

用途の複合化が進む大規模開発のデザインに関する研究

設計者・計画者の意図とその実際に関するケーススタディを通じて

A study on the design of large-scale developments with diverse uses

Through the case studies of the intentions and outputs of designers and planners

16130 金井 和哉

A lot of large-scale developments have been proceeding in Tokyo, and their uses become very diverse. Although such developments can contribute to the urban environments of Tokyo, there are many criticisms against their urban spaces. Therefore this paper (1) confirms the intentions of the designers and the planners of large-scale developments through interviews, (2) evaluates the actual urban spaces as their outputs, and (3) points up what is needed to design large-scale developments which would make all the users feel amenity, by specially focusing on commercial use and open spaces.

1. はじめに

1-1. 研究の背景

本研究を開始するにあたって最大のキッカケは、やはり『2003年問題』にある。しかし純粋なオフィス需要について興味はなく、むしろ色々と訪れた大規模開発の現地で感じる印象が一体何なのか、ということに関心があった。大規模開発をデザインの側面から考察する、ということを考え始めたのはすべてこの実体験に基づいている。

1-2. 研究の構成と目的

本研究ではまず、開発が大規模化し、『複合化』の流れが本当に進んでいるのかということを確認する。

そして、その開発のデザイン上の体制・経緯・意図などを、実際に設計者・計画者にインタビューすることで明らかにする。と同時に、設計者・計画者の中で底通するあるいは相反する思想がどのようなものかを探る。ここでは特に来訪者として最も利用する商業施設・オープンスペースに着目することで、オフィスワーカーも含めたそこにやってくる全ての人が快適に過ごせる空間をデザインするためには何が考えられているのか、そして何が必要なのか、ということを探求していくのが本研究の目的である。

1-3. 大規模開発とは

本研究では、以下で述べるように『大規模開発』という言葉を決めるものとする。これらは、ある程度の敷地規模があること・オフィス中心の開発であること・時間的余裕などを鑑みた切り方である。

開発敷地面積が1.5ha以上
オフィス床面積が5,000㎡以上
東京23区内の開発であること
開発の竣工が1990~2005年

2. 複合化する開発

2-1. 開発の大規模化

まずは図1をご覧ください。これは大規模開発の用途別総延床面積をグラフにしたものである。グラフの中程、ちょうど品川インターシティあたりから総延床面積が増大している。品川インターシティは1998年11月竣工なので、ちょうど1999年あたりから大規模化が加速している様子が分かる。

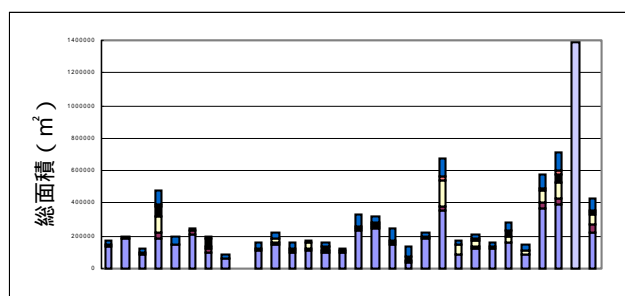


図1：大規模開発の用途別総延床面積

この要因を考えると、以下の4つが挙げられる。

大規模敷地の発生

国鉄清算事業団より払い下げられた土地は非常に大きなインパクトを持っている。また、バブル期に頓挫していた市街地再開発事業がここにきて再始動したことも大きい。さらに、大規模な工場・研究所跡地が移転に伴い発生したことも一因である。

自社ビルへの欲求

近年、自社ビルを建設しようという流れが強まっている。これは、都内に分散していたオフィスを集約し効率化を図ろうという意志、あるいは老朽化しインフラ面で劣っているビルを捨て社内環境を向上させようという意志に基づくものである。

制度面の後押し

高層ビルの集約を可能にする様々な制度がこういった大規模開発を強力にバックアップしている。バブル崩壊を受け、都心就業人口を分散化させる業務核都市構想に反した政府の都心再生ビジョンに基づいた都市再生法が2002年3月に施行され、大幅な規制緩和が進められた。そして、東京都心における大規模開発が可能となったのである。再開発地区計画・総合設計制度は言うまでもなく、一団地による総合設計・連担建築物設計制度などのメニューが整備され、事業者はより高容積で高密度な開発ができるようになった。

