 m²  ■CHOFU Culture Center TAZUKURI P.ob. 調布市文化会館たづくり展望施設 F: 84 m² A: 1300 m² R: 150 m² 	■Ichikawa I-link town P.ob. 市川アイリンクタウン展望施設 F: 480 m² (45F) FR: 530 m² (ROOF F) total1010 m² A: 1740 m²  45F plan 45 階展望ロビー階平面 ■Bunkyo Civic Center P.ob. 文京シビックセンター展望施設 F: 350 m² A: 1220 m²  roof floor plan 屋上階展望ロビー階平面	■KAWASAKI MARIEN P.ob. 川崎マリエン展望施設 F: 330 m² (展望回廊) Panoramic circulation A:1108 m² machine 設備  toiletトイレ stair階段 under floor restaurant レストランは下階 ■Funahori Tower hall P.ob. 船堀タワーホール展望施設 F: 108 m² (展望回廊) Panoramic circulation A:144 m² store strage 備置倉庫 設備 stair 階段 under floor restaurant レストランは下階 (7階) 
他用途との関連 Relation of other use	- Restaurant get south zone priority レストラン南面優先 - Restaurant, meeting etc. priority though its free plan 構造的フリープランにも拘わらずレストラン、会議室優先 - Dead end root as set aside space 残された不完全回遊ルート状 (行き止まり型) 展望フリースペース	- Free plan and wide one room tupe by structure 構造的なフリープランで広いワンルームタイプ。レストラン以外フリースペース内回遊自由。(東京都庁展望施設はトイレが別、下階) - Panoramic view resutaurant priority. multi-use meeting south zone priority,limited circulation 展望レストランを優先 (調布たづくりは南面優先、三軒茶屋キャロットは東面優先)、会議室など多機能を優先配置 (調布たづくり) の為、回遊は限られたスペースに限定。	- Partial circulation by narrow passage 狭い通路併用の回遊型プラン。一部限定。 - レストラン、カルチャー部分は明確分離 - Restaurant,culture zone is separated clearly. - Panoramic view by limited direction 限定的方向に展開する展望景観を提供。	- Perfect circulation type plan 完全回遊型プラン。 - Under floor restaurant レストランは下階で明確分離。 - Small space ,circulation perfect 360 panoramic view 小中規模で狭い回廊。完全回遊型 360 度展望景観を提供。

Fig.9 Circulation pattern of free space ,its scale ,and its relation with other uses.

公共展望施設のフリー・スペースの回遊性と面積規模と他用途との関連 (関連資料から筆者作成) 注21)

5・公共展望施設から提供される展望景観にみる空間特性

(1) 視点場の高さ

公共展望施設からの視点場の高さは、1990 年代初頭に建設された北とびあ展望施設で地上 88m、東京都庁本庁舎展望施設で地上 243.3m であった。その後、設置された施設では約 50m~150m の例が続いた。現在、突出して東京都庁展望施設から提供される展望景観高さの優位性が続く。(Fig. 10)

(2) 完全 360 度展望は少ない

展望施設階のプランの制約から、フリー・スペースから提供される開放的な 360 度展望景観を提供するのは、船堀タワーホール展望施設と川崎マリエン展望施設の 2 件のみである。それらは内部空間を 360 度の完全回遊型ルートを前提にしてデザインされ、展望施設がプロジェクトの主要な部分として位置付けられている。他 7 件は限られた平面計画において完全回遊でなくとも、夫々の平面形を生かしフリー・スペースが配置され、限定的だが展望景観を提供する形となっている。(Fig. 9) 調布市文化会館たづくり、三軒茶屋

度に開かれている。北とびあ展望施設からは東、北、西の 3 方向の概ね 270 度の展望が提供されるが、夫々限定され、分断されている。練馬区役所総合庁舎展望施設は北方向が主であり、約 180 度の展望を提供するが、EV ホール僅かなスペースからも展望を提供する。文京シビックセンターは南以外の東、北、西方向の約 270 度展望を連続性を重視した開口部のデザインで提供する。面積が大きい都庁と市川アイリンクタウンは概ね 360 度の展望景観を提供するが、構造物や、コア・プラン等により分断された形の展望景観となっている。それらは展望施設の優先度よりも外観優先デザインの中に内包された展望施設である為、完全回遊型でなく、部分的であり、行き止まり型にもなり、展望景観の提供範囲の分断や制約となっている。

