地区の計画手法による緑地空間の保全・整備とマネジメント

宮城大学　舟引敏明

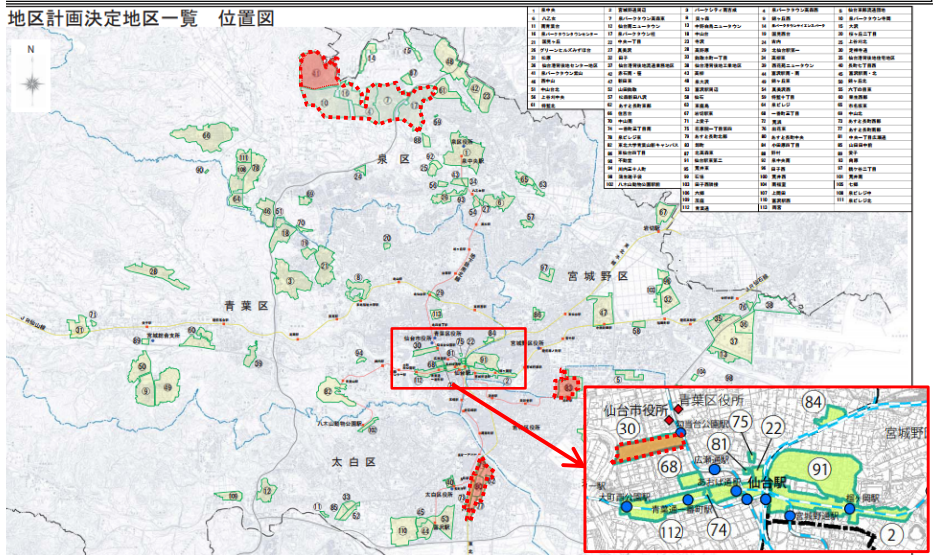
1．緑地確保に果たしてきた地区計画の役割

～仙台市の地区計画の状況から見る～

仙台市の地区計画指定状況

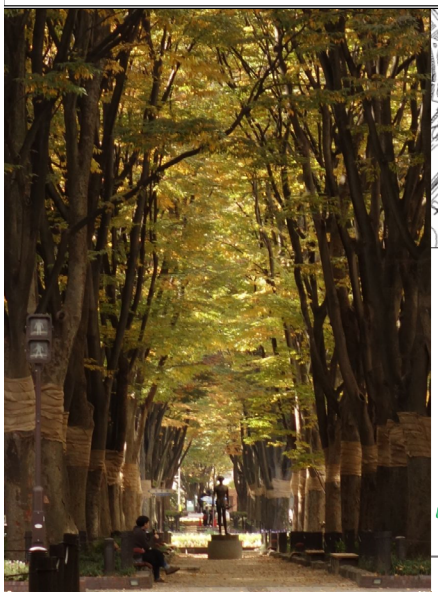
市街化区域面積18,010haのうち地区計画3,010ha：約16.7%を占める

