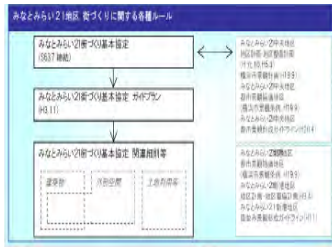


④各地のまちづくり支援・都市計画コンサルタント業務

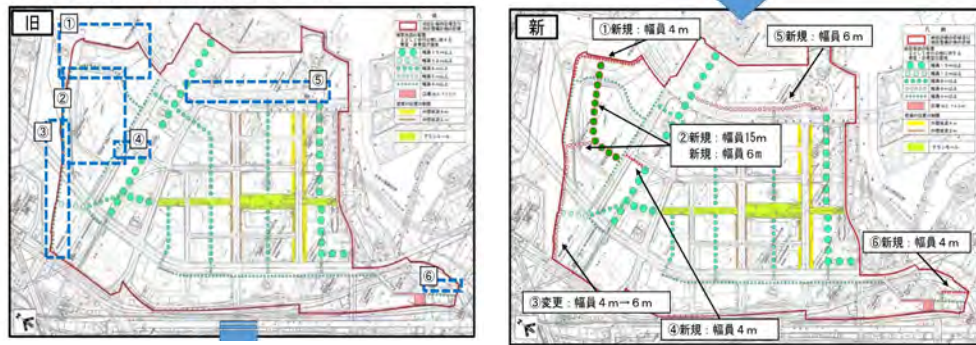
■横浜みなとみらい21 地区基本協定等見直し検討および運営補助 [(一社) 横浜みなとみらい21] 2006-2025

横浜みなとみらい21地区(事業区域約186ha)は1983(昭和58)年の事業着工から40年余りを経過した現在も、開発が進行中にある。そのまちづくりの基本となったのが1988(昭和63)年に区域内地権者と株式会社横浜みなとみらい21(現・一般社団法人横浜みなとみらい21)の間で締結された自主的なルール「みなとみらい21街づくり基本協定」である。その目的は街づくりのあり方の価値観を共有し、調和のとれた良好な街並み形成にあった。その後の各街区の開発進行および時代の要請等に基づき、協定内容の部分改訂、都市計画・地区計画変更手続きなどが重ねられ、現在の姿が形成されてきた。

アブルは2006年より同基本協定等の運営委員会で定められた専門部会の運営補助役として、資料の作成に加え、また各街区の開発の進行に伴う基本協定の細目見直し等に際し、専門部会のアドバイザー(中野)として参画し、意見を述べる役目を担ってきた。



MM21 地区 街づくりに関する各種ルール一覧



MM21 地区内の街区開発の伴う地区計画変更手続きの例 (2019.12) これらもすべて専門部会、運営委員会の承認を経てすめられる



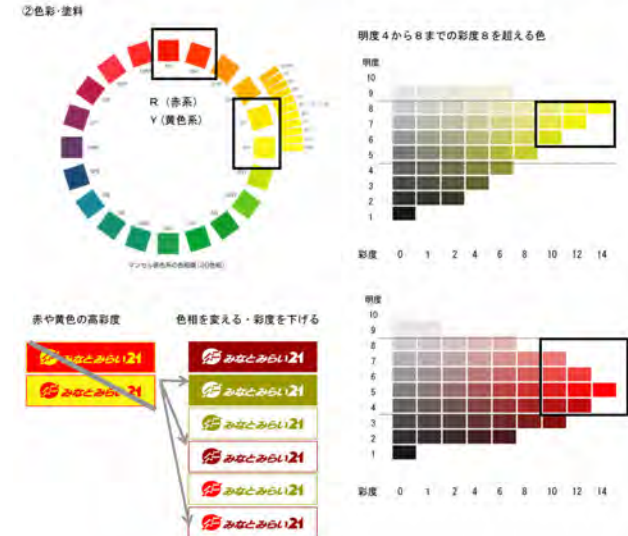
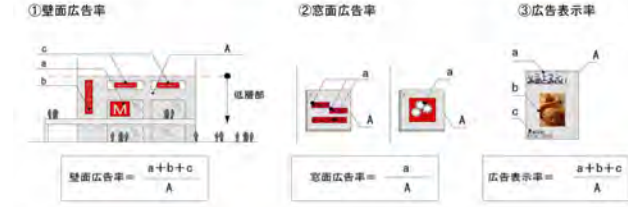
MM21 地区内における公的空間 (公開空地・地区施設・公園・緑地、2024年現在)

経緯 MM21地区まちづくり検討調査'12.1~3/平成24年度//検討調査'12.9~13.3/平成25年度//および運営補助'13.7~14.3/平成26年度//'14.6~15.3/平成27年度//'15.9~16.3/平成28年度//'16.6~17.3/平成29年度//'17.4~18.3//'18.4~19.3/2019年度//'19.4~20.3/2020年度//'20.4~21.3/2021年度//'21.4~22.3/2022年度//'22.4~23.3/2023年度//'23.4~24.3/2024年度//'24.4~25.3

担当:中野、田邊、笠間、大木、茅根、山本、松浦、津曲

■MM21 地区基本協定屋外広告物規準作成および改訂 [(一社) 横浜みなとみらい21] 2006-2023

MM21地区は地権者間による「みなとみらい21街づくり基本協定」締結(1988年)以来、良好な街並み形成に向けて建築物の景観誘導と合わせ屋外広告物等のコントロールを行っている。この作業はこれまでに提出された案件ごとの審査過程で積み重ねられてきた記録を下敷き、屋外広告物規準(案)として成文化したもので、その内容は専門部会等の関係者間で協議調整、運営委員会の承認を得て、2007年度末に規準(冊子)としてとりまとめられた。それと並行して横浜市の景観法・景観条例に基づく景観形成ガイドラインとの調整の後、2008年7月に正式な規準として開示されている。2012年より、デジタルサイネージ、暫定広告物等の運用規準の追加、試験運用を経て、ガイドラインが改訂された。これらの一連の作業にもアブルは参画してきた(2025現在)。



MM21 地区屋外広告物規準より抜粋

経緯 MM21地区広告ルール検討資料作成'06.6~12/MM21地区街づくり検討'12.1~3/平成24年度MM21地区街づくり検討調査'12.9~13.3/平成25年度MM21地区街づくり基本協定見直し検討及び運営補助'13.7~14.3

みなとみらい21地区 屋外広告物規準

2008.7.10制定
2009.4.1改定
一般社団法人 横浜みなとみらい21

目次

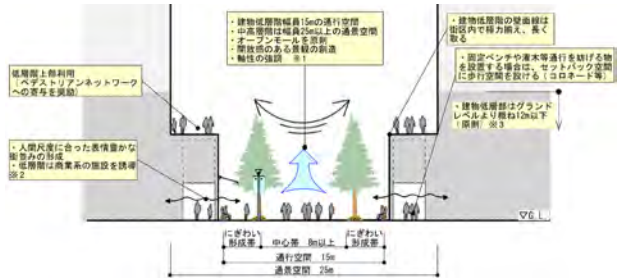
1. 総則	
1-1 屋外広告物の定義・目的等	1
1-2 審判協議・運用	2
1-3 用語の定義	2
1-3-1 広告物の目的別の種類	2
1-3-2 建築物の地盤面からの高さと呼称	3
1-3-3 広告率・広告表示率	3
1-4 ビルサイン以外の広告物の内容	4
1-5 デザイン・色部・塗料	5
1-6 広告スペース・期間	7
2. 宅地空間の広告物規定	
2-1 中層部・高層部のビルサイン	9
2-2 中層部のビルサイン以外の広告物	9
2-3 低層部(歩行者空間レベル)の広告物	10
2-4 屋上・屋根面・地上面(階層もまむ)の広告物	11
2-5 独立広告物	12
2-6 その他の広告物	12
3. 公共空間の広告物規定	15
3-1 公共空間の広告物全般	15
(参 考)	
3-2 道路施設/歩道施設の広告物	17
3-3 公園/緑地の広告物	17
4. インターモールの広告物	
別紙-1 広告物設置の可否・設置期間一覧	18
別紙-2 広告物の設置規定一覧	19
別紙-3 みなとみらいスクリーンネット取扱規準	20

〈参 考〉 異状の広告物の広告表示率 21

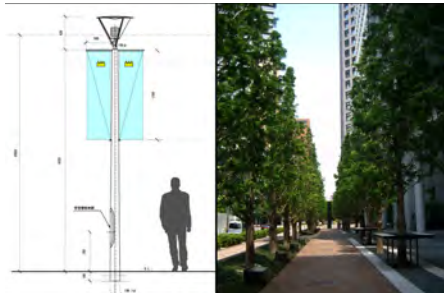
①公共空間の広告物



MM21地区の3つの都市軸(グランモール軸、キング軸、クィーン軸)の一つキング軸のデザインガイドライン作成のための調査である。グランモール軸は公園、クィーン軸は民間開発調整によるインナーモールに対し、キング軸はMM21地区基本協定および地区計画に基づいて各街区地権者が公開空地を提供し実現される都市軸であった。50街区民間複数事業者(集合住宅)と51街区高島中央公園の整備が急がれる一方で、新高島駅周辺開発計画が流動的な中で、このキング軸を実現するためのガイドラインとして、将来の都市軸の形成のための基本条件を整理し、各関係機関との協議を経て取りまとめた。その後、新たな開発事業者公募に際しての改訂作業も行ってきた。



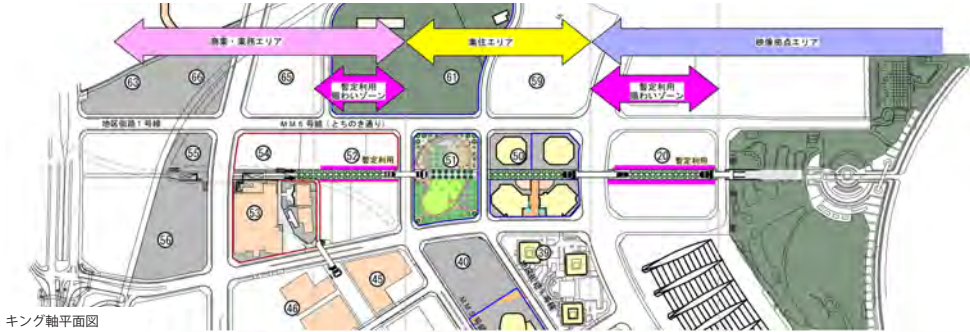
調整段階のキング軸イメージ (2005年段階、みなとみらい21街づくり協議会による確認)



