

YASUI

ARCHITECTS & ENGINEERS, INC.

2016.12
No.04

街と、ともに成長する。 Urban Design Works



topics

この秋、参加した
イベント等のご報告です。

富山 event 全国まちづくり会議 10月15日(土)16日(日)開催



今年で12回目を迎える日本都市
計画家協会主催の「全国まちづく
り会議」。「伝統と創造のまちづくり
」をテーマに富山県高岡市で開催
されました。
当社は、まちづくりに取り組ん
でいる団体・企業の活動紹介パネ
ル展示やポスターセッションで「半
田赤レンガ建物」の紹介を行い、
参加者との間で活発な意見交換が
行われました。

大阪 event 北大江たそがれ コンサートWeek 10月9日(日)~15日(土)開催



写真:北大江たそがれコンサート実行委員会

当社大阪事務所が活動に参加し
ている「北大江地区まちづくり実
行委員会」主催の音楽イベント。
11回目となる今年も様々なプロ
グラムで街全体が音楽で盛り上
りました。
最終日恒例の北大江公園野外コ
ンサートは、今年は昼の開催。秋
晴れの空の下、公園の緑に包まれ
る中で、クラシックオーケストラ
を中心に、子供から大人まで様々
なアーティストが登場し、お客様
と演奏者が一体となり盛り上がり
ました。

大阪 event 生きた建築ミュージアムフェスティバル 11月5日(土)6日(日)開催

「生きた建築」を通して、一味違った大
阪を感じられるイベント。通称「イケフェス」。
2013年、10プログラム12建物公開から
始まったイケフェスは年々拡大し、4回
目となる今年は、106プログラム76建物
が参加。近代建築から最新ビルまで様
々な建物が一斉に特別公開される日本最
大級!の建築イベントです。



ビルが語り出す「ギンギラ太陽's」の公演の様子

今年のキックオフイベントは、博多の
劇団「ギンギラ太陽's」による「ビル
がビル物語を語る?」ハチャメチャな
イケフェス紹介イベントを開催(11/4)。
毎年恒例となったクロージング公開シ
ンポジウム(11/6)は、イギリスから「
オープンハウスロンドン」(毎年9月の2日
間、800建物が公開、イケフェスのモデ

ル)の創始者であるV・ソートンさん
が参加し、オープンハウス25年の取り
組みを紹介。大阪府立大学の橋爪先生
等とイケフェスのこれからについてア
ツイ議論が繰り広げられました。
今年も多くの方々が大阪の街と建築
を楽しんだ2日間になりました。来年の
イケフェスもお楽しみに。

大阪 event 安井オープンハウス 11月4日(金)5日(土)開催

大阪事務所1階で開催する「安井オ
ープンハウス」。9回目となる今年
は、イケフェスのプログラムの一つ
として日程を合わせて開催しました。
「●●●なBIMの世界」と題し、建
物を設計するツールである「BIM(※)
」をテーマに、映像やVRゴーグルな
どを用いた体験型の内容でご紹介しま
した。



※BIM (Building Information Modeling) : 3次元
の建物のデジタルモデルに、構造や設備、コスト、
仕上げなど様々な情報を一つのデータで管理でき
る建築物のデータベース

名古屋 event 写真家 村井修 半田写真展「めぐり逢ひ」 9月16日(金)~10月16日(日)開催

江戸時代から醸造業等で栄え、歴史
ある街並みが残る愛知県半田市を舞
台に、写真家 村井修さん(半田市出
身)の写真展が開催されました。美
術館等ではなく街に点在する建物
(メイン会場に「半田赤レンガ建物」、
その他「旧中荏半六郎」等全5会場)を
会場にした日本史上最大級の一作家
による街を舞台にした写真展となり
ました。会期中約5万人の方が来場
し、醸造の香りと歴史文化の薫り
を感じながら、大小さまざまな会
場を巡り、村井さんの写真と半田
の街を楽しみました。



1.写真展の様子。2.メイン
会場の半田赤レンガ建
物。3.オープニングパー
ティで知多酒を片手に談
笑する村井さん(右)と
佐野(左・当社社長)