(3) 展望景観に含まれる視対象

限定的な展望景観を展望景観に関する館内の案内表示板には、広域的に共通に認識できる景観対象物(富士山、東京スカイツリー等)と、地域特有な景観対象物との組み合わせによる表示が為され、地域における展望景観の固有の魅力を謳う等の運営者側の工夫が見

Public observatory 公共展望施設 Eye level of free space フリー・スペース視点高さ	Circulation type 回遊パターン	representative panoramic view from free space フリー・スペースから提供される代表的な展望景観		Limitation factors of the scope of panoramic view 展望景観範囲における制約の背景			
		Photo of representative panoramic view, main point and direction (from pamphlet and guide board) 代表的展望景観写真と主要地点名 (パンフレット・方向指示板等より) 展望景観の代表的な方向		scale: Free space area, Ratio 規模: フリー・スペース F 該当床面積 A 面積比 F/A	Method of planing, structure scheme 計画手法 構造スキーム	Related to other use 他用途の関連	Limitation on planning プランニングにおける制約
Funahori T.H. ob. 船堀タワーホール 展望施設 GL+115m	完全回遊型	whole deirection, perfect panoramic view 全方向 完全開放 Funahori St. Higashioojima		Minimum scale 小規模 F=108 m ² A=144 m ² F/A=75%	Center core, circuleted plan, steel st. センター・コア, 周遊型プラン, 鉄骨造	Underfloor restaurant レストランは下階分離配置	Whole panoramic view by no highrisebuild. near round minimum small circulation 隣接高層が無い全方向展望景観 極小に狭い完全回遊型空間
KAWASAKI MARIEN ob. 川崎マリエン 展望施設 GL+50m	完全回遊型	whole deirection, perfect panoramic view 全方向 完全開放 container wharf Kawasaki T.C. Haneda A.P.		Small - middle scale 小～中規模 F=330 m ² A=1108 m ² F/A=29%	Center core, circuleted plan, steel st. センター・コア, 周遊型プラン, 鉄骨造	Underfloor restaurant レストランは直下階に分離配置	Whole panoramic view by no highrisebuild. near round minimum small circulation 隣接高層が無い全方向展望景観 極小に狭い完全回遊型空間
ICHIKAWA I.T. ob. 市川アイリンクタウン 展望施設 GL+150m, RF	部分回遊型	主に東、南に開放 (二階・屋陸) は南、西、東に開放 Tokyo skytree 房総半島 新浦安 Shinurayasu Yokohama 横浜 Mt. Fuji 富士山 東京スカイツリー Edo river 江戸川		Large scale 大規模 (屋陸含む) F=1010 m ² A=2800 m ² F/A=36%	Side core, above housing zone RC structure 片側コア, ハウジング上部 RC 造	Culture, cafe (west, east) カルチャー教室、カフェ等 (西面、北部)	Large scale, 2floors, possibility of circulation and wide open north core, west culture, partly circulation 大規模、二層。回遊と開放可能。北側コア、西側カルチャー教室、限定的回遊空間
Bunkyo C.C. ob. 文京シビックセンター 展望施設 GL+141m	部分回遊型	SUNSHINE60 サンシャイン 60 Tokyo skytree 東京スカイツリー Koishikawa bo. garde n 小石川植物園 Tokyo Univ. 東京大学		Middle scale 中規模 F=350 m ² A=1220 m ² F/A=28.6%	Side core, center void, circulate steel structure 片側コア、中央吹抜周遊、鉄骨造	Restaurant south priority レストラン 南面優先配置	Side core, center void, restaurant south priority partly circulation 片側コア、中央吹抜、南面レストラン配置、限定的な回遊空間
Tokyo M. G. ob. 東京都庁舎 展望施設 (南北) GL+243.4m	ワンルーム・ワンスペース型	Tokyo opera city tower 東京オペラシティタワー Mt. Fuji 富士山 ☆新宿パークタワー 南～西側方向		Largescale 大規模 F=1900 m ² A=2700 m ² F/A=70.3%	Super struc. free plan, steel st. スーパー・ストラクチャー 鉄骨造	Free circulation, toilet under floor 回遊自由	Free plan by large scale 大規模な為制約が少ないフリー・プラン。西側に開ける配置。
Sangenchaya C.T. ob. 三軒茶屋キャロットタワー 展望施設 GL+125m	ワンルーム・ワンスペース型	Futagotamagawa 二子玉川 Komazawa water tower 駒沢給水塔 Mt. Fuji 富士山 Takao 高尾山		Middle scale 中規模 F=288 m ² A=1305 m ² F/A=22.9%	Duble core, free plan, steel st. ダブルコア 鉄骨造	Restaurant east priority 高層レストラン優先配置	Restaurant east priority east and west separete 高層レストラン配置が優先。東西の展望景観の明確な分離。
Chofu C. CTAZ ZUKURI ob. 調布市文化会館 たづくり展望施設 GL+50m	ワンルーム・ワンスペース型	Mt. Takao 高尾山 Chichibu 秩父山系 Ajinomoto 味の素 スタジアム 調布基地		Small scale 小規模 F=84 m ² A=1305 m ² F/A=8.4%	Four core, free space, steel st. 四隅コア フリープラン可 鉄骨造	Restaurant south priority 高層レストラン優先配置	Restaurant south priority other use priority ・四隅コア平面で、高層レストラン、会議室等他用途が優先。限られた小スペース計画。
HokuTopia ob. 北とびあ展望施設 GL+88m	行き止まり型	Tokyo skytree 東京スカイツリー Asukayama Park 飛鳥山公園 Ouji sta. 王子駅		Middle scale 中規模 F=256 m ² A=1112 m ² F/A=23%	Super-rahmen st. free plan, スーパー・ラーメン工法 鉄骨造	Restaurant south priority 高層レストラン優先配置	Restaurant south priority other use priority 高層レストラン優先配置
Nerima C.O ob. 練馬区役所 総合庁舎 展望施設	行き止まり型	Tokyo M.G. 東京都庁 横浜ランドマークタワー Yokohama L.M. 富士山 Mt. Fuji hikarigaoka 光が丘 Toshimaen 豊島園		Small scale 小規模 F=150 m ² A=920 m ² F/A=16.4%	Double core steel struc. ダブルコア 鉄骨造	Restaurant south priority 高層レストラン優先配置	Restaurant south priority other use priority 高層レストラン優先。公共展望施設が重視されていない。