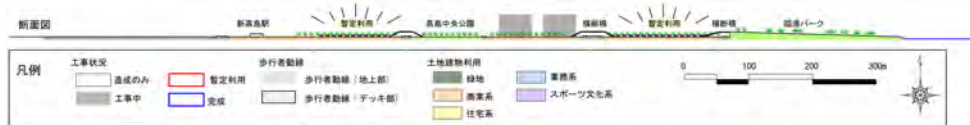
キング軸イメージ (軸線の強調) 照明・樹木の統一



周辺街区との調整

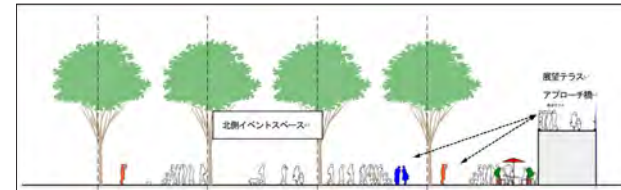
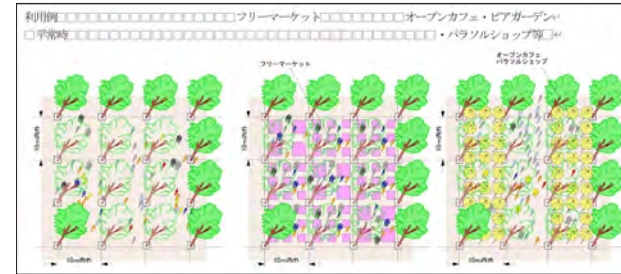


キング軸平面図

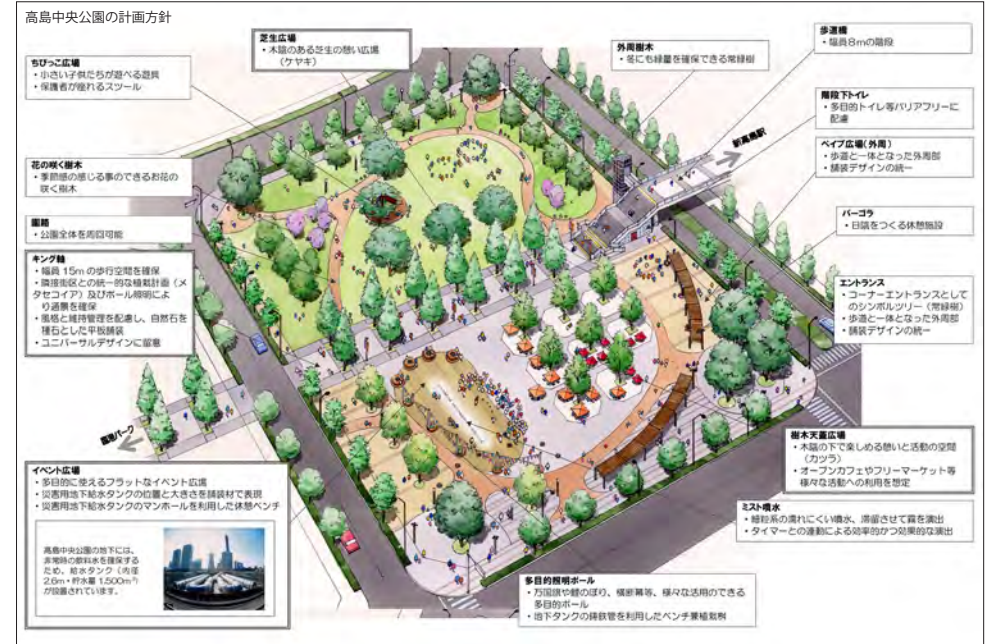


MM21キング軸上に位置する高島中央公園計画の再検討、2002年の公募市民参加による基本構想を経て、翌03年に基本設計完了も、歩行者動線検討やガイドラインとの整合性から全面見直しとなり、アプルが担当することとなった。

関係者協議を経て、キング軸北側に樹木に覆われたイベント可能な広場、南側は中央に芝生広場の緑地主体の空間とし、その中央に通景を活かした並木道、という構成としてデザイン案を取りまとめた。後に実施設計段階(別途・造園設計)で管理上の観点から、北側広場部の樹木が縮小・削減され、現在に至る。



樹木間広場の活用イメージ



キング軸の通路空間も格好の遊び場に



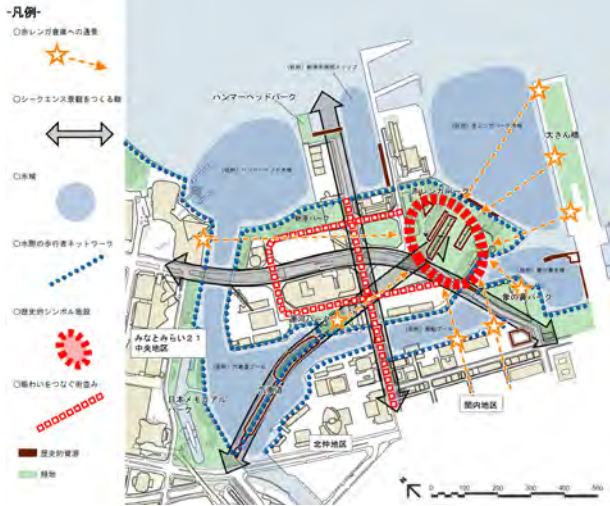
北側の広場ゾーンのミスト噴水



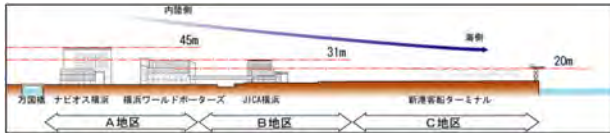
南側の芝生広場と遊具スペース、緑陰

2004年の景観法、2006年の横浜市景観ビジョンと横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例制定を受け、これまでの新港地区の街並みづくりやその成果を引き継ぎつつ、新たな都市景観形成ガイドラインとして改定するための検討を行ったものである。

既存の空間形成の基本方針に加えて、景観形成の骨格として、赤レンガ倉庫への通景や、歴史やみなとらしさを演出するシーケンス景観、周辺地区からの見下ろし景観などの新たな要素を加え、景観形成基準及び行為指針をまとめている。その検討内容は平成22年1月に策定された「みなとみらい21新港地区街並み景観ガイドライン」として冊子にまとめられ、市HPにも公開されている。



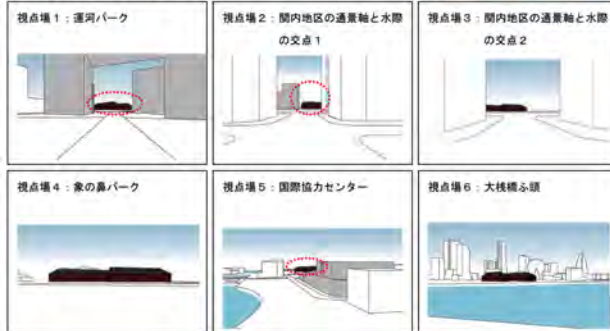
街並み形成概念図



万国橋軸断面構成イメージ図

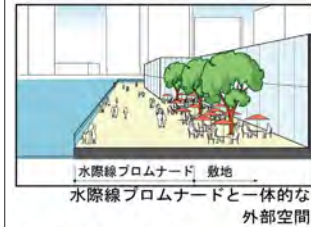
景観形成基準 1

各視点場から赤レンガ倉庫への通景の軸線上の街区で建築を計画する場合は、通景が確保できるように各街区内で適切な空間確保を行います。・9、11、13街区が対象となります。

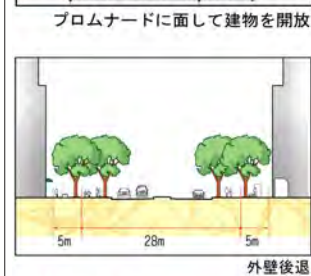


みなとみらい21 新港地区街並み景観ガイドライン 横浜市HP掲載

セットバックして水際空間を演出



建物の形状などを工夫

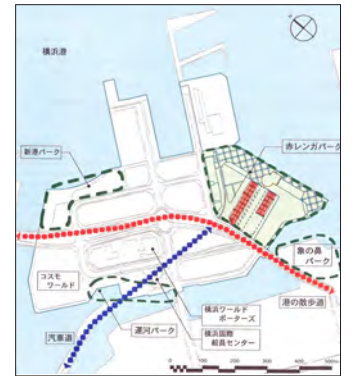


横浜市は歴史的建物「赤レンガ倉庫」の保存活用に際しては、建物の商業(1号館)および文化(2号館)の用途への改修を決定し、国用地・港湾緑地の前提のもとに、2棟間広場の活用のあり方の検討を「門司港レトロ地区」における成功実績を有することから、アブルが選定された。諸条件の整理、段差処理方法の検討を経て、積極的なイベント利用を図るために、極力シンプルな構成とすることで、歴史的遺構に配慮することも含め、関係機関、市都市デザイン室、文化庁専門家との協議を経て、基本計画案を作成した。

実施設計は建築家・新居千秋氏に引き継がれ1号・2号倉庫の保存活用改修と一体的に進められ、2002年に完成を見た。今も積極的なイベント等が開催されている。



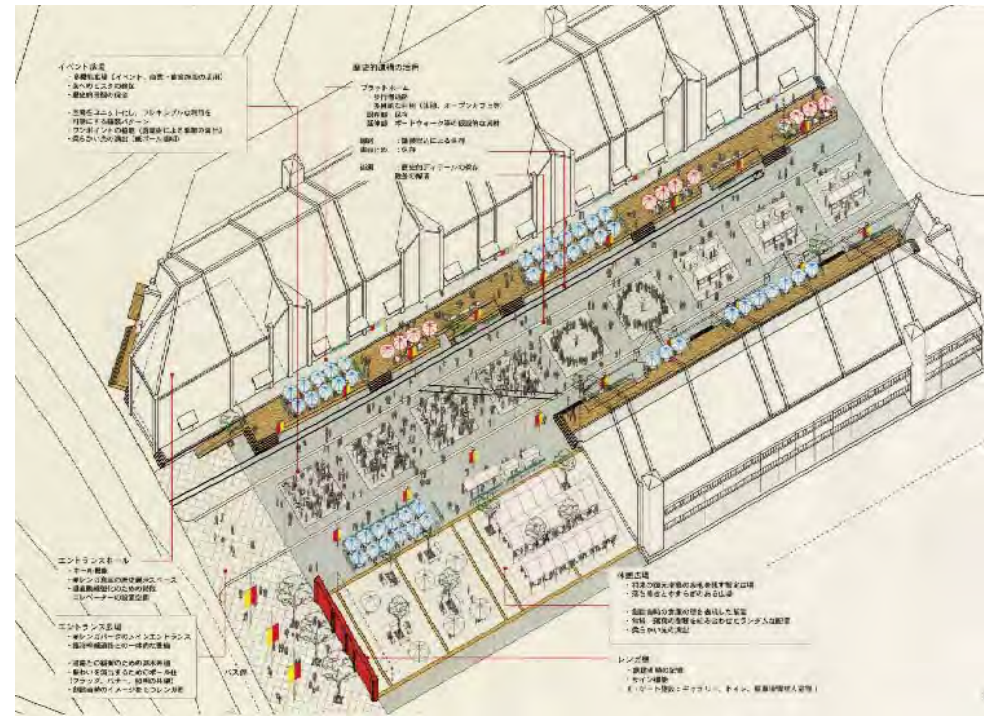
完成した赤レンガ2棟間広場から大さん橋、ベイブリッジ方面を望む



赤レンガ倉庫広場の位置



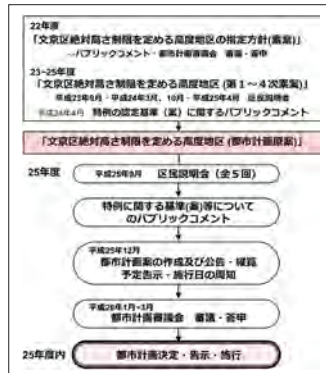
赤レンガ倉庫広場のイベント利用イメージスケッチ



赤レンガ倉庫広場のイベント利用の提案 (アクソノメトリック図)

