

都市景観と区画整理

足利工業大学工学部 都市環境工学科
築瀬範彦

はじめに

気が付けば、30年余り区画整理に関係した仕事をしてきたが、我ながら絵心の片鱗もなく、都市デザインを語る資格があるとは思えない。せいぜい、機能美というか、よく機能する機械のフォルムを美しいと思う程度のセンスしか持ち合わせてはいない。

そんな私が、景観に興味を持ったのは、10年ほど前、留学生らとまちづくりについての座談会に参加した経験がきっかけである。地理学専攻のフランス人女子学生が、「日本の風景で最も美しいと思うのは、おばあさんが縁側で日向ぼっこをしながら、猫を膝に乗せてウトウトしているところ」と発言した。雪の富士、春の桜吹雪、秋の紅葉と云った答えを心のどこかで期待して私は、虚を突かれた思いがした。しかし、考えてみれば、風景とはそこで暮らす人々があってこそ成立しているものである。風景とは、単に物的なものではなく、文化であるということに改めて認識できた機会であった。

暫くして、長い間、まちづくりに携わったある建築家の「景観というのはその場所での暮らしそのものが大切であり、そこから景観が生まれてきている。景観というのは単なる部分ではなく総体ですから、景観のよさを見つけ出せば色々なことができていく、それがまちづくりではないか。自分たちの暮らしやすさに気づき、その暮らしの中に路地とか建物があることを認識していくわけです。」と語る言葉¹⁾に、わが意を得た思いがした。

本稿では、暮らしの中の景観を作ること、その景観の価値について、区画整理の実務に引き寄せて、日頃、考えていることを述べてみたい。

区画整理設計と景観

先に紹介した建築家高橋徹氏は、携わった業務の中の水路改修の目的について、「景観を美しくではなく、自分達の地域をよくするために昔ながらの水路を復元する」という説明が地元の共感を得られたと語っている²⁾。美しい景観形成は結果であって、目的は住民にとって居心地のよい空間を形成することであると氏は主張しているのだろう。居心地のよい空間、まさに縁側で日向ぼっこをするおばあさんの膝の上である。日当たりのよい縁側は、通りすがりの外国人から見ても快適な空間であり、そこで気持ちよさそうに生活する住民の姿が重なったとき、それが美しい都市景観になるに違いない。

それでは、区画整理設計でどのように「居心地のよい空間」を実現するかと考えたとき、地元の原風景に近いものをデザインすることが一つの答えだろう。例えば、地元の素材を利用することである。



写真1 守谷東地区雨水幹線8号の整理前後

つくばエクスプレスの守谷駅近くの組合施行の事業である「守谷東地区」の事例は、新市街地開発ではあるが、市販する製品とはならない開発地区の石材などを利用して、多段式調整池の水路をプロムナード水路として整備し、比較的「居心地のよい空間」を演出した事例だろう(写真1)。

また、著者の職場のある足利市は、旧市街地の中央にある室町時代創建の「足利学校」や「鏝阿寺(ばんなじ)」周辺を歴史的地区環境整備街路事業／歴史的まちなみ修景補助事業を用いて区画整理し、観光資源として再生することに成功している(写真2)。



写真2 足利市鏝阿寺周辺

写真3 駐車場入り口の小公園

もちろん、こうした事例は全国で数多くあるであろうが、足利市の事例で、著者が注目しているのは、駐車場である。補助事業で整備された石畳の街路の奥に表通りから見えないように駐車場が整備されているのである。入り口は、小公園風であり、全体と違和感がない(写真3)。隣接するホテルや商店の不可欠のメイン駐車場は、街区のアンコの部分(写真4)であり、一方、表通りに面して設けられ、景観を阻害するような駐車場は比較的少ない。住民にとって従

来の機能を保全した快適な空間でありながら、区画整理により整備された街路は、観光資源としての付加価値を高めているよい事例であると感じる。このように住民にとって居心地がいいことが、美しい都市景観を生み出していると思うのだが、どうだろうか。



写真4 街区内の駐車場

景観を評価する工夫

それでは、こうした景観の価値とは経済的な意味で評価できるものなのだろうか。残念ながら、区画整理土地評価も不動産鑑定評価も景観の価値を正面から評価しているとは言えない。

