

## 大阪駅北地区<梅田北ヤード>への提案への提案

# OSAKA・グローリング・ハブ・シティ —繁・華（にぎわい）の復活にむけて—

大阪ガス株都市圏住宅営業部

加茂みどり

大阪ガス株エネルギー文化研究所

弘本由香里

京都大学大学院工学研究科建築学専攻

安枝 英俊

### 1. 背景と計画目標について

関西圏の経済的地盤沈下、その中心である大阪の停滞について、大いに危惧するという記事や報道を目にすることになり久しい。集客施設は集客の機能を十分に果たせず、産業構造の転換も滞り、企業や人材の流出、雇用の悪化など厳しい情勢は否めない。

しかし歴史を振り返ると、大阪はそこに訪れ、住み・暮らし、または商売を営む人々が、生き生きと活動する町であった。町は町民の自治により見事に運営され、各地から集まつた人々が新しい商売や学問に挑戦する町だった。裏長屋から小商いを起こし表通りで大店を営むまでに成功する機会は十分にある。敗者復活も多々あつただろう。個々の生き方のモチベーションが、町のにぎわいにつながり、世に言う“天下の台所”の活力が支えられていたと考えられる。また、海外からの様々な物資・人・情報・知識の流入も、おおらかに受け入れる、グローバルな風土も存在する町であった。多くの舶来モノが町に存在し、様々な人があふれ、それらの刺激がまた町のにぎわいを促進していたのである。

そのような大阪の歴史的なポテンシャルを生かし、大阪駅北地区<梅田北ヤード>を対象とした今回の計画では、大阪を「国際的な中継点」として位置づけ、世界各国から「アクセスフリー」に人が集まる「まち」をめざすこととした。

### 2. コンセプト「OSAKA・グローリング・ハブ・シティ」について

#### 「ハブ — アクセスフリーな国際的中継点」

今回の計画では、一度に多くの施設を作りこんでしまうのではなく、まずは人の流れを大阪に呼び込むことを重視している。それが短期の滞在でもかまわない。立ち寄るだけでもかまわない。通過してゆくだけの場合もあるだろう。人々が、少しだけでも「まち」と時間を共有したくなる。そこから出会いと発見が生じ、それが「まち」のにぎわいを生む。そしてその刺激は、訪れた人々によって、他の「まち」にも波及していく。そのためには

多くの人が訪れやすい「アクセスフリー」なまちづくりと、「国際的中継点」としての位置づけが必要となる。

### 「グローリング — 『まち』の営みに応じて『まち』が育つ」

「まち」は出来合いのものとして突如そこに現れても、人々の愛着や歴史・文化を生み出すことはできない。人々が大切に「まち」を育てるプロセスの中で、はじめてその「まち」のアイデンティティも育まれていく。そのためには、「まち」が成長していくことのできるポテンシャルが存在しなければならない。人々の営みとともに育っていく「まち」を目指すこと。そんな「まち」と人の成長のダイナミズムを受けとめる、持続的な「まち」づくりの仕組みが必要となる。

## 3. コンセプトの実現にむけて

### 「活動シナリオ」

今回の計画では、この「まち」を訪れる、または住んでいる人の生活や活動のシナリオを作成することから、「アクセスフリーな国際的な中継点」として必要な機能や施設を検討することとした。

### 「街区ルール」

また、「まち」の骨格となる構築物の建設に適用する「街区ルール」を提案することにより、将来にわたって「まち」が適正な景観を維持し、機能するためのしくみをつくることとした。「街区ルール」は、グローリング・ハブ・シティの基盤となる、ソフトとハードのつなぎ手としての役割も果たす。「街区ルール」を遵守する限り、「まち」は自由に増殖・変容していくことが可能であり、同時に将来にわたる健全性が確保されるのである。また「街区ルール」は敷地周辺地区との関係性にも配慮したものとし、広く連続性をもつ「まち並み」の実現をめざしている。

## 4. 活動シナリオ

活動シナリオは、北ヤード地区で繰り広げられる様々な活動を具体的にイメージし、検討の前提とするとともに、最終的な「まち」のあり方を表現している。シナリオの主人公は6名を想定したが、居住者、来訪者、短期滞在者等の立場で、多様な「まち」との関わり方を意識している。彼らの活動が支えられ、発展できるような「まち」の実現をめざすこととする。

#### 4-1. パブリック・アクセス・チャンネルがまちを育てる！！（ＴＶ局勤務者）

X TV からシティ・バイシクルで、OSAKAハブ・シティへ。水路に沿った歩行者・自転車専用通路を駆け抜ける。真っ直ぐに走る通路は、ハブ・シティの広場を囲むビルを抜け、駅のプラットホームにつながっている。

シティ・バイシクルがもたらしてくれる爽快な景色のシークエンス、肌に受ける光・風、街との一体感は何にも変え難い。時間を問わずスタジオにこもることが多い仕事柄、シティ・バイシクルが呼び覚ましてくれる心地よい身体感覚は、もはや暮らしに欠くことができないものだ。TV局からの移動は、もっぱらシティ・バイシクルである。

