都市業務地区の都市景観形成に関する一考察

丸田頼一* 島田正文** 福原一成***
吉村妙子**** 岩井一彦*

A study on Landscape Planning in the
Central Business District.

Yorikazu MARUTA Masafumi SHIMADA Kazunari FUKUHARA
Taeko YOSHIMURA Kazuhiko Iwai

摘要：業務商業地域においては、機能的価値が中心となり、様々な構築物により無秩序な景観が作り出されている。そこで、このような現況を調べ、良好な景観を創出する方策の検討は重要であるものとする。本報は、わが国の代表的業務商業地域である千代田区大手町周辺を事例として取り上げ、接道からのセット・バック等の状況を把握し、問題点・今後の方向性等について考察を加えた。

1. はじめに

安定成長期に移行した現在、わが国においては、先進国として、一定の生活水準に達する一方、ゆとりのある生活を求める気運が高まっている。都市構造においても同様に、従来の利便性や機能性の面からの追求にとどまらず、都市の快適性を重視した質の高い環境づくりが望まれるようになってきた。とりわけ、商業系の空間は、その都市の経済の中心地として活発な動きがある反面、経済性等をあまりにも重視した結果、煩雑で無秩序な都市景観が作り出されているものと言える。田島(1982)¹⁾らは、商業地域景観の心理的構造や心理的評価と物的構成状況の係わりを、渡辺(1982)²⁾らは、地方都市の中心商業地域における街路景観について、看板等の改善方法を意識調査を通じて論じ、北原(1983)³⁾らは、歩道、ファサード等における景観改善方法の提案を試みている。また、昭和47年の旭川買物公園を始めとする景観を重視した商業系空間の都市設計実践例も増加しつつあり、沿道部を中心とした環境の質的向上が図られている。ところが、大都市の業務商業系空間における景観改善についての調査研究例は少ない。

一般に、大都市においては、政治、経済、交通等各種の要因による社会構造の変化に伴った会社、銀行、官公署の集中化により、都心部に業務商業地域としての形成がみられる。その結果、地価の高騰、建築物の高密度化、オープンスペースの減少等の現象を招き、さらには、職住分化による機能主義的職場環境が作り出されている。従来、これらの地域においては、美観地区、特定街区の

指定、総合設計制度の制定等により景観対策が図られているものの都心部であるがゆえに、民有地においては、土地や建築物の経済的視点が重視されるのみならず、景観に対する意識等に統一性が見られているとは言い難い。しかしながら、職場として多くの時間を拘束される人々にとっての日常的空間であることはもとより、わが国を代表する業務商業地域の顔として、調和のとれた、美しい魅力ある景観の創出による環境の質的向上が必要とされるものとする。

2. 研究の目的・方法

都市における業務商業地域においては、一般化、定量化し易い安全性、利便性のような機能的価値に加え、今後、公共、民間領域などの区分にとらわれず、共同的領域という考えのもとに、健康性、快適性のような感覚的、精神的価値を重視し、改善を図っていく必要があるものとする。そのためには、業務商業地域における都市景観、すなわち視覚的配慮の現況を十分把握し、問題点を明らかにしていく必要があるものとする。また、得られた結果をもとに、都市景観形成に対する方策の検討が必要であろう。それにより、他都市の業務商業地域への応用はもとより、他地域の景観形成の向上にもつながるものとする。

そこで、本研究においては、業務商業地域における都市景観の形成に着目して調査対象地を選定し、物的状況とりわけ、景観形成において、主要な部分となる建築物に付随した歩道部分からのセット・バックの状況等を中心に調査を行い、資料を得ることを研究の目的とした。

なお、ここで言うセット・バックとは、建築物の壁面線後退という現象としてとらえており、その結果、歩道側から発生する外壁の後退距離をセット・バック幅、同様に、外壁の後退にもとづいて発生する区域を空地面積とした。