事業採算性

当然ながら、開発は1つの事業である。バブル以前は、法定の容積率をすべて使い切らなくとも、事業として充分採算が取れる計算が成り立っていた。しかしそれ以降日本経済が低迷するなかで、設定された容積率をギリギリまで使い切ることができるだけ床を確保しないと、事業としての採算性が図れなくなっていったということの影響も大きい。

2 - 2 . 開発の複合化

ここで言う『複合化』とは、開発の総延床面積のうち、オフィス床面積に対して、商業や住宅などオフィス以外の用途が占める割合が増加していること

を指すものである。ここで図2を見ていただきたい。これは全用途のうち、他のどの用途に当てはまらないもの=『その他』(ex: 駐車場・倉庫など)用途を省いた用途別床面積を割合で表示したものである。

これによると、グラフの中程までは業務以外の用途が占める割合がいくつかの例外を除いて最大でも20%程度であるのに対し、グラフの右1/3ほどはそれが40%程度にまで増加している。

この要因については、以下の4つが挙げられる。

高付加価値による24時間都市の実現

敷地に余裕があればあるほどオフィス以外の用途を付加することで、いわゆる1つの『まち』として自立した開発となりうる。そうすることで開発の知名度・注目度がアップし、開発全体の収益に大きく貢献することになるからだ。

制度面の後押し

先の2 - 1.でも述べたが、行政側の思惑も大きく関与している。特に都心区においては住宅付置義務が幅を利かせており、それに対応する形で、開発のなかでも大量の住宅が供給されるようになった。また市街地住宅総合設計制度など、住宅を設けることでその分の容積割増を認める制度も多く活用されるようになり、住居面積の増大を後押ししている。

都心居住への希求

ここ数年、都心居住というライフスタイルが確立し、利便性やセキュリティの高さに加え一種のファッションとして盛り上がりを見せていることも大きい。この流れのなかにあることで入居率は軒並み100%に届きそうな勢いであり、商品としての利益をしっかりと確保したいという事業者側の思惑とも合致

