

駅周辺の再開発を契機とした駅前大通りの景観整備に関する研究

Landscape improvement of the main street in front of station with redevelopment

磯野研究室 18B2006 李 載皓

18B2059 鈴木 貴紀

1. 研究背景と目的

1.1 研究背景

都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、1969 年の法律が制定されて以来、数多くの地区で実施され、成果をあげてきた。再開発事業に関連したさまざまな事業が再開発事業を補完し、周辺地区との一体的整備が実現しつつある事例もあるものの、その多くは再開発による整備が当該施行地区内に留まり、周辺市街地への波及効果は顕在化せず、逆に再開発地区と周辺市街地との格差が拡大するなどの問題が生じてきたと指摘されている¹⁾。

市街地再開発の中でも駅周辺の再開発は、駅舎の建て替えを契機に行われる。この再開発において駅及びその周辺は市街地の拠点となることが期待されるものの、駅舎の建て替え事業だけでその目的を達成することは困難で、周辺と一体的な整備プログラムが必要とされる²⁾。つまり、駅の周辺地区において再開発に合わせた検討が必要となり、景観整備（イメージ）にも大きく影響する。

その中で鉄道を利用した来訪者が駅を出て初めて目にするようになる駅前景観はその街の顔ともいえる。この既知の事実に基づけば、駅前通りは街への印象に大きな影響を与えるものであり、その景観整備は重要である³⁾。

1.2 目的

本研究では駅再開発を契機とした駅前通りの景観整備について、現状と行政が求める景観整備の方針との比較を行う。その上で景観整備の課題を整理するとともに、整備にあたり今後検討が必要となる事項等を明らかにし、課題解決に向けた基礎的知見を得ることを目的とする。

2. 研究の方法

2.1 対象地の選定理由

千葉駅は千葉県の県庁所在地に位置し、6 路線が乗り入れられている他、駅前にはバス 55 路線が発着するバス乗り場等が整備されている千葉市及び千葉県の中心的な交通結節点である。現在、千葉駅と周辺地区は一体的に再開発が進められており、その中でもプロムナードは進行中の千葉駅東口地区再開発事業と近接する大通りである。また、都市景観推進地区の対象地であり、地区景観デザイン方針に基づく景観形成の取組みが 17 年に渡って進められている⁴⁾。そして、千葉駅東口駅前広場は東口からプロムナードに向かう際に必ず通り、駅前広場から駅前大通りへの視認性³⁾について記載されていた。

以上から本研究は、千葉駅近傍の中央公園プロムナード

ド（以下プロムナードという。）と千葉駅東口駅前広場（以下駅前広場という。）を対象とする。

2.2 研究構成

本研究の研究構成をフロー（図・1）で示す。

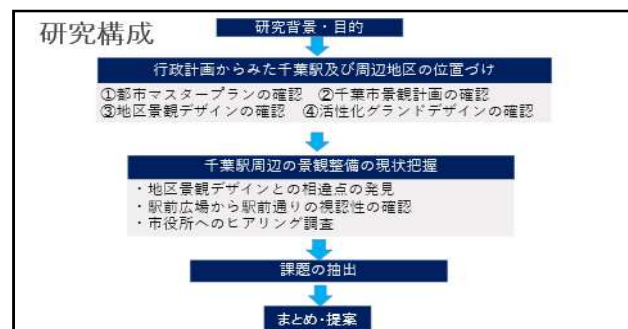


図-1 研究構成図

2.3 調査方法

2.3.1 市役所へのヒアリング調査

地区景観デザインを策定した千葉市都市局都市部都市計画課に対し、目指すべき駅前の景観形成の在り方や課題点等について、ヒアリングを行う。

2.3.2 地区景観デザインの遵守状況の実態調査

地区景観デザイン基準の対象物（以下「対象物」という。）が基準に基づいて整備されているか、次の手順で調査を行う。

- 1)地区景観デザインを整備基準ごとに整理する。
- 2)現地で iPhoneXS の初期カメラを使用し、対面の歩道上から対象物の全体像を撮影する。なお、対象物が障害物で隠れた際はその近くから補足写真を撮影する。
- 3)2)で得られた情報から、対象地内に存在する建築物ごとに 1)をもとにデータベースを作成し、比較を行う。

2.3.3 駅前広場からの視認性の写真調査

千葉駅東口駅前広場からのプロムナードの視認性について調査を行う。使用するカメラは「THETA」の 360° カメラとし、地上からの高さ 1.5m の位置で駅前広場の端から端まで一歩ずつ写真撮影を行い、プロムナードが駅前広場から目視可能か等を確認する。

3. 行政計画から見た千葉駅及びその周辺地区の位置づけ

3.1 各行政計画及び事業計画の共通点・相違点

千葉市行政計画及び事業計画（千葉駅活性化グランドデザイン、中央公園プロムナード推進地区、千葉市景観計画、千葉市都市計画マスタープラン）を整理し、千葉駅及びその周辺地区の位置づけの把握を行った。

