

博士論文

東京圏域における高層建築に内包される 公共展望施設の公共性に関する研究

若松久男

序 章 研究の枠組み	5
序-1 研究の背景	
■ 1・東京圏域における高層化によって生み出された 新しい公共空間	6
■ 2・「高層建築に内包される公共展望施設」の社会的意義	7
序-2 研究の目的	
■ 1・本研究の目的	9
■ 2・高層化する巨大都市としての「東京圏域」	9
序-3 既往研究の整理と本論の位置づけ	
■ 1・既往研究の系譜と整理	10
■ 2・本論の学術的意義	17
■ 3・公共性を廻る理論的枠組みと 本論における「公共性」の捉え方	19
序-4 研究の対象と手法	
■ 1・3つの時期	24
■ 2・研究の手法	25
■ 3・用語の定義	26
■ 4・公共性の捉え方の段階評価	26
序-5 論文の構成	28
序章 参考文献・注・図	29
第1章 東京圏域における展望施設と展望景観の歴史的背景	31
—東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の登場—	
1-1・都市をみる視点高さの変容と展望施設、展望景観	32
1-2・東京圏域における展望施設の流れ	34
1-3・その歴史的背景	
(1) 全体的な歴史動向	39
(2) 近世江戸期における高所の視点場と展望景観	39
(3) 近世～幕末における自然地形による展望施設—愛宕山	41

(4) 明治の塔から関東大震災まで—愛宕塔と凌雲閣	42
(5) 関東大震災～戦災までの高層化と展望施設	45
(6) 戦後の展望施設 1970 年頃まで	47
(7) 超高層時代先駆け時期—高度成長期を経て	51
(8) 周辺地域における高層建築と展望施設・展望景観の経緯	55
(9) バブル経済崩壊後—200mを越す超高層展望施設とその後	57
1-4・東京圏域における展望施設と公共展望施設の登場—新種の建築	
(1) 時系列分布	62
(2) 場所系列分布	64
(3) 高さ系列分布	66
1-5・高層建築に内包される公共展望施設の抽出と概要	69
1-6・東京圏域における公共展望施設とその他の展望施設との比較	72
1-7・小結と考察	76
第1章 参考文献、注、図	77

第2章 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の 設置経緯と公共性の実態	80
2-1・研究の対象と方法	81
2-2・公共展望施設の必要性和設置方針の明示の時期	82
2-3・公共展望施設設置の主導者とそれ以外の関係者	85
2-4・設置に関する賛否の記述と進捗	88
2-5・公共性獲得の手順	91
2-6・公共展望施設と提供される展望景観に関する認識	96
2-7・設置経緯と公共性の実態	98
2-8・小結と考察	102
第2章 注、図・表	105

第3章 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の 空間特性と公共性の実態	108
3-1・研究の対象と方法	109
3-2・都市的スケールと地理的ランドマークとしての空間特性	109
3-3・建築プログラムと内部空間構成の傾向にみる空間特性	116
3-4・公共展望施設から提供される展望景観にみる空間特性	124
3-5・空間特性と公共性の実態	127

3-6・小結と考察	131
第3章 注、図・表	136
第4章 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の活用状況と公共性の実態	137
4-1・研究の対象と方法	138
4-2・公共展望施設の開業後の活用へ	138
4-3・公共展望施設の活用—時間と入場者	140
4-4・管理の主導者の活用方針について	142
4-5・公共展望施設と展望景観の活用状況	144
4-6・活用における管理の主導者—関係各部署と活用の構図	147
4-7・公共展望施設と展望景観の活用における成果と課題	150
4-8・活用状況と公共性の実態	158
4-9・小結と考察	161
第4章 注、図・表	164
第5章 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の公共性の実態	167
5-1・公共展望施設の公共性に関する通時的考察	168
(1) 個別事例にみる公共性の通時的変化	171
(2) 公共展望施設の公共性の通時的変化のパターン	175
5-2・空間特性と設置経緯、活用状況の関係性	
(1) 設置経緯と空間特性との関係性	179
(2) 活用状況と空間特性との関係性	183
(3) 通時的な視野における空間特性の位置付け	187
5-3・小結と考察	189
第5章 図・表	192
結 論	193
1・各章で得られた知見の要点	194
2・総合的結論	200
3・発展的考察	205
謝 辞	209

序章 研究の枠組み

序－1 研究の背景

- 1・東京圏域における高層化によって生み出された新しい公共空間
- 2・「高層建築に内包される公共展望施設」の社会的意義

序－2 研究の目的

- 1・本研究の目的
- 2・高層化する巨大都市としての「東京圏域」

序－3 既往研究の整理と本論の位置づけ

- 1・既往研究の系譜と整理
- 2・本論の学術的意義
- 3・公共性を廻る理論的枠組みと本論における「公共性」の捉え方

序－4 研究の対象と方法

- 1・3つの時期
- 2・研究の手法
- 3・用語の定義
- 4・公共性の捉え方の段階評価

序－5 論文の構成

序章 参考文献、注・図

序－1 研究の背景

■ 1・東京圏域における高層化によって生み出された新しい公共空間

巨大都市圏が抱える傾向の一つとして、都市圏の中心的エリアの高層化が挙げられる。都市の巨大化と高層化は不可分の形で進行してきている。嘗て学会でも指摘された「東京圏域における高層化の制御」*序1・1) という視点からも、巨大都市のスカイラインのデザインと言う視点からも、高層化が集中する過程で高さ制限などが課せられていくが、全体を包括してデザインしていくということは現実には不可能に近い状況であるとも指摘されている。

巨大都市における高層化の傾向に2つの背景がある。一つは高層化の根底に流れる傾向、即ち巨大都市中心部における土地価格の高騰化とそれに伴う高度利用による高層化の傾向である。これは土地価格の高騰化と床面積を増やすことで、有効利用するという経済性の原理に基づく流れである。そしてそれは高層化と不可分の関係にあり、高層部分への付加価値意識を生み出す元になっている。その傾向は同時に高所からの都市を展望できる位置性に関する優位性と価値意識の表れともなり、それが展望ビジネスの根底となっている。

またもう一つは、都市における高さへのあくなき競争意識である。都市における高層集中化の傾向が人間の根源的とも言える欲望と誇示の証しでもあると言う点である。M.L.アレクサンダーの著書「塔の思想」*序1・2) に指摘されているように、その傾向は、世界の都市につきまとう高さへの執着の意識となっていく現象でもある。

この巨大都市における高層化の2つの背景から、必然的に生みだされてきたのが、高層建築における都市の高所の場と、そこからの展望景観を営利性・経済性の対象とするかのような意識である。そして、その状況は次第に、高所における公共性の意識を欠いた営利性・経済性を主にした都市の形成に繋がっていく。

これまで都市の高所における公共性は重視されてこなかったと言えよう。鉄塔による電波塔からの展望景観、高層オフィス、高層マンションからの展望の場と展望景観はその顕著な例である。それらは高所の展望景観を題材にし、営利性・経済性を主にした都市の高所部がデザインされている状況を生みだしてきた。即ち、都市の高所の場、そこから提供される展望景観が、経済的価値への転換が容易に行われてきたと言えよう。

こうした状況において、近年登場してきたのが、巨大都市における高層化により生み出された公共空間である。「高層建築に内包される公共展望施設」はそれを体現するものとして登場してきた。都市の高所における公共性が重視されてこなかった状況の中で、高層建築に内包される公共展望施設における公共性とはどのようなものか。公共性を体現するに至っているのだろうか？正に、この点が巨大都市における高層化による問題点の一つとし

て考えられると言えるだろう。

もともと、都市の高層化に伴い、都市計画や政策が着目してきたのは、概ね地上の足元環境であり、街路や敷地周辺の空地に公共性を求め、環境の維持・向上に努めてきた。しかし「高層化」が生み出す可能性がある公共空間は、地上の足元や街路や空地だけではないのではないか。むしろ「超高度の展望景観」と「その視点場空間」が公共空間としてあるのではないか。「超高度からの展望」＝現代都市の固有性を意識して、都市の「高層化」以降の展望を、それ以前の高所からの展望と区別するために用いた言葉で、都市周辺の自然高地からの展望とは、都心の中からの高層建築物からの展望という構図により区別できると考える。

近年、公共施設として「超高度からの展望」の視点場空間が生まれてきている。それが、わが国では、巨大都市の代表である東京圏域において誕生してきた高層建築に内包される公共展望施設の数々である。

その空間はどのような公共性を帯びているのか。公共空間になりえているのだろうか。その経緯と実態を明らかにすることで、必然的に高層化した巨大都市の都心部における公共領域の拡大と良質化に寄与する意識が、本論の問題意識であり、研究の背景である。

■ 2・「高層建築に内包される公共展望施設」の社会的意義

「高層建築に内包される公共展望施設」は、都市における高層建築による高層化と、そこからの展望景観、そして公共の場としての展望施設という性格を併せ持ったものとして捉えられ、同時に高層建築の副産物としても捉えられる。しかし高層建築に内包される公共展望施設は、高層化する都市の形態から、都市の高層部の公共性を考える時、重要な意味を持つ。何故ならば、公共性を有した都市の高層部は少ない現状において、貴重な存在となり、高層建築に内包される公共展望施設の在り方は、新しい公共施設の可能性の一つでもあると考えられるからである。高層建築による展望ビジネスを超えて、地域公共財としての高層展望の場と展望景観の公共性から都市の高層化を見てきた。

高層建築に内包される公共展望施設の社会的意義として以下の点が指摘される。

① 高層建築自体の地域公共財

- ・ 頂部のありようによって、高層建築自体の意味が変わる。
- ・ 地域のシンボルタワーとしての外観的な価値（観）と、高層頂部が公共の共有財産としての内部空間の価値（観）とが合わさって、地域の公共財産意識の創出につながる役目

を担う。

- ・高層建築の頂部部分を独占するのではなく、公共の場として開放、提供することで、実質管理上の時間制限はあるものの、都市の高層建築部分についての社会的価値（観）が変わるものである。

② 高層建築からの展望景観の公開

- ・頂部からの貴重な展望景観が市民に広く共有される。
- ・全ての人々に、自分達のまちや都市の姿を認識してもらえる場と展望景観を提供することで、それを共有する価値となる。これは嘗て為政者だけが有していたものとは異なる公共の共有の財産となるものである。
- ・公共展望施設は展望ビジネスを基盤とした高層建築による展望景観の提供による、私的利益を越した意義である。都市における主要な地点から、その都市の展望景観を公共に公開、提供することの社会的な意義を有する存在である。

③ 多様な活用に供される公共空間の創出

- ・これまでになかった新しい活動を喚起する公共空間が公に提供される。
- ・嘗て都市を展望できる場は公共性をもった自然の地形が担っていた。それが周辺の高層化で埋没し、その役目が高層建築に委ねられるようになってきた。そして高層建築に内包される公共展望施設により、その都市を見わたす公共展望の場が再生されることになった。
- ・公共展望施設の場と展望景観の活用には多様な展開がみられる。鑑賞のみならず、その場でしか得られない展望景観の活用は、景観まちづくりや景観コミュニティーなどを生み出す効果を及ぼしている。地域への貢献の可能性が考えられる。

序－2 研究の目的

■ 1・研究の目的

本研究の目的は、
「近年、東京圏域において設置がみられる『高層建築に内包された公共展望施設』の公共空間としての実態を把握し、その公共性の特質を明らかにすること」である。

その上で、その場が公共の場に成り得る課題、高層化する巨大都市の高層頂部の公共性をめぐる課題を整理し、公共空間としていくための方策を考える。

「高層建築に内包される公共展望施設」は都市の高層化とその頂部空間の公共性を体現するものである。その高層建築と、展望施設と、展望景観との要素を併せ持った都市施設である。

■ 2・高層化する巨大都市としての「東京圏域」

対象を「東京圏域」とするのは、「東京圏域」が、高層化を生みだした世界的な巨大都市としての性状をよく示すからである。

東京圏域は 1950～1960 年代には既に、ニューヨークに次いで規模が大きく、代表的な巨大都市（メガロポリス、メトロポリス圏域の中核）の一つとして登場してきている。1960 年に、首位はニューヨークで、人口規模は 1411 万人以上。継いで東京は 1017 万人以上、ロンドンで 817 万人以上、パリで 736 万人と続いている。その後東京が 2000 万人、3000 万人を超えとなり、東京、ニューヨーク、メキシコシティの 3 都市がメガシティとされたが、2019 年には発展途上国の大都市の急速な成長を迎えている。*序 2・1)

東京圏域は 100m 以上の高層ビルが 513 棟として、この数値はニューヨークに次いで、世界第 2 位にある。*序 2・2)

序－3 既往研究の整理と本論の位置付け

■ 1・既往研究の系譜と整理

既往研究の系譜における、本論の位置付けと関係する既往研究を [図・序3・1] に示す。「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設」に関する研究は、4つの研究の系譜に整理できる。

- (1) 都市の高層化と高層建築に関する研究
- (2) 都市の公共空間の公共性に関する研究
- (3) 都市の展望施設に関する研究
- (4) 都市の展望景観に関する研究

(1) 都市の高層化と高層建築に関する研究

まず、都市の高層化の頂部の空間利用などに関する論文としては、矢吹(2009) *序3・1) があるが、この論文は東京中心部における超高層建築の最上階における空間の用途の変容に関する論文である。題材として扱われている建築物は殆どが民間の建築物で、自ずと最上階の活用が営利目的の為に幾度か用途変容されてきたことが指摘されている。しかし、この論文は都心の超高層建築における最上階の用途変容に焦点を当てており、本論で指摘する、公共展望施設とその展望景観の公共性の実態には言及していない。

矢吹(2009) 以前の研究は、都市の高層化と高層建築に関する研究としては、1960年代の都市中心部の高層化に関する浅田他(1960) 研究*序3・2) と越沢他(1992) の「都市と高層ビル」*序3・3) があり、その中で高層化に関し高層マンション問題を題材とした論議が為された。建物高さに注目した研究としては、大澤昭彦「建物高さの歴史の変遷(その1) 日本における建物の高さとは高層化について」*序3・4) の歴史的な系譜の研究がある。わが国における高層建築物や建物高さの歴史の変遷の概略をまとめることから高層化の考察を行っている。古代から、中世、近世へと概観し、特に近世の象徴である江戸城天守閣にふれ、その後近代における建物高さを明治から戦前、戦後から現代までを大きく時代区分し、現在に至る高さへの視点で論じ、景気対策としての規制緩和と高層化を大きな論点とする。高さ制限、主に高層共同住宅に関する項目や城下町や世界遺産における高さ制限にも言及し、時代とともに生成されてきた高層建築における社会的・経済的背景と、現在時点で改めて景観論議で規制されている高さの捉え方の重要性を指摘している。高層建築物が「見られるもの」から「眺望の場」へとその意味を拡大させ、市民がもつ都市のイメ

ージにも変質をもたらしてきたと指摘する。しかし、この論考は、高層化の高さの変遷が主であり、その高層化する建築物とそれから提供される眺望景観に触れているものの、その場の公共性や公共展望施設には言及されていない。

また超高層建築の動向に視点をのこした都市計画学会誌の特集「群化する超高層の時代—超高層建築の動向から見る 21 世紀初頭の東京都心」 「特集鳥の目から見たトーキョー」 * 序 3・5) に収録された出口他 (2014) は戦後の高度成長期、超高層時代から現代にほぼ近い時期までをスコープとして、東京に集中する超高層の動向を論じている。制度の変遷と併せ、超高層のデータベースを基本としている。また各区における超高層を成立させるための適用制度について関連づけを行い、その結果起こる用途の変更の実態へも言及している。主旨は 21 世紀初頭の都市開発の動向にテーマが置かれるが、超高層建築群による頂部の公共性については触れられていない。またそこから提供される都市の展望景観に関しての言及もない。

また、上記特集記事で掲載された岡本 (2014) * 序 3・6) は、江戸の都市づくりから東京へ移行する過程で、当時過密な都市であった江戸の中で過密な町民たちのエリアの合計にも勝る広大なエリアを占めていた大名屋敷の土地に、現代の超高層ビル群が集中して立ち始めて行った経緯を題材としている。しかし、本論文では、江戸期から都市の展望施設を背景として見ている為、公共展望施設が誕生する以前の背景を見る上で関連する点があるが、この論文の論旨は、公共展望施設とそこからの展望景観については言及がない。

(2) 都市の公共空間の公共性に関する研究

都市の公共空間の公共性に関する研究としては、建築学会提言 (2005) * 序・1) (前出) や、高松 (2007) の公共空間デザインについての研究 * 序 3・7)、高野 (2016) 「公共施設計画における市民参加」 * 序 3・8) の論文と、「使われる公共空間」特集 (2015) * 序 3・9)、鳴海他 (2018) 「公共空間の自由利用」 * 序 3・10)、「建築の公共性」 (2019) * 序 3・11) の記事がある。

高野 (2016) 「公共施設計画における市民参加」 * 序 3・8) においては、対象をまちづくり団体担当者への公共空間の利活用に関するアンケートを基に、計画から運営に至るまでにおける公共施設計画における市民参加の持続性について分析したものであり、市民参加運営の実態に関して言及している。その対象となるものは歩車道から公園、各施設多岐に及んでいるが、市民活動等による公共性への参画に関する視点は本論と重なる面があるが、都市の高層化による高層建築頂部における施設は含まれていない。

「使われる公共空間」特集 都市計画誌 (2015) * 序 3・9) ではこれまでの「公共空間」の整備の潮流と変遷をもとに、主に「公開空地・有効空地等を伴う都市開発の変遷」が述

べられている。それを基に、街路的空間の活用の可能性、日本の公共空間の実態と可能性、公開空地等の公共空間ストック形成、柔軟性のある公共空間の活用の方向性、エリアマネージメントとしての公共空間の活用が論じられている。しかし、それらの対象としているのは、基本は地上レベルでの公共空間であり、都市の高所における公共空間の在り方には触れられていない。また鳴海他（2018）「公共空間の自由利用」*序3・10）は主に公園を初め都市環境デザイン的な視点でその自由利用に主眼をおいたものである。自由空間とはらっぱの原点的な視点から公園、カフェと「賑わい」という公益性を軸に展開がなされている。しかし、都市中心部ではなく広範な都市の周辺部にまで及ぶエリアに着目があり、その自由な活用の可能性に議論を限定している。

更に「建築の公共性」（2019）*序3・11）がある。これは後述する「公共性を廻る論議」に関係するが、公共性の視点を整理するものとして、今日では、多くの研究の基盤となる「公共性」を捉える重要な視点が提示されている。建築の公共性を廻るテーマで、建築の公共性を実現するにはどうあるべきかとして、論議が交わされた特集記事である。本論文でも公共性を捉える視点として参考とする。

これらは本論で焦点とする、公共性に関しての公共展望施設の自由利用や、市民参加の重要性は指摘されているも、公共性評価より包括的な議論がなされている。しかし対象は地上面での公共空間デザインに関する視点であり、都市高層部に関しては評価したのではない。

（3） 都市の展望施設に関する研究

都市の展望施設に関する研究としては、名古屋テレビ塔を扱ったもので、伊藤他（2016）「名古屋テレビ塔における展望台の空間特性と活用の可能性」*序3・12）と、添田他（2013）「都市と展望台」*序3・13）の記事がある。

「名古屋テレビ塔における展望台の空間特性と活用の可能性」*序3・12）では名古屋テレビ塔を対象として展望台の空間特性と活用の可能性を明らかにしようとするもので、来場者数や滞留時間、滞留位置、意識調査などを行い名古屋テレビ塔の展望台の活用の新たな可能性を模索するものである。基本的には「公共性」「公共の場」の議論はなされず、既にあるテレビ塔の展望台の新たな活用を模索する方向性に絞った研究となっている。

また「都市と展望台」は研究論文ではなく、インターネット投稿コラムに掲載されている記事にみる論考である。都市における展望台に関しての、高層建築に内包される展望施設に関する論考であるが、公共展望施設については東京都庁展望施設のみ掲載されているが、その公共性についての記述はない。

(4) 都市の展望景観に関する研究

樋口忠彦著「日本の景観」*序3・16)のように、景観研究が1980年代あたりから多く論じられるようになってきたが、都市の展望景観に関する既往研究は少ない。

2000年代に都市における眺望景観として論じられてきた例としては、学会誌の特集に掲載された岡村他(2005)がある。*序3・14)これは都市における重要な視点場から得られる眺望景観の保全を題材とした論文である。対象として47都道府県庁所在地都市における眺望景観の収集(コレクション)を行い、そのタイポロジーを整理し、施策化を試みている。また、眺望景観の重要性を基にした選定評価軸を整理している。それらを基に保全プログラムの実効・具体性を基にした評価基準を掲げている。保全に関する前景及び後景における高度規制の手法事例を基に創造的景観保全の方向性を示唆する論文となっている。この論旨は現行の都市計画制度の枠組みにおける保全手法の検討を基に、高さ制限を大きな軸として整備保全していく考えであるが、重要な眺望景観の保全のための土地開発の整備や借り上げや税制上の優遇措置のアイテムまで言及されている。

結論として、まず何を(=眺望対象)、何処から(=視点場)見るのかという構造の重要性を指摘している。しかし、この論文はあくまで地上アイレベルでの眺望景観を対象としている点や、関連する周辺建築群における規制などで保全を目的とする点に主眼があり、都市における高所からの展望景観には全く言及されていない。また、視点場の公共性に関しても特に言及されていない。

上記、学会誌の特集「我が国における眺望景観保全プログラム提案—47都道府県庁所在地における眺望景観調査に基づいて」に併せて同時期に提出された論考「東京の眺望景観を俯瞰する」一季刊まちづくり 0404 眺望景観研究会・西村幸夫、中島直人、岡村祐、鳥海基樹、関口信行各氏*序3・17)は「東京のビュー・サーベイ」と題して、魅力ある眺望景観探しと言うスタンスから、東京を見ていく論考である。眺望景観を「通し景」「絞り景」「展き景」と大きく分けて、その夫々の景観のパターン化を図っている。それに基づく代表的な視点場での眺望景観を整理していく。そのそれぞれの特性からその魅力のあり方を考える論考でもある。眺望の対象となるものが眺めを造り出すという視点から、眺望の創造と保全と眺望景観施策の提言が試みがなされている。視点の位置は概ね、アイレベル、地上レベルを基本とした眺望景観から、東京を見直してみようとする研究と提言である。

更にその姿勢を推し進め、都市のスカイラインにまで提言が及んでいく。この論考では、そのスカイラインに関係する広域性を備えた景観を、「仮に、この遙か遠くの街全体を望む景観を『超望』景観としてみよう」としている。「大都市東京の超望景観」として、より広い視野をスコープに入れた景観への提言が試みられている。

また景観法制定から、都市の眺望景観を題材にした研究は相次いでいる。岡本(2014)*

序3・6)は「鳥の目からしたトーキョウ」として、高層化する頂点部分を捉えた眺望景観として研究されている。しかし本論で示す高層部分からの「展望景観」は扱われていない。

本論文との関係でみれば、眺望景観という視点から大きく関連するものが期待されるが、この研究・論考の視点場の高さが、基本的には地上レベル的であり、またアイレベルを基本としていることが言える。都市を広域に見ようとする上記の『『超望』景観』なる意識にあっても、都市の高層展望施設や特に公共の展望施設やそこから提供される展望景観の価値や公共性についても指摘が及んでいないと言える。

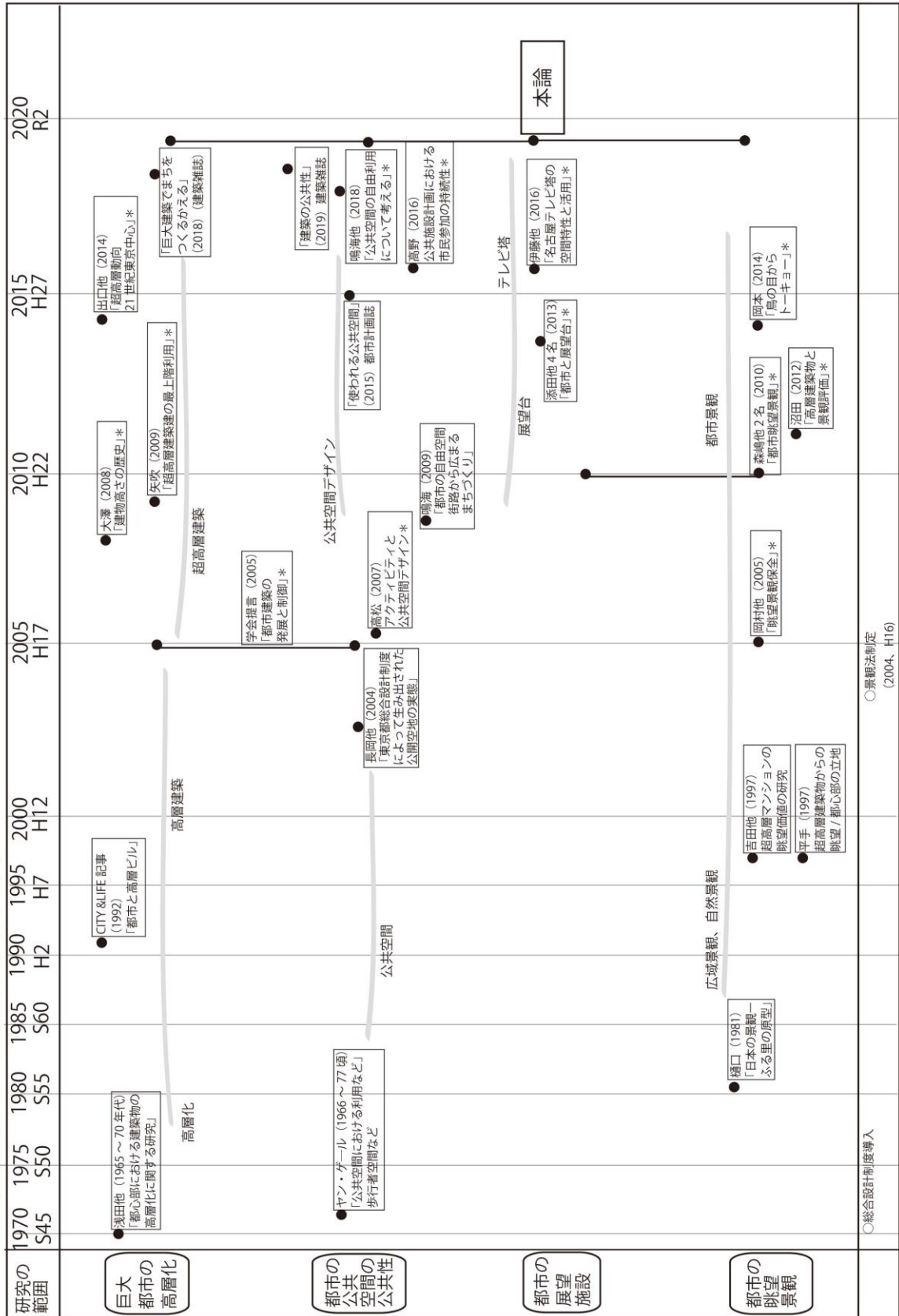
高層建築物が景観評価に与える視点からの論考には沼田(2012)がある。*序3・15)この論文は大規模開発がその周辺地区に与える地価の評価に着目して、その影響を分析したものである。主に高層化による景観論争が起こってきた事例を取り上げてその地価変動を明らかにした論文である。実際の景観をどう評価できるかという視点ではなく、あくまで関連する地域の景観において、高層建築が地価に如何に影響を及ぼしたかに焦点を当てている。眺望景観そのものへの評価の試みがなされたと期待する部分もあるが、その評価は高層建築物が誕生することで影響される地域の広範な景観に対する評価であって、本論の展望景観の評価とは異なる視点と言えよう。

また、「視点高さ変化に伴う都市眺望景観の特性と魅力に関する研究」は名古屋テレビ塔を対象とした森嶋他(2010)がある。*序3・18)「都市眺望景観×視点高さ」と題して、名古屋テレビ塔を取り上げ、視点場を31mから100mまでの景観を扱っている。眺望景観という言葉で表しているが、その構図を分類化しようと試みている。この論文の試みの興味深いところは、都市における視点場の高さによる好感度や魅力度の違いを分析してみようとする点にある。それを都市における垂直の定規にでも喩えられそうな、テレビ塔を用いたユニークな点も興味深い。しかし、都市における高層の視点場やそこから展望景観について、この論考では眺望景観としてある方向を限定した景観のあり方を意味しているが、公共展望施設やそこから提供される展望景観の価値やあり方にはふれられていない。

以上の点から、本論の位置付けを、既往研究(論文等)の系譜における本論の位置付け[図・序3・1]と、既往研究(論文等)のマッピングにおける本論の位置付け[図・序3・2]に示す。

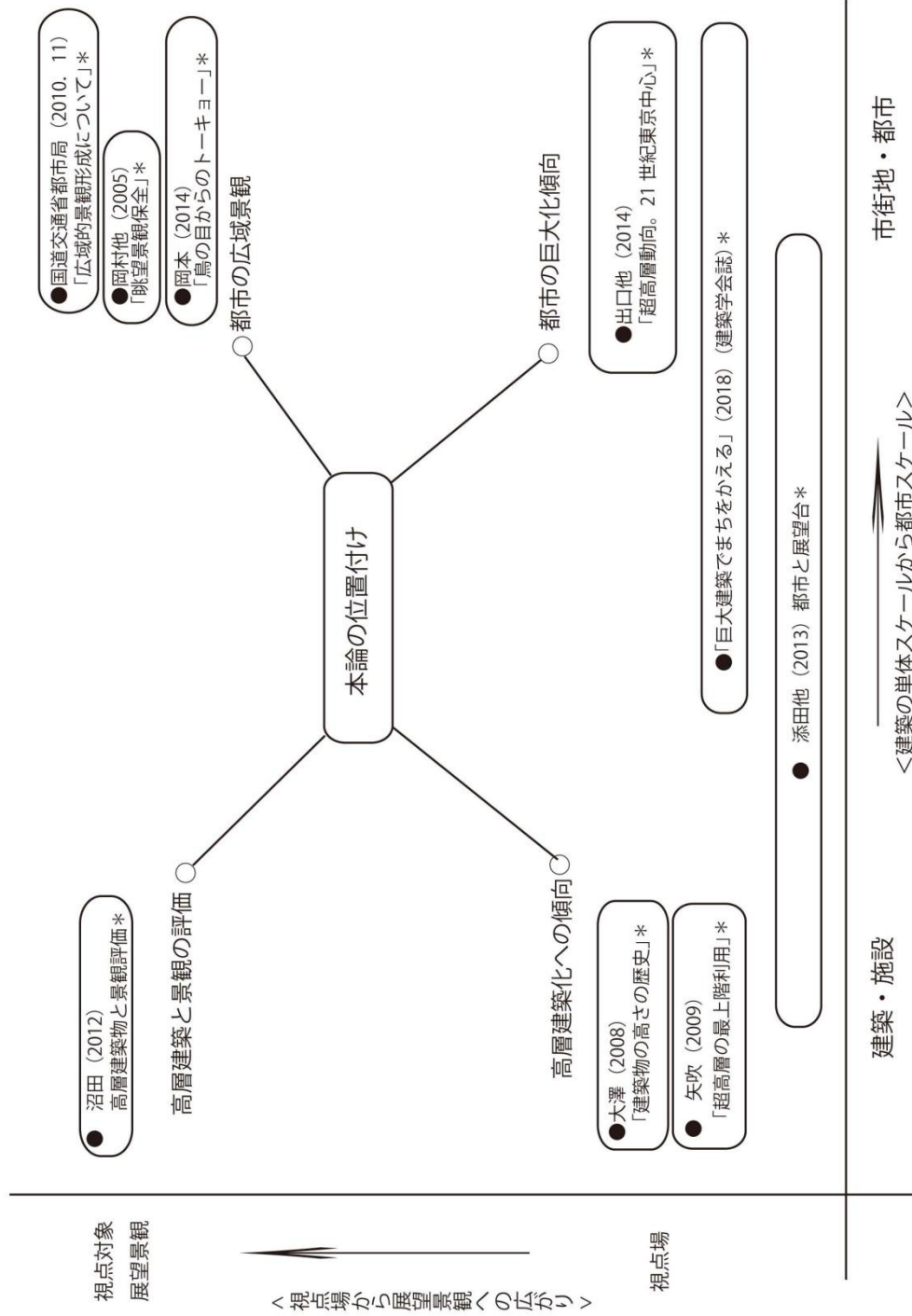
「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設」は4つの研究の系譜にそれぞれ関連した視点である。

既往研究(論文等)の系譜と本論の位置付け



〔図・序3・1〕 既往研究(論文等)の系譜と本論の位置付け

既往研究（論文等）のマッピングと本論の位置付け



[図・序3・2] 既往研究（論文等）のマッピングと本論の位置付け

■ 2・高層建築に内包される公共展望施設の学術的意義—本論の位置付け

以上の既往研究を整理すると、本論の学術的な新規性は以下の4点になる。

- (1) 公共の場としての都市の高層建築における頂部に着目すること
- (2) 高層建築に内包される公共展望施設は新しいタイプの公共施設であり、その特性を明らかにすること。
- (3) 高層建築に内包される公共展望施設から提供される展望景観の実態を明らかにすること。
- (4) 新しい公共施設としての活用、利用の実態を明らかにすること

(1) 公共の場としての都市の高層建築における頂部に着目すること

都市における高層化と密集化のシンボルとされてきた高層建築の頂部における公共の場のあり方については、これまで学術的な論議は為されてきていない。高密度都市が生み出した高層建築の頂部の公共性の在り方を問うものである。都市の高層化に伴う最高高さの地点での(垂直の系の突端)がどれだけ公共性を有して存在し得るか、都市における価値認識を議論する重要な位置付けともなる。

「高層建築に内包される公共展望施設」は、土地高騰による高度利用や高さへの意欲により生み出された高層建築とその頂部における公共の場を体現した建築である。その公共の場がいかなる指針と手順で生み出されてきたか。如何に活用されてきたか。公共の場としての論議はこれまで明確に為されてきてこなかった。

(2) 高層建築に内包される公共展望施設は新しいタイプの施設であり、その特性を明らかにすること

高層建築に内包される公共展望施設は新しい展望施設として1990年代以降に登場してきた。公共空間、公共施設の歴史の中でも比較的新しく、その空間特性の実態はこれまで学術的に明らかにされてこなかった。

高密度都市における高層建築に内包された展望施設の多くは展望ビジネスを基本とした営利展望施設であった。その展望景観の独占(=公共性への反意)を示してきた営利展望施設等の中であって高層建築に内包される公共展望施設の空間特性を明らかにすることは、高層建築による展望施設のあり方を問い直す大きな役目を担っている。

(3) 高層建築に内包される公共展望施設から提供される展望景観の実態を明らかにすること

高層建築から提供される展望景観のあり方、価値については。学術的に論議が為されてきていない。その実態を明らかにすることが本論の新規性の一つである。

地域の展望景観の枠の中で、高層建築に内包される公共展望施設からの展望景観は、貴重な景観像である。その価値を明確に論議してきた経緯は少ない。

その価値と提供の状況や活用の仕方などについては学術的資料もない。テレビ塔展望施設は公共性を備えているようであるが、根本は展望ビジネスを基本とした営利的性格の展望景観の提供であるため、本論での対象としない。

(4) 新しい公共施設としての活用の実態を明らかにすること

公共施設論の系譜からみると、特に明治維新以降に実現してきた公共施設の中でも、高層化した公共施設のあり方においても、高層建築における公共の場としてこれまで余り論議の対象にはならなかった点が指摘される。明確な点は関東大震災の前後に東京圏域の最高高さを有する公共施設である国会議事堂とその頂部の展望施設は、本論で設定する公共性 *序-3 ■3 (4) を十分に備えたものとは言い難く、真の公共性を有した公共施設とは言い難いものであった。その上で高層建築に内包された公共展望施設の存在は1980年代頃登場したもので、展望景観を媒体とした高所の公共性を有した新たな公共施設のあり方の一つであると言える。本論はその活用の実態を明らかにすることに意義がある。

■ 3・「公共性を廻る理論的枠組み」と公共性に関する本論での捉え方

次に「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設」に関する「公共性」を捉えるために、「公共性」を廻る理論的な枠組みを整理していきたい。その上で、本論における公共性に関する捉え方を見いだすこととする。[図・序4・1]に流れをまとめた。

(1) アーレントとハーバマスの定義する「公共性」

「公共性」については、その多義的な意味合いが指摘されてきた。辞書には概ね、「公共性」の意味合いとして「一般大衆、全ての人々にとって」、「公開の」「政府の」という解釈が記されている。近年こうした多義的な「公共性」を問い直す際の基本的な枠組みを提供してきたのは、ハンナ・アーレントとユルゲン・ハーバマスの「公共性」の定義であると言われている。

アーレントが1959年に出版した「人間の条件」*序3-19)では「万人によって見られ、開かれ、可能な限り最も広く公示されている現れ」と「私たちすべてに共通する世界」を「公共的なもの」と定義している。そして公共性を創出するものは、「自己と他者のコミュニケーション」であると指摘している。アーレントは当時、全体主義を背景にした世界で、独自性を持つ多種多様な人々の構成体としての公共哲学を提唱したとされている。また空間が公共的になるためには、物理的に状態が保持されているだけでは十分ではない。H・アーレントはその為に必要なのは「活動」と言う。つまり、現代における公共性の成立については、空間形成のみならず、コミュニケーションによる活動が必要不可欠とする考え方である。

またその後1960年代に新たな定義をくわえたのがハーバマスである。「市民的効用性」あるいは「市民社会」に形成される公共性として、アーレントの提唱を更に市民の視野で市民参加と合意形成の重要性を、「公共性の構造転換」として謳った。*序3-20)

その結果「公共性」は、先ず主にアーレントの「公共性」に関する提言・定義から政治哲学的な展開が為されてきている。以下のように整理されてきている。*序3-22)

1・common「共通の」「一般の人々にかかわる」

:特定の誰かにではなく、すべての人々に関係する共通のもの(common)と言う意味。この意味での「公共性」は、共通の利益・財産、共通に妥当すべき規範、共通の関心事などを示す。公共の福祉、公益、公共の秩序、公共心等の言葉がこのカテゴリーに含まれる。

2・open「公開の」

:誰に対しても開かれている(open)と言う意味。この意味での「公共性」は誰もが

アクセスすることを拒まれない空間や情報などを示す。公然、情報公開、公園等の言葉がこのカテゴリーに含まれる。

3・official・「政府や国の」

：国家に関係する公的な（official）ものと言う意味。この意味での「公共性」は国家が法や政策などを通じて国民に対して行う活動をさす。たとえば公共事業、公共投資、公的資金、公教育、公安等の言葉が含まれる。

（2）公共性を廻る哲学理論の展開

上記の公共性に関するアーレントとハーバマスによって導かれた定義は、公共性に関する理論の礎になり、それからの最近の展開の著書事例を見る。近年、更に政治的展開を見せている。

アーレントの「公共的なもの」に関する定義は、国家主義や全体主義という時代的背景に基づき、それに対する公共性のあり方としてが提唱されてきた。その後、次第に商業主義が公共性を侵略していく時代を経て、さらに現代はより自由な立場の市民参加等で得られる公共性の時代へと進んできている。アーレントとハーバマスの提唱する公共性を捉える定義を広めていく最近の理論的な事例として以下の3点を取り上げる。

①「公共性の複数の次元」を重要視する見方

：公共性を捉える時、どれか一つの次元のみが重要なのではない。私たちの生の位相が複数のアイデンティティーがあるように、公共性も複数の次元を持つという考えである。人々の中にある、複数の価値の間を、言説の空間としての公共的空間として、重要視していく見方が齊藤（2000）で指摘されている。*序3-21)

②「民の公共の多次元性」を重要視する見方

「政府の公」と異なる「民の公共」の多次元性とその重要性を掲げている。「民の公共性」は具体的には住民参加型の公共性の創出などがあり、「新しい公共性」とも言われている。また、更には「公共財」という考えを道路や公園等だけでなく、教育システムや社会保障システムなどにも広範囲にあてはめて、「民にとって公共的に善きもの」として、山脇(2004)に掲げられている。*序3-22)

③「行為、言葉や活動が公共空間を存立させる政治的な行為」を重要視する見方

：公共空間の公共性を成り立たせるには合意形成は重要だが、人々の行為、言葉や活動が政治的な行為としての効力と発揮されるとする見方である。人が街路や広場を歩きかうとき問題なのは彼らがそこで何か合意しているかではなく、人々の行為、言葉や活動に視

点をおき、人々の複数の多様な行為が空間を作り出していく習慣や傾向を生みだしていくという考え方であると篠原(2007)に指摘されている。*序3-23)

(3) 建築計画学、都市計画学などにおける「公共空間」の捉え方にみる「公共性」

建築計画学や都市計画学、まちづくりにおける「公共性」の捉え方は、上記の意味合いを基本としている。それぞれ計画学の視点から「公共空間」の捉え方を加えている。

建築計画学からの見方として代表的なのは「あらゆる建築は公共性を持つ=発注者のためだけでない、建築の公共性」を重視する考えである。「建築の公共性」山本他(2019)建築雑誌)*序3-11)にて、その成立過程での「透明性」と、行政のみならず、関係する地域住民や利用者、専門家集団が参加し、承認されて初めて成り立つ。つまり合意形成があって「公共性」が成立つ点と、公と私にこだわらない公共性が指摘されている。

また都市計画学からの見方の代表例としては「公共空間とは土地の公有、私有に拘わらず、不特定多数に公開されており、人々が入りし、移動でき、佇むことができる営利を主目的としない、人々が自由に利用できる空間を指す。」としている。また加えて、多様な出会いの場となる重要性と「社会資本」としての公共空間の捉え方の重要性を、使われる公共空間」鳴海他(2015)*序3-9)は指摘している。

(4) 本論における公共空間の「公共性」の捉え方

以上、「公共性」に関しての捉え方についての理論的枠組みをみてきたが、多義的な意味により、曖昧な面が避けられない。その為本論では、公共空間の「公共性」を、以下のよりに大きく5つの項目で捉えて用いていくこととする。

<本論における公共空間の「公共性」の捉え方>

① 「不特定多数への貢献」(対象の非限定性)

:「不特定多数の人々を対象とするものであること」。「対象が特定や限定されるものではない。」「多くの様々、全ての人に関係するもの」として共通のものになることが、指摘される。

② 「公開性と透明性」

:「人々に開かれた状態であり、透明性があること」。「開かれた」の意味は、自由にアクセスできることだけでなく、情報公開も含めた「公開」の意図に基づく透明性をも

って開示させていること」を指す。

③ 「公的な目的」（目的の公益性）

：「目的が地域や地区の為の公益のものであること」。「私的な営利を目的としないものであること」。「公的な」という意味は、「政府」「国家」と幅広くと言うより、より「地域」や「地区」に関する背景に関する「公共性」においても、通じる姿勢として意味づける。

④ 「市民参加と合意」

：「市民参加と合意形成が重視されること、コミュニケーションが尊重されること」。公共空間の形成や運営・活用において、そのプロセスでは、公共性を生み出す多くの人々の参画の重要性が指摘される。

⑤ 「公共財としての意識」

：「公共財として意識されていること」。「公共財」は道路や公園などだけでなく、社会システムや制度なども該当する言葉であるが、本論では公共空間としての視点で捉えていく。「公共空間」は、「公共財」や「社会資本」であるという意識が重要なことであるという指摘である。多くの人々とは設置の主体者や、関係する人々、及び市民を指す。

以上、「公共性」をめぐる理論的枠組みから、本論での公共空間の「公共性」の捉え方についてまとめた。[図・序4・1] 本論では以上の5つの項目で、「東京圏域における高層建築に包囲される公共展望施設」の公共性を捉えていくこととする。

■「公共性」を廻る理論的枠組みと本論における公共空間の「公共性」の捉え方

「公共性」における各位相	辞書等から「公共性」の意味	アーレントとハーバーマスが定義する「公共性」 20c前半	政治学的公共空間、哲学的公共性の捉え方の記述例 21c前半での展開例	建築計画学、都市計画学、まちづくりにおける「公共性」 （山本理顕他） （建築学会誌 2019）	本論での公共空間の「公共性」の捉え方
1・対象	・「一般大衆 (ordinary people) の」 「全ての人にとって (for anyone) no」 （英語辞典）	・「万人によって見られ、開かれ、可能な限り、最も広く公示されている現れ」 「私たち全てに共通する世界」 （アーレント） 「人間の条件」1958	・「一般の人々にかかわる」 （「公共空間の政治理論」 山脚直司 （「公共哲学とは何か」 2004）） ・「多くの、さまざまな人々」 （「公共空間は、多くの、さまざまな人々へ開かれた、多様な出会いの場となる空間である。」）	・「使われる公共空間」 （鳴海邦康他） （都市計画 2015・10） ・「不定多数の人々 特定の誰かの為ではなく 様々な人々」 ・「地域の人々」	1・不定多数への貢献 ・不定多数の人々を対象とするものであること
2・状態	・「公開の (not hidden)」 （英語辞典）	・「公開の」	・「公開の」	・「開かれた」「自由な」 ・「透明性」 （「公共空間とは土地の公有、私有に関わらず、不定多数に公開されており、人々が入り出し、移動でき、行むことができ、営利を主目的としない、人々が自由に利用できる空間を指す。」）	2・公開性と透明性 ・公開された、開かれた状態であること ・自由な活用が可能であること ・透明性があること。
3・目的	・「政府 (government) の」 （英語辞典）	・「国家や行政などの公的な行為・組織を意味する。国家に關係する公的な (official) もの」という意味。この意味での「公共性」は、国家が法や、政策などを通じて国民に対して行う活動を指す。公共事業、公共投資、公的資金、公教育、公安などの言葉。	・「政府や国の」	・主に「行政等の」	3・公的な目的 ・地域や区域の為の名目であること ・営利を主目的としないものであること。
4・過程		・「市民的公共性」あるいは「市民社会」に形成される公共性。行政システムや経済システムから自律した市民的公共性と合意形成による公共性の重要性。 （ハーバーマス） 「公共性の構造転換」1962	・「コミュニケーションによって創出される公共世界」と合意形成 「住民参加」「民の公共」	・「多様な出会いの場となる」 ・「多様性が合意に向けて一元化される過程」が重要	4・市民参加と合意 ・市民参加と合意形成が重視される位置付けが為されていること
5・意識			・「公共財」=善と地球的祝福世界「多元的な地球的公共財、善」 道路や公園などの他、教育システムや社会保障などを「民にとって公共的に善きもの」という意味で	・「公と私に拘らない共有性で建築の公共性を捉える。」	5・公共財としての意識 ・「公共財」としての意識があること

「公共空間を取り戻す
政治的实践」

「グローバルな公共哲学」

「公共性の複数の次元」

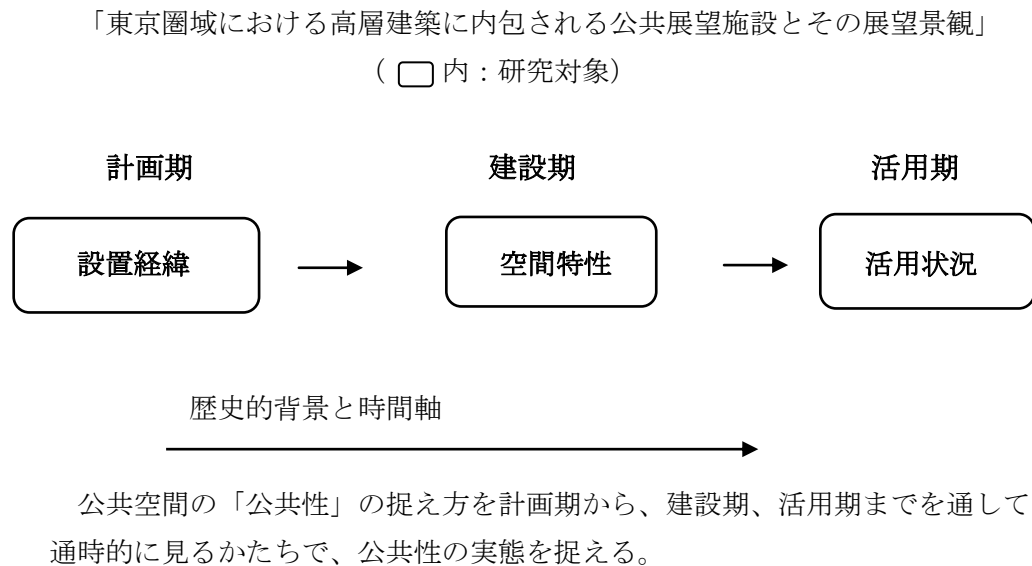
【図・序4・1】「公共性」を廻る理論的枠組みと、本論での公共空間の「公共性」の捉え方

序－4 研究の対象と研究の手法

■ 1 : 3つの時期

本論の研究対象である「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設とそこから提供される展望景観」を大きく次の3つの時期(ステージ)、「計画期」、「建設期」「活用期」に分けて、それぞれの時期の公共性を明らかにする。またその背景となる「歴史的背景」を加える。

その上で、最終的に公共空間の公共性を時系列で計画期から活用期まで通時的に、総合的にみる。



■ 2 : 研究の手法

「公共性」を捉える視点から、研究対象としての「東京圏域における公共展望施設とその展望景観」を、前途のように「計画期」「建設期」、「活用期」に大きく各時期（ステージ）に分けて捉えていく。また、それに至る以前の背景としての、「歴史」を取り上げた。それぞれに応じた研究手法は一律でなく、この研究ではまた確立していない。その為、研究手法は各時期の分析対応として、現地調査、ヒアリング、文献分析等とした。

(研究対象)

(研究の手法)

1・「歴史的背景」

- ⇒展望施設の歴史と資料、公共施設の歴史と資料
「新種の建築として」の公共展望施設を抽出・調査
- ▼関連文献と現代データ

2・「設置経緯と公共性の実態」

- ⇒計画期の設置経緯を元に公共性の実態を分析。*序3-24)
展望景観を提供する施設の場と展望景観の公共性の発現。
主導的役目を探るなど
- ▼文献資料、現地調査、データ、プロジェクト記録。設置経緯の公的な記録、記述として、主導者歳度の議会録の分析、多面的視点で、一般的視点としての新聞記事等を分析

3・「空間特性と公共性の実態」

- ⇒建設期の空間特性を元に公共性の実態を分析。*序3-25)
公共性を体現する建築として、都市的スケールから単体スケールへ。フリー・スペースの実情など。
- ▼プロジェクト記録、及び一部議会録など
特に関連文献資料、現地調査による記録分析
空間把握、数量把握など。

4・「活用状況と公共性の実態」

- ⇒活用期の活用状況を元に公共性の実態を分析。*序3-26)
多様な活用における役割と多面性の傾向など
- ▼文献資料、現地調査、データ、プロジェクト記録。特に活用の多面性を捉える為に、ヒアリングを忠実に及び現地調査による把握、現在発行物等で姿勢を確認。

■ 3・用語の定義

1・「公共展望施設」

：不特定多数の人々が展望景観を享受することができる非営利施設。江戸期の愛宕山のような自然地形も含むが、本論では高層建築に内包される頂部の公共の場とする。
：営利目的で展望景観を提供する施設や、限定された人々の為の展望施設（凌雲閣や商業営利の高層建築、タワー・鉄塔展望施設）は含めない。

2・「東京圏域」：東京中心部から約 50km 範囲程度の圏域とする。

3・「高層建築」：高さ 31m を超える建築物。なお「高層建築」の内、高さ 60m を超える建築物を「超高層建築」と定義する。

4・「フリー・スペース」：自由に無料で立ち入ることができ、展望景観を鑑賞できる自由なスペース。

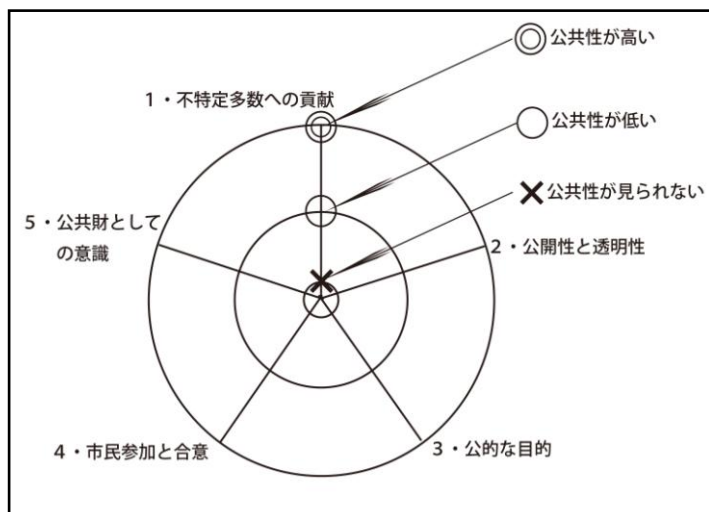
5・「展望景観」：パノラミックな眺望景観とする。

6・「主導者」：決定実施に主導的な立場を持って役割を担ったもの。

7・「公共性」：「公共性」を廻る理論的枠組みから、本論前途の「公共性」の捉え方による。

[図・序4・1]

■ 4・公共性の捉え方の段階評価



[図 序—4・4] 公共性の捉え方の段階評価

(1) 公共性の表れの3段階の評価

本論における「公共性」の捉え方で示した項目において、[図 序—4. 4]のように公共性の表れを3段階の評価を行った。

- ◎：公共性が高い
- ：公共性が低い
- ×：公共性がみられない

(2) 上記公共性の3段階の評価の尺度(高い、低い、みられない)の根拠とした基準

：設置経緯、空間特性、活用状況を共通して以下の点を細項目として考慮した

- ・◎公共性が高い＝公共性を示す5つの項目を明確に掲げていること、積極的な公共性へ意識が読み取れる状況、記述など。立地性に優れることや十分な空間特性や来訪者の数が多いこと。また多様な活用状況などが確認できることなど。
- ・○公共性が低い＝公共性を示す5つの項目が明確に示されていないこと。表向きには公共性を謳うが、公共性の実態が確認できないこと。また不十分な空間特性や、不十分な活用ととらえられることなど。
- ・×公共性がみられない＝公共性を示す姿勢や意識が確認できないこと。民意からの反対意見が残されている状況であること。不特定多数を受け入れる空間特性がないことなど。

評価の尺度における根拠については、上記を基に、各章(第2, 3, 4)において実態評価の表中()内に考慮した細項目を記載する形とした。(p. 99, 129, 159)

(3) 公共性の3段階の評価の方法の限界と課題

本論では上記の方法を公共性の表れの全体像を視覚化することで、わかり易くとらえるために用いる。公共性の度合いが優れている(positive)面と、不足している(negative)面の図示化は、少なくとも不足状態のチェック(negative check)には適応できると考えられるが、五角形のバランス良いものだけが優れているとみる考え方には直結しない。偏った形の図示化によるものにも優れた点があると考ええる。

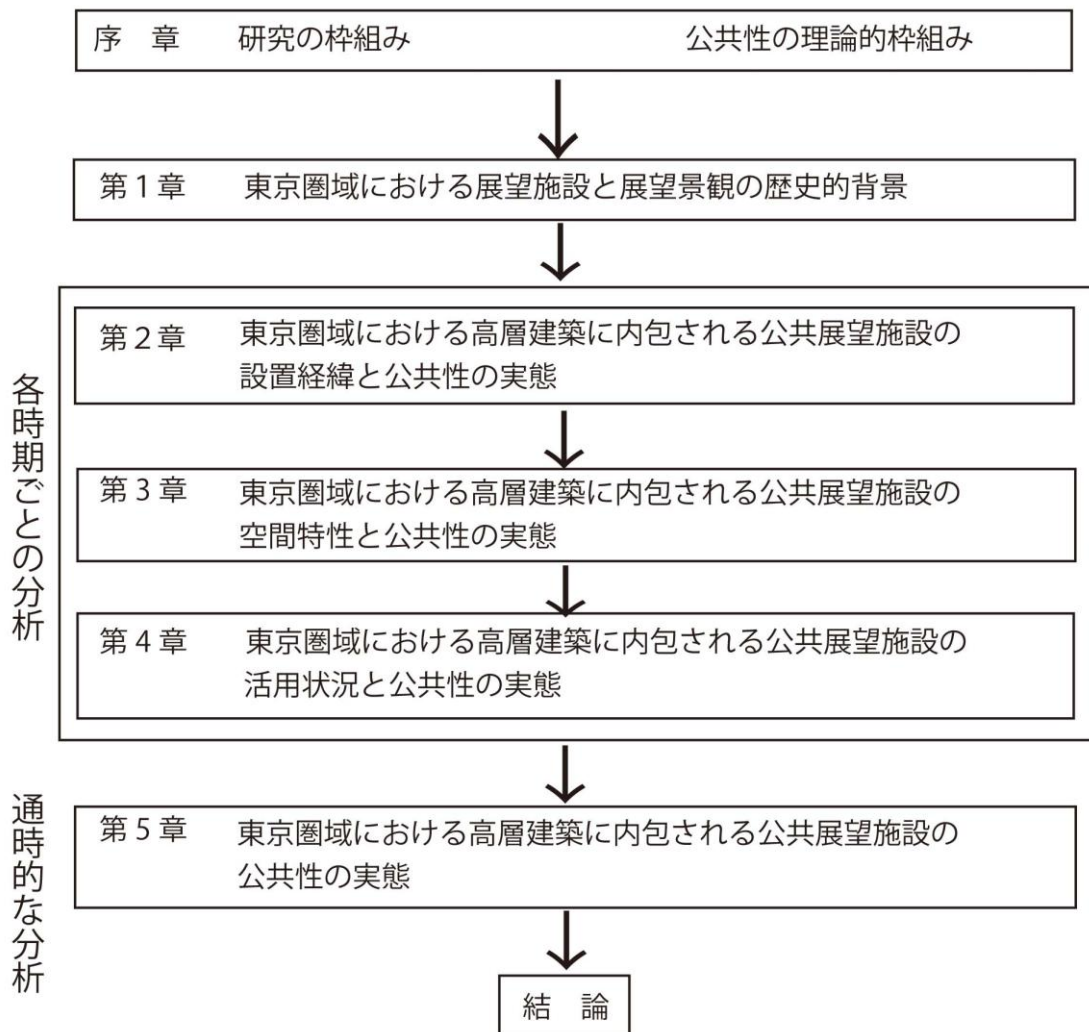
即ち、本論ではバランス良い事例が自ずと全体的にみて優れた公共性を示しているとみる基本的な姿勢をとるものの、公共性を示す5つの項目のそれぞれの関係性からしても、偏った形に図示化された事例の中にも優れた公共性を示している実態を注視する姿勢も併せ持つものと考ええる。

序－5 論文の構成

○論文の構成

題目

「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の
公共性に関する研究」



[図 序－5・1] 論文の構成

47 都道府県庁所在地における眺望景観調査に基づいて, 建築雑誌・総合論文誌 no. 3,
日本建築学会, 2005. 2

- * 序 3 ・ 1 5) 沼田麻美子; 高層建築物が景観評価に与える影響に関する研究-定量的評価による眺望景観評価と地価の検証, 筑波大学大学院生命環境科学科持続環境学専攻, 2012. 1
- * 序 3 ・ 1 6) 樋口忠彦著; 「日本の景観 ふるさとの原型」, ちくま学芸文庫, 1993. 1
- * 序 3 ・ 1 7) 眺望景観研究会・西村幸夫、中島直人、岡村裕、鳥海基樹、関口信行共同執筆; 東京の眺望景観を俯瞰する, 眺望景観のパースペクティブ 2, 季刊まちづくり, pp101-114, 2004. 4
- * 序 3 ・ 1 8) 森嶋源太郎、石川翔一、杉本隆典共同研究; 都市眺望景観×視点高さ・論文・視点高さ変化に伴う都市眺望景観特性と魅力に関する研究-名古屋テレビ塔を対象として、名古屋工業大学松本研究室、2010
- * 序 3 ・ 1 9) H・アーレント; 「人間の条件」志水速雄訳、ちくま学芸文庫 1994
- * 序 3 ・ 2 0) J・ハーバマス; 「公共性の構造転換」細谷貞雄、山田正行訳、未来社 1973
- * 序 3 ・ 2 1) 齊藤純一; 「思考のフロンティア 公共性」、岩波書店、2000・5
- * 序 3 ・ 2 2) 山脇直司; 「公共哲学とは何か」、ちくま新書 469、2004. 5
- * 序 3 ・ 2 3) 篠原雅武; 「公共空間の政治理論」, 人文書院, 2007. 6
- * 序 3 ・ 2 4) 若松久男、中島直人、窪田亜矢、西村幸夫; 東京圏域における高層建築に内包された公共展望施設の設置経緯に関する研究 (2019), 日本建築学会計画系論文集, 第 84 巻, 第 762 号, pp. 1693-1703, 2019. 8
- * 序 3 ・ 2 5) 若松久男、中島直人、窪田亜矢、西村幸夫; 東京圏域における高層建築に内包された公共展望施設の空間特性に関する研究 (2018), 日本建築学会計画系論文集, 第 83 巻, 第 749 号, pp. 1217-1227, 2018. 7
- * 序 3 ・ 2 6) 若松久男、中島直人、窪田亜矢、西村幸夫; 東京圏域における高層建築に内包された公共展望施設の活用に関する研究 (2020), 日本建築学会計画系論文集, 第 85 巻, 第 772 号, pp. 1153-1163, 2020. 6

図版

- [図・序 3 ・ 1] 著者作成。関連資料より。
- [図・序 3 ・ 2] 著者作成。関連資料より。
- [図・序 4 ・ 1] 著者作成。関連資料より。

第1章

東京圏域における展望施設と展望景観の 歴史的背景

—東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の登場—

- 1-1・都市をみる視点高さの変容と展望施設、展望景観
- 1-2・東京圏域における展望施設の流れ
- 1-3・その歴史的背景
 - (1) 全体的な歴史動向
 - (2) 近世江戸期における高所の視点場と展望景観
 - (3) 近世～幕末における自然地形による展望施設—愛宕山
 - (4) 明治の塔から関東大震災まで—愛宕塔と凌雲閣
 - (5) 関東大震災～戦災までの高層化と展望施設
 - (6) 戦後の展望施設 1970 年ころまで
 - (7) 超高層先駆け時期—高度成長期を経て
 - (8) 周辺地域における高層建築と展望施設・展望景観の経緯
 - (9) バブル経済崩壊後—200mを越す超高層展望施設とその後
- 1-4・東京圏域における展望施設と公共展望施設の登場
 - 新種の建築としての存在—
 - (1) 時系列分布
 - (2) 場所系列分布
 - (3) 高さ系列分布
- 1-5・高層建築に内包される公共展望施設の抽出と概要
- 1-6・営利展望施設と公共展望施設と他の展望施設との比較
- 1-7・小結と考察

1-1・都市をみる視点高さの変容と展望施設、展望景観

(1) 「塔」の思想—高さへの人間の欲求と都市の高層化

東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設を見る前に、その大きな背景となる、「塔」の存在と都市の高層化への流れを見る。「塔の思想—ヨーロッパ文明の鍵」*序1. 2) (再掲) では、都市における「塔」という以前に、人間が「塔なるもの」への果てのないオマージュや、欲望、意志などの象徴的な存在意識を、半ば本能的に有していると指摘し、「塔」への精神性や信念の体系の象徴的な一つであると説明をしている。精神性と競争心などが、暗黙の信念の体系を生みだし、それが建築となっていく。「何故われわれは、あいかわらず塔をつくるのか？」と問い、尽きることのない人間の精神性や欲望の迷宮のような対象として「塔」の存在を論じている。特にヨーロッパ古代から現代に至る塔に秘められたものとし、また、1970年代に発行されたこの、著書の指摘には、当時のニューヨークの摩天楼を敢えて「塔」とはしていない。しかし、摩天楼の中には「塔」と共通する競争心や高所衝動があると指摘している。

複合的な巨大建築物が、その象徴である摩天楼の超高層建築が登場してきた時期に、エッフェル塔のような純然たる塔とは異なるもの、建築の巨大化による高層化と、垂直思考と、高所への競争心が、塔のものと同質の人間の欲望が反映されている点を指摘している。この指摘は「塔」の思想や意識は、常に都市の高層化と不可分の形で現れてきているという指摘である。その傾向は世界の大都市に常に引き起こされてきている状況である。即ち、細い単独の純然たる「塔」そのものでなくても、巨大複合高層化した建築物に「塔的なるもの」を見ることができ、それが次第に高層化していく都市全体の勢いと重なっていく状況でもあるという指摘である。