実は、郊外の住まいのほかに、ハブ・シティの緑道沿いのアパートメントを仲間といっしょに借りている。深夜や早朝の仕事のための泊まりや、仕事の合間のちょっとしたオフタイム（休憩）にちょうどいい。パーティやミーティングにも重宝している。

ハブ・シティの広場の一角には、パブリック・TVスタジオがある。大阪のTV局が共同で設備・チャンネルを提供し、NPOがプログラムを運営する、パブリック・アクセス・チャンネルのスタジオだ。ハブ・シティの計画段階に、市民の議論を盛り上げるためにつくれられた臨時スタジオが、人気を博して常設スタジオに成長したものである。

今では、映像・音楽・美術など、芸術家・クリエーターたちが企画する番組もあれば、学生やビジネスの第一線をリタイアしたシニアたちが企画する番組もある。

今日は、シニアたちが企画した、大人気番組の生放送がある。僕は、X TVのパブリック・アクセス・チャンネル担当者として、そのサポートにやってきたところだ。向こうからやってきたのが、シニアグループのリーダー。

#### 4-2. 地元商店街の営みと安心感がまちのエネルギーを増幅する！（高齢者）

「おはよう！」私の声に、X TVからサポートに来てくれた彼は手を上げて応えてくれた。今日は私たちの企画番組で初めての生放送である。私も彼も気合十分。私たちの番組は、大阪のあらゆる「まち」を紹介する、タウン情報番組だ。しかし、観光雑誌などには載らないような、身近な所に焦点を当てたせいで、意外な人気番組となった。今日紹介するのは、このハブ・シティの中にある「寄ってみて！商店街」。ほとんどが、もとはハブ・シティの周辺地区で営まれていた商店だった。かつてパブリック・TVスタジオで、ハブ・シティのあるべき姿について、熱弁を奮ったメンバーでもある。スタジオで彼らに「まち」の紹介をしてもらったあと、一緒に「寄ってみて！商店街」に繰り出す企画となっている・・・。

私はハブ・シティにセカンドハウスを借りている。以前、老後は田舎で静かに暮らすも

のと考え、郊外に家を購入した。が、いざリタイアしてみると、やはり都心の便利な生活は捨て難い。私は番組の企画等、シニアグループの活動に合わせてハブ・シティにやってくる。身軽に動けることが、何よりもありがたい。疲れきって帰っても、セカンドハウスから眺める夜景とともに、ゆっくりくつろぐことができる。

また、いざとなれば医療サービスが充実しているのも安心だ。今は元気だとはいえ、やはり我々の世代は不安も持っている。ここでは近くの病院がハブ・シティ内に診療所を開き、夜間の診療体制も整えている。また電話での医療相談は24時間受け付けられ、突然の異変にも対応してもらえる。介護センターがあり、サービスを供給しているのも心強い。

放送が成功裏に終わると、私はハブ・シティの中にあるレストランに急いだ。今日は娘家族と食事の約束をしているのだ。研究者として働く娘も最近は忙しくなり、今日は久しぶりの会食である。孫の顔を見るのはやはり楽しみである。

#### 4-3. オーガニック・マーケット&保育所がビジネス・ユニットの揺りかご！？（ワーキングマザー）

「いやあ、どれも新鮮でおいしそうだなあ」「これがあるから、ハブ・シティで暮らしたくなかったんだよなあ」いつものように、父が歓声をあげている。ハブ・シティの広場には、毎日近畿一円から鉄道を利用して、農家が採れたての野菜や果物、乳製品などを持ち寄り、見事なオーガニック・マーケットがオープンする。父と食事をするレストランも、このマーケットから食材を調達している。

父だけではない、私も、そして夫も、ハードワークをこなしつつ、子どもを元気に育てていくために、大事にしたかったのが、おいしくて体にいい食事だった。ハブ・シティには、自然素材を使った住空間と、オーガニック・マーケットがある。子どもたちを預ける保育所も、オーガニックの食事やおやつで安心。仕事・子育て・健康・・・。現在のライフステージに、ちょうどいいバランス・ポイントが、ハブ・シティだった。子どもの手が離れるまでは、ハブ・シティのマンションをベースキャンプに暮らす予定だ。

ハブ・シティのオーガニック・マーケットと保育所は、外国からやってくる研究者にもとても評判がいい。日本で研究開発に関わるなら、このまちだという口込みが広がって、魅力的な人材が海外からやってくる。保育所での様々な国の人たちの交流がきっかけで、親同士の出会いが生まれ、意気投合して新たなグローバル・ビジネス・ユニットが生まれることも珍しくない。

そんなライフスタイルが自分自身の仕事にもつながってきた。今、私が手がけている研究開発は、専門のIT・ユビキタス技術とオーガニック商品を結んで、食品の安全性をよ

り確かなものにしていく仕組みづくりだ。子どもにも、外国人にも、お年よりにも、自分の体や暮らし方にあった安全で良質な商品選択が容易にできる、そんなシステムを目指している。

