

# 江戸川区の水辺整備を活かした景観まちづくり

江戸川区都市開発部施設課 課長 上山 肇

## 1. はじめに

江戸川区ではこれまで、江戸川や荒川といった大河川と海に囲まれた自然地理的な特長を活かしたまちづくりが進められてきた。同時に下水道の完成により、その役目を終えた内部河川を環境資源として積極的にとらえることにより、親水公園として甦らせるなど「豊かな水辺の遊水都市」をめざし、魅力あるまちづくりに向けた取り組みがなされている(写真-1、写真-2参照)。



写真-1 親水公園整備前（一之江境川）



写真-2 整備後（一之江境川親水公園）

親水公園に関しては、1970年代以降、全国各地で整備が進められているが、水と緑のアメニティ施設としての機能に加えて市街地環境改善の面で、従来の公園や緑地に増して大きな可能性が発揮されることが期待されてきた。親水公園としては、江戸川区の古川親水公園が1973年に全国で初めて完成してから36年が過ぎているが、現在、親水公園5路線(9,610m)、親水緑道18路線(17,680m)が既に完成している(図-1)。



図-1 江戸川区の親水公園・親水緑道の位置

## 2. 親水施設（空間）の都市計画的位置づけ

これらの親水施設が完成してから今日に至るまで、周

辺の都市環境にどのような影響を与えてきたのかといった調査・研究がある(参考・引用文献1)。その結果から、ある親水公園周辺の土地利用では、工場数が減少し、代わって集合住宅が多く建てられるようになったことが確認され、それらの集合住宅に親水公園を意識した名前がつけられるなど親水公園をステータスシンボルとした建物が多く建てられたり(写真-3参照)、また、実際に親水公園側に入り口や景観を楽しめる窓を設けるなど工夫した建物が出現している事例がみられた(写真-4)。

その他にも清掃活動や金魚すくい大会などさまざまな行事の実施や、それぞれの親水施設ごとに「愛する会」的な組織ができ、住民が町会の枠を越えた横のつながりをもつというコミュニティ形成にも寄与していることが分っている。



写真-3 親水公園沿線に建てられた集合住宅（小松川境川親水公園）



写真-4 親水公園側に景観を楽しめる開口部（窓）を設置した例（一之江境川親水公園）

このように、親水施設（空間）がその周辺環境に及ぼしてきた影響をみると、親水公園に代表される親水施設（空間）を都市計画的にみると、①人をひきつける要素と線的な特徴を持つ形態が土地利用において大きなポテンシャルをもつ施設、②市街地整備においては戦略的な土地利用誘導要素となり得る施設、③コミュニティ形成の要素としても地域住民による積極的な利用を促進するポテンシャルを発揮できる施設、として位置づけることができる。

## 3. 一之江境川親水公園沿線の景観特性と現状

江戸川区では、既に述べたように親水公園・親水緑道に代表されるように景観形成の資源になる施設を整備しているが、その水と緑を豊かに兼ね備えた親水施設を、「活用する」という観点で親水施設を中心に施設に隣接する土地の建築物に対して独自の規制・誘導を行いながら、厚みのある景観形成に取り組んでいる。

このたび、景観地区として制定された「一之江境川親水公園」は、全長3.2kmにも及ぶ自然育成型の親水公園である。そのため、施工段階から自然の生態系を残すため各配慮がなされている。水路については、毎年行われる調査において多くの生き物が棲息していることが確認され、植栽に関しても手入れを最小限とし、特定の場所

以外はあえて自然の成長のまま維持・管理している。また、区内の一般市街地の中では、農地や寺社、保護樹などが多く存在する地域でもある(写真-5)。

周辺の土地利用については、沿線にはまだ未利用地や未整備の土地が多く、中高層の建築物に関してほとんど建設されていない状況にあるため、景観地区としてこれからまちづくりを実施する好立地と考えられた。なお、そこには、ほかの地域同様に、電柱や送電線、急激な宅地造成時にみられたブロック塀等景観として気になる要素も存在している(写真-6)。