(2) 都市の高層化と展望の場と展望景観

都市の高層化は、突出した頂点を目指す勢いが、殆どの巨大都市で現れ、現代に至っている。都市間競争が、経済指標等と重なり、高層化による象徴化のケースが圧倒的であり、「その頂部からの眺め—展望景観が得られること」が常に求められていく。「高所からの都市を一望したい」という欲求がなさしめる都市への造形意識とも言えるだろう。古代や中世では城壁で囲まれて、中にそびえる展望台がその場であった。そこからの景色は権力や治世や防衛の象徴であり、それらを描いた都市のパノラマ絵図は中世ヨーロッパの街並みのパノラマがその当時の都市の記憶でもあり、当時の都市の全体像を描くことで、全貌の把握と、当時のそれぞれの世界観をも示すものであった。注1) 都市における突出する垂直の場と、その展望の場とそこから得られる展望景観はその都市全域を掌握する権威と誇示の象徴でもあった。このことは近世江戸期の江戸城天守閣をめぐる歴史と描かれた江戸の景観図にも表されている。注2) こうした歴史の流れは、塔的なる思想と都市の高層化とが不可分の形となり、都市における展望施設が求められ、そこからの展望景観が求められて

きたことを示している。

(3) 権力の象徴から民の場へ

都市における展望施設とその展望景観に関する権利ともいえるべきものはどのように変遷を辿ってきたか。都市の高層化、「塔的なもの」への思想により形成された高層建築物とその展望施設、そこから提供される展望景観は、古代から現代までの流れを概観すると、展望施設と展望景観は、建築物に関しては、第一に権力者や限られた人間の為の場であった。権力誇示や治世や象徴としての場でもあった。城や教会等がその良い例である。我が国で言えば、古代では8世紀頃まで残っていた、支配者が山の頂に立つか、都の塔に上り、視線をめぐらせ、国や土地に対する主権を表明する、と言う天皇の「国見」(くにみ)の行為を表す言葉にも示されている。

高層建築物で展望施設とその展望景観が、多く一般人が手にできるようになってきたのは、産業革命以降や、民間の高層建築物が可能になってきた時期からである。中世から近世までの世界の絶対君主制などが崩れ、一般市民が台頭する時期からである。君主等の権力者の場から、一般個人へその権利が移行していったと見られる。その多くは商業主義を背景にした、高層建築物とその展望景観の営利対象意識に支えられている。片や自然地形は、特定の場は権力の場でもあったが、多くが民の展望の場でもあった。都市の形状の違いもあるが、都市の密集高層化にあつて、自然地形は高層建築物群に埋没し、結果、展望景観の場を高層建築に託さざるを得ない状況が多く起きてくることになる。

(4) 視点の高さの変容

都市の高層化に伴い、都市を見る視点が上がってくる。関連技術、特に飛行技術や写真技術等は古代から現代まで格段の進歩を遂げている。20世紀初頭からの都市を高所から捉える技術が飛躍的に進み、宇宙衛星からも自由な飛行体による高度撮影も自由な時代になった。片や現実に地上から直結した建築物の床面に載り、都市を全域的に展望できる場は約1000mの時代になった。わが国では東京スカイツリーの450mである。

都市の高層化に伴う視点場の高さへの欲求は、人間が本来的に持っている欲求の一つでもあると言えるだろう。その意識がみられるのが、中世ヨーロッパの都市のパノラマ絵図であり、江戸富獄百景にみる高い視点からの錦絵図でもある。注3) 富獄百景の構図は正に東京スカイ・ツリーからの視野にも近いとされて、会場では展示されているが、その視点場の高さは相当高いことからそうした絵図は当時は全く想像図であることがわかる。その背景には都市をより高いところから見てみたいという欲求が常に存在していたと言えるだろう。時代とともに都市の高層化、建築の高層化が、都市を見る視点が高くなることを可能にしてきた。視点の高さが、より高くなることは、偶然得られたものではなく、人間が得たいと願い、可能にしてきたものの一つであることに、改めて気付かされる。近世の想像が現代において現実の事態となる。

(5) 都市の垂直の系と先端の価値—シンボル性と不可分

都市の高層化による勢いは、世界の都市間競争の一つになってきた。現在は必ずしも高いことが豊かさを表していることとは、結びつきにくい。しかし、未だに世界の巨大都市には高さ競争の歴史が続く。高さ競争が故に生みだされる都市の個性の傾向から脱却してはいない。都市の高層化によって得られる空間は、都市の中でも極めて得難い、貴重な部分でもある。高層マンションが最上階程、高値を付ける意味がそこにある。それだけ空間への独占所有状態が許される場である。都市全域において高層建築の頂部の付加価値は高い。何故なら地価高額、高さを実現する為の建設技術と建設費高額であるが故に実現できた場であるからである。この点は、都市が次第に高層化していく状況で、高所の空間に関する占有の在り方、モラルなどが問いただされる事態にも繋がっている。土地所有したものが全て、高層部分の空間や景観を独占できる権限の在り方への再考を促している。

(6) 都市のシンボル性と不可分の価値

都市の高層化とその頂部は、都市の性格を示す特徴的な存在になる。垂直に伸びて行く高層建築物の頂部はその存在が故に都市の性格付けにも繋がる。高層建築物が存在することによって生まれてくる都市や街の個性やシンボル性を生み出す役目をなしていく。展望施設は外観的には周辺から見られる立場であり、見る場としては、展望の場であり、その地域のシンボリック位置から、周辺を一望する、都市を見る貴重な視点場と言える。展望施設は<見る一見られる場>の両面性を合わせ持っている。「塔」的なものの頂部として、都市におけるシンボル性とは切り離して論じられないものである。

1-2・東京圏域における展望施設の流れ

都市における視点高さの変容とともに登場してくる展望施設は大きく以下の5つの傾向に分けてみることができる。

- (1) 絶対権力誇示のための展望施設
- (2) 国家威信の象徴としての頂部と展望施設
- (3) 営利を主とした展望施設=営利展望施設
- (4) 公の民の為の展望施設—自然地形における公共展望施設
- (5) 公の民の為の展望施設—高層建築物に内包される公共展望施設

この5つの傾向が登場した展望施設を江戸期から、現在までの東京圏域での大きな流れとして、図示化してまとめた。[図・1・2・1] 大きくは権力者の手から、一般庶民の手に高層展望施設の実現が移されていく。そうした中で1980年代後半から公共展望施設とみら

れるものが生成されてきた状況をみることができる。その大きな流れを、時系列分布、場所系の分布、高さ方向への分布として見た。(1-4)

この約 415 年間の江戸～東京圏域における展望景観に関する価値認識の推移を概観すると、限られた人間としての権力者から展望景観が開放され、次第に一般人に委ねられていくが、その多くは財力を背景にして高層化を成し遂げたものの、営利に供するものとなったものである。展望景観の商品価値に重点をおき、営利を基本とする考えである。これに比し、公共展望施設で重要な点は、展望景観を公共に提供するという意識である。営利展望施設の根本意識は高所や高層階の付加価値や商品としての価値意識である。高層マンション、高層オフィス、高層レストラン等然りである。公共に提供するが、営利を目的とした提供であり、高層建築物や超高層建築物、タワーの大きな収入源としての認識である。この意識は明治期、一般庶民へ高層化の権限が移行されてから続く意識である。それに対し、公共展望施設はその展望景観を、直接営利目的の対象とせず、広く公共に供する考えに基づき、営利展望施設とは根本的に異なる点が指摘される。展望施設、展望景観への価値認識の大きな進歩とも言えよう。

(1) 絶対権力誇示のための展望施設

大きな流れとしては、江戸幕府成立の 1603 年から 2020 年現在まで約 417 年間における巨大化してきた東京圏域に出現してきた高層展望施設の推移である。その間、江戸城天守閣が完成し栄華を誇った時期は明暦の大火による焼失まで約 36 年間程度と言われている。その後富士見櫓が代行とされたとされているが、再建されることはなかった。戦乱の世ではなくなり、その絶対権力を誇示する天守閣なるものは不要と判断された。^{注4)} 当時の巨大都市江戸を一望できる天守閣なる展望施設が、江戸という巨大都市には不要と判断された結果であった。江戸期では建物の高さ絶対制限の時代であった上、高層化は一般庶民が許されるものではなかった。その区切りが大政奉還 1867 年とすると 267 年間がその期間であったことになる。

しかし、追記しておきたいのは、焼失後もその威厳やシンボル性は伝えられてきていると言う点である。西欧の塔に相当するような役目の天守閣が存在しなくなっても、近世の江戸の社会は統制が継続しえたという点である。「象徴的な威厳の継承」とも言えるものが巨大都市江戸の中核的な精神的な要になっていたと言える。

(2) 国家威信の象徴としての頂部と展望施設

明治期から国家威信の象徴としての国会議事堂は関東大震災を乗り越えた。良好な地盤と安定した構造がそれを可能にした。戦後 1964 年頃まで日本一の高さを誇る建造物となり、現存する。その頂部に展望施設があるとされてきたが、殆ど展望施設として活用されたことはないとみられている。外形的な国家の象徴としての頂部デザイン優先の建造物となる。

(3) 営利を主とした展望施設：営利展望施設

巨大都市江戸～東京の拡大化の歴史を大きな期間としてみると、大政奉還 1867 年から今日まで約 150 年間に、強力な勢いで高層化へ移行してきた。絶対権力から一般庶民へ、高層化の権限を移行し、人々の意欲をかきたてる勢いの先駆けが明治期である。高層化する権限が、一般庶民に移行する。一般人の財力有るものがそれを担ってくる。その代表例が愛宕塔と凌雲閣であった。両者時期を殆ど同じくして、半ば競争意識で建設されていく。その背景は商業営利主義的であり、また限られたサロンという意識階級の都市への自己表現とでも言える傾向を持って作られていく。構造的な技術は現代からすれば、低いレベルであったことが判明している。西欧の形状的模倣のデザインをベースに構造技術への軽視や地盤選定の安易さなどにより、高層化の勢いは関東大震災を乗り越すことはできなかった。凌雲閣は一世風靡したものの看板化し、さらに解体されていく。その末路が示している。だが、当時物珍しい展望景観の商品価値を取り上げた実現例としては、その商売やビジネス感覚やサロン感覚が現代の社会に綿々と生き続けていることに気づかされる。東京スカイツリーにまで及ぶ営利展望施設の考え方にそのまま投影されていると言えよう。

震災と戦災の後、大きく高層化へ移行していくのが、戦後復興から高度成長期への移行である。タワー・ブームと高層化ブームが一举おきてくる。そのほとんどは経済優先の営利目標に建設された高層建築物群であった。その傾向は愛宕塔や凌雲閣に流れていた、商業主義や限られたサロン意識を、昭和の時代にもそのまま反映させてきたとも言えるだろう。高さを誇り、その集客性を営利に還元する。その為に多くの経済活力を導入する意識である。この傾向は塔ブームのみならず、高層建築物においても引き起こって来る。高層建築物、超高層建築物を可能にする技術革新と合わせて建築プログラムの複合化がその背景になった。ここに於いて展望施設的な部分はその頂部に近い、シンボリックな位置に据えられ、その場の誇示と特権意識をもって迎えられるようになる。展望施設が登場しはじめるのは、高層建築物が可能になると言う時点で、多くの人々の意識の中に、高所から巨大都市東京を見渡せるという夢のような意識が生まれてきていたと言えるだろう。それは、明治、大正期に持っていた多くの人々の夢のようなもので、それを新たな技術で実現できるという自信でもあった。その後多くの自然災害をも乗り越し、現在までもこの高層化への意欲は継続されている。展望施設はその都市の高層化と不可分の形で常に登場してきている。

しかし、多くは営利対象としての展望施設であり、ほとんどは高層展望レストランに代表される、展望景観を売りにした高額商品の場であり、企業や団体の特別スペース、VIP の場となっている。タワーに至っては東京タワーで当時の視点場の高さが格段の上昇をしたことで、高額な入場料が基本的にタワーの約半分の経済性を補填するまでになり、その高額な営利をもとに経営する意識は、東京スカイツリーにも受け継がれている。東京スカイツリーの登場もこれまでの巨大都市東京見る視点場を一举に上げた。公共の電波塔であるべき姿が、実際は半官半民のような企業体の塔であり、その展望施設は不可分の形で存

在する。その収益は巨大な収益を生んできているものとなっている。言い換えれば「民間の活力」が都市における権威と権限を手にし、その背景を支えているのが営利展望施設の存在であると言える。

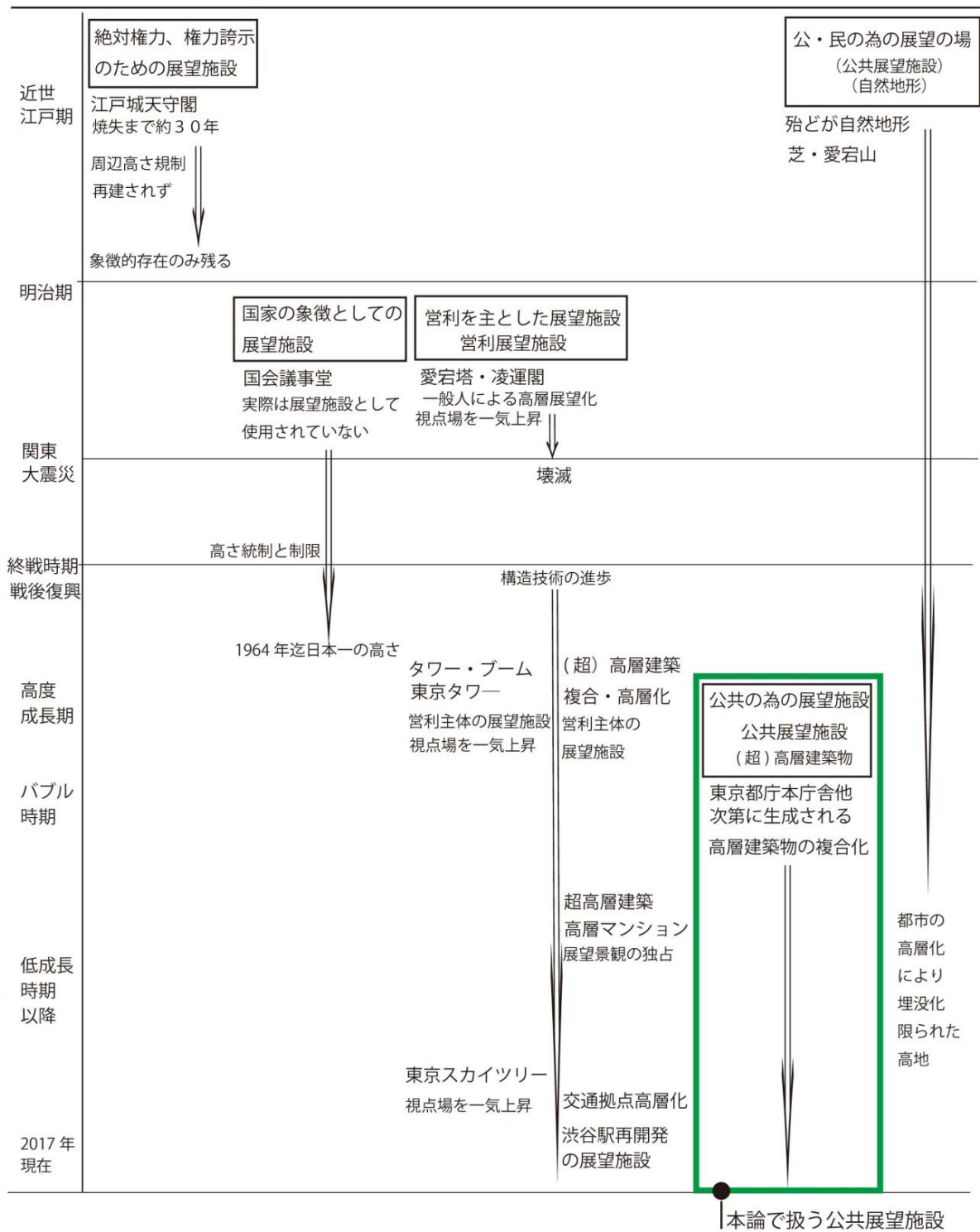
（４）公の民の為の展望施設—自然地形における公共展望施設

公の、民のための展望施設。無料でいつでも自由に訪れることが出来る場。それを担っていたのが自然地形である。芝の愛宕山は自然地形における公共展望施設の代表的な場であった。仮設的な展望屋台も作られていた。それに近いものが各地にみる富士見坂、汐見坂である。しかしその両者は都市の高層点からの展望景観は得られにくい。愛宕山については、特に戦後の周辺の高層化で一举にその視点場が埋没している。自然地形による高層点からの視野を高層建築物に渡すこととなった現状である。しかし、高所からの展望施設としての役目は東京圏域の高台では、周辺の建築物が視界を阻むため、都市東京を見渡す役目は担えなくなってきているのが実態である。視点を低くしたレベルで多様な眺望的な景観美を知る上で重要な地点として、再認識される状況である。

（５）公の為の展望施設—高層建築物に内包される公共展望施設

公共展望施設が正式に現れたのは、1980年代後半からであることが分かる。江戸—東京と発展してきた巨大都市東京の歴史の約413年強の時間の中で、前半約250年が権威の時代、その後、一般・民間にその権限が移行して約150年、その中で現代につながるこの約30年程度ということになる。具体的には代表的存在の東京都庁本庁舎展望施設等を含め、全9件である。江戸から東京への歴史を背景としての長い都市成長の期間からすれば、最近の出来事であるとも見ることができる。本論で扱うのはこの9件となる。（1—5）

＜展望施設と展望景観の大きな流れ（江戸～東京圏域を例に）＞



[図1・2・1] 展望施設と展望景観の大きな流れ [江戸～東京圏域における傾向] (筆者作成)

1-3・東京圏域における展望施設と展望景観の歴史的動向

(1) 全体的な歴史動向

都市の高層化は、不可避な方向性として世界の多くの都市で起きている。展望施設は都市の高層化と共に発生してきた。東京圏域は世界の巨大都市の中でも、過密度性と高層化の傾向は世界屈指であると言って良いだろう。それは本論で東京圏域を題材に扱った理由である。展望施設はそうした背景の中で、東京圏域でも多くの事例が生成された。都市をみる視点の高さの変容とともに、そこから新たな展望景観を提供し続けてきている。

東京はその原型が江戸にあり、江戸城天守閣は江戸の象徴的地点であり、それが現在の東京の象徴的地点となっている。近世期、江戸が形成されていった経過の中に、高所の場の在り方を見ることが出来る。即ち、権力者の目線高さの象徴としての天守閣の存在と、公の高所の位置、自然地形の高台、特に愛宕山の存在が対極的に位置づけられていた。その状況は近世の終焉とともに変化してきた。明治期からの塔の存在は、高所の視点場の一般庶民による獲得の時代へと移り変わっていく。その代表例が一般庶民による高層塔の建設による愛宕塔と浅草凌雲閣であった。当時は構造的不備が解明されないまま、より高い視点場を獲得する意欲としての人々の勢いが高層化を生み出した。それらは商業的背景から、当時では初めての展望施設を生みだしていった。しかし、その勢いは1923年（大正12年）の関東大震災で一掃されてしまった。その後、新たな構造基準の元、高層化が起ってくるが、戦災による一掃が行われてしまう。

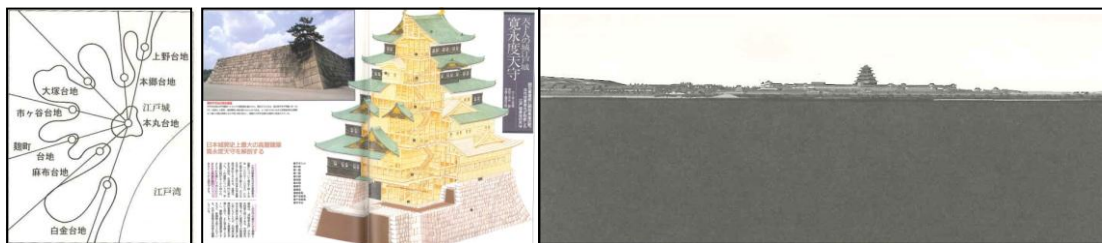
東京圏域が高層化してくるのは、戦後に迎えた高度成長期である。その間、東京の高層点を維持していたのが国会議事堂である。構造的進展と経済的背景と、なによりも戦後復興からの離脱と高度成長の象徴としての都市高層化の時代となっていく。現在残されている展望施設の殆どがこの時期に生成されてきた。概ね1950年代以降、特に1970年代、日本の高度成長期の遺産ともなっている。展望施設はその高層化と不可分の形で、誕生していく。そこから、それまでに経験できなかった都市をみる高所の視点と展望景観が提供されていくことになる。展望施設はその多くが営利的目的を背景として誕生している。その意識背景は1970年代に起こった幻の塔プロジェクト〔図1・3・6〕に象徴されるように、経済発展の象徴的存在でもあり、同時並行していた世界の巨大都市間競争が、高さ競争に置き換わった動向と切っても切り離せない現象の結果であると言って良い。そうした高層化と展望施設の発生の中に公共展望施設が誕生してくるのは、1980年代後期のバブル期最盛期に相当することが分かった。江戸から現在の東京への長い都市形成の流れからすると、高層建築に内包される公共展望施設が登場してくるのは、現在迄の約四半世紀からで、歴史的には最近の時期からであったと言えよう。

(2) 近世江戸期における高所の視点場（展望施設）と展望景観—江戸城天守閣

東京圏域の母体になった近世江戸から東京への流れで、近世における絶対権力の象徴と

しての江戸城天守閣の存在は絶対権力者の為の展望施設と展望景観であった。焼失まで約35年間であるが、地上52m、低地からは約100mの高さを誇り、象徴的に当時の巨大都市江戸に聳えていた。最近の復元CG画像 [図1・3・2-3] からも類推される。焼失後は江戸期後期に、再建が断念されるが、現在迄、天守閣の場は、象徴的な存在となっている。風水上、極めて優れた立地点にあり、現在の巨大都市東京の原点的な位置でもあり続ける。天守閣が建てられた場の特性は、そこが四神相応の地点であり、多くの気が充満する稀有な地点としてみなされてきた点にある。江戸にある入り組んだ高台が7つの丘で、そこから集中する地点を選定した。そこが正に江戸城本丸の位置であった。その場は多くの気を集め、文明が栄えるとした、交差明堂形（こうさめいどうけい）と呼んだ。正に江戸城天守閣の地点はそこに据えられたと言われ、選び抜かれた特別の地点である。注5) そして、現在の東京もその地点を象徴としている。江戸城天守閣の目的は、天守閣の中世的な意味合いの中での戦いの為の物見や誇示でなく、平定維持のための権威の象徴的存在が圧倒的に強い建築である。都市景観の形成—江戸城・天守閣が生み出した都市景観はどのようなものであったかを、現代に正確に残す記録はない。しかし、ベアトの眺望写真は、地上約26mの自然の高台の愛宕山は、低地から約100m近くまで及んでいるだろうとする天守閣の姿を想像できる良い記録でもある。注6) また、この当時（三代の天守閣・慶長度・元和度・寛永度天守閣時期）の天守閣からの広域的な都市景観（展望景観・眺望景観）を再現することが行われている。[図1・3・2-3]

また、天守閣は徳川権力者の展望施設と広域的な都市景観の独占と都市形成に役立った。江戸期は広域的な都市景観の独占的制覇を行った。戦国時代を制覇した勝者の眼差しであり、全国を手中にするという権力者たちによる目線の間であった。徳川幕府は展望施設とそこから得られる展望景観の価値を十分知っていた。それを政治にも都市づくりにも用いた。周辺を低く抑え、中心となる城閣だけを堅固でかつ、高い位置に設けた。上から更に押さえつけるように都市を望む。その為の都市形態づくりであった。遠方に富士山と海、日の出入りが望める絶好の場で、それが国を統治するに相応しい精神的エネルギーをもたらせる場として無類の価値を示していた。



[図1・3・2-1] [図1・3・2-2] [図1・3・2-3]

[図1・3・2-1] 交差明堂形に位置する江戸城天守閣 注5)

[図1・3・2-2] 江戸城天守の図と現状

[図1・3・2-3] CGによる再現画像

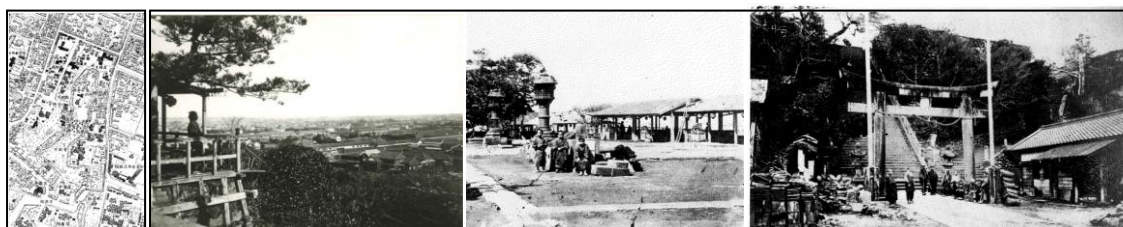
(3) 近世から幕末における自然地形による展望施設と展望景観-愛宕山-

芝・愛宕山は古くから信仰の対象としての自然の高台であり、一般庶民が親しんだ自然地形による展望施設とも言える存在である。地上約26m程であるが当時としては江戸湾を望む景勝地でもあった。その展望景観は多くの民が江戸を見渡せる貴重な景観として伝えられた。上京した武士や幕末に訪れた外国人の目を魅了した記録が残されている。都市を見渡す一般庶民の為の公共の展望施設とその展望景観として歴史的に貴重な位置を占めていると言える。しかし、高度成長期以降、周辺の高層化により埋没していった。

芝・愛宕山は都市江戸において自然の地形を生かした、都市の展望施設が存在してきた。江戸城天守閣が権力者の為の特別な存在であるならば、自然地形が生み出した小山は権力の有無に関わらず多くの民が実際訪れることができ、当時の巨大都市江戸の広域的な展望景観を享受できる場として尊重された。そこは多くの民が望める開かれた場であり、地上約26mで、当時とすれば江戸城の城壁の高さにも近い意味合いがある自然の恵みものでもあった。公の為の展望施設、即ち「公共展望施設」の原点的な位置にあると言える。残されている865年～1866年(文久3年) ベアトの写真に民の見た展望景観を見る。

芝・愛宕山の歴史的経緯は愛宕信仰、芝・愛宕山の信仰、権現と本地、戦勝祈願の地、愛宕山の信仰と娯楽愛宕山に登る。愛宕神への参拝という信仰の行為とともに、娯楽も意味していた。山頂に茶店が立ち並び、花見や月見の名所として賑わっていた。その後愛宕山の眺望、眺望の場へ、愛宕山公園開設、江戸の名所・愛宕山となった。注7)

愛宕山の周辺からみると愛宕山一体とその周辺の芝は明治のウオーター・フロントとも言われる。その足元では明治の開発東京港を横浜に代わる国際港にする構想が掲げられ埋め立てが進み、芝浦工業地帯も生まれ、代産業化の足音が続いていた。それらを高みから見ると、都市が変わろうとしている瞬間を一望できる優れた地点でもあった。愛宕山からの都市景観の価値として見てみると、基本的には開かれた公の場、民の場であった。愛宕権現の対象の地であるが、同時に多くの民の行楽の場でもあった。風景を愛でる習慣と国民性を育んできた場であり、信仰と精神の対象の場でもあった。[図1・3・3-1～5]



[図1・3・3-1]

[図1・3・3-2, 3, 4]



[図1・3・3-5]

[図1・3・3-1]: 愛宕山周辺図

[図1・3・3-2, 3, 4]: 明治期の愛宕山

[図1・3・3-5]: 現在の愛宕山下

(4) 明治の塔の時代から関東大震災まで一愛宕塔と凌雲閣

① 明治の塔ブーム

明治に入ると近世の江戸幕府の拘束力が無くなり、一挙に都市における上層志向が過熱化する。江戸期に許されたのは約8mの火の見櫓であった。明治に入り3階建が解禁になり、明治20年代に庶民に高所からの眺めを提供した登高遊覧場等の望楼建築ブームが起こる。その気運が後の愛宕塔や凌雲閣を生み出した。その中で先ず行われたのが天守閣の破壊と保存の動きが全国的規模で行われた。そして明治の高塔ブーム「望楼建築ブーム」の到来である。その中でも華となったのは芝・愛宕山における愛宕塔と浅草の凌雲閣（浅草十二階）の登場である。その塔の出現に多くの民が熱狂していく時代が訪れる。明治の「塔」ブームはこれまでの幕藩体制への人々の不満と新たな時代への意欲が一挙に現れてきたものとも言える。しかし、現実には使えないものや意匠的な誇示というものの多い。民間レベルでの競い合いと見栄の世界でもあった。そこから得られた展望景観はその価値を都市生成へ誇示することで主張しあうことになる。それがあたかも進歩的都市の創造につながっていくかのような意識が蔓延する。それが新奇性へと繋がっていく時代でもあった。しかし、それらの時代は長くは続かず、眺望を商売にする人々の興味の薄れと移ろいと構造的な不安が重なっていく。それらは1923年（大正12年）の関東大震災で全て姿を消した。

② 愛宕塔と愛宕館

江戸期には庶民の信仰の場であった愛宕山を公園化し、周辺の文化人達が自分達のサロンとし生み出したのが愛宕館と愛宕塔であった。自然地形の上に更に高い展望の場を設けることで低地からの隔絶感を持って、聖地的な位置から東京全域を臨む意志で愛宕塔はつくられた。特権階級的サロンの展望の場からの展望景観は、同時期に登場する凌雲閣と共に、都市を見渡す新たな展望景観として位置付けられる。1889年(明治22年)に愛宕山の頂上に愛宕館と愛宕塔が完成する。浅草に完成する凌雲閣の一年前になる。自然地形を生かした良好な眺望の場として古から尊ばれ、近世には聖地とまでなっていた愛宕山に建設された。愛宕館は貸座席や食事の提供、愛宕塔では「高塔登覧」が目的とされる。両施設を生み出したのは地元の名士と言われる人々であった。明治22年当時で、耐震煉瓦造の2階と5階の堅牢で高層の建築が出現することの意味はいかに大きなものであったかということは想像に難くない。凌雲閣とは大きくその場の意味が異なり、自然の地形の利点を生かした場でもあり、歴史的信仰対象としての濃さと自然地形の利点が合致した場でもあり、取りも直さず徳川絶対政権が尊厳を与えてきた地に登場することの意味を思えば、大きな歴史の転換点に存在し得た特異な例であるとも見られるだろう。愛宕館は集い、飲食、宿泊が目的である。すぐ隣接して愛宕塔が建設されたことである。その目的も明確に「眺望」である。「眺望」の為に、集いの場である愛宕館に匹敵する程の建造物である。しかも5階は高層で、費やす比率は大きい。そこまでして登場した建築ということになる。高さの

数値からすると、愛宕山は地上約 26m。約 30mの塔である。合計約 56 m。展望視点としても約 50mは下らない。嘗ては絶対的であった政権による独占的景観の占有から、脱出して自分達が得られる巨大都市の天下性、超越性を得たいがための塔であった。それらは特別な民間によってなされた。注8)



図1・3・4-1]



図1・3・4-2]



「図1・3・4-3」

〔図1・3・4-1〕 愛宕塔と愛宕館の外観

〔図1・3・4-2〕 愛宕館〕 愛宕塔の案内ポスタ

〔図1・3・4-3〕 愛宕塔展望台からの展望景観連続写真（三枚連続）

③ 凌雲閣（浅草十二階）

凌雲閣は愛宕塔と対照的に平坦な低地に競い合うように生み出された。多くの文献から、その地は廉価の地盤の良くない場であり、そこに構造的に無理して意欲的に建設される。愛宕塔と併せて関東大震災で崩壊する。凌雲閣の位置づけは、当時珍しかった高層建築と高所からの展望景観ビジネスによる営利目的の意識で生み出された展望施設にあったと言える。提供された展望景観は人々に新鮮な体験を与え、都市を高所から望むことの魅力を伝えたが、商業主義の建築の限界を示した第一号的な存在とも言えよう。その展望ビジネスを主にする傾向は現在までも営利展望施設に引き継がれている。

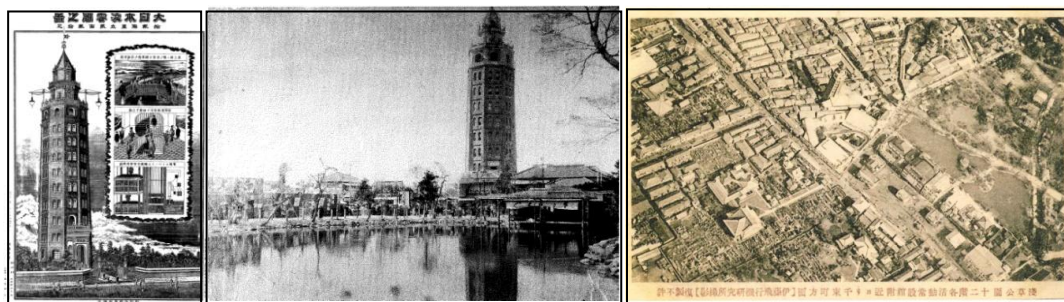
凌雲閣の建てられた地点の意味は、時期を重ねて登場した愛宕塔とは建てられた位置において決定的に違いがある。それは低地であり、商業地の真ただ中、しかも地盤が良くないところに建てられたことが大きな違いである。愛宕山は地盤が安定した自然地形の小山であり、古代からの聖地でもあった。凌雲閣の敷地は嘗ての湿地であり江戸期には火除け地としても用いられたところであり、既に繁栄化していた周辺商業地の中でも、残されていた不良地でもあった。六区として誕生したエリアの地点であり、沼池の近いことから地盤は良くなく、それが後の数回の地震においても悪い方向となった。注9)

しかし、それらを除けば当時繁栄を極めていく商業地・歓楽街の中心的位置に当たり、地域のシンボリック位置を形作ったとも言えよう。江戸から東京へ、都市の巨大化が移行する

中で、初めて下町商業地で新たなシンボル・ポイントとなった点が歴史的価値である。

新たな目的のための商業主義で一貫した建築であった。愛宕塔にも見られるが、「眺望」を目的とした建築であったことがこれまでにない建築の種別であったとも言えよう。天守閣の権力の象徴とは別に、大衆庶民への「眺望」を売りにするための建築であり、商業性が強い建築として初めて巨大都市江戸・東京に登場したものである。都市における「展望・眺望」を快樂とした娯楽のあり方を生み出すことになる。それも愛宕塔の限られた懐豊かなハイソサエティーを主に対象とする目的でなく、一般庶民を対象にし、展望を商売にする為の高層の建物であったことが、これまでになかったものである。当時最先端建築の「都市における展望眺望」を提供する建築としてはそれまでになかったものである。

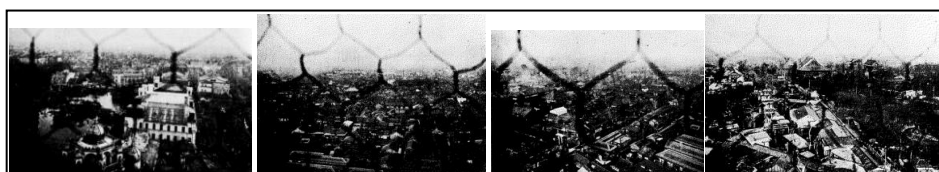
愛宕館・愛宕塔も凌雲閣も当時裕福な人間によって生み出されて。しかし愛宕館・愛宕塔とは異なるのは、起案者は豪商の福原庄七であり、個人的な商売の意識から生まれたことである。凌雲閣が生み出した都市景観は当時の都市における約52mの高さを誇る展望・眺望を目的とした建築。意識的には江戸城本丸台地の上から天守閣までの高さが一般人によって生み出せたのであるから、驚きと称賛は大きなものであったと言えよう。当時明治期の東京の新名所としての役割は十分に果たしたと言える。



[図1・3・4-4]

[図1・3・4-5]

[図1・3・4-6]



[図1・3・4-7]

[図1・3・4-4]：凌雲閣の案内ガイド図

[図1・3・4-5]：凌雲閣の遠望風景

[図1・3・4-6]：凌雲閣の敷地航空写真

[図1・3・4-7]：凌雲閣展望台からの展望景観

④ 明治期からの塔の文化性と展望景観—都市を見る視線の急激な変貌と発展—

展望施設と展望景観による広域的な都市景観美学の萌芽と黎明期

絶対権力者から一般人へ展望施設と展望景観は移行した。都市の発展の象徴でもあり、

新たな時代の気運を象徴するものでもあった。背景には商業文化として、儲け・ビジネスの対象としての塔と展望景観への価値観が蔓延していくことになる。高さの競争意識と高層建築による展望施設と展望景観に対する物珍しさを望む時代でもあり、都市の展望景観美を語る以前の段階であったとも言えよう。日本が次第に高度成長期に向かう象徴的な現れが東京の都市の巨大化で反映されていく。その動きと連動して東京の拡大化と繁栄地点の変動が起きてくる。その大きなさきがけがこの江戸期末期から幕末、明治にあり、大正と続いていく。大きな動きは江戸の都市の重心が江戸城天守閣を象徴とする地点から次第に下町へと動いた時代でもあった。都市・庶民の繁栄のエリアが低地であり、より活発化したのが当時の浅草であった。そこに多くの富をもとめて人々の視線が集中していった。その象徴が当時最高の高さを誇った凌雲閣であったとも言えよう。愛宕山は江戸の象徴から下町に動くその過渡期にあたるかもしれない。条件が悪い低地へと都市全体の重心が移動しそこでも高層化が始まった。この時期は、次第に拡大化する都市の大きな見方を提供する都市の展望景観美の価値を知るようになった黎明期と言えよう。

(5) 関東大震災から戦災までの高層化と展望施設と展望景観

① 関東大震災から戦災（第二次世界大戦敗戦）

天災と人災により挟まれた都市の壊滅的時期にあたる。この時期約20年間は都市の高層化において原点的な状態にあったと言える。構造指針を基に建築や、都市の仕組みが大きく変動した時期でもある。特異な歴史的二大災害の時期である。1923年（大正12年）から1945年（昭和20年）の間は、巨大都市東京においては歴史的な壊滅状態を二度経験したその間になる。嘗てない天災（関東大震災）と嘗てない人災（第二次世界大戦・敗戦）である。都市が発展していく視点とすれば、この約20数年の間壊滅的状态に瀕した事態は、言わばゼロになる状態。都市が破壊に導かれた瞬間でもあった。

② 国会議事堂と旧警視庁望楼—変化していく都市の展望景観と2つの建築

この時期二つの対照的な展望施設が注目される。関東大震災を通り抜けた国会議事堂と、壊滅した旧警視庁望楼である。国会議事堂の展望施設は国家の象徴としての高層建築頂部であり、旧警視庁望楼も建築頂部の象徴のフォルムの中身として計画された。国会議事堂展望施設は実用化されていないが、デザイン優先のフォルムに組み込まれている。国家のシンボルとして高層建築が生み出した展望施設の例である。旧警視庁望楼問題は高層化と天皇の領域—神聖域への展望施設と展望景観の在り方を指摘した事例である。注10)

国会議事堂の展望施設と得られる展望景観については、国会議事堂には中央塔の最上部に展望施設がある。ピラミッド型の屋根の下には大広間があり、この大広間から螺旋階段

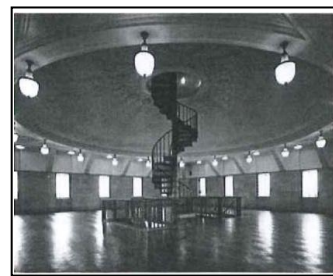
が尖塔部最上階の展望室に繋がっている。四畳間程のこの展望室からは嘗ては東京を一望のもとに見渡せたと言う。しかし現在は大広間も展望室も閉鎖されている。普段は管理人以外は国会議員であっても立ち入れない。また、どのような景観が望めたのかの記録は残念ながら入手できていない。注11) 予想するに前途の記述からも、約64mである為、周辺は復興期からようやく立ち上がってきた時期とすると、かなり遠くまで見渡すことができたと思われる。日本一の高さを誇る建築として約28年近く君臨した存在になったことは如何に国会議事堂のシンボル性を、国の中核が重視していたかが伺い知ることができる。更にこの場から得られた景観は、多くの人々に供するものではないことが見えてくる。あくまで象徴的な高さ維持のための外観デザインからくるもので、高さを積み上げることで自然に上部に空間ができてくる。そこから獲得できる広域都市景観は素晴らしいに違いないことは誰の目にもわかる。しかしその展望の場を公開しなかったのは、恐らく皇居への配慮が大きな要因と思われる。国のシンボルとして広域から見られる場としての景観と建築の認識と、そこから見る都市景観の意味を兼ね備えた建築として意味を確認するに至る。都市景観におけるシンボリック建築とその景観が都市計画を生みだしていく例として重要である。だが、あくまで観られる象徴建築としての価値が高い。観る場の為の建築でない。



[図1・3・5-1]



[図1・3・5-2]



[図1・3・5-3]

**[図1・3・5-1]国会議事堂断面図・立面図／[図1・3・5-2]国会議事堂頂部外観
／[図1・3・5-3]国会議事堂展望室下ホールと展望施設へのらせん階段**

③ 旧警視庁における広域的な都市景観

震災復興後、市街地の本格的再建が進む中、美観地区が指定される一つの契機となった事件として旧警視庁庁舎の望楼問題があった。この時期鉄筋コンクリートが普及し、比較的高層建築が容易につくれるようになった。この背景で皇居周辺に高層建築物が建築されると皇居内が一望に下にのぞかれるということが問題となった。その最中に警視庁が桜田門新庁舎に10～11階相当の高さの望楼を計画し新築をはじめた。高さ90尺(約27m)の中央ドームであった。1933年(昭和8年)4月宮城外郭一帯が美観地区に指定される。宮城内が展望できるような高いものはけしからんという批判があり、管財局では帝都警備の必要性からも宮城内を見守っていなければならないと反論したものの、塔を低くしてほしいという宮内省の意向もあり、塔の上の部分そのまま切ってしまった。注12)

(6)戦後の展望施設と展望景観による都市景観美の思想の発展期 (1945年～1970年頃)

戦後復興期から東京タワー完成時期辺りまで、その歴史的経緯を大きく2つの段階分けて見る。第一段階の時期としては戦後からの復興時期における巨大都市東京における都市の展望景観の考え方をみる。この時期は戦後GHQの建築統制の時期、建築統制解除とそれに伴って起きてきたビルブーム、城ブーム、天守閣ブームである。第二段階は戦後復興から目覚ましい経済発展を背景にして起きてきたタワー・ブームである。その象徴が東京タワーの完成である。重ねて横浜マリントワー、京都タワーなどが登場した。特に京都タワーでは大きな論争に発展する。また東京タワーに刺激されるように起きてくるのが、幻の2つのタワー計画論争である。そして重なるように31M規制の丸の内論争が起きた。実際は霞が関ビルがこの時期から超高層ビルの時代が重なるように始まる。併せてタワーの大きな夢の動きが蔓延し、この時期は日本が震災、戦災を抜け出して、国の再建と民間の底力が都市を強力に発展させた時期でもあり、大きな夢が描かれた時代でもある。

この時期は都市における新たな展望施設と展望景観論争が起き始めた時代でもある。1965年東京タワーを象徴的な出来事として、わが国の巨大都市、東京首都圏域における初めてとも言える都市景観論争が展開され始めた時期である。そして京都タワー論争、31M規制、丸の内論争、幻の2つのタワー論争が東京タワーの陰で次々おきた。これは経済発展の象徴と都市景観との障害的な関係発生による人々の危機感の表れであったとも言える。経済界から政府に及ぶ、都市景観と建築との在り方を模索した時期であった。都市の景観美学を見据える視線の重要性を如何に後世に伝えるかの重要性を見いだす時期であった

① 戦災復興と建築統制解除とビルブーム

1950年(昭和25年)に戦後のGHQによる建築統制が解除され、建築基準法が公布される。その結果東京に「ビルブーム」が起きる。1956年には「もはや戦後でない」の経済白書がされる。「昭和の天守閣ブーム」から地域の拠り所として天守一展望台が生みだされ、観光資源としての期待がなされていく。

② タワー・ブームの産物

高層化に本格的に昭和30年代築城ブームと併せて起きた「タワー・ブーム」がおきた。戦後復興の意欲の象徴として、世界都市間競争の象徴として各地にタワーが生み出された。当時始まったテレビ用の電波塔が一举に都市見る視点を押し上げた。昭和30年代は築城ブームであると同時に、タワー・ブームが起きてきた。昭和29年竣工の名古屋のテレビ塔を皮切りに、大阪、東京、横浜、神戸、京都においてタワーが建設された。横浜マリントワー、京都タワー論争幻のタワー計画が同時期におきる。1958年[昭和33年]東京タワーが完成する。タワー建設の目的は当時始まったテレビ用の電波塔であったが、その際にパリのエッフェル塔を超える世界一高さを目標にし、完成した東京タワーの高さはエッフェル塔

より333M高い333Mであった。戦後復興の意欲と発展途上の国家の勢いが見てとれる。

③ 東京タワー（日本電波塔）

戦災復興に挑んだ昭和20年代を経て、昭和30年代は新たな発展を目指し、日本が再び上を向い進もうとした時代でもあり、当時世界一を現実にした東京タワーは人々の象徴としての位置付けとなった。同時にこれまで経験したことのない都市東京の全貌を展望できる展望施設が生み出され、そこから貴重な展望景観が初めて提供された。都市の展望施設と展望景観の歴史においては画期的な出来事であった。背景はこれまでにない高所における展望ビジネスの考えに基づかれており、営利展望施設の大きなエポックと考えられる。後現在に至り、周辺の高層化に埋没する状況を迎え、新たな活用の段階に進んでいる。高さ333M(332.6M、海拔351M)。塔脚の間隔は88M。総工費30億円。工期1年半(1974015時間、543日間。延219335人)。地上125(海拔約150M)と223M(海拔約250M)に展望台を持つ。トラス構造の電波塔。高さが日本一であったイメージが強いが、実際日本一高かったのは1968年6月26日小笠原諸島が日本に返還された南鳥島ロランタワーと硫黄島ロランタワーに抜かれるまで約9年半。対馬[長崎県]オメガタワーが解体されてから東京スカイツリーに抜かれるまでの約11年間、自立式鉄塔としては東京スカイツリーに抜かれるまで約51年半は日本一の高さ。東京スカイツリーに次ぐ2番目の高い建造物となる。

構想は放送電波受信の鉄塔の乱立は都市景観に好ましくなく、電波塔を一本化する総合電波塔を求める機運が高まったところに放送事業の将来性に着目した前田久吉と鹿内信隆の夫々により計画され、両者の計画は一元化される。浜田成徳はエッフェル塔を超える世界最大の塔を作り、展望台を設け集客すれば建設費は10年で元がとれると考えた。日本電波塔株式会社初代社長前田久吉は自著「東京タワー物語」で述べている。「都市につくる高い塔は、それだけで観光施設の一つに成る。展望台をつくり、多くの人の目を楽しませると同時に、塔自体も都市美を形成するうえに一つ的美観を加えるものでなければならない。」

建設地は安定した電波を供給するために巨大な電波塔の建設が可能な広さと強固な地盤を有していること、魅力ある展望台のために工場などの煙が景観を妨げないことなど厳しい条件が求められた。当初は上野公園付近への建設も検討されたが、海拔18Mの高台にある港区芝公園地区は基礎を打ち込むための東京礫層地盤よりも浅い所にあり、国の中枢機関や各放送事業者との距離が近い等報道と観光の両面に恵まれた立地であった。

この塔の売上は観光収入が5割を超える。東京近辺を目的地とする修学旅行などにおける定番の行き先として定着。開業翌年1959年に当時上野動物園がもつ年間入場者記録360万人を大幅に抜き来塔者513万人(1-12月)を記録。2008年12月23日開業50周年事業でエレベータ改修、タワーホールの多目的化など大幅に改装した。大展望台(Main

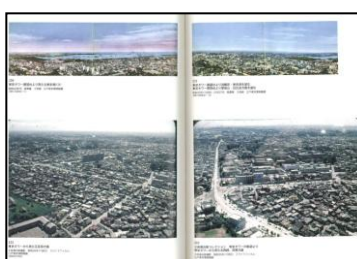
Observatory)は地上120mより2階構造。特別展望台(Special Observatory)は地上223.55m。当初設置されていた作業台がそのまま残された。開業から10年間程、放送設備や機材倉庫として使われ、オープンは1967年7月に行われ、歴史的建造物としての東京タワーの

現在がある。注13)



[図1・3・6-1]

[図1・3・6-2]



[図1・3・6-3]

[図1・3・6-1] 東京タワー誕生時期のパスと建設当時の状況

[図1・3・6-2] 2015年代の案内パンフレット

[図1・3・6-3] 開業当時の展望景観

④ 横浜マリンタワー

タワー・ブームに乗ったタワーの一つ。開港記念事業として生みだされた。当初灯台の役目であったが、地域観光のシンボルに徹した姿勢で運用が為されてきている点が、東京タワーとは異なる。展望施設と展望景観の価値を、特に地域観光に役立ててきた例とし貴重な位置付とみることができる。注14)

⑤ 2つのタワー論争

この時期の高層建造物と展望施設への勢いが如何に大きなものであったかを物語るのが「幻の2つのタワー計画」である。正力タワー（高さ550m）とNHKタワー（高さ600m）。東京タワーの勢いに乗じて、それを上回る2つのタワー計画が行われていた事実は、当時の高層化への勢いが凄いものであったかを知るものである。背景にはこれまでにない展望ビジネスによる経済的目算が行われていた。その意識はその後に続く、超高層建築物の競争意識にも及んでいると捉えられる。東京スカイツリー完成の40年以上前に東京タワーの高さを凌ぐタワーの建設が二本計画されていた。1968年（昭和43年）に日本テレビが発表した高さ550mに及ぶ「正力タワー」と、1969年（昭和44年）にNHKが発表した高さ600mの電波塔。幻の2つのタワー論争に競争心理の象徴となった記録をみる。1968年（昭和48年）5月10日、日本テレビは新宿区東大久保1丁目の同社所有地（新宿6丁目の日本テレビゴルフガーデン跡地）に総工費150億円にかけて、高さ550mのテレビ塔「正力タワー」を建設する計画を発表した。名前の通り正力タワーは読売新聞社

主日本テレビ会長の正力松太郎の発案により計画されている。当時、世界1の高さの電波塔は、1967年（昭和42年）モスクワのオスタンキノ・タワーの537mであり、正力タワー550mはこの高さを意識した。正力タワーは高さ200mと400mの位置に、夫々1000人～1500人が収容可能な展望台を設置するとともに、塔の下部には20～25階建の建築物を建設し、住宅やホテル、オフィス、百貨店といった複合機能を盛り込み、新たな東京のシンボルとなることを意図していたようである。正力は「これは広く大衆の為になることだし、高いところにのぼりたいというのは人間の本能だから採算は十分とれる」と自信を持ってプロジェクトの成功を語っていた。（読売新聞昭和43年11月2日朝刊）。[図1・3・6-4] しかし、何でも世界一でなければ気が済まない正力松太郎に、冷や水を浴びせるように発表されたのがNHKによるタワー計画だった。1969年（昭和44年）7月2日、NHKは渋谷のNHK放送センター敷地内に、高さ600Mの電波塔を158億円で建設する計画を発表した。高さ610m。代々木公園内に計画。1960年代末は東京タワーが建設されてから10年を経っていない。何故この時期に二本のタワー計画されたのか。当初、東京タワーを電波塔として利用していたのはフジテレビ、日本教育テレビ[現在テレビ朝日] NHK 教育テレビのみ。一方既に開局していたNHK、日本テレビ、TBSは夫々の独自の電波塔を使用。その後TBS、NHKは東京タワーへ移ったものの、日本テレビは依然として自前の塔を利用。日本テレビが東京タワーを使わなかった理由は、東京タワーの建設が読売新聞社のライバル産経新聞の主導だったためとも言われる。郵政省の調停で正力松太郎が死去したことが多分に影響し、2つのタワー計画は自然消滅となった。実施されていたら、東京のスカイラインは大きく異なり、スカイツリーも存在しなかったと言われる。営利展望施設と不可分のタワー建設は、展望施設と展望景観が近世の絶対権力から国家の象徴としての存在へ、そして一般人の営利事業の対象としての存在へと認識されていく過程を如実に表している流れであると言える。注15)



[図 1 ・ 3 ・ 6 - 4] 2つの幻のタワー記事

(7) 超高層先駆け時期—高度経済成長を経て、更に高層化する展望施設と展望景観

① 超高層先駆け時期における展望施設と展望景観の経緯

この時期は高度成長期を象徴する形で次々と東京圏域にも高層化と、それを更に上回る超高層建築が登場する。超高層先駆け時期の、霞が関ビル、世界貿易センタービル、新宿住友三角ビル、サンシャイン60等である。この流れがバブル絶頂期に生みだされる東京都庁本庁舎につながっていく。展望施設の多くはこの時期から主に超高層建築物と不可分の形で生成されていくことになる。その象徴的頂部に展望施設、またはそれに準じた展望景観を売りにした場が求められていく。展望施設の流れからするとそれまでにない画期的な新生の時代であった。(東京都庁本庁舎については公共展望施設の事例として詳細を扱う為、本章では省略する。) 展望施設の多くはこの時期から主に超高層建築物と不可分の形で生成されていくことになる。タワー・ブームに相乗した形で、建築物の大型化、巨大化と共に、超高層化やタワー化への道につながっていく。そしてその象徴的位置である頂部に展望施設、それに準じた展望景観を売りにした場が求められていく。

高度成長期からバブル経済を背景にした時期、東京都庁、横浜ランドマークタワー等が完成する時期、1970年～1994年頃までの約25年間に焦点を当てると、歴史的推移を大きく3つの段階に分けてみることができる。第一段階の時期としては、超高層時代の幕開けの時期である。第二段階としてその完成的な時期で、東京都庁の完成となる。第三段階は周辺地域の高層建築物化である。第一段階はようやく高さ制限撤廃と容積制導入の背景により日本に超高層が法的にも、技術的にも可能になった時期である。その時期における広域的な都市の展望景観を見る。その動きが巨大都市東京首都圏において集結したのが東京都庁の建設であったと言える。サンシャイン60、東京都庁は池袋、新宿と現代東京の要の役目を自負する地域の意思表示でもあり、都市景観に大きく左右してきた。第三段階はその余波が周辺地域へ及んだ。千葉、大宮、西東京、横浜と各衛星都市の存在を表出した。

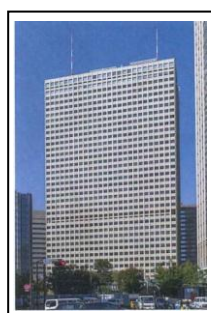
② 超高層建築とその頂部の付加価値

超高層建築物の付加価値が高まったのはこの時期である。特に地震を克服する建設技術がそれを可能にした第一号となる。同時に都心の一等地の集中を高め、土地価格と、その最大限の有効利用の志向による超高層化との組み合わせとなっていく。即ち得られた膨大な床面積が全てビジネスに展開できる仕組みである。高い賃料がその経済基盤を支えていく。その高額賃料の象徴の一つが頂部最上階の扱いであり、商品化であった。そして商品化の基準は高層化に伴う展望景観に対する付加価値意識であった。展望施設はその顕著な表れであり、飲食場やVIP対応の場との組み合わせとなっていく。霞が関ビルはその第一号でもあり、象徴的に開業当時は営利展望施設としてスタートした。その頂部における展望景観を売りにしたビジネスモデルを初めて行った超高層建築となる。しかし、時間の経過とともに周辺の高さの拮抗状態にあって、一般への展望ビジネスを終了させ、サロンの付加価値の高い賃料ビジネスに変容させていった。その経過は、

営利展望施設というものは、所有者や経営者の意図のままに扱われることを如実に示すこととなる。同時にこうした超高層建築の展望ビジネスのセンスは、超高層マンションの流れにも明確な形で投影されていく。最上階の特権的、優待的意識であり、その傾向は続いている

③ 霞が関ビルディング展望施設と展望景観

霞が関ビルディングは東京都千代田区霞が関三丁目にある。地上 36 階、地下 3 階、地上高 147m の超高層ビル（オフィス・商業複合施設）。所有者三井不動産。一般に日本最初の超高層ビルとして知られている。設計山下寿郎設計事務所、施工は三井建設と鹿島建設の共同企業体（JV）。事業主体は三井不動産。東京倶楽部が経営していた旧・東京倶楽部ビル跡と霞会館（旧・華族会館）の敷地に建設された。1965 年(昭和 40 年)3 月 18 日起工。1968 年(昭和 43 年)4 月 12 日にオープンした。耐震設計として鋼材を組み上げた柔構造を採用した。当時の建築基準法により、31m という高さ制限（いわゆる百尺規制）があったため、当初は 9 階建の計画であったが、1961 年都市計画法改正により導入された特定街区制度を利用し、超高層ビルへ計画変更された経緯がある。見られる対象としての超高層建築物の先駆けとして抑えたデザインであり、超高層と言えども塔状比の少ない、安定した形態である。当時は周辺が 31M 規制の時代である為、かなりの高さが堅持されたが、現在は周辺の高層化により埋もれていく経過が見て取れる。広域的な都市景観の提供として、当初は展望台が設置されていたが、現在は無料の展望台でなく、個的な店舗営業の場と化している。注16） 周辺の高層化により、単独での高層化の価値が下がり、広域的な都市景観の提供に意味が薄れてきた現象でもあると言える。

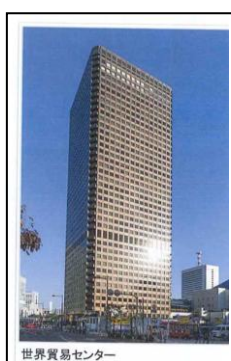


[図 1・3・7-1、2]霞が関ビルの誕生時期（左）と現在（右）

④ 世界貿易センタービルディング展望施設と展望景観

世界貿易センターは会議室、展示場、結婚式場、展望台、レストラン街等を備えた複合オフィスビル。1970 年(昭和 45 年)3 月に竣工。日本で 3 番目、東京で 2 番目に竣工した超高層ビル。地上 40 階、152m。世界貿易振興を目的として、日本・東京商工会議所を母体として設立された株式会社世界貿易センタービルにより建設された。日本初の超高層ビルである霞が関ビル 36 階、147m より 2 年遅れで竣工。高さで 5 m 上回り、71 年 6 月西新宿

京王プラザホテル 47階 169m が竣工するまで僅かの日本一だった。浜松町駅西口地区再開発に併せて 2013 年度以降に解体され、200m 級 n 超高層ビル 3 棟を含む 5 棟に建て替えられる予定。J R 東日本浜松町駅、東京モノレール浜松町駅とは 2 階コンコースで、都営地下鉄大江戸線、都営地下鉄浅草線には地下一階通路で接続。隣接する別館には地方都市接続の高速バスターミナルがある。見られるタワー状の複合オフィスとしての機能。経済発展に伴いその如実な証としての複合高層化ビルとして、霞が関ビルの直後に完成する。イメージとしては当時の超高層のイメージを体現している。塔状比が高く、周辺における視認性が高い。立地性に富み、どこからでも見られるシンボルとなる。最上階 40 階の 1 周 200M の回遊式展望台は 360 度の眺望を提供してきた。この光景は圧巻である。当時のウオーター・フロントとしての最先端の状況を伝えてきた。初期の超高層建築物の中でも展望施設の運営に力を入れており、多様な運営企画が行われてきた。狭いながらも周辺の展望景観を売りにしたウェディング会場や季節イベントなど、展望ラウンジとしてのビジネスを展開してきた。立地は比較的海側に近く、周辺に高さを競う隣接ビルがない為程良い展望景観を提供してきた。来訪者の評判は良いと言われてきた。注17)



【図 1・3・7-3】誕生時期 【図 1・3・7-4】展望景観 【図 1・3・7-5】再開発図

⑤ 新宿住友三角ビル展望施設と展望景観

新宿住友三角ビルは新宿超高層ビル街の草分け的存在で、ビル内に多くの企業が入る。上層階は飲食店・展望室。観光スポットとしての顔を持つ。新宿三井ビルよりも先に完成。完成当時日本一の高さを誇る。住友ビルは日本の高層ビルでは初めて 200M の高さを越えた。これを期に新宿を始め、東京各地、神奈川県、大阪府、愛知県等に 200M 級の高層ビルが建ち始めた。住友不動産が建築・所有したが、2000年に証券化された。ビルの構造と形態が特徴的。階層部は中央が吹き抜け、即ち周辺部のみがフロアで、非常用エレベーターが利用者から見える。無料展望台 51 階、展望レストラン 48～52 階である。

見られる対象としての新宿住友ビルは新宿超高層ビル群の中にあり、当初から存在していたシンボリックなビル。数年前に竣工した京王プラザホテルに比較して、全方位型プランであるため広域的なシンボル形態である。内部に巨大吹き抜けを設けるなど当時として

は画期的計画であった。事務所、商業との複合施設であり、最上階に飲食と無料の展望台が完備され、西新宿における超高層時代のオープニング的存在の一つであり、周辺からの認識度はかなり高いとみられる。提供する広域的都市景観としては全方位への展望機能が功を奏する。現在では隣接する超高層群の狭間の眺望に限定されてしまったが、当時からすれば広大な関東エリアを見渡せる広域的な都市の展望景観美を堪能出来る場でもあった。超高層ビル群には限られた関係者等が出入りする為、そこからの展望景観は多くの人々がビルの中であって経験することはすくなかった。それを代行して見られる場として価値が高いと言える。また無料展望台と称しても、エレベータ・ホールの一部を広くした程度であり、同階のレストランのためのロビー的扱いであるのが実態である。注18)



【図1・3・7-6】外観と展望景観 現在 2015年時期

【図1・3・7-7】誕生時期空撮

⑥ サンシャイン60 展望施設と展望景観

サンシャインシティの中核を担う超高層ビルで、地上高さ 239.7m完成当時はアジアで最も高い。株式会社サンシャインが所有・管理する。当地は 1970 年まで巣鴨拘置所であった。軒高さ 226.3m、塔屋最頂部 239.7m。東京都庁第一本庁舎は軒高さ 241.9m、最頂部 243.4m。竣工まで 12 年間日本一。1985 年まで東洋一の建物高さであった。屋内サンシャイン60展望台は60階に位置し、高さ 226.3m 海拔高 269.8m と、高層ビル屋内展望台地上高さは都内一。東京タワー特別展望台の地上 223.55mより高い。都市景観の対象としての役割としてこの周辺には高層建築がなく、大変見晴らしの良い地点に位置する。その視認性は極めて高い。デザイン的には抑えた表現で、無愛想的な感じもあるが、高層化の無味なイメージが逆にシンボリックなイメージを生みだしている。新宿、渋谷に対抗してその地域の存在が遠方からも認識できる視認性が高い。その貢献度は大きい。注19)



【図1・3・7-8】外観〈2010年頃〉



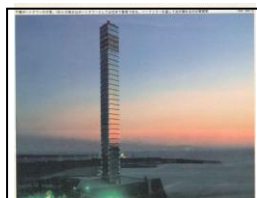
【図1・3・7-9】展望景観

(8) 周辺地域における高層建築と展望施設と展望景観の経緯

この時期は同時期に次々と東京圏域でも周辺地域に高層化の傾向が見られる。そしてそこに展望施設が生み出されいく。横浜ランドマークタワー、大宮ソニックシティー、千葉ポートタワーと夫々の展望施設である。この時期の特色として、シンボリックな高層化を望む気運があったことが大きな点として指摘される。しかし、都市の展望景観美を論じる風潮にはないことも指摘され、主は展望ビジネスを基にした意識背景で展望施設が形作られて行ったとみることが出来る。高層化の余波が周辺地域へ及んでいった時期である。千葉、大宮、西東京、横浜と各衛星都市の存在を表出した。

① 千葉ポートタワー

千葉ポートタワー（ちばポートタワー）は千葉県千葉市中央区に建つ。1983年（昭和58年）9月に千葉県人口が500万人を突破したことを記念に建設された。1986年（昭和61年）6月15日にオープンした。同じく県500万人突破を記念して整備された千葉ポートパークの一角にある。一辺の長さ15.12mの菱形の断面形状。展望フロア2-4階を除くタワー全面を合計5571枚の熱線反射ガラスで覆ったハーフミラーのタワーで、建物は地上4階、塔屋2階、高さ125.15m、最上階に全体の揺れを打ち消す総重量15tダイナミックダンパー（動制震器）設置を据え、常時風による揺れ10%減少させる。タワー下に千葉ポートタワー建設碑、4階地上113m「ビュープロムナード」展望台とする。都市景観におけるシンボリック存在として千葉県の人口増を記念して作られたシンボルタワーとしての存在である。港に面する絶景地点における場の設定と、周辺へ同化する外観意匠などが明確なコンセプトで作られている。ヨコハママリントワーのような当初の灯台機能はない、シンボルタワーであり、観光専用である。千葉ポートタワーは名目は公共展望施設とされている。千葉県の記念のシンボルタワーである。注20)しかし、その運営の実態は観光主体の有料展望台である。この地点の来訪者からの入場料収入が基本となっている。無料の開放の展望台ではなく、実質的に公共展望施設ではない。