社内の人間だけでなく、農家、マーケッター、エンジニアまで、専門分野や国籍を超えて、さまざまな立場のブレーンが集まって、ハブ・シティを拠点に、S O H O型のプロジェクト・チームを結成した。明日は、そのオフィスで、ミーティングだ。

#### 4-4. S O H O異邦人がわが街感覚を持って、しなやかに働くまち（外国人）

「そんな流通ルートじゃ、時間がかかりすぎて鮮度が落ちるやないか。」「でも、安全性のチェックシステムを略していたら、単なる産地直送やないですか。商品価値が変わってしまう。」いつものように激論が戦う。今日は僕のスマートオフィスで「ハブ・シティ発・安全オーガニック食品」の流通ルートの検討が行われている。一見喧嘩腰だが、みんなハブ・シティの「名物・特産品」を創出したいのだ。この街は歴史が浅い。ハブ・シティの住民が、わが街感覚を持ち、ハブ・シティに対して誇りを持ちえるように、まずは「名産品」として「ハブ・シティ発・安全オーガニック食品」を実現させたいのである。熱い思いがついつい議論を長引かせる・・・。

僕はアメリカで生まれ、育った。妻と、一人の息子がいる。僕も妻も日本が好きで、一度日本で暮らしてみたいと考えていた。今は食材の安全性を調べる検査方法についての研究を仕事とし、ハブ・シティに住んでいる。5年程度の滞在のつもりで、日本での生活を楽しんでいる。ハブ・シティには、僕たちのコンパクトな生活に必要な機能が揃っていて、フィット感がある。僕も、短い期間だが、ハブ・シティの住民として、役に立ちたい思いがある。

そしてハブ・シティに、住まいとは別にスマートオフィスを構えることにした。通勤時間は約10分。自分のワークスタイルに合わせて、自由に時間を融通できる。さらにハブ・シティの中にあるビジネスサポートセンターで、オフィスに必要な備品・消耗品はすぐに調達が可能。データセンターと大容量ブロードバンド通信のおかげで、アメリカからの情報収集にも距離感がない。

そして今日のように、本当に必要な議論のために仲間が集まるのも容易となった。仲間はほとんどが企業から独立した起業家連中。ハブ・シティの中のスマートオフィスを渡り歩くように、議論の会場は持ち回りだ。

職場と自宅が近い場合、自分の生活のリズムを確保することと、ONとOFFをいかに切り替えるかが重要だ。僕は朝、家族と一緒に軽くジョギングをすることから一日を始め

る。仕事中もハブ・シティの緑地や淀川の流れを眺めたり、河川敷の散歩を楽しむことで、自分のペースを調整する。都心でありながら屋外のさわやかな空間をこんなにも楽しめるのは、ハブ・シティならではの醍醐味である。

いよいよ明日は、「ハブ・シティ発・安全オーガニック食品」を商品として扱ってくれる商社マンが、東京からやってくる！

#### 4-5. 人と情報が集うホテル・コンドミニアムでビジネス・ソリューションが生まれる！！（ビジネスマン）

電車は大きな川を渡ると、ハブ・シティの緑のゲートに吸い込まれるように滑り込んでいく。まちを覆う樹木と土のおかげで、都心なのに、空気が澄んでいる。季節ごとに、空気の香りが違うのがうれしい。

ハブ・シティの起業家プロジェクト・チームとパートナーシップを組むのには、当然わけがある。21世紀初頭、数々の不祥事で企業の信頼性は大きく揺らぎ、社会に不安が走った。商品の安全性をどう仲介し、生産者・消費者双方からいかに信頼を得るか、これが企業の命綱となった。

ハブ・シティのプロジェクト・チームは、いろいろな立場のメンバーで構成されているから、情報の偏向を回避することができる。さらに魅力的なのは、市民がつくるパブリック・TV（パブリック・アクセス・チャンネル）の求心力。同TVの人気プログラムの一つに、食品を始めとする商品の安全性やエコ度を紹介するNPOの企画番組がある。

この番組をつくっているNPOを第三者機関として、「ハブ・シティ発・安全オーガニック食品」プロジェクト・チームは、自らの商品の安全性に関する議論を公表し、パブリック・コメントを受け付けている。つまり、市民・NPO・生産者・企業が連携して、商品の安全性を確保する仕組みをつくっているのである。ここで培われた信頼性は高く、優れた生産者や研究者がここに参加しようと集まつてくるから、より良質の商品が育っていく。そんな人材と情報の集積を目当てに、大学や企業のサテライト研究室も集まってきた。

どんなにIT・ユビキタス技術が発達した今でも、商品の安全性を仲介するビジネスマンの責務として、自分の五感で商品や商品を生み出すプロジェクト・チーム、それを育むまちの様子をしっかりと確かめなければ、自信を持ってマーケットに送り出すことはできない。それで、私は、足しげく東京からハブ・シティにやってくる。