千葉駅周辺は千葉県の中心としての賑いの形成・歩行者の回遊性・風格のあるまちなみを目指している⁴⁾⁵⁾。その中で、中央公園プロムナードは賑わいと風格のあるシンボルとなる景観形成を目指している⁶⁾⁷⁾ことが明らかとなった。それに向け、駅周辺の再開発に伴い、駅前広場から風格ある駅前大通りへの視認性の確保⁴⁾をまちづくりの方向性の一つとして挙げている。しかし、シンボリックな空間づくりを進めるため、プロムナードを中心とした一体性のある街並みの形成や都心空間の骨格となる快適な歩行空間を創出するための具体的な景観整備の方向性や基準について、駅周辺の再開発に伴う見直しは行われていなかった。

4. 千葉駅周辺の景観整備の現状把握

4.1 行政の現状・課題の認識（ヒアリング調査）

市は1979年頃から中央公園プロムナードについてちばの顔として多くの来訪者の印象に残るような、プロムナードのシンボル性を高めたまちなみを目指した景観整備を推進しており、引き続きそれを目指した景観整備を継続する意向を確認できた。その中で地区景観デザインは景観条例及び計画を補完するものとして運用しているが、強制力がなく、違反に対して法的な措置を取ることができないことに苦慮していた。これら景観形成・基準違反の対応には地権者の理解が必要であり、市は地権者との勉強会を年に2回程度開催し、情報やお互いの認識を共有しており、市はこの取り組みを重視していた。

また、プロムナードは景観形成推進地区であり推進指定地区ではないため、推進指定地区に指定するには基準等を改定する必要があることが明らかになった。

4.2 景観デザインの遵守状況の把握

デザイン基準策定前に建設された既存不適格の建物が7割を超えており、建物の高さや壁面の色彩等基準に不適格な対象物が存在していた。また、窓面広告物など躯体工事等莫大な工期や経費を伴わないにも関わらず、デザイン基準への対応ができていない対象物も存在した。以上より、地区景観デザインは守られていない点が複数存在し、風格と賑わいのある街並みが実現しているとは言い難い現状であった。

4.3 駅前広場の視認性の課題

駅舎の出入口を視点場とした際、プロムナードは視認不可能であった。また、駅前広場を視点場とした際、モノレールの柱や公衆トイレなどに遮られ視認することが出来ない箇所や角度によって視認することが出来ない箇所が存在し、視認できる場所が限られていた。

5. 結論

本研究で今後の千葉駅前の景観整備について以下の知見が得られた。

1)地区景観デザイン：風格と賑わいある街並みを目指

す方向性は示されているものの、駅周辺の再開発に伴う一体的な景観整備の方向性は確認できなかった。また、景観整備基準の対象物は建築物・構造物共に違反している対象物があつた。改善にあたり、のぼり旗や壁面広告物など費用と工期がかからないものも存在した一方、建物の高さや色彩など費用と工期がかかるものも存在した。これらを改善するためには、地権者の協力の下、駅周辺再開発とともに改善を進め、段階的に変化を促していく必要がある。そのためには地権者の理解・協力が必要不可欠であり、市との勉強会の回数の見直しや参加の機会や開催方法を工夫し、官民の相互の考えをより深く共有する必要がある。

2)活性化グランドデザイン：駅周辺再開発の一体性を図るため、駅前広場からプロムナードへの視認性の確保は重要だが、遮蔽物により不可視となった場所があり、現状の計画に具体的な改善案がない。遮蔽物は全て公共物であり、改善に向け行政の積極的な取り組みが必要である。例えば道路付帯物の内、移設可能なアメニティ機能（公衆トイレ等）を設定目的とする構造物は移設し、地下通路入口など移設が難しい構造物は構造躯体ではない壁面の一部を遮蔽可能な素材へ変えることが視認性の確保の有用な手段の1つと考えられる。

以上より、千葉駅及びその周辺の再開発で新たな賑わい創出や回遊性を高める方向性が示されているものの、プロムナードの景観整備について現状に応じた課題や再開発に応じたルール改正が行われていない等、駅前景観整備に改善の余地があつた。このことは、より魅力的なプロムナードの景観整備には駅再開発におけるまちづくりの方向性を加味したルール改正が必要であることを示している。その際に、地権者の協力の下、段階的に取り組むことが大事である。

6. 註・参考文献

- (1)日本建築学会計画系論文集 60 巻 (1995) 478 号 p. 151-160 駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究、1995.12.30
- (2)国土交通省、駅まち再構築事例集、2020.7.6
<http://www1.mlit.go.jp/toshi/content/001352055.pdf>
- (3)日本知能情報ファジィ学会誌 vol.33.No.pp.555-559(2021)駅前通りの色彩分布と中止の空間分布とに誘発される景色の印象
- (4)千葉市、千葉駅活性化グランドデザイン、2020.12.25
<https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/toshinseibi/documents/granddesign2020.pdf>
- (5)千葉市、千葉市都市計画マスタープラン、2016.3.24
https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/documents/toshimasu_gaiyou.pdf
- (6)千葉市、中央公園プロムナード都市景観デザイン推進地区、2004.1.16
<https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/keikan/toshikeikan/documents/chupuro.pdf>
- (7)千葉市、千葉市景観計画、2010.12
https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/keikan/toshikeikan/documents/keikankeikau31_1.pdf