【図1・3・8-1】千葉ポートタワー外観

② 大宮ソニックシティー展望施設と展望景観

大宮ソニックシティーは埼玉県さいたま市大宮駅西口駅前にあり、埼玉県、さいたま市、日本生命保険が所有する。再開発事業の一環として大宮商工会館跡に埼玉県などにより1986年に着工。1988年6月に完成。ソニックシティー31階建と大ホール4階建。パレス

ホテル 13 階建の 3 つのゾーンに分かれる。埼玉県、さいたま市が所有する部分は、財団法人埼玉県産業文化センターが管理し、日本生命所有部分は大宮ソニックシティー株式会社が管理している。コンサート等の各種イベント会場、事務所、店舗、ホテルなどとして運営されている。SONIC は埼玉 Saitama, 大宮 Oomiya, 日本生命 Nihon-seimei, 産業、国際 Industry, International, コンベンション Convention Culture。ソニックシティービルー地上 31 階（塔屋 31 階）塔屋 1 階、地下 4 階。竣工当時は埼玉県で最高層の建築物。埼玉県内初の 100m を超える建築物。ソニックシティー以前は埼玉県内の最も高い建築物は越谷市内の日本エレベータのエレベータ試験塔 68m だった。その後現在は川口市の超高層マンションエルザタワー 55 の 185.8m [地上 55 階]。オフィスでは埼玉新都心の明治安田生命さいたま新都心ビル（ランドアクシスタワー）168.3m が最高層。ビル開業当初から 2009 年まで最上階の 30 階、31 階は東京電力・東電 PR が運営による無料の PR 施設 tepco sonic [テプコソニック] が営業していたが、現在閉館。三井不動産の事務所となる。当時は展望目的のみでも利用できたが、現在は再会されることなく 2011 年 5 月 30 日に閉館した。

注 2 1) 当初は公への無料展望台としていたが、採算上から業務フロアの収益を上げるため、一般的なオフィス空間に転用されている。現在では広域的な都市の展望景観は公には提供されていない。その地域の展望景観美を認識できる場として貴重な存在である。



【図 1・3・8-2】大宮ソニックシティー外観 【図 1・3・8-3, 4, 5】展望景観

③ 横浜ランドマークタワー展望施設と展望景観

横浜みなとみらい 21 の中核を担っている超高層ビル。オフィス、ホテル、商業施設、モール、飲食、などの総合複合施設。三菱地所保有。1990 年 12 月に着工。1993 年 7 月 16 日に開業。70 階建。高さ 296.33m、超高層ビルとしては日本で二番目に高い。日本の構造物として東京スカイツリー (634m)、東京タワー (332.6m)、阿倍野橋ターミナルビル (あべのハルカス 300.0m)、明石海峡大橋 (298.3m) に次ぐ 6 番目の高さ。69 階に展望台フロア・スカイガーデン設置。低層部にはショッピングモール併設。横浜ランドマークタワーはみなとみらい地区の 25 街区に所在。横浜市内初の本格的な動く歩道で、元は横浜博覧会の施設であった、で桜木町駅方面と接続。地下 3 階、地上 70 階、塔屋 3 階のタワー棟と地下 4 階、地上 5 階のプラザ棟からなる。建築面積 23208 m²、延床面積 392791 m²。サンシャインシティー 585895 m²、名古屋 JR セントラルタワーズ 416565 m² に次ぐ規模である。デザインはヒュー・スタビングズ (アメリカ) の基本設計に基づき、三菱地所が実施設計を行った。当初計画は隣接するクイーンズスクエア横浜との間、北側の一角に円筒形の

超高層棟をもう一棟建設する予定であったが、計画は凍結のまま。この建設予定地は過去にバス駐車場やマンションのモデルルーム等に利用。なお当初は高さ 300mの超高層ビルとして計画されたが、建設地が東京国際空港の標準出発経路（SID）と重なったため高度制限が発生し、最終的に296.3mとなった。注22)

見られる対象としての建築. 圧倒的な高さを誇るオフィス複合ビルで、正に地域のシンボルであり、三菱系の繁栄の象徴的なメルクマールとして建設されており、横浜の象徴する顔として現在も君臨している外観とその景観をつくりだしている。広域からも認識できる高さと規模がある。広域的な都市の展望景観を提供する場としてこの施設も立地的に嘗てのドッグ跡地であり、ウォーター・フロントの最前線に位置する為、眺望、展望ともに優れている。展望景観が極めて優れているために来訪者は途絶えることはない。超高層建築物における展望ビジネスの代表的な例ともなっている。



【図1・3・8-6、7】外観

【図1・3・8-8】展望景観

(9) バブル経済崩壊後—200mを超す高層展望施設とその後

バブル崩壊後も、東京圏域における高層化の動きは留まらない。都市を見る視点が地上100～200mを超していく時代になっていった。そしてその傾向は更に高くなり、200～300mの超高層の時代へと移行してきたと言える。カレッタ汐留。六本木ヒルズと夫々に設けられた展望施設がその良い例である。その背景には東京圏域における中心部における超高層化によるシンボル性の創出とそこに得られる展望ビジネスの成果を基本とした経営方針があり、展望施設は営利対象の有力なる稼ぎ手としての位置づけが色濃くなされている。

具体的には都市を見る眼が地上100m～200mを超していく時代。超高層の感覚に慣れていく時代とも言える。景観法の制定時期を挟んで、高層展望施設における広域的な都市の展望景観の思想が更に変わっていく時期でもある。バブル崩壊・低成長期から今日までの期間。景観法が2006年に制定されるが、それ以前とそれ以降での大きな区分があるように考える。2012年の東京スカイツリー完成後、都市を見る視点が一挙に上がり450mの時代となる。構築物としても634mと初めての経験でもあり、大きなエポックとなる。2013年以降には約200～300m級の高層ビル化が連続して繋がっていく。大阪阿倍野ハルカスは300mの大台に乗せた。200～300m時代到来となる。

① カレッタ汐留・電通本社展望施設と展望景観

電通本社ビルは汐留再開発地区の東側に位置し、南側は浜離宮庭園に面する。大手広告代理店電通が本社機能を置くほか、低層部と高層部にレストラン街や劇場がある。1999年秋に着工。約3年かけ2002年11月1日に竣工。オフィス棟はフランス・ジャンヌーベル設計。周囲の景観及びビルで働く約6000人社員がウオーターフロントを眺められるように浜離宮に面した南側を曲面としたブーメラン状の平面計画が採用。南側は東から西に向かって白からグレーにグラデーションがつけられ西側の角は白く彩られる。浜離宮恩賜庭園との景観上の兼ね合いに、文化庁では「浜離宮は本来海を見るための庭園であり、海を背にした側にビルが建つことにより浜離宮の機能を低下させることはない」との見解をしめした。注23)

提供する広域的都市景観は展望施設としては展望フロアと謳っているが、実際は建築基準法上のエレベータホールを一部見せているにすぎない。最上階の殆どは高級レストランのエリアとし、展望景観を売りにした、経済性ベースの高層建築物の利用とみることができる。良好な展望景観を得るには、高額のレストランでの飲食料金が求められる形である。



[図1・3・9-1] 外観 [図1・3・9-2] 展望台と称する実際はエレベータホール

② 六本木ヒルズ森タワー・TOKYO CITY VIEW 展望施設と展望景観

高層オフィス「六本木ヒルズ森タワー」を中心に集合住宅「六本木ヒルズレジデンス」、ホテル、テレビ朝日本社、映画館などの文化施設、商業施設などで構成され、2003年平成15年4月に開業。事業主は森ビル。港区六本木6丁目地区の再開発として完成まで約17年。主な施設として六本木ヒルズ森タワー（54階建て）。ブランド街のショッピングモール、オフィス、上層階は展望台の東京シティービューや文化施設や美術館等で構成される森アーツセンター、森美術館がある。屋上にはオープンエア展望台として、都心の夜景を一望できる海拔270mのスカイデッキがある。このスカイデッキは東京タワーの特別展望台よりも高い位置にある。施設内にはテレビ朝日本社のほか、映画館シネマコンプレックス、ホテル、屋外型イベントスペース、多数のショップやブティック、レストラン、高級マンション住居棟、ハリウッド化粧品本社、ハリウッド美容専門学校のあるハリウッドビューティープラザ、アメリカ人向けナショナルスクールのアメリカカンスクールインジャパンの幼稚園がある。デザインはK P Fコーンペダーソン&フォックスが森タワーやグランドハイアット東京を計画した。港区六本木6丁目の再開発として事業計画された。この地はかつて約500世帯が暮らしていた。また計画立案後にはバブル崩壊や反対派住民による抵抗などの紆余曲折あり、完成までに約17年を要した。注24)

六本木ヒルズ展望施設の特徴は、当初から TOKYO CITY VIEW とした積極的な展望景観ビジネスを謳い上げて実現に至っている点にある。空間デザインと外装デザインのおもしろさと二層に及ぶ空間構成が売りとなっている。空間容量がかなりおおきく、天井高さのゆとりと回遊型プランの工夫が見られる。展望景観鑑賞の場としての価値を全面的に押し出した設計である。360度の展望景観をふんだんに提供する場となっている。基本は営利展望施設であり、高額の入場料と飲食代も必要となる。主催者側は展望施設としての収益性のために、多様なイベントなどを企画。基本的には回遊後の再入場はできないという、展望景観を美術作品の有料展覧会のような設定で提供する形である。したがって、長時間の憩いや、交流は難しい場である。提供する展望景観の価値という視点から見ると、東京スカイツリー登場の少し前時期の東京の展望景観を提供してきたことが特色とて挙げられる。しかし、基本が比較的高額な入場料が前提だけに、その展望景観に対しての代価として、人々が持つ価値基準の賛同を得られるかは判断が分かれるところである。



【図1・3・9-3】六本木ヒルズ展望台パンフレット

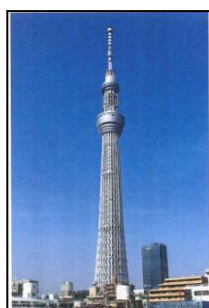
③ 東京スカイツリー—展望施設と展望景観

東京スカイツリーの登場は、嘗ての東京タワーの登場時期に及ぼした人々へのインパクトよりは遥かに大きく上回るものだろう。賛成論と是非論が未だに平行する現在だが、格段に視点の高さが上昇し、東京圏域、そのみならず視野が格段に広がったこと、また各種技術の進展など、その先端性から伝わる展望施設とそこから得られる展望景観の価値認識への影響などは、はかり知れないものがある。新たな展望景観美学をも生み出す場がつけられたと言えるだろう。しかし、その背景には、新たな電波塔の事業を成立させる大きなファクターとしての展望景観ビジネスの存在があり、営利主義により生みだされた展望施設であることは明確な点であると言える。

東京スカイツリーは電波塔（送信所）である。観光・商業施設やオフィスビルが併設されており、東京スカイツリータウンと周辺は呼ばれる。2012年5月に電波塔・観光施設として開業。2000年頃から既存の電波塔である東京タワーに代わる新タワーについて首都圏各地で誘致活動が行われていたが、2003年12月に日本放送協会NHKと在京民間テレビ局5社（日本テレビ、TBSテレビ、フジテレビ、テレビ朝日、テレビ東京）が600m級の新しい電波塔を求めて「在京6社新タワー推進プロジェクト」を発足、新タワー構想を推進していくことで建設に向けた計画に進展がついた。東京スカイツリーの建設目的は東

京タワーが位置する都心部では超高層建築物が林立し、その影となる部分に電波が届きにくくなる問題を低減するほかにワンセグやマルチメディア放送といった携帯機器向けの放送を快適に視聴できるようにすることも建設目的の一つとされた。注25)

東京スカイツリーの展望施設と展望景観については、①都市東京圏域をみる視点の高さが格段に上昇した ②都市東京圏域を見る範囲が格段に広がった ③高さ競争の新たな産物 ④展望景観ビジネスの延長 ⑤展望景観への意識の変化 ⑥新たな展望景観の美学 ⑦最先端技術と視点場などの点が指摘される。地上450mを支えている最先端の技術への尊敬と自然との関わりあいの再認識。大震災と超高層タワーとの共存の末に得られて視点場の価値認識。時代の最先端技術が提供する展望施設展望景観の価値認識を投げかけている。



【図1・3・9-4】東京スカイツリー外観



【図1・3・9-5】展望景観

④ 都市交通拠点再整備や都心開発に伴う展望施設

—渋谷駅再開発ビル展望施設と展望景観とその後の都心開発

東京圏域における都市交通拠点の再整備が行われてきた渋谷駅周辺の再開発である。屋上開放の形の展望施設が計画された。東京観光の目玉、再開発の象徴とした。この背景にも事業者側の展望ビジネスの意向があり、都市の中核部や各交通拠点等における展望施設と展望景観の価値を商品化する動きとして取られることができる。都市交通拠点の再整備、再開発に伴う（超）高層化による、地域活性化のシンボリックな存在が、これまで以上の高層化を引き起こし、それに伴って展望施設を登場させた。その結果生まれたのがJR渋谷駅再開発に伴う渋谷駅街区開発計画I期（東棟）の最上部に位置する展望施設であり、2019年度完成を目指し、完成した。屋上開放の空中展望台「エンタテインメントシティSHIBUYA」となる。地点は都心の中でも地理的重要度が高い再整備される駅と鉄道路線の真上に成る。鉄道軌道上の有効利用等の発想から、渋谷駅の再整備は超高層ビルをその拠点に据える形となった。事業主体は東京急行電鉄、JR東日本、東京メトロの3社。意図は「東京オリンピック・パラリンピックに向けて、渋谷に世界的な観光名所をつくりたい」とした事業主のスケッチからであると言われる。地上約230mの屋外展望台、延べ面積は約3000㎡。東京圏域では最大級の展望施設となる。屋上を展望施設にすることで訪日外国人を含め観光客の増加を受け入れる新たな観光名所とする意向とのこと。注26)

本来は屋上機器が並ぶスペースを設計変更をしてまで、観光収入を誘発させるための大きな起爆剤にしようとする意図が流れている。展望施設の入場料は高額で、屋内商業施設との併設などを含めて、基本的姿勢は事業主による財産としての、観光主体による営利性を主体とした展望施設である。

また、2020年秋には東京駅前常盤橋プロジェクト TOKYO TORCH と称して、大阪のアベノハルカスを超し日本一の超高層ビルを目指している東京都心常盤橋周辺の再開発計画が発表され、そこでの展望施設が謳われている。都心再編成の要としての日本一の高さを目指す企業姿勢を反映したデザインとなっている。



【図1・3・9-6】 JR渋谷駅再開発に伴う渋谷駅街区開発計画Ⅰ期
「エンタティメントシティ」

⑤ 営利展望施設における用途変容・閉鎖等

超高層の登場は展望景観ビジネスを生んできた。以前よりも高い視点場は新たな期待を抱かせ、来訪者を引き寄せる。その流れがこの超高層建築の登場時期に定着してきたと見られる。しかしその後経営方針により簡単に、収益本位の業務フロアに変えられてしまう。その時点で展望施設としては閉鎖され、その役目は消失する。顕著な例は超高層のあけぼのと謳われ、高層の場からの展望景観を売りにした霞が関ビルの展望台や京王プラザホテルの展望フロアの用途変更、大宮ソニックシティの展望フロアの用途変更である。霞が関ビルは当初の展望台からテナント貸しとなった。大宮ソニックシティの展望台は当初無料でガス会社のスポンサーで、無料開放を謳ってきたが、ガス会社撤退後、テナントフロア・一般業務化の使用形態化した。聖路加病院の嘗ての無料展望フロアは高級レストランと用途変容した。展望景観ビジネスで収益が期待できない時点で、テナント貸しの業態となる。そうした営利展望施設は行く末の流動的な面を持っている。営利展望施設は展望施設と謳っても、保障は無い。展望景観の価値を収益本位の為、長く維持活用されていく保障は無い。超高層建築のプログラムにおいてその傾向は色濃く表れている。(1・6)

1-4・東京圏域における展望施設の推移と公共展望施設の登場 —新種の建築としての存在—

(1) 時系列からみる分布性状—展望施設の推移と公共展望施設の登場

展望施設の時系列の発生分布を図示化することで整理する。展望施設の推移を、江戸期の江戸城築城からの経緯を時系列に追って見る。公共展望施設の登場はその歴史の中から確認することができる。

時系列には都市江戸から、都市東京へ大きく変貌してきた経緯の中で、明治期以降、都市の高度化が民間でも可能になる時代を迎えて、都市の中心部分に多く発生し始める。江戸期は近世封建制度の中での天守閣の存在が絶対的位置であり、自然の地形での展望施設は愛宕山であった。近世から近代世界へ、江戸期から明治期へ、一挙に変貌していく代表的なるものとして、愛宕塔と浅草凌雲閣などがある。しかし、その経緯は関東大震災と戦災を大きな区切りとして、都市の高層化の流れが一挙に変わってくる。地震にも耐えうる高層化が本格化してきたのが戦後であり、戦後の高度成長期がその顕著な傾向を示している。そして、都市の高度化に伴い、自然地形の限界から、高層建築が展望施設と展望景観を提供してきている。その役割は大きい。東京圏域の展望施設の歴史も建築物の高層化と不可分の関係である。関東大震災・戦後に誕生する、戦後の高度成長期での高層建築物の乱立の時代になっていく。それらは、民間の手による営利を目的とした高層建築物であり、それに不可分の形で登場してきた営利展望施設であり、現在までも多く形成されてきている。そうした背景で、1980年代後半になって初めて関東圏域では高層建築物で公共展望施設が登場し、そこから多くの民へ、無料で展望景観を提供する場となった。

展望施設を有する高層建築物と公共展望施設の生成年表〔表1・4・1〕は、江戸城から今日までの関東圏域における展望施設の発生の経過である。時系列に記載したものである。また、その中でも公共展望施設として登場したものをマーキングしたものである。この表に整理することで1980年代になって東京圏域では公共展望施設が誕生してきたことが確認できる。そこから見えてくるものは、東京圏域での公共展望施設の歴史は古いものでなく、この30年程度に発生してきたことが分かる。その殆どがいわゆるバブル時期に現れていることも確認できる。

作表にあたっては各関連文献、「首都圏超高層で—タベース」より項目を整理し、現地調査を踏まえて、著者が加筆修正した。〈展望施設の生成年表〉とした。

□主な展望施設を有する高層建築物の生成年表[主に東京圏域を題材に]

公共展望施設

年代	西暦・年	時代	元号・年	高層展望施設名称	場所	展望施設の高さ・階数	時代背景	
1600	1607	江戸	慶長	江戸城天守閣[慶長度天守閣]	東京都千代田区	地上56m		
	1623		元和	江戸城天守閣[元和度天守閣]				
	1638		寛永	江戸城天守閣[寛永度天守閣]				
1700			(愛宕山景勝地として)	東京都港区	標高26m			
1800	1867	江戸・明治	慶應3				大政奉還	
	1889	明治	22	愛宕館・愛宕塔展望室	東京都芝愛宕山	地上30m、5階		
	1890		23	凌雲閣(浅草十二階)展望室	東京都台東区浅草	地上66m、11、12階		
1900	1923	大正	12				関東大震災	
	1930~	昭和	5~	天守閣再建の昭和築城ブーム	全国規模		敗戦・終戦 建築基準法公布(旧耐震) 日本初超高層 宮城県沖地震 阪神淡路大震災 性能規定・限界耐力計算法 東日本大震災	
	1936		11	国会議事堂展望室	東京都千代田区永田町	地上65m		
	1945		20					
	1950		25	昭和ビルブーム・塔ブーム	全国規模			
	1954		29	名古屋テレビ塔展望室	名古屋市中区	地上		
	1957		32	札幌テレビ塔展望台	札幌市中央区大通西	地上90m		
	1958		33	東京タワー(日本電波塔)大展望台	東京都港区芝公園	地上150m		
	1961		36	横浜マリンタワー展望台	横浜市関内山下公園	地上94m		
	1963		38	神戸ポートタワー展望台	兵庫県神戸市中央区	地上75m		
	1964		39	京都タワー展望台	京都府京都市下京区	地上100m		
	1967		42	東京タワー(日本電波塔)特別展望台	東京都港区芝公園	地上250m		
	1968		43	幻の2タワー計画(550m、600m)	新宿区・渋谷区			
					霞が関ビル展望室	東京都千代田区霞が関		地上147m、36階
	1970		45	世界貿易センタービル展望台	東京都港区浜松町	地上152m、40階		
	1971		46	京王プラザホテル展望室	東京都新宿区西新宿	地上200m、55階		
	1974		49	新宿住友ビル展望室	東京都新宿区西新宿	地上200m、51階		
	1978		53	サンシャイン60展望台	東京都豊島区東池袋	地上226.3m、60階		
					新宿野村ビル展望ロビー	東京都新宿区西新宿		地上200m、50階
					新宿センタービル展望ロビー	東京都新宿区西新宿		地上216m、53階
	1981		56					
	1986		62		千葉ポートタワー展望室	千葉県千葉市中央区		地上113m
	1988		64		大宮ソニックシティ展望室	埼玉県さいたま市大宮区		地上120m、31階
	1990		2		北とびあ展望室	東京都北区王子		地上60m、17階
	1991		3		東京都庁舎展望台	東京都新宿区西新宿		地上202m、45階
	1992		4		きさらずタワー展望台	千葉県木更津市		地上28m
	1993		5		横浜ランドマークタワー展望台	神奈川県横浜市中区		地上273m、60階
1994	6			聖路加タワー展望台	東京都中央区明石町	地上200m、47階		
			恵比寿ガーデンプレイス展望スペース	東京都渋谷区恵比寿	地上167m、39階			
1995	7		テレコムセンター展望台	東京都江東区青海	地上99m、21階			
			調布市文化センターたづくり展望ロビー	東京都調布市小島町	地上50m、12階			
1996	8		練馬区役所展望ロビー	東京都練馬区豊玉北	地上93m			
			キャロットタワー展望室	東京都世田谷区太子堂	地上120m、			
1998	10		タワーホール船堀展望台	東京都江戸川区船堀	地上115m			
1999	11		文京区役所展望台	東京都文京区春日	地上142m			
2000	2000		12					
	2002		14	カレッタ汐留電通本社展望ロビー	東京都港区東新橋	地上210m、46階		
	2003		15	六本木ヒルズ展望台	東京都港区六本木	218m、238m、55階屋階		
	2009		21	市川アイリンクタウン展望台	千葉県市川市市川南	地上150m、45階、屋上		
				川崎マリエン展望台	神奈川県川崎市東扇島	地上50m		
	2011		23					
2012		24	東京スカイツリー展望台	東京都墨田区押上	地上350m、450m			
			渋谷ヒカリエ展望ロビー	東京都渋谷区渋谷	地上182m、11階			

[表1・4・1] 展望施設の生成の推移年表

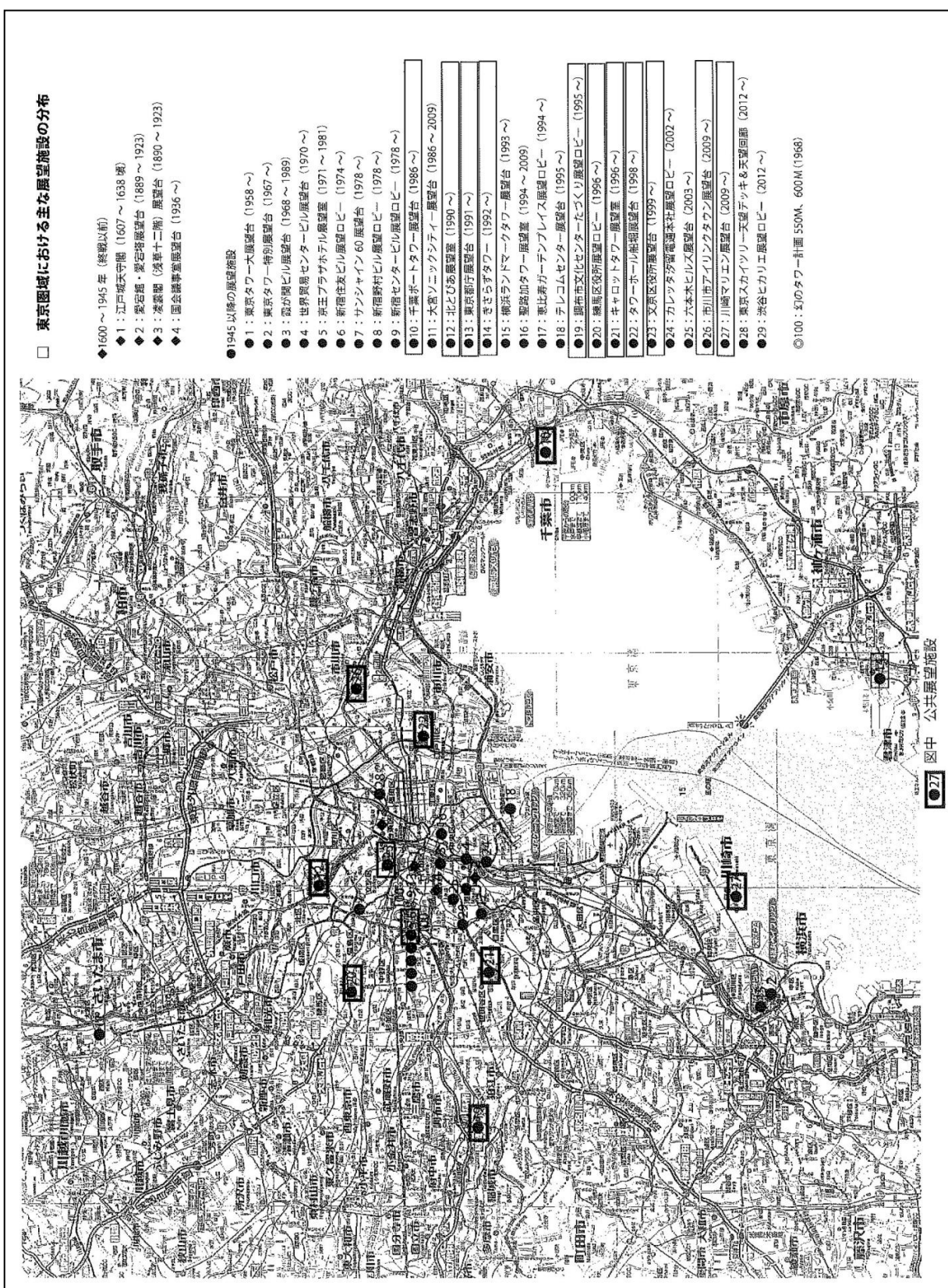
(2) 場所系からみる分布性状—展望施設の推移と公共展望施設の登場

次に公共展望施設の登場を場所的な視点から見る。まずスタートは江戸期の江戸城築城である。その絶対的な権威の象徴から江戸城の地点が選定されるが、当時は江戸湾が迫っている地点であり、現在の東京よりもかなり内陸に海が迫りそこを望む安定した台地の上に形成された。人工物としての高層建築物としての天守閣の位置は、江戸湾を望む武蔵野台地の一つであり、その並びに愛宕山がある。当時としてはその地点が人工の高層展望施設江戸城天守と自然の展望施設愛宕山と対象的な役目を担っていた。片や権力者のための展望施設、片や民の為の展望の場となっていた。

この対極的な位置関係と役目は明治から大きく様変わりしていった。先ず象徴的なものは愛宕塔と浅草凌雲閣である。愛宕塔はこれまでの民の展望の場であった地点に民間の力で建設したものである。立地を生かし、また自然地形地盤の良さを生かしたものであった。それに対抗して全く同時期に建設されたものに浅草凌雲閣がある。これも民間の力によるものであるが、選定された地点は江戸の中心からすれば、少し外れの北側で田んぼであった軟弱地盤の上に建設された。これらは関東大震災で構造的な欠陥が為に瓦解する。その後、一時、国会議事堂のように中心部の強固な地盤、江戸城天守閣と同等の強度で、江戸城近接地点に立つものもあるが、その他は戦後の建設ブームに乗った形で高層化が行われ、その初めが官庁街霞が関となった。その後副都心新宿を中心にして点在し始める。建設技術の進歩がそれを支えた。エリアは現在の高層化の元のエリアがこれに該当する。そうした背景において公共展望施設が登場するのは、新宿副都心に立つ東京都庁を始め、その殆どが地域の重要拠点に登場することになる。地域におけるポテンシャルの高い地点に立つ高層複合建築物の象徴的な場に設けられてくる。

この場所の系譜からみる展望施設の分布は、営利展望施設が比較的都心中心部に多く誕生するのに比較して、公共展望施設は、その周辺の拠点に誕生してきていることが分かる。

作図にあたっては著者が各関連場所を市販の地図にプロットして作成した。場所分布の該当する範囲は、本論の対象とする公共展望施設が結果的に建設された範囲として、東京圏域として、約 50km 円内程度とした。[図1・4・2]



□ 東京圏域における主な展望施設の分布

- ◆ 1600～1945年（終戦以前）
- ◆ 1：江戸城天守閣（1607～1638 礎）
- ◆ 2：愛宕砲・愛宕塔展望台（1889～1923）
- ◆ 3：浅草園（浅草十二階）展望台（1890～1923）
- ◆ 4：国会議事堂展望台（1936～）
- 1945以降の展望施設
- 1：東京タワー大展望台（1958～）
- 2：東京タワー特別展望台（1967～）
- 3：霞が関ビル展望台（1968～1989）
- 4：世界貿易センタービル展望台（1970～）
- 5：京王プラザホテル展望台（1971～1981）
- 6：新宿住友ビル展望ロビー（1974～）
- 7：サンシャイン60展望台（1978～）
- 8：新宿野村ビル展望ロビー（1978～）
- 9：新宿センタービル展望ロビー（1978～）
- 10：千葉ポートタワー展望台（1986～）
- 11：大宮ソニックシティ展望台（1986～2009）
- 12：北とびお展望室（1990～）
- 13：東京郵行展望台（1991～）
- 14：さざなみタワー（1992～）
- 15：横浜ランドマークタワー展望台（1993～）
- 16：聖路加タワー展望室（1994～2009）
- 17：恵比寿ガーデンプレイス展望ロビー（1994～）
- 18：テレコムセンター展望台（1995～）
- 19：豊洲文化センターたぐり展望ロビー（1995～）
- 20：練馬区役所展望ロビー（1996～）
- 21：キャロットタワー展望室（1996～）
- 22：タワーホール船堀展望台（1998～）
- 23：文京区役所展望台（1999～）
- 24：カレッタ汐留電通本社展望ロビー（2002～）
- 25：六本木ヒルズ展望台（2003～）
- 26：市川市アイリンクタウン展望台（2009～）
- 27：川崎マリエン展望台（2009～）
- 28：東京スカイツリー天望デッキ&天望回廊（2012～）
- 29：渋谷ヒカリエ展望ロビー（2012～）

©100：丸の内タワー計画 550M、600M（1966）

〔図1・4・2〕東京圏域における展望施設の分布（□は公共展望施設）

(3) 高さ方向からみる分布性状—展望施設の推移と公共展望施設の登場

次に公共展望施設の登場を高さ方向の視点から見る。これもスタートは江戸期の江戸城築城である。その絶対的な権威の象徴から江戸城の地点が選定されるが、当時は江戸湾が迫っている地点であり、現在の東京よりもかなり内陸に海が来ている。その低い地点からすれば天守閣の地点は約 50m、そこから約 52m。合計約 102m である。対する愛宕山は低い地点から約 26m。そこから民が江戸湾を望んでいた。そうした江戸から東京へ変身していく過程で、高所からの視点場の確認とそこから得られる展望景観が認識されてくる。

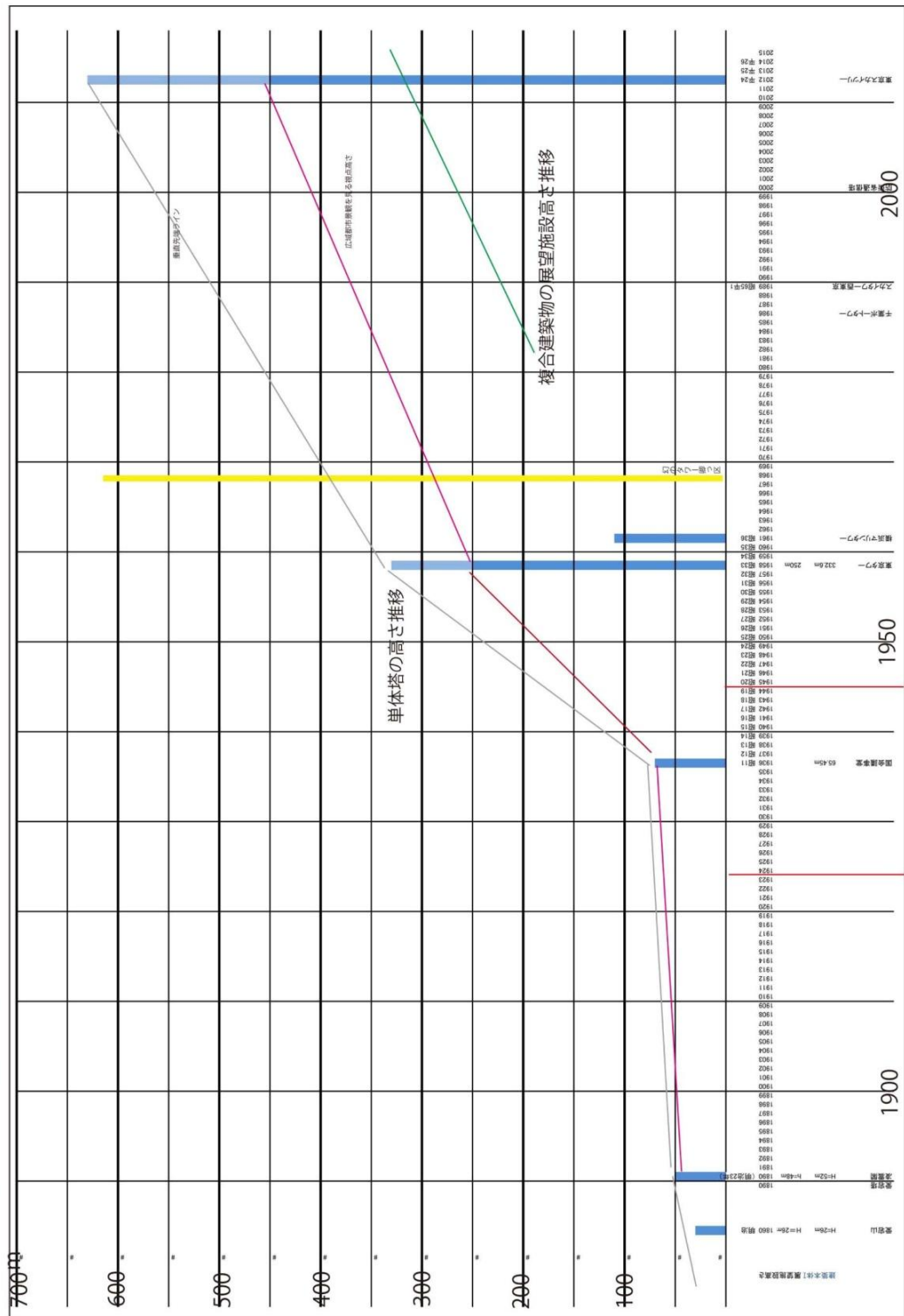
関東大震災までは約地上 50m が江戸—東京を展望する視点の高さと言われているが、震災で一挙に壊滅となる。その後戦災を経て、新たに高度化していった結果得られた視点場の高さは 200m クラス。その後最大に伸びて約 450m (東京スカイツリー) の視点場の高さに至っている。それらが高層建築物が追い掛ける構図となっており、その背景には世界の高さ競争の意識競争が否定できない。この競争は現在も熾烈な形でつづいているが、関東圏域では東京スカイツリーによる視点場の高さが大きなメルクマールとなっている。高層建築物の頂部高さと、そのすぐ下部に当たる部分における展望施設の視点場の高さの推移が見てとれる。[図 1・4・3-1]

こうした高層建築物の高層化を背景にして、公共展望施設は約 250m 程度で停滞している。営利展望施設が優位を誇る為かは明白でない。しかし、建築物が高層複合化する過程で徐除に公共展望施設の視点場の高さが高くなっていることが見えてくる。

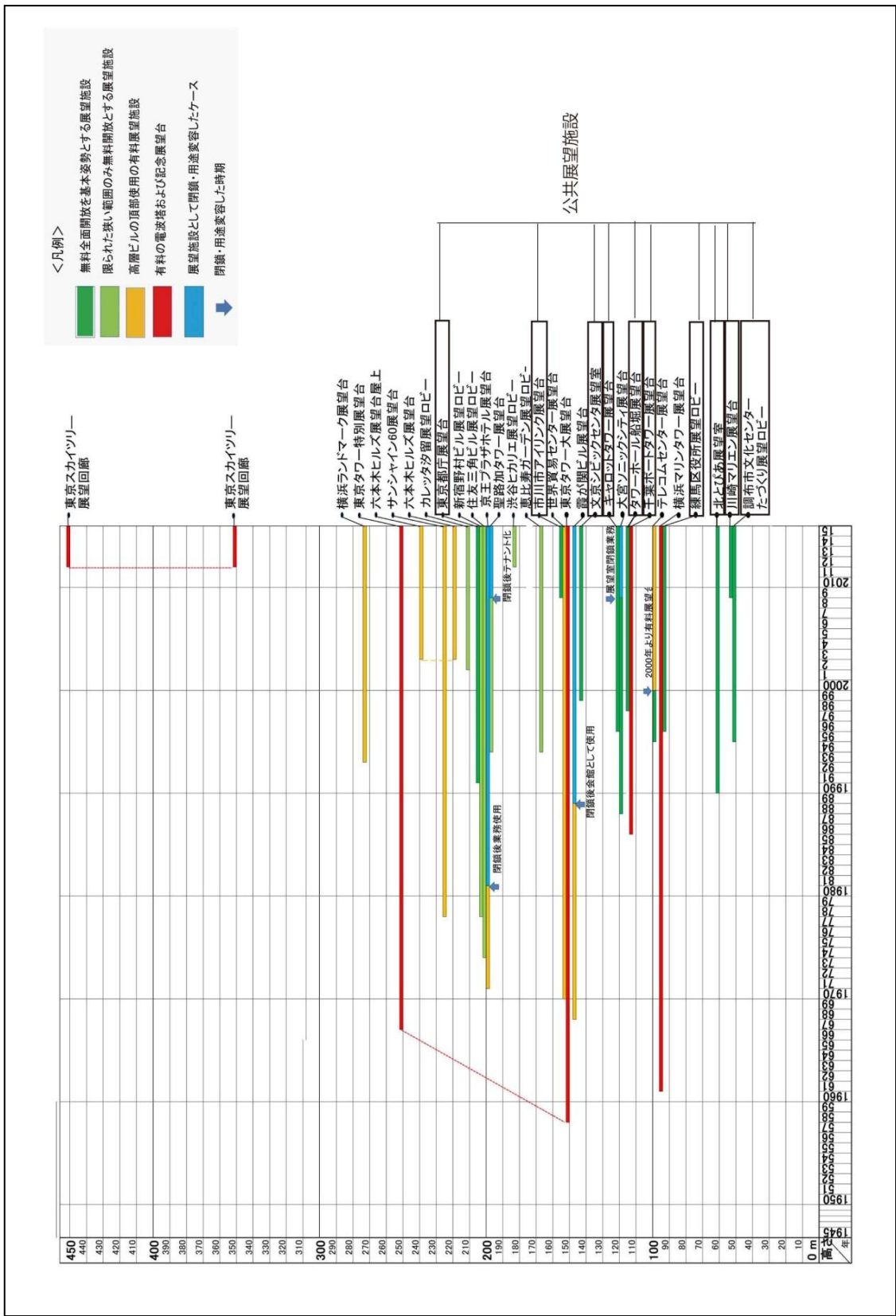
展望施設を有する高層建築物と公共展望施設の高さ方向からみる分布図 [図 1・4・3-2] は展望施設群を高さ与时系列にプロットし、公共展望施設の登場を位置付けたものである。時間的には明治から今日までの範囲の分布図とした。展望施設の存続の期間と用途変容をプロットしたものである。その中で公共展望施設を□でマーキングしたものである。時間的には 1950 年代以降とした。

以上の全体的傾向から、公共展望施設とその背景となる展望施設群との高さ関係を見た。図から公共展望施設は 1980 年代特にバブル経済の最盛の時期に多く発生し、今日に至っていると見える。

□東京首都圏の高層・展望施設の高さ推移



[図1・4・3-1] 東京圏域における高層建築と展望施設の高さ推移



[図1・4・3-2] 東京圏域における展望施設と公共展望施設（1950年以降の高さ推移）

1-5・高層建築に内包される公共展望施設の抽出と概要

(1) 高層建築に内包される公共展望施設の抽出

東京圏域における高層建築物の展望施設群の歴史的な現状をみたが、その中で公共展望施設が浮かび上がってきた。建設完成時期の順に記すと以下ようになる。

- ・北とびあ展望フロアと展望景観（1990年平成2年～）
- ・東京都庁展望台と展望景観（1990年平成2年12月～）
- ・川崎マリエン展望台と展望景観（1992年平成4年3月～）
- ・文京シビックセンター展望ロビーと展望景観（1994年平成6年10月～）
- ・調布市文化会館たづくり展望ロビーと展望景観（1995年平成7年～）
- ・練馬区役所展望ロビーと展望景観（1996年平成8年3月～）
- ・三軒茶屋キャロットタワー展望室と展望景観（1996年平成8年11月～）
- ・船堀タワー展望室と展望景観（1998年平成10年12月～）
- ・市川アイリンクタウン展望室と展望景観（2009年平成21年1月～）
- （・千葉ポートタワー展望台と展望景観）（1986年昭和61年～）

これらの公共展望施設は丁度、バブル経済時にその多くが建設されるに至っている。その建築プログラムは複合的で、常にその頂部に建造物の象徴的なものとして公共展望施設が設けられるパターンになっている。夫々が地域の代表的な存在として登場してきたもので、2020年現在ではそれらを超す多くの超高層や電波塔が出現し、高所の展望景観を提供する視点場高さも一挙に上がってきたが、それらは公共展望施設ではなく、営利を基本とした高層建築物や高層タワーであり、そこから提供される展望景観である。公共性を背景にした展望施設としての視点でみると、この東京圏域では上記に掲げたものが主要な役目をなしていることが見えてくる。その中で、公共展望施設は多くないことがわかる。

その他、都市インフラに係る上部の展望景観が提供されている傾向と、単独でシンボルタワーの傾向が見受けられる。公共展望施設で展望機能とタワー機能だけを主旨に生成されているものは極めて少ない。これはそのシンボル性からも土地の特異性からも地域観光のシンボル化の傾向が強く、観光収入による営利性を基盤とする為、真の公共性をもった公共展望建築施設と言い難い。千葉ポートタワーはその例に該当する。本論で定義している「公共に無償で自由に展望景観を提供するなどの公共性の要件」に合致しないと考え、対象としないとした。更に、最近では都市インフラの大型化を背景に、海ほたるのように巨大化による展望施設が設けられるケースがあるが、本論では扱わない。

本論で選定した公共展望施設の中には選定されるべき理由が見えてくる。以下に列記する。

- ・当時の地域のシンボリックな立地性と極めて高いポテンシャルの産物であったこと。
- ・地域のシンボリックな役目を担い、経済的背景、文化的背景の体現物として登場してきた。
- ・新たな視点場から新たな都市展望景観を無料で公共に提供したこと。
- ・地域の気運を代弁するべく高層複合化した建造物の頂部に位置すること。
- ・地域の経済的な背景を繁栄させ地域振興の要として建設され、象徴的頂部に設置され公共化されたこと。
- ・限定的な開館時間の制約の中、安全性確保を重視する姿勢で基本は公共に無料で、自由に提供する場であること。
- ・オープンから現在まで公共への提供の運営が続けられていること。
- ・地域のシンボル、名所としての役割を多く担わされて生成されていること。 —

(2) 高層建築に内包される公共展望施設の用途による分類

選定した「東京圏域における高層建築に内包される展望施設全9件」を本論の対象とする。

公共展望建築施設をみるとその用途の複合により大きく分けられる。

- 1・総合庁舎の最上部における公共展望施設のタイプ
 - ・東京都庁本庁舎展望施設
 - ・文京シビックセンター展望施設
 - ・練馬区役所総合庁舎展望施設
- 2・総合文化施設の象徴としての公共展望施設のタイプ
 - ・北とびあ展望施設
 - ・川崎マリエン展望施設
 - ・三軒茶屋 キャロットタワー展望施設
 - ・調布市文化会館たづくり展望施設
 - ・船堀タワーホール展望施設
- 3・複合集合住宅施設との合体した公共展望施設のタイプ
 - ・市川アイリンクタウン展望施設

東京圏域をベースに公共展望建築施設は、幾つかの複合用途からなる複合建築物に設け

られている例が殆どである。傾向として表れるのが上記・1の傾向で、総合庁舎の最上部に設けられるタイプである。1980年～1990年代にかけて多くの庁舎が建替えの時期にあり、機能の拡大複合化を背景に誕生してきた総合庁舎タイプの複合建築である。次は時期を同じく多く誕生した上記・2の傾向で、多機能な高層化した総合文化施設の象徴としての頂部位置に設けられる展望施設である。そして、2000年代に次第に高層化する集合住宅と再開発計画との複合化した施設の頂部に設けられる展望施設である。上記・3の傾向である。

1-6 東京圏域における公共展望施設とその他の展望施設との比較

(1) 営利展望施設と公共展望施設との比較

展望施設をみると高さと言ひ、知名度と言ひ、現在までは営利展望施設の流れは大きな存在としてある。超高層化にしても、タワーにしてもその展望施設の存在が公共展望施設の今後を考える時に避けられないものである。正に明治期から高層展望ブームを景牽引してきたのは、営利展望施設であるからである。

高さとも、またアピール度や話題性などからも営利展望施設の社会への存在感は大きいとも言えようが、公共展望施設と営利展望施設の根本的に異なる点は、その展望の場とそこからの展望景観を営利的に独占するか、否かにかかっている。「展望景観ビジネス」という言葉を敢えて用いるならば、展望施設自体が営利のためのものであり、収益性を目標とする道具であると言う点である。またそこから提供する展望景観は営利を得るための商品であり、如何にして高い収益を上げるかを第一義的に捉えている売り物であると言う点である。展望施設とそこから提供される展望景観の新奇性や珍しさや意外性による収益は更に大きな期待物となっていく。これは元を辿れば明治期に登場し始めた塔的な建築物の原点に通じるスタンスでもあると言える。それらの意識が現代でも脈々と受け継がれてきていることに、改めてその営利性への道が強いものか、またその背景には経済競争や都市間競争のような意識がいかに色濃く流れているのかを強く再認識させられるとも言えよう。

しかし営利展望施設と公共展望施設を比較すると、公共展望施設は営利展望施設ではなれない貢献を社会に行ってきた。[表1・6・2]

(2) 限られた数の貴重な存在

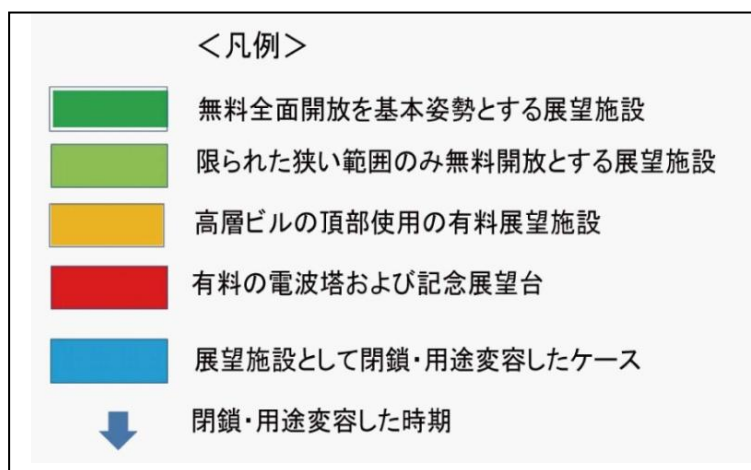
限られた人間の為の営利目的の展望景観ビジネスの対象としてではなく、公共性獲得のため、プロジェクトにおける紆余曲折の末に、建築プログラムなどの変容を経て、ようやく見えてくる公共展望施設の存在。またようやく完成した後の活用の多様な試みと模索。その連続性と不連続性。そうした中での公共展望施設とそこからの提供される展望景観の価値は、これまで見てきたように公の力で活用できる社会的に貢献度が高いものであることや、数が限られており貴重な存在であるということが、営利展望施設との比較の中で、改めて浮きあがってくると言える。

(3) 展望施設の用途変容と存続と公共展望施設

① 用途変更と継続

公共展望施設の背景となる展望施設全般に付いて、1950年代以降の展望施設の用途変容や存続の状態をまとめた。前頁における用途変容と存続について、以下に掲げる凡例を便宜的に分けて、色分けをした。大きくは展望施設として存続しているもの。存続していない

いものに分けた。また存続しているものは無料・有料の別をもとに、区分けをした。また無料のものを全面的に開放しているものと、狭い限定した範囲のみ無料としたものに分けた。有料に関しては、高層ビル関連のものと、鉄塔タワー関連に分けて表とした。以下に凡例を示す。[図1・6・1] [表1・6・1]



[図1・6・1]用途変容と存続の凡例（筆者作成）

この凡例については、公共展望施設の完成後の活用に関わるアイテムであり、分け方の正否論も起こりえるが、公共展望施設の、展望施設における高さの分布状態をみるのが主であり、用途変容と存続の状態みる。この章では、営利展望施設も含めて展望施設全体における公共展望施設の位置づけを確認するために掲げることとした。この凡例に基づき、1950年代以降の展望施設を有する高層建築物や鉄塔の用途変容と存続の状態とそこにおける公共展望施設の位置づけをまとめた。[表1・6・1]

② 公共展望施設の存続・継続

端的に言えば営利展望施設は、その所有者の独断で自由に、その用途を変更することができ、それが多く行われきた。その背景は常なる営利性に支えられている。そこからの展望景観の提供は、そのまま利益の対象とされている。その歴史が色濃く流れている。そうした状況にありながら、公共展望施設はこれまで開業から存続・継続させてきていることが確認できる。[表1・6・2]

□ 展望施設の運用(無料・有料)と用途変更一使われ方の現状 [2015年現在]

名称	所在地	完成年月	展望高さ、階数	眺望する展望景観範囲	開館時間	利用料金	利用形態	運営団体	景観評価
北とちぎ展望ロビー	東京都北区王子	1990.01	地上80m、最上階17階	180度(北、西側)程度	不定期(10:00~22:00)	無料	一部飲食・売店	財団法人文化復興財団	北を代表する景観の窓
東京新庁舎展望室	東京都新宿区西新宿	1990.12	地上202m、地上45階	南北(展望室から360度)	年中無休(年末年始除く)9:00~21:00	無料	一部飲食・売店	東京都施設管理団	
タワーホール船堀展望室	東京都江東区船堀	1995.12	地上115m	360度	年中無休(年末年始除く)9:00~21:00	無料	回遊型展望空間のみ	江戸川区民センター	
調布文化会館3つ屋根展望ロビー	東京都調布市島町	1995.12	地上50m、12階	180度(北、東、西、一部)	年中無休(年末年始除く)9:00~21:00	無料	南側レストラン、会議交流室	公益財団法人新調布コミュニケーション振興財団	
緑風地区庁舎展望ロビー	東京都練馬区緑風	1996.03	地上90m	180度(北、東、西、一部)	年中無休(年末年始除く)9:00~21:00	無料	南側レストラン、会議交流室	緑風地区庁舎	
キャロルタワー展望スペース	東京都台東区谷中	1998.11	地上120m	180度(西側)	年中無休(年末年始除く)9:00~21:00	無料	展望レストラン、船形イベントスペース	世田谷区民会館2別館	
文京区庁舎展望室	東京都文京区春日	1998.01	地上147m	270度(北側)	年中無休(年末年始除く)9:00~21:00	無料	東、西、北側、南側レストラン等	文京区庁舎	関東高土見百景選出
市川市アイランドタワー展望施設	千葉県市川市市川南	2009.01	地上150m、45階、屋上	360度	年中無休(年末年始除く)9:00~21:00	無料	西側一部レストラン	市川市観光交流推進課	新日本三大夜景・100選認定
川崎マリンタワー展望室	神奈川県川崎市東麻生	2009.04	地上50m	タワー1棟(西側)	年中無休(年末年始除く)9:00~21:00	無料	教育ゾナアテ設置、下階に飲食有	社団法人川崎港観望協会運営の会	新日本三大夜景・100選認定
新橋住友三井ビル展望台	東京都港区新橋	1974.03	地上200m、51階	120度(西側)	年中無休(年末年始除く)10:00~22:00	無料	展望スペースに限定、上階に展望レストラン	住友不動産	
新橋野村ビル展望ロビー	東京都港区新橋	1978.05	地上200m、50階	90度(西側)	年中無休(年末年始除く)10:00~22:00	無料	展望スペースに限定、上階に展望レストラン	野村ビルマネジメント	
新橋セゾンビル展望ロビー	東京都港区新橋	1978.10	地上176m、53階	180度(西側、南側)	年中無休(年末年始除く)10:00~22:00	無料	展望スペースに限定、上階に展望レストラン	東京建物	
重比呂アークビル展望スペース	東京都港区赤坂	1994.09	地上167m、39階	180度(北側)	年中無休(年末年始除く)11:00~23:00	無料	ロビーに限定、展望に展望レストラン	サッポロビール不動産開発株式会社	
カレラタワー展望ロビー	東京都港区東新橋	2002.11	地上210m、46階	約90度(東側)	年中無休(年末年始除く)10:00~23:00	無料	展望スペースに限定、展望に展望レストラン	電通	
渋谷ヒカリエ展望スペース	東京都渋谷区渋谷	2012.04	地上182m、11階	約180度(西側)	年中無休(年末年始除く)10:00~23:00	無料	ロビーに限定、展望に展望施設	東京急行電鉄	
世界貿易センタービル40F展望台	東京都港区芝公園	1970.03	地上152m、地上40階	360度	年中無休(年末年始除く)10:00~20:30	有料(600円/大人1300円/小人800円)	一部レストラン	株式会社世界貿易センター	新日本三大夜景・100選認定
サンシャイン60展望台	東京都豊島区東池袋	1978.04	地上226.3m、地上60階	360度	年中無休(年末年始除く)10:00~21:30	有料(800円/大人1000円/小人700円)	一部喫茶コーナー	株式会社サンシャインタワー	
横浜ランドマークタワー展望フロア	神奈川県横浜西区	1993.7	地上273m、地上89階	360度	年中無休(年末年始除く)10:00~21:00	有料(1000円/大人800円/小人700円)	季節・時間による企画	三菱地所ビルマネジメント	
テレコムセンター展望台	東京都港区赤坂	1995.10	地上99m、地上27階	180度(北、東、西側)	休務日 15:00~21:00 年中無休 10:00~23:00	有料(800円/大人1300円/小人800円)	ハーフデー併用可能	株式会社東京テレポートセンター	日本建築遺産認定
六本木ヒルズ展望台	東京都港区六本木	2003.4	地上218m、238m、地上5	360度	休務日 15:00~21:00 年中無休 10:00~23:00	有料(800円/大人1300円/小人800円)	季節・時間による企画	森ビル株式会社	
東京タワー展望台	東京都港区芝公園	1958.10	大展望台地上150m 特別展望台地上250m	360度	年中無休 9:00~22:00	有料(800円/大人1300円/小人800円)	季節・時間による企画	日本電報電話株式会社	
横浜マリンタワー展望フロア	神奈川県横浜市中区	1981.1.2009	地上94m	360度	年中無休 10:00~22:30	有料(800円/大人1300円/小人800円)	季節・時間による企画	横浜製鋼株式会社、東川ビルマリンタワー株式会社	
千歳ポートタワー展望台	千葉県千歳市中央区	1986.6	地上113m、4階	360度	年中無休(年末年始除く)9:00~20:30	有料(100円/大人200円/小人)	季節・時間による企画	よしみ株式会社	
東京スカイツリー展望台	東京都墨田区押上	2012.02	天望デッキ地上350m 天望回廊地上450m	360度	年中無休(年末年始除く)9:00~22:00	有料(800円/大人1300円/小人800円)	季節・時間による企画	株式会社エディオン建設株式会社、三井不動産	
(天望回廊)						1500円/大人1300円/小人800円	季節・時間による企画	東武タワー・スカイツリー	
霞が関ビル展望室	東京都千代田区千代田	1968.04	地上147m、36階	360度	現在展望台なし	展望回廊当時有料(250円)	閉鎖後事務所化仕様	三井不動産	
京エプラザビル展望台	東京都新宿区西新宿	1971.06	地上200m、55階	360度	現在展望台なし	展望台当時有料	閉鎖後京エプラザビル	京エプラザホテル	
新宿三井ビル展望台	東京都新宿区西新宿	1974.04	地上200m、55階	360度	現在展望台なし	展望台当時有料	有料(展望レストラン仕様)	三井不動産	
大宮ソニックシティ	埼玉県さいたま市大宮	1988.04	地上120m、31階	360度	現在展望台なし	展望台当時無料	閉鎖後事務所化仕様	大宮ソニックシティ株式会社	
聖路加タワー(代官ビル)展望室	東京都中央区明石町	1994.06	地上200m、47階	180度(西側、南側)	現在展望台なし	展望台当時無料	閉鎖後展望レストラン仕様	三井不動産などエスエルタワー	

□ 公共展望施設

[表1・6・1] 東京圏域における展望施設の運用(有料・無料)と用途変更

■ 営利展望施設と公共展望施設の比較（東京圏域の展望施設を題材として）

比較項目	営利展望施設	公共展望施設
高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・超高層建築物で 100m 程度（テレコムセンター展望台）～ 250m程度（横浜ランドマークタワー展望台） 350m～ 450m（東京スカイツリー展望台）の視点場を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ・高層建築物で 50m（川崎マリエン展望台）～ 243m程度（東京都庁展望台）
広さ	<ul style="list-style-type: none"> ・入場料の掛かる展望台は十分な広さを提供（六本木ヒルズ展望台など） ・無料タイプはエレベーター・ホール程度（恵比寿ガーデンプレイス展望台など） 	<ul style="list-style-type: none"> ・狭いもの（船堀タワーホール展望台程度）～ 十分な広さ（東京都庁展望台）
場所性	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的都心中央部や副都心的なエリアで、地価の高いエリアの集中する傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的周辺地区の要所に多く生成されている
用途	<ul style="list-style-type: none"> ・展望レストランやVIP的用途が多い ・事業主の一方向的な都合で、用途変容が簡単になされる。高級展望レストラン等への用途変容が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共性維持継続の為、用途は基本的には変更しない傾向 ・公開性を基本とした観賞等の用途
展望景観	<ul style="list-style-type: none"> ・展望景観を営利で独占する姿勢 ・展望景観をビジネスとした入場料収入による基盤 	<ul style="list-style-type: none"> ・無料開放が原則
運用活用	<ul style="list-style-type: none"> ・展望景観ビジネスの飲食、観賞、教育、広報、観光など ・高層タワーは営利独占状態 ・展望台収入を目的とした企画などを投入 	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑賞、観光、教育、広報、防災、観測、景観まちづくり等多様に活用、運用がみられる
利用時間	<ul style="list-style-type: none"> 事業方針にて、ばらつきが多い 	<ul style="list-style-type: none"> am8:00 頃～ pm22:00 程度が多い 年末年始や臨時に閉館程度
プロジェクト主導 高層建築 本体と 展望施設	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業主など 行政団体など 	<ul style="list-style-type: none"> 行政主導など 民間、市民団体、市民など
運営管理	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業主関連など 	<ul style="list-style-type: none"> 公共団体 行政関連 公益団体など
所有	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業主 企業 民間団体等 	<ul style="list-style-type: none"> 公共団体 公益団体など

【表 1・6・2】 営利展望施設と公共展望施設の比較

（東京圏域における展望施設を題材として）

1-7・小結と考察

(1) 高さへの尽きない競争意識と展望ビジネス

「塔の思想」で象徴されるように、巨大都市には高さを廻るあくなき競争が続けられており、高層建築はその都市における象徴とされてきた。その中でも高所における展望の意欲は尽きることが無いとも言えるだろう。それを実現化してきたのは、近世では絶対権力者たちであったが、明治期以降、国家主導者の段階を経て、民間主導者達が多くの高さ競争を実践してきた。特に高さ競争による展望の場と展望景観の獲得は、営利の対象として大きな経済的背景を為すようになった。都市における高層化の傾向とそこからの展望景観を多く占める傾向は営利展望施設の高所の展望を求める動向となり、明治の頃から現在までも続いている。

(2) 新種の建築としての存在

その中であって1980年代後半から、高層建築に内包される公共展望施設が登場した。それは、都市の高層化に伴う公共展望の場を意味するもので、これまでにない建築の種別—新種の建築—であると言える。明治期から数多く輩出された営利展望施設と比較し、大きな違いが見て取れる。この公共展望施設は高さ競争最先端の事例ではなく、また都心の中心部への集中する分布状態ではない。また基本は無料開放を原則とし、公開性を基礎とした活用であり、その為用途変更は為されていない。それに比し営利展望施設の幾つは営利優先が故に閉鎖や用途変更が行われている。また民間が所有し、民間事業者の一方的な主導的立場を担っている営利展望施設に比し、行政主導や市民レベルの参画関与により成立してきたものもあるなどその背景に大きな差異が見られる。

(3) 都市における高層頂部の貴重な公共の場の獲得と 高層建築に内包される公共展望施設の抽出

営利展望施設を内包する高層建築が続出する背景にあつて、高層建築に内包される公共展望施設は東京圏域では9件と、限られた存在となっている。依然として高層化の傾向が続く巨大都市東京圏域においては、都市の高層部分の公共の場として価値として極めて貴重な存在であることが指摘できるだろう。その場を獲得できたことと、その場とそこから提供される展望景観の社会的貢献の重要性を活かすべきであると考えられる。

第1章 参考文献、注、図・表

参考文献

*序1・2) (再携) : マグダ・レヴェッツ・アレクサンダー著・池井望訳; 「塔の思想—ヨーロッパ文明の鍵」河出書房新社。同上 p.164「これらの建築物(ニューヨークマンハッタン摩天楼)が、塔と共通にもっている唯一の要素は、競争心である。」同上 p.166「しかし、高所衝動は、その真の本質を人々が容易にうかがい知ることのできない、全く別様の異なった容貌をもつものである。高層建築には、真の高所衝動の精神的要素、理想を目指す情熱、自己自身との精神的葛藤—端的にいえば、あらゆる物質的抵抗に打ち勝つ精神的契機を欠いているからである」として塔や塔的なる超高層建築物と人間の欲望について語っている。