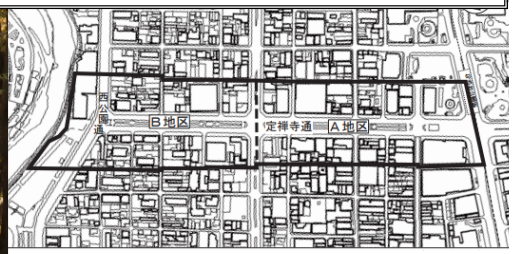
・・・新しい市街地整備の際に地区計画を必ず作成する。

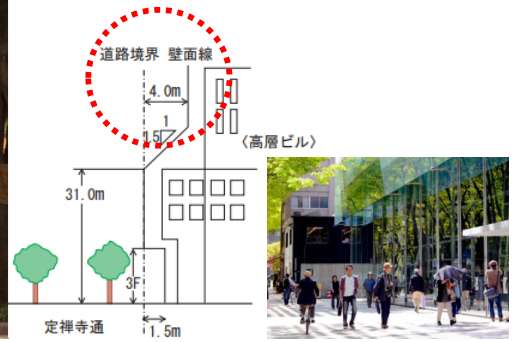


都心の街並み整備（定禅寺通り）

定禅寺通りのケヤキ並木と足回りに配慮した地区計画

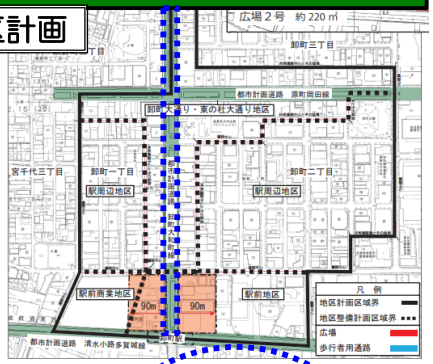


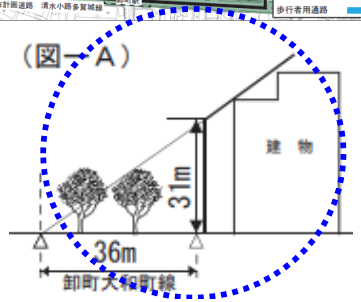




流通業務地区の街並み整備（卸町地区）

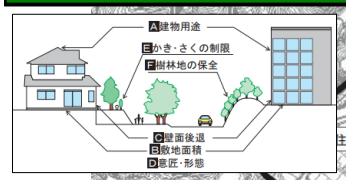
大通りのケヤキ並木に配慮した地区計画

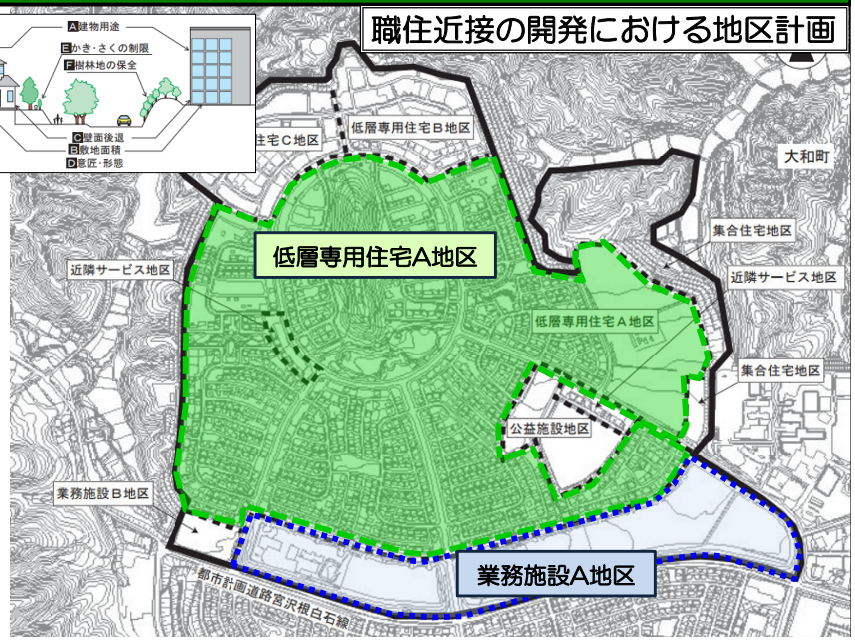




住宅地開発の地区計画（泉パークタウン）

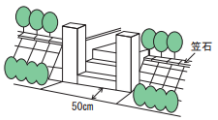
職住近接の開発における地区計画



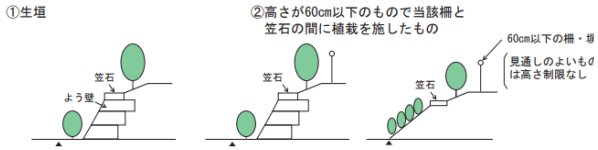


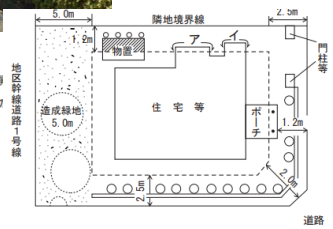
住宅地開発の地区計画（泉パークタウン）

低層専用住宅Ａ地区　住宅地の生け垣、セットバック等を定める



・門は道路境界線から50cm以上後退して設置する。（地区幹線道路１号線及び２号線側は設置禁止。）