3. 調査概要

(1) 調査対象地

調査にあたっては、東京都千代田区大手町一丁目および二丁目の一部を対象地として選定した。これは、大手町周辺が、皇居、霞ヶ関等の官庁街および日本橋周辺の問屋街というわが国の政治と経済の中心地に挟まれ、企業立地上絶好の条件を備えており、そのため、交通手段の整備により高層建築物による都市の発展過程がみられるからである。すなわち、本対象地は、昭和30年頃からの高層建築化が目ざましく、また、昭和45年の建築基準法改正に伴う総合設計制度による容積率や高度制限の緩和の結果、設けられた公開空地も存在するが、その他の多くは許容建ぺい率を生かした建築物の集積地である。

このように、業務商業地域としての発展過程を有し且つ、わが国の代表的存在であること、また、街路樹等の緑が存在するものの地域全体の景観としては統一性に欠けていること等の理由から、本対象地を選定した。

(2) 調査方法

調査は、現地踏査および空中写真をもとに行なった。

また、調査内容としては、本対象地の景観を形成する主要な物的状況を接道建築物、歩道部分からのセット・バックによる建築物敷地内の空地等について取り上げ、特に、空地については、歩道部分からのセット・バックによる面積、緑化面積、緑化あるいは舗装等により修景が図られた区域の状況等を把握した。

4. 調査結果・考察

(1) 本対象地内には、図-1および表-1に示すように、大小40のビルが存在しており、これらは何れも耐火建築物である。また、本対象地における建築物の都市計画上の制限は、商業地域および防火地域に指定されており、容積率1000%、建ぺい率100%となっている。現状では、表-1に示すように、本対象地総面積が172,983㎡、建築総面積127,262㎡、延床総面積1,301,542㎡であり、平均容積率、建ぺい率および空地率は、752.4%、73.6%、26.4%となっている。

この内、建築物No.6は、総合設計制度の適用を受けて建設されており、容積率999.9%、建ぺい率41.3%および空地率58.7%と空地が広く確保されている。その他、No.2、5、10、11、23、28、31、32等の建築物も比較的空地率が高くなっているが、それは、No.2や5の建築物を除き、建築物の裏側が駐車場等に利用されているためであり、今後、都市景観形成の観点からは、空地を確保する位置や駐車場の位置に対する検討が必要とされる。

図-1 対象地における建築物の位置等

(2) セット・バック

セット・バックの状況は、図-1 および表-2 に示してある。採用建築物は、27件、総面積 24,269㎡であり、これは、本対象地における全建築物の 67.5%、総面積の 14.0%に値する。したがって、採用件数は多いものの、建ぺい率および空地率の面積比率をみると、今後、より一層の確保が望まれるところである。また、セット・バ

ックによる空地内の緑化を含めた修景状況をみると、セット・バックによる空地総面積の 82.4% (20,006㎡)に達している。この内、緑化状況は、セット・バックによる空地総面積の 23.0% (5,570㎡)で、本対象地総面積の 3.2%にとどまっており、緑等を中心とした都市景観の形成方策の再検討が必要とされることを意味している。

そこで、セット・バックの状況を面積や巾の関係からみると、図-2 から図-5 のようになる。すなわち、セット・バックによる空地面積とセット・バックによる空地内の修景あるいは緑化の面積との関係では、セット・バックによる空地面積の増加に伴い内部の修景が一般的には図られているものの、緑化に対して、積極的な建築物と消極的な建築物の差が顕著に表われているものと言える。また、セット・バック巾と修景地の巾あるいは緑化地の巾の関係でも、セット・バック巾の増加に伴って、修景地の巾が一般的には増加しており、また、緑化地の巾も増加する傾向にある。

なお、修景部分のうちには、モニュメントがNo.5, 18の空地内に各々1基、池泉がNo.2, 7, 11, 27の4箇所に存在しているが、面積的には、その殆んどが、石やタイル等による舗装であることもわかった。

(i) 建設年次別セット・バックの状況

本対象地内で建設年次の最も古い建築物は、昭和4年のNo.35、また、最も新しい建築物は、昭和60年のNo.31であるが、これを10年単位でみると表-3のよう示される。なお、No.8, 23, 24, 25, 29, 30, 38, 39の計8件に関しては、建設年次不明のために除いてある。