注、図・表

- 注1) 中世都市ヨーロッパ都市のパノラマ図にその多くの例をみる。
- 注2) 「江戸図屏風」(国立歴史民族博物館蔵)などに見る。
- 注3) 「江戸一目屏風」(津山郷土博物館蔵)などに見る。
- 注4) 村井益男; 「江戸城」、講談社学術文庫 1882、p.136、「天守の再建計画が実現に至らなかった」より。
- 注5) 宮元健次; 「江戸の都市計画—建築家集団と宗教デザイン」、講談社選書メチエ 66、p.10、「七つの丘と交差明堂形」、pp.102-103、「選び抜かれた地」としてその後江戸、東京の象徴的地点となる。
- 注6) 「愛宕山—江戸から東京へ」、平成 23 年度港区立郷土資料館特別展・編集発行、港区立港郷土資料館 平成 23 年(2011 年) 10 月 22 日発行、F・ベアトの写真が残されている。
- 注7) 岩淵令治; 「江戸の名所・愛宕山」、企画展示「風景の記録—写真資料を考える」、2011 年 11 月 18 日発行・国立歴史民族博物館編集、財) 歴史民俗博物館振興会・発行、p.9、2011.11.18 より。
- 注8) 「愛宕山—江戸から東京へ」、平成 23 年度港区立郷土資料館特別展・編集発行、港区立港郷土資料館、「愛宕館と愛宕塔」、pp.62-65、「愛宕山と平野勇造」、p88、「愛宕館をめぐる人々」、p.90-95、2011.10.22 より。
- 注9) 喜多川周之; 「奥山から十二階へ」、「浅草六区—興行と街の移り変わり」、台東区教育委員会編より。
- 注10) 本間義人: 「国会議事堂建設過程の記録—現在の国会議事堂の建設はどう進められたか」現代福祉研究第5号、pp.109-145、2005.3、より。び、長谷川堯; 「日本の建築・明治大正昭和・4・議事堂への系譜」、三省堂、1981 年より。
- 注11) 「国会議事堂・国会議事堂内の主な施設と附属施設」Wikipedia より参照、及び「国会議事堂の塔のてっぺんの中はどうなっているの?」NAVER まとめの記事より。
<http://matome.naver.jp/odai/2137761837087233210>
- 注12) 株式会社共同通信社 KK KYODOU NEWS SITE 警視庁(桜田門)より参照、及び「建築家矢橋賢吉とその作品について。03 警視庁庁舎」より。<http://white.freespace.jp/lavla/vabashi-03.html>
- 注13) 「東京タワー」出典・フリー百科事典ウィキペディア Wikipedia より参照 <http://ja.wikipedia> 及び: 「東京スカイ・ツリー完成記念特別展—都市と塔のものがたり ザ・タワー」2012 年 2 月 20 日発行東京都江戸東京博物館・読売新聞社・NHK・NHK プロモーション編集・発行 p139.148 より。
- 注14) 「横浜マリンタワー」ウィキペディア Wikipedia より参照 <http://ja.wikipedia> 及び: Synopsis より <http://www.marintower.jp/profile/index.html>、及び plala より。
<http://www.7.plala.or.jp/tower/yokohamamarin/yokohamamarintower.html>
- 注15) 「都市の高さとまちづくり—建物の『高さ』から都市や景観を考える—幻のタワー計画・高さ 550 m 正カタタワーと高さ 600m NHK タワー」より。<http://aosawa.wordpress.com/tag> 当時の熾烈な高さ競争の顛末が残されている。
- 注16) 「霞が関ビルディング」ウィキペディア Wikipedia より参照 <http://ja.wikipedia> 及び「日本初の超高層ビル・霞が関ビルディング竣工 40 周年—記念イベント」平成 20 年 4 月 9 日三井不動産 <http://mitsuifudousan.co.jp/corporate/news/2008/0409/index.html> より。
- 注17) 「世界貿易センタービル(東京)」ウィキペディア Wikipedia より参照。<http://ja.wikipedia>
- 注18) 「新宿住友ビルディング」ウィキペディア Wikipedia より参照 <http://ja.wikipedia> 及び「建築」the kennchiku may1974 より。
- 注19) 「サンシャイン 60」ウィキペディア Wikipedia より参照。<http://ja.wikipedia>
- 注20) 「千葉ポートタワー」ウィキペディア Wikipedia より参照 <http://ja.wikipedia> 及び日経アーキテクチャーより。

- 注2 1) 「大宮ソニックシティ」 ウィキペディア Wikipedia より参照。 <http://ja.wikipedia>
 注2 2) 「横浜ランドマークタワー」 ウィキペディア Wikipedia より参照。 <http://ja.wikipedia>
 注2 3) 「電通本社ビル」 出典・ウィキペディア Wikipedia より参照。 <http://ja.wikipedia>
 注2 4) 「六本木ヒルズ」 出典・ウィキペディア Wikipedia より参照。 <http://ja.wikipedia>
 注2 5) 「東京スカイツリー」 出典・ウィキペディア Wikipedia より参照。 <http://ja.wikipedia>
 注2 6) 東急グループ案内情報より。

図

- [図1・2・1] 「展望施設と展望景観の流れ」 筆者作成。
 [図1・3・2-1] 宮元健次；「江戸の都市計画—建築家集団と宗教デザイン」、講談社選書メチエ 66 (前出 注5) 「七つの丘と交差明堂形」 p108 より。
 [図1・3・2-2] 「江戸城—四海をしろしめす天下の府城」 歴史群像名城シリーズ7 「江戸図屏風 学研、p.16 より。
 [図1・3・2-3] 清水英範・布施孝志共著；「再現・江戸の景観」 広重・北斎に描かれた江戸、描かれなかった江戸」、鹿島出版会、p.138、2009.12.30 より。
 [図1・3・3-1] 「明治中期の愛宕山付近」、企画展示「風景の記録—写真資料を考える」、国立歴史民族博物館編集、(財) 歴史民俗博物館振興会・発行、p.20、2011.11.18 より。
 [図1・3・3-2、3] 港区立港郷土資料館所蔵「幕末・明治期古写真集一名所・旧跡・そして人々」、港区教育委員会発行、港区港郷土資料館編集 p.25 より。
 [図1・3・3-4] 石黒敬章；「明治の東京写真—新橋・赤坂・浅草」、角川学芸出版、p.17 より。
 [図1・3・3-5] 筆者撮影 2014。
 [図1・3・4-1、2] 「愛宕山—江戸から東京へ」、平成23年度港区立郷土資料館特別展・編集発行、港区立港郷土資料館、p.82,p.85,2011.10.22 より。
 [図1・3・4-3] 港区立港郷土資料館所蔵「幕末・明治期古写真集一名所・旧跡・そして人々」 港区教育委員会発行、港区港郷土資料館編集 pp.32-34、三枚連続写真。1889年愛宕塔からの展望景観の写真と言われる。
 [図1・3・4-4、6] 「東京スカイツリー完成記念特別展—都市と塔のものがたりザ・タワー」、東京都江戸東京博物館・読売新聞社・NHK・NHKプロモーション編集・発行、2012.2.20 より。
 [図1・3・4-5、7] 「浅草六区—興行と街の移り変わり」 台東区教育委員会編より。
 [図1・3・5-1] 鈴木博之；「図面でみる都市建築の昭和」、柏書房、1998、p.22 より。
 [図1・3・5-2、3] 「国会議事堂・国会議事堂内の主な施設と付属施設」 Wikipedia より参照、及び「国会議事堂の塔のてっぺんの中はどうなっているの？」 NAVER まとめの記事より。 <http://matome.naver.jp/odai/2137761837087233210>
 [図1・3・6-1、3] 「東京スカイ・ツリー完成記念特別展—都市と塔のものがたりザ・タワー」、東京都江戸東京博物館・読売新聞社・NHK・NHKプロモーション編集・発行、p.140、p.144、p.150、2012.2.20 より。
 [図1・3・6-2] TOKYO TOWER GUIDE BOOK、東京タワーガイドブック・日本電波塔株式会社発行より。
 [図1・3・6-4] 「世界一のテレビ塔を建設 (日本テレビ)」 読売新聞・昭和43年5月11日(土) (15) 面 「高さくらべ・世界のテレビ塔」 読売新聞・昭和43年11月29日(金) (27) 面。その他に「世界一のテレビ塔・正力タワー起工式」 読売新聞昭和43年10月25日(金) (15) 面、「世界一かけテレビ塔合戦・両者譲らぬ力相撲・行司・郵政省軍配に困る」 朝日新聞・昭和44年(1969年)7月12日(土) (14) 面より。
 [図1・3・7-1、2] 同上「霞が関ビルディング」 Wikipedia より。
 [図1・3・7-3] 同上「世界貿易センタービル (東京)」 Wikipedia より。
 [図1・3・7-4] 世界貿易センタービル 40F 展望台シーサイド・トップ/東京の観光公式サイト GOTOKYO より。 <http://www.gotokyo.org.jp/kanko/mianto/spot/2600.html>
 [図1・3・7-5] 浜松町・世界貿易センタービル建替えへ—都に都市計画案提出—新橋経済ヘッドラインより。 <http://shinbashi.keizai.biz/headkine/1317>
 [図1・3・7-6、7] 同上「新宿住友ビルディング」 Wikipedia より。
 [図1・3・7-8、9] 同上：「サンシャイン60」 Wikipedia より。
 [図1・3・8-1] 同上。日経アーキテクチャーより。
 [図1・3・8-2] 筆者撮影 2014。

- [図1・3・8-3, 4, 5] 同上「大宮ソニックシティ」Wikipedia より。
- [図1・3・8-6, 7, 8] LAND MARK TOWER POST CARD 2008 より。
- [図1・3・9-1] GOOD DESIGN GOLD AWARD 2003 より。
<http://www.gimark.org/award/describe/29311>
- [図1・3・9-2] 筆者撮影 2014。
- [図1・3・9-3] TOKYO CITY VIEW 六本木ヒルズ森タワー52F / 屋上東京シティビュー・パンフレットより。
- [図1・3・9-4, 5] 同上「東京スカイツリー」Wikipedia より。
- [図1・3・9-6] 東急グループ案内より。
- [図1・4・2] 筆者作成。関連資料より。「東京圏域における展望施設を有する高層建築物の平面分布」(公共展望施設を□でマーキング)。
- {図1・4・3-1, 2} 筆者作成。関連資料より。「東京圏域における高層建築物の展望施設の高さの推移」。
- [図1・6・1] 筆者作成。関連資料、現地調査より。用途変容と存続の凡例。

表

- [表1・4・1] 筆者作成・関連資料より。「主な展望施設を有する高層建築物の生成年表（東京圏域を題材に）」(公共展望施設をマーキング)。
- [表1・6・1] 筆者作成。関連資料、現地調査より。東京圏域における展望施設の運用（有料・無料）と用途変容。
- [表1・6・2] 筆者作成。関連資料、現地調査より。営利展望施設と公共展望施設の比較（東京圏域における展望施設を題材として）。

第2章

東京圏域における高層建築に内包される 公共展望施設の設置経緯と公共性の実態

2-1・研究の対象と方法

2-2・公共展望施設の必要性和設置方針の明示の時期

2-3・公共展望施設の設置の主導者とそれ以外の関係者

2-4・設置に関する賛否の記述と進捗

2-5・公共性獲得の手順

2-6・公共展望施設と提供される展望景観に関する認識

2-7・設置経緯と公共性の実態

2-8・小結と考察

第2章 注、図・表

2-1・研究の対象と方法

研究対象は東京圏域の高層建築における全ての公共展望施設 9 件 (表 2・1) とし、本章ではその設置経緯と公共性の実態を明らかにする。分析の観点とし、公共展望施設が設置されるプロセスを、展望景観を提供する施設の間と提供される展望景観の公共性が発現・認知される経緯と見ることとしている。なお公共性は序論で整理した「不特定多数への貢献」「公開性と透明性」「公的な目的」「市民参加と合意」「公共財としての意識」といった公共性を捉える 5 つの項目 (序 3・■3) から公共性を評価する。本論では、その公共性の発現とは、展望の間とそこからの展望景観の双方が、多角的に「不特定多数の人々に対し開放・公開される状態や市民参加、公共財としての意識が実現される状態」ととらえる。また公共性獲得はその間の所有と活用とする。

そうした観点で文献資料、現地調査、データ、プロジェクト記録、議会録、新聞記事等の記述を基に、設置経緯を次の視点で分析した。①公共展望施設の必要性と設置の明示。②主導者とそれ以外の関係者。③設置の賛否状況。④公共性獲得の流れと手順。⑤公共展望施設と提供される展望景観への認識。2-2、2-3、2-4、2-5、2-6 に記した。

表 2・1 東京圏域における公共展望施設 9 件の概要 注 1)

公共展望施設		場所名	規模 (㎡) F,A	視点場高さ (m)	開業 (年)
総合庁舎複合施設	東京都庁本庁舎展望施設	新宿区西新宿	F:1900 A:3000	地上+243	1991 (H3)
	文京シビックセンター展望施設	文京区春日	F:350 A:1220	地上+141	1994 (H6)
	練馬区役所総合庁舎展望施設	練馬区豊玉北	F:150 A:920	地上+93.2	1996 (H8)
総合文化複合施設	北とびあ展望施設	北区王子	F:256 A:1112	地上+88.5	1990 (H2)
	川崎マリエン展望施設	川崎市東扇島	F:330 A:1108	地上+50	1992 (H4)
	三軒茶屋 キャロットタワー 展望施設	世田谷区太子堂	F:288 A:1310	地上+125	1996 (H8)
	調布市文化会館 たづくり展望施設	調布市小島町	F:84 A:1300	地上+50	1995 (H7)
	船堀タワーホール 展望施設	江戸川区船堀	F:108 A:144	地上+115	1998 (H10)
住高層複合施設集合	市川アイリンクタウン 展望施設	市川市市川南	F:1010 A:1740 (R 階含む)	地上+150 地上+158	2009 (H21)

F: 展望施設フリー・スペース合計面積、A: 該当する展望階合計床面積

2-2・公共展望施設の必要性と設置方針の明示の時期

公共展望施設の設置経緯について先ず注目すべき点は、公共展望施設設置の必要性の明示である。明示は、設置する地方自治体から説明責任のある納税者の人々への公表・説明と時期と状況と考える。

(1) 明示と判明

公共展望施設の存在が明確に明示されたものと、明示されなかったものと、曖昧なまま進行したものがあつたとみられる。一方、明示されず、公共展望施設の所在が判明したものがある。練馬区役所総合庁舎展望施設は超高層展望レストランの認識で議会から指摘され、初めて公共展望施設の存在が判明した。具体的説明無しで進行し、多くの反論に晒された。理想的には行政サイドから初期の基本構想段階から公共展望施設の設置の必要性と手順等が明示されるべきと考えられるが、計画終了時点や施工中、完了後に明示された状況からみると、行政サイドで既に決定し、説明無しで実現に至ったことになり、事後承諾の形でプロジェクト進行を図る姿勢があつたと推察される。また計画の途中段階で公共展望施設の存在が浮上してきた状態であつたと考えられる。総合庁舎複合施設の公共展望施設実現の背景には行政サイドの独断的とも見られる姿勢が推察され、民意取り込みの困難さと懸念等がその背景にあつたと見られる。公共展望施設の設置明示の説明者と説明、判明時期を示す。[表2・2]

(2) 明示の時期

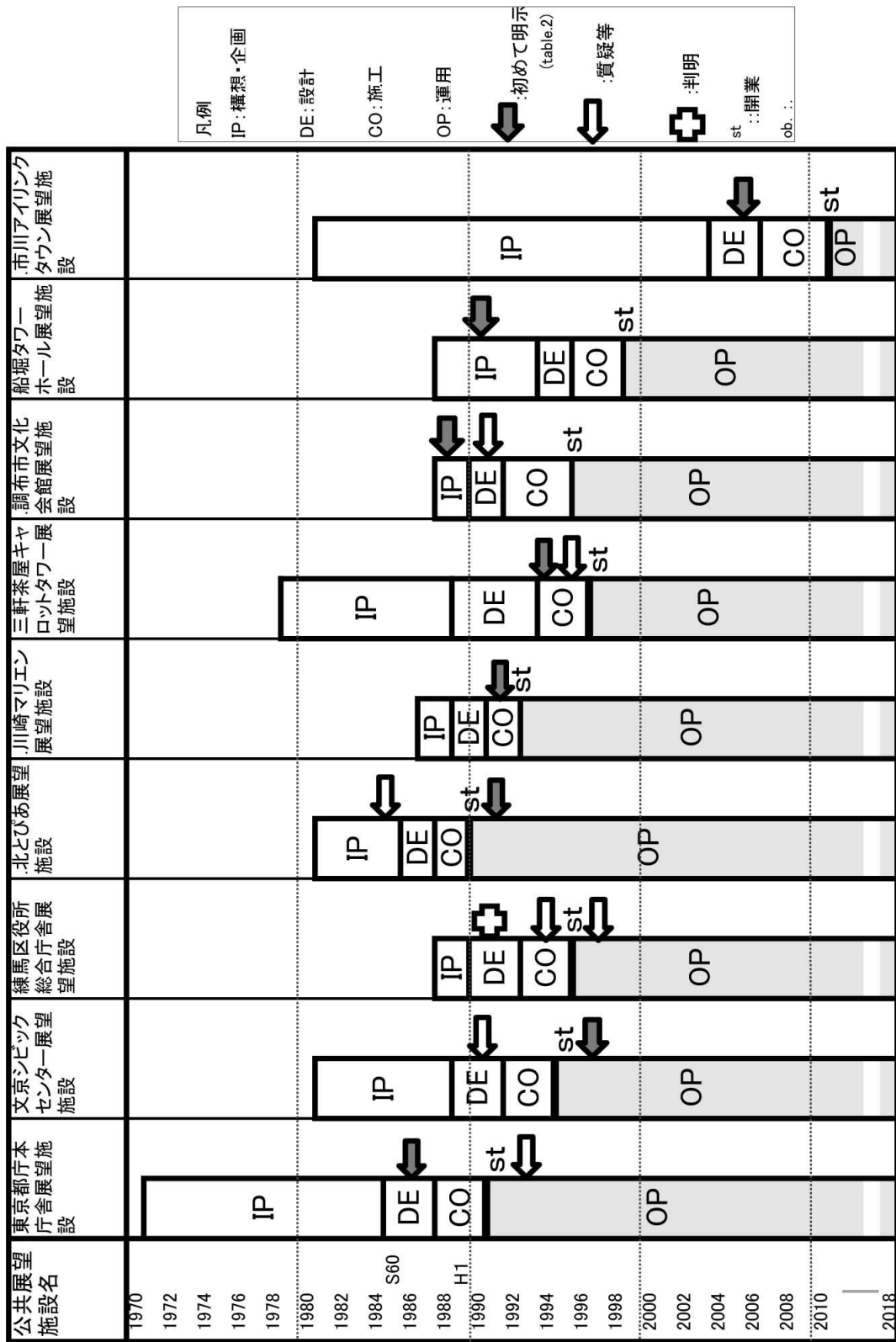
公共展望施設を内包する高層建築の各プロジェクトにおける、公共展望施設の設置が明示された時期は、プロジェクトにより様々な時点でなされたことが分かる。公共展望施設の設置が夫々のプロジェクト実施に関する明示がなされた時点を示した。[図2・1]

公共展望施設の設置の明示時期はプロジェクトで異なる。初期構想段階から設置が明示されたもの、建設中に明示されたもの、完成後に明示されたものがある。調布市文化会館たづくり展望施設は企画構想段階の初期に公共展望施設の要望が明示され、基本設計の骨格に組み入れられた。船堀タワーホール展望施設は企画構想段階の中盤に明示され、その後の説明はない。東京都庁本庁舎展望施設は指名設計競技の報告展示会で当選案に大規模な公共展望施設が謳われ、設置が公開された。市川アイリンクタウン展望施設は設計の後半時期に明示され、公共展望施設の手順を説明した。三軒茶屋キャロットタワー展望施設は建設初期に明示し、その後の質疑に対応した。川崎マリエン展望施設は建設途中時に明示した。北とびあ展望施設は企画構想段階の後期に、既にあつた飛鳥山公園の飛鳥山タワー展望台を上回る気運が議会で話題となったが、明示はされず、完了後に公共展望施設の存在がパンフレットで明示された。文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎

展望施設は具体的に設置の明示と説明がなかったと見られる。文京シビックセンターは多くの質疑や反論に晒されるが公共展望施設の存在は議会録には記載されていない。公共展望施設の内容が明示されるのは、完成後に発行された建築関係雑誌での設計者による記述であった。注3)

表 2・2 公共展望施設設置の初めての明示と説明者及び判明の時期 注6)

公共展望施設名	行政説明者	説明時期, 判明時期	注)
東京都庁本庁舎 展望施設	東京都庁 篠木建設室長 星野建設室参事	実施案による 基本設計概要報告時	7)
文京シビック センター展望施設	具体的説明なし	完成後 雑誌掲載記事	8)
練馬区役所 総合庁舎展望施設	具体的説明なし	建設初期 に議会指摘で判明	9)
北とぴあ展望施設	具体的説明なし	企画・設計段階に 議会要望	10)
川崎マリエン 展望施設	川崎市 野中港湾局長	建設中時期	11)
三軒茶屋 キャロットタワー 展望施設	世田谷区 大塚助役	建設中時期	12)
調布市文化会館 たづくり展望施設	調布市 栗山企画調整部長	企画・設計段階	13)
船堀タワーホール 展望施設	江戸川区 中里区長 区議の要請に応える 具体的説明なし	企画・設計段階	14)
市川アイリンク タウン展望施設	市川市 富川街づくり部長, 他	設計完了時期	15)



凡例
 IP: 構想・企画
 DE: 設計
 CO: 施工
 OP: 運用
 ↓: 初めて明示 (table.2)
 ⇨: 質疑等
 ⊕: 判断
 st: 開業
 ob.:

各プロジェクトの経過における公共展望施設の設置についての明示時期 注2)

図2・1 各プロジェクトの経過における公共展望施設の設置についての明示時期 注2)

2-3・公共展望施設の設置の主導者とそれ以外の関係者

(1) 主導者の変遷

展望施設の設置に関しての主要な役割を為したものの変遷は、歴史を概観するに、営利展望施設等は民間企業がその役目を為してきたが、1990年代から登場した公共展望施設実現の主導者は主に地方自治体行政の首長と担当部局である。加えて行政だけでなく、議会、団体、市民等、多く関係者がその主要な役割に関与してきた。

(2) 主導者とそれ以外の関係者の構図

本論 9 件の公共展望施設の実現までのプロジェクトにおける議会録、記事等から、主導者となる行政サイドとそれ以外の関係者の構図が見て取れる。行政サイドの首長、担当者とそれ以外の関係者、即ち委員会等、設計者と市民サイドの議会、団体組合等と市民会議、一般市民の主要記述を示す。[図2・3] その結果、公共展望施設設置に主要な役割を為したものとして、主導者となる行政サイドとそれ以外の関係者との構図に以下の5つのタイプが見られる。

- ①首長等の強力な行政主導によるタイプ。
- ②設計提言が活かされたタイプ。
- ③行政主導と議会との融合によるタイプ。
- ④行政主導と市民要望の取り入れたタイプ。
- ⑤市民要望から発展したタイプ。

①首長の強力な行政主導による実現として捉えられるタイプ

東京都庁本庁舎展望施設、文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設がこれに該当する。施設構成から総合庁舎複合施設における公共展望施設である。東京都庁本庁舎展望施設は、丸の内から新宿移転への強行採決に始まり、超高層街区でのシンボリック的位置付けを求めた都知事の強力な政治姿勢から、シンボリックな超高層建築となる本庁舎の頂部に生み出された。注4) 建設室、財務局等がとりまとめた。公共展望施設は設計提言がそのまま反映された。文京シビックセンター展望施設は、多くの反対と小石川景観問題で長期頓挫するも、区長の選挙公約による強い政治姿勢から、超高層建築となった総合庁舎の頂部に組み込まれた。練馬区役所総合庁舎展望施設は、議会と市民の反対動向にも拘らず強行採決が為され、超高層建築となった総合庁舎の最上階に生み出された。区長の強硬姿勢と住民の反対動向が議会録、新聞記事等に記述されている。注5)

②設計提言が活かされたタイプ

東京都庁本庁舎展望施設が該当する。強力な行政主導を背景に、展望施設に関する設計提言の主旨が大きな力を発揮し実現に至った。指名設計競技当選案に巨大な公共展望施設が提言され、結果報告展示会で初めて具体的イメージが当選案選定評価と共に公開された。同展示会で公共展望施設の存在が示された時期は議会で公共展望施設が取り上げられる以前である。

③行政主導と議会との融合による実現として捉えられるタイプ

川崎マリエン展望施設、船堀タワーホール展望施設、北とびあ展望施設の3件である。川崎マリエン展望施設は川崎港の親しみを求めた行政サイドの意向と議会の意向が数回の説明で合致した形となった。港湾局が窓口となった。船堀タワーホールは議会にて区議からの直接提言が区長に快く受け入れられる記述が残されており、数回の会議録が把握できる。その後、地域のシンボルタワーの実現となった。北とびあ展望施設は、地域周辺の歴史から新たな展望施設を求める気運が議会からも自然な形で起こり、それを十分取り入れることで公共展望施設を実現させた。議会録からは行政サイドと議会の提言、賛同へと良好な関係であったことがわかる。

④行政主導と市民要望を取り入れたタイプ

三軒茶屋キャロットタワー展望施設と市川アイリンクタウン展望施設がこれに該当する。三軒茶屋キャロットタワー展望施設は最大地権者としての役割と多くの地権者の取りまとめ役としての行政サイドの指導的かつ調整役的立場が活かされた。区長、助役の議会、各団体等多くの民意を積極的に取り入れる姿勢が示された。市川アイリンクタウン展望施設は、多くの地権者を取りまとめる役目を担った市行政が主導的立場を生かし、長期の構想・企画検討を経て、市民要望と期待をまとめ実現した。まちづくり部、建設局が担った。

⑤市民要望から公共展望施設の実現に至ったタイプ

調布市文化会館たづくり展望施設がこれに該当する。市民陳情から市民会議へ発展し、行政を動かし、市民会議の要望を答申として基本計画に反映させ、公共展望施設を実現させた唯一の例である。企画調整部が担った。

上記5つのタイプと施設構成の関係は、総合庁舎複合施設の公共展望施設は、行政主導の強い①と②のタイプで実現されたと見られる。総合文化複合施設と高層集合住宅複合施設の公共展望施設は、行政が基本的な役目を担い、議会や団体、市民会議、一般市民も大きな役目を担った③、④、⑤のタイプで実現化されたと見られる。

この主導者とそれ以外の関係者の構図が整理できる。[図2・3]

公共展望施設と 内包する高層建築物		行政サイドとそれ以外の関係者の構図 <small>注)</small>					
		行政サイド		委員会等	設計者	市民サイド	
		首長	行政担当者			議会・団体・組合等	市民会議、一般市民意見
総合庁舎複合施設	東京都庁 本庁舎 展望施設	鈴木都知事 移転・超高層・ 強行実施 19)⇒	花田財務局長 布津庁舎管理部長 20)	指名設計競技審査会 (シンボル性と公共展望 施設の評価) 21)	丹下健三 建築都市設計事務所 (シンボル性と最大級 規模デザイン提示) 21)	反対意見・質疑 近藤、室橋、河合、 藤井各都議、吉田委員等 (移転、超高層と 公共展望施設の疑義) 20)	—
	文京シビック センター 展望施設	遠藤区長・選挙 公約・超高層・ 強行実施 22)⇒		東京都教育委員会 小石川後楽園景観問題 18)	日建設計林氏 完成後・設計主旨 記述・雑誌掲載 3)	非難・反対意見 川井、川口、小林各区議 (強引主導、超高層疑義、 小石川後楽園景観問題)18)	—
	練馬区 総合庁舎 展望施設	岩波区長 超高層・ 強行実施 23)				反対・疑義 非難・反対意見、小又、 高田、矢沢等各区議 (建設反対と高層レス トラン反対) 24)	(完成後、市民反対運動) 24)
総合文化複合施設	川崎マリエン 展望施設	伊藤市長 (川崎市)	野中港湾局長 教育的市民利用・ シンボル化に賛同 25)⇒			福島市議、青山市議 (市民利用と川崎港 シンボルの要請) 25)	
	船堀タワー ホール 展望施設	中里区長 (江戸川区)	シンボルタワーに賛同 26)⇒		直接提言	渡辺区議の提言 (シンボルタワーと公共 展望施設、展望景観提言) 26)	《行政主導と 議会の提言・賛同》
	北とびあ 展望施設	北本区長 (北区)	シンボルタワーに賛同 27)⇒		直接要請	戸枝区議の提言 (飛鳥山タワーより高い シンボル・タワーの要請) 27)	《市民要望から行政へ》
	調布市 文化会館 たづくり 展望施設	吉尾市長 (調布市)	栗山企画調整部長 (初めから市民参加・ 要望を積極尊重、 検討依頼等) 「市民が主役」 市民意識調査 「意見提案箱」 28)⇒			直接要望 熊澤市議等 (市民参加要望) 29)	市民陳情から市民会議へ 30)
高層集合住宅複合施設	三軒茶屋 キャロット タワー 展望施設	大塚区長 (世田谷区)	大塚助役 公共性獲得に積極的 市民要望取り込み努力 「新しい形の展望できる 集会所」 32)⇒		賛同・期待	小谷、星谷区議等 (新たな名所へ全面的 期待と経営努力) 33)	期待 一般市民
	市川アイリンク タウン 展望施設	千葉市長 (市川市)	富川街づくり部長 木島建設局部長 田草川街づくり部長 公共性獲得に積極的 市民要望取り込み努力 市民アンケート調査 最上階の公共性確保開放 全国展望施設参照 34)⇒		賛同・期待・不安 要望	狩野、岡部市議等 (全面的な期待、不安疑義) 34)	要望 34) 一般市民

図2・2 議会録等にもみる公共展望施設実現への主導者とそれ以外の関係者の構図 注35)

2-4・設置に関する賛否の記述と進捗

(1) 総合庁舎複合施設についての傾向

公共展望施設の設置に関する賛否の意見を議会録や新聞、雑誌等の記述からみると、総合行政庁舎複合施設の展望施設の在り方に対しては、設置の賛否が分かれた。下記3件について反対意見が記述されている。

東京都庁本庁舎展望施設は指名設計競技当選案で巨大な規模となる公共展望施設が明示されたにも拘わらず、開業直前の議会では「誰のための展望施設か？」と問われた。注4) その後は大きな反論がなく開業に至る。文京シビックセンター展望施設は超高層問題注16) と小石川後樂園景観問題注17)に発展する形で、設置に関する賛否が分かれた。長期に及ぶ頓挫の末、一時的に都庁の前例に重ね賛同を得るが、公共展望施設の在り方と高層化のは是非が合わさった状態に対して、意見対立のまま開業となり、現在に至る。練馬区役所総合庁舎展望施設は超高層問題が基本的に大反対を受け、豪華展望レストランの存在が判明し、市民の猛反対運動を引き起こした。賛否の対立が解消されないまま、強行採決の末、開業となる。その長い間の反論の経緯は多くのジャーナリズムの対象となった。[図2.2]注5)

(2) 総合文化複合施設についての傾向

総合文化複合施設については賛同の記述が残されている。川崎マリエン展望施設、北とびあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設の反論は議会からの記述はなく、賛同と期待等、行政サイドの意向を後押しする傾向が見られる。川崎マリエン展望施設は「市民に親しまれる港づくりの一環としての施設の在り方への要望として」、北とびあ展望施設は「飛鳥山タワーより高い建築・展望台」の要望として、三軒茶屋キャロットタワー展望施設は、「世田谷区の新名所に」「区民の貴重な財産」として、それぞれ公共展望施設についての期待が記述されている。また船堀船堀タワーホール展望施設は、シンボルタワーと展望施設設置について、「区を一望し、移りゆく江戸川の姿を知る。後世への遺産となるもの」という議会提言が快諾され、調布市文化会館たづくり展望施設は市民会議から要望が反映された基本計画書を経る形で、市民要望からプロジェクトが進行した。夫々、順調な進捗経過と見られる。[表2.3]

(3) 高層集合住宅複合施設についての傾向

市川アイリンクタウン展望施設への反論は議会からの記述はない。「最上階を市民の財産として広く市民に開放する」、「眺望を広く市民の方々に開放し、楽しんでいただく」、「規模も大きく、貴重な空間で市民の財産」として、まとめ役である行政サイドの説明に、最上階の有効利用への期待が寄せられた。全国の営利展望施設を参照した上での規模の大きさと価値への期待が寄せられた。[表2.3]

(4) 相互関連と影響

総合庁舎複合施設では、新たに完成した東京都庁本庁舎展望施設の影響が大きく、それを取り上げた記述が多く、夫々が超高層建築への意識が流れていたことが分かる。文京シビックセンター展望施設は超高層からの展望景観が古典庭園へ及ぼす影響^{注18)}の是非論議が続く過程で、既に完成した東京都庁本庁舎展望施設からの展望景観の価値評価を借用する姿勢が議会会議録に確認できる。練馬区役所総合庁舎展望施設は東京都庁本庁舎の超高層化に影響され、地域シンボルとして高層建築化が図られ、その為、豪華過ぎる高層化として展望レストランはその反対意見の槍玉となった。^{注5)、注9)}

特に東京都庁本庁舎展望施設を生みだした、都庁本庁舎としての超高層建築への意識は、その時期に同時代的に発生してきた地区行政庁舎の超高層化を強力に影響を及ぼす経過がみられている。この時期バブル期後期の意識の煽りの源泉ともなっていたことが分かる。

[図2・3]

(5) 民意の反映と進捗

総合庁舎複合施設は多くの反論に拘わらず行政サイドの強行な姿勢により実施に至っている。その過程で、民意の反映が十分になされたとは言えない。東京都庁本庁舎展望施設は新宿移転の強行採決後、すぐに東京のシンボルとなるべく超高層素案が提示され、その後の指名設計競技にてその強い行政主導の主旨を受けた強力なシンボル性を謳ったデザインによる現在案が、拮抗する反論を押さえ選定された。そこに他案にない巨大な公共展望施設が描かれており、公開展示となった。完成時に一時的な議会での反対があったが、反論を押し切った形で開業となった。文京シビックセンター展望施設は民意合意の記述はなされていない。超高層問題が残されたままで実施に至り、途中大きな停滞となった。練馬区役所総合庁舎展望施設も超高層問題となり、大きな反対運動を起こした。事実上、民意合意は成されなかった。^{注4, 5, 16, 17)}

総合文化複合施設としての川崎マリエン展望施設は行政サイドの説明は議会で反論無く受け入れられている。その他4件は、議会提言の受け入れや賛同、市民要望を受け入れる等、民意反映が為され、期待を集めたことが議会録記述から確認でき、夫々スムーズな進捗が見られる。高層集合住宅複合施設としての市川アイリンクタウン展望施設は企画構想段階の紆余曲折を経て、市の主導で、民意の反映により、超高層案が決定された後、順調な進捗で実現に至った記述が確認できる。夫々、公共展望施設の設置の進捗に民意反映は大きな要素となっていた。^[表2・3]

表 2・3 議会録等からの記述 公共展望施設の設置についての賛否意見に関する記述と進捗状況 (注 36)

公共展望施設名	議会録に見る公共展望施設の設置に関する賛否意見・認識等に関する記述 (一：記述なし)			進捗状況と民意反映 構想から完成まで 年数 《 》
	行政サイド：行政（首長、担当者）	委員会等、設計者	市民サイド：議会・団体等、市民会議、市民	
総合庁舎複合施設 東京都庁本庁舎 展望施設 1991年開業	○「国内外から地上約200m高所から東京の眺望を楽しむ」「都民広場」「一般都民、多くの人々が訪れ、広く開かれた東京の眺望を満喫し、楽しめる施設： (行) 20)	○「都民広場としての展望台」「巨大容量デザイン」 (委) (設) 21)	▲「展望台というのは大体誰の為に あるのか?」「巨額建設費疑惑と あわせての質疑」 (議) 20)	議会説明1回 大きな反対なく 強行実施、民意不明 《18》
総合庁舎複合施設 文京シビック センター展望施設 1994年開業	—— (公共展望施設の明示は記述なし) (「文京区のシンボル・ゾーンのランドマーク として」の説明に終始) (行) 22)	○「文京区を一望できる メリット」 (完成後の記事) (設) 3)	▲「区民不在の超高層・巨額問題」 ▲小石川後楽園景観問題の指摘 (議) 18) ○「名園を眺望する価値。都庁の展望景観の 価値を評価」 (一時的な賛美) (議) 18)	超高層、景観問題で 紛糾。停滞。民意 反映なし。意見対立。 《16》
総合庁舎複合施設 練馬区役所総合 庁舎 展望施設 1994年開業	—— (公共展望施設の明示は記述なし) (「耐震問題から建替えと高層化、練馬の象徴 としての建物」の説明に終始) (行) 23)	——	▲ 超高層・巨額・ゼネコン汚職問題から 豪華展望レストラン問題の指摘。(議) 24) ▲ 近隣住民猛反対運動 (議)(団)(市) 24)	50回審議 民意合意なし、強行 採決、反対運動 《7》
総合文化複合施設 川崎マリエン 展望施設 1992年開業	○「市民に親しまれる港づくりの一環としての 展望室と展示、港湾を紹介する展望室」 (行) 25)	——	(反論の記述なし)。 ○「市民に親しまれる港づくりの一環と しての施設の在り方への要望」 (議) 25)	順調な進捗 《5》
総合文化複合施設 船堀タワーホール 展望施設 1999年開業	○「名所になる、市民に楽しんでもらえる場。」 提言の受け入れに賛同 (行・首) 26)	○「乗合船の マスト・イメージ」 (完成後記載) (設) 37)	○シンボルタワーと展望施設設置の提言 「区を一望し、移りゆく江戸川の姿を知る。 後世への遺産となるもの」 (議) 26)	区議の提言を受け入れ 順調な進捗 《11》
総合文化複合施設 北とびあ展望施設 1990年開業	○「北区の印象を深く心に残すシンボル性」 「後世に残る立派な施設」 (行) 27) 公共展望施設の設置記載 (完成後) (行) 38)	——	○「飛鳥山タワーより高い建築・展望台」 要望 (一望できる周辺展望景観イメージ) (議) 27)	新たな展望台の 地域民意の気運反映 順調な進捗 《10》
総合文化複合施設 調布市文化会館 たづくり 展望施設 1995年開業	○「高層部が宙に浮くダイナミックなシンボル性」 (市民会議からの要望を反映させた基本計画書) (行) 31)	——	○「一般市民が自由に360度、都心、富士山を 中心とした山並みを展望できるロビー」 高層棟市民ロビー、憩いの場としての要望 (市民会議からの要望) (市) 31)	基本構想に 市民会議の要望受け入れ 民意の反映。 《7》
総合文化複合施設 三軒茶屋キャロット タワー 展望施設 1997年開業	○「区内を一望できる特性を生かす」 「見晴らしの良い場」「区の第二公民館」 (行) 32)	——	○「区民の貴重な財産」 「世田谷の新名所に」 (議) (市) 33) ・ (公共展望施設についてへの期待)	多くの期待と歓迎 民意反映。順調な進捗 《17》
複合施設 高層集合住宅 市川アイリンク タウン展望施設 2009年開業	○「最上階を市民の財産として広く市民に開放する」 「眺望を広く市民の方々に開放し、楽しんで いただく」「規模も大変大きく、貴重な空間。 市民の財産」「全国の例を参照」 (行) 34)	——	—— (反論の記述なし) ○ 最上階の有効利用の質問 (議) 34)	期待と歓迎、民意反映 順調な進捗 《29》

(行)：行政関係者、(委)：委員会、(設)：設計者、(議)：議会、(市)：市民会議、市民 ○：賛成意見、▲：反対意見 注)

2-5・公共性獲得の手順

(1) 総合庁舎複合施設における公共性の手順

東京都庁本庁舎展望施設、文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設は、強力な行政サイドの姿勢によりプロジェクトが推進されていたことが伺い知ることができる。その後の公共展望施設の実施までの経緯説明は議会録、新聞記事等では明確な記述は夫々確認できない。東京都庁本庁舎展望施設の質疑と説明は着工直前の一回のみである。文京シビックセンター展望施設の説明は竣工後の設計者による雑誌掲載記事のみで、行政側からの詳細説明の記述はない。練馬区役所総合庁舎展望施設の具体的な実施手順についての行政側からの説明の記述はない。[表2・3]、注4,5,16,17)

(2) 民意の提言が受け入れられた事例

公共展望施設についての区議の提言が行政主導者に快く受け入れられたものは船堀タワーホール展望施設に関する記述のみである。その後の詳細説明は完成後の冊子掲載となる。北とぴあ展望施設は議会で既存タワーよりも高い施設が求められ、その後行政主導の力によりスムーズな運びとなるが、経過報告等の詳細な記述は確認できない。公共展望施設詳細が明記されるのは完成後パンフレット記載である。その2件の実現までの順調な流れを示す。[図2・3] [図2・4]

【船堀タワーホール展望施設の議会提言によるパターン】

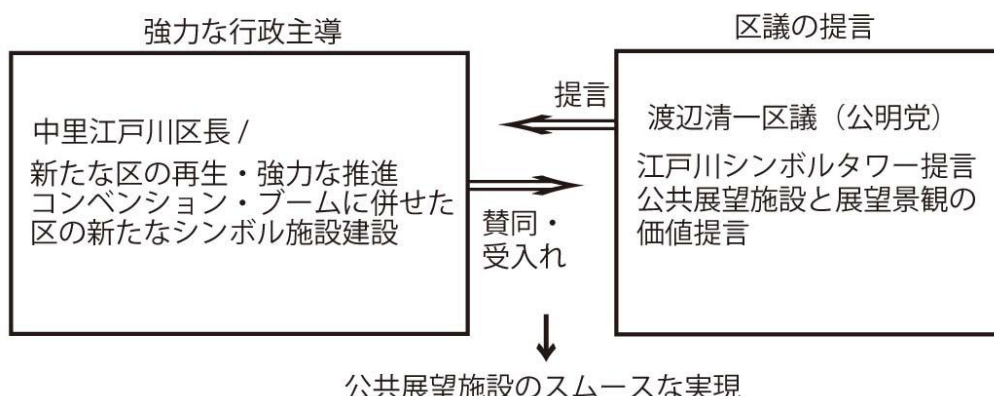


図2・3 公共展望施設実現の流れ—船堀タワーホール展望施設 注39)

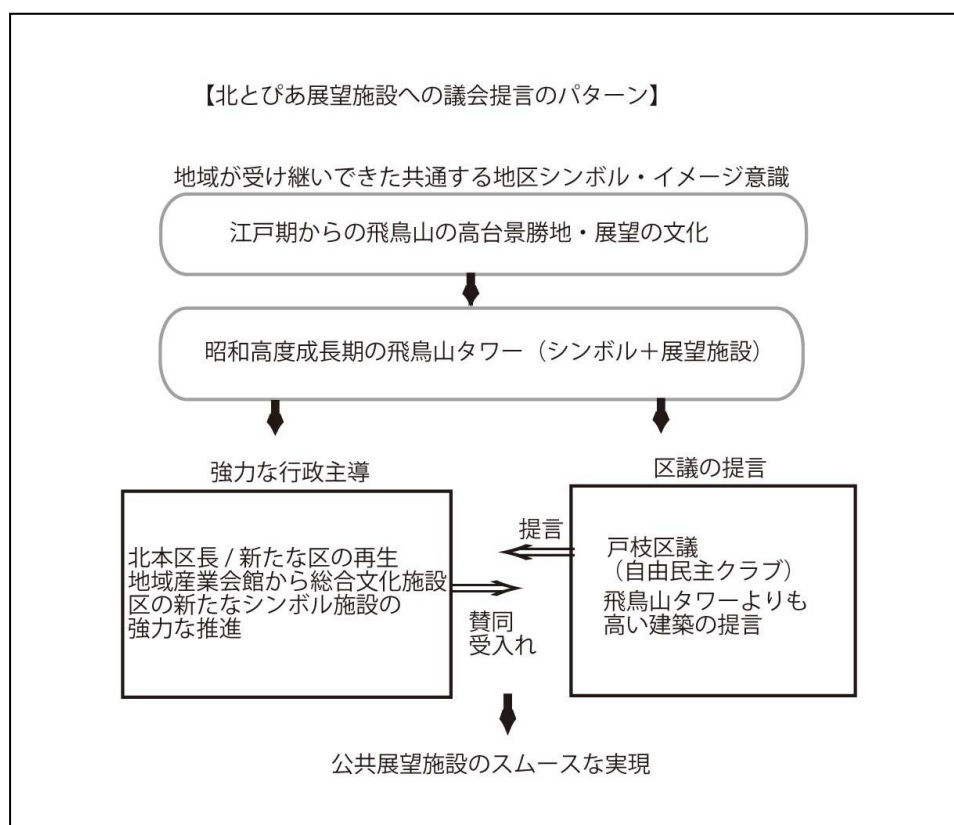


図 2・4 公共展望施設実現の流れ—北とびあ展望施設の場合 注 40)

(3) 行政の取りまとめ役

三軒茶屋キャロットタワーでは多数地権者の中、大口地権者として行政サイドが取りまとめ役となった。再開発組合を最大地権者とし、都市整備公社に補助金交付し、権利変換で最上階を獲得するシナリオが事前契約で進め、区の第二公民館へ条例化とした。背景に地域振興から展望施設を歓迎する市民の気運をまとめられる位置に行政があったことが考えられる。市川アイリンクタウン展望施設は行政取りまとめが大きな役目をなし実現に至った。長い年月の経過と、前例のない地権者数 350 名の状態で行政が乗り出した。再開発組合に都市整備公団を掲げ、基本協定で完成時に権利変換計画で保有床を市が獲得した。高層棟の低層部も商業と図書館等も併設し、集合住宅と公共施設をあわせた。民意アンケート取り入れを行い、最上部はロケーションの良さから巨大スペースを公共展望施設とした。市の主導による公共の場の獲得として、市の功績は大きい。行政サイドの位置づけの優位性が主導力を発揮した。[図 2・7]

【三軒茶屋キャロット・タワー展望施設（地上 125m27 階）
における公共性の取得プロセス】

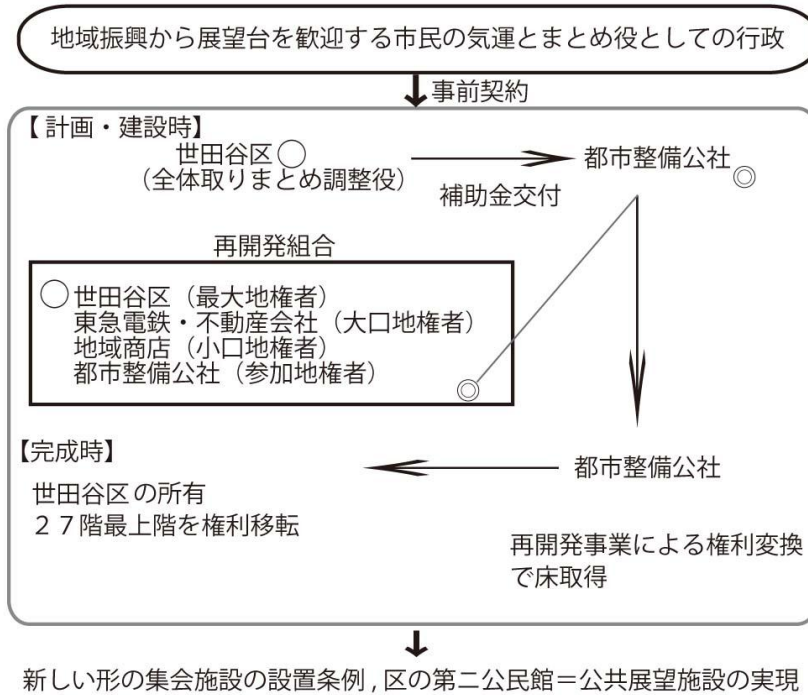


図 2・5 実現の手順—三軒茶屋キャロットタワー展望施設 注 41)

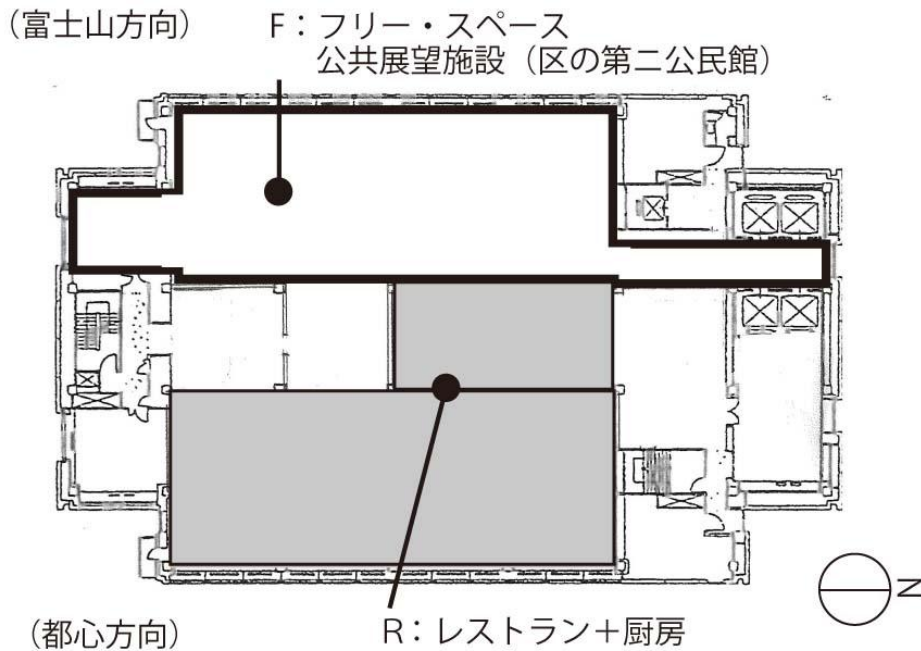


図 2・6 三軒茶屋キャロットタワー展望施設平面図 注 42)

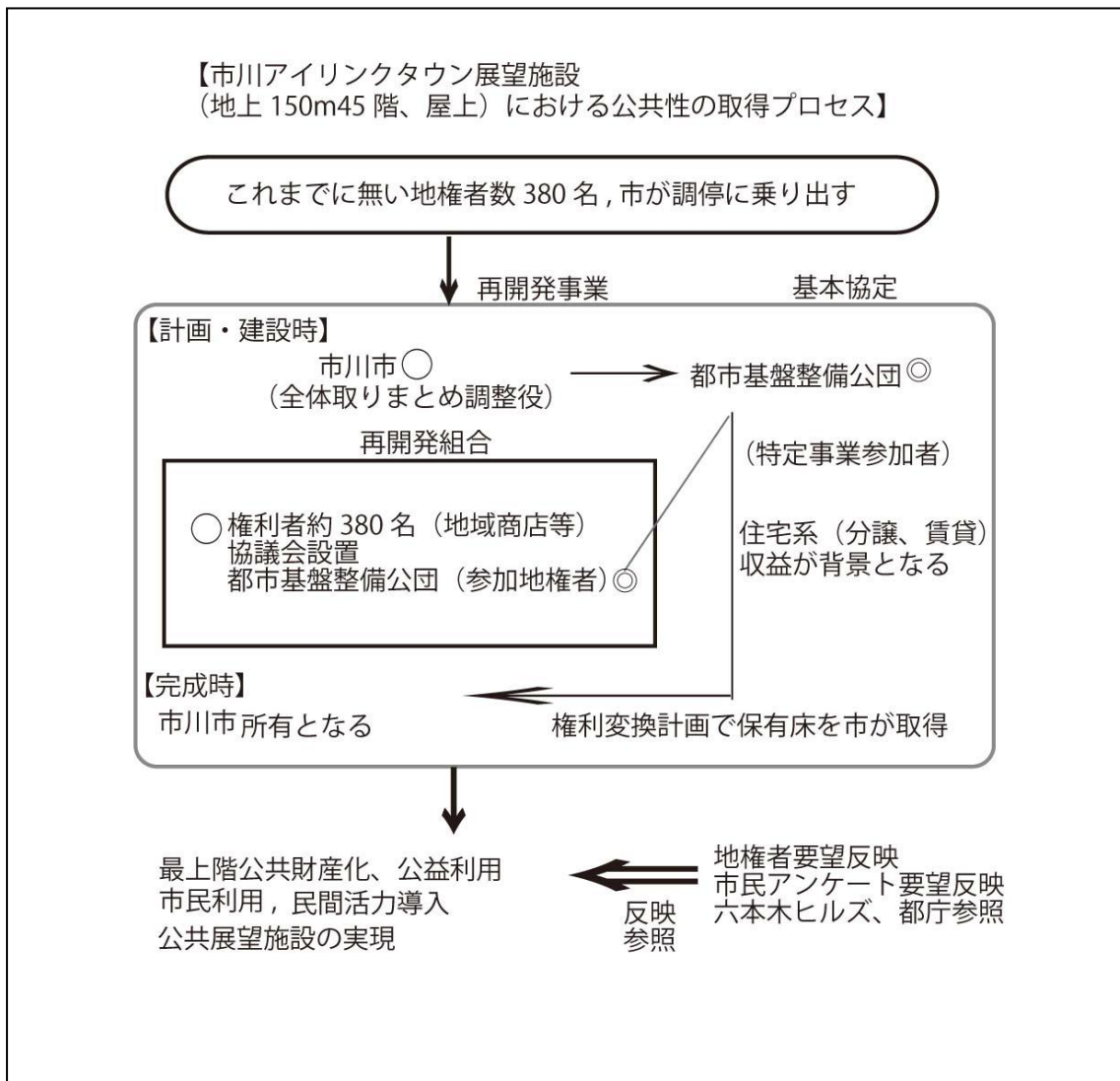


図 2・7 実現の手順—市川アイリンクタウン展望施設 注 43)

(4) 市民からの要望から公共性獲得が実現できた事例

調布市文化会館たづくり展望施設は市民陳情から端を発し、市民会議に発展し、市から市民会議へ基本構想を委嘱し、主導的役割の一部を市民が獲得して進められ実現した。基本構想段階から新文化会館の頂部への要求事項が基本計画書に反映され、公共展望施設への具体的な要求が盛り込まれた。実施は約 80 m²のフリー・スペースに留まったが、公共展望施設設置に関する主要な役割を担ったものの流れから、市民参画が公共展望施設を生み出した初めての例と言える。背景には民意を最重要視し、市民参画を可能にした市長の姿勢があった。[図 2・8]、注 45) 公共展望施設の公共性獲得への手順は独自の工夫で遂行されたことが議会録等から見られる。

【調布市文化会館たづくり展望施設の公共性獲得のプロセス】

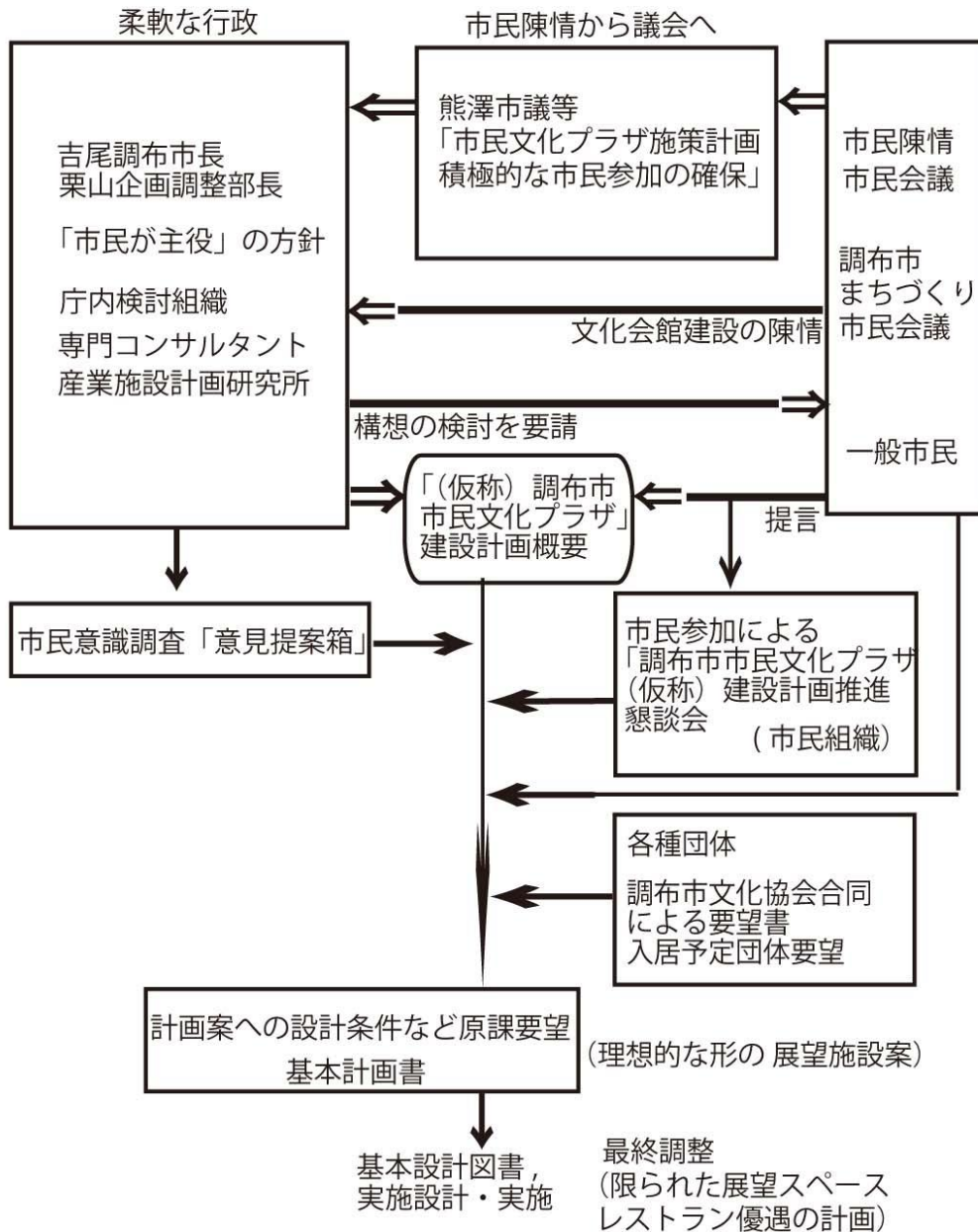


図 2・8 実現の手順—調布市文化会館たづくり展望施設 注 44)

2-6・公共展望施設と提供される展望景観に関する認識

(1) 公共展望施設に関する認識を示す記述

賛否意見から公共展望施設の認識を見ることができる。[表2・3] 賛同する意見には、市民に親しまれる場、楽しめる場、公共の展望の場が「新たな名所」になる、市民の財産となる旨の記述が残されている。三軒茶屋キャロットタワー展望施設は公共の場としての位置付けで、第二公民館として高所の公共の場の価値を明記した。市川アイリンクタウンは市民の財産の意味を掲げている。公共展望施設への認識が行政、委員会、設計、議会、市民の立場から、認識の共通性を伺い知ることができる。北とぴあ展望施設は新たなシンボル性を求める気運の中に公共展望施設が不可分の形で組み込まれたと推察されるが、明確な論議記述はない。船堀タワーホール、調布市文化会館たづくりの公共展望施設への認識は、市民サイドからの強い要請により明確化されて論議の対象となった記述が確認できる。

反論が多く、途中停滞した文京シビックセンター、練馬区役所総合庁舎は議会で超高層問題の是非が主に議論されるが、その公共展望施設の認識についての明確な記述はない。東京都庁本庁舎展望施設は開業直前に反論があったが、「都民広場」「開かれた東京の眺望を楽しむ場」の説明をもって行政サイドの意志表示とした。

(2) 提供される展望景観に関する認識を示す記述

提供される展望景観に関する価値に関する記述をまとめた。[表2・4] 展望景観そのものの価値を論議した記述は少なく、「地域を一望できる景観」「高所からの眺望、360度の眺望」等の記述程度として残されていることがわかる。練馬区役所総合庁舎における展望景観に関する価値論議は散見できず、豪華レストラン非難と、近接住宅地への見下ろしへの非難に至った。

提供される展望景観の価値論議が行われたと見られる記述があるのは賛否を含め、船堀タワーホール展望施設と文京シビックセンター展望施設の2件である。船堀タワーホール展望施設は、区議提言と区長との論議に、後世に伝える役割、区全体像の認識、移りゆく区の姿を知る展望景観の価値が明確に述べられている。展望景観への賛同姿勢が示された。しかし、その後の深い価値論議の記述は確認できない。文京シビックセンター展望施設は展望景観への非難の姿勢が小石川後樂園景観問題に発展した。古典庭園を見下ろすことの是非が取り上げられ、工事停止となった。最終的には文化庁の理解と、既に完成していた東京都庁本庁舎展望施設や近隣地区のセンチュリータワーからの展望景観の好評なる状態を参照した賛同意見により一部高さ修正後、工事再開し、現在案への実施に至った。

表 2・4 議会録における公共展望施設から提供される展望景観の価値に関する記述

注 46)

公共展望施設と展望景観		議会録に見る 公共展望施設から提供される展望景観についての捉え方を示す記述 完成時期まで		価値についての論議と反映
		○: 賛同の記述	▲: 反対の記述	
総合庁舎複合施設	東京都庁本庁舎 展望施設と展望景観	○「地上約 200m 高所から東京の眺望」「国内外の 来訪者 が楽しみ、東京を親しみを感じ、東京や都政を 広く理解する一助になる」(行) 20)	—	— 行政の説明のみ
	文京シビックセンター 展望施設と展望景観	○「名園を眺望する価値。都庁の展望景観の価値を評価」 (一時的な賛美) (議) ○「区民が区の全体像を知ることができる、景観を楽しめ る場」「文京区を一望できる利点」(完成後記事)(設) 23)	▲「小石川後楽園景観問題の指摘」 (議) 18)	価値論議が為される 議会で長期に及び紛糾する
	練馬区役所総合庁舎 展望施設と展望景観	—	▲「豪華展望レストランの認識」 (批判対象) (団)(市) 24)	—
総合文化複合施設	川崎マリエン 展望施設と展望景観	○ 川崎港の港湾風景への親しみと展示、教育素材 として (議) 25)	—	— 行政の説明のみ
	船堀タワーホール 展望施設と展望景観	○「区を一望し、移りゆく江戸川区をこの目ではっきり 見ることができる大切さ。後世への遺産となるもの」 の提言と賛同と受入れ (議) (行) 26)	—	価値論議が為される 議会提言を首長が賛同 ・受入れ
	北とびあ 展望施設と展望景観	○(飛鳥山花見と飛鳥山タワー展望台の 360 度 一望できる 旧・展望景観イメージが地元に残されてきた)	—	— (施設への期待)
高層集合住宅複合施設	調布市文化会館 たづくり 展望施設と展望景観	○「一般市民が自由に 360 度、都心、富士山を中心 とした山並みの展望」の要望 (市) 31)	—	市民会議から基本計画書へ 反映 (施設への期待)
	三軒茶屋 キャロット タワー 展望施設と展望景観	○「区内を一望できる特性を生かした飲食可能な 展望ロビー」「地域における新名所」(行) 32) ,33)	—	— (施設への期待)
	市川アイリンクタウン 展望施設と展望景観	○「超高層の最大メリットの眺望を最大限に活用した 施設計画」(市) (議) 34)	—	— 市民要望 (アンケート) 取り入れ (施設への期待)

(行) : 行政関係者、(設) : 設計者、(議) : 議会、(市) : 市民会議、市民

○: 賛同の記述、▲: 反対・非難の記述

(—: 記述確認されず)

2-7・設置経緯と公共性の実態

設置経緯における公共性の捉え方を示す特性、状況や記述などを、5つの項目で捉え、それぞれの段階評価として、公共性が高い、公共性が低い、公共性がみられない、の段階として見た。(序-4■4) [表2・5]、[図2・10] それより以下のような設置経緯における公共性の実態を示す傾向が指摘できる。

1・「公共性の捉え方を示す特性・状況・記述」と「公共性の段階評価」

公共性の捉え方を示す特性、状況、記述 [表2-5] における公共性の段階的評価として以下のように図示化する。[図2・9] 第3章、第4章、第5章に共通する。

公共性が高い：◎

公共性が低い：○

公共性がみられない：×

上記の公共性の表れの段階評価の尺度（高い、低い、みられない）の根拠とした基準については前記（p 27）によるが、表中 [表2・5] の（ ）内に考慮の対象とした細項目を記載した。

＜東京都庁本庁舎展望施設と展望景観＞の設置経緯における公共性の捉え方を示す特性、状況、記述など事例

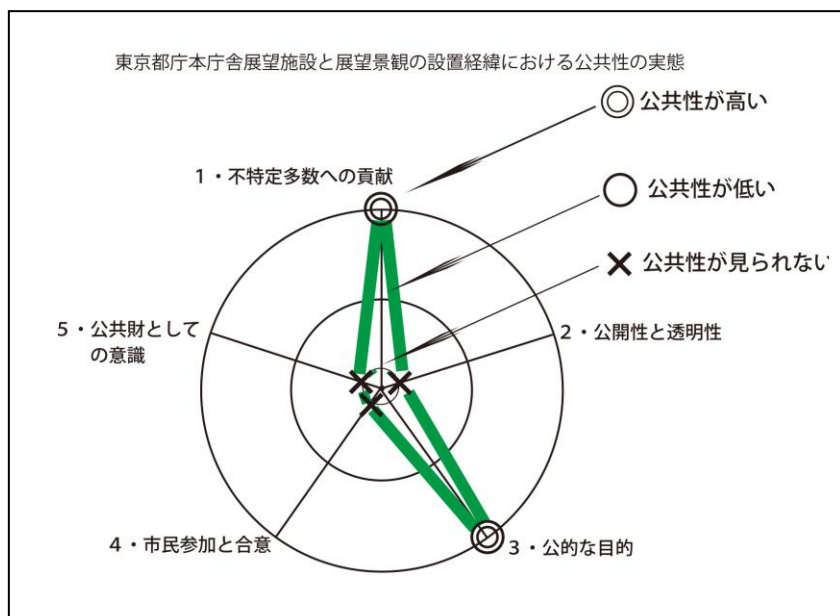


図2-9 東京都庁本庁舎展望施設の事例

■「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設」の設置経緯と「公共性」を捉える特性、状況、記述など

