

眺望の価値評価について ～地下空間利用の提案～

名古屋大学工学部 ○伊藤 均

名古屋大学工学部 フェロー 西 淳二

名古屋大学工学部 正会員 清水 隆文

1. 研究の背景と目的

これまでの街づくりは、機能的・能率的という面を重視して進められてきているが、もう少し街の景観というものを重要視してもよいのではないだろうか。海外では、いくつかの国々で早くから景観というものが考えられている。例えば、アメリカでは1893年のシカゴ万博から都市の美観について関心が集まりだし、その後全国に都市美運動(city beautiful movement)が広がった。また、ロンドンでは1938年にはセント・ポール大聖堂の眺望確保のための高さ規制を行なった記録がある。しかし、日本では本格的に景観について考えられ始めたのは1960年代からである。

現在、いくつかの地方自治体では、都市の景観に対して景観条例が施行されている。しかし、機能、安全性が最優先で、景観はあくまで付加的なものであるという考えがあり、必ずしも景観が守られているとは言えない。

そこで、まず景観に対して人々が持っている意識を知るために、都市に住む人々を対象にしてアンケート調査を行う。さらに、景観を守った事例をいくつか調査し、景観を守るための様々な案の中で「地下を利用した場合の効果」を景観を守るための1つの案として考察を行うことを目的とする。

なお、本研究でいう景観とは、図-1のように「山並みや海、名所などの遠くの風景が見えること」や「身の周りのなじんだ風景」などを示す。

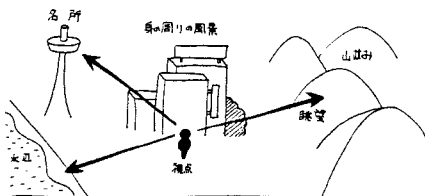


図-1 景観について

2. 景観に対する条例の調査

2.1 眺望をさえぎる高さを規制するもの

国の定める都市計画法による風致地区(第1種・第2種)では、都市の風致[特に自然の趣]を維持するために、建物の高さを規制したり、道路からの壁面後退などを定めている。(詳しくは表-1に示す)

また、都市独自の規制として、倉敷市では、伝統的建造物群保存地区からの背景となる所には高くは景観を損なうような建築物をつくらないように規制している。¹⁾ この倉敷市での事例としては、次のようなものがある。美観地区の伝統的街並からの景観を損なうとして、「倉敷川畔伝統的建造物群保存地区背景保全条例：1990年制定」により、建設予定の建物の高さを約1.3m下げ、建物本体を約1.4m西に移動したというもの。²⁾ また、当初五階建てで計画されていたものを4階建てに変更し、高さを約9m下げ、デザインも大幅に変更したというものなどがある。²⁾

表-1 風致地区の規制

種別	第1種	第2種
建ぺい率	30%以下	40%以下
高さ	10m以下	10m以下
道路からの壁面後退	2m以上	2m以上
隣地からの壁面後退	1.5m以上	1m以上

2.2 魅力ある都市景観をつくるために高さを規制するもの

都市独自の規制として函館市、高山市等の例がみられる。函館市は安政6年(1859年)に長崎、横浜とともに国際貿易港として開港して、異国情緒豊かな街並が形成された。そのため、その街並を保存するために、函館市都市景観条例の中で建築物の高さを規制している。³⁾

2.3 都市の現状

国が定める風致地区や美観地区、伝統的建造物群保

存地区等で行っている市街地景観の保存。また、京都市や函館市、名古屋市、真鶴町で行っている都市景観条例による市街地景観の保存。現在行っているこれらの規制には罰則を定めるものもあるが、罰則は建築行為を届け出なかったときに適用されるものであり、市街地景観自体に対しては罰則を設けていない。景観は建築者の良心に委ねているようである。

3. 景観に対する意識の調査

景観というものに人々がどれぐらいの価値があると考えているのか、コンティンジェント評価法(Contingent Valuation Method, 以下 CVM)により評価する。

CVM調査により、今回の場合であれば、景観の変化に対する支払意志額(Willingness to pay, 以下 WTP)を個人について調査し、それらを合計して社会全体のWTPを評価する。さらに、WTPと個人の属性および意識との関係を明らかにする。⁴⁾

CVMで用いるデータ収集のために行ったアンケート調査の一部を以下(図-2)に示す。

2-4. もし、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、開発などで数よりも悪くなることになってしまうとしたら、それを阻止するためならば、あなたは年間いくらかでなら負担することになってよいとお考えですか。次の中の1つにVをつけて下さい。

☐ 0円	☐ 3千円	☐ 5千円
☐ 千円	☐ 3万円	☐ 5万円
☐ 1万円	☐ 30万円	☐ 50万円以上
☐ 10万円		
☐ 考えられない		

2-5. 2-4 で「0円」とお答えになった方にお聞きします。
「0円」と答えた理由について、あてはまるところにVをつけて下さい。

☐ 景観が悪くなっても別に問題であるとは思わないから。
☐ 景観は悪くなっても構わないが、お金を負担する意欲はない。
☐ その他()

図-2 アンケートの一部

このアンケート調査により、景観の価値を統計的に分析した。その結果、人々は景観に対してある程度の価値を持っていることが判明した。なお、具体的な分析結果は発表時に示すものとする。

4. 景観を守るために地下を利用した事例

景観を守るため、つまり眺望を確保する(さえずらない)ためや、地上の緑地や歴史的街並等を保存するための方法としては、単に建物の高さを低くしたり、建ぺい率を減らす方法や、建築物を建てる位置をずらす方法などがある。しかし、同じく景観を守るための方法の中には地下を利用した例もある。そのいくつか

の事例を次に示す。

日本国内の例として、東京都千代田区にある国立国会図書館は、国会議事堂の隣に位置しており、景観の保全、敷地の有効利用から書庫の部分で地下を利用している。また、調布市総合体育館は、神代植物園に隣接しているため、周囲の緑との調和や景観保全の面から覆土方式を採用している。

このような事例は、海外でもみられる。フランスのバリで、中央市場跡地の再開発において、周辺の歴史的街並を損なわないように施設、広場を地下化したフォーラム・デ・アールや、ノルウェーのオスロで、夏に観光客・避暑客が50万人以上は訪れる大リゾート地に、森と湖の景勝地を守るため地下にレトロティアーートセンターをつくっている。

まだ他にも地下を利用して地上の景観を守ったという事例がいくつか存在する。

5. まとめならびに今後の課題

本研究は、近年日本でも考えられてきている「景観を守る」ということに要点をおいて調査を行った。まず、その結果を述べる。

景観を守るための方法として様々な方法があるが、単に建築物の容積を減らしてしまうと、その代償として補償などを考えなくてはいけない。しかし、地下を利用すると地上の景観に配慮しつつ、しかもそれほど容積を減らさなくても良いはずである。

よって、地上の景観を守るための1つの案として地下空間の利用を提案する。しかし、地下を利用することになると工費が上がるのが問題として挙がってくる。

参考文献

- 1) 倉敷市教育委員会：倉敷市伝統的建造物群保存地区等関係例規集、1993 pp. 43~45
- 2) 山陽新聞：「景観保全へ高さ変更」
1990. 10. 14
- 3) 函館市：函館らしい都市景観の形成をめざして、
1995 pp. 2~10
- 4) 藤本高志・高木清隆・横井邦彦：景観形成作物の居住者による経済評価—コンティンジェント評価法の適用—「農村計画学会誌」Vol. 12, No. 1
1993 pp. 36~41