プロジェクト・チームとのミーティングはもちろん、メンバー個々や、NPO、新たに参加を希望する生産者などと、情報交換を重ねる。多種多様な情報交換の中から、新たなビジネス・モデルの構想も湧き上がつてくるから面白い。オーガニックから始まって、新

薬開発、再生医療など、プロジェクト・チームがどんどん生まれている。もちろんそこでも、NPOを交えて、遺伝子組み替え技術やクローン技術など、生命にどう向き合うかというシビアな議論を重ねている。

そんなビジネス・スタイルを支えてくれるのが、ハブ・シティのビジネス対応・ホテル・コンドミニアムだ。2、3日～1週間くらいの滞在中、自炊もでき、OA対応はもちろん、打ち合わせ用の部屋もあるからありがたい。

今晚は、コンドミニアムのパーティ・ルームで、プロジェクト・チームのメンバーと、オーガニック・ワインの試飲を兼ねたパーティだ。ドーン！ 窓の向こうに、見事な花火が上がる。淀川の花火大会が始まったらしい。ハブ・シティの水路に設けられた船着き場から、花火見物の舟が出る。淀川に浮かぶ舟上からの花火見物は、旅行者に大人気である。

#### 4-6. 未知のものと出会い、自分を新しくして帰る旅（旅行者）

新幹線の窓越しに、緑に埋もれるまち並みが見え始めた。「着いたな。」夫が興奮ぎみにつぶやく。このまちで、どんな出会いが待っているのか、期待に胸が膨らんでいく。

それにしても、夫婦で東京から大阪へ旅行なんて、数年前には想像もしなかった。OSAKA・ハブ・シティの誕生は、旅のスタイルそのものを大きく変えた。何がその引き金になったのか。遠くは外国から近くは地元や周辺地域の人々、短期滞在者から定住者まで、このまちに足を踏み入れる様々な人たちが、まちの営みに参加することができる仕組み。それが、国内外の多くの人々の関心を集めたのだ。

もちろん、旅行者にも、参加のチャンネルがたくさん開かれている。ハブ・シティのNPOがコーディネイトする旅行者向けのプログラムには、刺激的なコンテンツがいっぱい並ぶ。新しい商品誕生の現場に触れるプログラム、パブリックTVスタジオを舞台に、生命倫理など話題の公開討論に参加できるプログラム、はたまた若い芸術家のコンテストや建築家・デザイナーを集めての公開コンペなど、実に多彩なコンテンツが提供されている。ハブ・シティに集まる知的・創造的な資源を、内部に留めず、他の地域でも活かせるよう広く公開し、資源の共有・波及をコンセプトにしたオープンなまちづくり。それが、人々をひきつけてやまない理由だ。

私たちは、まずはハブ・シティ・トラベルサポートセンターに立ち寄る。淀川花火大会見物の船の時間をチェックして予約。そしてトラベルサポートセンターのすぐ近くのホテルにチェックインすると、早速、オーガニック・マーケットに出かけた。数々の食材が並ぶ市は、見ていて壯觀！多くの買い物客でにぎわっている。何から選べばよいだろう？

どうやら新しい検査システムが導入された商品があるらしい。隣にいる女性に聞いてみ

る。偶然にも女性は開発担当者だったらしく、嬉しそうに答えてくれた。「ええ！厳密な安全チェックシステムを導入したんですよ。入荷してすぐにサンプル調査を実施して、それから商品が店頭に並ぶんです。思ったよりチェック時間が短縮できて、鮮度にはほとんど影響がありません。この葡萄と、イチジクも今度のシステムで検査されたもので、成分分析結果がこれなんです。」女性は手にしていた手帳のようなコンピュータに、データを映し出し、見せてくれた。「分析結果は商品とともに、売り手に提出され、顧客もすぐに参照できるようになっているんですよ。このコンピュータは、市場の各売り場にあり、常に最新のデータを受信しているんです。よかつたら、試してみてください。」こんな出会いも、ハブ・シティならでは。

パブリック・TVスタジオでは、今夜は淀川の花火大会に合わせて、オールナイトの公開コンサートが開かれる。広場全体が会場になって、あちこちにオープン・カフェやバーも並び、家族連れや若いカップルも熟年カップルも音楽とおしゃべりに興じている。

日暮れが近づいてきた。淀川の花火を見に船に乗る。ゆったりと動き出す船。涼しい風が肌に気持ちよい。船上で合流したガイド役の初老の男性が、淀川の歴史・水都大阪の歴史や、ハブ・シティのまちづくりの経緯など、どんな質問にも丁寧に答えてくれ話題はつきない。ドーン！船を照らす花火はいよいよクライマックス。夜空が、見事な芸術で彩られる。水面にも、華やかな花火の影が揺れる。

このまちを訪れた者たちは、ここで得た知と感動を、各地に持ち帰って、新たなビジネスやまちづくりを始める。その実りを携えて、またここに立ち寄る・・・そうきっと私たちも。予感を胸に、船は船着場に到着しようとしていた。