(☆: indicate the name of area original point, 地域で著名な地点名を示す。) (関連資料から筆者作成) 注 22)

Fig. 10 Representative panoramic scenery seen from free space, and limitation factors of the scope of panoramic view.

公共展望施設のフリー・スペースから提供される代表的展望景観と制約の背景

られる。展望景観の地域特有の視対象を☆印で示す。(Fig. 10 ☆印)

(4) 展望景観の価値論議

提供される展望景観の根本的な価値に関する論議の痕跡は建設当時の議会録等からは見いだせないケースが多い。殆どが「一望できる」「楽しむ」という程度の記述のみが残されているだけある。地域における展望景観美についての論議や、都市景観を地域の重要拠点から見据えていくことの重要性を明確に論議した記録は残されていない。少なくとも議会において残されているのは、船堀タワーホールの展望台建設について、後世に伝える展望施設と展望景観との価値が提言された議会での記録のみである。(Table1) 注 19)

展望景観の価値論議が為され、それに相応しい展望景観の提供を十分に反映した形の展望施設になっているか否かは判読がしにくいのが実情である。提供される貴重な展望景観に関する明確な論議が不十分なままで、公共展望施設が生み出され、展望景観が提供されるに至っていった状況と言えよう。

6・結論と考察

公共展望施設を内包する高層建築は、地理的ランドマークとして

地域の重要な役割を担うシンボル・ゾーンや拠点等、地域を象徴する場に登場し、公共展望施設はその頂部に生みだされた。その地点は地域の交通結節点に近く、乗入れ鉄道路線が集中し、最寄駅からアクセスし易い場所にある。また地域の風景で突出した高さを有し、高所に公共の場が作られた。公共展望施設を内包する高層建築を決定づけるデザイン・コンセプトは議会録から外観優先の記述が主であったことが分かる。公共展望施設への意識はそれを有する高層建築のシンボル性が第一で、公共展望施設は二義的な位置付であった。

建築プログラムと内部空間構成の傾向から、公共展望施設は高層複合プログラムの頂部に位置し、公共性を示す「フリー・スペース」は展望施設階面積、建物全体延床面積、敷地規模からは小さい比率で限定された面積となる。その為、限られた面積での他用途との競合により配置され、完全 360 度回遊型は少なく、多くの事例が部分限定の一部回遊型か、行き止まり型の中途半端な動線計画となる。その背景には 1990 年代に初めて登場した公共展望施設の規模設定(小～中規模)があり、不特定多数を許容できるフリー・スペースの十分な確保に至らなかった状況があったと言える。東京都庁、市川アイリンクタウン公共展望施設はフリー・スペースの十分な規模