文京区（東京都）は2000年代以降、区内の建築物高層化の進行進展傾向のなかで、2010（平成22）年策定の都市マスタープランに示される将来像実現のために、様々な施策の展開とともに、地域の特性を考慮した良好な住環境や街並み景観形成を実現すべく、「文京区絶対高さ制限を定める高度地区の指定方針（素案）」を作成した。

アブルはその方針を具体的に都市計画に結び付けるための作業を足掛け4年にわたり継続的に受託し、2011（H23）年度から13（H25）年度にかけては、高度地区改定素案の「第1次素案」から「第4次素案」の作成・検証を行うとともに、住民説明会や区広報用説明図作成、東京都との協議資料の作成、都市計画審議会検討資料の支援を行ってきた。その間、なるべく現地での状況把握に努め、適用方針の可否検討、適用除外条件の整理等に向けての支援を行い、そして14（H26）年度には「都市計画情報の閲覧資料等の閲覧資料等の作成」と「絶対高さ制限の導入による既存不適格建築物調査」を継続的に担当し、運用にあたっての課題整理を行っている。この高度地区指定は公告・縦覧および都市計画審議会を経て、2014（H26）年3月17日の都市計画決定として告示の後、施行された。



文京区絶対高さ制限を定める高度地区指定の行程

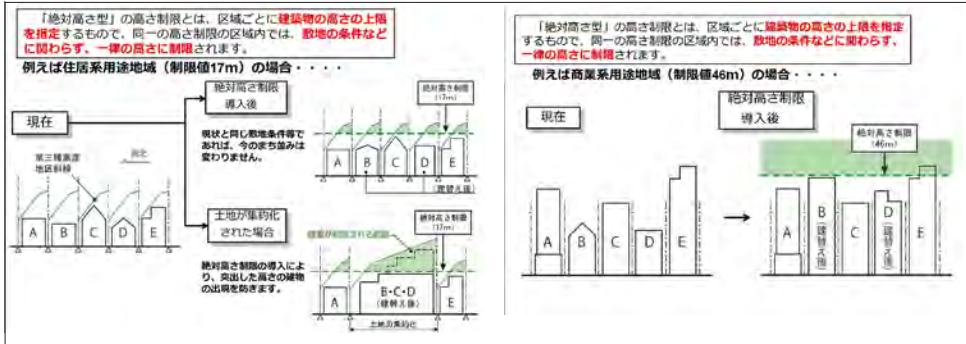


絶対高さ制限指定の背景と経緯（出典：説明会資料）

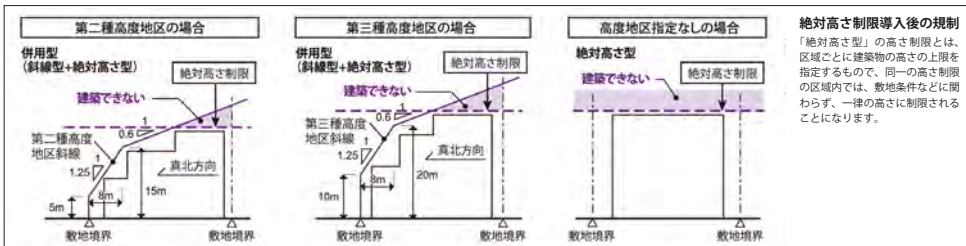


絶対高さ制限導入の対象地域図

- 対象区域**
原則、区内全域を対象とする。
ただし、下記の区域を除外
(1) 第一種低層住居専用地域の区域
(2) 高度利用地区の区域
(3) 都市マスタープランに定める都市核の区域



絶対高さ制限のイメージ（住居系用途地域の場合／商業系用途地域の場合）



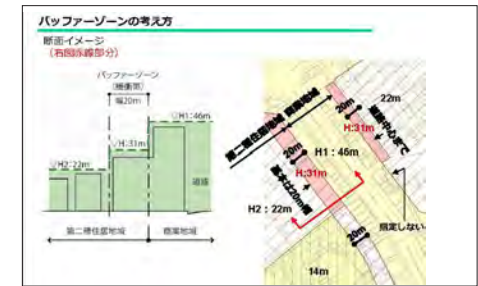
絶対高さ制限のイメージ（第二種高度地区の場合／第三種高度地区の場合／高度地区指定なしの場合）

経緯 絶対高さを選定する高度地区指定業務の委託 11.4～12.3 / 絶対高さ制限を定める高度地区指定業務の委託 (2) 12.4～13.3 文京区 / 絶対高さ制限を定める高度地区指定業務の委託 (3) 13.4～14.3 / 都市計画情報の閲覧資料等の閲覧資料等の作成委託 14.4～14.6 / 絶対高さ制限の導入による既存不適格建築物調査業務委託 14.8～15.3

特例の適用
(1) 既存不適格建築物の特例 (2) 地区計画の特例 (3) 大規模敷地の特例
(4) 総合設計による特例 (5) 土地利用上やむを得ない場合などの特例

敷地面積	2の特例		3の特例	
	一般の建築物	教育施設・医療機関（商業系）	教育施設・医療機関（住居系）	一般の建築物
3,000㎡以上 5,000㎡未満	1.5倍	1.5倍	2.1倍	2.1倍
5,000㎡以上 10,000㎡未満	1.6倍	1.6倍	2.2倍	2.2倍
10,000㎡以上 30,000㎡未満	1.7倍	1.7倍	2.4倍	2.4倍
30,000㎡以上	2.0倍	2.0倍	2.8倍	2.8倍

絶対高さ制限の特例に関する基準

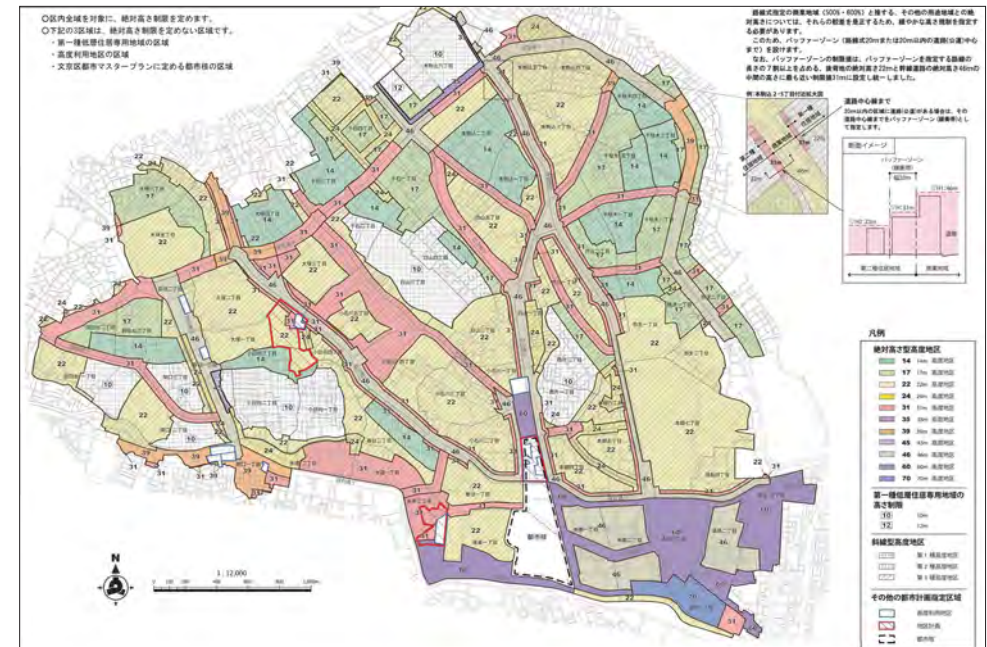


バッファゾーンの設定

既存不適格建築物の建替えの特例における基準

- 既存の建築物について、長期・将来的には絶対高さ制限の水準に誘導していく必要がある。
- 高度地区絶対高さ制限の都市計画の施行日に、現に存する建物または工事中の建物で既存不適格建築物になるものについては、1回の建替えに限り絶対高さ制限は適用しない。
- 絶対高さ制限を超える部分の建物による周辺への影響を極力小さく、現状以下に抑えることが必要である。このため、次の条件を設定する。
 - 建替え後の建物の敷地面積は、原則として現状を下回らないこと。
 - 現状の建物高さを上回らないこと。
 - 建物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積や形状および移付面積の合計が現状と同程度以下であること。
 - 建替え後の建物は、現状建物と異なる位置に建築しないこと。

既存不適格建築物の建替えの特例に関する基準



絶対高さ制限を定める高度地区図（平成26年3月17日施行）出典：文京区HP掲載版より

■首都圏新タワー候補地の多角的分析・評価書作成 [財]udc /在京6社新タワー推進プロジェクト] 2004-05

NHK及び在京民放5社は現東京タワー(1958[昭和33]年)周囲の超高層ビル群増加による総合電波塔としての機能低下の解消、そして新たな携帯端末向け放送の広範囲での安定的利用のために2003年12月より「在京6社新タワー推進プロジェクト」を発足させ、新タワーの立地検討を開始した。首都圏各地からの多くの提案者の中から、候補地の選定と実現可能性を探るために、2004年12月に「都市計画」「建築構造」「防災」「環境」「景観」「観光」「電波技術」「社会的合意」等の分野の学識専門家等9名による「新タワー候補地に関する有識者検討委員会(委員長・中村良夫・東京工業大学名誉教授)」をスタートさせた。中野は委員兼幹事長およびコンサルタントチームの総括に指名され、アプルは副都市づくりパブリックデザインセンター(副)udcのもとに作業担当として参画した。