写真-5 多く存在する保護樹



写真-6 沿線に存在するブロック塀・電柱

#### 4. 地区計画及び景観地区の内容

このような状況の中で、江戸川区では2004年から2005年にかけて行なわれた懇談会(写真-7)やまち歩き(写真-8)等の住民参加を経て、2006年12月に一之江境川沿線(20m以内)に、地区計画(一之江境川親水公園沿線景観形成地区地区計画)を策定し、景観地区(一之江境川親水公園沿線景観地区)を指定した(図-2)。



写真-7 懇談会の様子



写真-8 まち歩きの様子

##### 1) 地区計画の内容

###### (1) 景観まちづくりの目標

景観地区と併せて本地区沿線の魅力的な景観資源の環境のもとにある地区の特性を活かした個性あるまち並みを保全するとともに、広がりのある水と緑豊かな都市景観の創出を目指して、地区計画の中で景観まちづくりの目標を、①落ち着いた自然豊かなまち並み景観の形成、②歩いて楽しい変化のあるまち並み景観の形成、③水辺の賑わいを感じられるまち並み景観の形成、としている。

###### (2) 看板等の屋外広告物の設置に関するルール

景観地区では定められない看板等の屋外広告物の設置については、地区計画の中で制限している。内容は、①自家用屋外広告物に限定、②建築物屋上の広告物禁止、③広告物にネオン管、赤色光及び点滅式光源使用禁止、④広告物の表面合計面積の制限(住居街区15㎡以下、複合街区20㎡以下)、⑤独立広告物の高さ



図-2 景観地区の範囲と街区区分  
(「一之江境川親水公園沿線まちづくりガイド」より)

制限(住居街区5m以下、複合街区10m以下)、広告物に使用する色彩を、親水公園の環境と調和した落ち着いた色彩とすること、といったものである(図-3)。



図-3 一之江境川親水公園沿線の景観まちづくりの方針

##### 2) 景観地区の内容

###### (1) 建築物の形態意匠の制限

他自治体における事例も参考にしながら、本地区における建築物の外観(外壁、屋根、建具等)の色彩を、親水公園の自然や景観上優れた周辺環境と調和したものにするため、①色相がR(赤)、YR(黄赤)において、彩度7以上のもの、②色相Y(黄)において、彩度3以上のものを制限した。

色彩については、樹木の葉の安定した彩度変化がおおむね3から6程度の範囲であることを踏まえて、葉の色よりも鮮やかな色を規制している。

この色彩に関する制限は、その後に策定された地区計画においても採用されるようになってきているが、そういう意味においても本地区で色彩制限を初めて行うことができたことには大きな意義がある。

(2) 建築物の高さの最高限度

「空の広がり確保すること」をコンセプトに、建築物の高さの最高限度を設定した。現在、10m未満の低層のまち並みが形成されていることから、住民からは、「基本的には現在のような2～3階程度までのまち並みにしたい」という意見が多く寄せられた。

他にも「中高層の建物でも奥まった位置であれば圧迫感を感じないのでよい」という意見もあり、それらの意見を踏まえ動画のCGを用いた景観シミュレーションを実施し、高さを制限したときのイメージ図・イメージ写真を作成した(図-4、写真-9、写真-10)。

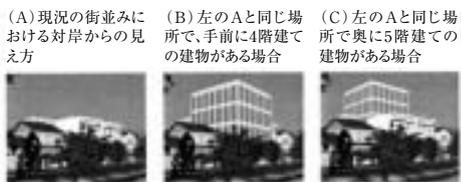


図-4 一之江境川親水公園沿線で行った「高さ」に関するCGシミュレーション  
(本條毅「VRMLによる景観可視化手法」により作成)



写真-9 高さ制限をする前の現在の状況



写真-10 高さの制限をした後のイメージ

その結果、住居街区においては建築物の高さの最高限度について、親水公園側を3階建てまでを想定した10mとし、空の広がり確保するため人の頭を動かすことなしに対象物が全視界に入ってくる仰角の上限である30度に近づけるよう、勾配0.6の斜線制限を設定している(図-5)。