状況から、将来の不特定多数の許容を配慮した計画と評価できる。

提供される展望景観は完全な 360 度展望範囲を提供するのは 2 件のみである。その他は部分的で、分断的であり、他用途との競合のプランニングにより提供範囲は制約されている。運用では広域に展開する視対象（富士山等）と地域固有の視対象とを組み合わせで表示する等の工夫がなされている。展望景観についての価値論議は明確に論議された記録は殆ど散見できず、公共展望施設を有する高層建築の外観優先の意識が重要視されていた。

本論 9 件の公共展望施設は高層建築に組み込まれ、地域の主要地点に位置することに価値がある。何故なら地域の新たなシンボリック位置と、頂部の象徴的位置づけは、地域風景の立役者であり、同時に都市の変貌を伝える公共の場となるからである。それは東京圏域では 1990 年代頃から獲得された。「公共の財産」としての、都市の高層建築の頂部の公共の場と、提供される貴重な展望景観である。

しかし、都市を展望する高所の公共性を提供する場—公共展望施設の「フリー・スペース」の規模総体は限られている。規模設定と他用途の競合によるプランニングの不足不備が多く散見される。その背景には、公共展望施設を有する高層建築への、地域の新たなシンボリック性への外観優先デザインの傾向があり、また飲食等の営利優先エリアの優先による「フリー・スペース」の二義的扱いがあったことが多くの議会録等からも明らかになった。「公共の財産」としての高層建築頂部の場と提供される展望景観の価値を明確に論議することなく、実現化へと進んだ結果と言える。巨大都市における高所の貴重な公共展望の場と展望景観の十分な価値論議を踏まえた施設の計画、整備と活用の在り方が今後の課題となると考えられる。

参考文献

- 1) Masashi Soeda, Masanori Kawakami, Akihiko Osawa, Ryuzou Ono, Nagisa Tatsumi; City and Observatory, Tokyo Life Journal p1, 2 <http://hilife.or.jp/journal2/2008/11post33html> (accessed 2013. 06. 18)
- 2) Yukio Nishimura, Naoto Nakajima, Yu Okamura, Motoki Toriumi, Nobuyuki Sekiguchi; Birdseye view of Tokyo, Machidukuri Magazin p101~104、2004/04
西村幸夫、中島直人、岡村祐、鳥海基樹、関口信行共同執筆；東京の眺望景観を俯瞰する、季刊まちづくり p 101 ~104, 2004. 04 発行
- 3) Yu Okamura, Taku Nohara, Naoto Nakajima, Motoki Toriumi: A proposal for A view protection program in Japan based on a research in the 47 prefectural capitals. Architectural Institute of Japan No. 3 February 2005 p120~126.
岡村祐、野原卓、中島直人、鳥海基樹；我が国における眺望景観保全プログラム提案—47 都道府県所在地における眺望景観調査に基づいて、日本建築学会、建築雑誌総合論文誌 p120~126, No. 3 February 2005
- 4) Numata Mamiko : Study on effect of high-rise buildings on landscape valuation. Tsukuba University 2012. 1
沼田麻美子；高層建築物が景観評価に与える影響に関する研究/定量的評価による眺望景観評価と地価の検証、筑波大学 2012. 1
- 5) Ministry of Land, Infrastructure, Tourism Journals: Formation of wide area scenery report 2010, 2011
広域的景観形成について、平成 22・23 年度。国土交通省都市局・公園緑地・景観課等、景観形成の取組についてのアンケート調査に基づく学識経験者及び地方公共団体の景観行政担当者で構成される懇談会・議論・検討による報告書
- 6) Osawa Akihiko : History about Height of buildings, high-rise building In Japan. Total Study of land p15~27 2008 spring.
大澤昭彦；建物高さの歴史の変遷（その 1）—日本における建物の高さが高層化について、土地総合研究誌 p15~27 2008 春号
- 7) Masuo Murai: EDO CASTLE, Kodan-sya no. 1882 p134~138 2008/07/10,