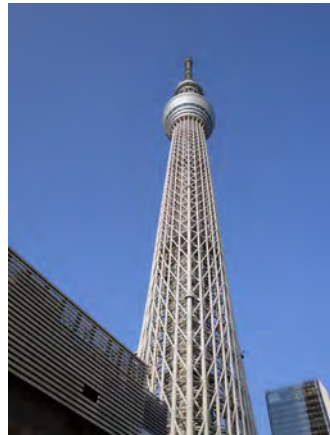
作業は、提出された15カ所の候補地の現地調査、地形条件、周辺土地利用、法的制限、防災面および観光客の可能性、景観分析・環境影響、事業採算等の多方面に及び、委員会は3回、小委員会2回、その間に幹事会16回を重ね、第一次選定(6地区)から第二次選定(3エリア4候補地)の絞り込み、ヘリコプターによる眺望評価等を行った後、委員会による交渉優先候補地選定に至る検討資料作成等、委員から提出される各専門分野のコメントのとりまとめ、補足資料収集、図作成等の全般的なサポートを行った。最終答申は「東京都墨田区」となり、2006年3月に最終決定、6年後の2012年5月「東京スカイツリー」と命名された新タワーは竣工した。竣工に先立ち、タワー事業者側の新タワー名称検討委員会委員に中野が任命され、「東京スカイツリー」の名称決定にも関与した。



錐形蕪膏の江戸一目図(委員会に提出、出典：文芸春秋ラッタクス・移りゆくもの記録「江戸と東京」1975)この鳥瞰図の構図が「墨田」の位置に酷似していることも、この地の物語性が評価された。



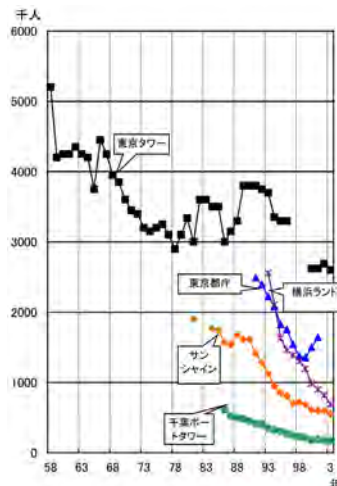
「墨田」候補地ヘリコプターによる500m高さ眺望写真



「墨田」の東京スカイツリー



第一回委員会時点の航空法制限と「墨田」



関東タワー・展望台の入込客数推移

■首都圏新タワー候補地の多角的分析・評価書作成(つづき)

景観シミュレーションの一例(フォトモンタージュ・墨田)



俯瞰景-景観シミュレーション:仰角45°北十間川橋上(0.7km)



俯瞰景-景観シミュレーション:仰角27°胸形川橋より(1.2km)

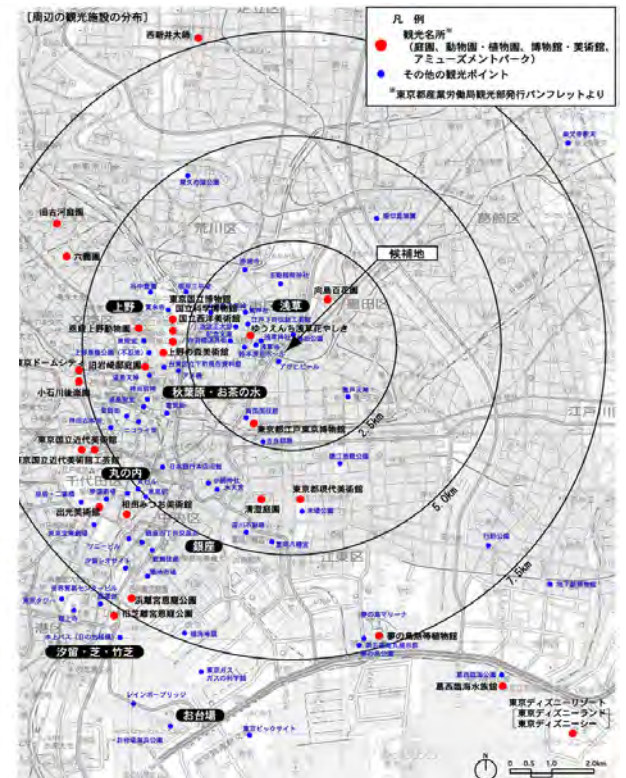


俯瞰景-景観シミュレーション:仰角18°北十間川橋上(1.8km)

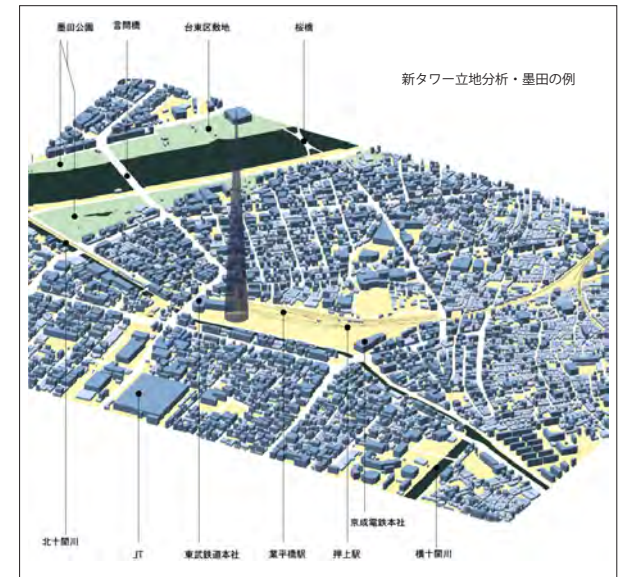


瞰景-景観シミュレーション:仰角14°白髭橋より(2.4km)

新タワー候補地に関する有識者検討委員会(当時)
 委員長 中村良夫 東京工業大学名誉教授
 委員 古村孝志 東京大学地震研究所助教授
 委員 神田 順 東京大学大学院環境学系研究系教授
 委員 平井邦彦 長崎造形大学環境デザイン学科教授
 委員 陣内秀信 法政大学工学部建築学学科教授
 委員 安島博幸 早稲田大学工学部建築学学科教授
 委員 後藤春彦 早稲田大学工学部建築学学科教授
 委員 都竹愛一郎 名城大学理工学部電気電子工学科教授
 委員 中野恒明 アプル総合計画事務所代表取締役
 幹事会構成会社 日本放送協会/日本テレビ放送網
 /関東放送/関フジテレビジョン/関テレビ朝日
 /関テレビ東京/事務局udc
 総編 新タワー候補地の多角的分析・検討総合評価書作成 04.12~05.3



「墨田」候補地周辺の観光名所・ポイントの位置関係

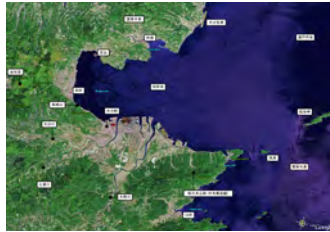


担当:中野、伊藤、田邊、空間、池田

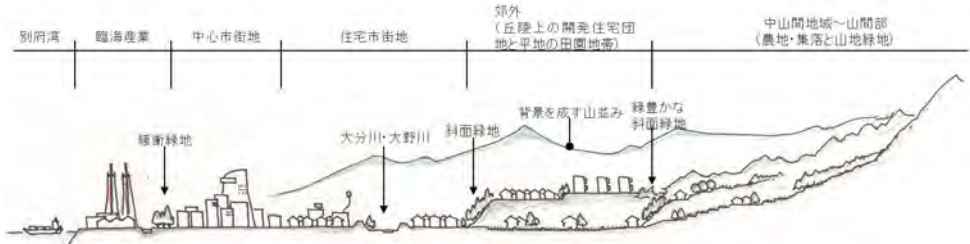
景観法にもとづく景観行政団体となるべく、市全域を対象とした景観計画の検討を行った。市の景観の価値・景観形成の方向性をわかりやすく示す内容とすることに重点を置き、景観形成の目標として、①良好な自然景観の保全、②景観骨格・景観ネットワークの構築、③大分の自然景観と調和した風格あるまちなみづくり、を掲げている。

今後具体の景観整備の取り組みを行っていくべきリーディングプロジェクトを位置づけ、具体の道筋を示すような内容となることに努めてきた。

景観計画については手続きを経て、2006年6月に公布され、庁内・都市計画課内に専門の景観推進室を新設した。



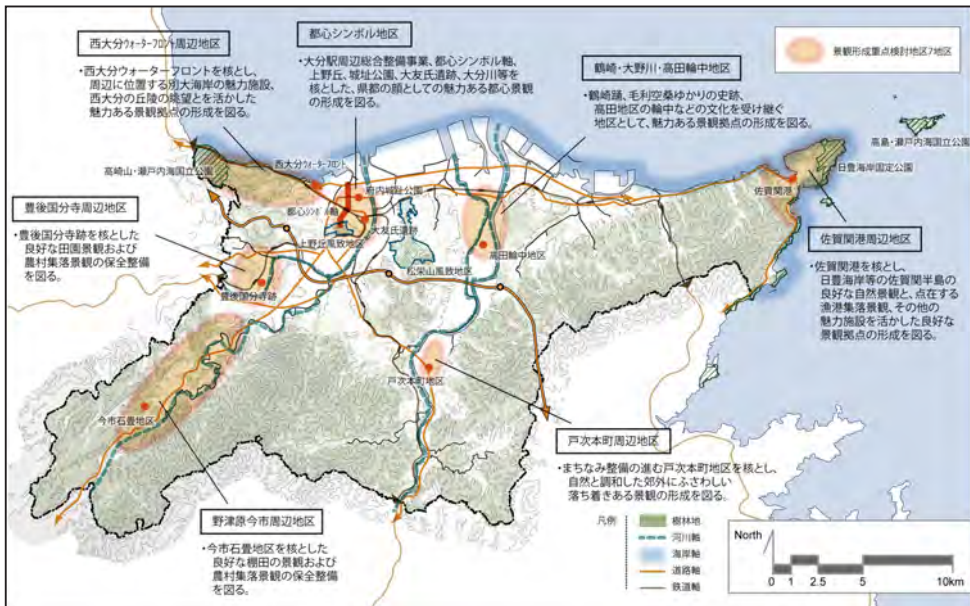
大分市周辺の航空写真 (Google Earth より)