図1 整備後の街なみイメージ

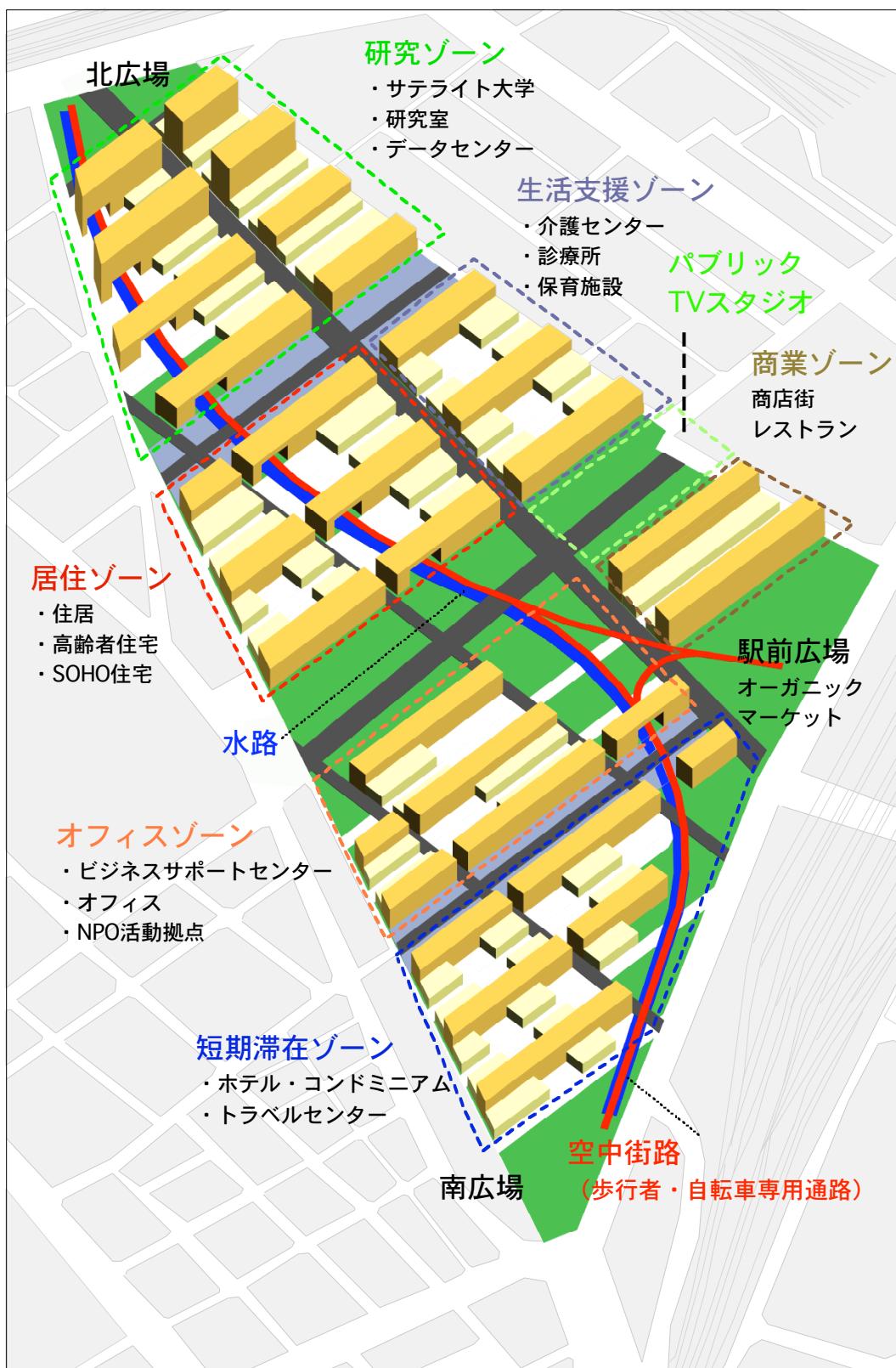


図2 整備後の地区イメージ

## 5. 街区ルールについて

スケルトン・インフィル方式は、建築物を、100 年以上の耐用性のある骨格部分と、間取りや内装とに分離して認識し、それぞれに対して、スケルトンとインフィルという物的概念を対応させた供給方式である。近年、スケルトン・インフィル方式は住宅に限らず、オフィス・病院など様々な用途に対しても適用されつつある。

今回の計画では、スケルトン・インフィル方式を採用することを前提としているが、100 年以上の耐用性のあるスケルトンを一度建設したならば、それは 100 年間以上存在することとなる。そのような構築物を「まち」の中でどのようなコンセンサスのもとに建設するべきなのか。「まち」の中でそれはどのような役割を 100 年間担うのか。どのような景観を形成していくのか。今回の提案は、スケルトンを計画する際には、それが「まち」の骨格として耐えうるには、「まち」の中でコンセンサスを得られる「街区ルール」が不可欠であるという認識に基づいている。「街区ルール」に基づいてスケルトンが建設される限り、それが多様で個性的なデザインのものであっても、統一的な「まち」の景観は維持され、緑地などのオープンスペースは確保され、「まち」のアイデンティティは 100 年間生かされると考えた。それぞれのスケルトンが担うべき機能についても、今回はわかりやすさのためにゾーニングによる機能分担を明確にしたが、本来はルールに基づいて自由に設定が可能である。異なる機能が隣接するような多様な複合開発も含め、いかなる「まち」の発展・育成の可能性も残される。