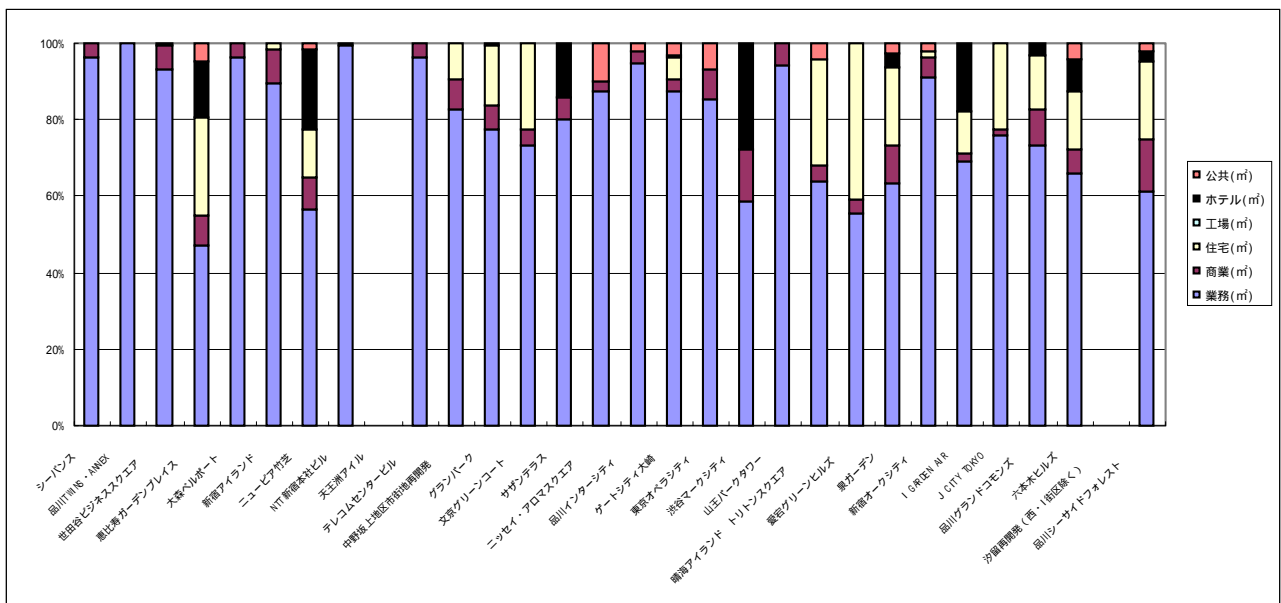


図2：大規模開発の用途別床面積の割合

している。

事業担保としてのオフィスという存在の危うさ

以前は、オフィス床がその事業を数字的に成立させる担保のような存在であった。ところが近年、オフィスの賃貸料は下落し続けている。1992年当時から見ても、坪あたりの賃貸料は半減している。そうすると、事業者としてもオフィス以外の用途を大幅に盛り込むことで、事業を成立させなくてはならなくなった訳である。

3. ケーススタディ

3-1. 手法

ケーススタディは、今回『大規模開発』と定めた全31件の事例のうち、インタビューの取れた16件に関してのみ行う。その内容は、以下の流れに沿っている。

- 事例の基本データ
- 事例の図面など
- 考察 + 写真
- インタビューとその参考資料
- インタビューのまとめ

特に考察においては、来訪者として事例を主観的に見る感覚と、客観的に予想される設計者・計画者側の意図を十分に汲み取りながら書いたつもりである。そのように主観・客観の両面から考え、さらに数々の事例についても同様の考察を重ねることで、大規模開発という1つのくくりのなかで、インタビューする際にデザイナー・プランナー側に共通したあるいはそれぞれに独立したヒントやポイントが見えてくる、と考えた。

3-2. ケーススタディ

写真や図面を多くして、読みやすくしかも本研究を読んでいる人のための事例集としても使用できるものにした。

4. 分析

4-1. 設計・計画のチーム体制と各部署の役割

開発手法

開発にあたって都市計画制度にあるメニューのうち何を適用したか、そのうちでもっとも重要であると発言されたもの、すなわち開発にあたってもっとも重要な容積の割増を一番受けることのできた旨の発言のあった手法をピックアップして表にしたものが図3である。

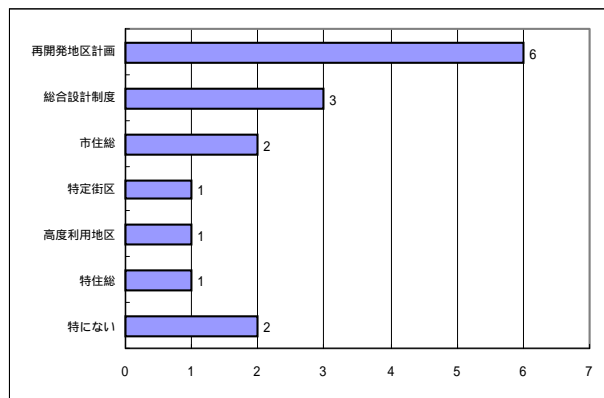


図3：もっとも影響の大きかった適用手法

このように、再開発地区計画がもっとも多くの事例で適用されていることが分かる。しかし、これを適用して再開発を行ったものは品川インターシティ（竣工：1998年11月）以降のものであり、比較的新しいものに限定されている。今回インタビューできたもののうち、品川インターシティ竣工後に竣工した事例は9件あるが、そのうち再開発地区計画を適用したのは6件を占める。

設計・計画にあたっての体制

次に設計・計画にあたっての体制について見ていこう。まず、全体の体制を示したものが図4である。これは、プロジェクト全体に渡って、会社としてどのような体制であたっていたかを示すものである。用語を説明すると、

- 特別チーム結成：日常の業務から切り離されてその開発に専念するスタッフを常駐させるタイプ
- 調整会議方式：そのプロジェクトに関する業務は日常業務の一環であり、定例会が開かれそこで全体を調整していくタイプ

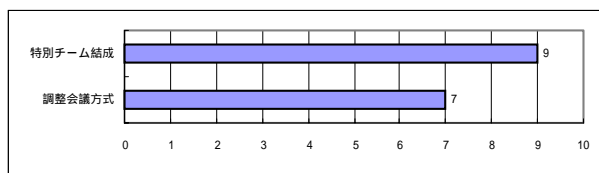


図4：全体の体制

図4を見る限り、特別チーム体制を組むケースと調整会議でやっていくケースの間には、それほど数に差がないことが分かる。ただし、それぞれのケースで行ったプロジェクトの開発面積の平均値を取ってみると、