公共展望施設と展望景観		設置経緯における「公共性」を捉える視点についての記述、記録、状況等			5・公共財としての意義		
1・不特定多数への貢献		2・公開性と透明性		3・公的な目的		4・市民参加と合意	
東京都庁本庁舎展望施設と展望景観	<p>×「展望台は誰の為にあるのか？」(議) 20)* (巨額投資疑惑と設置に関する質疑)</p> <p>◎「一般都民、国内外からの来訪者」(行) 20)* (国内外の不特定多数対応が明示)</p> <p>◎多くの区民の方々が区を一望できる」(行) 22) (真意の意図が明示される)</p>	<p>×内容は公示されず進行(指名設計採択当選業展示会にて公示)</p> <p>◎「広く開かれた東京の眺望を誇り、楽しめる施設」(行) 20)* (開かれた姿勢が示される)</p> <p>×内容は公示されず進行(完成後に雑誌記事であきらかになる)</p> <p>×内容は完成まで公示されず進行</p>	<p>◎「都政を広く理解いただくため」(行)* (都政が主で、その補足的な位置づけとされる)</p> <p>◎「区のシンボル・ゾーンのランドマーク」(行) 22) (外観優先の姿勢のみ)</p>	<p>×(市民参加の記録はない)</p> <p>◎「区民要望を入れた中心施設」(行) (実施は異なり、アサイン優先による)</p> <p>×「区民合意のいままま進める」(議) 16) (反対意見が多く出される)</p> <p>×「区民の盛り。合意はとれていない」(議)</p> <p>×「住民計画見直し事情」(一) 24)</p>	<p>×(公共財の意義を示す記録はない)</p> <p>×(公共財の意義を示す記録はない)</p>		
総合庁舎委員会施設	<p>◎「区民の多様な活動を併せ持つ施設」(行) 23)</p> <p>×「住民に喜ばれない庁舎」(議) 23) (反対意見が圧倒的に多い実態が残される)</p> <p>◎「区民の皆さんが他に誇れる内容でなければならぬ」(行) (積極的な貢献の姿勢が明示される)</p>	<p>◎「区民各層が利用しやすい開かれた施設」(議) (積極的な姿勢が明示される)</p> <p>◎「市民が自由に利用可能な施設」(行・市) 31)</p> <p>◎計画内容の経過が市報で公表された。(積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「東京の北限、北区と会館のアピール」(議)</p> <p>◎「北区シンボル・後世に残る立派な施設」(行) (積極的な姿勢が明示される)</p> <p>◎「川崎港のシンボル」となる。発展と振興に寄与」(行) 25)</p> <p>◎「川崎港の港風風景への親しみと教育素材としての施設」(議) 25)</p> <p>◎川崎港が主で、その補足的説明とされる)</p>	<p>◎「市民に親しまれる港づくりの一環としての施設の在り方への要望」(議) 25)</p> <p>◎川崎港が主で、その補足的説明とされる)</p> <p>◎多くの区民の要望にこたえたい(行) 32)</p> <p>◎地域住民の期待の多くを要望が寄せられる。(要望の詳細が明示されない)</p> <p>◎「全国に誇れる市民会議」(行)</p> <p>◎市民会議による「基本計画書」(行・市) 31)</p> <p>◎市民参加と合意形成(行) (積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「北区内外に誇れる施設」(行)</p> <p>◎「地域の観光資源として」(行・広) (直接的に公共財を示していない)</p> <p>×(公共財の意義を示す記録はない)</p> <p>◎「市民の貴重な財産とすべきな誇りになる」(田田谷の新名所になる) (議) 32) (積極的な意図が明示される)</p> <p>◎「地域の文化会館の隣接から生まれてきた公共の場としての存在」(「公共財」の直接的な意義は概見できない施設) (積極的な意図が高い)</p> <p>◎「未来への文化の遺産となり、未来へのメッセージになる」(議)* 26) (積極的な意図が明示される)</p> <p>◎「最上階を市民の財産として広く市民に開放するために、市が取得する」(行)* 34) (積極的な姿勢が明示される)</p>		
三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観	<p>◎「多くの区民の方々の皆様の要望に応える」(行) 32) (積極的な貢献の姿勢が明示される)</p> <p>◎「市民が自由に利用可能な施設、市民開放の場」(行・市) 31)</p> <p>◎計画内容の経過が市報で公表された。(積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「市民が自由に利用可能な施設、市民開放の場」(行・市) 31)</p> <p>◎計画内容の経過が市報で公表された。(積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「三軒茶屋の発展・区の繁栄のシンボル」(行) 32)</p> <p>◎「川崎港の港風風景への親しみと教育素材としての施設」(議) 25)</p> <p>◎川崎港が主で、その補足的説明とされる)</p> <p>◎三軒茶屋の発展・区の繁栄のシンボル(行) 32)</p> <p>◎「市民文化の拠点として」(行) 31)</p> <p>(積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「多くの区民の要望にこたえたい(行) 32)</p> <p>◎地域住民の期待の多くを要望が寄せられる。(要望の詳細が明示されない)</p> <p>◎「全国に誇れる市民会議」(行)</p> <p>◎市民会議による「基本計画書」(行・市) 31)</p> <p>◎市民参加と合意形成(行) (積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「区の貴重な財産とすべきな誇りになる」(田田谷の新名所になる) (議) 32) (積極的な意図が明示される)</p> <p>◎「地域の文化会館の隣接から生まれてきた公共の場としての存在」(「公共財」の直接的な意義は概見できない施設) (積極的な意図が高い)</p> <p>◎「未来への文化の遺産となり、未来へのメッセージになる」(議)* 26) (積極的な意図が明示される)</p>		
旗船タワー展望施設と展望景観	<p>◎「江戸川区の多くの区民の方々が上から見ること」(議) 26) (積極的な意図が明示される)</p>	<p>◎「区民の多くの方々に気軽に足を運んでもらい」(行) 32) (積極的な姿勢が明示される)</p> <p>◎「市民が自由に利用可能な施設、市民開放の場」(行・市) 31)</p> <p>◎計画内容の経過が市報で公表された。(積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「江戸川区のシンボルタワー」(議) 26) (積極的な意図が明示される)</p>	<p>◎「区民の要望にこたえたい(行) 32)</p> <p>◎地域住民の期待の多くを要望が寄せられる。(要望の詳細が明示されない)</p> <p>◎「全国に誇れる市民会議」(行)</p> <p>◎市民会議による「基本計画書」(行・市) 31)</p> <p>◎市民参加と合意形成(行) (積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「未来への文化の遺産となり、未来へのメッセージになる」(議)* 26) (積極的な意図が明示される)</p>		
高層美住住宅複合施設	<p>◎「広く市民の方々に」(行)* 34) (積極的な貢献の姿勢が明示される)</p>	<p>◎「最上階を広く市民の方々に開放し利用いただくため」(行)* 34) (積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「千草島の支那口、市川市のランドマークとなる施設の最上階」(行) 34) (積極的な意図が明示される)</p>	<p>◎「市民のアンケートによる市民要望の取り入れ」(行) 34) (積極的な姿勢が明示される)</p>	<p>◎「最上階を市民の財産として広く市民に開放するために、市が取得する」(行)* 34) (積極的な姿勢が明示される)</p>		

(行) 行政関係者、(委) 委員会、(議) 議会、(市) 市民会議、(一) 一般市民からの声、ヒアリング結果(七)、広報誌等(広)
() 内に、公共性の表れの3段階の評価に根拠とした基準の細項目を記す

表2・5 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の設置経緯と公共性を捉える特性、状況、記述など

■「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設」の
設置経緯と公共性の実態

◎公共性が高い／○公共性が低い／×公共性がみられない

公共展望施設 と展望景観	設置経緯における公共性の実態
東京都庁 本庁舎 展望施設と 展望景観	
文京 シビック センター 展望施設と 展望景観	
練馬区役所 総合庁舎 展望施設と 展望景観	
北とびあ 展望施設と 展望景観	
川崎 マリエン 展望施設と 展望景観	
三軒茶屋 キャロット タワー 展望施設と 展望景観	
調布市 文化会館 たづくり 展望施設と 展望景観	
船堀 タワー ホール 展望施設と 展望景観	
高層集合住宅複合施設 市川アイ リンク タウン 展望施設と 展望景観	

図 2・10 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の設置経緯と公共性の実態

2・公共性の実態における傾向

(1)「不特定多数への貢献」「公的な目的」による公共性

「不特定多数への貢献」と地域の為のものとして「公的な目的」を掲げただけで設置が実現されていた都庁本庁舎展望施設と文京シビックセンター展望施設の事例である。しかしその透明性と公開性はほとんどなく、また市民参加の痕跡や公共財としての認識も掲げられていない。こうした形で公共展望施設が設置された経緯の背景には強い行政主導によるものが確認される。反対意見をも押し通して実現に導いた形跡は偏った状態で成立した公共性の実態を見ることができる。

(2)「市民参加と合意」「公共財としての意識」を反映させた公共性

上記の項目に加えて、「市民参加と合意」「公共財としての意識」を反映させて実現に至った事例が確認できる。北とびあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、調布市文化会館たづくり展望施設、船堀タワーホール展望施設の事例である。基本は行政主導であるが、市民への公開性と参加・合意を基本に据え、市民からの要望を取り入れようとした姿勢が確認できる。調布市文化会館たづくり展望施設は中でも最も市民参加を基本に据えたものとみることができる。

(3) 5つの項目のバランス良い反映による公共性

上記に加えさらに、本論で設定した5つの項目をバランスよく反映させ実現した公共性の事例は少ない。最もバランス良いと考えられるのは市川アイリンクタウン展望施設における公共性の成り立ちである。

(4) ほとんど公共性の項目を示さないで設置された事例の公共性

上記に比し、ほとんど公共性の項目を示さずに公共展望施設が実現化された事例としては練馬区役所総合庁舎展望施設である。その経緯の背景には、公共性において必要とされる項目における市民参加や合意にみる民意への軽視と、強引なる行政主導による痕跡があったことが確認できる。その結果、公共性を軽視した展望施設が生み出されたとみることができる。

2-8・小結と考察

(1) 公共展望施設の設置経緯からの指摘

① 公共展望施設の必要性和設置の明示時期の違い

特に総合庁舎複合施設では、民意反映の困難さが確認できる。主導的立場の人間が反論によるプロジェクト進捗を危惧し、明示に消極的であったことが明示時期の違いに表れている。民意反映はプロジェクト進行上大きな課題だったと推察される。十分な民意が得られたか否かがプロジェクトを左右し、説明時期や進捗状況に大きく影響した。民意反映への姿勢は議会での諮問・答申や、組合意向、アンケート、新聞記事等の記載に確認できる。

② 決定に主要な役割を為した主導者となった行政サイドとそれ以外の関係者との多様な構図

特に総合庁舎複合施設の公共展望施設では、行政主導者の力が大きく、その為反論も多い。総合文化複合施設の公共展望施設は調布市市民会議のように市民サイドの存在が大きな役割を担い、行政と市民の両面から実現に至った。歴史的に比較的最近の傾向と見られる。その理由として、施設に関する権利関係の発言力の違いと複合施設の用途構成の違いが考えられる。行政関連の用途に関する要望よりも、文化関連の用途への市民サイドの要望が受け入れ易いことも影響したと考えられる。

③ 公共性実現の手順—公共性の権利獲得の為のそれぞれ独自の方法

総合庁舎複合施設の公共展望施設実現への手順は、完成直前まで詳細が明示されず実現に至った経緯や反論の状況から、強い行政主導による意思決定と強引とも言える方法により公共性が実現された。それに比し、総合文化複合施設では民意を尊重した独自の工夫で実現化に至った。特に多くの地権者を取りまとめる役目を担った世田谷区行政サイドは三軒茶屋キャロットタワー最上部を地域の第二公民館とした。市川アイリンクタウンでは、建築プログラムの組み合わせ上、懸念された高層集合住宅複合施設の最上階を公共の場として公共性を獲得する手法が明記された。

④ 公共展望施設と提供される展望景観の実現—その不十分な価値論議

「一望できる」という初元的な特性を踏まえながらも、都市の展望景観美の価値と高所からの都市風景美の価値を深く論議し反映させていく姿勢はうかがえない。

設置経緯からみると、高層建築に内包される公共展望施設の概念が明確に成熟していなかったことが指摘できる。建築計画上、営利展望施設は既に存在していたが、高層建築に内包される公共展望施設は1990年代からで、当時新しい都市施設として登場し、模索状態であったと考えられる。公共性を有した高層建築の頂部に当然の如く展望施設が設置されたが、高層シンボル化が第一目標であり、頂部の公共の場とそこから提供され

る展望景観の公共的な価値論議は重要視されなかったと推察される。そのことから、その公共性獲得には、都市の高層化に伴い、頂部の公共の展望の場と提供される展望景観の公共的な価値をプロジェクトの初期構想段階から論議する姿勢と、完成後の活用・維持を含めた計画意識の成熟が求められると考えられる。また決定に主要な役割を為すもの、民意反映と行政主導の在り方、その方向性と意識づくりの重要性が指摘される。

(2) 公共性の捉え方からみる設置経緯

① 「不特定多数」を対象とする姿勢の明示

「不特定多数」という言葉は使用されていないが、それに代わり「多くの市民」「多くの区民」という言葉で、対象を明確に公示して各プロジェクトが進行した経緯が見て取れる。都庁本庁舎の事例が対象範囲を「国内外の来訪者」にあてたが、その他は対象範囲を地域レベルに留めている。しかしグローバルな視点と地域のローカルの視点との両面性をもつ「不特定多数」の意味合いに求めて進められたことが多くの経過記録の記述より分かる。

② 「開かれる・開放・公開」の言述の不明確性

「開放・公開」の言葉があまり用いられていないことが分かる。高層建築の頂部であることの安全性、治安性などを配慮し、公共の場であることとの背中合わせの脅威や危険などや、管理活用の難しさをも考慮し、当言葉は説明に用いられていなかったことが類推される。この背景には公共展望施設自体が東京圏域でも初めての実践となっていく時代にあったが故の戸惑いと、慎重なる姿勢での対処であったと推測される。

③ 大義名分としての「地域のシンボル」と言う言葉

事例の殆どは「地域の・・・」「地域のシンボル」としての説明で、公共展望施設を内包する高層建築の位置付けが為された。これは主導的役目を担ってきた行政担当者サイドが「公的な名目」として、「地域の為の公」を示す言葉として有効に働いたと言えよう。その効果は公共性獲得に大きく貢献したと考えられる。

④ 市民の関与が少ない形の公共の場

設置経緯において公共の場を生み出す過程で市民参加等の市民の参画が確認できるのは限られた事例である。特に総合庁舎複合施設に関しては市民参加は皆無である。また総合文化施設も限られた事例でしかない。この事態を物語るのは、高層頂部に公共の場を生み出すことへの市民合意を含めることの難しさである。庁舎関連での殆どの行政主導者はその市民参画や合意プロセスを省く形をとった。即ち公共の場を生み出す過程で対象となる市民そのものの合意無しで、公共の場として生み出したことになる。この傾向は公共性の成立において「行政主導のみで成立させた公共の場」であることが指摘できる点である。

⑤ 公共財としての意識の低さ

公共展望施設とその展望景観についての認識において、それが「地域や自分達のまちの

公共財」として明確に掲げて取り組んできた事例はごく少ない。このことは、公共展望施設とその展望景観の社会的な貢献が余り認識されていなかったが故と見ることができるが、公共の場の価値認識の低さを示す状況とみることができる。

(3) 設置経緯における公共性の実態

下記の傾向を見ることができる。

- (i) 「不特定多数への貢献」「公的な目的」による公共性
- (ii) 「市民参加と合意」「公共財としての意識」を反映させた公共性
- (iii) 5つの項目のバランス良い反映による公共性
- (iv) ほとんど公共性の項目を示さないで設置された事例の公共性

設置経緯における公共性の実態は、(i) (iv) は総合庁舎複合施設であり、対象とするものは「不特定多数」を「地域や国内外の人々」に置き換えて、名目は「地域の」と掲げて取り組むのだが、その開放性・透明性は乏しく、不安や戸惑い、また市民参画をまとめることの困難さや煩わしき手間などがネックとなっていたことが考えられる。その為、生みだされる都市の高所の公共の場や提供される展望景観の価値を深く論議することなく、プロジェクトが進行し、公共の場と提供される展望景観が生み出されたことが考えられる。

その背景となるものは当時の気運にあると考えられる。経済反映を基に地域の興隆への期待の高まりの時期であったことである。それが地域のシンボル性を求めることに繋がっていく。公共展望施設はそのサポート的な役目を担ったと考えられる。この地域の公共性に供する施設の実現への期待と意欲については、多くの関係者が抱いていたことが考えられる。しかし、公共性をもった展望施設については殆ど初めての課題であり、戸惑いと暗中模索の事態が起きていたことが推察される。強い行政主導が多く確認できるのはその表れであるとも言える。そうした社会的な意識構造に於いては公共性の論議や景観意識の論議にまで及ぶ余裕と考えがほとんど無かったとも言えよう。

(ii) (iii) はそうした社会背景においても市民の存在の重視が図られ、公共展望施設を実現させたもので、行政主導による一方で偏った形でなく、民意を反映したバランス良い公共性の成り立ちを示してきたものとして評価できると言える。^{注4 5)}

第2章 注、図・表

注

- 注 1) (前出 *序3・25)「東京圏域における高層建築に内包された公共展望施設の空間特性に関する研究」(若松 2018)。概要項目も(若松 2018)より作成。
- 注 2) 筆者作成。関連資料及び議会録等より経過、時期読み取り。
- 注 3) 新建築誌 1995年2月号 p. 80 に記述された。
- 注 4) 「都庁移転を可決一前夜の混乱から可決へ」、1985年9月29日、朝日新聞東京朝刊、p. 1。「シンボル重視か、実用性を優先か。意見は真つ二つ一新都庁舎設計コンペ」、1986年4月1日、朝日新聞東京朝刊、p. 21より。新宿移転の強行採決から東京のシンボルとしての位置付けを目指し強力に進められた経緯と批判が拮抗した状況が多く新聞記事に掲載される。
- 注 5) 既存施設耐震問題から建替えとなった練馬区役所の建設計画に対し、高層化反対状況を示すものとして以下の記事がある。「新庁舎豪華すぎる一住民18人が監査請求。1990年9月27日朝日新聞東京朝刊 p. 27。「住民が計画見直しを陳情」同年10月9日読売新聞都民版 p. 24。「練馬の新区庁舎建設問題一都に区の説明不十分と住民側あっせん申請」。同年11月15日同紙都民版 p. 25。練馬区新庁舎建設。「契約案を未明に可決。住民との話し合い未決着」。同年12月14日同紙都民版。p. 24。「練馬区新庁舎ついに着工一抗議のなか起工式」。1991年1月19日同紙都民版 p. 26。佐久間哲夫著「もう一つの新庁舎騒動 練馬区役所物語」諸君！日本を元気にするオピニオン雑誌」文芸春秋1991年4月。Pp. 249—257。(「地域における区長の夢の城」、「展望レストランのイメージ」「急ぎ過ぎ」等の指摘あり。)熊谷安弘；「練馬区役所新庁舎の建設計画は地方自治法違反」(住民監査制度の研究)月刊自治研、自治研中央推進委員会編、pp. 65-68, 1990年12月より。
- 注 6) 筆者作成。関連資料及び議会録等から作成。
- 注 7) 昭和60年東京都議会会議録第二号、p. 46、1985年3月5日、より。
- 注 8) 新建築誌. 1995年2月。設計者記事に記される。
- 注 9) 平成2年練馬区議会第二定例会議録、p. 198、1990年3月2日、片野区議等による追求質問にみる。都庁移転の余波と超高層建築への疑義等が問われる。
- 注 10) 昭和59年第3回北区定例議会会議録、p. 60、1984年(2月1日)「飛鳥山タワーよりも高い建築物と北区シンボル」の記述が残る。
- 注 11) 平成3年第6回川崎市議会定例会議録、p. 31、1991年11月25日より。
- 注 12) 平成7年第四回世田谷区定例議会会議録、p. 37、1995年10月25日より。
- 注 13) 昭和63年第2回調布市市議会会議録、p. 229、1988年6月14日より。
- 注 14) 昭和63年12月1日江戸川区議会答申記録より。
- 注 15) 平成17年市川市市議会定例会議録、p. 143、6月8日より。
- 注 16) 文京シビックセンター建設計画に関する高層化反対状況を示すものとして以下の記事がある。「豪華すぎる」高層化不要を唱える区民からの監査請求が相次ぐ。「逆風の中お披露目文京シビックセンター落成式」。朝日新聞東京朝刊、p. 27, 1994. 12. 16 より。
- 注 17) 小石川後楽園の景観を阻害する高層ビルとして、文化財保護手続き不備が指摘され、建設が一時ストップとなる。「総合庁舎建設待った」、読売新聞都民版、p. 24, 1991. 7. 12 より。
- 注 18) 周辺高層建築物が日本庭園に与える影響として眺望景観や眺めの変質により景観の質を著しく低下させる「景観破壊、景観侵略」が懸念された。1991年文化庁、東京都から指導されているにも拘わらず文京シビックセンター建設時に、江戸期の日本庭園の特別景勝の小石川後楽園の景観が阻害されたと指摘され社会問題になった。平成3年第3回文京区定例議会録 p. 20, 1991年9月17日より。小石川後楽園景観問題に関連し、反対意見と一時的な賛同意見が続く。

- 注 19) 昭和 59 年東京都議会第三号, p. 55, 1984 年 3 月 7 日より。
- 注 20) 平成 3 年新都庁舎建設特別委員会速記録第 14 号, pp. 1-3、6 月 19 日より。行政説明と議会からの疑義が問われる。
- 注 21) プロセス・アーキテクチャー 4 「東京都新本庁舎・指名設計競技応募案作品集」, p. 16、より。昭和 61 年 10 月 15 日発行。デザイン提示と審査評価に記される。
- 注 22) 昭和 63 年第 1 回文京区定例議会録, p. 60、1988 年 3 月 1 日より。川井区議の質疑に対する遠藤区長答弁に見る。
- 注 23) 平成 2 年練馬区議会第二回定例会議録, p. 194, 3 月 2 日。一方的な高層化へ建替え説明が為される。
- 注 24) 平成 6 年練馬区議会第一回定例会議録, p. 176、2 月 21 日より。反対・非難意見と反対運動が記述されている。
- 注 25) 平成 3 年第 6 回川崎市議会定例会議録, p. 31、11 月 25 日より。議会質問に応える形で説明された。
- 注 26) 昭和 62 年江戸川区定例議会会議録, 第 15 号第四回定例会 (12 月 1 日), p. 23。渡辺区議の提言と中里区長答弁記録に残される。公共展望施設設置とそこから後世に伝える展望景観の価値の提言が、区議から為された。「こうした人たち (若い世代と多くの区民の層) に江戸川文化興隆の歴史を示し、(中略) 未来へのメッセージとなるようなもので芸術性にあふれたもの、そこに登れば区が一望に見渡せ、移り変わりゆく江戸川区をこの目ではっきり見ることができる、江戸川区のシンボルタワー」。
- 注 27) 昭和 58 年第 4 回北区定例議会会議録, p. 56. 1983 年 3 月 1 日より。当時の気運が語られている。
- 注 28) 昭和 63 年第 2 回調布市市議会会議録, p. 229. 1988 年 6 月 14 日。「市民の主体的参加」「全国に誇れる市民会議」の尊重が語られる。
- 注 29) 平成 3 年第 1 回調布市市議会会議録, p. 29. 1995 年 2 月 15 日。市民参加確保が市議から要請される。
- 注 30) 昭和 59 年 12 月 6 日受理。陳情第 15 号「文化会館建設に関する陳情」の記述が残される。これより市民会議へ発展する。
- 注 31) 「調布市市民文化プラザ (仮称) 基本計画書」, 平成元年 10 月調布市 p. 14, p. 59 に施設機能の性格付けの考え方が記される。行政から市民会議に諮問された答申を基に市民要望が反映され、初期段階からの基本構想がまとまる。
- 注 32) 平成 7 年度第四回世田谷区定例議会会議録, p. 37. 1995 年 10 月 25 日。大塚助役から説明される。
- 注 33) 平成 8 年度第三回世田谷区定例議会会議録, p. 4. 1996 年 9 月 30 日。区議から期待が述べられた。
- 注 34) 平成 17 年市川市市議会定例会議録, p. 143. 2005 年 6 月 8 日。行政から地権者や市民要望を取り入れた積極的な最上階の公共展望施設利用の方針が語られ、市議質問の不安と期待に応えた。
- 注 35) 筆者作成。議会録等より。
- 注 36) 筆者作成。議会録等より。
- 注 37) 「理想のまちづくり半世紀の軌跡 1951-2000」江戸川区政 50 年史 p. 439 に完成後の記載となる。
- 注 38) 「北とぴあ概要」(平成 2, 3 年度) p. 2. 北区産業文化振興部、北とぴあ管理事務所編集。完成後に記載。
- 注 39) 筆者作成。議会録等より。昭和 62 年江戸川区定例議会会議録第 15 号第四回定例会 (12 月 1 日) pp. 16-26。東京 21 世紀構想、東京都庁移転、江戸川区のコンベンション構想などが議題とされた時期で、区議よりシンボル・タワー提案がなされ、歓迎的に受け入れられた経緯が記述される。注 31) はその具体的な答弁記録である。
- 注 40) 筆者作成。議会録等より。昭和 58 年第 4 回北区定例議会会議録, p 51~52. 1983 年 3 月。昭和 59 年第 3 回北区定例議会会議録, p56~60. 敷地の価値と歴史とそれまでの地域シンボルにとって替

わる新たなシンボル性の必要性が指摘される。注 33) はその一部。

注 41) 筆者作成。議会録等より。平成 7 年度第二回世田谷区定例議会議会録, p. 79、第四回世田谷区定例議会議会録 p 36~38. 1995 年 10 月 25 日。世田谷区の立場と背景が説明されている。注 39) はその一部で、公共展望施設の空間の獲得手順の記述が残されている。

注 42) 筆者作成。三軒茶屋キャロットタワー関連図より。

注 43) 筆者作成。議会録等より。平成 17 年市川市市議会定例会会議録, 2 月, pp. 495-499. 同年 6 月, pp. 138-143. 獲得手順の記述が確認できる。注 41) は方針決定後の説明となる。

注 44) 筆者作成。議会録等より。平成 3 年第 1 回調布市議会、2 月 15 日, pp. 68-74。東京都庁移転時期の余波と、積極的な市民参加による計画推進の姿勢が述べられている。注 35) はその前段階の動向を示す。

注 45) ヒアリング事例として、調布市文化会館たづくり建設に関し、当時の関係者は故人の為、当時の様子を知る市職員の方にヒアリングすることができた。市の民意への姿勢と市民会議の、当時の様子を伺った。

注 46) 筆者作成。議会録等より。

図・表

[図 2・1] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[図 2・2] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[図 2・3] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[図 2・4] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[図 2・5] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[図 2・6] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[図 2・7] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[図 2・8] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[図 2・9] 筆者作成。

[図 2・10] 筆者作成。

[表 2・1] 筆者作成。関連資料より。

[表 2・2] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[表 2・3] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[表 2・4] 筆者作成。関連資料、議会録より。

[表 2・5] 筆者作成。

第3章

東京圏域における高層建築に内包される 公共展望施設の空間特性と公共性の実態

3-1・研究の対象と方法

3-2・都市スケールと地理的ランドマークとしての空間特性

3-3・建築プログラムと内部空間構成の傾向にみる空間特性

3-4・公共展望施設から提供される展望景観にみる空間特性

3-5・空間特性と公共性の実態

3-6・小結と考察

第3章 注、図・表

3-1・研究の対象と方法

研究対象は、東京圏域の高層建築における全ての公共展望施設9件〔表2・1〕とし、その空間特性を明らかにする。関連する文献資料の収集、現地調査、データ等を基に現状を把握するとともに、プロジェクト記録、議会録等の残されている証言を基に公共性獲得までの生成過程を分析した。分析の手順は次の3つの視点で空間特性を整理した。

①外的、都市的視野から、都市的スケールと地理的シンボルとしての空間特性。

②内的にみた空間特性、建築プログラムと内部空間構成。

③公共展望施設から都市を見る展望景観、提供される展望景観。

それらを3-2、3-3、3-4にまとめた。なお公共性の捉え方は序論で整理した「不特定多数への貢献」「公開性と透明性」「公的な目的」「市民参加と合意」「公共財としての意識」の5つの項目から公共性の実態を評価した。

3-2・都市的スケールと地理的ランドマークとしての空間特性

公共展望施設を有する高層建築とそこに生成される公共展望施設の空間特性との関係を都市的な視点から見ることで、その地域の地理的ランドマークとしての性格が形成されているかどうかを分析する。

(1) 都市的スケールの分布性状

高層建築に内包される公共展望施設は、都心の中心部に集中するのではなく、その周辺の地区やエリアに、中心部を多少離れて分布することが分かる。各地区の主要地点での最高高さを有した形でその場のシンボリック的存在にもなり、そこからの地域の展望景観を提供するものとなっていることが確認できる。都心の限られた中心部に高さを競い合うように集中するように存在する営利展望施設の分布性状とは大きく異なることが見える。都市的スケールからすれば、巨大都市東京の中心部を囲むような巨大なリング状の分布状態を示していることが指摘できる。〔図3・1〕図内の円より外側のエリアの分布である。

(2) 地域を象徴する場における高層建築の頂部

公共展望施設は地域における重要な役目を担う象徴的な場に登場する公共の高層・複合建築物の頂部に生成されてくる傾向をみることができる。例えば、文京シビックセンターは文京区の重要拠点として、嘗ての旧文京公会堂と区役所が位置したエリアに、膨大な要求容積による超高層化となって生みだされた。文京区基本計画にて区役所周辺地区は文京区都市マスタープランにおける都市核であり、文京区のシンボル・ゾーンとして位置付けられ、公共展望施設はその象徴的な地点の頂部に位置する。小石川後樂園に関する景観問

題と超高層への反対を経て完成に至る。注 3) 北とぴあの敷地は都市マスタープランにおける広域の核であり、王子駅周辺地区の育成強化地になっている。三軒茶屋キャロットタワーは世田谷区新基本計画における活力ある生活拠点として位置付けられている。練馬区総合庁舎本庁舎は練馬区都市マスタープランにおける練馬区の中心核・都市拠点として位置付けられる。夫々の場の重要性を[図3・2]内(1)に見ることができる。更に[図3・2]内の外観写真に周辺地域における公共展望施設の位置が地域の象徴的な位置にあることが確認できる。

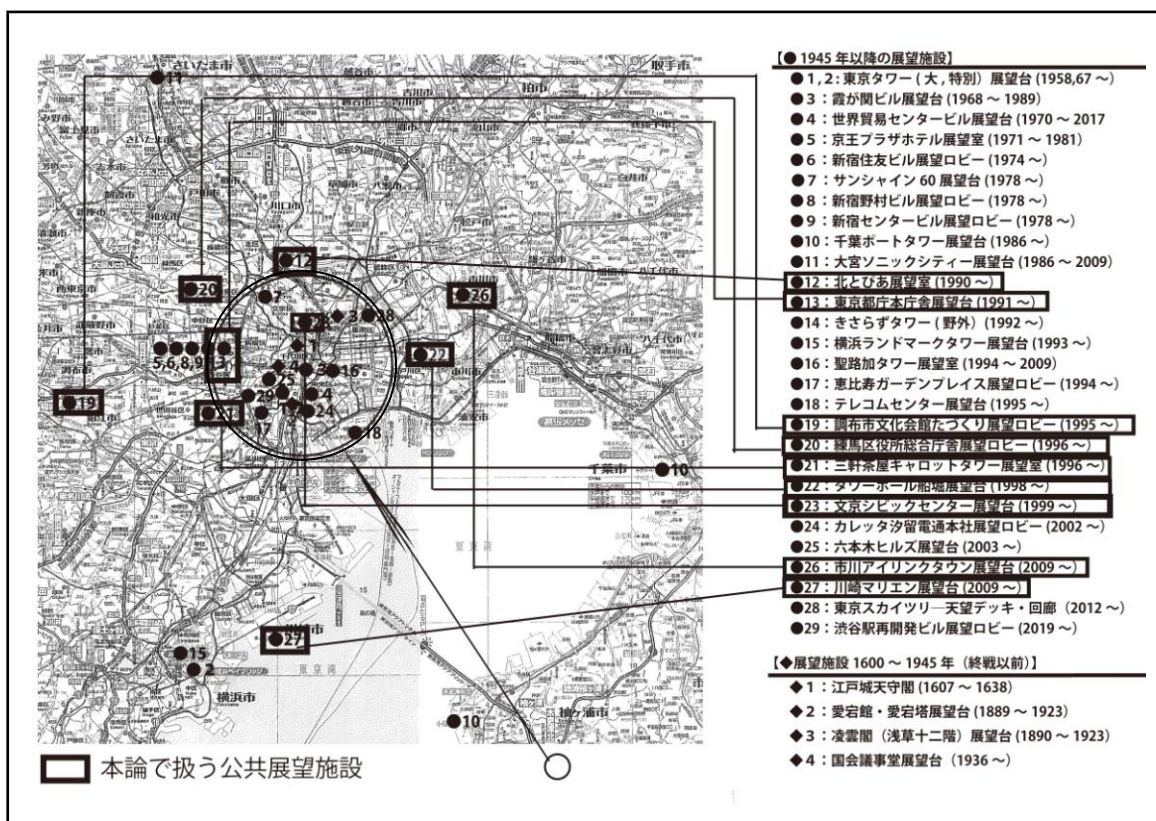


図3・1 高層建築に内包される公共展望施設の分布
(営利展望施設の都心集中—図内○とその周辺部分における公共展望施設の分布)

[図1・4・2]より筆者作成 注1)

(3) 地域の交通結節点に近い立地

公共展望施設を有する高層建築の位置する地点は、都市交通インフラ等が集中する交通結節点に近い状況にあり、地域の地理的重要度が高い地点であることが確認できる。周辺交通及び最寄駅からの極めて近い位置に存在している。例えば船堀タワーホールは都営新宿線と船堀通りが交差する船堀駅から約 50m と近接した位置にあり、駅前広場に直面した位置している。文京シビックセンターは最寄駅より約 20~50mの近さにあり、乗入れ鉄道路線数は 3 本。重ねて地上の主要道路 3 本が交差するエリアに位置している。三軒茶屋キ

ヤロッドタワーは乗入れ鉄道路線 2 本の交差点に近接し、地上でも国道 246 と世田谷通りが交差する交通結節点に広場を介して 20~100m の近接した敷地に建てられている。市川アイリンクタウンは市川駅より約 20m の近さにあり、交通結節地点であり、鉄道路線の際に位置する。夫々の地域の交通結節点の状況を確認することができる。公共展望施設はその頂部に位置する。

公共展望施設名 展望視点高さ (m)	場所性とシンボル性		
	(超) 高層建築の外観と公共展望施設の位置 	場所名 / マスタープラン等における位置付 住所 (1)	周辺交通, 乗り入れ路線数, 最寄駅からの平面距離 (m) (2)
東京都庁本庁舎 南北展望施設 地上 243.4m		新宿副都心・超高層街区・中央公園前 東京都新宿区西新宿 2-8-1	新宿駅周辺 JR・私鉄・地下鉄, 都営大江戸線・都庁前駅より約 20m 乗り入れ路線数 6
市川アイリンクタウン 展望施設 地上 150 m		JR 市川駅南口再開発地区 市川市総合計画・市川駅周辺地区 千葉県市川市市川南 1-10-1	JR 総武本線・京成電鉄, JR 総武本線市川駅より約 20m 乗り入れ路線数 2
文京シビックセンター 展望施設 地上 141.7m		文京区シンボルゾーン (区役所周辺地区) 文京区都市マスタープラン 1996・都市核 東京都文京区春日 1-16-21	都営大江戸線・三田線・地下鉄,丸ノ内線 白山・春日通 春日駅・後楽園駅より約 20 ~ 50m 乗り入れ路線数 3
三軒茶屋キャロッドタワー 展望施設 地上 125m		三軒茶屋駅周辺再開発地区 世田谷区新基本計画 1987 ・活力ある生活拠点 東京都世田谷区太子堂 1-1-1	東急田園都市線・世田谷線, 世田谷・玉川通 三軒茶屋駅より約 20 ~ 100m 乗り入れ路線数 2
船堀タワーホール 展望施設 地上 115 m		江戸川区基本構想・地域中心核 船堀駅周辺地区 東京都江戸川区船堀 4-1-1	都営新宿線,船堀街道 船堀駅より約 50m 乗り入れ路線数 1
練馬区役所本庁舎 展望施設 地上 93.82m		練馬区都市計画マスタープラン・練馬の 中心核・都市拠点 東京都練馬区豊玉北 6-12-1	西武池袋線・豊島線・有楽町線・ 都営大江戸線・目白通 練馬駅より約 200m 乗り入れ路線数 4
北とびあ展望施設 地上 88.5 m		王子駅周辺地区の育成強化地 都市計画マスター・プラン拠点地区 第二次北区基本計画 1988 ~ ・広域の核 東京都北区王子 1-11-1	JR 京浜東北線・地下鉄,南北線, 都電荒川線・(東北新幹線) 北本通 王子駅より約 50 ~ 200m 乗り入れ路線数 3
調布文化会館づくり 展望施設 地上 50m		調布市新総合計画・調布駅前周辺整備計画 駅前拠点地区 東京都調布市小島町 2-33-1	京王線、京王相模原線 調布駅より約 300m 乗り入れ路線数 2
川崎マリエン展望施設 地上 50m		東扇島ふ頭整備計画 (中央公益施設地) シビルポートアイランド施設整備計画 神奈川県川崎市東扇島	川崎バス 高速湾岸線 (海上交通) 川崎マリエン駅より約 50m

図 3・2 東京圏域における公共展望施設の場所性とシンボル性

(各施設関連資料と現地調査を基に筆者作成) 注 2)

名称	東京都 イロット 施設	文京 ビック センター 展望 施設	シブヤ タワ 展望 施設	練馬 役所 展望 施設	区本 舎展 望施 設	北と あ展 望施 設	とひ あ展 望施 設	三軒 屋キ ット タワ 展望 施設	茶 ヤ タワ 展望 施設	調布 文化 館く り展 望施 設	市会 つり 展 望施 設	川崎 リ展 望施 設	マン ン施 設	船堀 ワール 展望 施設	タホ 展 望施 設	市川 イク ン展 望施 設	アン ウ展 望施 設
	243.4m 48階	141.7m 25階	115m 20階	115m 20階	88.5m 18階	88.5m 18階	125m 27階	125m 27階	50m 12階	50m 12階	50m 10階	50m 10階	115m	115m	150m 45階	150m 45階	
階	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
55	1																
52	2																
50	2																
45	1																1
44	1																
43																	
42																	
41																	
40																	
39																	
38	1													1			
37																	1
36																	
35																	
34	1																
33																	
32	1																
31																	
30	2																
29	1																
28	1																
27								1						1			
26																	
25	1	1															
24																	
23	1																
22																	
21																	
20		1		1													
19																	
18						1											
17																	
16	1																
15		2															
14		7		5		1		1						2			
13		3		2										1		1	
12	2	5		4		3		3		5				4			
11	1	3		3		6		3		5				4		4	
10	1	12		11		13		19		12		1		7		5	

図3・3 公共展望施設と周辺の高層建築（直径1km内、10階以上）注4）

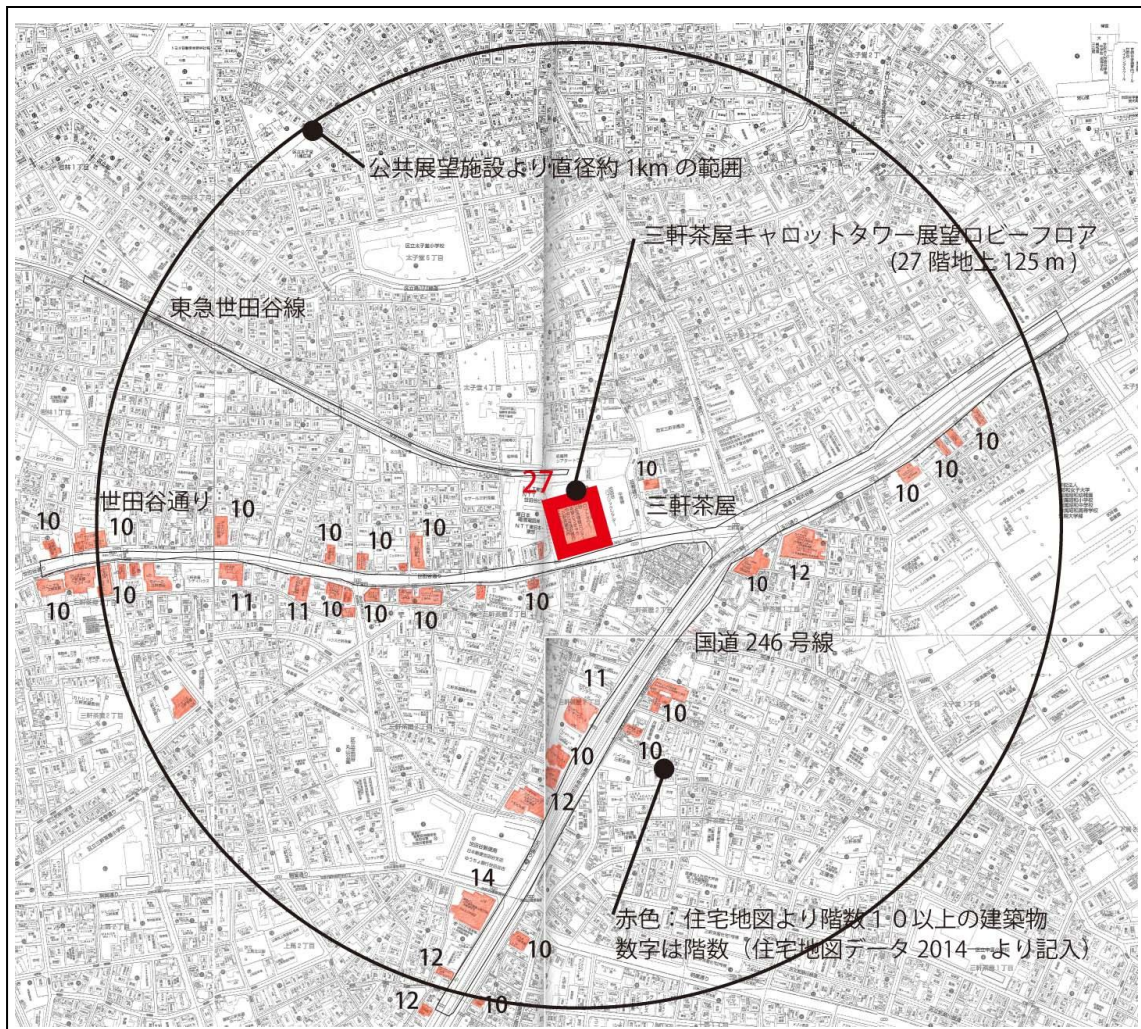


図3・4 三軒茶屋キャロットタワー周辺1km範囲内における10階以上の建物の分布と階数 注5)

（４）地域の風景において突出した高さを有する公共の場

公共展望施設が地域の風景において突出した高さの位置にあることを確認する為、公共展望施設を有する高層建築の周辺の直径1 km範囲内における階数10階以上の高層建築物の件数を図示化した。周辺高層建築からの突出状態を確認できる。[図3・3]

東京都庁本庁舎は特定街区制度により整備された超高層街区に誕生した。周辺近接の超高層建築物が階数は都庁よりも多いが、実質高さは都庁も含めて、超高層街区の当時の建築協定にて最高高さ250m以下を維持する形となった。特に西側には中央公園を介して開放的な視野が広がり、都庁を超える超高層建築物は建っていない状況が保たれている。また調布市文化会館たづくりは高さ制限が設定されており、高さ59.5mで他に比べ低いタイプである。しかし、北側にはほぼ近い高さの隣接建物があるも、その他の東、南、西方向には、上回る高層の建築は無い。

それ以外の7件の公共展望施設を有する高層建築は、その周囲で二番目に高い建物との差を空けている。船堀タワーホール、市川アイリンクタウン、三軒茶屋キャロットタワーは二番目に高い建築物を押さえて、高い突出状態であることを確認できる顕著な例と言える。北とびあは18階で88mの高さであるが、周辺にそれをを超える高い建物が無い為、突出状態は続いている。[図3・3]

[図3・4]は三軒茶屋キャロットタワーの、三軒茶屋エリアにおいて突出した形で生成された状態を表した例である。直径約1km範囲内で隣接する高層建築物を抜きでた分布状態を見ることができる。幹線道路である国道246号と世田谷通り沿いに高層建築が並ぶも、三軒茶屋キャロットタワーが抜きでた存在であることが分かる。公共展望施設は突出した建築物の頂部に位置している。

（５）外観優先のデザイン

公共展望施設におけるデザイン・コンセプトについては、プロセス時における意志決定時期の説明の中に語られてきた記述を議会録に見ると、公共展望施設を有する高層建築への意識は、外観に関するデザイン・コンセプトの記述が多く、内部空間とそこから提供される展望景観の価値を示す記述、内部空間と展望景観に関する記述は少ない。[表3・1]

その全項目について議会で語られているのは三軒茶屋キャロットタワー展望施設である。三軒茶屋と言う交通の要所に立地し、世田谷区のシンボルとなる意義と、公共展望施設の区民の貴重な財産としての意義と、そこから区内を一望できる点への言及が議会録に残されている。東京都庁本庁舎展望施設は外観優先による東京の新たな世紀のシンボル性を求める記述が殆どである。遠望した時の双塔が都市の輪郭に与える印象を重要項目としている。北とびあは当時の新たな北区のシンボル性を「飛鳥山タワーより高いもの」に求めた記述が多いことが議会録に残されている。飛鳥山タワーは1970年に飛鳥山公園に建てられた回転式展望台で、北区のランドマークとなっていた。船堀タワーホール展望施設は、タワーの外観のシンボル性の重要性に加えて、そこから提供される展望景観の価値が議会で

提言され、それが行政に受け入れられ実現に至っている。

その反面、高層化による外観優先のデザインが住民の猛反対を引き起こし、受け入れられないまま実現に至った練馬区役所がある。練馬の象徴としての建物は頂部の豪華レストラン問題に発展し、公共の展望の場の価値と展望景観の価値論議には及ばなかった。

表3・1 公共展望施設と展望景観について語られた記述（プロジェクト完成時期まで）
（議会録から筆者作成）注6）

公共展望施設 と展望景観 (開業順)	公共展望施設の空間特性に関して語られた記述 ● 議会録等からの記述 (一：記述散見なし)			注)
	公共展望施設を有する高層建築の外観に関する記述	内部空間の価値に関する記述	展望景観に関する記述	
北とびあ展望施設 と展望景観 1990年開業	●「産業文化活動の中心的役割を果たす北区シンボル」 ●「北区の印象を深く心に残すシンボル性」 ●「区民が誇れる施設」 ●「後世に残る立派な施設」	——	●「飛鳥山タワーより高い」 (一望できる周辺展望景観イメージ)	12)
東京都庁本庁舎 展望施設と 展望景観 1991年開業	●「21世紀に向け発展する東京のシンボル」 ●「遠望した時、都市の輪郭に与える特異な双塔の印象」 ●「誇りにされなければならない」	——	●「国内外から地上約200m高所から東京の眺望を楽しむ」	13)
川崎マリエン 展望施設と 展望景観 1992年開業	●「川崎港のシンボル・イメージ」 ●「市民に開かれた港づくりの一環」 ●「市民に開放されたシンボル施設」	—— ● 港湾を紹介する展望室	——	14)
練馬区役所 総合庁舎展望施設 と展望景観 1994年開業	●「自然環境と住環境が程よく調和したふるさと」 ●「練馬の象徴としての建物」 →近隣住民猛反対	—— (●豪華レストラン問題) →近隣住民猛反対	——	15)
文京シビック センター展望施設 と展望景観 1994年開業	●「ランドマークとして」 ●「文京区のシンボル・ゾーンの中心的施設」	——	●「文京区を一望できるメリット」	16)
調布市文化会館 たづくり展望施設 と展望景観 1995年開業	●「『素敵にくらしたい・愛と美の街調布』のシンボル」 ●「高層部が宙に浮くダイナミックなシンボル性」	——	●「市内・都心及び富士山を中心とした山並みを眺望する」	17)
三軒茶屋キャロ ットタワー展望 施設と展望景観 1997年開業	●「世田谷区は個性がない」、「高層建築のシンボル性」 ●「三軒茶屋のシンボル性を高める」 ●「世田谷の新名所に」	●「区民の貴重な財産」 ●「区の第二公民館」	●「区内を一望できる特性を生かす」 ●「見晴らしの良い場」	18)
船堀タワーホール 展望施設と 展望施設 1999年開業	●「江戸川シンボルタワー」 ●「芸術性にあふれたもの」 ●「イメージ・アップ/大きなコンベンション施設」	——	●「そこに登れば本区から一望できる」	19)
市川アイリンク タウン展望施設 と展望景観 2009年開業	●「市川市のランドマーク」 ●「千葉県の玄関口の顔」	●「規模も大変大きく、貴重な空間」「市民の財産」 ●「市民に開放」	●「眺望を広く市民の方々に開放し、楽しんでいただく」	20)

3-3・建築プログラムと内部空間構成の傾向にみる空間特性

公共展望施設を内包する複合高層化する建築物においては、公共展望施設の「フリー・スペース」の在り方は公共展望施設の価値を示すものとして重要と考えられる。その「フリー・スペース」の実情から、以下の点が明確になった。

(1) (超)高層複合プログラムの頂部

公共展望施設を有する施設は、主に総合庁舎関連施設と総合文化施設と高層集合住宅との複合施設に分けられる傾向が見られる。公共展望施設は夫々の複合・高層化による建築プログラムにおいて、高層部の頂部に計画されている。[図3・5] 東京都庁本庁舎はその独特なデザインの双塔の頂部に組み込まれている。文京シビックセンターは超高層頂部のデザインとして議会空間と組ませた形で展望施設を位置付けている。頂部を少々基準階と変えた形で練馬区役所総合庁舎は位置付けている。また、北とびあや三軒茶屋キャロットタワーは頂部を特殊な形にするのではなく、標準階的なデザインの連続性を生かした頂部に位置付け、その中に公共展望施設を内包している。その他も複合化による頂部におけるデザインの違いがみることができる。

(2) 公共展望施設の「フリー・スペース」の規模

公共展望施設のフリー・スペースの規模は、小・中規模7件（調布市文化会館たづくり展望施設、船堀タワーホール展望施設、北とびあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、川崎マリエン展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設、文京シビックセンター展望施設）と大規模な東京都庁本庁舎展望施設とその間の市川アイリンクタウン展望施設に分けられる。規模の小さいものは約84㎡の調布市文化会館たづくり展望施設から、約1900㎡の東京都庁本庁舎展望施設とあるが約150～350㎡の中規模が多い。[表3・2]の(1)9事例ではフリー・スペースの規模に大きな開きがあることが分かる。

(3) 「フリー・スペース」と展望施設階の床面積との関係

フリー・スペースが該当する展望階床面積に占める割合は、調布市文化会館たづくり展望施設の6.4%から、船堀タワーホール展望施設の75%と様々な割合を示している。比率としてはこの2つの施設および東京都庁本庁舎展望施設と市川アイリンクタウン展望施設以外の5つの施設は16.4～28.6%の範囲におさまっている。[表3・2]の(2)面積配分から「フリー・スペース」の比率は少ないことが分かる。[図3・6、7]このことは複合高層化する施設の中においても、全体ボリュームに比して概ねフリー・スペースの規模も大きくなる傾向が見られる一方、全体ボリュームに対して極めて限られたスペースが生み出されたという状況がみてとれると言える。

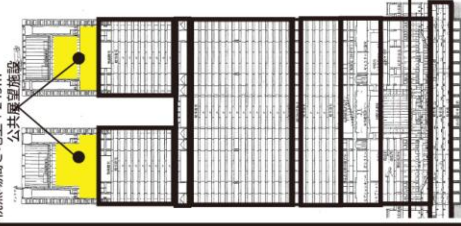
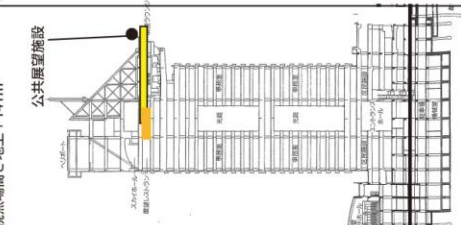
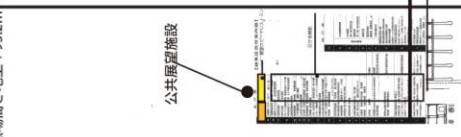
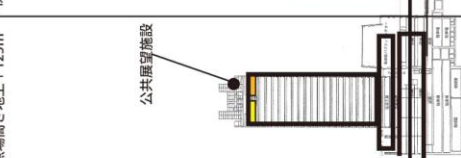
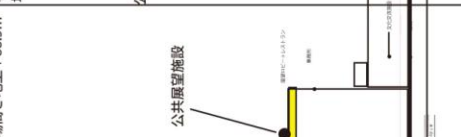
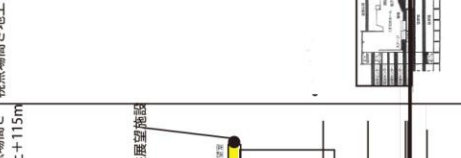



■ 建築プログラム断面構成と公共展望施設		総合庁舎複合施設					高層集合住宅 の複合施設			
タイプ	名称	東京都庁 本庁舎展望施設 (南北)	文京シビックセンター 展望施設	練馬区役所総合庁舎 展望施設	三軒茶屋キャロットタワー 展望施設	北とびあ展望施設	船場タワー 展望施設	調布市文化会館たづくり 展望施設	川崎マリエン 展望施設	市川アイリンクタウン 展望施設
	視点標高七	視点標高地上+243m	視点標高地上+141m	視点標高地上+93.2m	視点標高地上+125m	視点標高地上+88.5m	視点標高地上+11.5m	視点標高地上+50m	視点標高地上+50m	視点標高地上+150m
	断面図 1:2500									
	建築プログラム 断面構成スキーム	地上20 公共展望施設 都庁政ゾーン	地上20 公共展望施設 区行政ゾーン	地上200 公共展望施設 事務所 放送など 区民交流関連	地上100 公共展望施設 文化団体など 区民交流関連 区民交流関連	地上100 公共展望施設 区民交流 関連	地上200 公共展望施設	地上100 公共展望施設 公共展望施設 区民交流関連	地上0 公共展望施設 ハウジング (分譲住宅) 事務所他 区民交流関連 行政関連	地上0 公共展望施設

図3・5 公共展望施設を有する高層建築の断面パターンと建築プログラム (筆者作成) 注7)

表3・2 公共展望施設のフリー・スペースと展望施設階床面積と施設全体規模と敷地面積の規模 注8)

公共展望施設名	1		2		3		4	
	展望施設フリー・スペース合計F (㎡)	該当する展望階床面積の合計A (㎡)	F/A (%)	施設全体の延床面積V (㎡)	F/V (%)	敷地面積L (㎡)	F/L (%)	
東京都庁本庁舎展望施設 (南北)	1900	3000	63.3	380503	0.5	42939	4.4	
市川アイリンクタウン展望施設	1010 RF屋階含む	1740	58	140400	0.7	16610	6	
文京シビックセンター展望施設	350	1220	28.6	57020	0.6	11323	3.1	
川崎マリエン展望施設	330	1108	29	12000	0.3	40000	0.9	
三軒茶屋キャロットタワー展望施設	288	1310	22.9	76754	0.3	9149	3.1	
北とぴあ展望施設	256	1112	23	35128	0.7	5958	4.2	
練馬区役所総合庁舎展望施設	150	920	16.4	40000	0.75	8400	3.6	
船堀タワーホール展望施設	108	144	75	44707	0.2	7609	1.4	
調布市文化会館たづくり展望施設	84	1300	6.4	31466	0.2	6531	1.2	

(4) 「フリー・スペース」と施設全体の延床面積

フリー・スペースの施設全体における比率をみると0.2~0.75%となっている。9件の内、最小の調布市文化会館たづくりは施設規模の延床面積が約31000㎡に対し、フリー・スペースは僅か84㎡である。比率は最も小さい。フリー・スペース規模で最大は東京都庁本庁舎の約1900㎡で、施設規模も最大の約38万㎡であるが比率は0.5%となっている。市川アイリンクタウンと練馬区役所総合庁舎は0.7~0.75と比率は高くなっている。施設により大きな差異がある。[表3・2]の(3)、[図3・8]

(5) 「フリー・スペース」の回遊性の傾向

対象とする9件状況は、「行き止まり型」「ワンスペース型」「回遊型(部分限定)」「完全回遊型(中空タイプ)」の4つの分類できる。フリー・スペースの回遊性の区分け傾向としては完全回遊型の公共展望施設は2件で、極めて小さい規模の回遊型タワーの船堀タワーホール展望施設と、全周回遊を展示テーマとした川崎マリエン展望施設だけである。他7件は施設全体の頂部として他用途との競合の結果から回遊性は完全には形成されておらず、部分的な回遊空間となっている。最上階での限られた床面積における、展望施設として回遊性を満たした上で、床部分を確保することのプランニング上の難しさが、それぞれの平面計画に散見できる。

(6) 「フリー・スペース」の規模と回遊性、滞留性

規模に余裕が無い状態が、完全回遊型の平面形を作りにくいケースとなる。限られた規

模で、同一階で主に飲食や会議エリアを重視するケースが多く、レストランの優先的南面配置と厨房エリアの設定等、「フリー・スペース」の回遊性を完全に形成できない状態が多い。北とびあのように規模が小さいものは、南面レストラン・厨房が主要な位置を占め、その他のスペースが展望施設に宛てがわれた様相である。また、三軒茶屋キャロットタワーは東西に建物開口部が位置する為、東西分離のプランとなっている。東面にレストランと西側にフリー・スペースとなった。それに比し十分な規模のものや、飲食・会議等の他用途を別階にすることで公共展望施設の「フリー・スペース」の回遊性を確保する状況である。[図3・9]

用途上、競合するのは主に飲食関係エリアで、公共展望施設と言えど、展望景観を売りにした営利姿勢が優先のケースが多い。厨房施設等大きなエリアが良好な展望景観の南方角位置を独占。結果、展望施設として行きどまり型等、回遊性を中途半端にしたものと見ることができる。限られたワン・フロアで競合する用途による陣取りとフリー・スペースの良好な回遊性の両立の難しさが指摘できる。

基本的コア・プランから内部空間のフリー・プランニングが可能な構造スキームであるにも拘わらず、現実には飲食や会議室等の優先的なボリューム設定と配置により、完全な回遊性の確保が困難なケースが多い。限られた狭い展望施設階の平面内では、完全な回遊型のフリー・エリアの平面計画と、主に飲食等の営利目的とするエリアの全面的な回遊動線を満たす平面計画には限界が生じる。練馬区役所総合庁舎展望施設はEVホールや廊下等の残されたスペースを公共展望施設と称しているが、僅かな広さであり、基本的には飲食エリア優先のプランとなる。[図3・9]

(7) 規模設定の傾向と巨大規模の実現

1990年代初期の北とびあ展望施設は、レストラン南面優先と厨房等が中央エリアを占め、その結果、展望施設は行きどまり型となる。小スペースであるが、展望ロビーとした。不特定多数を多く受け入れるだけのフリー・スペースはない。しかし約88m高さだが、当時としては王子地域において周辺より突出した公共展望施設を内包する高層建築となった。[図3・9]

それに比し大規模公共展望施設は自由度の高い展望空間を生みだしてきた。数少ないが都庁の例のように計画時点で巨大な展望施設の提案競争の結果^{注13)}、現在の規模設定が実現され、結果的にその後現在までの不特定多数を収容できる規模となっている。

規模設定の大きさが、都庁を除きそれまでの規模よりも大幅に上回るものが市川アイリンクタウン展望施設である。部分限定の回遊型で規模が大きく、屋上外部を含めて二層に設定されている。建設時期は他8例より約10年遅いが、プロジェクトは1990年代から長い経過を辿り、他の営利展望施設等も多く参照して実現化された。「規模が大きく、貴重な公共の財産」であるという方向性が議会録に残されている。^{注20)}、[表3・1]

最上階エリアを良好な展望景観の方角と十分な回遊性を確保できるのは、他用途との競

合を避けた、二層構成の、飲食やトイレ関係を別階にするタイプであることが指摘できる。船堀タワーホール展望施設の展望に特化した構成を除き、二層構成を可能にするのは都庁のような規模設定の大きさが故と言える。現時点で大きな規模は 2 件（東京都庁、市川アイリンクタウン夫々の展望施設）である。

1990 年代当時の小・中規模とも見える公共展望施設は、規模設定は少なく、その為、限られた空間の中で、施設全体の頂部を要求する他用途とのプランニング上の競合が避けられない状況が見られる。特に飲食等が優先される傾向である。従って展望施設としての十分な回遊性を重視した平面計画には至っていないことが分かる。一部滞留タイプか、残されたスペースを展望施設に相当させる傾向が計画上見て取れる。十分な回遊性を有するフリー・スペースを生み出すには、比率からすれば、建物全体の延床面積と敷地面積の大きさが必要であるとも考えられる。[表 3・3] の(3)(4)

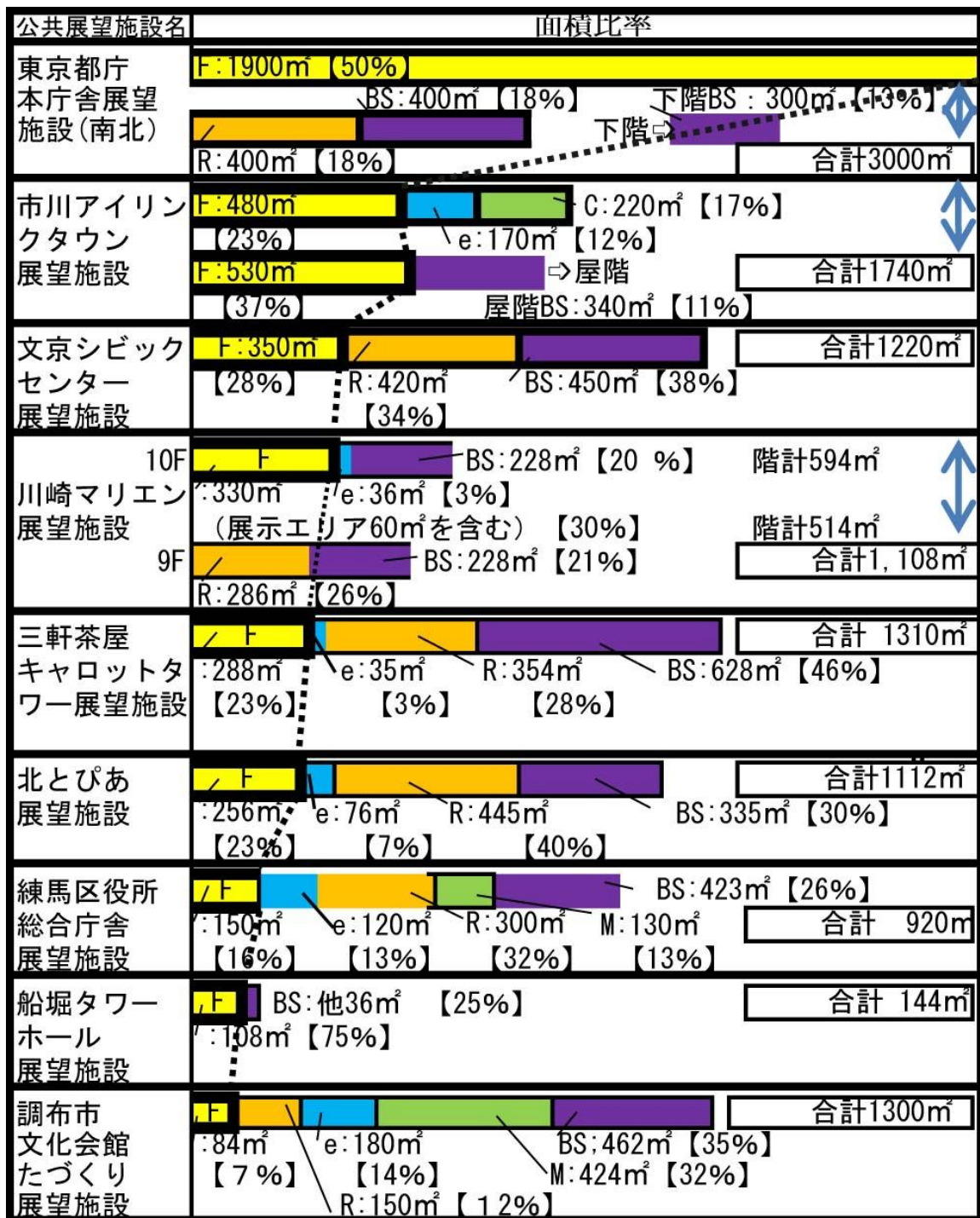


図3・6 公共展望施設のフリー・スペースと展望施設階における面積配分

(F:フリー・スペース、R:レストラン(厨房含む)、M:会議室、C:カルチャー教室、
e:廊下等、BS:バックスペース・機械室、階段、設備EVなど)