本表から、本対象地内の建築物は、昭和30年代に10件および昭和40年代に12件計22件と建築物総数(32件)の約7割を占めているが、これらの建築物の平均建ぺい率は、昭和30年代までの80%前後に比較して昭和40年代以降は減少し、逆に、平均空地率は増加する傾向にあり、時代との関連において、これらの面に対する配慮が考察し得る。

次に、セット・バックの状況をみると、敷地面積に対するセット・バックによる空地面積の一建築物当りの平均は、昭和20年代前、20年代および30年代が各々4.4% (58.5㎡)、2.0% (36.0㎡)、5.6% (283.4㎡)であるのに対し、昭和40年代には、20.0% (891.4㎡)、昭和50年代には、40.1% (2,532.5㎡)と急激な増加の傾向が認められる。これは、行政指導や、No.6のように、総合設計制度が適用された結果によるものと推察し得る。

表-1 対象地内の建築物一覧

建物 No.	敷地 面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	空地率 (%)	
1	2755	2477	23490	9F	852.6	89.9	10.1
2	9990	3940	94560	24F	946.5	39.4	60.6
3	2810	2270	10580	24F	376.5	80.8	19.2
4	5050	3900	48134	9F	953.1	77.2	22.8
5	8668	4717	64350	25F	742.4	54.4	45.6
6	5775	2386	57745	24F	999.9	41.3	58.7
7	6683	4810	52950	24F	792.3	72.0	28.0
8	730	530	1590	3F	217.8	72.6	27.4
9	3174	2496	23168	8F	729.9	78.6	21.4
10	5940	2400	27000	9F	454.5	40.4	59.6
11	4251	2269	26400	12F	621.0	53.4	46.6
12	4427	3527	39823	11F	899.5	79.7	20.3
13	5396	4570	47350	9F	877.5	84.7	15.3
14	1141	1096	10968	9F	961.2	96.1	3.9
15	3200	2906	30500	9F	953.1	90.8	9.2
16	6139	5670	60609	5F	987.3	92.4	7.6
17	1462	1130	10678	9F	935.6	77.3	22.7
18	1610	1140	14932	20F	927.5	70.8	29.2
19	3040	2930	26536	10F	872.9	96.4	3.6
20	0496	10224	93301	9F	889.2	67.4	26.6
21	1430	1200	8500	7F	594.4	83.9	16.1
22	1086	760	7600	10F	791.9	70.7	29.3
23	640	370	2220	4F	346.9	57.8	42.2
24	7180	5270	47430	6F	666.2	73.4	26.6
25				9F			
26	3010	2210	18400	7F	611.3	73.4	26.6
27	6930	5936	60818	16F	877.6	85.7	14.3
28	3470	1867	20378	15F	587.3	53.8	46.2
29	8320	7000	49000	7F	588.9	84.1	15.9
30	3080	2720	29920	12F	971.4	88.3	11.7
31	5140	2819	27306	9F	531.2	54.8	45.2
32	6134	3333	30687	8F	500.3	54.3	45.7
33	6520	4700	37600	8F	576.7	72.1	27.9
34	2204	1915	14021	7F	636.2	86.9	13.1
35	439	381	3474	8F	791.3	86.7	13.3
36	1793	1433	17721	10F	988.3	79.9	20.1
37	8530	8530	84913	10F	995.5	100.0	0.0
38	1760	1290	11610	13F	659.7	73.3	26.7
39	8920	7820	39100	8F	438.3	87.7	12.3
40	3660	2320	26180	11F	715.3	63.4	36.6

対象地内の 建築物数	敷地面積の合計 (㎡)	延床面積の合計 (㎡)	延床面積の合計 (㎡)
40	172,983	127,262	1,301,542
	平均容積率 (%)	平均建ぺい率 (%)	平均空地率 (%)
	752.4	73.6	26.4