景観特性 断面モデル



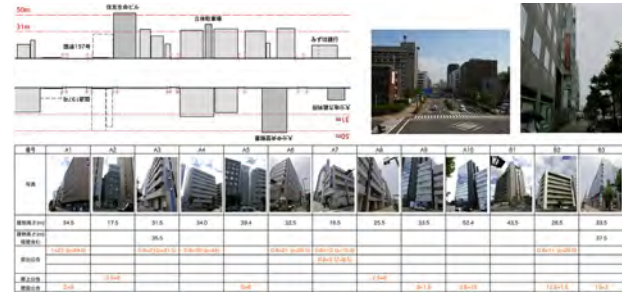
景観構造軸の一例「後線軸」と「緑の背景軸」



景観形成方針図：景観形成に重点的に取り組むべき地区の例示

大分市の2006年景観行政団体移行のための市全域を対象とした「大分市景観計画」に基づき、景観法に基づく「景観地区」指定第一号の実現に向けての「大分城址公園周辺の景観整備計画」の策定検討作業である。具体の作業はあらためて課題整理のための現況調査を詳細に行うとともに市民ワークショップを通じて地域の意見を取り入れ、景観形成方針を取りまとめ、大分城址公園を核とした都心のオアシス空間や歴史文化拠点の景観創出、既存の緑を活かした趣きと落ち着きのあるまちなみづくりの促進を目指してきた。

調査は2カ年度に及び、翌2007年度では景観地区指定を柱とする景観形成のための規制誘導策について具体の検討を進め、景観計画(案)および地区計画(案)を作成した。そして公告・縦覧して議会承認を得て、2008年7月1日、景観法に基づく「景観地区」および都市計画法に基づく「地区計画」が決定・公布された。



都心景観形成業務ゾーンその1の沿道建物の状況

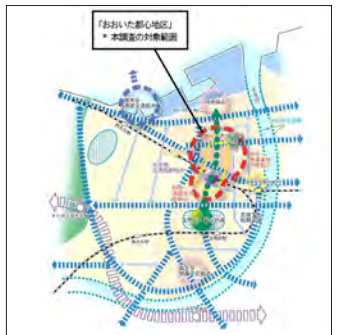


大分城址公園周辺・景観地区およびゾーン区分図

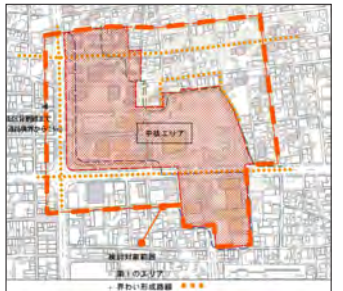
従前の都市計画規制

Table with 4 columns: 位置 (Location), 面積 (Area), 地区の区分 (District Classification), 地区の区分面積 (District Classification Area), 建築物の形態意匠の制限 (Restrictions on Building Form and Design), 建築物の高さの最高限度 (Maximum Building Height), 壁面の位置の制限 (Restrictions on Wall Position), 用途の制限 (Restrictions on Use), 緑化率の最低限度 (Minimum Greening Rate).

大分城址公園周辺地区景観計画 (※) 地区計画において定めた内容



大分市都市計画マスタープランにおける本調査範囲

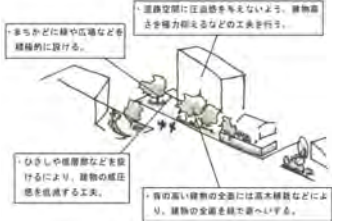


検討対象範囲図

1) 壁面とスカイラインの統一されたまちなみ景観の形成・維持を図るため、建築物の高さの制限および壁面意匠の規制を行う。
2) 景観形成に資する高さを定めることとし、道路界から40m以内の区域については30m以下とする。
3) 高さ10m以下の建築物の存在は景観形成に資しないものとする。ただし景観形成に資するものとして、景観の統一に資するものとして認められるものとする。
4) 高さ10mを超える建築物の存在は、景観形成から40m以上とする。
5) 景観形成に資する建築物の存在による景観形成に資するものとして認められるものとする。
6) 景観形成に資する建築物の存在による景観形成に資するものとして認められるものとする。
7) 景観形成に資する建築物の存在による景観形成に資するものとして認められるものとする。



壁面とスカイラインの統一による景観形成誘導(案)



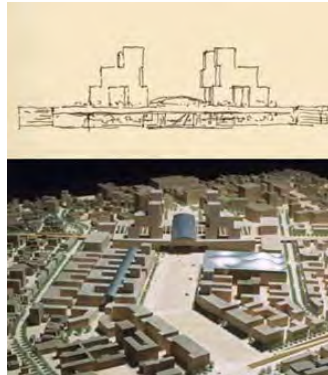
城址公園周辺パブリックゾーン地区の考え方(案)

■大分駅南口地区公共施設等デザインガイドラインおよび景観形成方針〔㈱udc／大分市〕2002-07

大分駅周辺の連続立体交差化事業に関連し、同駅南口の旧鉄道操車場および周辺敷地約50haを対象とした市街地開発事業が、地元出身建築家・磯崎新氏の構想に始まり、2001年度にふるさとの顔づくり計画書が作成されるも、国の承認には至らず、急遽㈱udcのもとでアブルで見直し・再検討を担当した(2002年度)。

その内容は既定計画の将来の都市開発イメージを前提とした公共施設デザイン指針であり、引き続き04～07年度にかけて、周辺街路景観形成方針を策定し、沿道宅地の地区計画原案に対する追加項目等を作成している。数年の検討作業は公共空間デザインの手引書としてまとめられ、地元コンサルタントによって実施設計に移行し、実現に至っている。

なお、公共施設のうちのシンボル軸である南北駅前広場および大分駅上野丘線(100m道路)の設計者選定は2010年の大分都心南北軸トータルデザインプロポーザルに付され、その前提となる整備の目標、前提条件等に踏襲され、審査の結果、特定されたワークビジョンズ・西村浩氏+パシフィックコンサルタンツを中心に、市民ワークショップ等を経て実現した。そして南北連絡自由通路も含む駅舎デザインに関してはJR九州によって完成した。



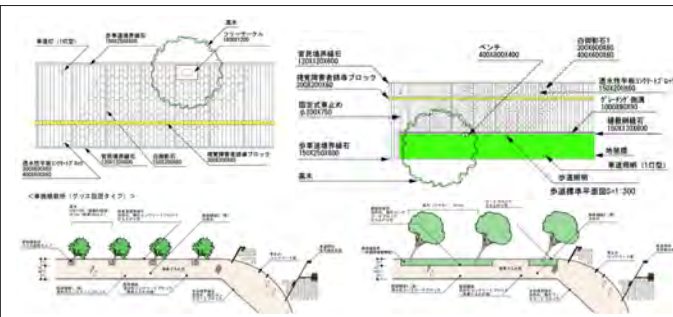
当初の磯崎新氏提案の構想(インサキアトリエ作成)



大分駅南ふるさとの顔づくり 土地地区画整理事業・全体計画図とシンボル軸縦断面図(大型複合施設イメージはインサキ構想を踏襲)

社名	整備内容
わらべの社	遊歩公園から上野丘への連続性を考慮して、芝生や彫刻などを設置
ホルトの社	うるおいや安らぎの演出を目的にシンボルとなるツリを設置
サツワの社	花壇等の設置
花の社	

辻広場の提案(実施済み)



街路整備イメージ図

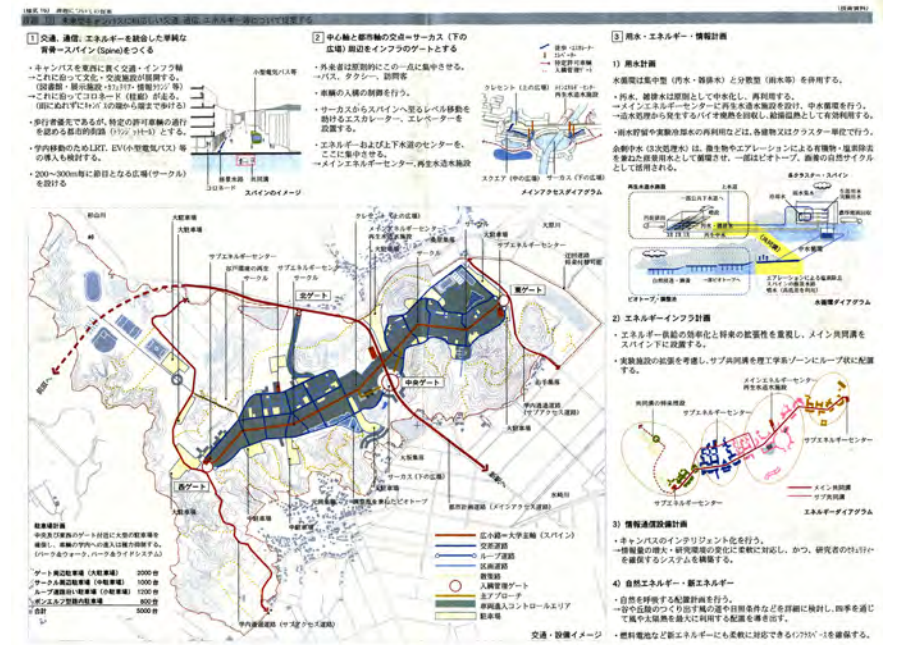
経緯 大分駅南口地区画整理事業公共施設等デザイン設計'02.10～03.3 / 大分駅周辺街路景観形成方針検討'04.9～12 / 大分駅南口地区画整理事業都市計画道路歩道照明設計委託'05.10～06.3 / 大分駅南口地区画整理事業デザイン検討'06.6～9 / 大分駅南口地区画整理道路照明デザイン検討'07.7～8

諸元 事業名称: 大分駅南口地区画整理事業(大分市施行) 施行面積: 約49.6ha 事業期間: 1996～2021年度 担当: 中野、岩村、加藤、池田、田邊、松尾、笠間

コラム | 九州大学新キャンパス マスタープランプロポーザル



提案書1-課題1: これからの大学キャンパス像(鳥瞰スケッチは香山寿夫先生直筆)



提案書5-課題3: 未来型キャンパスに相応しい交通等インフラ

国立大学法人九州大学 '99 九州大学伊都キャンパスへの統合移転のためのマスタープラン策定公募型プロポーザル、香山壽夫建築研究所・アブル総合計画事務所設計共同体(LV)として参画、アブルは都市計画を担当した。最終審査に残り、同点一位となるも次点扱いで、非特定。経緯 プロポーザル公募: '99.8 第一次審査(26者) '99.11 第二次審査(5者) '99.11 / 最優秀(特定)は三菱地所・シーザー・三島設計共同体 ※この2社によるJV(香山+アブル)が後に前期の旧横浜税関、山下町再開発プロジェクトの協働の契機となったことを付け加えておきたい。