特別チーム結成：4.31ha
調整会議方式：2.83ha

となり、特別チームを結成したほうが調整会議方式よりも開発面積が約1.5倍も大きいことが分かった。

おそらくその理由は、開発面積が大きいほど竣工後の世間からの注目度も高く社会的責任も大きいことから、専任チームを結成することでスタッフ間のコミュニケーションを増大させるとともに、開発の進行状況がその場で全員に把握できるため、手戻りなどの無駄を省き全体の把握を容易にすることが可能にしたいからなのだろう。

次に、そういった体制のなかで初動期、この場合都市計画決定もされていない完全な計画段階において、どの部署が関わっていたのかを聞いたものが図5である。

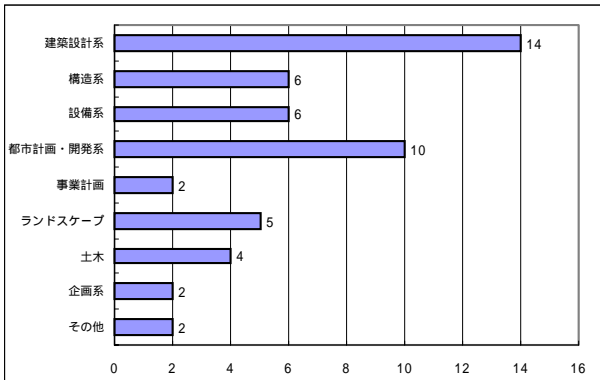


図5：計画の初動期において関わっていた部署

これを見ると、やはり建築設計・意匠系の部署が積極的に関わっていることが分かる。これは、大規模開発における都市スケールを考えても、そこに建つものはやはり建築以外の何者でもないのであるから、当然と言えば当然の結果である。しかし逆に、建築設計系の部署がやらざるを得なかった、ということも多くあった。これは、その当時社内にも都市計画・開発を専門に担当する部署が存在しなかった、というケースである。こういったケースは全16件中4件が存在該当した。

4-2. プロジェクトの経緯・概要

最終形態に至った経緯

そのなかで、その最終形態・配置に辿り着いた決め手は何だったのかということをお問うと、そのうちの多くから、都市計画的視点に立った『理詰め』で決定していった、という答えが返ってきた。

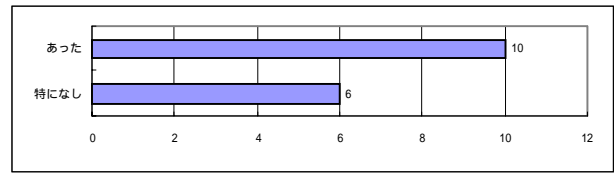


図6：『理詰め』の旨の発言

『理詰め』とは、決められた形のパズルのピースをいかに上手に盤上に当てはめていくか、ということに例えられるだろうか。すなわち、都市計画的な条件・地権者から出る要望・周辺環境との整合性や馴染ませ方といった、形態を決定する上での**絶対的な前提条件**を考慮していくと、自然ととまではいかないものの、おおまかな流れの中で大筋の形態が決定していった、ということである。

全体の形態・特に配置についてはそれほど悩まなかった、という発言も少なからず聞かれた。実際に事業に携わったことのない人間にとって、前提条件がそれほどまでに多く、強力な権限を持っているのか、と改めて気付かされる。

実は全16件のうち、零細の地権者が従前の敷地の多くを占めるタイプの典型的な市街地再開発には5件が該当するのだが、その5件がすべてこの『理詰め』で決定していった旨の発言をしている点にも注目したい。先ほど前提条件のなかで『地権者から出る要望』という項目を入れておいたが、これら5件のケースにおいては、その要望が強く全体を支配していることがほとんどであったようだ。

4-3. 用途複合化に伴う空間・意匠上の留意点

空間デザイン

これに関しては、ほぼすべての事例で同じような回答があった。それは『人の流れをいかにつくるか』ということである。すべての用途が人の動きによってつなげられていく以上、その流れをいかにスムーズに、あるいは意図的に狭めたり留めたりする操作がもっとも重要視されているのである。