表-2 対象地におけるセットバックの状況およびセットバックによる空地内修景状況等

セットバック状況				修景状況			緑化状況		
採用建築物 に対する割合 (%)	全建築物に 対する割合 (%)	面積 (㎡)	全敷地面積 に対する割合 (%)	面積 (㎡)	全敷地面積 に対する割合 (%)	空地面積に 対する割合 (%)	面積 (㎡)	全敷地面積 に対する割合 (%)	空地面積に 対する割合 (%)
27	67.5	24,269	14.0	20,006	11.8	82.4	5,570	3.2	23.0
		898.9		741.0			206.2		

(注) 修景状況は緑あるいは舗装等により修景が図られている状況面積の上段は総面積下段は採用建築物1件当りの面積

さらに、セット・バックによる空地内の修景および緑化状況についてみる。昭和20年代前および20年代は、セット・バックによる空地面積に対する平均修景率および

緑化率⁶⁾とも低い。この内、修景率は年代ごとに増加しており、昭和50年代では、82.4%(2,087.3㎡)の修景率を示している。また、緑化率も増加傾向にあるが、昭和50

図-2 セットバックによる空地面積と修景面積

図-3 セットバックによる空地面積と緑化面積

図-4 セットバック幅と修景地の幅

図-5 セットバック幅と緑化地の幅

表-3 建設年次別セットバックによる空地面接等

建設年次	建群No.	容積率の平均 (%)	建ぺい率の平均 (%)	空地率の平均 (%)	空地面積の平均		修景面積の平均		緑化面積の平均	
					実数値 (m ²)	割合 (%)	実数値 (m ²)	割合 (%)	実数値 (m ²)	割合 (%)
昭和20年代前	34, 35	713.8	88.9	13.1	58.5	4.4	5.8	1.0	1.5	2.6
20年代	21, 22, 26	665.9	76.8	23.2	36.0	2.0	5.3	11.5	1.3	3.7
30年代	1, 4, 9, 10 16, 17, 19 20, 33, 37	807.9	83.1	16.9	283.4	5.6	222.7	78.6	44.9	15.8
40年代	5, 11, 12, 13 14, 16, 18, 27 28, 32, 35, 40	783.7	70.6	29.4	891.4	20.0	797.7	89.5	297.8	33.4
50年代	2, 3, 6, 7	854.5	53.1	46.9	2532.5	40.1	2087.3	82.4	390.0	15.4
60年代	31	531.2	54.8	45.2	—	—	—	—	—	—

注) * 修景面積は緑化面積及び舗装等の修景面積
 ** 敷地面積に対する空地面積の割合
 *** 空地面積に対する修景面積の割合
 **** 空地面積に対する緑化面積の割合
 一印はセットバックがなされていない

年代では、昭和40年代と比較して、セット・バックによる空地面積に対する割合は減少しているものの一建築物当りの面積は増加している。

以上のことから、今後の増改築等にあたっては、セット・バックによる空地面積の確保はもとより、セット・バック区域内の修景方法の検討が必要と考えられる。特に、緑がもたらす効果を建築主等に認識させ、セット・バック部分の景観の向上を加味した有効の利用を図っていただかなければならないこと等が必要である。

(ii) 建築物の所有形態等別セット・バックの状況

本対象地内の建築物およびその敷地の所有形態等については、表-4に示してあるが、公有3件、民有37件である。この内、民有37件の内訳は、一社が専用する建築物が24件と建築物総数の60.0%を占めており、その内、7件は建築主の本社建築物となっている。また、賃貸建築物は4件、所有建築主が自ら使用しつつ、一部賃貸としている併用建築物は9件である。なお、公有は、全て、国有の専用建築物である。

そこで、まず、セット・バックによる空地面積の状況をみると、敷地面積に対するセット・バックによる空地面積の一建築物当りの平均は、民有の一社専用建築物が17.2% (772.7㎡)、賃貸建築物が、9.2% (647.3㎡)、併用建築物が10.0% (321.9㎡) また、公有の専用建築物は0.6