今回の写真展は、当社が実行委員
会の一員として携わりました。2015
年に半田赤レンガ建物(当社が利活
用計画と改修設計を担当)が竣工し
た際、佐野(当社社長)が「ここで展
覧会ができるのではないかと、村井
さんの長女久美さんにつぶやいたの
が始まりです。村井さんが故郷での
写真展開催を望まれていたこともあ
り、生涯回顧的な
展覧会として実現しました。

●「TIME AND LIFE/時空」村井修 写真集
写真展の開催を記念し、写真集が赤
々舎より発行されました。変貌す
る時代と空間を見つづけ、其処に
宿る生命を刻印した70年の足跡
です。

追悼 写真家 村井修さんは、愛した郷
里・半田での写真展開幕を見届け、
10月23日に逝去されました。最
期まで奇跡の瞬間を逃さない偉大
な写真家でした。ご冥福をお祈り
いたします。



京橋
トラストタワー



東京汐留
ビルディング



丸の内
トラストシティ



Project #04 森トラストとの協働による都市づくり

1999年3月に当時の森ビル開発（現・森トラスト）との業務提携が始まった。多くの都市レベルの開発プロジェクトが、両社の全社的協働体制によって実現された。現在、両社の関係は次のステップに進み、今なおまちづくりに対する取組みが続いている。

都市における良質な社会資本を産み出す責務は、事業者も設計者も同じかもしれない。我々の協働の場合、その社会資本とは、時として道路であり、オープンスペースであり、建築であり、まちそのものである。その社会資本の持続可能性は、社会性、経済性に裏打ちされた質の高さによって実現され、共通の目標として認識されていた。

質の高さのとらえ方は様々である。同じ経済性に裏付けられた質の高さをそれ以外の尺度で客観的に判断することは非常に難しい。建築空間や都市空間を産み出す上で設計者もつとも心を砕く部分の一つである。設計者が求めるのは恒久的で普遍的な価値かもしれない。一方、事業者にとつての価値は、彼らの顧客の価値を通訳する形で現れる。そこには恒久性や普遍性ももち

ろん一つの答えであり得るが、一方で別の考え方にたどり着く場合もある。商品性という価値である。この価値は一見、普遍性や恒久性から遠いところにあるようにも見えるが、一方でこの価値が次代の考え方を切り開くことがある。そこには空間を突き詰めるのとは全く異なる視点、志向が隠れている。

東京汐留ビルディングで1000坪を超える巨大プレイトオフィスで世界標準先端のワークプレイスを実現したこと。丸の内トラストシティのホテルが政府が観光政策に力を入れ始めたところに、海外の賓客を迎え入れるための「国際級ホテル」のあり方、運用を都市計画で提案し、実現したこと。東京ワールドゲート虎ノ門トラストタワーで海外からの移住者に対するあらゆるサポートを実現することで国家戦略の実現をめざすこと。これらはエポックメイキングな新しいソフトウェアとその実現のためのハードウェアの追従によって初めて実現できるものではないかと考える。

（設計部部長 熊谷泰彦）

東京汐留ビルディング

当社で初めて手がけた再開発地区計画（現・再開発等促進区）によるプロジェクトである。

汐留地区においては、JR、地下鉄、新交通「ゆりかもめ」などの様々な公共交通の接続に配慮して、地表に加えて、地下歩行者通路・ペデストリアンデッキの3層にわたる歩行者動線が形成されている。本建物においては、地下に設けたサンクンガーデンの上部にキャノピー（庇）つきの3層吹き抜けの空間を整備して、いずれのレベルからも建物に入りできるようにするとともに、エスカレーターによって階層間を円滑に移

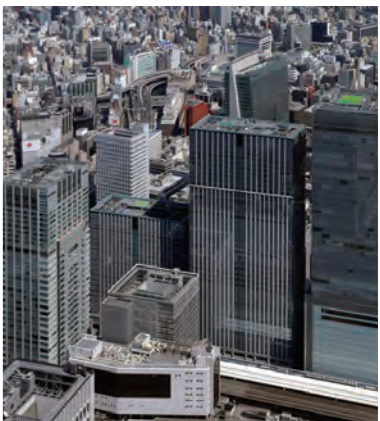


所在地:東京都港区東新橋一丁目
用途:事務所、ホテル、店舗等
構造:S造・SRC造
規模:地上37階、地下4階、塔屋2階
敷地面積:17,847㎡
延床面積:191,394㎡
竣工:2005年1月
撮影:川澄・小林研二写真事務所