さらに、同様にほぼすべてのケースであった発言に『まちをつくる・都市をつくる』というものがあった。これだけ大規模な開発になってくると、新たなまち・都市を創造するのだ、という意識が沸いてくるのも当然であると言えるが、設計者・計画者はこれを突き詰めて考えていた。

意匠デザイン

用途が複合している現状に照らして、全体の意匠上のポイントは、どこにあったのか。図7にまとめ

た。

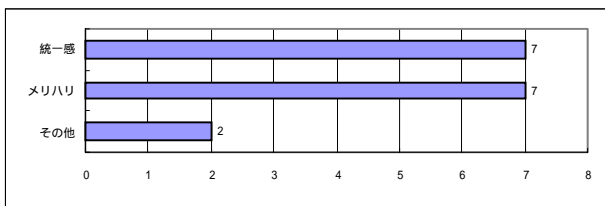


図7：複合化のなか意匠上もっとも気をつけたこと

統一感：敷地内に建つすべての建築相互にある同様のルールを設けることで、それぞれが一体感を持って存在することを狙った

メリハリ：敷地内に建つすべての建築相互には同様のルールを設けることは敢えてせず、揃えるところは揃え目立たせるところは目立たせる

この両者の意見が同数であるということはつまり、意匠上統一することとメリハリをつけることは、どちらも全体のデザインをまとめる上で有効なツールである、と認識されているということになる。

4 - 4 . 商業施設・オープンスペースの関係

商業 + オープンスペースで何がうみ出されるか

まず前提として、商業 + オープンスペースによって何がうみ出されるかを尋ねると、みな一様に『賑わい・溜まり場』という回答であった。そしてほとんどの設計者・計画者に、その賑わい・溜まり場をいかにその場に発生させるかということを真剣に検討していた痕跡が窺えた。

しかし、それが実際の開発のなかで実現あるいは実行されているか、となると話は違ってくるのである。図8は商業 + オープンスペースによって賑わい・溜まり場がうまれる空間ができたか否かを尋ねた結果である。

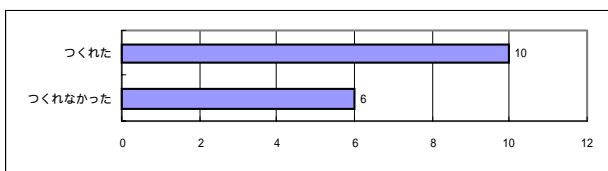


図8：賑わい・溜まり場をうむ空間をつくれた

あれだけ全員が共通認識を持っていたにも拘らず、このように実現あるいは実行できなかったケースが

全16件中6件も存在したのである。

理由はさまざまだが、代表的なものをまとめてみると

オフィスのグレードを守るために、敢えて賑やかさを削ぎ落とした
敷地内にはそのような空間はなく、本来その機能を持たせるはずの空間がまだ完成していない事業上そして形態・配置上、妥協せざるを得なかった

と、この3つになる。

商業 + オープンスペースのつくり方

次に、どのように両者をつくっていったかを伺った。図4 - 7で『つくれた』と回答していただいた中から、そのポイントをまとめてみると、図9のようになった。

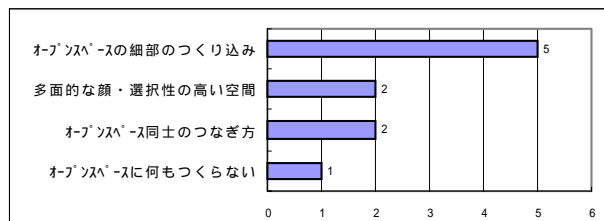


図9：両者のつくり方でもっとも着目した点

オープンスペースの細部のつくり込み
商業に面したオープンスペースをつくり込むことで、賑わい・溜まり場をうむ空間を提供すること

多面的な顔・選択性の高い空間
商業 + オープンスペース全体に多様な顔を持たせ、また歩行者の自由な行動を許容できる空間をつくるということ

オープンスペース同士のつなぎ方
商業の内部または外部に拡がるオープンスペース同士をいかにヒューマンスケールにつなげていけるかということ

オープンスペースに何もつくり込まない
敢えてオープンスペースをつくり込まないことで、どんな可能性にも応えられる空間にしておくということ

どれも示唆に富んでおり、正解は存在しない。

5. まとめ

5 - 1 . 大規模開発に携わる設計者・計画家像

立場

開発が大規模になればなるほど、それが持つ社会的責任も増大する。その責任を果たすためには、さまざまな意見に柔軟に対応できなくてはならない。設計者・計画家らは私たちが思っている以上に『社会的な立場』というものを最優先に捉えていた。