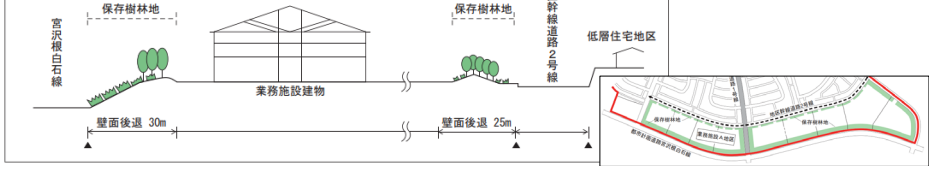




住宅地開発の地区計画（泉パークタウン）

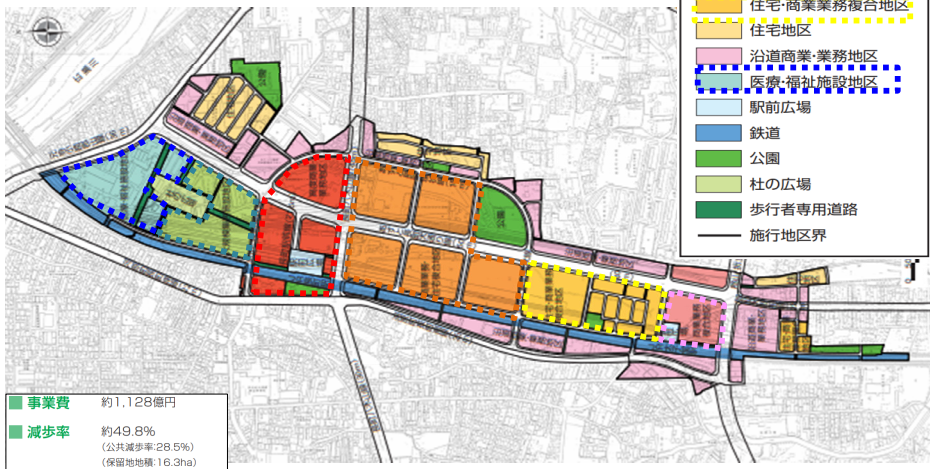
業務施設Ａ地区　幹線街路から業務施設を隠す地区計画

敷地周辺に現存する樹林等は、樹林地として保全する。（保存樹林地の位置は別図のとおり。）



大規模土地利用転換の地区計画（あすと長町）

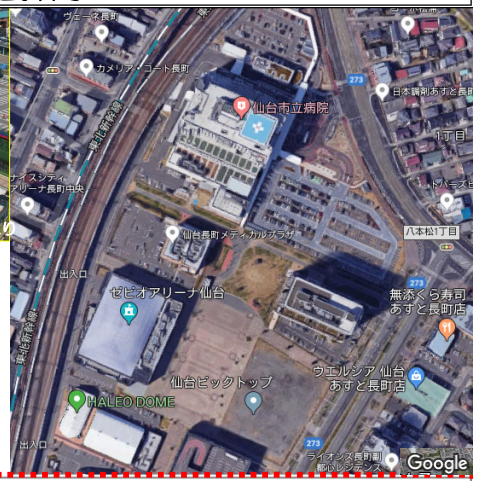
ＪＲ操車場跡地の土地利用転換において、大ブロックの土地区画整理事業と地区計画を併用

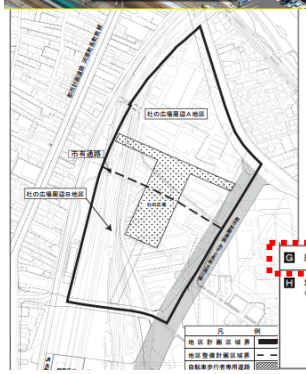


事業費	約1,128億円
減歩率	約49.8% (公共減歩率:28.5%) (保留地地積:16.3ha)
計画人口	従業人口 約12,500人 居住人口 約12,500人

長町北部地区計画（あすと長町）

条例で緑化率を定める地区計画を採用

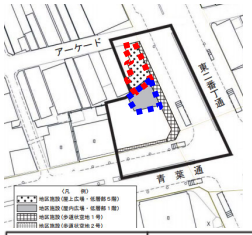




G 緑化率の最低限度	10%（ただし、建築物の敷地面積が1,000㎡未満のものについてはこの限りではない。）
H 垣又はさくの構造の制限	・道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣か植栽を併用した透視可能なさく等とする。 ・自転車歩行者専用道路に面してさく等を設けてはならない。