担当: 中野、金光、粕谷、加藤、JV-有限会社香山壽夫建築研究所

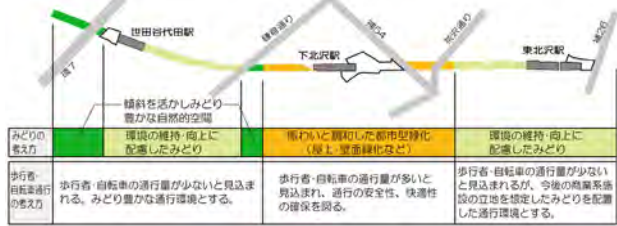
■世田谷区における一連のまちづくり・都市計画コンサルタント業務 [世田谷区] 1984～2025

■小田急線地下化上部区民アイデア集約等委員会運営補助

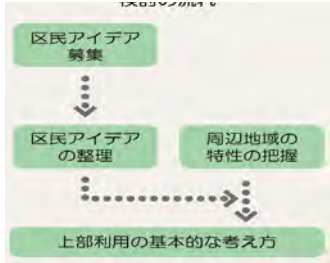
[世田谷区] 2008-2010

世田谷区は小田急線連続立体交差事業及び複雑線化事業（代々木上原駅～梅ヶ丘駅間）に伴う地下化区間約2.2kmの線路跡地上部利用計画策定に向けて、「小田急線上部利用検討委員会」を2008年6月に設置した。委員会は広く区民アイデア及び意見等を求め、それを計画案に反映するという方針のもと、その実現性や効果などを検証しつつ連立事業や都市計画、みどり、産業振興など、専門的な見地から検討を行うこととし、その運営補助をアプルが担当した。

検討経過は広報に逐次公開され、多くの区民から様々なアイデアが寄せられ、それを具体のイメージ図として提示した。委員会は2カ年にわたり、その意見をもとに上部利用のたたき台が作成され、それをもとに区は鉄道事業者との協議調整が重ねられてきた。その成果は小田急線上部利用通信（No.1～No.5）に掲載され、後の「北沢PR戦略会議（のちのシモキタリング）」「上部利用デザインワークショップ」に引き継がれ、2014年小田急線上部利用計画（素案）、2015年同計画策定へとつながり、全線にわたる行政・区民・民間（鉄道事業者等）の公民連携型まちづくりの契機になったとされる。



上部利用に関する区民意見の集約（上部利用通信No.5、平成22年2月1日発行より）



作画：空間聡（アプル所属一当時）

具体的なアイデア

ご募集いただいた各アイデアを具体的な施設・機能別にみると大きく以下の5つに分類されます。

- 通勤**
 - 徒歩道、ジョギングコース、車に合わせた歩道、道のまち、おしゃれな小道、サイクリングロード、車道
- 公園・広場**
 - 緑地、緑のオープンスペース、公園、広場、ポケットパーク、季節を感ぜられる緑、子どもの遊具、遊歩機、農園、庭・生産緑地、高齢者の集える場所、植物園、草花・花壇、露地見せポイント、屋根・壁が設けられる「キラリカーテン」、自然に親しめる、日・フェルトアスレチック、薪の丘・ピクニック、田圃空間の演出
- 公共・広場**
 - 水気空間、せせらぎ、水路、池、ビオトープ、生物、雨水水、雨水の再利用、イベント広場、芝生広場、多目的広場、多用途スペース、お祭り広場、ドッグラン
- 駐輪・駐車場**
 - 道のりから見えにくいおしゃれな駐輪場、地下・半地下駐輪場、緑利用の公共駐輪場、物置きスペース
- 防災施設**
 - 防火水栓、防火、防炎帯、施設性土地利用、施設テナント、非常用発電装置、防災庫、災害時の拠点、避難通路、緊急車両の通行路
- 施設・建築物**
 - カフェ、茶室、レストラン、遊歩機、橋、小売店舗、植木、マルシェ、ショッピングモール、貸し出し店舗、チャレンジショップ
- 文化施設**
 - 工場、教室、道具庫、ワークショップ、画廊、展示ギャラリー、交流センター、映画館、劇場、図書館、音楽館
- 公共サービス施設**
 - 社会的、保健所、児童館、市役所、児童センター、交流センター、生ゴミ処理施設、多用途スペース、仮設店舗用バーコラ
- 歴史・シンボル施設**
 - 鉄道博物館、緑道、緑道施設等各種、郷土博物館、大型ホール、タワー、シンボルツリー

※その他の見解として、イベント会場や管理・運営方法などの提案がございました。



経緯 公共施設の設置における区民アイデア集約及び区民意見検討委員会運営業務'08.8～'09.3 世田谷区/平成21年度公共施設の設置における区民アイデア集約及び区民意見検討委員会運営業務'09.4～'10.3 世田谷区 小田急線上部利用区民意見検討委員会メンバー（学経委員のみ掲載）：矢島隆（財・計量計画研究所常務理事一当時）、岸井隆幸（日本大学理工学部教授一当時）大野二郎（跡見学園女子大学マネジメント学部教授）、金子忠一（東京農工大学地域環境科学部教授）、宮原義昭（アールアイエー代表取締役専務一当時）

■下北沢駅周辺都市計画道路整備 WS 総合ファシリテーター+デザインアドバイザー [UR リンケージ/世田谷区] 2014-15/19-25

小田急線地下化上部利用計画のうちの最大の懸案事項が都市計画道路補助54号線及び世街10号線（駅前広場含む）の整備である。2014年に設計プロポーザルに特定されたコンサルタントおよび区幹部職員からの要請を受け、2か年にわたる区民WS総合ファシリテーター役として中野が、整備のあり方、活用方法について意見交換を重ねていった。ほぼ同時期に始まった北沢デザイン会議、北沢PR戦略会議（のちのシモキタリング）にも参加し、PR戦略会議の駅前部会での議論にも同席した。

2016年からはコンサルタントチームのデザインアドバイザーを担い、都計道路開通前の暫定広場活用、都市再生特別措置法に基づく「エアーマネジメント指定」の提案などを行った。それが2025年「下北沢エアーマネジメント協議会」が設立、歩行者広場としての活用へとつながるとされる（駅前広場等は2025年3月竣工予定）。

小田急線上部利用の取り組み経緯

年度	H24(2012)	H25(2013)	H26(2014)	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)
計画		1 小田急線地上部利用計画策定（素案）公表	2 小田急線地上部利用計画（素案）公表	3 小田急線地上部利用計画策定		
整備			4 代田駅駅前広場ワークショップ	5 代田駅駅前広場ワークショップ	6 下北沢駅前広場ワークショップ	7 下北沢駅前広場ワークショップ
区民参加ワークショップ			8 北沢駅前広場ワークショップ	9 北沢駅前広場ワークショップ	10 北沢駅前広場ワークショップ	11 北沢駅前広場ワークショップ
北沢PR戦略会議			12 北沢PR戦略会議	13 北沢PR戦略会議	14 北沢PR戦略会議	15 北沢PR戦略会議

対象プロジェクト

- 6 下北沢駅前都市計画道路（補助54号線）及び世街10号線（駅前広場含む）の整備
- 1 代田駅駅前広場の整備
- 2 下北沢駅前広場の整備
- 3 北沢駅前広場の整備
- 4 北沢駅前広場の整備
- 5 北沢駅前広場の整備
- 7 下北沢駅前広場の整備
- 8 北沢駅前広場の整備
- 9 北沢駅前広場の整備
- 10 北沢駅前広場の整備
- 11 北沢駅前広場の整備
- 12 北沢駅前広場の整備
- 13 北沢駅前広場の整備
- 14 北沢駅前広場の整備
- 15 北沢駅前広場の整備

第5回 北沢デザイン会議 平成30年7/1(日)開催

北沢デザイン通信第4号（2018年6月）にみる小田急線上部利用の取り組み経緯（赤破線の部分）にアプル（中野）が関与し、区民参加による駅前広場を含む公共施設整備+活用検討が本格化した

■北沢PR戦略会議アドバイザー

2018年にスタートする北沢PR戦略会議（のちのシモキタリング）にも区長さんより出席を要請され、スーパーバイザー役として毎回発言を求められることとなった。また駅前部会への参加を通して、活用イメージ図を提案した。週末等のイベント時には車を締め出し、歩行者広場としての利用法の提案であった。それが前掲の都計道路開通前の暫定的ながら交通広場の歩行者広場活用へとつながるとされる。



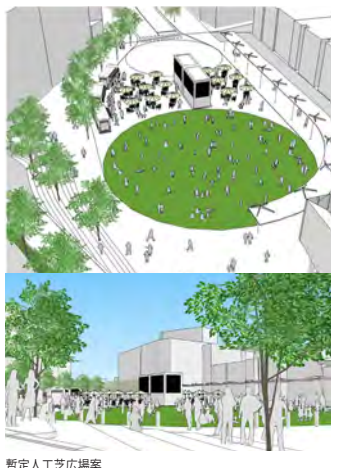
下北沢PR戦略会議・駅前部会2018年5月に提示した駅前広場暫定利用または週末等のイベント広場活用提案/イメージ図交通広場の形状は実施計画とは異なります

経緯 下北沢駅周辺都市計画道路整備ワークショップファシリテーター業務'14.11～'15.3/平成27年度//業務'15.7～'16.3/令和元年度下北沢駅周辺道路整備にかかるデザインアドバイザー業務'19.8～'20.3/令和2年度//業務'20.6～'21.3/令和3年度//業務'21.4～'22.3/令和4年度//業務'22.4～'23.3/令和5年度//業務'23.4～'24.3/令和6年度//業務'24.4～'25.3



準備ワークショップニュース第5号（2015年9月）より

[世田谷区] 2018-25



暫定人工芝広場案

■奥沢5丁目北地区まちづくり計画

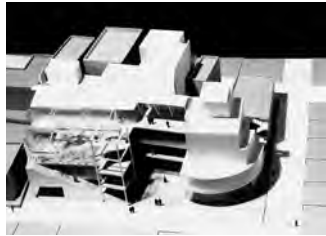
[世田谷区・地元再開発準備組合] 1987-93

対象地は東急線自由が丘駅の南口に隣接する住宅地区。アブルは地区計画・街づくり協定作成、協議会への参加等に関わり、1988年に地区計画の決定と都市計画変更、協定締結、翌89年には街並みのデザインコードづくりと目黒区との境に位置する九品仏川緑道の改修計画の検討を行った。その後、区専門家派遣制度による共同化計画を依頼され、優良再開発事業補助を申請の後、事業計画・基本設計を完了した。しかし経済状況の変化の中、キーテナントの辞退により、共同化計画が白紙となった。