今回提案する街区ルールでは、都市を、建築が建っているスペースとオープンスペースからなる様々なパターンとして認識する。都市空間は、必ず建築物が建つゾーン (B-ZONE) と必ずオープンスペースとなるゾーン (O-ZONE) と建築が建つスペースにもオープンスペースにもなりうる調整空間、即ちマージンスペース (M-ZONE) の組み合わせとして表現される。その組み合わせのパターンについて、関係者が協議し、合意が成立すれば、これを街区ルールと見なすことができる。この街区ルールによって、建築家は個々の建築物を設計することになるが、「まち」としての調和を保ちながら画一的でない、自由な設計をすることができる。今回提案する街区ルールは、多くの主体による地区環境の合意形成の道具としての可能性を持ち、住民参加による住宅地の設計方法論である。

今回提案する街区ルールでは、B-ZONE のスケルトンは最高高さを 20m、M-ZONE のスケルトンの最高高さを 10m としている。また、M-ZONE のスケルトンについては、B-ZONE のスケルトンの位置や機能に応じて、関係者が協議し合意形成を行いながら建設される。なお、M-ZONE の建築物は、屋上緑化を義務づけることを想定している。

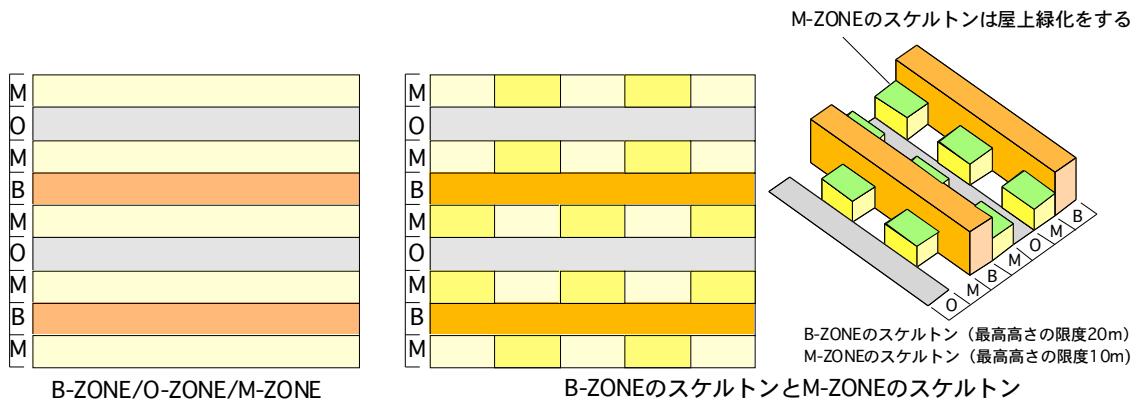


図3 建築ルールの提案

## 5-1. O-ZONE/B-ZONE/M-ZONE の計画

### (1) 周辺街区のオープンスペース

O-ZONE/B-ZONE/M-ZONE の計画については、まず、対象地区の周辺街区のオープンスペース（自動車道路）を読み込み、対象敷地の周辺街区の街区構造と一致するように、対象敷地における O-ZONE の決定をする。

### (2) 対象地区の O-ZONE

対象敷地の周辺街区のオープンスペースに基づき、対象地区における O-ZONE を決定する。なお、対象敷地を南北に通過する都市計画道路については、O-ZONE として決定する。

### (3) 対象地区の B-ZONE

対象地区における南北方向の O-ZONE 間の距離の長さの応じて、O-ZONE からセットバックして B-ZONE を決定する。

### (4) 対象地区の M-ZONE

O-ZONE と B-ZONE に隣接するスペースを M-ZONE として決定する。

## 5-2. OPEN SPACE の計画

### (1) 広場・水路

対象地区の北端・南端、駅前にそれぞれ広場をつくり、北端の広場と南端の広場を連結する水路を計画する。

### (2) 空中街路

対象地区の北端の広場、南端の広場、駅前広場を、GL+5000mm で連結する空中街路

(歩行者・自転車専用通路) を計画する。

#### (3) 自動車道

5-1. で決定した O-ZONE のうち、周辺街区の交通網に連結する O-ZONE を自動車も通過することのできる道路として計画する。

#### (4) 駐車場・緑地

東西方向に敷地を通過する自動車道路に隣接する M-ZONE の地下を駐車場として計画する。ただし、対象地区の中央を東西に横断する O-ZONE の中の自動車道路以外のスペース、及び、地下駐車場上部は緑地スペースとして計画する。