都市再生特区（一番町3丁目）

特区で確保したオープンスペースの効果は？



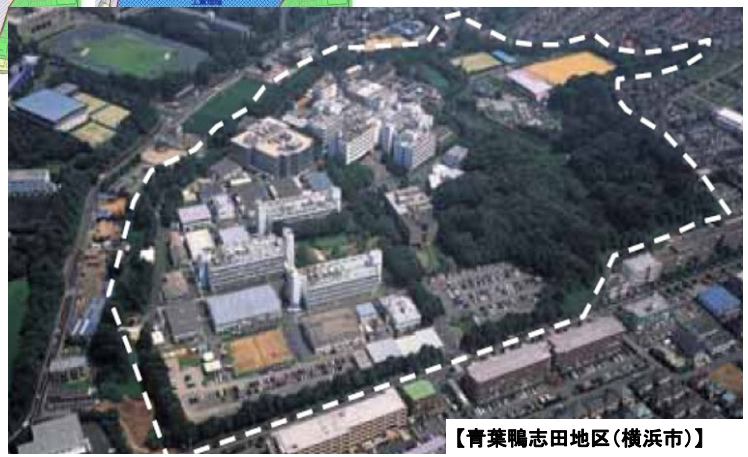
容積率の最高限度	1,050%
容積率の最低限度	600%
建ぺい率の最高限度	70%（※1）
建築面積の最低限度	1,000㎡
高さの最高限度 （右図参照）	高層部　100m 低層部　30m
壁面の位置の制限 （右図参照）	2m 3m 5.5m（※2）

※1：防火地域内の角地にある耐火建築物は＋20%
※2：建築物の柱及び高さ8m以上の部分については適用しない。

一番町三丁目南地区（青葉区）

地区計画等緑地保全条例制度(2004改正)

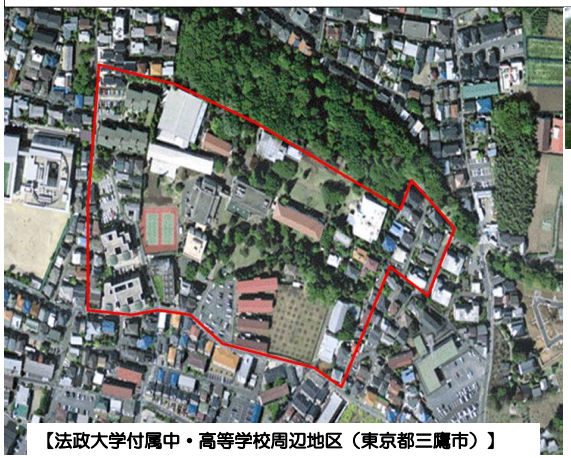
地区整備計画等に樹林地、草地等の保全に関する事項を定めた場合に、条例により特別緑地保全地区と同等の行為規制を可能に



【青葉鴨志田地区（横浜市）】

地区計画等緑化率条例制度(2004改正)

地区整備計画等において、当該地区計画に定められた建築物の緑化率の最低限度を、条例で定めることが出来る制度
※緑化率の最低限度：１０分の2.5を超えない範囲で定める



【法政大学付属中・高等学校周辺地区（東京都三鷹市）】

地区内の既存の緑

地区計画等緑化率条例を踏まえた将来計画

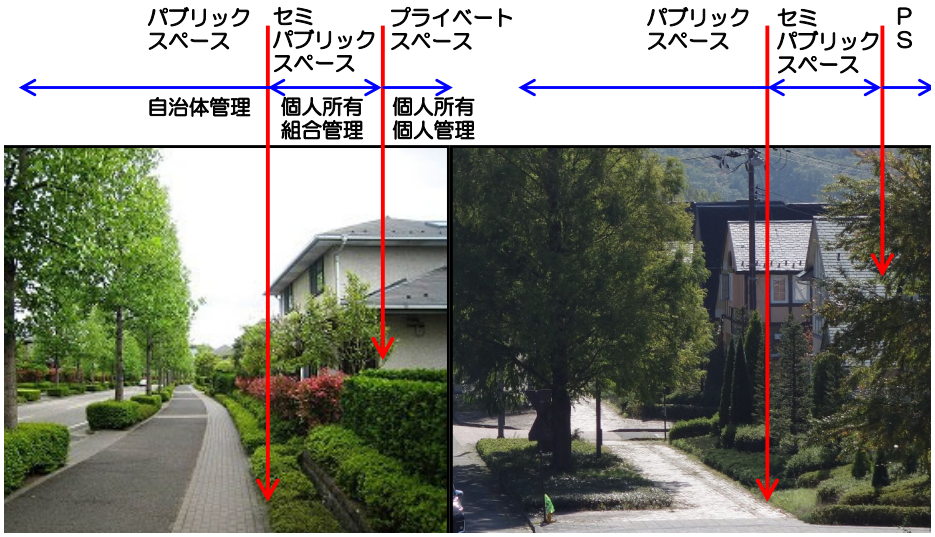
大学の移転に伴う地区の再整備にあわせ、地区計画で緑化率の最低限度を定め、既存の緑を保全・活用した緑豊かなまちづくりを誘導