注9) (筆者作成)

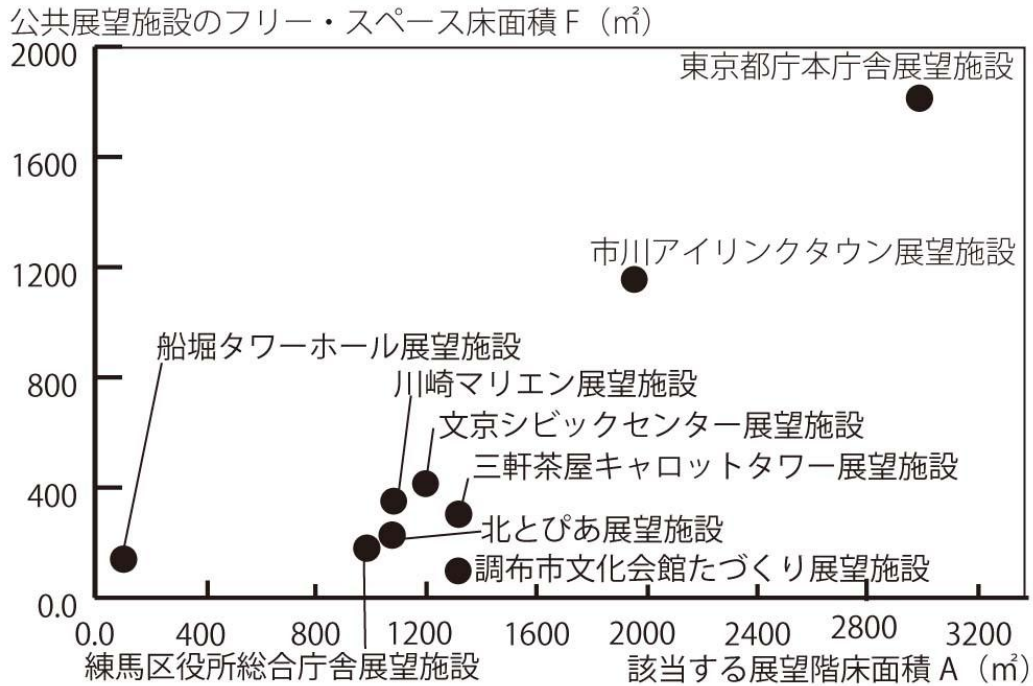


図3・7 フリー・スペースFと展望施設階面積A (筆者作成) 注10)

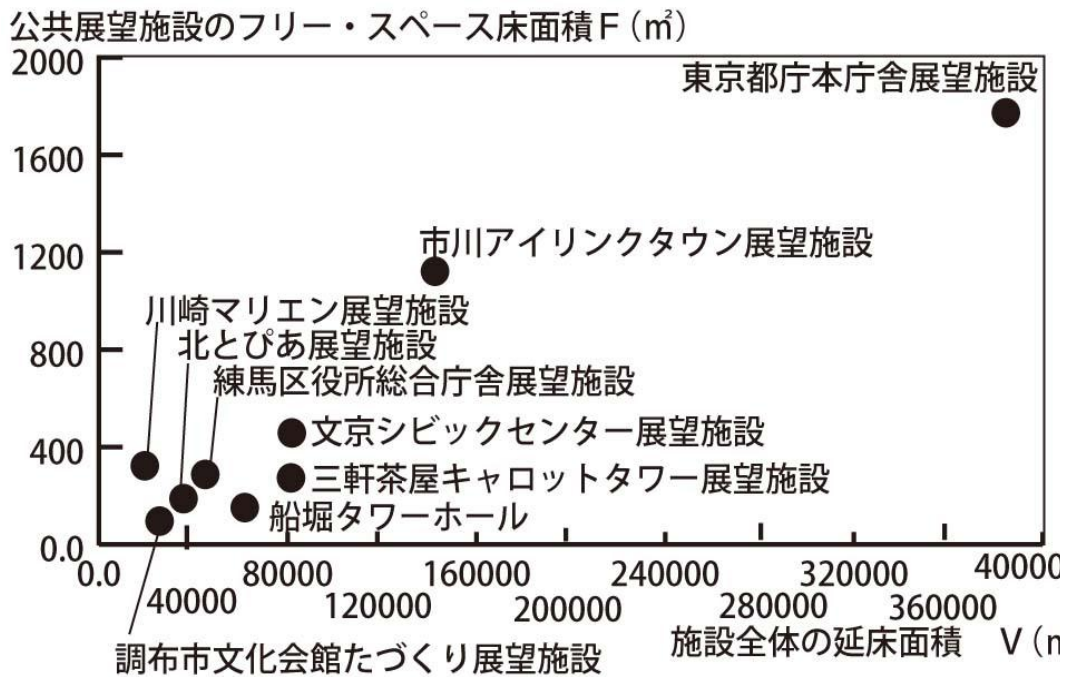


図3・8 フリー・スペースと建物全体規模床延床面積 (筆者作成) 注11)

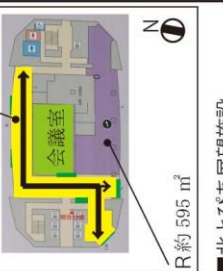
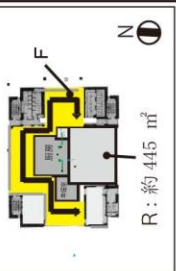
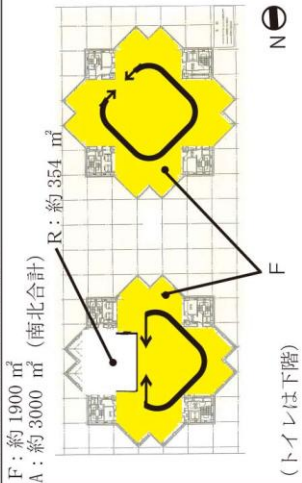
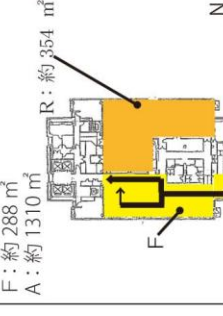
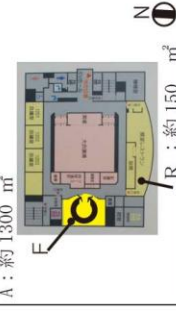
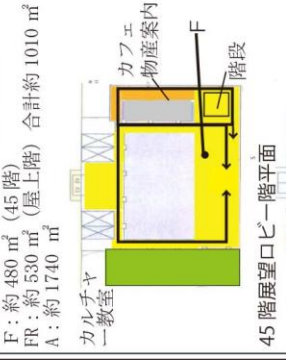
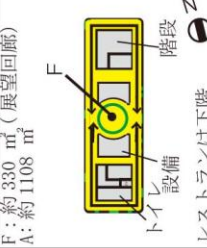
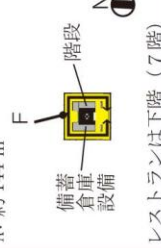
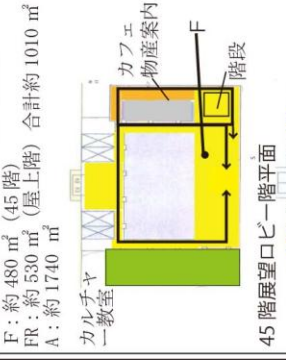
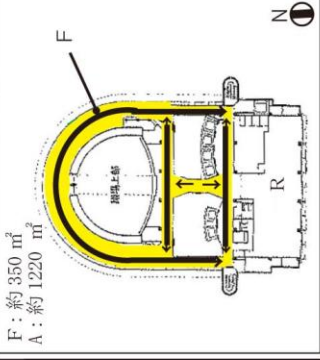
公共展望施設におけるフリー・スペースの回遊性と空間特性 展望施設フロア平面図		フリー・スペースの回遊パターン		
回遊性	行き止まり型	ワンルーム型(小規模一室~大規模一室型)	回遊型(部分限定)	
<p>■練馬区役所総合庁舎展望施設 F: 約 150 m² A: 約 920 m² R: 約 595 m²</p>  <p>■北とびあ展望施設 F: 約 256 m² A: 約 1112 m² R: 約 445 m²</p> 	<p>■東京都庁本庁舎展望施設 F: 約 1900 m² A: 約 3000 m² (南北合計) R: 約 354 m²</p>  <p>(トイレは下階)</p> <p>■三軒茶屋キャロットタワー展望施設 F: 約 288 m² A: 約 1310 m² R: 約 354 m²</p>  <p>■調布市文化会館たづくり展望施設 F: 約 84 m² A: 約 1300 m² R: 約 150 m²</p> 	<p>■東京ドーム展望施設 F: 約 480 m² (45階) FR: 約 530 m² (屋上階) 合計約 1010 m² A: 約 1740 m²</p>  <p>■川崎マリエン展望施設 F: 約 330 m² (展望回廊) A: 約 1108 m²</p>  <p>■船堀タワーホール展望施設 F: 約 108 m² (展望回廊) A: 約 144 m²</p> 	<p>■市川アイリンクタウン展望施設 F: 約 480 m² (45階) FR: 約 530 m² (屋上階) 合計約 1010 m² A: 約 1740 m²</p>  <p>■文京シビックセンター展望施設 F: 約 350 m² A: 約 1220 m²</p> 	
完全回遊型(中空タイプ)				
他用途との関連	<p>・レストラン南面優先 ・構造的なフリープランにも拘わらずレストラン、厨房、会議室など優先 ・残された不完全回遊ルート(行き止まり型) 展望フリースペース</p>	<p>・構造的なフリープランで広いワンルームタイプ。レストラン以外、フリースペース内回遊自由。 (東京都庁展望施設はトイレが別、下階) ・展望レストランを優先(調布たづくりは南面優先、三軒茶屋キャロットは東面優先)、会議室など多機能を優先配置(調布たづくり)の為、回遊は限られたスペースに限定。</p>	<p>・狭い通路を併用した回遊型プランだが一部限定。 ・レストラン、カルチャー部分は明確分離。 ・限定的方向に展開する展望景観を提供。</p>	<p>・完全回遊型プラン。 ・レストランは下階で明確に分離。 ・小中規模で狭い回廊。完全回遊型360度の展望景観を提供。</p>

図3・9 公共展望施設のフリー・スペースの回遊性と面積規模と他用途との関係

(関連資料から筆者作成) 注21)

3-4・公共展望施設から提供される展望景観にみる空間特性

(1) 視点場の高さ

公共展望施設からの視点場の高さは、1990年代初頭に建設された北とぴあ展望施設で地上 88m、東京都庁本庁舎展望施設で地上 243.3m であった。その後、設置された施設では約 50m～150m の例が続いた。現在、突出して東京都庁展望施設から提供される展望景観高さの優位性が続く。[図3・2]

(2) 完全 360 度展望は少ない事例

展望施設階のプランの制約から、フリー・スペースから提供される開放的な 360 度展望景観を提供するのは、船堀タワーホール展望施設と川崎マリエン展望施設の 2 件のみである。それらは内部空間を 360 度の完全回遊型ルートを前提にしてデザインされ、展望施設がプロジェクトの主要な部分として位置付けられている。他 7 件は限られた平面計画において完全回遊でなくとも、夫々の平面形を生かしフリー・スペースが配置され、限定的だが展望景観を提供する形となっている。[図3・9] 調布市文化会館たづくり、三軒茶屋度に開かれている。北とぴあ展望施設からは東、北、西の 3 方向の概ね 270 度の展望が提供されるが、夫々限定され、分断されている。練馬区役所総合庁舎展望施設は北方向が主であり、約 180 度の展望を提供するが、EV ホール僅かなスペースからも展望を提供する。文京シビックセンターは南以外の東、北、西方向の約 270 度展望を連続性を重視した開口部のデザインで提供する。面積が大きい都庁と市川アイリンクタウンは概ね 360 度の展望景観を提供するが、構造体や、コア・プラン等により分断された形の展望景観となっている。それらは展望施設の優先度よりも外観優先デザインの中に内包された展望施設である為、完全回遊型でなく、部分的であり、行き止まり型にもなり、展望景観の提供範囲の分断や制約となっている。

(3) 展望景観に含まれる視対象

限定的な展望景観を展望景観に関する館内の案内表示板には、広域的に共通に認識できる景観対象物（富士山、東京スカイツリー等）と、地域特有な景観対象物との組み合わせによる表示が為され、地域における展望景観の固有の魅力を謳う等の運営者側の工夫が見る。展望景観の地域特有の視対象を☆印で示す。[図3・10 ☆印]

(4) 展望景観の価値論議

提供される展望景観の根本的な価値に関する論議の痕跡は建設当時の議会録等からは見いだせないケースが多い。殆どが「一望できる」「楽しむ」という程度の記述のみが残されているだけある。地域における展望景観美についての論議や、都市景観を地域の重要拠点から見据えていくことの重要性を明確に論議した記録は残されていない。少なくとも議会において残されているのは、船堀タワーホールの展望台建設について、後世に伝える展望施設と展望景観との価値が提言された議会での記録のみである。[表3・1]、注19)

展望景観の価値論議が為され、それに相応しい展望景観の提供を十分に反映した形の展望施設になっているか否かは判読がしにくいのが実態である。提供される貴重な展望景観に関する明確な論議が不十分なままで、公共展望施設が生み出され、展望景観が提供されるに至っていった状況と言えよう。

■ 公共展望施設のフリー・スペースから提供される代表的展望景観と制約的背景

公共展望施設		回遊パターン	フリー・スペースから提供される代表的展望景観	規模： フリー・スペース F 該当床面積 A 面積比 F/A	計画手法 構造スキーム	展望景観範囲における制約的背景
フリー・スペース視点高さ	フリー・スペース視点高さ	回遊パターン	フリー・スペースから提供される代表的展望景観 代表的展望景観写真と主要地点名 (パンフレット・方向掲示板等より) 展望景観の代表的な方向 E S W N			プランニングにおける制約
船堀 タワーホール 展望施設 GL+115m	船堀 タワーホール 展望施設 GL+115m	完全回遊型	全方向開放 完全開放 船堀駅 ☆ 東大島 ☆ 川崎流通センター ☆ 羽田飛行場 ☆	極小規模 F=108 m ² A=144 m ² F/A=75%	センター・コア 周遊型プラン、 鉄骨造	隣接高層が無い全方位展望景観 極小に狭い完全回遊型空間
川崎マリエン 展望施設 GL+50m	川崎マリエン 展望施設 GL+50m	完全回遊型	全方向開放 完全開放 ふ頭 ☆ 川崎流通センター ☆ 羽田飛行場 ☆	小～中規模 F=330 m ² A=1108 m ² F/A=29%	センター・コア 周遊型プラン、 鉄骨造	隣接高層が無い全方位展望景観 極小に狭い完全回遊型空間
市川アイ リンクタウン 展望施設 GL+150m, RF	市川アイ リンクタウン 展望施設 GL+150m, RF	回遊型 (部分限定)	主に東、南に開放二層(屋階)は南、西、東に開放 房総半島 新浦安 ☆ 富士山 東京スカイツリー 江戸川 ☆	大規模 (屋階含む) F=1010 m ² A=2800 m ² F/A=36%	片側コア、ハウ ジング上部 RC 造	大規模、二層。 回遊と開放可能 北側コア、西側カルチャー教室 限定的回遊空間
文京シビック センター 展望施設 GL+141m	文京シビック センター 展望施設 GL+141m	回遊型 (部分限定)	サンシャイン 60 小石川植物園 ☆ ☆ 東京大学	中規模 F=350 m ² A=1220 m ² F/A=28.6%	片側コア、中央 吹抜周遊、 鉄骨造	片側コア、中央吹抜、南面レス トラン配置、限定的な回遊空間
東京都庁舎展 望施設 (南北) GL+243.4m	東京都庁舎展 望施設 (南北) GL+243.4m	ワンルーム・ワンスペース型	東京オペラシティタワー ☆ ☆ 新宿パークタワー ☆ 二子玉川 駒沢給水塔 ☆ 富士山 高尾山 南～西側方向	大規模 F=1900 m ² A=2700 m ² F/A=70.3%	スーパード ラックチャ 鉄骨造	大規模な為制約が少ないフリー ・プラン。西側に開ける配置。
三軒茶屋 キャロット タワー展望 施設 GL+125m	三軒茶屋 キャロット タワー展望 施設 GL+125m	ワンルーム・ワンスペース型	高尾山 二子玉川 駒沢給水塔 ☆ 富士山 高尾山	中規模 F=288 m ² A=1305 m ² F/A=22.9%	ダブルコア 鉄骨造	高層レストラン配置が優先。 東西の展望景観の明確な分離。
調布市 文化芸館 たづくり 展望施設 GL+50m	調布市 文化芸館 たづくり 展望施設 GL+50m	ワンルーム・ワンスペース型	高尾山 秩父山系 ☆ 味の素 ☆ スタジアム ☆ 調布基地 ☆	小規模 F=84 m ² A=1305 m ² F/A=8.4%	四隅コア フリープラン可 鉄骨造	・四隅コア平面で、高層レスト ラン、会議室等他用途が優先。 限られた小スペース計画。
北とびあ 展望施設 GL+88m	北とびあ 展望施設 GL+88m	行き止まり型	東京スカイツリー 飛鳥山公園 ☆ 王子駅 ☆	中規模 F=256 m ² A=1112 m ² F/A=23%	スーパー・ラ ー メン工法 鉄骨造	高層レストラン優先配置
練馬区役所 総合庁舎展望 施設 GL+93m	練馬区役所 総合庁舎展望 施設 GL+93m	行き止まり型	東京タワー ☆ 中野サンブラザ ☆ 横浜ランドマークタワー 富士山 光が丘 ☆ 豊島園 ☆	中小規模 F=150 m ² A=920 m ² F/A=16.4%	ダブルコア 鉄骨造	高層レストラン優先。公共展 望施設が重視されていない。

図 3・10 公共展望施設のフリー・スペースから提供される代表的展望景観と制約的背景

3-5・空間特性と公共性の実態

空間特性における公共性の捉え方を示す特性、状況、記述などを、5つの項目別に捉え、それぞれの段階評価として、公共性が高い、公共性が低い、公共性がみられないの段階として見た。公共性の表れの評価の尺度の根拠は前途（p 27）に基づくが、表中[表3・5・1]内の（ ）内に考慮した細項目を記載した。

（序—4 ■ 4）表3・3、図3・11。それにより以下のような空間特性における公共性の実態を示す傾向が指摘できる。

1・外的特性（都市的スケール）に関する公共性

（1）「不特定多数への貢献」「公開性と透明性」「公的な目的」を明示した公共性

主に地域のシンボル、ランドマークとしての存在を明示して完成した事例が多い。外観デザインが優先であるが、地域に受け入れられた事例である。立地からもアクセスしやすく分かり易い位置に設けられ、地域のランドマークであり、シンボルとなりうる存在であることが公共性を生み出すことに大きく役立った傾向と言える。

（2）「市民参加と合意」が無い形の公共性

地域のシンボルやランドマークとしての役目を担うにも拘らず、「市民参加と合意」の形跡が確認できないまま、完成した事例である。主に総合庁舎複合施設における公共展望施設にこの傾向が確認できる。その背景には強い行政主導を背景にして決定されてきた外観デザインの成り立ちがあると言える。

（3）「公共財の認識」を有する公共性

地域のシンボルやランドマークとしての存在であるが、それに対して「公共財」の認識を持って完成された事例は少ない。北とぴあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設である。その他6件は「公共財」として認識された記述は確認できない。

（4）公共性の5つの項目を有しない事例

本論で設定した公共性を成り立たせる5つの項目を有しない事例である。地域のランドマークとしての位置づけであるが、基本的にプロジェクト自体が民意の賛同を得ることができないまま完成に至った練馬区役所総合庁舎展望施設である。原因は民意を全く無視して進行していった強い行政主導による強制執行であった。

2・内的特性（建築空間）に関する公共性

（1）十分なフリー・スペースによる「不特定多数への貢献」

「不特定多数への貢献」を可能にする十分なフリー・スペースを有する公共展望施設。十分な回遊性と開放性を有し、公的な目的を明示し、達成した事例のケースである。都

庁本庁舎展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設が該当する。北とびあ展望施設はややフリー・スペースが狭い。

(2) 明確な公的な目的を明示した内部空間

公的な目的を明示した内部空間による展望施設の事例。「都民広場」を掲げた都庁本庁舎展望施設、区の第二公民館を掲げた三軒茶屋キャロットタワー展望施設、地域を一望できる場としての誇りを掲げた事例の傾向を見ることができる。

(3) 不十分なフリー・スペースによる公共性

不特定多数への貢献には十分でないフリー・スペースによる公共展望施設の事例。特に調布市文化会館展望施設、船堀タワーホール展望施設に見るフリー・スペースの少なさは公共性への認識の薄さが明らかになる。

(4) 空間内容が明示されず完成に至った事例

内部空間が明らかにされないまま完成した事例がある。文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設は、完成まで明らかにされず、公開性と透明性の観点から公共性が確認できない形の施設と言える。

3・展望景観に関する公共性

(1) 区域を一望できる価値を明示した展望景観の事例

当事例の多くが、市民が区域を一望できる価値を明示し、パノラミックな展望景観を明確に提示できる建築空間を有した展望施設となった。しかし南面レストラン優先の平面計画によるものが多い。

(2) 展望景観の価値認識の低さ

提供される展望景観が市民合意の産物であり、公共財になると言う意識を示した事例は少ない。

(3) 不十分な提供による展望景観

区域や地域の十分な展望景観を提供できる計画になっていない練馬区役所総合庁舎展望施設は、提供する展望景観の公共性はないと指摘できる。

◎公共性が高い／○公共性が低い／×公共性が低い／×公共性が低い

◎公共性が高い／○公共性が低い／×公共性が低い

◎公共性が高い／○公共性が低い／×公共性が低い

◎公共性が高い／○公共性が低い／×公共性が低い

施設名	1・不特定多数への貢献	2・公開性と透明性	3・公的な目的	4・市民参加と合意	5・公共財としての意識
公共展望施設 と展望景観					
東京都庁 本庁舎 展望施設と 展望景観	◎副都心の地理的ランドマークとしての存在 (区域における最高高さの実現) ◎巨大Fスペース (F: 1900㎡, CH=8m) (優れた空間容量の実現) ◎「都民広場」の考え方 (行) 13) ◎「国内外からの来訪者の楽しみ」(行) 13) (区域における最高高さを実現する展望景観) ◎文京区の地理的ランドマークとしての存在 (区域における最高高さの実現) ◎Fスペース 350㎡ (限定された収容人数) ◎レストランにより南北に分析 (限られた展望景観) ◎馬場の地理的ランドマークとしての存在 (15) (区域における最高高さの実現) × レストラン優先、残りの行止り空間、 Fスペース 150㎡ (少ない収容人数と不十分な空間) × 細切れの展望景観 (不十分な展望景観)	◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎回遊できるフリー・スペース ◎分析された展望景観 (外観優先のデザイン) ◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎回遊できるフリー・スペース ◎分析された展望景観 (レストラン優先) × 「練馬の象徴としての高層庁舎」へ疑問 (議) 15) (高層建築への反響が残る) × (内容は公示されず完成)	◎東京の顔としてのシンボル性 (13) (突出したシンボル・デザイン) ◎「都民広場」の考え方 (行) 13) ◎「国内外からの来訪者の楽しみ」(行) 13) (都市を代表する展望景観の提供) ◎「区」の中心施設としてのシンボル (行) 16) × (超高層への賛成) (議) 16) × (市民参加・合意の記録はない) × 「小石川後楽園騒音問題」(議) 16) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	◎「隣りにされなければならない」(13) (高層建築への賛成が残る) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地上約220Mからの高所からの東京の眺望」 (公共財として明示されていない) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	
総合庁舎 複合施設					
練馬区役所 展望施設と 展望景観	◎馬場の地理的ランドマークとしての存在 (15) (区域における最高高さの実現) × レストラン優先、残りの行止り空間、 Fスペース 150㎡ (少ない収容人数と不十分な空間) × 細切れの展望景観 (不十分な展望景観)	◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観	◎「練馬の象徴としての高層庁舎」へ疑問 (議) 15) (高層建築への反響が残る) × (内容は公示されず完成)	◎「隣りにされなければならない」(13) (高層建築への賛成が残る) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地上約220Mからの高所からの東京の眺望」 (公共財として明示されていない) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	
北とびあ 展望施設と 展望景観	◎北区の地理的ランドマークとしての存在 (12) (区域における最高高さの実現) ◎Fスペース 256㎡ (限定された収容人数) ◎北区を代表する展望景観を提示 (行) 12) (優れた空間容量)	◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観	◎北区を代表する展望景観を提示 (行) 12) (優れた空間容量)	◎「隣りにされなければならない」(13) (高層建築への賛成が残る) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地上約220Mからの高所からの東京の眺望」 (公共財として明示されていない) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	
川崎 マリエン 展望施設と 展望景観	◎川崎湾のシンボル・イメージとしての存在 (行) 14) (明確なデザイン提示)	◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観	◎川崎湾のシンボル・イメージとしての存在 (行) 14) (明確なデザイン提示)	◎「隣りにされなければならない」(13) (高層建築への賛成が残る) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地上約220Mからの高所からの東京の眺望」 (公共財として明示されていない) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	
三軒茶屋 キャロレット タワー 展望施設と 展望景観	◎Fスペース 330㎡ (限定された収容人数) ◎360度完全回遊の展望景観を提示 (行) 14) ◎世田谷区の地理的ランドマークとしての存在 (18) (区域における最高高さの実現) ◎Fスペース 288㎡ (収容人数が少な限定) ◎「多くの区民の方々が区を一望できる特長」 ◎(地域のランドマークとしての存在は薄い)	◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観	◎「三軒茶屋・区」の発展のシンボル (行) 18) (歓迎され、個性あるデザインでまとめられる) (明確な方針が適用される) ◎「多くの区民の方々が区を一望できる特長」 ◎「市民文化の拠点として」(行) 17) ◎「富士方向を中心とする山並みの眺望の場」17) (限られた範囲での展望景観) ◎「江戸川を一望出来る展望」19) (公的な目的は明示されず)	◎「隣りにされなければならない」(13) (高層建築への賛成が残る) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地上約220Mからの高所からの東京の眺望」 (公共財として明示されていない) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	
都庁 文化会館 タワー 展望施設と 展望景観	◎Fスペース 84㎡ (不特定多数には狭い) ◎(西側に限定され、狭い範囲の展望景観を提示)	◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観	◎「市民文化の拠点として」(行) 17) ◎「富士方向を中心とする山並みの眺望の場」17) (限られた範囲での展望景観) ◎「江戸川を一望出来る展望」19) (公的な目的は明示されず)	◎「隣りにされなければならない」(13) (高層建築への賛成が残る) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地上約220Mからの高所からの東京の眺望」 (公共財として明示されていない) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	
船越 タワー 展望施設と 展望景観	◎Fスペース 108㎡ (収容人数が限定) 極小平面 ◎(完全回遊であるが、極小のため不特定多数への 提供に不利)	◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観	◎「江戸川を一望出来る展望」19) (公的な目的は明示されず)	◎「隣りにされなければならない」(13) (高層建築への賛成が残る) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地上約220Mからの高所からの東京の眺望」 (公共財として明示されていない) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	
市川アイ リンク タワー 展望施設と 展望景観	◎市川市の地理的ランドマークとしての存在 (区域における最高高さの実現) ◎Fスペース (F: 1010㎡, 2層) (優れた十分な空間特性を有する) ◎展望景観を不特定多数に提供できる規模 (優れた十分な空間特性からの提供)	◎最寄駅からスムーズなアクセスと明示 (優れた立地とアクセス) ◎「行」に空間だが、明確な展望景観 ◎「行」に空間だが、明確な展望景観	◎「市川市のシンボルとしての位置付け」(議) ◎「江戸川を一望出来る展望」19) (公的な目的は明示されず)	◎「隣りにされなければならない」(13) (高層建築への賛成が残る) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地上約220Mからの高所からの東京の眺望」 (公共財として明示されていない) × (公共財の意識を示す記録はない) ◎「地区を一望できる眺望」(行) 16) (高層建築への反響が残る) × (完成時も巨額投資への市民の反対運動が 続く) 15)	

・(行) 行政関係者、(委) 委員会、(議) 議会、(市) 市民会議、(一) 一般市民の結果 (七)、広報誌等 (広)

表3・3 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の空間特性と公共性を捉える特性、状況、記述など

■ 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の空間特性と

「公共性」を捉える特性、状況、記述などの実態傾向

— 外的特性（都市的視点）、内的特性（建築空間）、展望景観 —

◎公共性が高い／○公共性が低い／×公共性がみられない

公共展望施設と展望景観		空間特性における「公共性」の実態		
		外的特性（都市的視点）	内的特性（建築空間）	展望景観
総合庁舎複合施設	東京都庁本庁舎展望施設と展望景観			
	文京シビックセンター展望施設と展望景観			
	練馬区役所総合庁舎展望施設と展望景観			
総合文化複合施設	北とびあ展望施設と展望景観			
	川崎マリエン展望施設と展望景観			
	三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観			
	調布市文化会館たづくり展望施設と展望景観			
	船堀タワーホール展望施設と展望景観			
	市川アイリンクタウン展望施設と展望景観			
	高層集合住宅複合施設			

図 3・11 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の空間特性と公共性の実態

3-6・小結と考察

(1) 公共展望施設の空間特性からの指摘

① 公共展望施設の都市的スールの分布—都心周辺に位置

都心中心部における営利展望施設の分布と異なり、その周辺部に、その地域のシンボリック的存在として位置する。公共展望施設を内包する高層建築は、地理的ランドマークとして地域の重要な役割を担うシンボル・ゾーンや拠点等、地域を象徴する場に登場し、公共展望施設はその頂部に生みだされた。その地点は地域の交通結節点に近く、乗入れ鉄道路線が集中し、最寄駅からアクセスし易い場所にある。また地域の風景で突出した高さを有し、高所に公共の場が作られた。公共展望施設を内包する高層建築を決定づけるデザイン・コンセプトは議会録から外観優先の記述が主であったことが分かる。公共展望施設への意識はそれを有する高層建築のシンボル性が第一で、公共展望施設は二義的な位置付であった。

② 公共性を示す「フリー・スペース」の限定された面積

建築プログラムと内部空間構成の傾向から、公共展望施設は高層複合プログラムの頂部に位置し、公共性を示す「フリー・スペース」は展望施設階面積、建物全体延床面積、敷地規模からは小さい比率で限定された面積となる。その為、限られた面積での他用途との競合により配置され、完全 360 度回遊型は少なく、多くの事例が部分限定の一部回遊型か、行き止まり型の中途半端な動線計画となる。その背景には 1990 年代に初めて登場した公共展望施設の規模設定（小～中規模）があり、不特定多数を許容できるフリー・スペースの十分な確保に至らなかった状況があったと言える。東京都庁、市川アイリンクタウン公共展望施設はフリー・スペースの十分な規模状況から、将来の不特定多数の許容を配慮した計画と評価できる。

③ 展望景観の他用途との競合のプランニングによる提供範囲の制約

提供される展望景観は完全な 360 度展望範囲を提供するのは 2 件のみである。その他は部分的で、分断的であり、他用途との競合のプランニングにより提供範囲は制約されている。運用では広域に展開する視対象（富士山等）と地域固有の視対象とを組み合わせる等表示する等の工夫がなされている。展望景観についての価値論議は明確に論議された記録は殆ど散見できず、公共展望施設を有する高層建築の外観優先の意識が重要視されていた。

本論 9 件の公共展望施設は高層建築に組み込まれ、地域の主要地点に位置することに価値がある。何故なら地域の新たなシンボリック位置と、頂部の象徴的位置づけは、地域風景の立役者であり、同時に都市の変貌を伝える公共の場となるからである。それは東京圏域では 1990 年代頃から獲得された。「公共の財産」としての、都市の高層建築の頂部の公共の場と、提供される貴重な展望景観である。

④ 限られた「フリー・スペース」と二義的扱いとしての展望施設

しかし、都市を展望する高所の公共性を提供する場—公共展望施設の「フリー・スペース」の規模総体は限られている。規模設定と他用途の競合によるプランニングの不足不備が多く散見される。その背景には、公共展望施設を有する高層建築への、地域の新たなシンボル性への外観優先デザインの傾向があり、また飲食等の営利優先エリアの優先による「フリー・スペース」の二義的扱いがあったことが多くの議会録等からも明らかになった。「公共の財産」としての高層建築頂部の場と提供される展望景観の価値を明確に論議することなく、実現化へと進んだ結果と言える。巨大都市における高所の貴重な公共展望の場と展望景観の十分な価値論議を踏まえた施設の計画、整備と活用の在り方が今後の課題となると考えられる。

(2) 公共性の捉え方からみる空間特性

① 広い地理的な公共性と容量設定における「不特定多数」の対応

「不特定多数」の為にとという視点から見ると、都心の限られた地価の高騰するエリアに存在する営利展望施設とは異なり、周辺地区の地理的にシンボリックな建築として存在する公共展望施設の分布状態は、限られた都心中心部の枠を超した、より広い地理的な公共性を有しているとも見れる。また単体建築としては「フリー・スペース」の内部空間の容量等からは対象とする「不特定多数」の捉え方の違いが見えてくる。東京都庁本庁舎展望施設を筆頭に「不特定多数」の設定に大きな差異があるが、その建築プログラムで夫々、当時としてのプランニングの工夫がみることができる。しかし都庁と市川アイリンクタウン以外は設定容量の少なさが感じられる。

② 「開かれた空間」のデザインにおけるバラツキ

「開かれる・開放・公開される」意識が建築デザインに及ぼす結果として、公共性を体現できる「フリー・スペースの回遊性を重視し計画されるべきであるが、開放できる「フリー・スペースの確保することで終始した事例も多い。空間形成上は「開かれた空間」のデザインにバラツキがあることが分かる。回遊性を重視したものと回遊性を満たさず滞留タイプとしたものなど背景となる建築プログラムの関係等から、事例プロジェクト夫々の「開かれる」等の意味合いの解釈に大きな差異が見られる。

③ 建築外観のシンボル性が担う地域のシンボル性

「地域の」などの名目を空間特性で如何に表現するかについては、建築外観のシンボル性で応えており、地域のシンボルとすることで、その公共性を背負った名目を明示することが行われて行った事例が多い。公共展望施設は其中で二義的な存在であった。

④ 「市民参加」などの状態が空間特性に及ぼす影響

「市民参加」などの状態が空間特性に及ぼす影響として分かるのは、初期段階で基本計画にそのイメージが盛り込まれた調布市文化会館たづくりの展望施設のデザインのみがあるが、残念ながら実施は全く別案となった。しかし空間特性そのものに直接的に影響を及ぼす市民参加等の役割を如実に示すものとして注目すべき事例であったと言える。

⑤ 「公共財としての意識」の意味合いを空間特性に反映させる試み

「公共財としての意識」を空間特性に反映させることは明確にはできないが、地域や地区におけるシンボルとしてのデザイン性などから、「公共財」としての意味合いを持たせる傾向が見ることができる。三軒茶屋キャロットタワーの外壁の色合い等に見る親しみのある建築デザインが「公共財」を意味するものとして機能し、公共財としての意識を空間特性にも反映させる試みとして考えられる点である。しかし公共展望施設そのものに関しては、内部空間構成などには明確に「公共財」として謳われた経緯は散見できない。

公共性の要因を満たす空間特性の在り方は複合し模索されて実施されたが、夫々のプロジェクトにおいて、本論で設定する5つの項目を全て備えた事例はないと言える。

(3) 空間特性と公共性の実態

①公共性を捉える項目がバランスよい事例

公共性の項目の表れをみると、本論で設定する項目を全て良く示している事例が極めて少ないことがわかる。公共性を捉える上で各項目が十分に機能し、バランスよい傾向のものとして見られるのは、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設と北とびあ展望施設である。外観としても、内部空間としても、提供される展望景観としても公共性の項目がバランスよく実現できたとみることができる。

②極めて小規模な空間特性の事例の公共性

また逆に公共性を示していないのは調布市文化会館たづくり展望施設と船堀タワーホール展望施設で、極端に狭い空間が公共性を捉える上で極めて不利に働いたと見られる。プロジェクト初期の公共性への意識は高いと捉えられた事例ではなるが、実現化したフリー・スペースの規模は極めて小さいため、不特定多数への対応からして不利であり、公共性を十分に示すまでには至らない施設となってしまったと言える。

③偏った形の公共性を示す空間特性

更に偏った空間特性で公共性を示しているのは東京都庁本庁者展望施設である。巨大な

規模設定が大きく働いている。上記の調布市文化会館たづくり展望施設と船堀タワーホール展望施設と規模的には対局にあり、外観優先のデザインが生み出した巨大な空間が、不特定多数への許容力という点で公共性を示すに多大に貢献していると言える。

④公共性がみられない事例の空間特性

それらに比べ空間特性の外観に反して、内部空間、展望景観に公共性が見られない状態と見られるのが文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設である。フリー・スペースの規模がやや不足気味でもあり、加えて内部空間に公共性を受け入れる許容力のある平面計画がなされていない点が、十分な公共性を示しえない状況をもたらしていると言えよう。

第3章 注、図・表

注

- 注1) 筆者作成(市販地図に、現状調査を元に筆者作成)。
- 注2) 筆者作成。各外観写真によりシンボリック景観と高層建築物における位置づけと周辺景観との関連を見る。筆者作成。図中写真(都庁：建設誌。文京：新建築誌。市川：開発資料。三軒茶屋、練馬、船堀：区報。北：案内資料。調布、川崎：市報)。周辺交通の欄より最寄駅との近さを記入する。
- 注3) 文京区基本計画における重要拠点。文京区都市マスタープランの都市核として再整備された。
- 注4) 筆者作成。住宅地図より筆者が約1km 円内の10階以上の建築物を取り上げ垂直方向の高さ(階数)比較を行った。
- 注5) 筆者作成。三軒茶屋キャロットタワー周辺の直径約1km 内の10階以上の建築物をマーキングした。(住宅地図より読み取り)
- 注6) 筆者作成。各議事録(注12)～注20)による外観優先のデザインの方向性を確認。
- 注7) 筆者作成。関連資料、パンフレット等から作成。
- 注8) 筆者作成。関連資料、パンフレット等から読み取り作成。
- 注9) 筆者作成。各図面より面積数値読み取り、現地調査により作成。
- 注10) 筆者作成。各図面より面積数値読み取り、現地調査により作成。
- 注11) 筆者作成。各図面より面積数値読み取り、現地調査により作成。
- 注12) 昭和59年(1984年)第3回北区定例議会会議録。(2月1日) p.60. 戸枝正弘区議意見、北本区長答弁に「飛鳥山タワーよりも高い建築物と北区のシンボル」についての記述が残る。
- 注13) 平成3年(1991年)新都庁舎建設特別委員会速記録(6月19日) p.2 布津庁舎管理部長の公共展望施設に関する説明記録に残されている。また、指名設計競技にて多くの案が巨大な施設の頂部デザインが為され、同時に巨大な展望施設が提言されている。「東京都庁舎指名設計競技応募案作品集」特集号、PROCESS ARCHITECTURE, (株) プロセス・アーキテクチャ p.53 に掲載される。
- 注14) 平成3年(1991年)第6回川崎市議会定例会会議録(11月25日)、p.31 野中信行港湾局長による説明。
- 注15) 平成2年(1990年)第三回練馬区定例議会会議録(3月2日)、p.198 .片野令子区議等による追求質問にみる。
- 注16) 昭和63年(1988年)第一回文京区定例議会会議録。(3月1日)、p.60. 川井剛利区議の質疑に対する遠藤区長答弁に見る。
- 注17) 調布市市民プラザ(仮称)基本計画書、平成元年10月調布市 p.14, p.59 に施設機能の性格付けの考え方として記される。
- 注18) 平成8年(1996年)第三回世田谷区議会定例議会録。(9月30日) p.4. 大場区長・大塚助役の説明に記述が残される。
- 注19) 昭和62年(1987年)江戸川区定例議会会議録第15号・第四回定例会(12月1日) p.23. 渡辺清一区議の提言と中里区長答弁記録に残されている。公共展望施設の設置とそこから後世に伝える展望景観の価値の提言が、区議から為されている。「こうした人たち(若い世代と多くの区民の層)に江戸川文化興隆の歴史を示し、(中略)未来へのメッセージとなるようなもので芸術性にあふれたもの、そこに登れば区が一望に見渡せ、移り変わりゆく江戸川区をこの目ではっきり見ることができ、江戸川区のシンボルタワー」との提言である。
- 注20) 平成16年(2004年)9月定例市川市議会定例議会録、(9月17日) p.339. 阿倍寛治市議員質問と田草川街づくり部長説明。
- 注21) 筆者作成。図中図面は練馬、船堀、川崎は筆者。他各案内資料。

注 22) 現地調査にて著者作成。(都庁展望写真は同案内誌 より)

図・表

- [図 3・1] 筆者作成。関連資料より。[図 1・4・2] に加筆。
- [図 3・2] 筆者作成。関連資料、現地調査より。
- [図 3・3] 筆者作成。関連資料より。
- [図 3・4] 筆者作成。関連資料、住宅地図より。
- [図 3・5] 筆者作成。関連資料より。
- [図 3・6] 筆者作成。関連資料より。
- [図 3・7] 筆者作成。関連資料より。
- [図 3・8] 筆者作成。関連資料より。
- [図 3・9] 筆者作成。関連資料、現地調査より。
- [図 3・10] 筆者作成。関連資料、現地調査より。
- [図 3・11] 筆者作成。
- [表 3・1] 筆者作成。関連資料、議会録より。
- [表 3・2] 筆者作成。関連資料より。
- [表 3・3] 筆者作成。関連資料、議会録より。

第4章

東京圏域における高層建築に内包される 公共展望施設の活用状況と公共性の実態

- 4-1・研究の対象と方法
- 4-2・公共展望施設の開業後の活用へ
- 4-3・公共展望施設の活用—時間と入場者
- 4-4・管理の主導者の活用方針について
- 4-5・公共展望施設と展望景観の活用状況
- 4-6・活用における管理の主導者—関係部署と活用の構図
- 4-7・公共展望施設と展望景観の活用における成果と課題
- 4-8・活用状況と公共性の実態
- 4-9・小結と考察

第4章 注、図・表

4-1・研究の対象と方法

本章では、研究対象は東京圏域の高層建築に内包される全ての公共展望施設の9件とし、その公共性の在り方と活用状況の実態を明らかにすることである。公共性は前章同様、序論で整理した「不特定多数への貢献」「公開性と透明性」「公的な目的」「市民参加と合意」「公共財としての意識」の5つの項目から公共性の実態を評価した。「活用」は具体的には展望の場とそこから提供される展望景観が不特定多数の人々に開放・公開されるなど、公共性が発現・認知された後、活用された状態と捉える。公共性は一般に活用されて初めて公共性の意味を為すと考えるという観点から捉える。そこから活用の状況がどのようなものか、関連文献資料の収集、現地調査、データ、ヒアリング、プロジェクト記録、議会録等の記述を基に分析し、次の6項目で整理した。

- ①開業からの活用
- ②時間と入場者
- ③管理主導者の方針
- ④活用アイテムと状況
- ⑤活用の構図
- ⑥公共展望施設と展望景観の活用の成果と課題。

4-2から4-7の各章はこの各項目に対応する。4-8は実態の評価をまとめた。

4-2. 公共展望施設の開業後の活用へ

第1章で整理したように、東京圏域では高層建築に内包される公共展望施設は1990年代から2019年現在まで9件登場した。注1)、注2) これらの公共展望施設は、施設が設置されている建築物の機能構成から、総合庁舎複合施設設置型、総合文化複合施設設置型、高層集合住宅複合施設設置型に分けられる。活用年数と主な活用状況を示す。これらの公共展望施設は施設廃止や用途変更はされず活用が継続されている。時として主導者による用途変更や閉鎖をする営利展望施設とは違い、開業からの継続は行われている。注3) 総合庁舎複合施設には開業時に反対意見が見られる。[図4・1]

4-3・公共展望施設の活用—時間と入場者

(1) 活用の時間帯

午前から夜間に及び、本件9件の活用時間帯は類似している。

公共展望施設	開館時間																								休館日		
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23		24	
東京都庁本庁舎 展望施設(北)north																											元旦除く年末年始、第二、四月曜
展望施設(南)south																											元旦除く年末年始、第一、三火曜
文京シビックセンター展望施設																											年末年始12月29日～1月3日、5月第三日曜
練馬区役所総合庁舎展望施設																											年末年始、第四日曜
北とびあ展望施設																											年末年始12月29日～1月3日
川崎マリエン展望施設																											年末年始12月29日～1月3日
三軒茶屋キャロットタワー展望施設																											年末年始、第二水曜
調布市文化会館たづくり展望施設																											年末年始、臨時日2回
船堀タワーホール展望施設																											年末年始、12月23日～1月4日
市川アイリンクタウン展望施設																											年末年始、第一月曜

図4・2 公共展望施設の開館時間 注36)

(2) 入場者数の把握と明示

入場者数はヒアリングの結果〔表4・1〕、記録されているケースと、記録が無いものがある。またデータ集積を行っているケースと、行っていないケースがある。展望施設の入場者数の把握と明示の実情は違いがある。ヒアリングから入場者数の傾向を示す。管理者の姿勢で入場者数のデータを把握し、公開するケースと、またデータを把握していないケースとが、その展望施設の活用においても基本的姿勢であると考えられるため活用の状況把握に関し、管理の主導者の姿勢の違いが明らかになった。〔図4・3〕因みに入場者数の開示については営利展望施設関連は企業方針などで公開しないケースが殆どであることも分かった。

■公共展望施設の来場者数に関する記述（ヒアリング及び各団体資料などより）

公共展望施設	展望施設の来場者数	回答部署及び関連データ	注)	
総合庁舎複合施設	東京都庁本庁舎展望施設	平成 3 (1991 年度) 2,488,742 人 平成 25 (2013 年度) 1,316,630 人	東京都財務局・回答・提供 開業時から減少しているが、最近では好評の傾向にある。	5)
	文京シビックセンター展望施設	平成 22 (2010 年) 2 月 3 日～9 日、1 週合計 5140 人 (来庁舎合計 60246 人・週) →これより類推して、約 264342 人/年間	文京区施設管理部施設管理課・回答・提供 「文京シビックセンター来調査数等調査委託報告書」 平成 22 年 (2010 年) 3 月より	38)
	練馬区役所総合庁舎展望施設	来場者数のデータは取っていない	練馬区施設管理部回答	39)
総合文化複合施設	北とびあ展望施設	来場者数のデータは取っていない	北区地域振興部地域振興係・回答・提供 北とびあの 1 日平均来館者数 4149 人、年間稼働日数 357 日として 年間来館者数は約 148 万人、(北とびあ満足度調査及び来館者数調査)	40)
	川崎マリエン展望施設	来場者数のデータは取っていない	管理事務所・回答 川崎港まつりで会場となる 2 日間で会館には約 20 万人が来場。	41)
	三軒茶屋キャロットタワー展望施設	展望ロビー利用人数 217,280 人 ランチ・ディナー :63,590 人, パー・カフェ : 56,121 人, 会議室 :10,466 人, 合計 :347,457 人	世田谷区地域振興課・回答・提供資料 平成 26 年度世田谷区立世田谷区民会館第二別館事業報告より (指定管理者フジランド)	42)
	調布市文化会館たづくり展望施設	来場者数のデータは取っていない	調布市地域振興課・回答	43)
	船堀タワーホール展望施設	展望台への塔乗者数は年間約 10 万人	管理事務所・回答 施設全体への来館者数は年間約 200 万人	44)
↓ 住宅高層複合施設	市川アイリンクタウン展望施設	来場者数のデータは取っていない	市川市地域振興課・回答 / 年末年始初日の出観賞への応募は 300 人定員に対し約 20 倍の競争率で約 6000 人の応募あり	45)

表 4・1 公共展望施設の入場者数についての、管理の主導者による把握状況 注 37)

公共展望施設のフリー・スペース床面積 F (㎡)

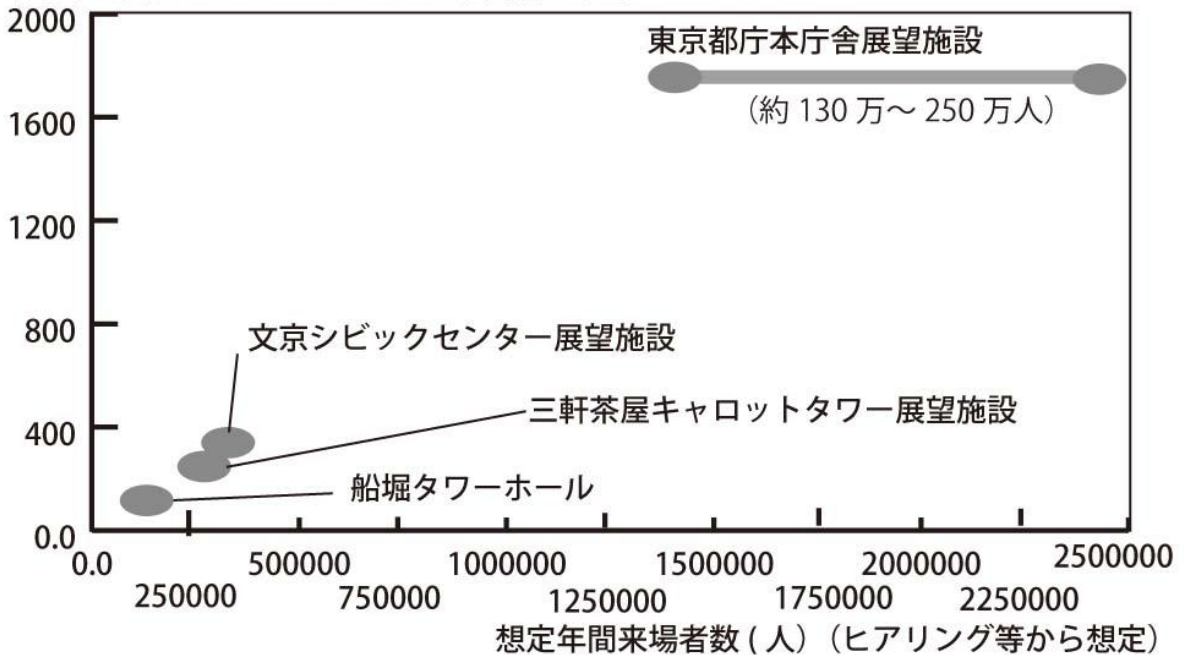


図 4・3 公共展望施設の入場者数の傾向 注 46)

4-4・管理の主導者の活用方針

(1) 活用方針の有無と明確化

展望施設フリース・ペースと展望景観の活用における管理の主導者へのヒアリングから活用方針が明確にされているものと、いないものがあることが分かった。活用方針が明確にされているものは9施設中、4施設であるが、その方針は夫々異なる。東京都庁本庁舎展望施設は観光を主方針とし、北とびあ展望施設は展望景観の鑑賞を主方針とし、川崎マリエン展望施設は港湾景観を軸とした子供達への地域教育的な展望景観の鑑賞を主方針とし、三軒茶屋キャロットタワー展望施設は区の第二公民館の活用を主方針としている。それ以外については、活用の指針は無いとの回答を得た。[表4・2]

活用方針に関してのヒアリングにおいては、それぞれの姿勢の違いが浮き彫りになってきたが、活用の方針や指針を「無い」との回答と併せて、「わからない」「現在は模索中」であるとの回答を聞くケースもあった。

(2) 部署間の連携の有無

管理の主導者として関係する部署間の連携は、行われているケースと、為されていないケースに分けられる。関係部署間の連携がこれまで為されているものは北とびあ展望施設に関する管理部署間である。他の展望施設は関係部署間の連携は行われていない状況であることが同上ヒアリングから分かった。[表4・2]活用方針と部署間連携の有無により9件夫々の姿勢の違いが明らかになった。

関係する部署間に対してのヒアリングでは、どの部署が主体的に管理運用や活用方針を定めているかを明確な回答を得るものもあり、部署間の公共展望施設に対する認識や温度の違いが浮き彫りになるケースも散見した。川崎マリエン展望施設に関してはその顕著な事例であると言える。市川アイリンクタウン展望施設に関しては、現在模索中であり、色々な試みを検討中であるとの回答を得たが、明確に部署間をまとめるなど方針を打ち出せる部署の不在的な状況が伺い知れた。

表4・2 公共展望施設と展望景観の活用方針（ヒアリング結果）注47)

- △：活用方針が明確にされているもの
 ▼：活用方針がないもの。
 ◇：部署間の連携がなされているもの
 ◆：部署間の連携がないもの
 ☆：多様な活用が行われているもの

注)

公共展望施設と展望景観	公共展望施設のフリー・スペースと展望景観の活用状況のヒアリング結果	ヒアリング対象・関連各課(管理部署の主導者)*	
総合庁舎複合施設	東京都庁本庁舎展望施設と展望景観	△観光主体を維持する方針 ・一般開放、長時間、無料休憩が可能 ・多少、貸しイベントに使用 ・来訪者は年々増加。国内外来訪者が多い	・東京都財務局* (一括管理) 5)
	文京シビックセンター展望施設と展望景観	▼活用への方針はなし。 活用の方向性を模索中(夜間景観利用等) ◆部署間の活用連携の取組はない。 (富士を見る景観100選は周知されず) ・一般開放・展望景観と区議会場を鑑賞 ・長時間、無料休憩が可能	・文京区施設部* ・区観光推進課 ・住宅課 38)
	練馬区役所総合庁舎展望施設と展望景観	▼活用への方針はなし。 ・一般開放・展望景観とギャラリー使用	・練馬区施設部* ・区観光推進課 ・都市計画課 39)
総合文化複合施設	北とぴあ展望施設と展望景観	△展望景観の鑑賞を主にする方針 ◇行政内で十分な連携を図り、活用展開する ・一般開放、鑑賞用ベンチ設置、展示企画 ・鉄道ファン等の撮影絶好ポイント提供 ・北とぴあ使用に伴う食事の集いの場	・(公)北区文化振興財団* ・北区地域観光振興課 40)
	川崎マリエン展望施設と展望景観	△地域教育的な展望景観鑑賞を主にする方針 ◆部署間の連携はない。各部単独活用 ・一般開放、教育的題材の提供 ・季節歳時イベント(初日、花火など) ・展望景観と工場夜景等を題材にした企画(活用の模索中)	・川崎市労働局産業振興部* ・(社)川崎港振興協会 ・ブランド戦略室 41)
	三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観	△世田谷区第二公民館としての方針 ◆部署間の連携はない。 ☆多様な活用が行われている。 ・一般開放・展望景観とギャラリー使用 ・指定管理者(フジランド)の自主企画 ・ジャズ教室、花火大会イベント等 ・FMせたがや放送ブースとイベント等	・世田谷区(公)せたがや文化財団 ・区地域振興課* 42)
	調布市文化会館たづくり展望施設と展望景観	▼活用への重点的な方針はなし。 ◆部署間の連携はない。 ・一般開放、長時間鑑賞、休憩場	・調布市施設部* ・地域振興課 ・都市計画課 43)
	船堀タワーホール展望施設と展望景観	▼活用への重点的な方針はなし。 ・一般開放、展望景観鑑賞	・江戸川区管理事務所* 44)
	市川アイリンクタウン展望施設と展望景観	▼活用への重点的な方針はなし。 ◆部署間の連携はない。 ☆多様な活用が行われている。模索試行中。 ・一般開放・展望景観とギャラリー使用 ・各種展示、交流企画等 ・コンサート企画など ・地域自主参加受け入れ中 ・季節歳時鑑賞(初日、夏花火等)	・市川市地域振興課* ・観光交流振興課 ・都市計画課まちづくり街並み課 45)

4-5・公共展望施設と展望景観の活用状況

(1) 活用状況と活用アイテム

公共展望施設 9 件のフリー・スペースの活用状況を現地にての調査や、関連する広報媒体など、また関連する文献などから、から活用アイテムが以下に整理できる。1・鑑賞、憩い、集い、飲食。2・情報、広報、展示。3・教育。4・観光。5・景観まちづくり。6・景観評価。7・その他。1は展望景観を求めての憩いの場や集い、飲食の場としての活用。2は地域情報の提供や文化活動の展示の場としての活用。3は展望景観を題材に地域の景観の教育教材等としての活用。4は地域の観光資源としての展望景観の提供の場としての活用。5は提供される展望景観による景観まちづくり行政に関する資料への活用。6は提供される展望景観の設置自治体による評価と設置自治体以外の機関による評価の活用。7はその他として建築物の屋上階の広域防災拠点としての関連等の活用とした。単一の活用アイテムだけでなく、「スペースの主な活用」に多様な「情報媒体等の掲載による活用」も加わることで、幾つかのアイテムが複合した形で活用されていることが確認できる。

[表4・3]

(2) 活用状況—場所的活用

フリー・スペースの空間利用として、1・の部分では鑑賞が基本と考え、それに付随した憩い、集い、飲食といった活用が見られる。加えて、2・の部分では、情報・展示としての場の活用が見られる。北とびあ展望施設、川崎マリエン展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アリンクタウン展望施設のフリー・スペースは展示会場としても活用が為されている。東京都庁本庁舎展望施設は観光物産販売スペースとしても活用が為されている。[表4・3]内■

空間利用としての活用は、場所の特性を活かし主に展望施設の要である展望鑑賞の場を、フリーなラウンジ的な設えのケースが多く、憩い、軽い集いなどで必要になる軽い飲食やレストラン機能を持つエリア（厨房などのエリアも含めたエリア）と近接するように設えられえているケースが多く、プランニングとしては、全く無償のエリアであるフリー・スペースと有償で営業する主にレストラン部分と、その境界ゾーンを明白に設定して活用する形となっている。

(3) 活用状況—広報媒体の資料から見る活用

また提供される展望景観を広報媒体としての活用状況が確認できる。東京都庁本庁舎展望施設と展望景観は観光スポットの役割に特化し、膨大な数の広報資料に掲載され、観光資源としての役目を担っている。文京シビックセンター展望施設と展望景観は区の観光ガイドマップに掲載される。練馬区役所総合庁舎展望施設と展望景観は街歩きガイドマップに掲載される。北とびあ展望施設と展望景観、川崎マリエン展望施設と展望景観は教育教材

と区の観光ガイドマップ、イメージ戦略、景観まちづくりへの活用と区を代表する景観百選や夜景遺産に選定活用されている。三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観、調布市文化会館展望施設と展望景観は街歩きガイド等の観光情報として、まちの風景づくり、景観計画に役立てられている。船堀タワーホール展望施設と展望景観は景観計画に掲載され、区の景観百選に選定されている。市川アイリンクタウン展望施設と展望景観は市景観百選と夜景遺産に選定され、街歩き等の市内観光、地域広報と景観まちづくりに活用されている。[表4・3]内◎

(4) 活用アイテムが多岐にわたる施設

活用アイテム1～7の多岐に及ぶものは総合複合文化施設の北とぴあ展望施設、川崎マリエン展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設と集合住宅複合施設の市川アイリンクタウン展望施設である。特に市川アイリンクタウン展望施設は多岐にわたる活用状態である一方、模索試行中との回答を得た。

これは営利展望施設が、展望鑑賞を主にした憩いや飲食の営利目的の空間活用にあるのに対して、公共展望施設は無償でありながら多岐に及ぶ活用が為されていることが確認できる。加えて事例の関係者へのヒアリングからは、多岐に及ぶ活用を許可する姿勢を有しながら、その活用が定まらない、もしくは運用の戸惑いの様相も伺い知れた。

また多様な活用には、教育や観光、景観まちづくりなどへの展開も確認できる。それらは後述とする。(4-7)

(5) 展望景観のインターネット上の掲載

上記の活用アイテムの全般に関連し、公共展望施設から提供される展望景観はインターネット上でも多く掲載活用が為されている。主に一般来場者や地域からの投稿によるもので、様々な形で展望景観の魅力等を伝えようとする動向がある。注48)

インターネット上の投稿に多くの展望景観のビジュアルが提示される。殆どは個人的な思いや、メッセージと併せた展望景観の映像である。これについては展望施設全般に行われているネット上の状況であり、営利性や公共性の類別関係なしに、日々多くの映像等が投稿されている。

表 4・3 公共展望施設と展望景観の主な活用状況 注 49)