動可能としている。なお、サンクンガーデンは、再開発地区計画（当時）において土地利用を支えるために整備が求められる2号施設（現・主要な公共施設）であるが、2号施設の上空にキャノピーを設けたのは都内初である。

また、隣接敷地との景観的な配慮も考慮され、敷地境界部分でそれぞれの街区の外構デザインを協調させ、公共性や利用度の高いオープンスペースを生み出している。

本計画は、再開発地区計画の活用により、指定容積率700%に対して、900%の容積率を実現している。



所在地:東京都千代田区丸の内一丁目
用途:事務所、ホテル、貸会議室、店舗等
構造:本館及びN館 S造・一部SRC造
規模:本館 地上37階、地下4階、塔屋2階
N館 地上19階、地下3階、塔屋2階
敷地面積:12,026㎡
延床面積:本館115,379㎡/N館65,195㎡
竣工:本館2008年11月/N館2003年9月
撮影:三輪晃久写真研究所

民間事業者による東京都内初の都市再生特別地区によるプロジェクトである。

空地だけでなく、導入機能を容積率評価の項目として認めることができるとともに、事業者と設計者だけでなく、東京都と共に、様々な視点で検討を行った。最終的に、国際級ホテル「シャングリ・ラホテル東京」、訪日外国人が利用できる多言語対応の観光インフォメーションセンター「TIC東京」が、機能としての容積率評価の対象となっている。

整備に当たっては、駅前広場の再整備に加えて、

丸の内トラストシティ

本館とN館の間のガラス張りのガレリアを起点として水と緑でしつらえた「いこいの広場」の整備が行なっている。「いこいの広場」は、この土地から出土した江戸城外堀の石垣や玉川上水遺構を再現し、周辺には草花や樹木を配置し、歴史を感じさせる、落ち着いた都会のオアシスを形成している。

本計画は、都市再生特別地区の活用により、指定容積率900%に対して、1300%の容積率を実現している。



所在地:東京都中央区京橋二丁目
用途:事務所、ホテル、貸会議室、店舗等
構造:S造・一部SRC造
規模:地上21階、地下3階、塔屋2階
敷地面積:4,403㎡
延床面積:52,430㎡
竣工:2014年2月
撮影:パウハウス ネオ

京橋トラストタワー

当社で初めて手がけた業務商業育成型の総合設計によるプロジェクトである。

歴史的に建物高さが百尺（約31m）の高さで統一されていた中央通りに面していることを踏まえ、高層部を後退させて、低層部は隣接する明治屋ビル（区指定有形文化財）と壁面の位置及び高さを揃え、重厚な質感を表現するなど、良好な都市景観の形成に寄与している。

外構計画においては、中高層ビルが密集する高密度な市街地となっている京橋エリアにおいて希少な約1400㎡の広大な緑

地広場「グリーンコモンズ」を整備し、都心における憩いの場を形成している。

また、外周道路沿いに広幅員の歩道状空地を整備して地域の歩行者ネットワークを強化すると共に、中央通りに面した1階部分にテラス席の利用も可能なカフェ・レストランを設置することによって、沿道のにぎわい形成に寄与している。

本計画は、総合設計制度により、指定容積率719%（平均）に対して999%の容積率を実現している。

東京ワールドゲート 虎ノ門トラストタワー

「再開発等促進区を定める地区計画」「都市再生特別地区」「国家戦略特区」の三つの事業手法を活用した日本初のプロジェクトであり、国家戦略特別区域における国家戦略都市計画建築物等整備事業として初めて内閣総理大臣の認定を受けている。

空地の整備に加えて、都市基盤の整備（幅員12mの道路の整備や地下鉄駅に接続する地下歩行者通路の整備など）、みどりの創出（生物多様性に配慮した約3000㎡の緑地「葎城の森」の整備など）、国際競争力の強化に向けた都市機能の導入（外



所在地:東京都港区虎ノ門四丁目
用途:事務所、ホテル・サービスアパートメント、共同住宅、店舗、カンファレンス、生活支援施設、産業育成施設、神社等
構造:S造・一部SRC造・一部RC造
規模:地上38階、地下3階
敷地面積:16,210㎡
延床面積:約195,200㎡
竣工:2020年3月予定