少し前に景観に関係する要素である「親水性」について調べたことがある。不動産鑑定評価では、港湾施設である栈橋などを親水性としてプラス評価していたが、あくまで港湾の機能、経済的価値（あるいは、そのために投資された施設）の評価である。それでも、不動産鑑定評価は、景観を評価していると言えるらしい。何故なら、類似物件である不動産と比較考量して価格を決めるからだ。これは、あらゆる要素を包括的に評価していることを意味するから、類似地物件の景観が優れていれば、評価対象物件の景観的要素も評価したことになる。

区画整理土地評価では、個別要素を積み上げて行うためにこうした理論には頼れない。しかし、景観を意識した道路設計をした場合など、例えば、修景的な要素を街路係数のXの値に反映させることは可能ではないだろうか。良好な景観を形成する道路に面した宅地について、そうでない宅地に比べて、例えば、1%程度の減歩率アップを地権者に提案してもいいのではないかと考える。

既に、文化財保護法第144条に基づいて市町村が条例等で決定した「重要伝統的建造物群保存地区（以下、「伝建地区）」を借景とするマンションは、伝建地区が見えないマンションに比べて単価が高いという事実がある。建築単価に大差ない訳だから、その価格差はまさに地価の差ということになる。具体的にどの程度の評価差かは、これから多くの事例を集め、分析、研究されていくべき課題であるが、「景観の価値」を評価する動き²⁾も現実にはあることを紹介しておきたい。

おわりに

都市景観の創造と保全の制度化の背後には、長年にわたる地元行政や住民の地道な活動があった³⁾。その結果、都市景観は創造され、保全されていくべきものとの社会的な認識が生まれ、平成16年の都市景観法の制定に結実したと言える。言い換えるならば、都市計画という行為が景観を抜きにして成立しないことが明確にされたのである⁴⁾。

即ち、区画整理施行者が公共施設の空間形成だけに責任を持ち、トータルな街並み景観の形成は土地所有者に委ねるといった時代から、地区全体の景観形成まで考えて事業を行う段階に至ったということであろう。もちろん、区画整理単独ではなく、地域地区制度や地区計画など都市計画の制度、技法を駆使して行うことは言うまでもないが、都市景観の形成に事業段階でどのような工夫があるかを区画整理施行者も真摯に考え、その実現に向けて、合意形成することを意識しないとイケない時代になったということである。

最後に、また、私的な思い出で恐縮ではあるが、次のエピソードで本稿を閉じたい。

都市景観の形成に対して、区画整理が行った貢献について、先輩、同僚諸氏と口角泡を飛ばして、議論をしたことがある。先輩氏の結論は、「区画整理は街路空間をつくるに過ぎない。建築物の集合体としての街の景観形成に、間接的に寄与する存在に過ぎないのだ」と。「言わば、『額縁』がいくら頑張っても、『絵』がしっかりしないようでは、誇るほどの景観はできない」というやや自虐的なものであった。多分、正しいだろう。それでも『額縁』が都市景観を形成するほんの少し前までの時代に、それが致命的な問題にならなかったのは、『絵』のパワーに負うところが大きかったのではないだろうか。成長のパワー、即ち、地権者の土地利用転換の活力が、『額縁』に見合うだけの『絵』を描いて来ることでできた幸福な時代が、つい最近までは続いていたのだ。

これからは、『額縁』は一步下がり、住民の暮らしと寄り添っていく必要があると感じている。土地利用転換が起こりそうな状況を見据えて、地権者の将来の土地利用にあわせた区画整理を施行していくことが、居心地のよい空間を作ることに繋がるのではないだろうか。即ち、一つ一つの『絵』に併せて、小ぶりでも絵になじんだ『額縁』を作っていくことが、区画整理の役割の一つになるかもしれないということである。地域ごとに次の世代の暮らしに溶け込むような都市景観を区画整理で作っていった欲しいものと念じている。

参考文献

- 1) 高橋徹他「景観法をどう使う？－景観整備新時代の行動計画－」、pp.31-51 景観法と土木の仕事、社) 土木学会、平成 19 年 (討論会は、2004 年 9 月 8 日土木学会年次学術講演会)
- 2) 山本忠「景観の良否による不動産価値について」、景観 2008、pp.25-27、日本景観学会
- 3) 小林重敬編著「条例によるまちづくり」学芸出版、
- 4) 篠原修他「座談会：美しい土木の実現のために」、景観法と土木の仕事、社) 土木学会、平成 19 年