

## 新宿区景観基本計画策定に向けた景観基礎調査の枠組み

一般的な市街地を対象とした景観調査手法に関する実践的研究 その1

正会員	中島 伸*	同	永瀬 節治*
同	中島 直人**	同	野原 卓***

既成市街地	景観資源	景観構造
景観のまとめ	新宿区	

## 1. はじめに

我が国における一般的な市街地は概して没個性で、景観資源として取り上げるべき資源に乏しく、平板で雑然とした都市景観であるといった批判がされている。これまでに各自治体が自主条例などによって都市景観の改善に取り組まれた機運が高まってきている。こうした動きは景観法施行を受けて、さらに進歩した景観まちづくりが各地で本格化しつつある。しかし、こうした中で一般的な市街地における景観計画ないしは景観調査は、有効な手段を未だ見出せていないという状況にあるといえる。そして、この状況は全国的な課題と呼べるものであろう。また、従来の景観計画の多くが、いわゆる歴史的市街地や中心市街地といった特定の地区を指定して、その範囲内で行ってきたこともこうした背景によるものと言えるだろう。

本稿は東京都新宿区を対象とした、一般的な市街地における景観調査手法に関する報告である。本調査は、東京大学都市デザイン研究室が、新宿区の委託を受け、新宿区景観計画<sup>1</sup>の前提となる景観基礎調査によるものである。また、当研究室と早稲田大学後藤研究室、工学院大学窪田研究室の間で地域を分担し実施しており、当研究室では 2006 年度に筆筒、四谷、落合第一、落合第二の4地域を担当した。本稿はその中間報告であり、第一編において調査の枠組みと意義について、第二編において景観調査の内容及び調査を通して見出された留意点、課題について述べる。



図1：新宿区内、対象4地区の位置

## 2. 言葉の定義

本稿で用いる言葉については、以下のように定義する。

エリア：地区内の景観的・空間的まとめに応じた空間領域

景観資源：市街地の視覚的特性に寄与している物的・視覚的要素。建物、樹木、緑地、街路、眺望など。

景観構造：実際の街路空間等からの見えにおいて結びつけられる、個々の景観資源の視覚的関係性、視覚的構造。

景観特性：個々の景観資源を構造化した結果として見出される、特定の空間領域の視覚的特性

## 3. 景観調査の考え方

本調査の基本的な考え方は、雑然とした一般的な市街地であっても、それぞれの地域が独自の景観特性を有しているということを前提とし、そこにはある一定の景観的なまとめ（エリア）を有しており、そうしたエリアに基づいた景観形成方針の作成が可能であるものとしている。そこで本調査の主要な目的は、そのような景観特性を、新宿区内の全ての既成市街地において抽出することである。

そのために、地域毎の地形や形成履歴に応じて多様な都市空間の視覚的構造（景観構造）を、より細かいスケールで丁寧に読み解くことで調査を進めていく。例えば、特徴的な建築物や緑地等に乏しい一般的な市街地でも、地形との応答の仕方、街路形状や敷地規模等において特色が見られ、それらが地区の視覚的特性に寄与している場合が少なくない。またそこには、何らかの空間形成の履歴が反映されている。このような都市空間の見方については、既に多くの知見が蓄積されている<sup>2</sup>が、そのような視点から、対象地区の全域を調査し景観構造の読み解きから景観特性を記述し、景観形成の方針の根拠としている点が、本調査の特色である。そのため、景観構造を抽出する際に白地地帯を作らないということや地域、エリアの明確な境界を景観のまとめに応じて設定するということが作業を進める上で重要な点となっている。

## 4. 新宿区景観まちづくり条例に基づく事前協議

新宿区は、平成4年に現行の景観条例（自主条例）を施行し、「歩く人にやさしい都心景観をつくる」をテーマに景観まちづくりを進めてきた。現行条例の主な枠組みとして、一定規模以上の建築物、工作物等の新築・改築等<sup>3</sup>において、事業者・設計者と専門家の景観アドバイザーによる事前協議<sup>4</sup>

を行う制度を有しており、その土台としてガイドラインを策定している。

これまでに事前協議によって個々の建築物単位では効果を挙げているものの、ガイドラインは各地域特性に応じた景観形成の指針を示すには至っておらず、景観アドバイザーが設計者と協議するにあたって、指導の根拠となるものがなく、アドバイザー個人の判断に委ねられているというのが実状である。今後、事前協議を通じて、官民一体となってよりよい景観形成を行っていくためには、各地域の特性に応じた景観形成の方針・ビジョンを示すことが重要な課題である。そして、景観基礎調査において、今後の事前協議の際により説得力を持った対応が行えるよう、その根拠となる地域の景観特性を把握しておくこともまた、重要な意義である。