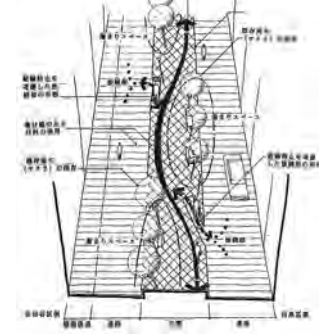


地区計画図(世田谷区HPより)

経緯 奥沢5丁目北地区街づくり計画策定調査'87.9~'88.3 / 奥沢5丁目北・整備計画策定調査'88.7~'89.3 / 奥沢優良再開発建物事業計画・設計'89.11~'90.3 地元再開発準備組合(世田谷区) / 九品仏川緑道及び周辺整備基本計画業務'90.6~'91.3 世田谷区
担当: 中野、小野寺、萩原



幻の優良再開発計画模型写真



九品仏川緑道の整備概念図

■大井町線沿線地域まちづくり基本方針検討

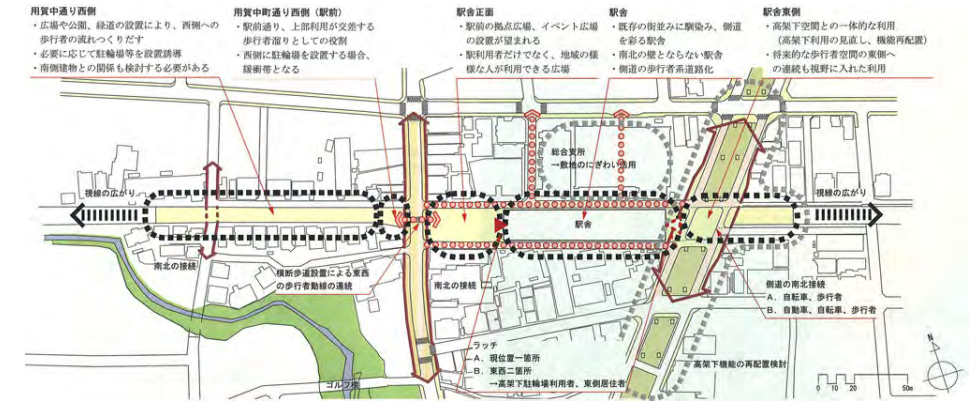
[世田谷区] 1999-2006

東急大井町線等々力駅とその周辺の鉄道の地下化および改良工事に伴う影響を事前検証するとともに将来の駅周辺のあり方検討のための調査であり、区役所内ワーキングチームにアブルが作業チームとして参加し、地元「東急大井町線急行乗り入れを考える会」との意見交換会を行い、その中間報告のとりまとめを行った。

2006年度は同駅地下化に伴う駅改札位置候補が提示され、歩行者動線変化に伴う地区まちづくりへの影響を予測し、将来の駅周辺街づくりのあるべき姿の議論のたたき台を作成した。並行して電鉄側地元説明会における地下水環境影響に対する意見等を踏まえ、当面事業は見送られることとなった。



調査対象地域図

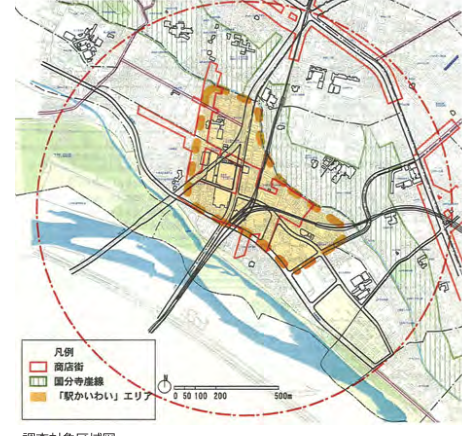


経緯 大井町線沿線地域街づくり調査'98.7~'99.3 / 等々力駅周辺街づくり基本方針策定調査'05.8~'06.3
担当: 中野、金光、星野、天野、田邊、池田

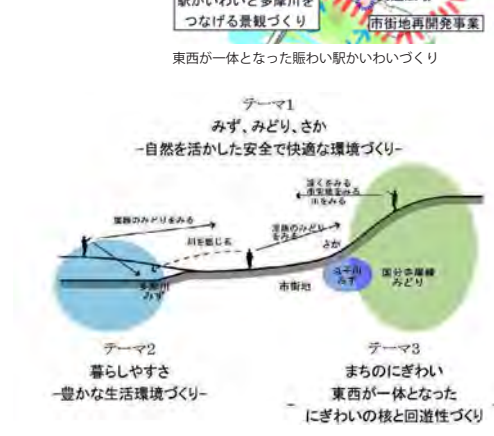
■二子玉川まちづくり方針(案)

[世田谷区] 2006-07

東急田園都市線・大井町線二子玉川駅周辺では、駅東地区での市街地再開発事業が予定され、駅周辺の商業および業務の更なる発展、拠点機能の充実が図られつつある。本調査は、地区内事業者や民間事業者、市民団体等のこれまでの様々な取り組みを整理し、地区全体としての駅周辺のにぎわいをテーマとする街づくりの指針としてのグランドデザインを検討したものである。



調査対象地域図



街づくりのテーマ

経緯 二子玉川街づくり基本方針(案)策定に関する調査'06.10~'07.3 世田谷区 / 二子玉川街づくり基本方針策定及び地域が主体となった取り組みに関する調査'07.7~'08.3 世田谷区
担当: 中野、田邊、池田、田澤、佐々木

■区内大規模敷地の土地利用転換に関する基礎調査

[世田谷区] 2007-2010

区内には多くの国有地が存在しており、国の遊休地の民間への売却の方針が打ち出される中で、区独自にこれらの大規模敷地の現行規制のもとでの中高層建築物の建設可能性チェックに着手した。検討作業はそれぞれの敷地条件ごとに建替えシミュレーションを行うとともに、具体的な街づくり手法・規制内容の方向性等を整理した。対象となったのは用賀3丁目(2006~2007年度)、上用賀4丁目(2006~2007年度)、深沢2丁目(2006年度)、深沢1丁目(2008年度)の4地区に及んでいる。



意見交換会のポストイットカード



用賀3丁目地区地区計画(案)



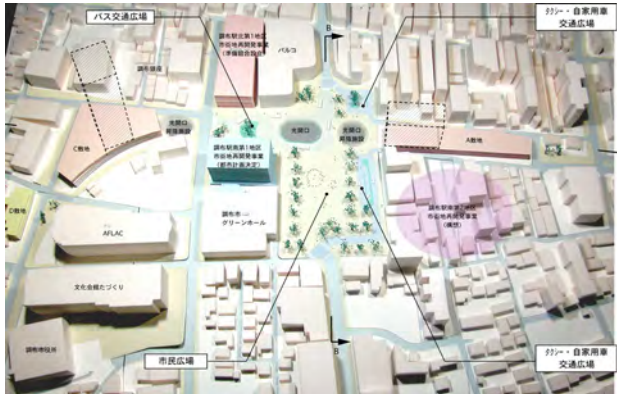
意見交換会の風景

経緯 世田谷大規模敷地の土地利用転換に関する基礎調査(用賀3、上用賀4、深沢2)'06.9~'07.3 世田谷区 / 用賀3丁目地区地区計画策定調査'07.5~'08.3 世田谷区 / 上用賀4丁目財務省関東財務局用賀住宅敷地調査'07.10~'08.2 世田谷区 / 世田谷大規模敷地の土地利用転換に関する基礎調査(深沢1丁目)'09.12~'10.3 世田谷区
担当: 田邊、池田、田澤、佐々木

京王線国領・調布駅間の連続立体交差事業（地下化）に伴う、新駅前広場および周辺整備における構想策定のために財udcのもとに委員会（委員長・岸井隆幸日本大学教授一当時）が設置され、アプルは委員会検討資料作成、関係機関協議等を担当した。

調布駅については地下空間への自然光採り入れなども含めた駅空間の計画変更を提案し、関連する駅周辺鉄道跡地利用のあり方、周辺再開発計画との連携、駅前広場の積極的な市民利用などの可能性、および駅周辺の将来ビジョンの検討を行った（市）。

あわせて鉄道上部および周辺の低利用地等を活用した開発計画検討、都市計画や地区計画の変更、地区内における容積等の再配分や公共機能の再配置、事業間連携の可能性やコーディネート手法、具体的な事業計画検討を行った（京王電鉄）。

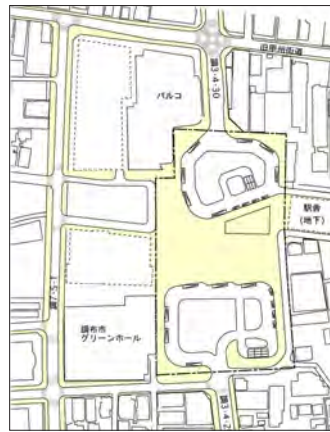


調布駅周辺整備の模型による検討プロセス



南北一体型駅前広場整備イメージ（案一地上部）

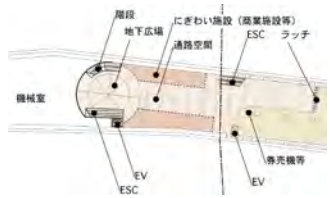
経緯 連立による魅力的な駅前広場の創出：調査'03.1~'03.3 / 調査2'03.4~'04.3 / 調査3'04.6~'05.3 / 地下連立に伴う都市デザインコーディネート業務'03.12~'04.3 / 調布駅及び周辺市街地に関する現況調査'06.1~'06.3 京王電鉄 / 中心市街地駅前広場及び周辺整備等に関する調査'06.4~'07.3 調布市・財udc 担当：中野、岩村、加藤、田邊、池田、伊藤、佐々木