『空間に対する概念』

その一方で、設計者・計画家には何を言われようとも実現させなくてはならない、と信じたものがあった。それは『コンセプト』である。一般的なコンセプトという言葉限定する意味で、『空間に対する概念』と言ったほうがいいのかも知れない。『こんなコンセプトを溢れさせた空間をつくりたい』という強い信念なのである。決してカタチそのものではない。

コンセンサス

この『空間に対する概念』は、他の場面でもその力を発揮することがある。そのもう1つの見せ場は、関係者間のコンセンサスを形成するときである。

5 - 2 . 大規模開発におけるデザインとは

『まち・都市』をつくる

ほぼすべての方が、これはただの大規模開発ではなく『まち・都市』をつくった、と発言した。これは、一般の建築雑誌などでよく語られる設計者の言葉ではなかなか前面に出てこない。だがこういった姿勢こそが開発全体を突き動かしていたのだ。

自由

タブラ・ラサな土地に対して自由に計画する、という考え方などあり得ない。しかもその条件下において、『理詰め』のような力が働くことによって、大筋の計画が決まってしまうことが非常に多い。そうなると、実際に設計者・計画家が真に自由に設計・計画できる部分など存在しない。

商業+オープンスペース

商業+オープンスペースの組み合わせが賑わいをうみ出すツールである、ということも共通認識である。しかし、その作り方には設計者・計画家ごとの個性が現れる。例えばある方は前述の『多面的な顔・選択性の高い空間』という言葉を用いて表現した。また、『ヒダ』という話もある。他にも、『ヒューマンスケールの大切さ』を語られる方も多かった。

オープンスペース

ほとんどの設計者・計画家には、オープンスペースを賑わいと憩いの場にしたい、という欲求がある

ことも確認できた。だがどうやって憩いの場を創出するか、ということをもっと考えなくてはならない。

5 - 3 . 未来へ向けて示唆することとは

発想

『まち・都市』をつくるという発想

これは間違いなくもっと評価されるべきことである。この発想こそが全体の開発を動かしていたのだ、という事実に対しての評価が、現状ではほとんどなされていない。特に大手建築雑誌の罪は重い。

『地域貢献』とは

これはもっと考えていかななくてはならない問題である。確かに、地域貢献という名の下に大規模開発が語られることが多かった。だが今ひとつ納得し切れない部分があることもまた確かである。真の意味での『地域貢献』とは何なのだろうか。

賑わいと憩いを共存させるには

これもさらに考えていかななくてはならない。この背景には、賑わいは比較的『つくりやすい』ことがある。その一方で、憩いの場を創出するのは難しい。私は賑わいと憩いの場が共存したオープンスペースこそ、すべての人々にとって利用価値の高い空間であると考えている。

デザイン

『社会的な立場』に立ったデザイン

これはもっと評価されるべきことである。一般的に語られている設計者・計画家像とはまったくかけ離れたほどに『社会的な立場』というものを重んじる設計者・計画家の姿をもっとリアルに語っていく必要がある。

『空間に対する概念』に基づくデザイン

これももっと評価されて然るべきものである。やはり最終的な形態ばかりが取り沙汰されて、その根底に流れる、最後まで失われなかった概念というものに対しては十分な評価がなされていない。

『理詰め』とは

これはどうしても考えていかななくてはならない。『理詰め』という考え方は、実務上どうしても必要であるということは十分に理解することができた。しかし、その思考のうちに収まることで、悪く言えばありきたりなものを再生産してはいないだろうか。設計者・計画家はその可能性を一度疑ってみるべきではなかろうか。

謝辞：今回のインタビューに応じてくださったすべての方々へ心より感謝したい。