% (411.0㎡) となっている。このことから、民有の一社専用建築物は、賃貸や併用建築物と比較して、一般に、セット・バックによる空地面積およびその敷地面積に対する割合とも高いことがわかるが、それは、建築主の地域環境づくりへの対応、企業本社としてのイメージづくり等によるものと考えられる。また、賃貸建築物は、No.6の建築物が含まれての数値であり、これを除くと、No.37のセット・バックによる空地面積213㎡のみで、修景、緑化面積とも無く、経営的な面を重視した土地の活用が図られているものと言え、建築協定等地域環境づくりに対する認識を建築主に周知徹底させることが必要と思われる。

次にセット・バックによる空地内の修景および緑化状況についてみると、修景率は、何れの場合も80%以上と高いものの、緑化率は、民有の一社専用建築物が平均27.1% (189.7㎡)、賃貸建築物7.4% (48.3㎡)、併用建築物16.8% (54.2㎡)であり、一社専用建築物における緑化の努力が他の形態と比較して認められる。なお、公有の専用建築物においては修景率が100%であるものの、緑化率は民有の賃貸建築物よりも低いのであり、今後の大きな課題と言える。

(iii) 建築物の業種別セット・バックの状況

対象地内の40件の建築物のうち、駐車場建築物を除く

表-4 建築物の形態等別セットバックによる空地面積等

所有	建築物の利用	建築物No.	空地面積の平均		修景面積の平均 *		緑化面積の平均	
			実数値 (㎡)	割合 (%) **	実数値 (㎡)	割合 (%) ***	実数値 (㎡)	割合 (%) ****
民有	専用建築物	1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 38, 39, 40	772.7	17.2	587.6	80.9	189.7	27.1
	賃貸建築物	6, 20, 28, 37	647.3	9.2	645.8	99.8	48.3	7.4
	併用建築物	7, 13, 17, 18, 19, 32, 34, 35, 36	321.9	10.0	283.7	82.1	54.2	16.8
公有	専用建築物	8, 31, 33	411.0	10.6	411.0	100.0	28.3	6.9

注) * 修景面積は緑化面積及び植栽等の修景面積

*** 空地面積に対する修景面積の割合

** 敷地面積に対する空地面積の割合

**** 空地面積に対する緑化面積の割合

表-5 建築物の業種別のセットバックによる空地面積等

業種	項目	建築物No.	空地面積の平均		修景面積の平均 *		緑化面積の平均	
			実数値 (㎡)	割合 (%) **	実数値 (㎡)	割合 (%) ***	実数値 (㎡)	割合 (%) ****
金融・保険	銀行	1, 5, 9, 10, 27, 36	1032.7	21.2	901.2	87.3	499.3	48.4
	保険	4, 21, 26	34.7	1.1	3.0	11.5		
製造	新聞	12, 16						
卸	金属	22	4.0	0.4	4.0	100.0	4.0	100.0
小売・卸売	卸売	2	5866.0	58.7	4451.0	75.9	1003.0	17.1
通信・運輸	通信	15, 23, 24, 25, 29	440.0	9.0	367.6	83.5	37.7	8.6
	電話	30, 32, 38, 39						
不動産	不動産	35	117.0	26.7	117.0	100.0	3.0	2.6
サービス	卸売・卸売	11, 13	514.5	10.7	259.5	50.4	14.5	2.9
	教育	40	1071.0	29.3	853.0	79.6	462.0	43.2
	駐車場	13						
その他	上記2種以上にまたがるもの	6, 7, 14, 17, 18, 19	468.5	10.6	410.2	87.6	64.9	13.9
	公務	20, 28, 34, 37	411.0	10.6	411.0	100.0	28.3	6.9