### 5-3. BUILDING SPACE の計画

#### (1) B-ZONE の建築の位置

5-2. で決定した OPEN SPACE の計画に配慮しながら、B-ZONE に建設するスケルトンの位置について合意形成を行う。

#### (2) B-ZONE の建築の高さ

B-ZONE に建設することのできるスケルトンの最高高さの限度は 20m であるが、研究ゾーン・商業ゾーン等の特定機能を担うスケルトンについては、最高高さ 20m を越えて建設することについて合意形成が成り立てば可能とする。(研究ゾーンのスケルトンについては一部 40m、商業ゾーンのスケルトンについては 30m)

#### (3) B-ZONE の建築の機能

特定機能を担うスケルトンに基づいて、対象地区の他のスケルトンの機能を決定する。ただし、スケルトンは、そのキャパシティにより様々な機能を受容できるので、必ずしもゾーニングに一致しない機能も受容することが可能である。

#### (4) M-ZONE の建築の位置

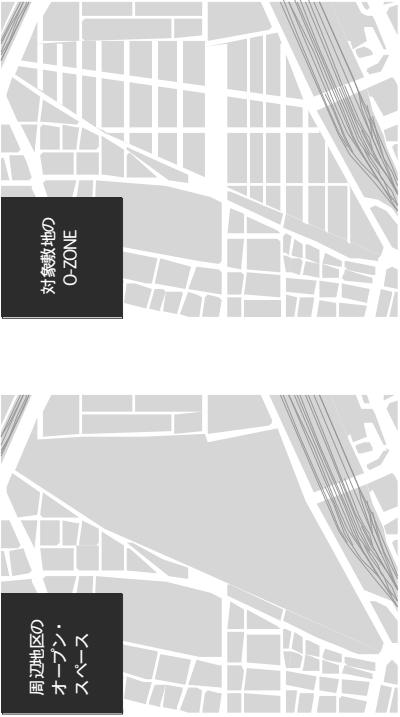
B-ZONE に建設されるスケルトンの機能に基づいて、M-ZONE のスケルトンの位置について合意形成を行う。なお、M-ZONE のスケルトンについては屋上緑化を義務づけることを合意形成する。

### 5-4. 先行開発地区の位置づけと周辺街区

#### (ステップ 1) 先行開発区域の開発

先行開発区域では、まちづくりの核となるパブリック・TVスタジオ、地元からの商店街、オーガニックマーケット等、周辺地域と関係性が高く、シナリオの実現を誘発する機能を受容するスケルトンを建設する。