#### 4. 調査対象地域の概要

本調査の対象地区の四地区はそれぞれに歴史的コンテキストが異なることが現在の景観にも大きく影響している。筆筈・四谷地区は江戸の市街地を基盤とする地区であり、町割りや街路網等に近世の空間骨格を継承しつつ、現在は業務・商業機能が高密度に集積と住宅地が織り込まれている地区である。一方、落合第一・第二地区は、江戸近郊の農村を下地としながら、明治大正期の郊外住宅地開発、震災後の市街地の拡大により急速な市街化が進んだ住宅地である。



図2：大正期の筆筈（上）と落合（下）<sup>5</sup>

#### 5. 調査の手順

今回の景観調査のおおまかな手順は以下の通りである。

1) 景観資源の抽出：まず対象地域全域の踏査を行い、目視により特色ある建物や緑、街路や坂、叉路、水辺空間、眺望点など、景観形成を図る上での資源となる物的・景観的要素の抽出を行う。同時に、地区の景観的特色を損なっていると

考えられる景観阻害要因も抽出する。これらは最終的に、「景観資源図」及び「景観資源リスト」として整理される。

2) 現況景観のコンテキストの把握：景観資源調査と平行して、街路形成年代や宅地化の変遷、主要施設の立地等、市街地の形成史を文献、地図資料等から把握する。同時に地形条件や現在の土地利用、都市計画等、市街地の現況についての情報を整理する。

3) 地区の区分：地形条件や空間形成の履歴、土地利用や空間的な一体性を踏まえつつ、景観特性の観点から地域内を複数の地区に区分する。さらに地区毎の詳細な調査の進展に応じて、地区内を複数のエリアに区分する。これは、将来的により細かい単位での一体的な景観形成を想定したものである。

4) 景観構造図の作成：上記の基礎調査を踏まえ、地区内で見出された景観資源相互の視覚的関係性を地図上に落とし、景観特性を表現した「景観構造図」を作成する。

5) 景観形成方針の作成：調査により抽出した景観特性を踏まえ、既存の特性を活かしつつ、より良好な景観形成を図るため、エリア毎に景観形成の将来像、およびそれを実現するための具体的な規制・誘導等の手法を提案する。

<sup>1</sup> 新宿区では景観法の施行を受け、2008年度を目標に現行の「新宿区景観まちづくり条例」(以下、景観条例)及び同条例に基づく景観計画(以下、区の計画)の改正を予定している。同区では平成18年3月に区内8割の範囲で「絶対高さ制限(高度地区)」を指定する等、先駆的な景観まちづくりを展開しつつあり、それらの枠組みと連動させつつ、区内のより細やかな景観形成を目指している。計画では、区内全域を景観計画区域にするとともに、区の出張所区分に応じた10地区をひとつの計画単位とし、地域毎に特色ある計画策定を目指している。これは、それぞれの地域毎に景観特性が異なることを前提としたものであり、土地利用や容積等に応じて一律の基準を適用する手法とは異なる考え方である。

<sup>2</sup> 代表的なものとして、

陣内秀信『東京の空間人類学』筑摩書房(1985)や横文彦ほか『見えがくれする都市』鹿島出版会(1980)がある。

<sup>3</sup> 対象となる建築物は2つに分類される。「中高層建築物」:用途地域は第一種低層住居専用地域、その他の地域にある軒高7mを越える建築物または地上3階建て建築物、もしくは高さ10mを越える建築物または地上4階建て建築物。「大規模建築物等」:用途地域が商業地域にある延床2,000㎡以上、近隣商業地域にある延床面積1,500㎡以上、その他の地域にある延床面積1,000㎡以上のもの。これらの建築物のうち新築・増築・改築・大規模な修繕、模様替・外観の過半にわたる色彩及び材質の変更が行われるものが事前協議の対象となる。

<sup>4</sup> 新宿区の事前協議はこれまでに15年間の実績があり、その総数は平成18年9月末現在2943件(中高層建築物1910件、大規模建築物935件、その他工作物98件)となっている。

<sup>5</sup> 『地図で見る新宿区の移り変わり』新宿区教育委員会(1982)から『大正5年第一回修正測図』(大正6年)