- 村井益男；江戸城、講談社学術文庫 p 134~138. 2008. 7. 10 発行。
- 8) Kenji Ozawa and Tetsunori Iwashita: Bakumatsu Meiji Japan journey By lens, Yamakawa publishing p86, 2011/12/15
小沢健志監修：レンズが撮らえた幕末明治日本紀行、山川出版社 p86, 2011. 12. 15 発行
 - 9) Minato-ku Museum special exhibition: Atagoyama from Edo to Tokyo P53, 2011/10/22
港区立郷土資料館編集発行；愛宕山—江戸から東京へ、（平成 23 年度港区立郷土資料館特別展）同資料館 p 53、2011. 10. 22 発行。
 - 10) Hiromichi Hosoma: Aasakusa Jyunikai, Aodosya p38, 2011/09/10, 'Suitable advertisement for company of electric light'
細馬宏通；浅草十二階、青土社 p 38、2011. 9. 10 発行
 - 11) Edo Tokyo Museum: Tokyo Skytree, special exhibition, The Tower, Story of City of Tower, Edo Tokyo Museum p138, 139、2012/02/20
江戸東京博物館編；東京スカイツリー完成記念特別展、ザ・タワー都市と塔の物語、p138, 139 2012. 2. 20 発行

注

- 注 1) Fig1: 筆者作成（市販地図に、現状調査を元に筆者作成）
- 注 2) Fig2: 筆者作成。各外観写真によりシンボリック景観と高層建築物における位置づけと周辺景観との関連を見る。筆者作成。図中写真（都庁：建設誌。文京：新建築誌。市川：開発資料。三軒茶屋、練馬、船堀：区報。北：案内資料。調布、川崎：市報）。周辺交通の欄より最寄駅との近さを記入する
- 注 3) 文京区基本計画における重要拠点。文京区都市マスタープランの都市核として再整備された。
- 注 4) Fig3: 筆者作成。住宅地図より筆者が約 1km 円内の 10 階以上の建築物を取り上げ垂直方向の高さ（階数）比較を行った。
- 注 5) Fig4: 筆者作成。三軒茶屋キャロットタワー周辺の直径約 1km 内の 10 階以上の建築物をマーキングした。（住宅地図より読み取り）
- 注 6) Table1: 筆者作成。各議事録（注 12）～注 20）による外観優先のデザインの方向性を確認
- 注 7) Fig5: 筆者作成。関連資料、パンフレット等から作成。
- 注 8) Table2: 筆者作成。関連資料、パンフレット等から読み取り作成。
- 注 9) Fig6: 筆者作成。各図面より面積数値読み取り、現地調査により作成
- 注 10) Fig7: 筆者作成。各図面より面積数値読み取り、現地調査により作成
- 注 11) Fig8: 筆者作成。各図面より面積数値読み取り、現地調査により作成
- 注 12) Table1: 昭和 59 年（1984 年）第 3 回北区定例議会会議録。（2 月 1 日）p 60. 戸枝正弘区議意見、北本区長答弁に「飛鳥山タワーよりも高い建築物と北区のシンボル」についての記述が残る。
- 注 13) Table1: 平成 3 年（1991 年）新都庁舎建設特別委員会速記録（6 月 19 日）p 2 布津庁舎管理部長の公共展望施設に関する説明記録に残されている。また、指名設計競技にて多くの案が巨大な施設の頂部デザインが為され、同時に巨大な展望施設が提言されている。「東京都庁舎指名設計競技応募案作品集」特集号に掲載。PROCESS ARCHITECTURE p53（株）プロセス・アーキテクチュア
- 注 14) Table1: 平成 3 年（1991 年）第 6 回川崎市議会定例会会議録（11 月 25 日）p31 野中信用港湾局長による説明。
- 注 15) Table1: 平成 2 年（1990 年）第三回練馬区定例議会会議録（3 月 2 日）p198。片野令子区議等による追求質問にみる。
- 注 16) Table1: 昭和 63 年（1988 年）第一回文京区定例議会会議録。（3 月 1 日）p 60. 川井剛利区議の質疑に対する遠藤区長答弁に見る。
- 注 17) Table1: 調布市市民プラザ（仮称）基本計画書・平成元年 10 月調布市 p. 14, p59 に施設機能の性格付けの考え方として記される。
- 注 18) Table1: 平成 8 年（1996 年）第三回世田谷区議会定例議会録。（9 月 30 日）p 4. 大場区長・大塚助役の説明に記述が残される。
- 注 19) Table1: 昭和 62 年（1987 年）江戸川区定例議会会議録第 15 号・第四回定例会（12 月 1 日）p23. 渡辺清一区議の提言と中里区長答弁記録に残されている。公共展望施設の設置とそこから後世に伝える展望景観の価値の提言が、区議から為されている。「こうした人たち（若い世代と多くの区民の層）に江戸川文化興隆の歴史を示し、（中略）未来へのメッセージとなるようなもので芸術性にあふれたもの、そこに登れば区が一望に見渡せ、移り変わりゆく江戸川区をこの目ではっきり見ることができる、江戸川区のシンボルタワー」
- 注 20) Table1: 平成 16 年（2004 年）9 月定例市川市議会定例議会録（9 月 17 日）p339. 阿倍寛治市議質問と田草川街づくり部長説明。
- 注 21) Fig9: 筆者作成。図中図面は練馬、船堀、川崎は筆者。他各案内資料。
- 注 22) Fig10: 現地調査にて著者作成。（都庁展望写真は同案内誌より）