○地区計画等緑化率条例指定状況（H29末現在）：48都市、136地区、約1,695ｈａ

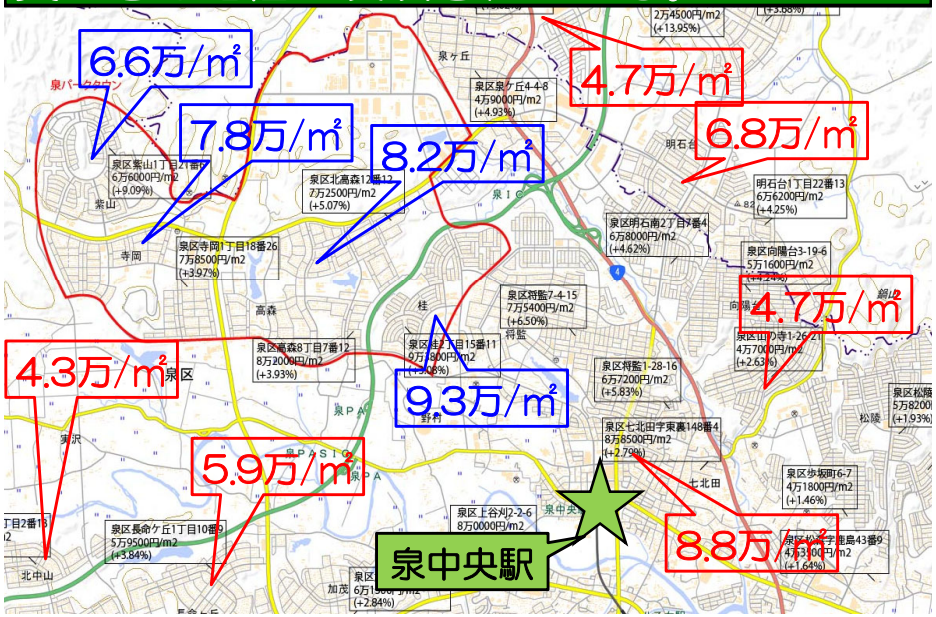
2．緑地によるエリア価値向上とエリアマネジメントへの期待

泉パークタウン　独自の植栽管理ルール

セミパブリックスペース（宅地の一部）は管理組合に管理委託。
実際はエリアの管理会社に管理組合が委託し一括管理



美しさも地価に反映されている。



岩谷大輔　宮城大学（2017年）

オープンスペースからまちをつくる

大丸有懇談会　まちづくりガイドライン

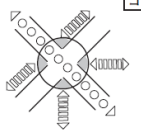
オープンスペースからまちをつくる

空地のネットワークをつくるリレーデザイン

大手町・丸の内・有楽町地区
まちづくりガイドライン２０１４

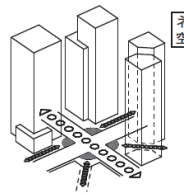
○公開空地ネットワーク型
・単体空地からネットワークする空地への展開

空地誘導コンセプトプラン