また、住居・複合の両地区において周辺地域で高さ16mが設定されている地域があることを考慮して、最高の高さを16mとしている。

更に、住民から「制限が厳しすぎるのは困る」という意見が出されたことから、緩和策を設けることとし、空の広がりが確保できる範囲をCGなどで確認しながら、敷地面積の10分の2以上が親水公園に接する日常一般に公開された空地を設ける場合は、親水公園等境界より10～20mの範囲において最高の高さを19mに緩和している(図-5)。

(3) 壁面の位置の制限

親水公園の緑と連続した緑を創出できるよう、沿線を緑化するための空間を確保するため、住民からの「敷地が狭くても、少しでもいいから緑の空間を!」、「沿道には

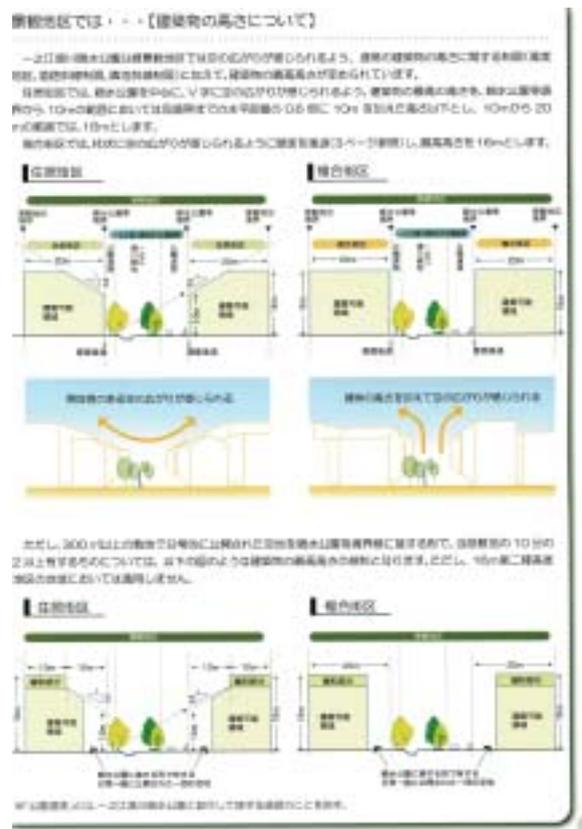


図-5 景観地区の範囲・街区分及び高さ制限  
(「一之江境川親水公園沿線まちづくりガイド」より)

緑がほしい」という意見や、環境形成を目的に設定された地区計画の区内事例を考慮し、壁面線の後退を0.5m以上とし、親水公園と接する沿道部だけでなく公園に接道する道路にも制限を設け、親水公園からの景観に配慮した内容にしている(写真-11、写真-12)。



写真-11 壁面の位置の制限前の現在の状況



写真-12 壁面の位置の制限をした後のイメージ

そして、道路が交差する角地部分には、見通し空間を確保するため、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺の二等辺三角形の部分の後退する規制を設けている。

(4) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化の問題について、コンセプトを検討する上では住民からは特に意見はみられなかったが、ゆとりある景観形成のために、これまでの設定(70㎡)より広い建築物の敷地面積の最低限度として、良好な環境形成を目的に設定された地区計画の区内事例を考慮し、100㎡と設定した。

これらは確認申請の審査事項ともなっており、よ

り実効性の高い規制、誘導を行うことにより「厚みのある景観」を形成することとなる。加えて電線の地中化についても協議が進められている。

## 5. おわりに

### (1) 今後の課題

景観法の基本理念では、景観を国民共通の財産と考え、住民も景観の形成に積極的な参加をすることとしている。これをふまえて、江戸川区では既に述べたように、景観地区指定に際し制定前に数回の懇談会(写真-7)とフィールドワーク(写真-8)を上・中・下流の住民に分けて行い、最後に全体説明会を実施しているが、そうしたことをとおして、沿線住民の景観に対しての意識を高めることができた。更に、そこにおいて出された意見を景観地区や地区計画の内容に盛り込んでいることから、環境への時代的な高まりの中で沿線住民からは概ね好意的に受け入れられたものと考えている。