## O-ZONE / B-ZONE / M-ZONEの計画



対象敷地の周辺街区のオープンスペース（自動車道路）を読み込む。



対象敷地におけるO-ZONEに基づき、B-ZONEを決定する。

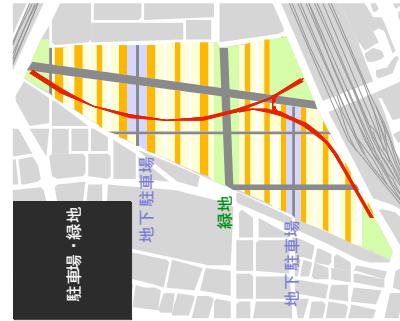


O-ZONEおよびB-ZONEに隣接するゾーンを、M-ZONEとして決定する。

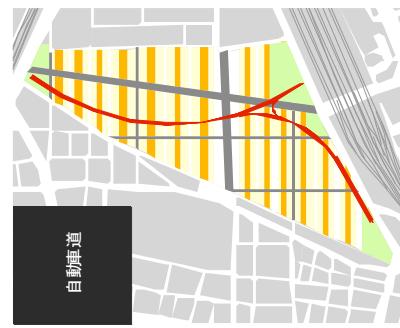
## OPEN SPACEの計画



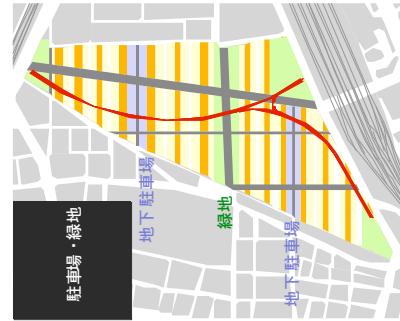
対象敷地の北端・南端、駅前広場をつくり、北端と南端を連結する水路を計画する。



東西方向に敷地を通過する自動車道に隣接するM-ZONEを、地下駐車場、東西方向の自動車道路以外のスペースと地下駐車場の上部を緑地ベースとして計画する。



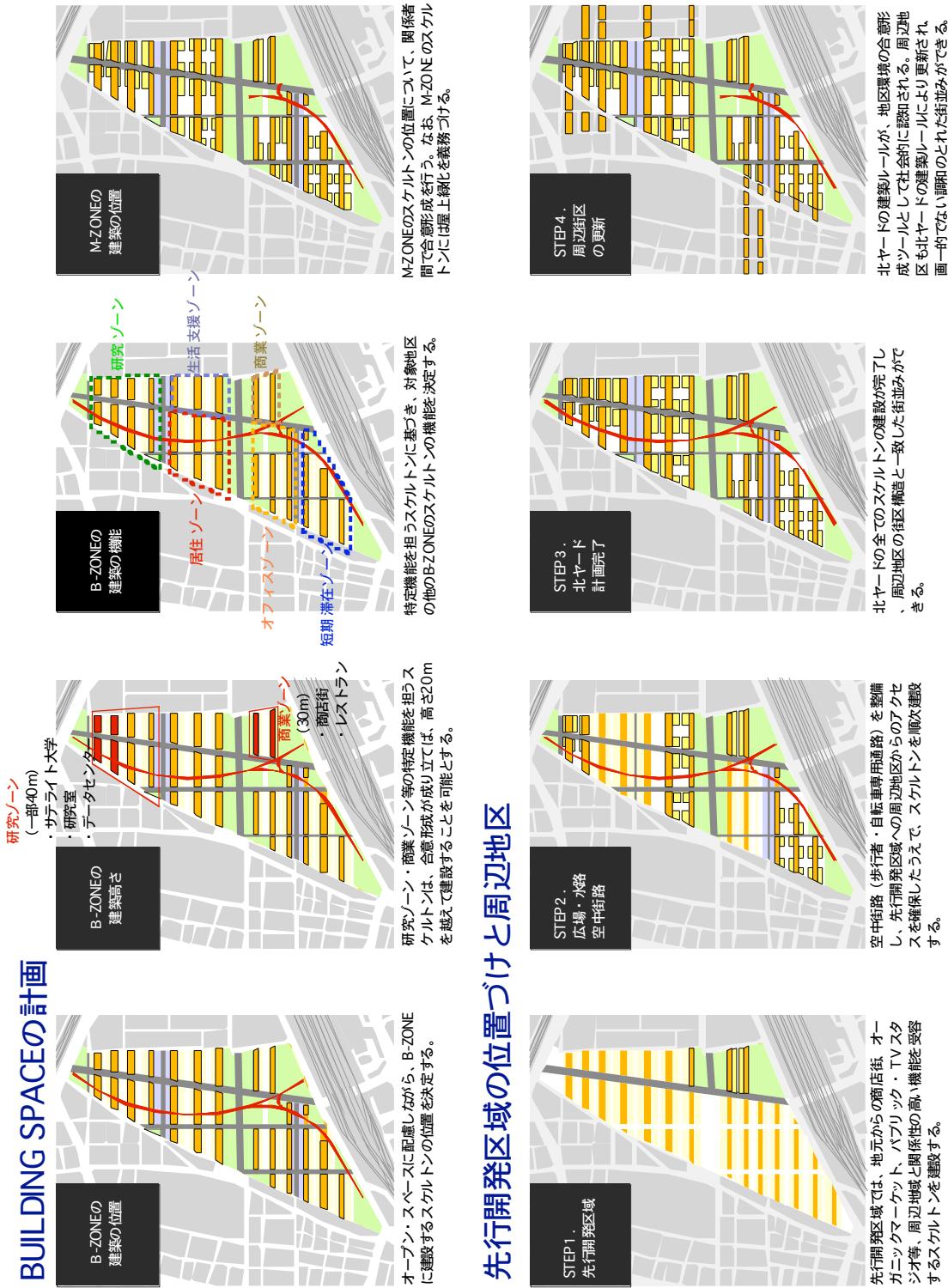
O-ZONEのうち、周辺街区の交通網に連結するO-ZONEを自動車道路として計画する。



東西方向に敷地を通過する自動車道に隣接するM-ZONEを、地下駐車場、東西方向の自動車道路以外のスペースと地下駐車場の上部を緑地ベースとして計画する。

図4 街区ルールによる計画プロセス-1

## BUILDING SPACEの計画



#### （ステップ2）広場、水路、空中街路の建設

広場・水路・空中街路を整備し、先行開発区域への周辺地区からのアクセスを確保したうえで、スケルトンを順次建設する。

#### （ステップ3）対象敷地の建設完了

北ヤードの全てのスケルトンの建設が完了し、周辺地区の街区構造と一致した北ヤードの街並みができる。

#### （ステップ4）周辺街区の更新

北ヤードの建築ルールが、地区環境の合意形成ツールとして社会的に認知される。周辺街区も北ヤードの建築ルールにより更新され、画一的でない調和のとれた街並みができる。

## 6. まとめ

今回の計画では、「まち」を訪れる、あるいは、住んでいる人の生活や活動のシナリオを作成することから、「アクセスフリーな国際的な中継点」として必要な機能や施設を検討した。さらに、「まち」の骨格となる構築物の建設に適用する「街区ルール」を提案することにより、将来にわたって「まち」が適正な景観を維持し、機能するための仕組みについて提案を行った。

この「まち」が「国際的な中継点」として機能し、世界各国から「アクセスフリー」に人が集まり、開発が終了した後も、常に育ち続けることに期待したい。