国人の生活を包括的にサポートする機能や日本の地域資源を活用した産業の育成と海外展開を支援する機能の導入、防災対応力の強化、都市環境の向上等の様々な取り組みを事業者と共に提案し、容積率の評価に結びつけた。

また、江戸時代に勧請され300年以上の歴史を持つ葎城稲荷神社を移転・再整備するなど、地域に根付いた取り組みも行っている。

本計画は、都市再生特別地区の活用によって、指定容積率500%に対して1000%の容積率を実現している。

Voice of person in charge

従来の枠組みを超えた 新たな都市開発の実現を目指します



森トラスト株式会社取締役 不動産開発本部管掌 増永義彦さん

森トラストグループでは都市に高いプレミアムを創造していくことを目指し、「職」「住」「憩」「楽」それぞれにおいて一流の空間を実現していくことを都市開発の理想に掲げています。併せて、東日本大震災以後はかねてより重視してきた防災・環境性能をさらに充実させ、業界最高水準を実現しています。

開発計画の推進に際しては様々な開発諸制度を効果的に活用するとともに、常に社会のニーズを意識し、マーケットインの発想で開発計画を進め

ていきます。『丸の内トラストタワー本館』では、国際拠点都市との比較に基づく東京都心部におけるグローバルホテルの不足、および必要性をいち早く提言し、2005年に東京都心地域初の「都市再生特別措置法」に基づく都市再生特別地区の都市計画決定を受けました。その後の『仙台トラストシティ』、『京橋トラストタワー』におきましても外資系ホテルブランドの誘致、運営をおこなってきておりますが、我が国の国際競争力をさらに高めるために必要な都

2016年度は、昨年度に引き続き、東海大学杉本研究室と共に、PRE（公的不動産）の活用について、首都圏の3地区を対象にケーススタディを行っています。

5月の第1回全体会の開催後、各地区の個別の勉強会で検討を進め、12月に第2回全体会を開催して、検討状況を踏まえた議論を行っています。



H勉強会

H市のホール建替えに伴う周辺市有地も含めたPRE活用を検討するもので、現在までに4回開催されています。市と情報交換しながら、ホール及び民間収益施設の配置検討、ホールの計画内容の検討、事業の成立性の検討を進めています。



S勉強会

S市の本庁舎移転に伴う本庁舎跡地及び周辺市有地のまちづくり検討を行うもので、現在までに1回開催され、今年度の検討の方向性を議論しています。



K勉強会

K市の本庁舎機能更新に伴う現本庁舎敷地の活用方策を検討するもので、現在までに7回開催されています。本庁舎の移転整備を前提に、本庁舎の窓口機能を現地に残しながら、残りの土地を民間事業者が活用する枠組みで検討を行い、9月に市に対して中間報告を行いました。

現在は、市の意見を踏まえて、他の公共施設の現庁舎敷地への集約化及びその跡地の活用も含めて検討を進めています。

現況、上位計画等を踏まえたK市の対象敷地に係るSWOT分析

	強み S	弱み W
	<ul style="list-style-type: none"> 駅西口より徒歩5分程度 緑豊かな環境 	<ul style="list-style-type: none"> 観光客は駅東口がメイン 日帰り観光客がメインのため、一人当たり観光消費額は比較的小さい 埋蔵文化財で掘削できない部分がある まとまった敷地の確保が難しいエリアである
機会 O	<ul style="list-style-type: none"> IT関連企業の集積 県・市による健康寿命延伸の取り組み 外国人観光客の増加 近隣の洒落たスターバックス 	<p>【SO戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> IT企業向けオフィスビル スポーツ関連施設（フィットネス、スパ等） <p>【WO戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 宿泊施設 クリニック 観光客向けの物販や飲食施設（飲食は宿泊連携した場合の顧客層想定により高付加価値型も考えられる）
脅威 T	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少 生産年齢人口及び年少人口の減少と老年人口の増加に起因する全国有数の速さでの超高齢化の進展 県平均を下回る合計特殊出生率 	<p>【ST戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 女性の就業・起業支援施設（公共部分に支援拠点、民間部分にシェアオフィスや高付加価値型子育て支援施設等） 介護サービス施設（デイケア） <p>【WT戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> マンション