しかし、一之江境川親水公園の場合には、上・中・下流の三つのゾーンそれぞれにテーマ(上流:せせらぎのゾーン、中流:であいのゾーン、下流:にぎわいのゾーン)を持っており、各ゾーン沿線の景観と連動するように、各地域住民の親水公園に対する意識が多少異なっているのが現状であり、このことは都市空間・都市景観に対して様々な評価がありうることを改めて示唆してくれた。

こうしたことも踏まえ、景観地区に対する制限事項については、全域を居住街区と複合街区の二つの街区に分けて、景観の保全ラインがおおむね設定されたが、現時点で住民の親水公園沿線の景観に対する意識の違いがあることは自然なことと思われる。それゆえ、これからは沿線住民に加え、行政・区民がこの景観地区・地区計画をともに育てる意味においても、景観に関する認識を醸成していくことが今後の大きなテーマ(課題)となる。

### (2) 今後の取り組み

一之江境川親水公園の場合には、景観地区指定に伴い、「景観まちづくり運動方針」をつくったが、区民の景観に対する意識を引き続き維持、更に向上させる意味においても、こうした取り組みが必要となる。

江戸川区では現在、その延長として2008年度(平成20年度)から2010年度(平成22年度)の予定で、①区民主体の景観まちづくり ②規制・誘導による景観まちづくり を目的に、景観計画の策定に向けて取り組んでいるところである。

その取り組みの中で、「区民主体の景観まちづくり」では、区全域を大景観区と小景観区の方針の基、大景観区では、各地域の特性を活かした「まちづくり方針」を設定し、小景観区では、景観資源を核とした区民発意の運動やルールづくりを行おうとしている。

また、「規制・誘導による景観まちづくり」では、臨海部や

大河川、親水公園、幹線道路等の「景観軸」や駅周辺や大規模公園、農地集積地といった「景観拠点」において、一定規模以上の建築行為を対象に高さや色彩、緑化等で景観形成基準を定め規制・誘導を行おうとしており、数値化などをはじめとする定量的な指標をもととしている。

同時に、景観行政団体として、江戸川区の特色・実情に応じた景観を誘導し、併せて景観審議会を設置も検討する。また、区民への意識啓発に関しては、「えどがわ百景」の募集や景観シンポジウムの開催等をとおして行なう予定である。

江戸川区ではこれまでに、地域住民との「共有・協働」の概念の下、まちづくり協議会等とおして多くの地区計画を策定してきたが、そのことにより住民の「参加と合意」が地区まちづくりにいかに大切であるかを十分に認識している。

これからも景観を含めた地区まちづくりにおいては、「参加と合意」についての認識を常に持ちながら取り組んでいきたいと考えているが、地区計画制度はもとより、景観法を活用し、それに基づいた景観計画や景観地区といった計画やルールを定めていくことが今後も求められていくことになろう。

## 【参考・引用文献】

- (1) 上山 肇 (1995)：親水公園の都市計画的位置づけに関する研究—東京都江戸川区を中心事例として、学位論文
- (2) 上山 肇 (共著) (2008)：水辺のまちづくり—住民参加の親水デザイナー、技報堂出版
- (3) 上山 肇 (寄稿) (2009)：景観まちづくり最前線、自治体景観政策研究会編、学芸出版、224-231
- (4) 牧野桂子、上山 肇、林洋一郎、秋山寛 (2007)：景観地区指定プロセスを通じた景観形成における水と緑のストックの有効性に関する研究、日本造園学会、711-716
- (5) 景観まちづくり研究会 (2004)：景観法を活かす—どこでもできる景観まちづくり
- (6) 上山 肇 (2005)：一般住宅地における景観形成に関する研究—東京都江戸川区一之江境川親水公園沿線における景観地区の指定—、日本建築学会大会都市計画部門オーガナイズドセッション(選抜梗概)、81-84
- (7) 上山 肇 (共著) (2002)：親水工学試論、信山社サイテック
- (8) 上山 肇 他 (共著) (2004)：実践・地区まちづくり、信山社サイテック
- (9) 江戸川区 (1992)：江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)
- (10) 江戸川区 (2002)：江戸川区水と緑の行動指針
- (11) 江戸川区 (2007)：一之江境川親水公園沿線景観まちづくりガイド