STUDY ON THE SPATIAL CHARACTERISTICS OF PUBLIC OBSERVATORIES INCLUDED IN HIGHRISE BUILDINGS. IN TOKYO REGION

*Hisao WAKAMATSU**, *Naoto NAKAJIMA ***, *Aya KUBOTA**** and *Yukio NISHIMURA *****

*Doctor Course Dept. of Urban Eng.,Faculty of Eng.,TheUniversity of Tokyo M.Eng

** Assoc.Prof . Dept. of Urban Eng.,Faculty of Eng.,TheUniversity of Tokyo Dr.Eng

***Project Prof . Dept. of Urban Eng.,Faculty of Eng.,TheUniversity of Tokyo Dr.Eng

****Prof .Kobe Deign University Dr.Eng

Public Observatories in the Tokyo Area were mostly established in the 1990s for the first time in history. There are currently 9 such observatories, and they are the subjects of this paper. Some of the profit-making observatories are also called public observatories, but they are actually not. They are established for business purposes in high-rise buildings to provide panoramic scenery. The total volume of free space in the public observatories is small, considering the huge Tokyo area. It was found in this study that while the number of such observatories are limited, they provide precious public space and valuable scenic views to the public. We carried out this study on public observatories and panoramic scenery using the following three perspectives.

1.Its location in an urban setting, 2.Spatial design within the building,3.Panoramic scenery seen from the observatories

1. Public observatories were established on the top floor of the high-rise complex building situated in the areas with high potential within the city, as status symbols of many high-rise buildings. Once established, they become the highlight of the area. Public observatories provide panoramic views of the city, and the public can follow the transformation of the city's scenery from these vantage points. The creation of public observatories however, has never been the main objective in construction projects. For almost all projects, the main focus was the outside appearance of the architecture. This became clear from the official minutes of the various assembly meetings.

2. Free and open public observatories are valuable spaces and provide great scenic views. The total amount of such free space is not much considering the huge Tokyo area however. It is difficult to create free public spaces with observatories for a few reasons, namely limited floor volume and competition with other facilities. Almost all 9 public observatories discussed in this paper were constructed in the 1990s during the so-called Bubble Period. The space secured for free open public spaces was limited since the intention was to make various functions coexist with each other in the limited floor space available, such as eating and drinking areas run by businesses. There are a few cases, such as the Tokyo City Government building and the Ichikawa city's I-Link-town building, which provide expansive, comfortable public spaces for visitors.

3. Panoramic views from perfect circulation are 2 examples only. Other examples are partly and divided by other use. Scope of panoramic View is limited by planning with other use. The value of panoramic scenery seen from public observatories had not been thoroughly discussed in the process of each project. There are only a few documents that discuss this aspect of the value of public observatories. The panoramic scenery viewable from public observatories is worth considering as a valuable public asset. Historically, it has always been difficult for the public to have a chance to view the city as a whole.

From these three points of view, it became clear that the value of public observatories is difficult to be understood and the opportunity to view panoramic scenery has been hard to secure throughout the history of Tokyo. Nine public observatories were established in high rise architectures between the years of 1980 and 2000. Many of them ,free spaces, were poorly planned, with limited space being divided among varying functions. Highrise buildings and its tops were realized as symbols of each area. Symbolism of outside and business of other use are main focus. Public observatories included in highrise buildings were not main theme of the projects. They were almost realized without discussing about value of free space and panoramic view in this city.