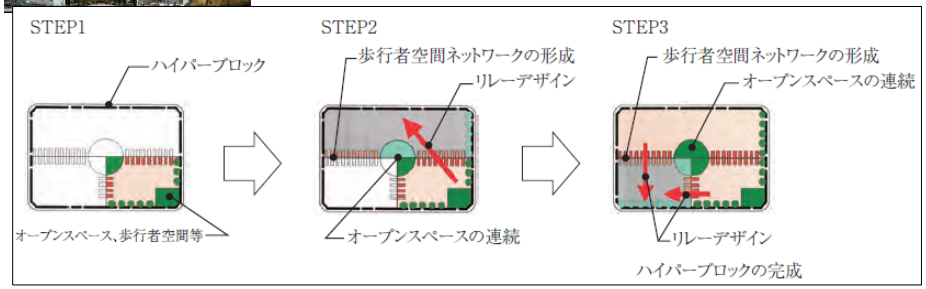


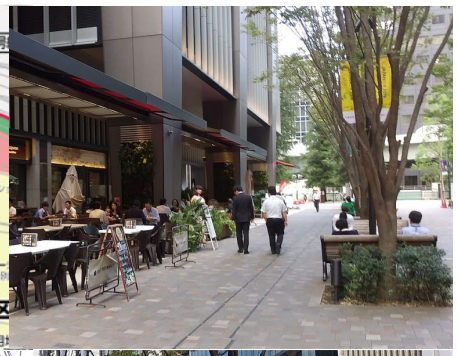
空地誘導コンセプトプランに基づく空地ネットワークの実現

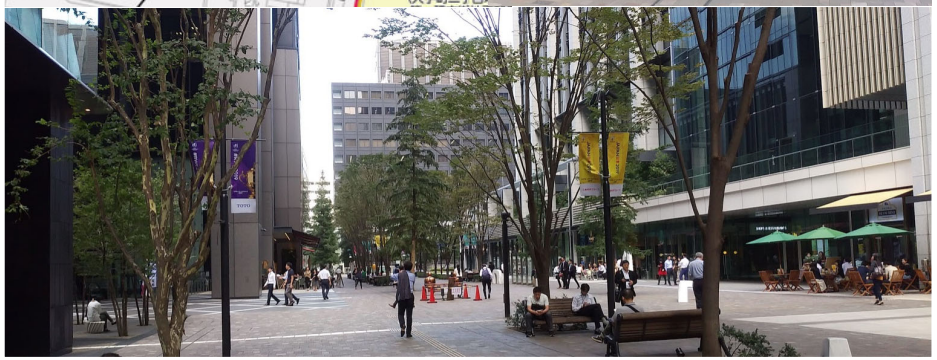
ネットワークする空地の実現



・総合設計
・特定街区
・地区計画
・都市再生特別地区

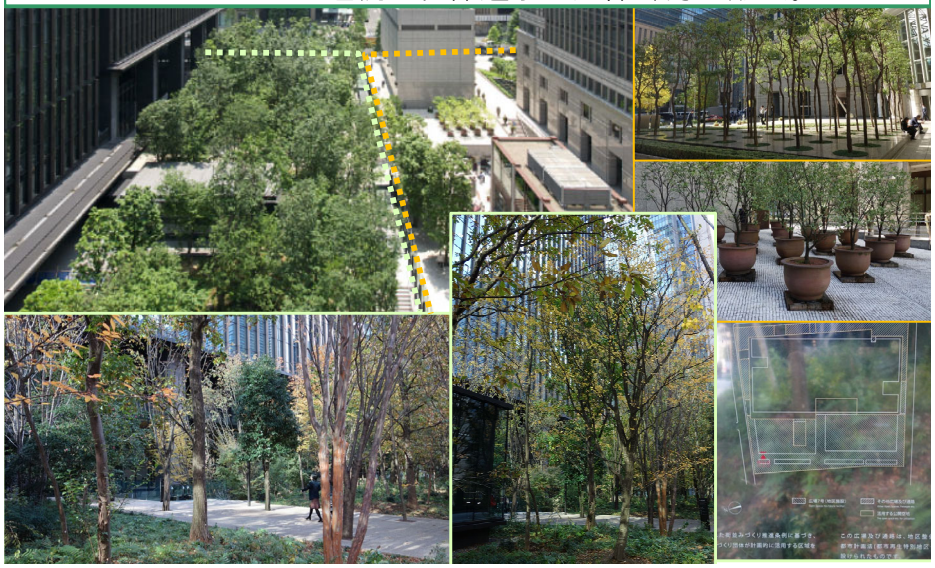






オープンスペースからまちをつくる

大手町タワー（2014）と大手町ファーストスクエア（1997）
のオープンスペースが連続し、仲通りの延伸部分を形成。



オープンスペースからまちをつくる

「てんしば」天王寺公園　Park-PFI
天王寺公園のエントランス部分を再整備して民間事業者が管理

オープンスペースからまちをつくる

「南池袋公園」公園の再整備を契機に地区を変える　Park-PFI

オープンスペースからまちをつくる

日本橋コレドテラスOPEN 2019/9
足元のオープンスペース魅力的にして、人の居場所をつくる。