注) * 修景面積は緑化面積及び植栽等の修景面積

*** 空地面積に対する修景面積の割合

** 敷地面積に対する空地面積の割合

**** 空地面積に対する緑化面積の割合

-印はセットバックがなされていない

39件の建築物は何れも事務系の建築物であるが、業種別のセット・バックの状況を見ると、表－5に示すようになる。この内、まず、銀行は6件で建築物総数の約15%を占めており、セット・バックによる空地面積は、一建築物当りの平均で21.2%（1,032.7㎡）と高い値を示している。また、セット・バック部分における修景率は87.3%（901.2㎡）、緑化率は48.4%（499.3㎡）であり、比較的熱心に緑化を中心とした修景を図っていることが認められる。次に、通信や業種が2種以上にまたがるものの建築物は、セット・バックによる空地面積が、一建築物当りの平均、概ね10%、セット・バックによる空地内の修景率は概ね80%、緑化率は概ね10%前後であり、全建築物における平均値と比較して、セット・バック内の修景率を除き下回っている。さらに、保険等の業種の建築物では、セット・バックによる空地面積が少なく、それに伴って、修景率や緑化率が低い値を示している。

以上の結果から、業種別のセット・バックの状況については、相互間に大きな差異が認められるのであるが、このような結果には、前述したような建設年次等も影響しているものと考えられる。

5. おわりに

本調査研究では、業務商業地域の景観の実態を探るために、わが国の代表的な業務商業地域である、東京都千代田区大手町一丁目および二丁目の一部を調査対象地としてとりあげ、現地踏査および空中写真をもとに解析を加え、考察を試みた。

その結果、建築物の67.5%に歩道区域からのセット・バックが図られていることや、用途地域指定により、建ぺい率が100%と規定されているが、公道部分を除く対象地面積の14.0%のセット・バックによる空地面積が認められていること等が把握された。特に、最近では、公開空地制度の普及に伴い、一部の建築物については、その面の積極的な姿勢がみられる反面、貸ビルや保険会社等においては今後の整備に期待する面が大である。

また、建築計画により、このように生み出されたセット・バックの空地の修景状況を見ると、公道部分を除く

対象地面積の3.2%、セット・バックによる空地面積の23.0%が緑化されているにすぎず、その他の部分には一部、モニュメントや池泉により修景されているものの、殆んどは舗装面の処理による修景にとどまっているのが実情であることが把握された。

以上、本調査を通じ、大手町の業務商業地域の建築敷地を中心とした景観処理の概略について触れることができたが、紙数の関係で、街路樹やストリート・ファニチュアについては、別の機会に発表したい。また、個々の建築物と修景との立体的関係についての把握、ビジネスマンに対するアンケート調査等、より細部にわたる検討がなされておらず、今後の検討課題としたい。しかし、今回の調査から、調査対象地としたような同一用途地域に対する景観の質の向上を意図した、建築物等の配置計画の策定や行政指導等の必要性については、特に問題提起が可能である。

引用・参考文献および補注

- 1) 田島学他(1982): 商業地景観の評価に関する研究: 日本建築学会大会学術講演梗概集(東北), P1831～P1832
- 2) 渡辺貴介他(1982): 中心商業地における街路景観改善方法の研究: 都市計画学会学術研究発表会論文集, 17, P517～P522
- 3) 北原理雄他(1983): 都市景観計画のための調査・分析方法に関する考察: 都市計画学会学術研究発表会論文集, 18, P139～P144
- 4) 養原敬(1984): 新建築学体系15, 都市・建築政策, 彰国社
- 5) 総合研究開発機構編(1980): 都市空間の回復, 学陽書房
- 6) 修景率: 建築物敷地内において、歩道部分からのセット・バックによる空地面積の内、緑あるいは舗装等により修景が図られている面積の割合を示す。
緑化率: 同様の空地面積の内、植栽地等として緑化されている面積の割合を示す。

Summary : The necessity for comprehensive Landscape Planning about the central business district has been requested from research works in Ote-machi, Tokyo.

The problem resolves itself into the following:

- 1) The set back areas from buildings to footpaths on roads are 14.0% for whole area except roads, otherwise buildings with set back area are 67.5% for whole buildings.
- 2) The average rate of planting space in these set back area is 23.0%, but this shows 3.2% for whole area except road.