

CS-43 地下空間の景観価値はいくらか

名古屋大学工学研究科	フェロー	西 淳二
同	正会員	清木隆文
同		伊藤 均
同		堀口 茂

1、まえがき

近年大都市圏においては、上空利用に加えて地下空間利用も地下鉄・地下駐車場・地下街・共同溝・ビル地下階・その他様々な形で増進傾向にある。しかし、滞在時間の長短にかかわらず地下空間が人間滞在に適した空間としてデザインされた事例はかならずしも多くない。その理由は、コストの問題から、空間設計の思想がやや機能面からのミニマムを追及してきたことにあるといえなくもない。

このような意味からも、景観に配慮することの経済的価値とは何か、ということについて考えてみる必要があるのではなかろうか。第一は、地下空間内部の環境デザインであり、第二は、地下利用に伴う地上価値の増進である。

本論文においては、第一のケースを名古屋地下鉄駅空間を事例に、第二のケースを都市空間における眺望確保という場面から、「地下空間の景観価値算定」について考察する。

なお、地中海地方サントリーニなどで見うけられる紺碧と白の景観を保持した地下式住居による、海や港への眺望がどの家からも可能となれば、その不動産的価値は地区全体として最大となり、また自然エネルギーから得られた余剰エネルギーを後背地の岩盤内に貯蔵するという、斜面地の地下建造物については、本論文では扱わない(別途、調査研究を進行中である)。

2、地上景観保全のための地下利用

1994年にリレハンメルで冬季オリンピックが開催されたが、そのアイスホッケー場として、リレハンメルの隣町であるユービックの町の地下に、花崗岩の丘をくりぬいて、面積 7,000 m² 内部空間 135,000 m³ 収容客数 5,500人規模の洞窟ホールが建設された。地下に大きな施設を造る意義として考えられることの一つに、地表景観環境の保護がある。新たに自然を開発して、このように大きな施設を造ることは、かなりの環境破壊、森林破壊を伴い、ひいては町の貴重な景観を壊すという理由により、美しい自然に配慮した地下方式が採用されたわけである。なお、このホールのこけら落としには、1993年6月各界の名士を招いて、オペラの上演があった。

「環境への配慮のために地下を活用すべき」というテーマは、都市内交通施設を新たに敷設する場合にもよく問題となる。文明の利器としての電車は必要としても、居住環境との調和を考えて、コスト比較以前の問題として、二者択一ではなく、どうすれば利便性・環境保全の両方を手にすることが出来るのか、という総合評価への解の一つに地下空間利用というアイディアがある。

欧州の各都市における下水道、公共交通施設、熱供給トンネル、また避難場所や貯蔵空間の確保を目的として地下が活用されている。都市環境の変化、空間のより速い接続を目指して、土木技術の進歩という援軍もあり、さらに、途上国も含めて世界にも応用されていく予感もある。その地域・場所のもつ歴史と環境に調和した計画が、いろいろな事例に学ぶことで、より失敗の少ないものに改善されていくことを期待したい。

キーワード: 地下空間利用、景観の価値、眺望の価値、空間デザイン、

〒464-01名古屋千種区不老町 TEL052-789-5295 FAX052-789-3837

E-mail:nishi@gew1.genv.nagoya-u.ac.jp

3、地下鉄駅のデザイン評価

名古屋市都市景観条例（1984年）の施行などの流れとともに、名古屋市交通局において名古屋市交通局事業用施設景観研究委員会の設置（1986年）、地下鉄出入口上屋のコンペ実施（1987年）を契機に、6号線1期工事（中村区役所～今井間）、同2期工事（吹上～野並間）、4号線1期工事（矢田～名古屋大学間）等において、デザインへの取組がなされてきた。

名古屋市地下鉄利用者へのアンケート調査（1996.11.9 直接配布、郵送回答）の結果では、地下鉄デザイン改善への支払い意志額において、東山線・名城線利用者の項目で正の有意な結果が得られ、桜通線では有意でない結果となった。名古屋市地下鉄の建設順序は、東山線（1957年、昭和32一部開通）、名城線（1965年、昭和40一部開通）、鶴舞線（1977年、昭和52一部開通）、桜通線（1989年、平成元一部開通）であるが一般的に新線ほどデザイン環境に配慮されている。名城線利用者はある程度お金を支払ってでも現在の地下鉄駅施設を改善したいという意志が高いといえる。このことは、名城線が改修ずみのきれいな駅と古いままの未改修の駅とが混在しているために、古い駅への改善要求が割りとうまくイメージできたのではないかと推察される。逆に桜通線利用者は、新しい駅空間への満足度が比較的分であることの帰結であると考えられる。

4、眺望の価値

仮想状況評価法（コンティンジェント評価法 Contingent Valuation Method）により、「現在自分の住んでいる土地の周りや、気に入っている景観が、開発などで前よりも醜くなることになってしまう」という状況を仮想し、その状況を阻止するための支払い意志額についてアンケート調査を実施したところ、サンプルの問題を別とすれば、約70%の人が「支払い意志あり」と答え、その平均支払い額は年額9,300円であった。9,300円/年・人をどう評価に結び付けるかについては種々の仮定が必要となろうが、風景・景観への関心の高さを窺うことには十分な額といえる。

長野県木曽駒高原眺望訴訟判決で、木曽駒高原の別荘地において、隣接して建設された高層リゾートマンションの築造により、別荘からの眺望が阻害されたことに対して、別荘所有者から求めた損害賠償が認められた事例は、眺望に一つの経済価値を算定したものである（文献1参照）。

また、岡山県倉敷市の「倉敷河畔伝統的建造物群保存地区背景保全条例」（1990年）は、伝建地区の背景を保全するために必要な措置を定めることにより、保全地区の伝統的な景観を後世に継承していくことを目的とするものであるが、同条例3条2項で、同意を与える場合には保存地区の背景の保全のために必要な限度において条件を付すことができるとしている。さらに、6条においては、この条件を付したことにより、損失を受けた者に対して、市長が相当と認める損失を補償する規定がある。例えば、5階建てを4階建てに設計変更して妥結した場合、補償した階層以上の部分について地役権の設定を行うこととし、登記については、目的を背景保全とし、その内容は何m以上として要件を記述する（文献2参照）。

5、まとめ並びに今後の課題

地下鉄駅の事例は地下空間の環境デザインにどの程度まで費用を費やすことが妥当か、という問題に1つの答えを出そうとするものであり、木曽駒高原・倉敷市背景保全の事例は景観や眺望に価値を認めたものである。また、アンケートによる9,300円/年・人も一例としての価値評価であるといえる。さらに、眺望確保に際しては、高さ制限がかかる場合が多々あるとすれば、その床面積を地下空間で賄うことも可能となる。

景観・眺望というものが、国土防衛・外交・保健・交通・教育と同等であるという国民的意識になるまでには、相当の時間がかかるにせよ、空気・水が無料ではないという現実のなかで、その価値算定の条件について、研究を進めていくことが必要であると考えている。

参考文献 1) 判例時報1453号、平成5年6月11日号、木曽駒高原眺望権訴訟判決

2) 香西文雄：倉敷河畔伝統的建造物群保存地区背景保全条例、時の法令1398号、1991.3.30