□公共展望施設と展望景観の活用の状況

() : フリー・スペース面積, ■ : スペースの主な活用, ◎ : 情報媒体等の掲載による活用, —— : 明確な活用なし

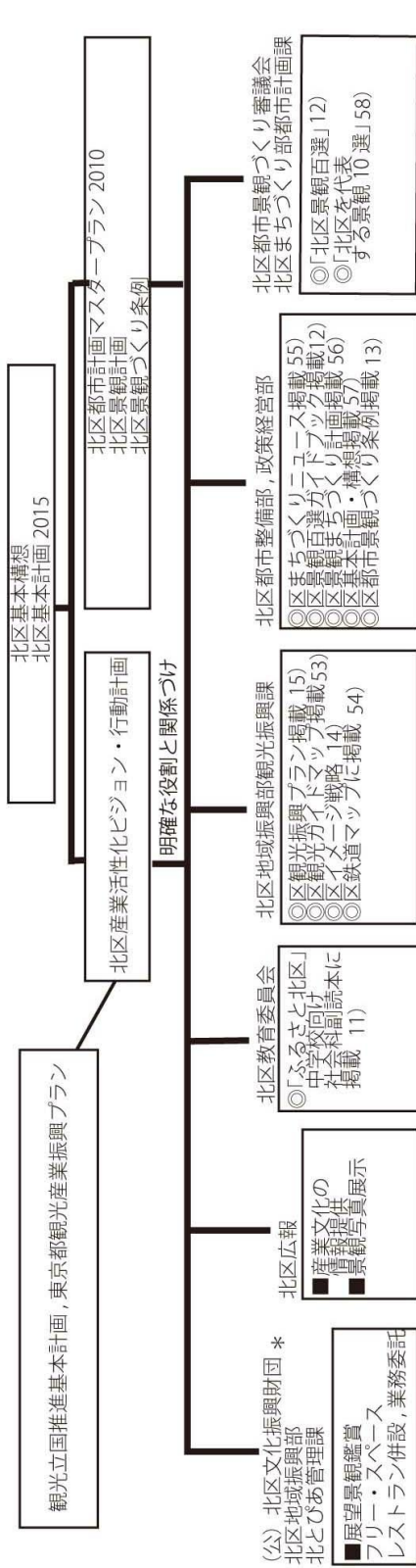
公共展望施設と展望景観の主な活用の状況 注)								
公共展望施設と展望景観 ()	1・鑑賞、憩い 集い、飲食	2・情報、広報 展示	3・教育	4・観光	5・景観まちづくり	6・景観評価	7. その他	
総合庁舎複合施設	東京都庁本庁舎展望施設と展望景観 (1900 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (レストラン別設・カフェ併設)	◎観光パンフレット (膨大量)	——	■観光スポット ◎観光パンフレット ■物産販売ブース	——	——	・都市防災拠点 上部ヘリポート
	文京シビックセンター展望施設と展望景観 (350 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (レストラン併設、 カウンター併設)	——	——	◎区観光ガイドマップ掲載 50)	◎区景観基本計画に掲載 51)	◎「富士の見える 景観百選」に 選定 7)	・都市防災拠点 上部ヘリポート
	練馬区役所総合庁舎展望施設 (150 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (レストラン別設)	——	——	◎街歩き観光マップ掲載 52)	——	——	・都市防災拠点 上部ヘリポート
総合文化複合施設	北とびあ展望施設と展望景観 (256 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (レストラン別設)	■産業文化の 情報提供 ■景観写真展示	◎「ふるさと北区」中学校 向け社会科 副読本に掲載 11)	◎区観光振興プラン掲載 15) ◎区観光ガイドマップ掲載 53) ◎区イメージ戦略 14) ◎区鉄道マップに掲載 54)	◎区まちづくりニュース掲載 55) ◎区景観百選ガイドブック掲載 12) ◎区景観まちづくり計画掲載 56) ◎区基本計画・構想掲載 57) ◎区都市景観づくり条例掲載 13)	◎「北区景観百選」 12) ◎「北区を代表 する景観 10 選」 58)	——
	川崎マリエン展望施設 (330 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (下階に レストラン別設)	■港湾関係の 情報提供 ジオラマ展示 16)	◎「港湾・海事 に関する理解 小・中学校 対象冊子掲載 10)	◎川崎産業観光読本掲載 18) ◎川崎産業観光ガイド掲載 59) ◎川崎市観光ガイド掲載 59) ◎川崎工場夜景パンフ掲載 60)	◎市報市制 70 周年事業掲載 17) ◎川崎市景観計画に掲載 61) ◎川崎シティープロモーション 戦略プランに掲載 20)	◎日本夜景遺産 認定 19)	——
	三軒茶屋キャロットタワー展望施設 (288 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (レストラン別設、 カフェ併設)	■生活・文化の 情報提供 ■放送サテライト スタジオブース	——	◎新感覚街歩きガイド 世田谷街並図鑑掲載 23)	◎「風景づくり通信」掲載 22) ◎区基本計画に掲載 24) ◎区の風景づくり計画に掲載 25)	——	・広域避難 救助拠点
高層集合住宅複合施設	調布市文化会館たづくり展望施設と展望景観 (64 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (レストラン別設)	——	——	◎調布観光情報誌掲載 「絶景の見える展望室」 28)	◎調布市景観計画に掲載 27)	——	・都市防災 拠点、上部 ヘリポート
	船堀タワーホール展望施設と展望景観 (108 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (離れた下階に レストラン別設)	——	——	——	◎江戸川区景観計画に掲載 区民が発見した江戸川らしさ 「富士山が見える風景」 31)	◎「江戸川百景」 に選定 30)	——
市川アイリンクタウン展望施設と展望景観 (1010 m ²)	■展望景観鑑賞 フリー・スペース (カフェ併設)	■地域関連展示 ■市川市情報 コーナー	■地域関連展示	◎市川市タウンガイド・ 観光ガイドに掲載 (市川市観光協会) 32) ■市川市観光案内と 物産案内・販売 32)	◎まちづくり関連広報に掲載 62)	◎新日本三大夜景・ 日本夜景遺産に 選定 33) ◎「いしかわ景観 百選」に選定 34)	——	

4-6・活用における管理の主導者—関係各部署と活用の構図

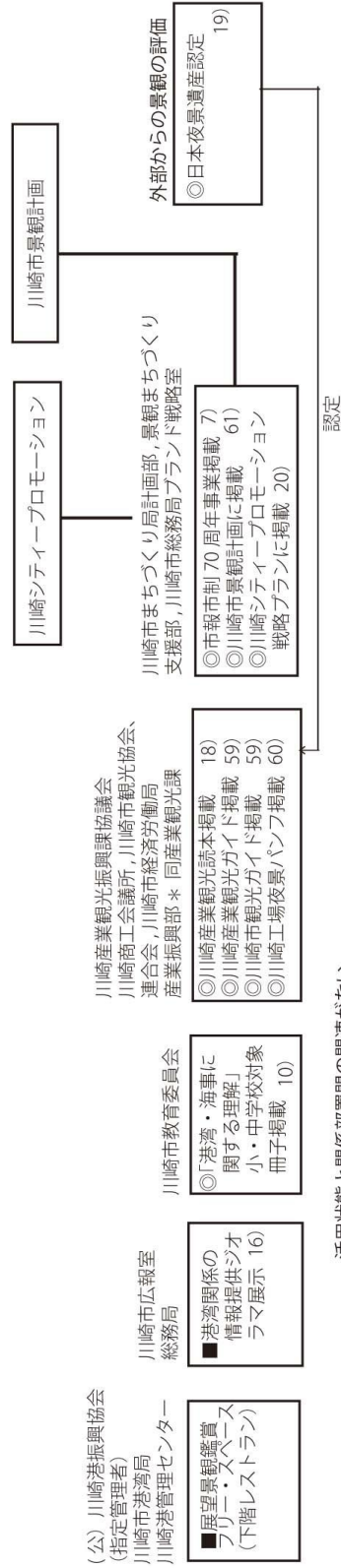
上記の多様な活用状況の背景として、活用における管理の主導者と関係各署の関連の構図を、関係各部署へのヒアリングと各部署から発行されている情報媒体等からみた。

ヒアリングの結果、東京都庁本庁舎展望施設は都財務局が一括している。文京シビックセンター展望施設は区施設部が管理している。練馬区役所総合庁舎展望施設は区施設部が管理している。調布市文化会館たづくり展望施設は市施設部が管理している。船堀タワーホール展望施設は区管理事務所が管理している。上記5件は関係部署間の連携はない。それに比し、北とぴあ展望施設の場合は、北区の基本計画から関連して北区産業活性化ビジョンと景観づくり等と明確に連携して関係各部署が夫々の役目を果たす形で、場所と広報出版物が明確な方針で活用されてきた。[図4・4] 川崎マリエン展望施設の場合は川崎シェイプ・プロモーションや川崎景観計画に活用されるも、他の活用は夫々単独で行われ、全体的な連携活用は為されず、各部署の模索状態が続いている。[図4・5] 三軒茶屋キャロットタワー展望施設の活用は生涯学習の拠点の役割と、せたがや風景づくりの流れと大きく二分された活用の状態である。[図4・6] 市川アイリンクタウン展望施設の場合は景観基本計画の関連する活用と、他の管理者に別の活用が為され、連携関係は見いだせない。印刷物発行元は夫々の連携はなく、活用の模索の状況が確認できる。[図4・7]

それぞれ、展望景観鑑賞の場となるフリー・スペースを活用管理する部署と、それを基に情報媒体とする部署、また教育に用いる部署、更には観光に活用する部署、まちづくりに関する活用を行う部署などが錯綜して、関連しつつも、独自の夫々の役目を為している様子が分かる。関連する印刷物はそれぞれの活用要望に応じて作成、発行されたものでその夫々の関連性については、各部署で調整されているケースが少ない様相であることが分かった。その意味でも活用の主導者が何処に設定されて、展望施設全体が活用される状態になっているのかが、明確になっていないという状況が確認されたと言えよう。



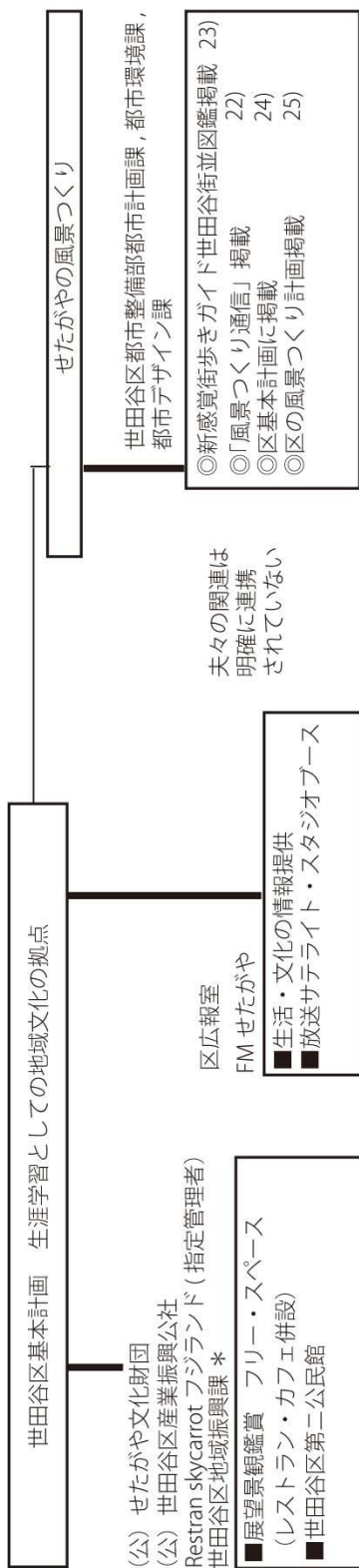
関係部署と活用の権限 - 北とびあ展望施設の場合 注 40)



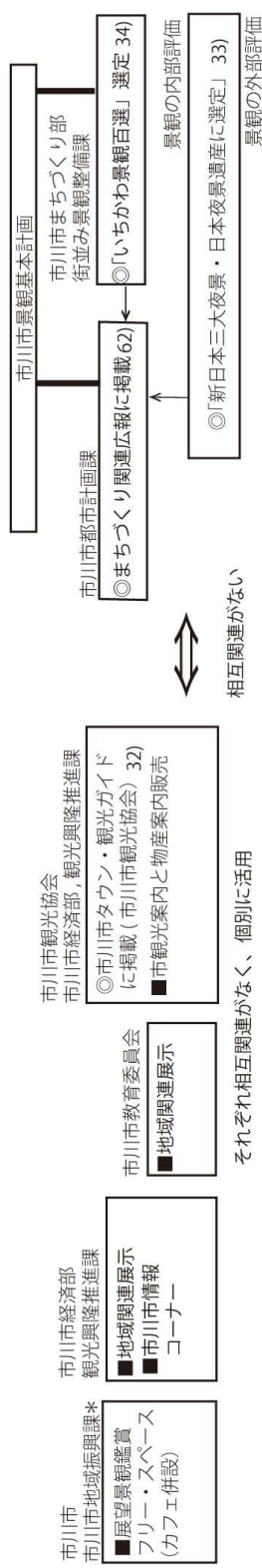
同上 川崎マリエン展望施設の場合 注 41)

図 4・4 関係部署と活用の権限 - 北とびあ展望施設の場合 注 40) (左)

図 4・5 同上 川崎マリエン展望施設の場合 注 41) (右)



同上三軒茶屋キャロットタワー展望施設の場合



同上、市川アイリンクタウン展望施設の場合

図4・6 同上三軒茶屋キャロットタワー展望施設の場合 注42) (左)

図4・7 同上、市川アイリンクタウン展望施設の場合 注45) (右)

4-7・公共展望施設と展望景観の活用における成果と課題

(1) 景観まちづくりへの活用

提供される展望景観が景観まちづくりに活用されている。北とぴあ展望施設からの展望景観は江戸中期から形成された飛鳥山公園周辺と遠望できる都心風景と、北方向の鉄道路線風景とを併せてその魅力を提示することで、鉄道のまち北区を代表する都市景観への認識を新たにすものとして活用された。川崎マリエン展望施設からの展望景観は景観計画啓発イベントに用いられた。三軒茶屋キャロットタワー展望施設からの展望景観は「風景づくり通信」等に掲載され、区の風景づくり計画に貢献するとしている。調布市文化会館たづくり展望施設からの展望景観は、ダイヤモンド富士を望む展望景観を市の景観計画のビジュアルの一つに取り上げられた。[図4・8]

(2) 展望景観を媒体とした不特定多数の集まり

明確なコミュニティとしての形成ではないが、公共展望施設と提供される展望景観を媒体にした不特定多数の人々の、不定期な、自然発生的な集まりの場が生まれている。この動向は、提供される展望景観を媒体とした活用の効果の一つと見られる。活用の企画背景から、指定管理者による三軒茶屋キャロットタワー展望施設と、自主企画による市川アイリンクタウン展望施設の活用状況にその顕著な動向が見られる。三軒茶屋キャロットタワー展望施設は指定管理者に活用が一括委託されている。FMブースを配する等、話題提供の場でもあり、長時間の展望景観鑑賞のラウンジとなっている。主に富士山方向の夕景鑑賞に好評を博している。(図4・9) 市川アイリンクタウン展望施設は市の観光振興課が主導者となり、市民の活用企画を募り反映している。年末年始の特別公開に加え、ミニ・コンサート等の会場となり展望景観を背景にしたステージと、それを媒体とした不特定多数の集いの場が形成されている。定まった方針が無く、市民要望も含め活用の模索状態が続いている。[図4・10]

■ 公共展望施設からの展望景観の景観まちづくりへの活用









公共展望施設	活用されている展望景観	景観計画・景観まちづくりなどへの活用	◎展望景観の活用の位置づけと出典(注)
北とびあ 展望施設	東方向都心方向の展望景観 (飛鳥山公園と鉄道風景)		◎「北区景観百選ガイドブック」12「北区を代表する景観10選」 北区まちづくり部都市計画課 発行(2007年平成19年3月)掲載 北区都市景観づくり条例・普及啓発部門一景観百選としての位置付け
	西方向の展望景観 (鉄道風景)		◎「北区観光ガイドブック」53「北区鉄道マップ」54に掲載。北区地域振興部産業振興課(2004年平成16年3月)「鉄道風景を一望できる公共の場」との観光資源。観光振興プランとまちづくり計画の連携。
	東西南北方向の展望景観 (四周風景)		◎「北区まちづくりニュースno.9ほっとたうん」1990年北区都市整備部・編集発行における完成当時の広報活動。ミニコミ雑誌に多くの人々のコメントと共に掲載。55)
川崎マリエン 展望施設	東西方向の展望景観 (工場夜景)		◎「川崎市景観計画 61」に関連する景観まちづくり意識普及イベント「私の撮ったおきの川崎」冊子に掲載。
三軒茶屋 キャロット タワー 展望施設	東方向都心方向の展望景観 (都心方向風景)		◎世田谷区基本計画(平成26年度～平成35年度)2014～「地域計画」24)に掲載 ◎「風景づくり計画」25) 世田谷区 都市整備部 地域整備課都市デザイン編集 平成27年4月に掲載2015
	西方向の展望景観 (水道塔に向かう展望景観)		◎「風景づくり通信」発行世田谷区都市整備部 地域整備課都市デザイン編集 22) (平成22年8月25日2010年) 「第2回選定 地域風景遺産『双子の給水塔の聳え立つ風景』へ向かってまっすぐにのびていく水道道路」(キャロットタワー26階展望ロビーより)
調布市文化 会館 展望施設	西北方向の展望景観 (味の素スタジアムと高速道路方向の景観)		◎調布市景観計画に活用(平成26年2月2014年)27) 「甲州街道と京王線を東西軸として南北方向に広がる市街地景観」 「自然環境と都市環境が多種多様に混じり合うことで、地域ごとに個性豊かな景観が形成され、大小のハッチワークのように市全域に広がっています」と記載
	西方向、富士山方向への景観 (ダイヤモンド富士風景)		◎市制施行60周年一調布この10年のあゆみ・記念冊子 free magazine に掲載 2015年4月 調布市産業振興課 発行・編集 28)

図4・8 景観まちづくりへの活用状況 (注63)

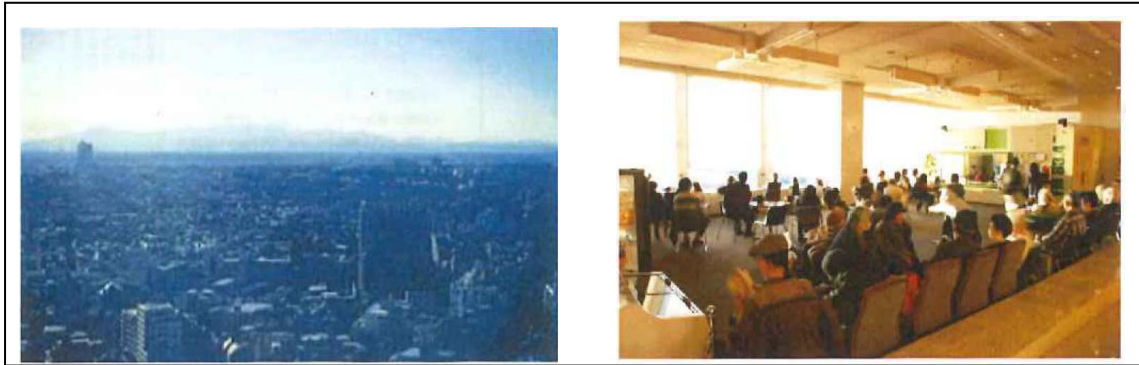


図4・9 三軒茶屋キャロットタワー展望施設からの展望景観(左)と展望施設の活用状況(右)



図4・10-1

市川アイリンクウン展望施設からの展望景観



図4・10-2 市川アイリンクタウン展望施設の活用状況。展望景観を背景にしたプログラム(左)とコンサート

(3) 公共展望施設から提供される展望景観の評価

公共展望施設から提供される展望景観の評価は一定していない。本論 9 件は展望景観を評価する見方として、設置自治体よる評価と設置自治体以外の機関による評価とがある。

〔表 4・4〕設置自治体の評価として各行政が主催する景観百選等がある。北とびあ展望施設からの展望景観は北区景観百選、北区を代表する景観として取り上げられた。市川アイリンクタウン展望施設からの展望景観はいちかわ景観百選、船堀タワーホールからの展望景観はえどがわ百選に取り上げられた。設置自治体以外の機関による評価として関東の富士の見える景観百選に選定された文京シビックセンター展望施設からの富士方向の展望景観がある。また日本夜景遺産に選定された川崎マリエン展望施設と市川アリンクタウン展望施設からの展望景観がある。評価基準は一定の規定が無い。

表 4-4 公共展望施設から提供される展望景観の景観評価と活用 注 64)

展望景観の評価 (年)	選定主旨	評価基準	選定方法 選定者	主催者	該当公共展望施設と展望景観 (年、注)
北区景観百選 (1994～)	区民が愛着を持ち、大切にしている地域限定の景観 区制 50 周年記念事業	北区を代表する景観 10 選と魅力的な建物、地域のシンボル、賑わい親しまれる景観等、多岐に及ぶ	区民の推薦	北区	北とびあと飛鳥山公園方向の展望景観 (1994) 12)
北区を代表する景観 10 選 (1994～)	同上	北区 100 選中、最も北区らしいもの	北区景観百選より厳選	同上	北とびあのシンボル性と展望景観が多く支持を得る (1994) 58)
いちかわ景観 100 選 (2006～)	市川市市制施行 80 周年記念事業	市民投票により選定された景観資源	市民投票の選定	市川市	市川アイリンクタウンからの都心方向の展望景観 (2006) 34)
えどがわ百選 (2009～)	より良い景観づくりを目的とする	景観まちづくりの資源となる地域らしさと良くするアイデア	区民応募、江戸川百景実行委員会	江戸川区	船堀タワーからの展望景観 (2009) 30)
関東の富士見百景、富士山の見えるまちづくり選定 128 景 富士の見える景観百選	富士見景観を生かした個性と魅力ある美しい地域づくり実現を目指す	景観面及び活動面からの評価を総合して選定	選定委員会の 8 人の委員	国土交通省 関東地方整備局	文京シビックセンター展望施設からの展望景観・富士方向を見る (2004) 7)
日本夜景遺産 (2004～)	日本各地に埋もれている美夜景の再発見と紹介することで観光資源としての夜景の存在をアピールし、認定夜景の価値を内外へ訴求活動	芸術的価値、土地柄、文化的影響、観光対象、見本的観賞地、環境整備、安全性、利便性	事務局と夜景検定認定者の選定	団体、企業、観光課・まちづくり団体	川崎マリエン展望施設からの展望景観 (夜景) (2010) 19) 市川アイリンクタウン展望施設からの展望景観 (夜景) (2015) 33)

(4) 都市景観美の発見の構図

公共展望施設から提供される展望景観により、新たな都市景観美の発見がなされた。北とぴあ展望施設と展望景観から新たな地域の都市風景美が発見された。北区は鉄道路線が多く、線路際に位置する展望施設の為、鉄道路線による都市景観が多くの鉄道ファンと区中・高等学校の鉄道研究部により注目された。飛鳥山公園周辺に見られる近世からの都市景観と対極的に新景観として鉄道・車両による巨大インフラ径路の景観との共存状態が展望景観から確認できる。

北とぴあ展望施設からの展望景観が故に発見された都市景観美と言える。新旧景観の共存を新たな区を代表する景観として都市美の発見となり、それを区行政が区の景観計画等に活用した事例である。[図4・11]、注67) 川崎マリエン展望施設からの展望景観は川崎港周辺の工場夜景美による都市景観の発見につながった。工場夜景の先駆的ケースである。既存の工場エリアと川崎港を一望できる位置である川崎マリエン展望施設は昼間の風景と全く異なる夜景景観を提供するため、工場夜景景観美の発見を導いた。日本夜景遺産に認定される等、時間の差異による都市景観美の発見を導いた。[図4・12]

上記の事例の夫々は、公共展望施設の活用において、提供される展望景観を鑑賞するだけでなく、それが新たな都市の景観、身近な都市風景を高所の視点からその全貌的な景観を得ることで、それまでに認識されていなかった都市景観を発見するに至った例でもあり、その景観上の発見が新たな都市美の認識を掘り起こすものになっていると言える。

また、その都市景観上の発見とも言える状況に関係する行政主導者達や関係者が、積極的に広報媒体を通じて教育や地域観光、地域の新たな魅力の伝承等に活用している状況が確認できるものである。

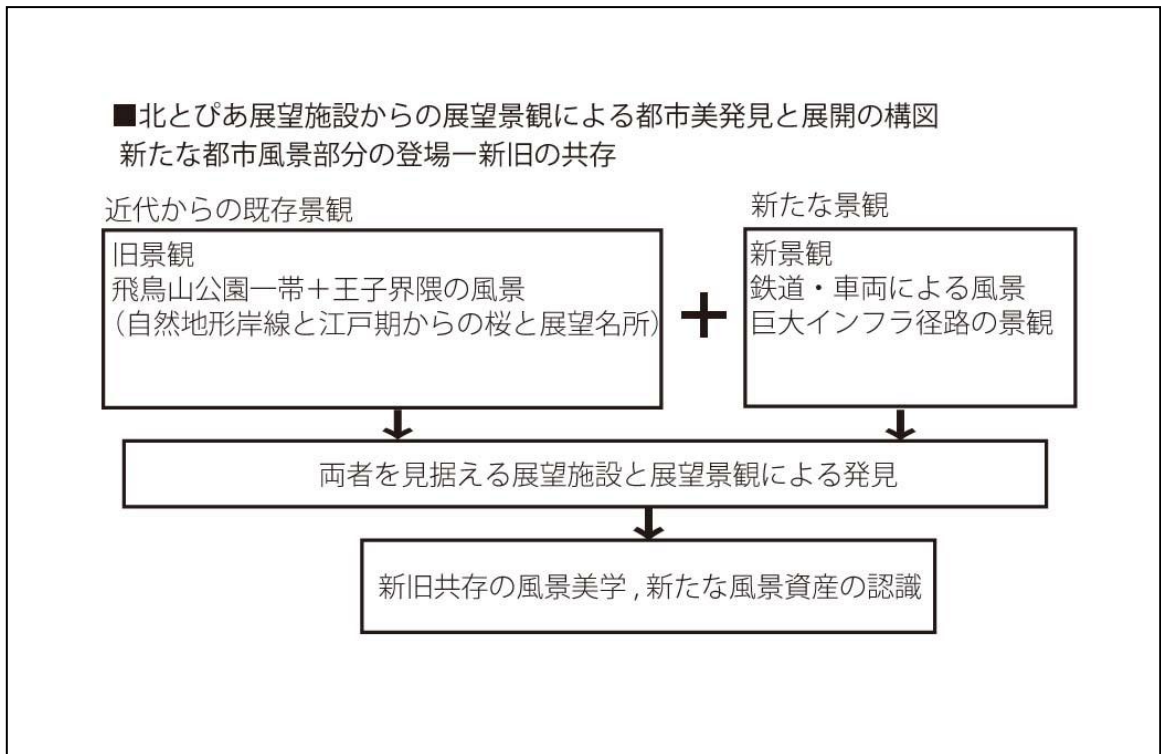


図 4・11 都市景観美の発見 北とびあ展望施設と展望景観の場合 注 67)

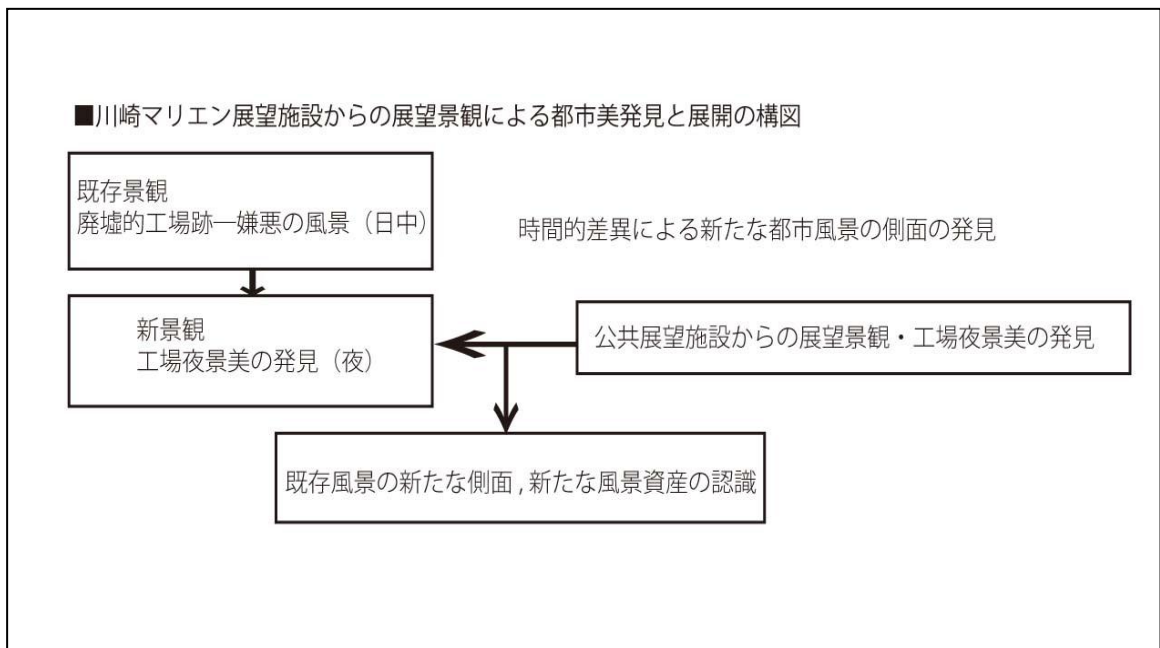


図 4・12 都市景観美の発見 川崎マリエン展望施設と展望景観の場合 注 68)

(5) 公共展望施設の活用の成果と課題

公共展望施設の空間特性^{注1)}と併せて、活用の成果に長所短所が見える。東京都庁展望施設は多人数を収容できるスペース・ボリュームの為、東京観光の目玉になり得る場が形成されている。片やトイレゾーンの使いにくさと動線が制御され来場者をやや強制的に流動させる為、長時間滞在の鑑賞の自由度は乏しい。加え過剰な物産コーナー併設で混雑が避けられない。文京シビックセンター展望施設は開口デザインの開放度はあるがサーキュレーション優先プランで、大人数の滞留はできない。活用は模索中である。練馬区役所展望施設はレストラン優先で回遊性が無く、不足感が残る。加え同等の高さの高層マンションと対面し、視覚的環境が良好でない。北とぴあ展望施設は限られたフリー・スペースで地域の名景地点を鑑賞できる場であるが小規模の為、大人数受入れと長時間滞在は難しい。川崎マリエン展望施設は完全回遊ルートがあり、展望景観提供の貢献度は高いが、アクセスが遠く、来訪者が限定される。三軒茶屋キャットタワー展望施設は良好な展望の場を提供するが、レストラン配置で東西分断が展望景観を制限している。調布市文化会館たづくり展望施設は小規模ラウンジで全周見渡せない。船堀タワー・ホール展望施設は狭小スペースの為来訪者数制限と、長時間滞留は困難である。市川アイリンクタウン展望施設は十分なフリー・スペースを有し、良好な四周の展望景観を提供し、長時間滞在可能で、市民の多様な企画を受ける余裕がある展望施設となっている。提供される展望景観による主な波及効果は、北とぴあ展望施設、川崎マリエン展望施設からの新たな都市景観美の発見の場となった点がある。三軒茶屋キャロットタワー展望施設と市川アイリンクタウン展望施設からの展望景観を媒体とした不特定多数の集まりの場の形成が指摘される。[表4・5]

公共展望施設	規模 (㎡) A、F	Fの活用方針の有無 47)	関係部署間の連携 47)	活用状況アイテム項目数 49)	活用の成果		主な波及効果 注)
					長所	短所	
東京都庁本庁舎展望施設	A:3000 F:1900	△明確な方針有 観光主体	◆特になし 一部署のみ (東京都 財務局)	4	● 多人数を計容できる空間の気積がある ● 観光への貢献度が絶大 ● 東京観光の目玉的な存在が更に強まる 来訪者数は増加の一途を辿る	▲ 動線が来訪者の混雑対応が渋滞を起こす ▲ トイレゾーンのアクセスが階段使用 混雑を引き起こしている ▲ 物産販売コーナーの在り方に問題がある	特になし
文京シンビックセンター展望施設	A:1220 F:350	▼活用方針無し 模索中	◆各部署間の活用連携の取組は無い	5	● 開口ガラス面のデザインで足元まで 展望景観が提供される	▲ 展望回廊が通路状で、多人数の滞留が困難 ▲ 現在でも超高層の必要性を問う民意が多い	特になし
練馬区役所総合庁舎展望施設	A:920 F:150	▼活用方針無し	◆施設部のみ	3	● 南側レストランが優遇された位置設定	▲ 展望スペースの回遊性はなく、中途半端 ▲ 展望施設として不足感が残る ▲ 北側に近接し超高層マンションが建つ	特になし
北とびあ展望施設	A:1112 F:256	△明確な方針有	◇行政内十分な活用連携	6 ☆ (多様な活用)	● 地域の景観地点の存在が維持されている	▲ 集客のための場と滞留スペースが少ない ▲ 長時間休憩、鑑賞の場が不足 ▲ 回遊ルートが行き止まり ▲ 狭さのため大人数不可	★ 鉄道風景の発見と地域 観光資源への展開 67)
川崎マリエン展望施設	A:1108 F:330	△明確な方針有 模索中	◆各部署間の活用連携の取組は無い	6 ☆ (多様な活用)	● 四週回遊が完全確保の展望の場が維持 ● 地域景観の教育的な貢献度が高い	▲ 施設へのアクセスルートが遠い ▲ 回遊空間が狭い	★ 工場夜景風景の発見と 地域観光資源への展開 68)
三軒茶屋マヤロケットタワー展望施設	A:1310 F:288	△明確な方針有 第二公民館	◆各部署間の活用連携の取組は無い	5 ☆ (多様な活用)	● まとまったスペースが提供される ● 長時間の鑑賞・休憩が可能 ● 地域の名所・西の富士展望景観が連日好評	▲ 東西の分断が公共性の開放を妨げる	★ 展望景観鑑賞の場としての 集いの場が形成 65)
調布市文化会館 たつくり展望施設	A:1300 F:84	▼活用方針無し	◆各部署間の活用連携の取組は無い	4	● 最上階休憩ラウンジの雰囲気維持される	▲ 展望施設としては狭く、開放度が乏しい	特になし
船堀タワーホール展望施設	A:144 F:108	▼活用方針無し	◆管理事務所のみ	3	● 狭小スペースだが周辺の展望景観は十分 提供される	▲ 極度に狭く長時間鑑賞、滞留、休憩は不可 ▲ 狭いエレベーターによるアクセスの為 来訪者数の制約が必要	特になし
市川アイリンクタウン展望施設	A:1740 F:1010	▼活用方針無し 模索中	◆各部署間の活用連携の取組は無い	6 ☆ (多様な活用)	● 十分なスペースが二層に提供される ● 長時間の鑑賞・休憩が可能 ● 回遊型で十分な階高と空間のゆとりがある	特になし	★ 展望景観鑑賞の場としての 集いの場が形成 市民の多く要望有り 66)

― 集合住宅複合施設

A: 該当する展望階床面積合計、F: 展望施設フリー・スペース面積合計、△: 活用の方針が明確にされているもの、▼: 活用方針がないもの、
◇: 部署間の連携がなされているもの、◆: 部署間の連携がないもの、●: 活用における長所、▲: 活用における短所、☆: 多様な活用が行われているもの、★: 主な波及効果

公共展望施設の活用の成果（長所と短所）と波及効果 注 69)

表 4・5 公共展望施設の活用の成果（長所と短所）と波及効果 注 69)

4-8・活用状況と公共性の実態

活用状況における公共性を捉える5つの項目別に、特性、状況、記述などの、段階評価として、公共性が高い、低い、みられないの段階として見た。(序-4■4)、[表2・5]、[図2・10]。それより以下のような活時状況における公共性の実態を示す傾向が指摘できる。公共性の表れの段階評価の尺度(高い、低い、みられない)の根拠とした基準は前記(p27)によるが、表中[表4・8・1]の()内に考慮した細項目を記した。

(1)「不特定多数への貢献」「公的な目的」が明示されない事例

公共展望施設としての活用方針がなく、明示されない事例が、不特定多数への貢献の姿勢や公的な目的を明示できず、不明なまま、活用が進行している事例である。文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設にみる実態である。結果的に曖昧さは「不透明性」を導く形になった。

(2)活用方針の明確化が公共性を高めた事例

活用方針の明確化が不特定多数への貢献と、公的な目的を明示した状態である。都庁本庁舎展望施設、北とぴあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アリンクタウン展望施設である。公開性と透明性の状態を生みだしている。

(3)「市民参加と合意」が確認できない事例

都庁、文京シビック、練馬区役所、川崎マリエン、調布市文化会館たづくり、船堀タワーホールのそれぞれの展望施設の多くが「市民参加と合意」の姿勢が見れない事例である。その結果「公共財」としての認識を掲げるには至っていない。

(4)「市民参加と合意」を重視する姿勢が見られる事例

市民参加と合意を重視する姿勢が見られる事例は北とぴあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アリンクタウン展望施設であるが、関連して「公共財の認識」を確認できる状態をなっている。

(5)公共性を捉える項目がバランスよく高く発揮された事例

5つの項目が十分発揮された活用事例として北とぴあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アリンクタウン展望施設がある。その状態を成りたせた背景には、活用に関する明確な指針の明示があり、多目的多数への貢献と公的な目標設定が為されていたためと言える。また市民参加と合意を重視し、同時にそれが公共財意識を高めてきたことに依るものと見られる。本論で設定している5つの公共性を成りたせる項目がバランスよく実現され、公共性が高く実現できている状況と言える。

■「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設」の活用状況と「公共性」を捉える特性、状況、記述など

◎公共性が高い ○公共性が低い ×公共性がみられない

公共展望施設と展望景観	活用状況における「公共性」を捉える観点	1・不特定多数への貢献	2・公開性と透明性	3・公的な目的	4・市民参加と合意	5・公共財としての意識
東京都庁 本庁舎 展望施設と 展望景観	◎「都民を初め、国内外からの来訪者」(行) * 5 (膨大な来訪者) ◎「膨大な来訪者の継続記録」(行・七) * 5 ◎「膨大な来訪者の継続記録」(行・七) * 5 × (不特定多数への対応の活用方針がない) (七) 38	◎「無料開放 (時間、人数制限) (行・広)」 ◎「膨大な広報ハンフレット」 ◎「活用方針は明確化されるが、示されていない」 × (来場者数は明示されていない) 38 × (活用方針は無い) (七)	◎「東武の名所・観光スポットとして」(行) (観光主体とされる公的な明示はなし) 5 × (活用方針は無い。公的な目的の明示なし) (七) 38	× 市民参加と合意に関する状況はみえない	○「観光資源として膨大な広報」(行・広) (公共財としての明示はない) 5 ◎「区民と共有する財産」(行) 38 (実態は不明確だが、「公共財」を意図する説明が残される)	
文京 シビック センター 展望施設と 展望景観	× (不特定多数への対応の活用方針がない) (七) 39	◎「無料開放 (時間制限) (行・広)」 × (活用方針は無い) (七) 39	× (活用方針は無い。公的な目的の明示なし) (七) 39	× (市民参加と合意に関する状況はみえない)	× 「地域観光スポット」(公共財の意識は明示されない) (行・広) 39	
北とびあ 展望施設と 展望景観	◎「区民へのアンケート」で展望・景観が多くの区民イメージに残る (行) 40 (好評の実態が明確)	◎「無料開放 (時間制限) (行・広)」 ◎「地域教育の展望景観」(主にする方針が明示)	◎「皆さんの住んでいる北区を北とびあからみる」(広) (行) 40 ◎「多様な活用状況 (好評の実態から明確)」	◎「鉄道風景ファンの来訪の場等」(一) 40 (好評の実態から明確)	◎「観光資源として、観光振興プラン等に掲載」(行)。(公共財の意識が示される) 40	
川崎 マリエン 展望施設と 展望景観	○ (不特定多数の対象が明確でない)	◎「無料開放 (時間制限) (行・広)」 ◎「地域教育の展望景観」(主にする方針が明示)	◎「市制 70 周年記念市内各所名物」(行) (積極的な貢献から確認)	× (市民参加と合意に関する状況はみえない)	○「観光資源 (複合遺産)」として (公共財としての明示はない)	
三軒茶屋 キャロット タワー 展望施設と 展望景観	◎「明確に地域全域を対象とする方針が明示)	◎「無料開放 (時間制限) (行・広)」 ◎「世田谷区第二公民館としての方針」(好評の実態から明確)	◎「風景つくり計画」地域のシンボル的存在 (行) 42 (積極的な貢献が貢献)	◎「展望コミュニケーション・区の第二公民館 (行)」 ◎「市民からの要望も取り入れる形で指定管理者が活用方針を示す」 42 (積極的な貢献が貢献)	◎「風景遺産」として公共の財産を意図 (積極的な意識が貢献) 42	
調布 文化会館 たつくり 展望施設と 展望景観	○不特定多数の対象が明確でない ○「フリー・スペースが狭い為」に不特定多数への貢献が十分でない	◎「無料開放 (時間制限) (行・広)」 ○ (活用方針は無い) (七) 43	○「フリー・スペースの公的な目的が明示されていない」	× (市民参加と合意に関する状況はみえない)	× (公共財としての明示はない)	
船堀 タワー ホール 展望施設と 展望景観	○不特定多数の対象が明確でない ○「フリー・スペースが狭い為」に不特定多数への貢献が十分でない	◎「無料開放 (時間制限、人数制限) (行・広)」 ○ (活用方針は無い) (七) 44	◎「江戸川名所」(積極的な活用)	× (市民参加と合意に関する状況はみえない)	× (公共財としての明示はない) (江戸川百選に選定されるが公共財としていない)	
市川アイ リンク タウン 展望施設と 展望景観	◎「市民を主にした不特定多数への広報」(行) ◎「膨大なフリースペースの活用実態)」	◎「無料開放 (時間制限) (行・広)」 ◎「活用方針は模索中 (七) 45」(多様な試みに関わっている姿勢)	◎「市内名所」として位置付 (行) 45 ◎「多様な活用状況 (多様な活用の可能性を模索中)」	◎「市民からの要望を反映させた催しもの」(行) ◎「景観コミュニケーションによる交流の場」(市民参加による積極的な活用) 45	◎「公共財と明示し、観光資源として、観光振興プラン等に掲載」(行) 45	

・(行) 行政関係者、(委) 委員会、(議) 議会、(市) 市民会議、(一) 一般市民からの声、ヒアリング結果 (七)、広報紙等 (広)

・() 内に、公共性の表れの 3 段階の評価に、根拠とした基準の細項目を記す。

表 4・6 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の活用状況と公共性を捉える特性、状況、記述など

■「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設」の活用状況と「公共性」を捉える特性、状況、記述等
 ◎公共性が高い／○公共性が低い／×公共性がみられない

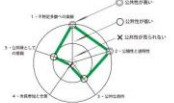
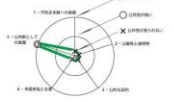
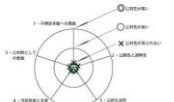

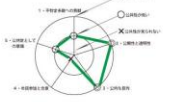

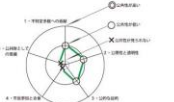
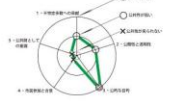

公共展望施設と展望景観	活用状況における「公共性」の実態
総合庁舎複合施設	東京都庁本庁舎 展望施設と展望景観 
	文京シビックセンター 展望施設と展望景観 
	練馬区役所総合庁舎 展望施設と展望景観 
総合文化複合施設	北とびあ 展望施設と展望景観 
	川崎マリエン 展望施設と展望景観 
	三軒茶屋キャロットタワー 展望施設と展望景観 
	調布市文化会館たづくり 展望施設と展望景観 
	船堀タワーホール 展望施設と展望景観 
	高層集合住宅複合施設 市川アイリンクタウン 展望施設と展望景観 

図4・13 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の活用状況と公共性の実態

4-9. 小結と考察

(1) 公共展望施設の活用状況

① 開業から公共展望の場としての活用の継続

営利展望施設の幾つかが用途変更されたことに比し、本論 9 件は開業から用途変更されず、公共展望施設として維持され、一部反論等があるも都市の高所の公共の場の活用が為された点で重要である。

② 入場者数の把握と明示についての姿勢の違い

活用の状況は、概ね平常時間帯の活用だが、入場者数の把握と明示については、管理の主導者の姿勢により大きく異なる。

③ 管理の主導者の活用方針—明確なもの、方針がないもの

部署間連携が為されているものと、いないものがある。上記②と併せ個々の展望施設の活用姿勢の違いが明らかになった。

④ 活用のアイテム—鑑賞を主にし多岐の活用状況

展示、教育、観光、景観まちづくり等と多岐の活用状況が確認できる。展望景観を媒体とした展示、教育、観光、景観まちづくりへの夫々の題材としては地域の貴重なビジュアルとして展望景観の価値を活用する姿勢が指摘される。

⑤ 規模容量〈広さと収容人数〉を有する施設の幾つかの活用

この規模が生み出す実情である。一方幾つかの活用を示す北とびあ展望施設、川崎マリエン展望施設は実務者から狭さが指摘されている。注 40)

⑥ 活用の姿勢の模索状態

北とびあ展望施設は多岐のアイテムに関連部署の連携が明確に役割付けられて、幾つかの活用に展開されてきたが、他の公共展望施設は関連部署との連携が明確になされていない。関係各部署へのヒアリングから各部の連携の薄さと貴重なスペースの公共性を活用することへの模索状態とその結果、不明確な方針の姿勢がとられていることが伺い知れた。また併せて、活用を民間に委託することの良否も問われると言える。十分な活用が行えないまま存続している実態と指摘できる。

⑦ 自主企画への民意反映の大きな課題

三軒茶屋キャロットタワー展望施設は指定管理者に任せられ、好評だが民意の存在が薄い。それに比し唯一、継続年数は他に比して 10 年程度であるが、市川アイリンクタウン展望施設が一般市民の要望を反映する姿勢を示す。模索中だが活用における管理の主導的役割を市民が担うという重要な活用の在り方と言える。

⑧ スペースの規模容量による活用の限度の課題

活用状況の成果から⑤のスペースの規模容量による活用の限度の課題が見える。また波及効果として、都市の新たな側面を認識させる、都市美発見の場としての価値が指摘さ

れる。北とびあ展望施設の展望景観や川崎マリエン展望施設の展望景観に見られる。また展望景観を媒体にした人々の集まりを発生させる公共の場の価値が指摘される。三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観、市川アイリンクタウン展望施設と展望景観にその顕著な動向をみる。

⑨ 公共性の活用に展望景観の評価

展望景観に関する設置自治体の評価と設置自治体以外の機関の評価の両面について、幾つかの展望施設はその評価を掲げるが、展望景観の評価基準設定の難しさもあり、その評価を如何に活用するかは明確な指針が無いまま、運用されているのが実態である。

以上から公共展望施設と展望景観の価値と在り方が明確に論議されずに活用に至っていることが、多くの活用の模索状況に繋がっていると指摘できる。そして更には公共展望施設と展望景観の活用において、都市の高所の限られた貴重な都市資産としての価値と社会的役割の重要性が十分認識されていない現状を示していると言える。

公共展望施設と展望景観の活用についての課題としては

- 1・活用方針の明確な姿勢と関係各部連携を踏まえた、公共に供する活用展開の重要性。
- 2・民意要望を活用指針へ生かすこと。
- 3・展望施設と展望景観の都市資産としての価値認識の重要性等が指摘される。

(2) 公共性の捉え方からみる活用状況

① 来訪者の把握と開示の姿勢—「不特定多数の人々にかかわる」ことの在り方

「不特定多数の人々にかかわる」ことの視点からみると、どの事例も多くの人々が使える施設としてとらえることができ公共施設たる由縁であることが明確ではある一方、その不特定多数の来場者への認識は施設を活用運用しようとする主導者の姿勢を表すものと考えられる。東京都庁本庁舎展望施設の活用のように膨大なる来訪者の統計推移は確認できるものの、来場者数の把握を明確に行っていない活用ケースも散見できる。その状況は、公共性の根幹である関わる人々の人数への無関心さにも通ずるものがあり、不特定多数の活用を前提とする公共施設の在り方に疑問を呈する事例であると指摘できる。

② 活用指針の不明確さ—「開かれる・公開される・開放される」の視点の不明瞭さ

活用と管理の主導者が、公共展望施設とその展望景観の活用に臨んで明確な活用指針があるか否かの姿勢によるものが、「開かれた施設にするのか否か」に影響してくるものと考えられる。特に総合庁舎複合施設の公共展望施設に於いては都庁を除き、その活用指針が不明確となっている。この点は、公共展望施設が真に開放されているとは捉え難いもので今後への模索が期待される。

③ 地域のシンボリック的存在—「地域の」と言う形の「公的な」名目

本論の事例では地域における役目を為しているものと捉えられる。それは主に位置する地域のシンボリック的存在にその貢献が確認できる。地域観光の名所的存在でもあり、地域の風景づくりにも貢献する活用等、多様な活用が認められる。

④ 活用状況における市民参加を受け入れている少ない事例

「市民参加、コミュニケーション」の公共性に役立つ事例としては、活用段階において市民参加を受け入れている事例は少ない。殆どの事例が活用における方向性の模索状態であることが分かった。このことは公共展望施設の活用における市民参加の難しさがあるため、殆どが行政主体の運用の形になっていることを示すものとして指摘できる。活用における市民参加の可能性に今後の期待が寄せられると言えよう。

⑤ 「公共財としての意識」が明示され活用されている少ない事例

「公共財」としての認識は観光資源という言葉と重なるように、地域の重要な財産としての姿勢を新たにするものである。しかし公共展望施設とその展望景観の活用段階において、「公共財」として明示して活用されている事例は少ない。それだけ「公共財」という認識は本論で扱う公共展望施設と展望景観には向けられていないことが指摘できる。そのことは都市の高所部の公共の場と、そこから提供される展望景観の文化性、都市の財産であるという認識が為されていないことを意味しているとも言えるだろう。

活用における公共性の在り方は、多くの人々が関与するが、一方では無関心的に無作為に活用される程度で終始してしまっている傾向も見え無いわけではない。多くの人々の中に残る価値ある公共財としての認識がより期待される点でもある。

(3) 活用状況における公共性の実態

「不特定多数への貢献」「公的な目的」が明示されない事例、活用方針の明確化が公共性を高めた事例、「市民参加と合意」が確認できない事例、「市民参加と合意」を重視する姿勢が見られる事例があり、公共性を捉える項目が発揮されていないものが多いの実態である一方、公共性を捉える項目がバランスよく高く発揮された事例がある。5つの項目が十分発揮された活用事例として北とぴあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アリンクタウン展望施設がある。活用に関する明確な指針の明示が、不特定多数への貢献と公的な目標設定が為されていたためと言えよう。市民参加と合意を重視し、同時にそれが公共財意識を高めてきたことに依るものと見られる。本論で設定する5つの公共性を捉える項目がバランスよく実現され、公共性が高く実現できている状況と言えよう。

第4章 注、図・表

注

- 注 1) 若松久男、中島直人、窪田亜矢、西村幸夫：東京圏域における高層建築に内包された公共展望施設の空間特性に関する研究(2018)、日本建築学会計画系論文集、第83巻、第749号、pp. 1217-1227, 2018. 7。
- 注 2) 若松久男、中島直人、窪田亜矢、西村幸夫：東京圏域における高層建築に内包された公共展望施設の設置経緯に関する研究(2019)、日本建築学会計画系論文集、第84巻、第762号、pp. 1693-1703, 2019. 8。
- 注 3) 公共展望施設が設置されている建築物として、総合庁舎複合施設は行政本庁舎を主とした複合建築物、総合文化複合施設は文化施設を主とした複合建築物、高層集合住宅複合施設は高層集合住宅を主とした複合建築物を意味する。また、営利展望施設では展望施設閉鎖、廃止後、別用途に変更されたものがある。主なものとして、霞が関ビル展望室は1968年～1988年迄、有料展望施設として営業後、閉鎖され事務所仕様に改装され、大学校友会館に転用された。京王プラザホテル展望室は1971～1981年迄有料展望施設として営業後、閉鎖、ホテル関連スペースに転用された。大宮ソニックシティ展望室は1988～2008年迄無料展望室として運用され、閉鎖後、テナント貸しされている。聖路加タワー展望室は1994～2008年迄無料展望スペースとして運用され、閉鎖後改装され、高級レストランに転用された。(筆者調査より)
- 注 4) 平成3年新都庁舎建設特別委員会速記録、第14号、p. 1-3, 6月19日。完成後、吉田委員の「展望台は誰の為にあるのか？」の質問と疑義有り。
- 注 5) 2014年11月19日東京都財務局に筆者ヒアリングへの回答より。
- 注 6) 「超高層不要の意見」1994年12月16日朝日新聞 p. 27より。
- 注 7) 2015年6月11日文京区住宅局(景観担当)に筆者ヒアリング。「富士の見える景観百選」が景観担当に周知されていない状況が判明した。
- 注 8) 「超高層不要と文京シビックセンター優先への反対意見」が為される。2010年パブリック・コメントより。
- 注 9) 平成6年練馬区議会第一回定例会議録, p. 176, 2月21日より、反対運動の記述が残されている。
- 注 10) 陳情書第300号「区役所展望レストランの近隣飲食街への影響について」平成6年3月16日受理
- 注 11) 「北区まちづくりニュース No. 9 ほっとたうん 1990 秋」北区都市整備部発行、「ふるさと北区」北区教育委員会社会科副読本作成委員会編, p. 6より。
- 注 12) 平成10年第4回景観づくり審議会にて「北区景観百選」に選定される。
- 注 13) 「北区都市景観づくり条例」に「景観百選」が明確に位置づけされる。
- 注 14) 「北区イメージ戦略ビジョン KISS」に展望景観が活用される。
- 注 15) 2004年「北区観光振興プラン」に展望施設、展望景観が活用される。
- 注 16) 展望景観と港湾空間展示を市教育委員会が教材用として活用する。
- 注 17) 1995年市制70周年(市民共同事業)記念名所案内に掲載。
- 注 18) 2009年「川崎市産業観光読本一同検定テキストガイドブック」川崎産業観光振興協議会発行に展望施設と展望景観が掲載される。
- 注 19) 2010年展望景観が工場夜景として初めて日本夜景遺産認定される。
- 注 20) 2013年川崎市シティ・プロモーションに、川崎ブランド戦略イメージとして展望景観から発した工場夜景が活用される。
- 注 21) 1996年完成時「区議会だより」表紙に展望施設が掲載される。
- 注 22) 2010年「風景づくり通信」区都市整備部地域整備課編集に地域の展望景観から「双子の水道塔の聳え立つ風景」を地域風景資産と選定した。
- 注 23) 2009年「新感覚のまち歩きガイド・せたがや」に地域展望景観が掲載される。

- 注 24) 「区基本計画平成 26～35 年度地域計画」に展望景観が掲載される。
- 注 25) 「風景づくり計画」平成 27 年に展望施設と展望景観が世田谷区の風景の特性を語る拠点基準として掲載される。
- 注 26) 1991 年市報ちょうふ第 830 号 4 月 5 日 p47 に展望施設について掲載される。
- 注 27) 平成 26 年 2 月調布市景観計画 p10—11 に展望景観が掲載される。
- 注 28) 調布市制施行 60 周年調布市 60 年のあゆみ「都市 BRAVO」p41 に掲載。
- 注 29) 1999 年案内パンフレットに展望施設と展望景観が掲載される。
- 注 30) 2009 年江戸川百景に区民が発見した江戸川らしさとして選定される。
- 注 31) 同上。江戸川区景観計画に活用される。
- 注 32) 1999 年市川市都市計画事業・市川駅南口地区第一種市街地再開発事業、I-Link タウン市川冊子に展望施設、展望景観が掲載活用される。
- 注 33) 展望景観(夜景)が 2015 年新日本三大夜景・夜景遺産認定される。
- 注 34) 2016 年市川市名所案内・いちかわ景観百選に展望景観が選定される。
- 注 35) 筆者作成。関連資料等及びヒアリングより。
- 注 36) 筆者作成。関連資料等より。
- 注 37) 筆者作成。ヒアリング及び関連資料より。
- 注 38) 2015 年 6 月 9 日関係各課へ筆者ヒアリング結果。
- 注 39) 2016 年 12 月 9 日関係各課へ筆者ヒアリング結果。
- 注 40) 2015 年 5 月 14 日関係各課、財団へ筆者ヒアリング結果。
- 注 41) 2015 年 6 月 18 日関係各課、協会へ筆者ヒアリング結果。
- 注 42) 2015 年 12 月 25 日関係各課、財団へ筆者ヒアリング結果。
- 注 43) 2015 年 11 月 6 日関係各課へ筆者ヒアリングによる。
- 注 44) 2015 年 6 月 19 日関係事務所へ筆者ヒアリングによる。
- 注 45) 2015 年 6 月 16 日関係各課へ筆者ヒアリングによる。
- 注 46) 筆者作成。関連部署への筆者ヒアリング、関連資料より。
- 注 47) 筆者作成。関連部署への筆者ヒアリング、関連資料より。
- 注 48) 主に活用の管理者側の案内に加え、地域ガイドやツイッター、ブログ等で多く取り上げられる。
東京都庁本庁舎展望施設と展望景観は地域ガイドの旅ぐるたび、CASTEL やツイッター等に、文京シビックセンター展望施設と展望景観はロコミ情報題材のガイドのトリップ・アドバイザー等に、練馬区役所総合庁舎展望施設と展望景観は地域ガイドのウォーカー・プラスやブログ等に、北とぴあ展望施設と展望景観はロコミ情報題材の地域ガイドとブログ等に、川崎マリエン展望施設と展望景観はロコミ情報題材の地域ガイド LINE トラベルやじゃらん net や幾つのブログ等に、三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観はロコミ地域情報題材のフォートラベル等に、船堀タワーホール展望施設と展望景観は、地元密着型すみだマガジンやロコミガイドや読売新聞オンライン等に、調布市文化会館たづくり展望施設と展望景観はブログ等に、市川アイリンクタウン展望施設と展望景観はロコミ情報題材のガイドとブログ等に、その魅力と情景が掲載活用される。
- 注 49) 関連資料及び現地調査にて筆者作成。
- 注 50) 「文京区観光ビジョン平成 21 年 walking guide」観光協会+文京区 より。
- 注 51) 「文京区景観計画」平成 9 年 3 月文京区 p.14 より。
- 注 52) 「練馬区観光ガイドマップ街歩き観光マップアミューズメント」掲載。
- 注 53) 「北区観光ガイドマップ」掲載。北区地域振興部産業振興課発行より。
- 注 54) 「北区鉄道 VIEW マップ vol.1」同上課発行。
- 注 55) 「北区まちづくりニュース」NO.9 ほっとたうん 1990 年秋。北区都市整備部編集発行より。

- 注 56) 「北区都市景観条例」冊子より
- 注 57) 「北区基本計画 2015」 p. 175 より。
- 注 58) 「北区景観百選」中で特に多くの人々から支持され、最も北区らしいと厳選された景観。北とびあ展望施設からの展望景観が選定される。
- 注 59) 「川崎市観光ガイドブック」 pp. 26-27, 「川崎市産業観光ガイドブック」 p. 03, 川崎市産業観光振興協会発行より。
- 注 60) 「川崎工場夜景」、「川崎工場夜景ビューマップ」市観光協会発行、より。
- 注 61) 「私の撮っておきの川崎」平成 26 年度景観まちづくり意識普及イベント企画冊子掲載。川崎市まちづくり局計画部景観まちづくり支援課発行、より。
- 注 62) 市川市都市計画事業・市川駅南口地区再開発事業 I.Link タウン冊子より。
- 注 63) 関係資料から筆者作成。
- 注 64) 関連資料から筆者作成。
- 注 65) 展望景観鑑賞を媒体とした不特定多数の人々の集まり状況。筆者撮影。
- 注 66) 展望景観を媒体とした不特定多数の人々のコンサート鑑賞。筆者撮影。
- 注 67) 北区地域振興課ヒアリングと関連資料から筆者作成。
- 注 68) 関連資料から筆者作成。
- 注 69) 現地調査、関連資料、ヒアリング等から筆者作成。

図・表

- [図 4・1] 筆者作成。関連資料より。
- [図 4・2] 筆者作成。関連資料より。
- [図 4・3] 筆者作成。関連資料、ヒアリングより。
- [図 4・4] 筆者作成。関連資料、現地調査、ヒアリングより。
- [図 4・5] 筆者作成。関連資料、現地調査、ヒアリングより。
- [図 4・6] 筆者作成。関連資料、現地調査、ヒアリングより。
- [図 4・7] 筆者作成。関連資料、現地調査、ヒアリングより。
- [図 4・8] 筆者作成。関連資料、現地調査より。
- [図 4・9, 10-2] 筆者撮影。
- [図 4・10-1] パンフレットより。
- [図 4・11, 12] 筆者作成。
- [図 4・13] 筆者作成。
- [表 4・1] 筆者作成。関連資料、ヒアリングより。
- [表 4・2] 筆者作成。関連資料、ヒアリングより。
- [表 4・3] 筆者作成。関連資料、現地調査より。
- [表 4・4] 筆者作成。関連資料より。
- [表 4・5] 筆者作成。関連資料、現地調査、ヒアリングより。
- [表 4・6] 筆者作成。関連資料、現地調査、議会録、ヒアリングより。

第5章

東京圏域における高層建築に内包される 公共展望施設の公共性の実態

5-1・公共展望施設の公共性に関する通時的考察

(1) 個別事例にみる公共性の通時的変化

(2) 公共展望施設の公共性の通時的変化のパターン

5-2・空間特性と設置経緯、活用状況の関係性

(1) 設置経緯と空間特性との関係

(2) 活用状況と空間特性との関係

(3) 通時的な視野における空間特性の位置付け

5-3・小結と考察

第5章 注、図・表

5-1・公共展望施設の公共性に関する通時的考察

これまで東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の設置経緯、空間特性、活用状況を元に、公共性の実態を見てきた。それらは時系列として計画期、建設期、活用期の各段階に該当する。各施設の計画意図を示す記述や、空間自体に現れた特性、利活用の現状を対象に、公共性の捉え方に基づく評価を行うことで、公共展望施設の各段階における公共性の成立状況を明らかにすることができた。

本章では、その計画期、建設期、活用期に至る一連の継続する流れを基に、通時的に公共性の実態を整理する。第2章から第4章まで小結で提示してきた5つの項目に関する表と、公共性の実態に関する図を通時的に [表5・1・1]、[図5・1・1] に統合した。

尚、公共性の表れの段階評価の尺度（高い、低い、みられない）の根拠とした基準の細項目については、前記、第2章 [表2・5]（p 99）、第3章 [表3・3]（p 129）、第4章 [表4・6]（p 159）内（ ）の記載内容を参照。

■「東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設」の計画期～建設期～活用期～各時期を通時的にみた公共性の実態と通時的変化のパターン
 ◎：公共性が高い／○：公共性が低い／×：公共性がみられない

①：高い公共性が維持継続されてきたパターン、②：公共性がみられないまま継続してきたパターン、③：偏った公共性により継続してきたパターン、④：高い公共性が完成時から薄れたパターン

公共展望施設と展望景観	計画期、設置経緯における公共性の実態		建設期、空間特性における公共性の実態		活用期、活用状況における公共性の実態		公共性の通時的変化のパターン 3-1-1(2)に対応
	外的特性(都市的形態)	内的特性(建築空間)	外的特性(都市的形態)	内的特性(建築空間)	外的特性(都市的形態)	内的特性(建築空間)	
東京都庁本庁舎展望施設と展望景観							③
文芸センター展望施設と展望景観							②
練馬区役所総合庁舎展望施設と展望景観							②
北とびあ展望施設と展望景観							①
川崎マリエン展望施設と展望景観							③
三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観							①
調布文化会館たづくり展望施設と展望景観							④
船堀タワー展望施設と展望景観							④
市川アイリンク展望施設と展望景観							①

図 5・1・1 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の計画期、建設期、活用期を通してみた公共性の実態と通時的変化のパターン

(1) 個別事例にみる公共性の通時的変化

① 東京都庁本庁舎展望施設と展望景観についての公共性

計画段階では、首都東京の顔、シンボルとしての位置付けが第一となっていた。その対象は都民と、国内外の多くの人々となっていた。しかし「開かれる」「開放、公開される」という記述は議会録等には残されていない。市民参加と公共財に関する記述も見ることができない。その反面、「東京の名所、観光スポット」などの記述が多く見られ、観光資源としての認識が色濃い状態であることが分かる。

開業からこれまでの活用段階において、膨大な来訪者数が記録されている。設置経緯でみたように、計画から活用へ行政主体で進められ、観光を主体にする意向が定められたことが、そのままこの結果につながっている。しかし、そこには市民参加の余地が見いだせないことが指摘される。また併せて、公共展望の場と、そこから提供される展望景観が公共財であるという認識も確認できない。このことも「シンボル性重視」と国内外対象の「観光資源」としての強い行政主体の主導者により形づくられた公共性が、活用段階まで継続していると解することができる。

「誰のための展望施設か？」という議会での質問に対する回答に象徴されるように、公共性の対象となる人々への認識は、初期段階に加え、完成時期直前にも問われたが、明確な回答はなされてこなかった。建設期を経て、強力な行政主導で公共展望の場が、生み出され、継続されてきた。活用段階で、膨大な来訪者数があることで、公共の場が成立した印象であるが、実際は、市民参加や合意を欠いた形で、公共性を捉える5つの項目からすれば、偏った形で形成された公共の場と言える。

② 文京シビックセンター展望施設と展望景観の公共性

計画期、計画段階においては当初、「区民要望を入れた中心施設」としての方針が謳われたが、実際は行政の意向は議会では受け入れられることはなく、「区民合意のないまま進めている」とした反対意見に晒された。基本は「区のシンボル、地域のシンボルに相応しいもの」と「多くの区民の方々が眺望する場」として完成した施設であるが、公共展望の場についての「開放、公開」という意図を伝える言葉等の記録は見ることができない。完成後、設計者による雑誌での建築デザイン内容の紹介記事にもその意図は読み取れない。またその後の活用時期において市民参加による姿勢は確認できない。

公共性の捉え方からみると、議会などで「地域のシンボル」としての「超高層」そのものへの疑義が残されたままの状態、即ち、民意から合意を得られないままの状態、強力な行政主導により設置された公共展望施設と言えよう。一時、小石川後樂園景観問題に併せ展望施設から提供できる展望景観の価値が指摘されたが、提供される場と展望景観が地域の公共財であるということを明確に示す姿勢が確認できない公共展望施設となっていると言える。また、活用期には「超高層」への疑義がパブリック・コメントで