話題の まちネタ

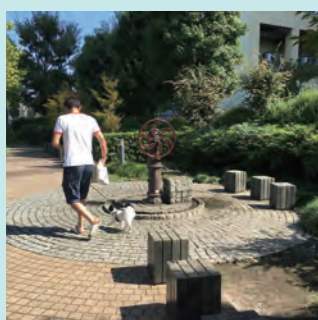
スタッフが
まちを歩いて
気になるネタをご紹介します

調査No. 3
まち調査人
上田至一

2004～2006年に設計監理を担当した、武蔵浦和駅第8-1街区第一種市街地再開発事業（「ニューシティ」）が竣工後10年の節目を迎えたのを期に、久しぶりに武蔵浦和駅周辺を散策してきました。

ニューシティの位置する武蔵浦和駅周辺地区は、さいたま市のマスタープランにおいて、副都心と位置づけられ、職住が近接した緑豊かなオープンスペースのある街を目指すとともに、都市活動を多様化する役割が求められている地区です。

私が常駐監理を行っていた頃は、第2街区のラ



ムザタワーと第6街区のライプタワーが既に竣工していましたが、都市活動の多様性を謳うにはまだまだ道半ばで、私自身、仕事が早く終わった時は赤羽に、終電間近で帰る時には新宿に寄り道して帰るすさんだ生活を送っていました。武蔵浦和駅周辺で暖簾をくぐることはとうとうありませんでした。

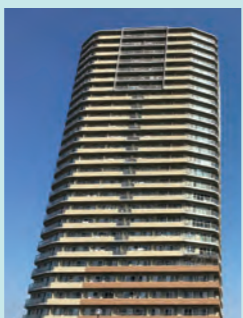
10年経って訪れた武蔵浦和は、再開発事業により街区や駅前広場、公益施設の整備が進み、7棟の超高層住宅が林立している、今年度末には8棟目の超高層住宅が竣工を迎えようとしています。

低層部の商業施設には活気があり、建物を高層化することで生み出されたオープンスペースでは、居住者や就業者、買い物客の方々が、思い思いの過ごし方をされていて、街の成熟を感じることが出来ました。また、人口の増加に伴い街区の隙間や未整備街区での商業活動が盛んになり、綺麗に整った街区とのコントラストが際立って、不思議と魅力的な都市空間が形成されています。

都市景観の見解については様々な議論がありますが、美の純粹性を求めた近代美学の樹立者であるイマヌエル・カントは、建築には概念や関心、目的があることから建築における美を附庸美と呼んでいます。建築を含む多様な要素によって構成される都市景観にも同じことが言えるかもしれません。一方、建築美学の研究者

である大学の恩師は、建築には目的があるにしても、カントが要求しているように関心や概念を離れ純粋美的体験を味わうことは充分可能という立場です。公共性の高い大規模開発に携わる者にとつて、都市景観へのアプローチは極めて重要ですが、久しぶりに武蔵浦和駅周辺地区を訪れて、この建築群のコンダクター達は、再開発という概念の塊である事業の中において、調和と距離をおき「百花繚乱」を志向した（であろう）と思っした次第です。

ラグビー日本代表のエディー・ジョーンズ元ヘッドコーチは、コーチングにもアートはあると言います。その意味は、目指す結果を得るためにいくつもの選択肢から最善を選ぶ「見立て」がアートなのだということのようです。これを再開発の仕事に当てはめると、地権者、参加組合員の意向や資金管理、行政対応等々、様々な調整を整理しながら建物を竣工に結びつける業のことを、アートと言ってしまう



し支えないのかもしれない。であれば、8棟の超高層建物の林立は8人の（あるいはそれ以上の）芸術家の競演と言えるでしょう。そのこと自体が都市景観の質を保証するものでないことは自明ですが、ここに顕れた建築群は、それぞれが高い意識でタクトを振った所産であるから、私には愛おしく思えます。できることなら各プロジェクトのコンダクター一同で、武蔵浦和駅周辺地区を肴にゆつくり杯を傾けたいと思いました。

参考文献
『建築美学講義』上松佑二／中央公論美術出版
『ラグビー日本代表ヘッドコーチ エディー・ジョーンズとの対話 コーチングとは「信じること」』生島淳／文芸春秋