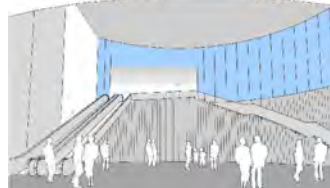
調布駅南北駅前広場都市計画決定（原案）



調布駅南北バス動線連絡案（提案）



南北一体型駅前広場整備イメージ（案一地下部）

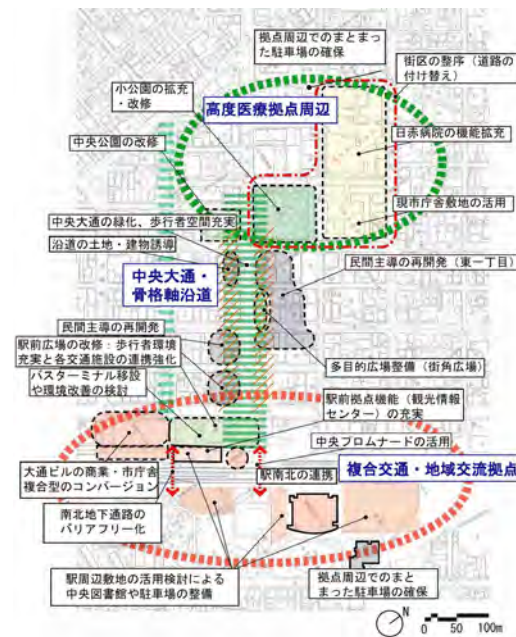


地下部空間イメージスケッチ

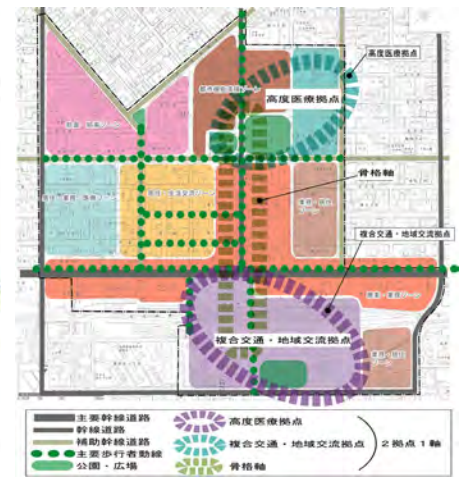
1市3町合併後の新北見市は中心市街再活性化、北見赤十字病院や市庁舎建て替え問題等も含めたまちづくりの包括的な検討のために都市再生整備検討委員会を設置した。アプルは作業チームに参画し、2007年3月には「都市再生整備基本構想」のとりまとめをおこなった。地元説明会の段階で地元大型百貨店の閉鎖・撤退が発表され、その構想は凍結された。その後、中野が都市再生コーディネーターとして関わり（～2012年）、デパート施設の市庁舎活用計画と跡地の日赤病院拡張計画が、市議会承認となり、庁舎仮移転と同病院建て替えが実現した。



新北見市の範囲



都市再生整備の基本的考え方



土地利用ゾーニングと2拠点軸



都市再生整備構想の提案

北見市都市再生整備専門会議答申骨子

今後の環境重視型社会、少子・高齢社会の到来を踏まえ、中心市街地へ居住人口を呼び戻すために、安全で安心して暮らせる快適な環境、そして市民及び来街者が訪れやすい交通利便性の向上等を推進する。

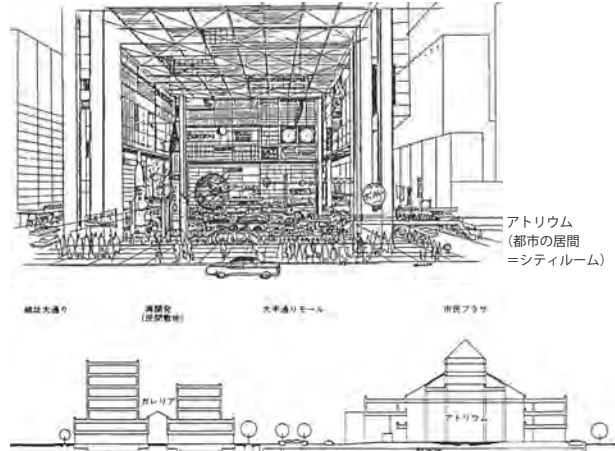
- (1) 生活利便施設等の郊外転出への流れを見直し、公共施設等は率先して中心市街地への回帰を促す。
- (2) 空き店舗等への新規施設立地を促し、建物上層部への民間の住宅立地（街なか居住）も検討する。
- (3) 駅周辺の交通結節機能の充実を図り、中心市街における駐車場を適正に配置する。
- (4) 高齢者などの交通弱者の方々も歩きやすい歩行者環境づくりを推進する。
- (5) 公園・緑地の拡充整備・街路緑化を推進し、緑あふれる快適環境都市の実現を図る。
- (6) 今ある自然を市民が共有・継承し、暮らし易い快適な中心市街地の姿を回復する。
- (7) 周辺複合交通・地域交流、高度医療の2拠点と、中央大通沿道の2拠点1軸実現のための施策を展開する。

経緯 北見市都市再生整備基本構想策定業務委託'06.1-07.3 財udc（北見市）住宅都市問題研究所と協同 / 北見市都市再生土地利用検討図作成'08.2~'08.3 北見市 / 北見駅周辺地区都市再生資料作成'08.10~'11 北見市 / 北見市都市再生コーディネーター（中野）'08.4~'12.12 北見市 担当：中野、加藤、田邊、池田、笠間、伊藤、柴田、佐々木、田澤

対象地は富山市の中心部、市民会館に隣接する地区である。都市機能施設の郊外化、居住人口の流出等に見られる中心市街地の衰退現象に対する処方策として、市民病院の移転跡地を種地とし、周辺公共施設も含めた再開発構想を立案した。

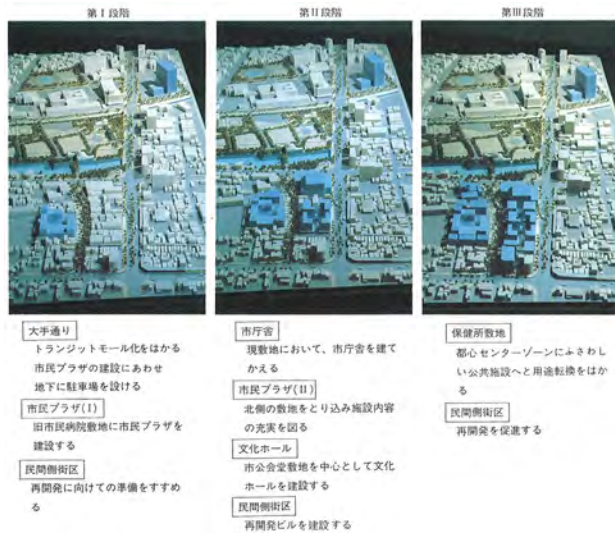
ここでは新たな市民活動拠点としての市民プラザ、城址公園、松川から総曲輪商店街にいたる大手モールの提案、周辺の再開発の段階的構想の提案、富山駅前通りのシンボルロード整備、冬期(積雪時)にも市民が集えるアトリウム(都市の居間=シティールーム)などを提案してきた。

作業は横総合計画事務所とアブルの共同作業とし、東京大学都市工学科森村道美教授(当時)の助言のもとに進められた。なお市民プラザと大手モールは横総合計画事務所の設計に委ねられ、シンボルロード整備(県事業)、市街地再開発事業等の関連事業はほぼ計画に基づき実施に移されている。またアトリウムは位置を変えて隣接する総曲輪商店街の一角に実現している。



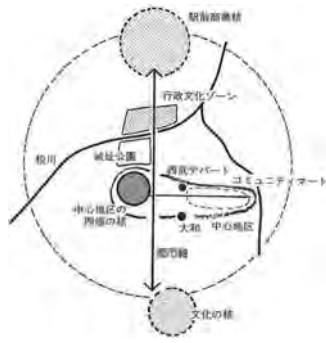
アトリウム
(都市の居間
=シティールーム)

市民プラザの提案(この提案は後に実現することとなった)

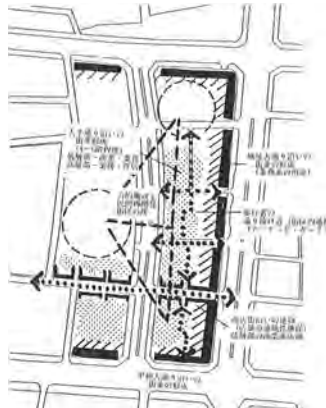


整備構想案 A 段階計画

経緯 富山市総曲輪西地区整備構想'85.1~'87.3(富山市)



都心の核としての総曲輪地区



再開発構想概念図



整備構想案 A

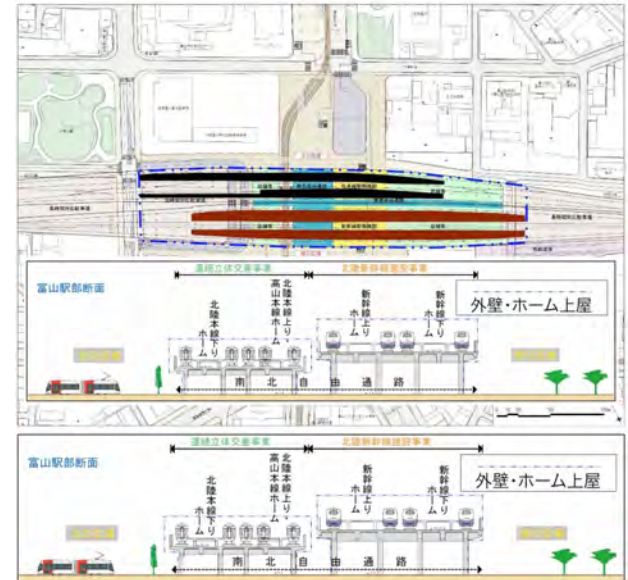
担当: 中野、北嶋、共同: 横総合計画事務所

富山駅周辺地区では2015年の北陸新幹線開業に向けて、連続立体交差事業、駅前広場周辺施設整備が、鉄道、県、市等の関係機関のもとに進められてきた。本業務は新幹線と在来線の2つの駅についてのデザインプロポーザル実施要綱作成およびプロボ事務局支援を行ったものである。

「富山駅周辺景観デザイン検討委員会(西村幸夫・東京大学教授)」が設置され、駅及び周辺施設が県の玄関口として、富山らしく魅力あるものとなるよう検討し、この委員会のもとで、景観デザイン計画案を作成する「景観デザイナー」を選定することとし、その事務局を財udcのもとで担当した。最終審査の結果、小野寺康都市設計事務所が特定された。



富山駅周辺景観デザイン検討委員会



プロポーザル要綱資料より



第二次審査に残った5チームの提案書:
①小野寺康都市設計事務所 ②石橋 裕之
 ㈱ジェイアール東日本建築設計事務所
③土橋 健司 ㈱交建設計 ④西村 浩 ㈱ワー
クヴィジョンズ ⑤工藤 和美 シーラカン
ス&H ㈱

経緯 JR北陸本線等富山駅付近連続立体交差事業に係る景観デザイン検討調査'06.12~'08.9(財)udc(富山県・富山市)

担当: 中野、池田、笠間、佐々木