再び、指摘される状態が続いていることから、公共性が確立しないままとなっている施設であると言えよう。

③ 練馬区役所総合庁舎展望施設と展望景観の公共性

計画期における行政からの説明では、「区民を守るとりで」「区民と共有する財産」として、公的な目的と公共財としての認識を示す言葉が残されてはいるが、実際は「合意をとれていない」「区民の怒り」と言った言葉に表現されているように、「練馬の象徴としての庁舎」の特に高層建築に帰結した行政の強引な姿勢への強い反発が完成後も続いた。公共性を捉える項目がほとんど満たされないまま完成から活用に至っている。その背景には強力な行政主導があった。

活用の実際に至っては、地域の観光資源、小さな観光スポットといったかたちで、親しみを持つ場として広報されてはいるが、南面レストラン優先の平面計画の結果、残された中途半端な行止り空間であり、規模が不十分のフリー・スペースであり、良好な展望景観を提供する場にはなっていないのが実態である。そうした空間特性の実態から見ると、展望の場とそこから提供される展望景観について、地域の公共財としての意識と姿勢は確認できない。

現実には、完成後に隣接地に、同等高さの高層マンションが建設されたことで、提供される展望景観の公共財としての価値はほとんど無くなっている。公共性を示す項目からすれば、公共性がほとんどみられない形で継続されている公共の場と言えよう。

④ 北とびあ展望施設と展望景観の公共性

計画期から活用期を通して、公共性の捉え方について概ね明確な記述が残されている。行政主導の進捗にスムーズな形で議会の合意が形成された結果、できあがった施設である。活用期での行政の積極的な活用が確認できる一方、活用の指針等における市民参加等の明確な記録は見ることができない。活用期における市民の共感は、鉄道の際に位置する立地から、鉄道風景ファンの来訪の場としての一面から生みだされている。

また計画期から建設期を通して、「北区内外に誇れる施設」としての方向付けが明示され、加えて活用期には、提供される展望景観、即ち、飛鳥山公園と都心を見る風景の重なりは、江戸期の景観の名残と現代の景観とが融合するものとして、地域を代表する観光資源として位置付けされるに至った。展望の場と展望景観の価値に対して、当時の記録等では「公共財」という言葉は用いられてはいないが、実質、行政の積極的活用の状況は、本論で設定している「公共財としての意識」を示しているものと考えられる。

北とびあ展望施設は、東京圏域における高層建築に内包された公共展望施設としては最初の事例となるもので、地域のシンボリック的存在であり、多くの民意を束ねて完成に至り、現在まで積極的な活用がなされてきたと見られるものだが、土地性状に起因する規模の小ささが、活用の方途を限定したものにしてしまったと言える。

⑤ 川崎マリエン展望施設と展望景観の公共性

計画期から活用期を通して、「市民参加と合意」と「公共財としての意識」を除き、概ね、公共性を捉える項目を満たしている。計画期からの行政主導の方向付けがスムーズな形で展開していったと考えられる。「コミュニティー機能を併せ持つ施設」として、地域イベント等の会場との連携や、地域教育題材としての展望施設と展望景観の活用がなされている。近年の港湾地域の展望景観の展開としての工場夜景の発見を導く存在でもあり、それが夜景遺産として、実質的に地域における公共財としての位置付けとなり、地域観光の題材として尊重をされているが、展望の場と、展望景観が「公共財」であることは明示されていない。また活用期における市民参加等も見られない。その意味で施設利用の十分な展開が得られていないと考えられる。その原因としては、立地と、空間構成と運用側の地域観光を主にした姿勢である。初期の懸念通り、アクセスの不便さが、来場者数の少なさに影響し、360度回遊空間であるが細い通路で限定された空間構成が多様な活用を受け入れず、その結果市民参加も為されないまま運用が続いたと考えられる。活用は限定されており、市行政の工場夜景等を題材にした、シティー・プロモーションの動きとは連動していない。

⑥ 三軒茶屋キャロットタワー展望施設と展望景観の公共性

この施設は公共性を捉える項目を全て満たしている公共展望施設と言える。計画期における明確な方針に基づき、活用期に至るまでその公共性が実現されている。「多くの区民の要望に応える」とする方針によって「区の第二公民館」として位置付けられた。その展望の場は西側方向に富士山を望む場であり、まとまった規模のフリー・スペースとなったことで、市民のコミュニケーションに大きく貢献していることが分かる。また「区民の貴重な財産と誇りになる」というかたちで、展望の場だけでなく、そこから提供される展望景観が「風景遺産」として謳いあげられることで、公共展望施設とその展望景観が公共財としての認識で捉えられていることが公共性に大きく寄与している点である。活用には指定管理者への一括委託がなされ、そこでは工夫が行われている。

⑦ 調布市文化会館たづくり展望施設と展望景観の公共性

唯一、計画段階から市民参加が為された施設である。行政と市民との融合的な姿勢が公共展望施設を生みだした。しかし、活用時期に至ると計画時に期待された程の公共性を生かした活用には至っていない状況が見えている。

その理由は、初期の計画時期で描かれた案とはかけ離れた展望施設の配置と平面計画とフリー・スペースの不足と展望景観の範囲の狭さにある。即ち、休憩コーナー的な空間が、不特定多数の要望を受け入れられるまでの許容力がなく、また展望景観もわずかな展望範囲に限られてしまって、場の魅力に乏しいことが、結果として活用期におけ

る公共性の不足につながっている。

しかし、市民参加が公共展望施設の公共性を成立させてきた数少ない事例として、重要な位置付にある。

⑧ 船堀タワーホール展望施設と展望景観の公共性

計画期に、地域における「未来への文化の遺産」となる旨の意見が議会で提言された施設である。展望施設とそこから提供される展望景観の公共財としての価値が区議から述べられて、その意向が行政主導者を動かし、実現に至った。区のシンボルタワーとして、公的な目的だけでなく、公共財としての位置付けを明言した唯一の施設である。

しかし、完成後の活用においては初期に明言された公共財としての方向性を示す活用はなされていない。

⑨ 市川アイリンクタウン展望施設と展望景観の公共性

公共性を捉える5つの項目の、ほとんどすべてを満たした公共展望施設である。特筆すべき点は、計画時から、活用期に至るまで、市民の要望を受け入れる姿勢が明確にされている点である。東京都庁本庁舎展望施設のフリー・スペース規模に近い位の規模を有するため、多くの市民要望が寄せられている。その市民要望を、行政における管理の主導者としては模索しながら、取り入れる形で、活用の多様性を生みだしているのが実態である。

(2) 公共展望施設の公共性の通時的変化のパターン

東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設について、計画期、建設期、活用期、それぞれの時期を通して、公共性の捉え方における5つの項目の評価が、どのように変化してきたかを見ると、その変化パターンは大きく以下の4つに分類できる。

[図5・1・1]

[各時期〈ステージ〉における公共性の通時的変化のパターン]

- ① 高い公共性が維持継続されてきたパターン
：公共性の5つの項目がバランスよく成立してき他施設
- ② 公共性がみられないまま継続してきたパターン
：公共性の5つの項目が、全体的に未成立の施設
- ③ 偏った形の公共性が継続されたパターン
：公共性の5つの項目の中で、偏った項目のみが確認されてきた施設
- ④ 高い公共性が完成時から薄れたパターン
：公共性の5つの項目が喪失した施設

① 高い公共性が維持継続されてきたパターン ：公共性の項目がバランス良く成立してきた施設

計画期、建設期、活用期を通し、本論で設定した公共性の5つの項目が明確に確認できたパターンである。このパターンは、プロジェクト発足から計画、建設、活用への経過において、長くその公共性を体現、維持することができるケースと見ることができる。北とぴあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設がこれに該当している。公共性の表れを示すグラフからみても、公共性の捉え方における5つの項目の度合いが、高い公共性を示しており、また同時に5つの項目のバランスが保たれてきたと見ることができる。

このパターンは、行政主導でありながら、民意の取り入れ、反映への姿勢と努力が行われてきた結果にあると見ることができる。そのことで、公共性が長く持続されてきたことで、それぞれ不特定多数に貢献可能な適度な規模の空間、特にフリー・スペースを実現させたことが大きな要因になった。適度なフリー・スペースの空間規模の実現は、多くの市民が自由に憩える場でもあり、同時に多くの市民が抱くそこから鑑賞できる展望景観に対する愛着や価値認識を高めることに繋がったと考えられる。

② 公共性がみられないまま継続してきたパターン

：公共性の5つの項目が、全体的に未成立の施設

このパターンは、本論で設定した公共性を捉える5つの項目が、計画期、建設期、活用期を通じて、その公共性の度合いが確認できず、即ち公共性がみられない状態のままプロジェクトが進行した事例である。これに該当するのは練馬区役所総合庁舎展望施設と文京シビックセンター展望施設とその展望景観である。練馬区役所総合庁舎展望施設は公共性の捉え方の項目をほとんど満たしていない。文京シビックセンター展望施設は各時期で、公共性を確認できる項目は見られる面もあるが、通時的な視点からは公共性が成立していた施設とは言えない。この練馬区役所総合庁舎展望施設と文京シビックセンター展望施設2件は、実質的に公共性の表れが見えない形で建設され、その後、民意合意を得ない形で、活用され、存続している公共施設であると指摘できる。

その背景にあったものは、行政主導による一方的なプロジェクト推進であり、総合庁舎建設にあたって邁進する姿勢が、実質的に市民参加と合意形成は念頭にない姿勢をとったものであった。東京都庁本庁舎建設の余波を受け、バブル経済期の象徴的産物として生み出された超高層総合庁舎を造ることが全てであり、公共展望施設はその副産物であったことに由来している。この公共性をほとんど確認できないで計画され、建設・完成し、活用にあつたパターンは、総合庁舎複合施設の公共展望施設である上記2件に見られるものである。そして、その後、活用期に至るまで、行政の主導者側が公共性を回復させようとはしなかったか、もしくは、公共性を回復させることはできなかったと考えられる。

③ 偏った形の公共性が継続されたパターン

：公共性の5つの項目の中で、特定の項目のみが確認されてきた施設

公共性の捉え方で「不特定多数への貢献」と「公開性と透明性」、「公的な目的」に偏った形で公共性がみられる傾向である。ここにおいては「市民参加と合意」、「公共財としての認識」に関しての内容は確認できない。

このパターンを示しているのは東京都庁本庁舎展望施設と川崎マリエン展望施設とその展望景観である。東京都庁本庁舎展望施設は、その背景には強引なる行政主導による公共展望施設の計画、建設、活用の動向が確認できる。計画当初は不特定多数への貢献を掲げるも、市民の意思、公共財としての意識を謳ってきたものではない。活用段階となっても「観光」を主にする方針が明確化されるが、根底には「市民の意思」の存在を見ることはできない施設である。そうした背景から生まれた東京都庁本庁舎の公共展望施設が今日まで、存続・活用されている大きな要因は、東京圏域、もしくは日本全域に

において、高層建築に内包される公共展望施設として最大の空間規模、特にフリー・スペースを実現させた点にあると言えるだろう。その最大規模のフリー・スペースが国内外の不特定多数を許容できる場となり、公共の展望の場となり得た。

また、巨大な空間規模ではないが、典型的な 360 度周遊のプランによる展望施設となった川崎マリエン展望施設も、行政主導による公共展望施設であり、市報などで広報を行うが、実質的には市民参加や合意の痕跡はないまま計画、建設、活用に至っている。

この上記両者に共通する点は、「市民参加と合意」「公共財としての意識」の項目が満たされずとも公共の場は生みだされるという実態であると言える。公共性の成り立ちには「市民参加と合意」はなされておらず、また市民が抱く「公共財としての意識」の対象には明確に成り得ていないまま公共の場として存続していくという実態を示していると言及できる。

④ 高い公共性が完成時から薄れたパターン

：初期における高い公共性の項目が喪失した施設

このパターンは、計画時では市民参加と合意や公共財としての意識が明確に打ち出された公共展望施設が完成期から活用期においては、公共性を示す項目の度合いが少なく、喪失していった傾向である。これに該当するのは、調布市文化会館たづくり展望施設、船堀タワーホール展望施設とその展望景観である。調布市文化会館たづくり展望施設は全国でも初めてとされる市民会議により、市民参加と合意のプロセスを踏まえて計画されていった、市民参加と合意の視点から極めて高い公共性を示した事例であると言えるが、その後、建設期、完成後の活用期は公共性を表す要因が薄れてしまっていく。また堀タワーホール展望施設は、市民の代表である区議会議員からその設置と公共財としての価値が提言されて実現に至ったもので、計画期において高い公共性を示したと見られるが、完成後の活用期には公共性の捉え方のアイテムの表れは薄れてしまっている。

上記2事例にみるように、公共性の捉え方が、計画期とは大きく変り、完成時期から活用期にいたる経過の中で薄れていく実態の背景には、当初計画期からの公共性を維持継続させていく主導者の意志の不在が指摘される。また併せて、大きな物理的要因となったのは規模設定の余りの小ささによるものが影響していると考えられる。規模設定の不備は展望の場の不特定多数への貢献にも及ばず、市民参加を受け入れる対象としても許容力が無いものとしてしまった。規模設定の少なさは、憩いの場としての展望の場の魅力の衰退と、展望景観への愛着と価値意識の低下を招くものと考えられる。

以上のように公共性の実態には4つのパターンが確認できるが、共通して言えることは

プロジェクトの初期からの計画期での、公共性の認識の有無は、公共施設の建設には必須のことと、改めて指摘できる点であるだろうと考えられる。当初、計画期における初期段階で、公共性を捉える項目への認識が無いものは、建設期、完成後の活用期に至る経緯では、公共性の捉える項目を獲得することはできないだろうと考えられる。また当初、公共性を捉える項目の表れがあったとしても、完成後、活用期において薄れていってしまう事態も十分に起こりうることを指摘できる。

公共性の表れが、プロジェクト当初の計画期から、建設期、完成後の活用期へ持続されていくには、上記①のパターンのように、本論で設定した公共性の捉え方における5つの項目が、バランスよく維持されていくことが求められると言えるだろう。

5-2・空間特性と設置経緯、活用状況の関係性

通時的な公共性の変化のパターンの背景には、各期のつながりにおける空間特性の在り方が大きな要因となっていると考えられる。その為、特に空間特性を軸として、計画期の設置背景との関係、活用期の活用状況との関係を見て行くことにする。

[表5・1・1] 及び [図5・1・1]

(1) 設置経緯と空間特性との関係

以下の点が重視される。

- ①計画自体の開示
- ②規模設定の適否
- ③プランニングの良否—十分な計画の是非
- ④展望の場と展望景観の魅力と価値の予測

① 計画自体の開示

計画期において、展望施設の空間特性に関わる計画自体が開示されていないケースがほとんどである。超高層建築の外観は概ね早い時点から公開されるケースが多いが、その内部に位置する公共展望施設の存在と、計画内容の詳細とが一体化して開示されていない。先ず超高層建築の地域におけるシンボル性がうたわれ、その後に内包される公共展望施設の存在は開示されるが、計画内容の開示は完成直前か直後が多い。

公共展望施設の計画内容が計画期の初期段階に開示された事例は東京都庁本庁舎展望施設の指名設計競技後の、当選案の公開展示にてのみである。特に総合庁舎複合施設の公共展望施設である、文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設においては計画内容の開示は完成時まで全く行われずに進化した。そのことで、完成直後からしばらく、多くの反対意見が集中した。強引な行政主導の姿勢が招いた結果である。

公共性を捉える項目の公開性と透明性の面からすれば、公共展望施設の存在が明示されることは望ましいことであり、更にその内容詳細も開示されるべきと考えられる。その意味で、計画内容が計画期に開示されないで完成に至った施設の在り方は、実質的には公共性が低いか、公共性がみられないと判断されるべきものである。そしてその背景には、超高層建築を目指した総合庁舎複合施設建設を第一とした計画期における強引な行政主導の姿勢があったものと考えられる。その姿勢には本論で設定する公共性を捉える項目は当初からみることはできなかったと言えよう。

② 規模内容の適否

i) 規模設定の顕著な差異

計画期における規模設定は公共性の成立において重要な点と考えられる。本論でとりあげた施設の規模設定には顕著な拡大化傾向がみられ、それぞれの施設の計画期における規模に対する姿勢が読み取れるものである。

東京圏域で高層建築に内包された公共展望施設が建設され始めた時期が、1980年代からバブル期に及ぶ時期である。初期に登場した北とびあ展望施設とでは、その約10年後の市川アイリンクタウン展望施設とでは規模設定は大きく異なる。大きく、開放的になり、規模設定の拡大化の傾向は建築プログラムの複合化と大型化、高層化を可能とする建設技術と世間の要求品質の動きにより進められた。北とびあ展望施設の高さ80m台の高層建築物の頂部と、市川アイリンクタウン展望施設の地上約150m台の超高層建築物の頂部では、1層か2層かの違いがある。市川アイリンクタウン展望施設は六本木ヒルズ展望台の2層構造を参照とし、天井高さも高くした。それに比べ北とびあ展望施設はバブル期に入る前のオフィスプランニングにみる限定された階高設定の計画に基づくもので、展望施設とは言え下階の標準階の階高さ設定の枠内であり、空間の気積（容積）は少なく、空間のキャパシティーは小さい。その両者の間の時期に完成した三軒茶屋キャロットタワー展望施設も天井高さや窓面の開放度も高い。だが市川アイリンクタウン展望施設に至っては屋上を含めて二層である上に階高はかなりゆとりを持って設定されている。そのため十分な解放感を提供する。平面範囲は基本的に十分な広さを提供しており、回遊性も十分確保できる点で市川アイリンク展望施設は、東京都庁本庁展望施設に次ぐ規模設定の大きさを実現させた。

ii) 東京都庁本庁舎展望施設の影響

また、上記の規模設定の拡大化に併せて重要な点は、東京都庁本庁舎展望施設が存在が他の公共展望施設に及ぼした影響である。計画期の規模設定に関わる意思決定に、東京都庁本庁舎展望施設が他の展望施設へ及ぼした影響は多大である。

東京都庁本庁舎展望施設は東京圏域では初期段階での登場となった。計画当初から、規模設定の大きさや、シンボリック位置付け、来場者数等の面において、先行した施設に比べ突出した存在であった。注目すべき点は、その発端である指名設計競技時の建築計画に見ることができる。即ち巨大都市を対象とした展望施設として非常に大きな空間が確保された点である。当時の当選案としての評価からみると、「新たな東京の顔としてのシンボル」にふさわしいデザインの中に組み込まれた形で外観優先の評価であるが、展望施設自体もその中に含まれたものとして、高い評価を獲得した。その外観デザインを成立させたものは必要以上に高く伸びる双頭の頂部であった。スーパー・ラーメン二本立てで、それが建築の全ての基本となっている。設計者の建築を高くそびえさせる感性

が生み出したオリジナリティーの魅力でもあった。明らかに外観フォルム優先のデザインであり、内部空間とは別に高く聳えさせることで都市の垂直性の象徴性を演出し、高さは超高層街区の中でも最高高さを目標とすることになった。上空にはヘリポートが用意され、その間は通信機器等の設備スペースとなった。それでも空間は余っている計画であったことが断面図からも見て取れる。その余った巨大な高層部の空間を結果的に「上空の広場」という名目で、公共展望施設がプログラムに組み込まれていくことになった。

こうした東京都庁本庁舎の巨大な規模の公共展望施設の影響は、主に総合庁舎複合施設における展望施設の設置経緯における時点で、高層頂部における公共展望施設の設置を決定づける上で、設置意欲を高めるなど、多大の影響をもたらした。文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設などである。しかし、都庁本庁舎展望施設を上回る規模の実現には至っていない。

iii) 規模内容の適否

こうした拡大化傾向と、東京都庁本庁舎展望施設の多大な影響が確認できるが、それぞれの計画期において、空間の規模内容の適否を明確に検証し、提示されて完成された施設はほとんど無かったと言えよう。唯一、市川アイリンクタウン展望施設の規模検討では、それ以前の事例を参照し、現在の規模の公共展望施設となったいきさつが残されているが、それ以外の施設は、規模内容の適否を検証した痕跡は確認できない。東京都庁本庁舎展望施設はその外観デザイン優先の感覚的な姿勢から、巨大な規模の空間となったが、避難検証等を行ったものの、規模の根拠となるものは明示されていない。だがそのデザインから感覚的に決められた規模の大きさが現在までの不特定多数を受け入れるだけの許容量を有していたと指摘される点であるが、そのことが確認できるようになるのは、完成後の活用期になってからのことであり、結果論である。

不特定多数を受け入れる姿勢は各事例ともうたうが、実質的に、数値的根拠などは不明な点が多く、ほとんど外観デザインから感覚的に導かれる最上部のエリアという結果でしかなかった。市民を対象とし不特定多数を受け入れる姿勢をうたうが、船堀タワーホール展望施設の極端に狭い空間で不特定多数を対応する姿勢と、市川アイリンクタウン展望施設の大規模な空間で不特定多数を受け入れる姿勢とでは、不特定多数への貢献の姿勢が大きく異なると言えるだろう。こうした状況からは、計画期における「不特定多数への貢献」に対する姿勢が暗中模索であったことが実態とみることができよう。

③プランニングの良否—十分な計画の是非

i) レストランの南面位置への優先配置

また計画期に公共展望施設の、フリー・スペースが十分な計画が為されて実現化され

たか否かは不明である。特に展望施設が設置された最上階での、レストランの南面位置への優先配置の事例は、その残りのスペースが公共展望施設のフリー・スペースとして割り当てられたことを物語っている。公共展望施設は、最上階での営利性を目的とした南面レストランにより、劣勢の位置をあてがわれたことになる。この点は公共展望施設の空間特性を、位置的に決定づける大きな要因である。営利性を重視した姿勢で、公共性に関する姿勢は二の次とされている実態がわかる。

ii) 強引な平面計画

計画期における空間特性を決定づけるものとして、平面計画、プランニングの性格が指摘される。特に展望施設におけるフリー・スペースのプランニングの良否が公共性に影響することが考えられる。その判断の成否が分かれるのが、展望施設としての完全回遊型プランの施設である。これに該当するのが文京シビックセンター展望施設、川崎マリエン展望施設、船堀タワーホール展望施設である。これらに共通する点は、360度回遊を目標とした細く滞留しにくい回廊型の空間デザインによるフリー・スペースで構成された展望施設である点である。そしてこの計画は、設置経緯からも計画段階で市民参加や合意を得て進められたものではない。つまり、市民参加や要望を取り入れ成立したものでなく、設計者によるデザインにより決定された空間であり、回遊優先の強引な平面計画であったとも見ることができる。

それに比べ、計画内容に民意が反映されていると見られるのは三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設であるが、結果的に強引な細い回遊型プランでなく、滞留できるワンルーム型のプランとなった。

また民意の反映が最終的に行われず、極めて小規模の空間となった施設が調布市文化会館たづくり展望施設である。初期の民意を反映した計画とは全く異なり、僅かな休憩コーナー程度となった。

④ 展望の場と展望景観の魅力と価値の予測

計画期に見る傾向として、公共展望の場と、そこから提供される展望景観について公共財としての意識をもって臨んだ事例が少ない点が指摘される。実際に施設が完成するまでその価値はわからないとされることが原因であることは十分に推測できる点であるが、理想的には、都市的スケールに立ち、公共展望の場とその展望景観の価値を掲げて、空間づくりに進むべきである。その展望の場と展望景観の公共財としての価値予測を計画期から示してきた事例は北とぴあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設、船堀タワーホール展望施設である。船堀タワーホール展望施設の極小の計画を除き、その認識を平面計画では市民が憩える溜まりの場と、良好な展望景観を提供できる空間デザイン展開から接続させている点が評価できるものである。

(2) 活用状況と空間特性との関係

重要視されるのは以下の点である

- ①規模設定の適否
- ②プランニングの良否—十分な計画の是非
- ③展望の場と展望景観の魅力と価値の有無

① 規模設定の適否が活用に及ぼす影響

i) 規模の拡大化と活用の多様性と公共性

規模の拡大化に伴い活用の多様性がみられる。その傾向は船堀タワーホール展望施設、北とびあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設の4事例の比較から見えてくる。[図5・3]

先ず、極端な平面計画の事例である船堀タワーホール展望施設の8m四方程度の平面におけるフリー・スペースを見る。地域のシンボルであり、地域の広範に及ぶ景観を知る上で十分な高さを重視して建設されたが、その狭さの為、人々が滞留する時間と人数が極めて限られる。集まる場や長時間の憩いの場としても不足感が大きい。計画期における議会での提言では公共財としての指摘がなされたが、空間の狭さの為、活用の多様さも得られていない。また、不特定多数への貢献という視点からも来場者数は限定され、スペースの極小設定が十分な公共性を有した施設に成り得ていなかったのではないかと考えられる施設である。

船堀タワーホール展望施設の極限的狭さのフリー・スペースを比較の原点とすると、次なる規模のフリー・スペースを有しているのが、北とびあ展望施設である。規模は約400平米強となり、活用のアイテムも増えている。しかし、限られた平面計画から十分な回遊性は得られず、また多くの人々の滞留場所に乏しい。開設から約25年を経た後の担当者へのヒアリングでは、当初は珍しい存在で多くの人々が訪れたが、基本的に狭さがネックとなって、利用は伸び悩んでいるとの回答を得るなど、公共展望施設としての不足感が確認された。結果として、理想的な公共性の成り立ちではなく、地域の観光の題材に成る程度に留まっている。東京都庁本庁舎展望施設完成時とほぼ同時期の、初期の事例であり、当時としては総合文化複合施設における公共展望施設の先駆けになった。

それに比べ、三軒茶屋キャロットタワー展望施設は、北とびあ展望施設よりも広く、大きい天井高さの容量のフリー・スペースをまとまって有する為、活用の多様性が増している。言わば都市における心地よい「居場所」を提供するまでに至っている。フリー・スペースのまとまった規模と平面計画が、心地よい公共性を成立させている要因となっていると考えられる。

また更に、その約10年後に登場した市川アイリンクタウン展望施設は1010㎡と、

より大きいフリー・スペースを有している。そのことで活用の多様性、複合化を生みだし、多くの市民からの要望を組み入れることができる余裕が生まれている。多様な活用を可能にし、公共性を成り立たせるために、展望施設がある程度の規模のキャパシティが必要であるという実態を示している。

ある程度の空間容量は、公共性を成立させる上で必要であり、空間容量の設定と空間特性が、活用の多様さと、公共性の成立の要件を満たしている状況を招いていると言える。規模拡大化と活用の多様化と公共性の捉え方からみるならば、規模拡大化は、今後の高層建築に内包される公共展望施設の傾向の一つであることが推測される。公共性を成り立たせるに十分な規模のキャパシティを備えた公共展望施設は、地域の重要な高層地点であることから、都心中心部のみならず、そこから提供する展望の場と展望景観が文化への貢献度が高く、また民意の期待を受け入れられる存在としての公共施設になりえると言える。要望を多く受け入れられるだけの十分な規模算定が今後求められるだろう。

ii) 規模設定の適否が活用に及ぼす影響

以上のように活用への展開を見る時、完成された空間特性のうち、規模設定の適否が活用状況に大きな影響を及ぼしている。特に本事例の中で最大規模の東京都庁本庁舎展望施設は、設置経緯の時期における不特定多数への対応として、外観デザイン優先で得られた巨大なスペースを公共展望施設にあてがうことで、その後の活用において不特定多数への貢献が十分に為される結果となる。当初設定の規模の妥当性は検証されていないままであるが、市民参加が無いままでも、巨大なフリー・スペースがあることで不特定多数に対応できる許容力を生みだしていると言える。

また、適度な空間の規模を有した施設は、不特定多数への活用、公的な目的への活用、また市民要望の取り込みへの活用を可能にする空間の許容力の為に、本論で設定している公共性を捉える項目をバランスよく体現する形となって活用継続されている。北とぴあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設がこれに該当する。

しかし、結果として十分なフリー・スペースの規模を有せず、全体として狭い空間の事例は、活用においても不特定多数への対応や、公的な目的への対応、市民参加の取り入れなどの面で十分な活用には至らない。練馬区役所総合庁舎展望施設、調布市文化会館たづくり展望施設、船堀タワーホール展望施設がそれに該当し、活用における公共性の程度は低いと言える。このことは、規模設定が、活用期における公共性の在り方に大きな影響を及ぼしていると言える。

■公共展望施設とその展望景観の推移と複合的活用への傾向

施設平面図	船場タワーホール展望台 1998～	北とびあ展望施設 1990～	三軒茶屋キャロットタワー展望施設 1996～	市川アリンクタウン展望施設 2010～
<p>高さ・面積</p> <p>地上115m 約64㎡</p> <p>面積的に境界状態</p>	<p>地上88.5m</p> <p>展望フロア有効面積約412㎡</p> <p>レストラン有効面積約245㎡</p> <p>高さの推移と容量の拡大</p>	<p>地上125m</p> <p>展望フロア有効面積約450㎡</p> <p>レストラン有効面積約580㎡</p> <p>高さの推移と容量の拡大</p>	<p>地上150m</p> <p>展望フロア有効面積約504㎡</p> <p>カフェ有効面積約110㎡</p> <p>展望デッキ有効面積約924㎡</p> <p>高さの推移と容量の拡大</p>	<p>地上150m</p> <p>展望フロア有効面積約504㎡</p> <p>カフェ有効面積約110㎡</p> <p>展望デッキ有効面積約924㎡</p> <p>高さの推移と容量の拡大</p>
<p>・鑑賞・交流 ・集い・思い ・飲食</p> <p>・広報・情報</p> <p>・教育</p> <p>・観光</p> <p>・景観 まちづくり</p> <p>・景観評価</p>	<p>展望景観鑑賞主体</p> <p>区行政関連広域に 時々景観写真使用</p> <p>地域観光の名所</p>	<p>総合文化施設の賑いの場</p> <p>文化施設の展望レストラン</p> <p>展望景観写真・シンボルタワー写真 関係する各所の広報の積極的活用</p> <p>文化・教育振興 都市の展望景観による社会教育 (景観見学)</p> <p>観光振興・観光資源 新景観の発掘(鉄道景観)</p> <p>古来からの景観+新景観の融合化 (飛鳥山公園緑地+鉄道景観)</p> <p>景観百選 市民参加・意識による評価</p>	<p>生活総合情報センターの賑いの場</p> <p>世田谷区第二公民館</p> <p>展望景観を長時間満喫できるラウンジ</p> <p>レストランで「一番空に近いレストラン」</p> <p>世田谷で「一番空に近いレストラン」</p> <p>区報関連などでシンボルタワー写真使用</p> <p>地域放送リテラリストアジオ</p> <p>各種展示など・コンサートなど</p> <p>地域まちあるきスポット紹介</p> <p>風景まちづくりの連携などに展望景観写真使用</p> <p>風景づくり計画にシンボルタワー写真使用</p>	<p>市民ラウンジ</p> <p>360度展望・二層に及ぶ展望景観鑑賞の場</p> <p>多様な交流事業</p> <p>季節の臨時・初日・花火等一大盛り</p> <p>喫茶コーナー</p> <p>地区産業・観光案内・広報拠点</p> <p>各種展示など・コンサートなど</p> <p>地域観光の名所・名所ポイント</p> <p>景観まちづくり・まちづくり部団子に 展望景観写真活用</p> <p>いしかわ景観100選・市民参加 日本夜景遺産認定による評価</p>
<p>市民交流と文化傾向</p>	<p>一層しと推進姿勢の傾向が、オートン以降明確な傾向</p> <p>将来には景観が足りない予想</p>	<p>第三公民館として、長時間 展望景観を味わう場としての傾向</p>	<p>市民交流的に活用を展開中、しかし関係団体の連携活用は成されなくなり</p> <p>規模容量を活かして 民衆の多様な活用 の要求を 受け入れる姿勢</p>	<p>現在、各関連部署がそれぞれ活用を模索中。</p> <p>十分な空間の広さがあり、市民からの多くの活用の要望が寄せられている</p> <p>今後に向けて大きな期待が寄せられている</p>
<p>ヒアリングなど から見える 今後への模索</p>	<p>・行政関連は殆ど関与なし</p> <p>・限定的な狭さで 観賞状態に境界あり</p>	<p>・地域振興課がオープン時より運営、活用企画等を決定実施</p> <p>施設規模の狭さが、限界的な状況 『いろいろな活用の試みに面積的にやや狭い為、 限界を感じている。』</p>	<p>・世田谷区がフジランドに業務委託して活用</p> <p>・自主事業として各種のイベント・PR 事業を行う</p> <p>主にレストランとイベントに重点を置く</p> <p>公・民意の期待が拡大化</p>	<p>今後に向けて大きな期待が寄せられている</p>

図5・2 公共展望施設と展望景観の規模的推移と複合的活用の傾向

② プランニングの良否が活用に及ぼす影響

プランニングの良否が活用期における公共性に及ぼす影響をみることができる。特に 360 度全周回遊型を目標としてできたプランニングは、結果的に狭い通路の回遊型となり、不特定多数の滞留スペースが生み出せないなど、決められた形での展望景観の回遊に終始する余り、その他の公共性を有した活用には至らない状況も確認できる。文京シビックセンター展望施設、川崎マリエン展望施設がそれに該当するが、加えて船堀タワーホール展望施設は極端な回遊型と極端な狭さが故に、瞬時の鑑賞程度の活用に限られてしまい、不特定多数への貢献については十分な役割を為し得ていないと言える。デザイン優先の強引なプランニングが公共性を有した活用を阻んでしまっている状況と言える。

それに比べ、不特定多数の滞留を許容できるフリー・スペースの規模を有したもので、まとまったスペースのプランニングは、不特定多数を一時に受け入れられる場と、市民要望を取り入れられるだけの許容力があり、多様な活用を生み出す状況を招いている。

また、最上階におけるレストランの南面への優先配置の考え方により、公共展望施設的位置付けはレストランと同階に位置する場合は、展望施設はほとんどが残されたエリアとなる。このような展望施設としてはマイナス面となる状況を起こさなかった事例としては、レストランを南面優先の位置におかなかったプランニングがある。特に市川アイリンクタウン展望施設においては、レストランの扱いを重視せず、フリー・スペースの充実に重点をおくことで、公共性を有した活用の充実を図ったとみることができる。

③ 展望の場と展望景観の魅力と価値の有無

展望の場とそこから提供される展望景観の魅力の有無は、活用状況に大きく影響する。十分な場の設定により生み出された展望の場と提供される展望景観の魅力が十分に活かされていると見られる事例は北とびあ展望施設とその展望景観、三軒茶屋キャロットタワー展望施設とその展望景観、市川アイリンクタウン展望施設とその展望景観である。共通する活用状況は、計画期から予想された展望景観の魅力が、その地域の魅力の一つになり、多くの市民が訪れ、鑑賞し、憩える場になっていることであり、そこから提供される展望景観が名所化するほどになっていることである。またそのことで自ずと地域観光の目玉ともなっていることである。この市民が展望の場とそこからの展望景観を愛着の対象としてとみているという活用状況には、公共性の項目で重要とされる「公共財としての意識」が確認できると言える。

(3) 通時的な視野における空間特性の位置付け

計画期、建設期、そして完成後の活用期を通時的にみる時、空間特性の位置付けは、上記(1)(2)から以下のように整理される。

- i) 十分な空間容量が実現化されていること。
- ii) 十分な検討に依るプランニングにより計画されていること。
- iii) 展望の場と展望景観が高い価値意識により生み出された空間特性をもつこと。

これらを公共展望施設の公共性の通時的变化のパターンにそれぞれ照応させると、以下のように、空間特性が公共性の表れに及ぼす影響力が分かる。

① 高い公共性が維持継続されてきたパターンにおける空間特性の位置付け

事例としての三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設の背景には、十分な空間容量が実現化され、そこに市民が憩える程度まとまった場を含んだプランニングによる検討が十分になされてきたことが分かる。そのことで、市民からの要望を受け入れることができる空間の許容量が備わり、高い公共性が維持できたと考えられる。また、市民が憩える十分な容量に加え、展望景観を提供する上で良好な展望の場の配置計画は、おのずと市民が展望の場と展望景観に対して抱く愛着心を生みだしていったと考えられる。更に拡大化傾向にある規模設定の流れからすれば、特に余裕のあるフリー・スペースの空間は活用期において、多様で複合化した活用を生み出す場ともなり、そのことが公共性の度合いを増長させることに繋がっていくと考えられる。

また中規模だが初期の公共展望施設として高い公共性を維持し続けてきた北とびあ展望施設は空間容量としては前二事例には及ばないが、良好な配置計画が為されたことで地域の展望景観に対する高い価値意識を生み出すことに繋がったと考えられる。

このように通時的にみて高い公共性が維持継続されている施設に及ぼす空間特性の位置付けは、公共性を成り立たせる上で極めて重要なものであると指摘できる。

② 公共性がみられないまま継続してきたパターンにおける空間特性の位置付け

このパターンを示した事例としては練馬区役所総合庁舎展望施設、文京シビックセンター展望施設である。特に練馬区区役所総合庁舎展望施設の空間特性は、営利性重視の姿勢から決められた南面レストランの優先配置の結果、残された付属的空間が後付け的に展望施設と称されたものとなった。十分な空間容量もなく、展望の場の良好な配置とならなかった。そのことで市民が憩える展望の場とはならず、良好な展望景観を提供するには至らなかったことが指摘される。また文京シビックセンター展望施設は、設計者の独断的とも言えるデザイン優先の、回遊型プランによる空間特性を有した展望施設となった。比較的巾の狭い回遊通路が優先するプランは、結果的に市民が憩いの場として

滞留できる場の提供とはならなかった。また南面レストランの優先配置の余波を受けた。そうしたことから計画期に不特定多数への貢献を掲げるが、市民の行政に対する不信も重なり、活用期には市民の定着の場にはならなかったと考えられる。

こうしたことから空間特性における規模設定と柔軟なプランニングが公共性の発現に大きな影響を及ぼすことが指摘できる。

③ 偏った形の公共性が継続されたパターンにおける空間特性の位置づけ

東京都庁本庁舎展望施設と川崎マリエン展望施設が事例となる。東京都庁本庁舎展望施設は、前途のように結果的に膨大な空間容量が実現化できたことが、不特定多数への貢献を可能にしたと言える。計画期に不特定多数の把握として、その空間の将来の許容力を予測できたていたのか？は、明確に検証はされてこなかったのが実態である。しかし、結果的に膨大な空間容量の実現が公共性の一端を支えることに繋がったことは明らかであり、エレベータの来訪者制限などを含めた運用により、国内外の増大化する来訪者を受け入れることができ、それが観光の大きな目玉であることで継続しえたと言える施設である。

川崎マリエン展望施設においては、その強引な回遊型プランニングが市民要望を取り入れるなどの公共性を有する活用の状態を阻害させていることが指摘できる。

両施設に共通する点は、不特定多数への貢献を掲げるが、基本的に行政主導による市民参加や要望を取り込まずして成り立った施設であることである。本論で設定する公共性を捉える項目を理想的に体现し継続するかたちではない。

④ 高い公共性が完成時から薄れたパターンにおける空間特性の位置付け

調布市文化会館たづくり展望施設と船堀タワーホール展望施設、両施設とも計画期での公共性に関する高い志とは逆に、結果として不十分な狭い空間として実現された。その為、市民要望を受け入れる許容力も無く、地域における公共財としての価値意識を起こさせるに相応しい魅力を生みだせなかったことが考えられる。調布市文化会館たづくり展望施設は計画期と建設期に極端に空間特性が変わった施設である。当初の市民会議による基本構想は最上階に潤沢な展望施設を計画していたが、実施案はそれとは程遠いものとなった。この事例も南面レストランの優先配置の余波を受け、残された場となり、西側の休憩コーナーとして極めて小さい空間となった。また船堀タワーホール展望施設は、計画期の議会での提言が高い公共性を示したが、実現された展望景観の空間特性は極小の空間であったため、活用期での公共性の捉える項目の表れは確認できない。

このことは極小な展望の場は、市民参加を受け入れる余地もなく、また憩いや展望の場と展望景観の魅力を喚起する力も有しないと言える。公共展望施設の公共性の通時的変化の維持継続において、空間特性、特にフリー・スペースの規模設定が如何に重要な位置付けであるかが確認できる点である。

5-3 小結と考察

1・公共性に関する通時的考察

(1) 個別事例にみる公共性の通時的変化

個別的事例では公共性の通時的変化は、本論で定義した公共性の5項目の状態を、それぞれ異なった形で変化して行く様相がみられる。[図5・1・1]計画期、建設期、活用期と全く同じ状態のものではなく、夫々の事例で、それぞれの要因で、時期別に変化していく様相が示されている。

(2) 公共展望施設の公共性の通時変化のパターン

また、上記の個別的事例を全体的にまとめて見ると、計画期、建設期、活用期の各時期(ステージ)を通して公共性の状況には以下の4つのパターンがあることが指摘できる。

① 高い公共性が維持継続されてきたパターン

：公共性の捉え方における5つの項目がバランス良好に示されてきたもの

設置経緯の計画期から活用期を通し、本論で設定した公共性の5つの項目による公共性の表れが明確に発揮されてきた公共性の在り方である。北とびあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設の3件とその展望景観がそれに該当する。公共性の表れを示すグラフから、公共性の5つの項目の表れの度合いが、高い公共性を示しており、5つの項目のバランスが保たれてきたと見ることができる。

② 公共性がみられないまま継続してきたパターン

：公共性の捉え方における5つの項目が、全体的にみられない形のもの

計画期、建設期、活用期を経て本論で設定した公共性の5つの項目においても、公共性の度合いが確認できず、公共性がみられないとする状態でのプロジェクト進行がなされた事例にみることができる。練馬区役所総合庁舎展望施設は公共性の項目をほとんど満たす状況ではなく、文京シビックセンター展望施設は全体的な経緯からの視点では公共性が重視された施設とは言えない。

③ 偏った形の公共性が継続されたパターン

：公共性の捉え方における5つの項目の中で、偏った項目によるもの

「不特定多数への貢献」と「公開性」、「公的な目的」に偏った形で公共性が形作られ

た事例にみる傾向である。ここでは「市民参加と合意」、「公共財の認識」に関する記述等は確認できない。東京都庁本庁舎展望施設がその事例である。その背景には強引な行政主導による公共展望施設の設置と活用動向が確認できる。

④ 高い公共性が完成時から薄れたパターン

：公共性の捉え方における項目の喪失によるもの

計画期に市民参加と合意や公共財の意識が明確に打ち出された公共展望施設が完成後の活用期に公共性を捉える項目の度合いが少なく、喪失していった傾向をみることができ。調布市文化会館たづくり展望施設、船堀タワーホール展望施設が該当する。公共性の項目が完成期から活用期に薄れていく状況の背景には、当初の公共性を維持継続させていく主導者の意志の不在が指摘される。またその大きな物理的要因となったのは規模設定の余りの小ささにあると言えるだろう。

プロジェクトの初期からの計画期での、公共性の認識の有無は、公共施設の生成には必須のことと、改めて指摘できる点であるだろうと考えられる。当初、計画期の初期段階において、公共性の認識が無いものは、完成、活用に至る経緯でも、公共性の捉え方の項目を獲得することはできないだろうとも考えられる。また当初、公共性の表れがあったとしても、完成後、活用期において薄れていってしまう事態も起こりうる。公共性の表れが、プロジェクト当初の計画期から、建設期、活用期へ持続されていくには本論で設定した公共性の捉え方の5つの項目がバランスよく示されていることが求められると言えるだろう。

2・空間特性と設置経緯、活用状況の関係性

公共性の通時的変化のパターンの背景には、空間特性が大きな要因となっていることが考えられる。そのため空間特性と設置経緯、活用状況の関係をみる。

(1) 設置経緯と空間特性との関係

空間特性が設置経緯において、公共性を捉える上で重視される点は以下である。

- ①計画自体の開示
- ②規模設定の適否
- ③プランニングの良否—十分な計画の是非
- ④価値ある展望の場と展望景観の予測

計画自体が開示されないで完成に至るケースがほとんどである。しかし、それ以上に重要な点は、適切な規模設定がなされてきたかである。またあわせて十分な検討がなされた

上での柔軟な平面計画となっているかである。そして提供されるべき場と展望景観の魅力が十分予測されて計画されているかが重要な点であることが指摘される。

(2) 活用状況と空間特性との関係

また空間特性が活用状況において、公共性を捉える点で以下の点が重視される。

- ①規模設定の適否が活用に及ぼす影響
- ②プランニングの良否が活用に及ぼす影響
- ③価値ある展望の場と展望景観の魅力

設置経緯の如何に拘わらず、結果として完成した空間特性の規模がある程度十分なものであるかが重要な点である。また活用を限定するプランニングでなく、柔軟な活用を可能にするまとまったフリースペースを元にした柔軟なプランニングは十分な規模設定とあわせて多様な活用が可能になることが指摘され、公共性を捉える点で重要である。更に加えて、展望の場と展望景観の魅力の有無が重要である。

(3) 通時的にみる空間特性の位置付け

(1)(2)から設置経緯から活用状況へ、その通時的变化のパターンの背景において、公共性を捉える際に、空間特性の重要な位置づけは、以下のように整理される。

空間特性の重要な位置づけ

- i) 十分な空間容量が実現化されていること
- ii) 十分な検討に基づく柔軟なプランニングにより計画されていること
- iii) 展望の場と展望景観への高い価値意識を示していること

十分な規模の空間容量の実現と、まとまったフリー・スペースを尊重したプランニングは、市民参加の要望を受け入れられる許容力のある場と活用の多様性を生み出していくことが指摘される。また、展望の場と展望景観の魅力・価値の予測がされ、その意図を汲んだ魅力・価値ある展望の場と展望景観の提供は、市民の愛着の対象となり、ひいては地域における「公共財」としての存在になることが指摘される。

3・考察

計画期、建設期、活用期を通時的に見た上でも、特に空間特性の位置付けが如何に重要であるかが指摘できるものである。次第に拡大化を辿ってきた経緯からみても、空間特性がその後の活用の可能性を広め、本論で設定している公共性の捉え方を満たしている許容力を生みだしていることが見えてくると言える。

第5章 図・表

[図5・1・1] 筆者作成。[図2・11]、[図3・11]、[図4・13] を基に作成。

[図5・2] 筆者作成。関連資料より。

[表5・1・1] 筆者作成。[表2・5]、[表3・3]、[表4・6] を基に作成。

結 論

1・各章で得られた知見の要点

2・総合的結論

3・発展的考察

1・各章で得られた知見の要点

1-1：第1章 東京圏域における展望施設と展望景観の歴史的背景—新種の建築として

高層建築に内包される公共展望施設はその歴史的背景において、明らかになった重要な点は、以下の3点である。

①「新種の建築」としての位置付けである。都市の高層化の中で、高層建築のシンボル化が一義的存在である状況において、副次的に生まれてきた施設であり、展望施設のカテゴリーからは新種の建築である。そのほとんどはバブル経済の気運が生み出した地域シンボルとしての高層建築であった。東京圏域では1980年代以前は無かった。

②「公共性への価値認識」の不足、理解が少なかった。都市が高層化する中で、都市の垂直の系の突端、都市のスカイラインを形成する特異な部分は、都市の貴重な展望景観を提供する場であるにも拘わらず、多くが営利独占の対象となっている。そのことは都市の限られた場の公共性の価値に対する理解が少ないことの証しである。

③「高層の公共の場が継続されること」の社会的意義が指摘される。営利展望施設は営利目的で用途変更される傾向だが、高層建築に内包される公共展望施設は用途変更されずに、高層の公共の場が継続されている。公共の場と展望景観の提供は、展望ビジネスではなし得ない、社会的役割として考えられる。

1-2：第2章 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の設置経緯と公共性の実態

(1) 公共展望施設の設置経緯からの指摘

公共展望施設の設置経緯における公共性に関し、明らかになった重要な点は以下である。

①公共展望施設の必要性和設置の明示時期が異なること。②主要な役割をなした主導者は行政サイドとそれ以外の関係者との多様な構図となっていること。③公共性実現の手順、公共性の権利獲得の為に夫々独自の方法が取られていること。④公共展望施設と提供される展望景観の実現についての価値論議が不足していること。

そうした状況から、設置経緯においては、高層建築に内包される公共展望施設概念が明確にされていなかったことが指摘できる。建築計画上、営利展望施設は既に存在していたが、高層建築に内包される公共展望施設は1990年代からで、当時新しい都市施設として登場し、模索状態であった。頂部の公共の場とそこから提供される展望景観の公共的な価値論議は重要視されなかったと推察される。

(2) 公共性の捉え方からみる設置経緯

公共性の捉え方からみると、①「不特定多数への貢献」を対象とする姿勢は各プロジェクトで示されてきた。しかしその実態は②「公開性と透明性」の欠如の事例が多い。③「公的な目的」として「地域のシンボル」の言葉が多く用いられ、公共性獲得に大きく貢献する。しかし④「市民参加と合意」が確認できる事例は数少ない。市民参加の関与の欠如が明白となり、「行政主導のみで成立させた公共の場」であることが多い。更に ⑤「公共財としての意識」が明示されたものは少なく、公共の場の価値認識の低さを示している。

(3) 設置経緯と公共性の実態

以上から設置経緯における公共性の実態として、次の傾向を見ることができる。

(i) 「不特定多数への貢献」「公的な目的」による公共性、(ii) 「市民参加と合意」「公共財の意識」を反映させた公共性、(iii) 5つの項目のバランス良い反映による公共性、(iv) 公共性の項目をほとんど示さないで設置された事例の公共性。

設置経緯における公共性の実態は、(i) (iv) は総合庁舎複合施設であり、「不特定多数」を「地域や国内外の人々」に置き換え、名目は「地域の」と掲げられるが、開放性・透明性は乏しく、市民参画をまとめることの困難さがネックとなっていたと考えられる。そのため、都市の高所の公共の場と提供される展望景観はその価値が深く論議されることなく、生み出されたことが考えられる。

背景となっていたのは地域興隆への期待が高まる当時の気運である。地域の高層シンボル性と繋がり、公共展望施設はサポート的な役目を担ったと考えられる。地域の公共施設の実現への期待と意欲は、多くの関係者が抱いていた。しかし、公共展望施設は初めての課題であり、暗中模索の状態であったと推察される。強い行政主導はその表れであり、公共性の論議や景観意識の論議まで考えが及ぶ余裕が無かった。(ii) (iii) は市民重視が図られ、行政主導の一方的な偏った形でない、民意を反映したバランス良い公共性の成り立ちであると評価できる。

1-3 : 第3章 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の空間特性と公共性の実態

(1) 公共展望施設の空間特性からの指摘

公共展望施設の空間特性における公共性に関し、明らかになった重要な点は以下である。

①都市的スケールの分布と地理的ランドマークとしての空間特性である。都市的スケールからは、営利展望施設の殆どが都心中心部の中央部に高さを競う合う形で集中する状態であるのに比べ、中心部周辺に点在する。地域の地理的ランドマークとして、地域の重要な役割を担うシンボルゾーンや拠点等、地域を象徴する場に登場し、公共展望施設はその

頂部に生みだされた。また地域の風景で突出した高さを有し、高所に公共の場が作られた。

②建築プログラムと内部空間構成にみる空間特性として「フリー・スペース」の重要性が確認される。規模、平面計画が公共性を成り立たせるに重要な役割を担っている。

③公共展望施設から提供される展望景観にみる空間特性として、価値論議は明確にされていない。公共展望施設を有する高層建築の外観優先の意識が重要視されていた。

④限られた「フリー・スペース」と二義的扱いとしての展望施設の存在であり、規模設定と他用途の競合によるプランニングの不足不備が多い。地域の新たなシンボル性への外観デザイン優先の傾向と、飲食等の営利優先エリアの南面優先配置による「フリー・スペース」の二義的扱いによる結果である。

(2) 公共性の捉え方からみる空間特性

公共性の捉え方からすると、以下が重要な点として指摘される。

①都市スケールからの「不特定多数への貢献」としては、都心の地価の高騰するエリアに集中する営利展望施設とは異なり、都心の周辺地区に分布する公共展望施設は、限られた都心中心部の枠を超したより広い地理的な公共性を有していると思われる。

②「開かれた空間」についての認識のバラツキがあり、空間形成上は「開かれた空間」のデザインにバラツキがあることが分かる。また空間形成プロセスにおける情報開示からしてもその公開性と透明性についてはプロジェクト事例により大きく異なる。

③地域のシンボル性を担った建築外観のシンボル性を地域のシンボルとすることで、公共性を背負った名目を明示することが行われた事例が多い。その状況において、公共展望施設は二義的な存在であった。

④「市民参加と合意」が空間特性に及ぼす事例は極めて少ないのが実態である。

⑤「公共財としての意識」を空間特性に反映させることの試みは少ない。

(3) 空間特性と公共性の実態

以上から、公共性の項目の表れをみると、本論で設定する項目を全て良く示している事例が極めて少ないことがわかる。公共性を捉える上で各項目が十分に機能し、バランスよい傾向のものとして見られるのは、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アイリンクタウン展望施設と北とびあ展望施設である。外観としても、内部空間としても、提供される展望景観としても公共性の項目がバランスよく実現できたとみることができる。また逆に公共性を示していないのは調布市文化会館と船堀タワーホール展望施設で、極端に狭い空間が公共性を捉える上で極めて不利に働いたと見られる。更に偏った空間特性で公共性を示しているのは東京都庁本庁者展望施設である。巨大な規模設定が大きく働いている。それらに比べ空間特性の外観に反して、内部空間、展望景観に公共性が見られない状態にあるのが文京シビックセンター展望施設、練馬区役所総合庁舎展望施設である。内部空間に公共性を受け入れる許容力のある平面計画がなされていない点が影響している。

1-4: 第4章 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の活用状況と公共性の実態

(1) 公共展望施設の活用状況の要点

活用状況において公共性に関し、明らかになった重要な点は以下である。

- ①開業から公共展望の場として活用の継続がなされてきたことが評価されること。
- ②入場者数の把握と明示についての管理主導者の姿勢に大きな違いがあることである。
- ③管理の主導者の活用方針の違いが明確なものと、方針がないものがあることである。
- ④活用のアイテムが鑑賞を主にし多岐の活用状況となっている実態が捉えられたこと。
- ⑤規模容量（広さと収容人数）を有する施設生みだす幾つかの活用として、フリースペースの規模容量が活用を生みだす実態をとらえることができた点である。
- ⑥活用姿勢が模索状態のものが多い実態がヒアリングから把握できた重要な点である。
- ⑦活用における管理の主導的役割を担う自主企画へのあり方が模索されている。
- ⑧活用における展望景観の評価設定と指針が無いまま運用されているのが実態である。

(2) 公共性の捉え方からみる活用状況

また、公共性の捉え方から活用状況をみたときの重要な点は以下である

- ①来訪者の把握と開示の姿勢—「不特定多数の人々にかかわる」ことの在り方に公共性の根幹である関わる人々の人数への無関心さにも通ずるものがあり、不特定多数の活用を前提とする公共施設の在り方に疑問を呈する事例であると指摘できる。
- ②活用指針の「開かれる・公開される・開放される」の視点の不明瞭さが見られる
- ③地域のシンボリック的存在が「地域の」という形で「公的な」目的が示されている。
- ④活用段階における市民参加を受け入れている事例は少ない。
- ⑤「公共財としての意識」を明示して活用されている事例は少ない。

(3) 活用状況と公共性の実態

以上から活用状況の公共性の実態は、公共性の捉え方が表れていないものが多いが、一方で公共性の項目がバランスよく発揮された施設がある。北とびあ展望施設、三軒茶屋キャロットタワー展望施設、市川アリンクタウン展望施設である。活用の明確な指針の明示と、不特定多数への貢献の目標設定が為されていた。市民参加と合意を重視し、それが公共財意識を高めてきたと見られる。しかし事例の多くは公共展望施設と展望景観の価値と在り方が明確に論議されず活用に至っており、活用の模索状況となっている。更に公共展望施設と展望景観の活用で、都市の高所の限られた貴重な公共財としての価値と社会的役割の重要性が十分認識されていない現状が見える。活用状況の課題として、①活用方針の明確な姿勢と関係各部連携を踏まえた、活用展開の重要性。②民意要望を活用指針へ生かすこと。③展望施設と展望景観の都市資産としての価値認識の重要性、が指摘される。

1-5 : 第5章 東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設の公共性について

1-5-1・公共展望施設の公共性に関する通時的考察

(1) 個別事例にみる公共性の通時的変化

個別的な事例では公共性の通時的変化は、公共性の項目をそれぞれ異なった形で表して行く様相がみられる。それぞれの要因で、時期別に変化していく様相が示されている。

(2) 公共展望施設の公共性の通時的変化のパターン

計画期、建設期、活用期の時期を通時的にみて以下の4つのパターンが指摘できる。

①高い公共性が維持継続されてきたパターン。②公共性がみられないまま継続してきたパターン。③偏った形の公共性により継続してきたパターン。④高い公共性が完成時から薄れたパターン。計画期初期に公共性の意識の有無は必須である。設置経緯の初期に公共性の意識が無いものは、建設期、活用期に公共性を捉える項目を獲得することはできない。設置経緯の初期に公共性の表れが、完成後に薄れた事態も起こった。計画期から活用期へ公共性が持続されるには公共性の各項目がバランス良く体现されることが求められる。

(3) 公共性の評価と実態—それぞれの時期における公共性の偏り

公共性の通時的変化のパターンを公共性の現れの評価として図示化すると、上記①のように公共性の各項目がバランス良く発揮されている事例は、公共性の維持継続において良好な状態を保っていることが確認できる。また一方で上記③のように偏った形の公共性で継続してきたパターンにおいても、公共性維持の実態に注目すべき点があると言えよう。

東京都庁本庁者展望施設における公共性の維持の在り方は、偏った形の公共性の表われに該当する。偏りの突出する点は巨大な空間特性にあり、巨大さが故に開業から今日に至り都心における高所の公共の場としての役目をなしえてきたと言えよう。その背景には、市民参加や合意や公共財を謳う姿勢は確認できないが、年々増加する不特定多数の来訪者受け入れに、空間容量が大きく貢献しており、その公共性の一項目のみで成り立っていると捉えられる事例であると言える。

通時的にみて公共性のアイテムのバランスの良さだけでなく、各時期における公共性の表れ具合から、それぞれの時期における公共性獲得への姿勢があり、それぞれの施設の成立に大きく貢献してきた実態は注目すべき点と考えられる。具体的には設置経緯の時期における船堀タワーホール展望施設、調布市文化会館たづくり展望施設の市民参加や意見要望の取り込みへの試みが挙げられ、公共展望施設の有する可能性の一端を示す姿勢として捉えることができる。

1-5-2・空間特性と設置経緯、活用状況の関係性

(1) 設置経緯と空間特性との関係

空間特性が設置経緯において、公共性を捉える上で重視される点は以下である。

①計画自体の開示、②規模設定の適否、③プランニングの良否—十分な計画の是非、④価値ある展望の場と展望景観の予測。計画自体が開示されないで完成に至るケースがほとんどである。しかし、それ以上に重要な点は、適切な規模設定がなされてきたかである

(2) 活用状況と空間特性との関係

空間特性が活用状況において、公共性を捉える点で以下が重視される。①規模設定の適否が活用に及ぼす影響、②プランニングの良否が活用に及ぼす影響、③価値ある展望の場と展望景観の魅力である。設置経緯の如何に拘わらず、結果として空間特性の規模が十分なものであるかが重要な点である。また活用を限定するプランニングでなく、柔軟な活用を可能にするまとまったフリースペースを元にした柔軟なプランニングは多様な活用を可能にすることが指摘される。更に展望の場と展望景観の魅力の有無が重要である。

(3) 通時的にみる空間特性の位置付け

通時的にみて公共性に関して空間特性の重要な位置づけは以下に整理される。

- i) 十分な空間容量が実現化されていること。
- ii) 十分な検討に基づく柔軟なプランニングにより計画されていること。
- iii) 展望の場と展望景観への高い価値意識を示していること。

十分な規模の空間容量の実現と、まとまったフリー・スペースを尊重したプランニングは、市民参加の要望を受け入れられる許容力のある場と活用の多様性を生み出していくことが指摘される。また、展望の場と展望景観の魅力・価値の予測がされ、その意図を汲んだ魅力・価値ある展望の場と展望景観の提供は、市民の愛着の対象となり、ひいては地域における「公共財」としての存在になっていくことが指摘される。

1-5-3・考察

計画期、建設期、活用期を通時的に見た時、公共性が継続される上で、特に空間特性の位置付けが如何に重要であるかが指摘できる。また更に、その中でも空間規模の拡大化の傾向は、活用の可能性を広め、本論で設定している公共性の捉え方を満たしていける許容力を生みだしていることが指摘される。

2・総合的結論

2-1・主題とはなりえない新種の建築—成り立ちから

高層建築に内包される公共展望施設の公共性の実態は何か？ 整理すると、第1は成り立ちから、「主題とはなりえない新種の建築」であり、そこに託された公共性である点である。即ち「その公共性は後付的に意味づけられた不十分なもの」であることである。

東京圏域における展望施設の歴史からすれば、鉄塔や高層建築に内包される営利展望施設が民間の手によって実現化されてきた中、高層建築に内包される公共展望施設は行政主導により初めて生み出されてきたものである。背景にあったものは、地域振興のシンボル化を担った高層複合建築への気運であった。地域振興のプロジェクトの数々の主題が、高層複合建築そのものの中にあり、公共展望施設は二の次であった。正に地域振興の副産物であった。最初に公共展望施設への希求があり、高層建築に内包される公共展望施設が生み出されたのではない。地域振興のシンボル性を求める気運は新たな高層複合建築に向けられ、その頂部は自ずと目が注がれ、多くの期待を集める場となる。またその地域振興の新たな頂点の場から提供される展望景観は、新たな地域の姿を知る上で、大きな期待を集める都市景観としてとらえられる。地域振興への気運と期待とが複合した暗黙の連鎖の構図が生み出した施設であり、そこに求められた公共性と言える。そして実現への主導的な担い手は地域の行政関係者であった。

先ずプロジェクトの主題の高層複合建築があり、そこにあてがわれた施設であり、公共性が託された。言い換えれば、高層複合化への目標の陰で生み出された「新種の建築」であり、高さへの希求が引き起こした公共施設であり、多くの関係者の期待感などを後付的に反映した施設である。そのため、内容詳細の是非については、ほとんどの事例は、明確化されず、多く論議されずに実現化される結果となった。またあわせて高層建築に内包される公共展望施設はこれまでにない施設であったために、その対応は不十分な形となった。

本論では、高層建築に内包される公共展望施設が「新種の建築」であることの認識と、対応の不備、困惑、模索、期待とその連鎖の実態詳細をみることで、不十分な形の公共性を有した施設になった実態を明らかにすることができた。

2-2・確立されていない公共建築と都市構造における不明確な役割

高層建築に内包される公共展望施設の公共性の実態として、第2は「都市構造における明確な役割が示されない、まだ確立されていない公共建築」と言える点である。

東京圏域において高層建築に内包される営利展望施設は多く都心中心部に高さを競い合う形で集中して分布することに比べ、高層建築に内包される公共展望施設は都心中心部の周辺地域の各拠点に分布する。これは地域振興が高層化に及ぼした結果であり、その地域における価値が地域に限って多少議論されてきた点は、地域の特色付けに貢献しているといえる一方、高層建築に内包される公共展望施設の東京圏域全域に関わる都市的スケールでの都市構造における位置付けは、これまでほとんどなされてきてはいない。また、建築空間構成や提供する展望景観に関しても先行する営利展望施設を参照するなどして、建築プログラムに対する明確な指針がないまま生み出されてきた公共施設である。

このことは「新種の建築」としての公共建築への理解が確立されていない実態と、それが巨大都市・東京圏域の都市構造においてどのような役割を担えるか、また建築のあるべき質が不明確なまま実現化されてしまった公共施設であると言える。

2-3・公共財としての展望景観の価値を体現すべき施設

高層建築に内包される公共展望施設の公共性の実態として、第3は「公共財としての展望の場と展望景観の価値を体現しえていない公共施設」である点である。

高層化に関わる副産物としての成り立ちに加えて、高層建築に内包される公共展望施設の重要な点は、展望景観を公共に提供する場であり、その展望景観は公共のものであるという価値認識である。営利展望施設における展望景観は、価値認識はビジネスの対象としての展望景観であり、都市における展望景観は、主に営利企業などの経済的な独占物とする姿勢である。それに比べ、提供する展望景観は公共が獲得できたもの、言わば「公共財」である。しかし、その提供する場としての価値と新たに得られる展望景観の価値が、深く論議されていない状態のまま作られた施設であるという実態である。

その背景には展望施設において、これまで展望景観自体の価値が明確化されてこなかったことが大きな原因と考えられるだろう。プロジェクト初期における展望景観に価値と提供する場—展望の場の価値についての深い論議がないまま、進んだ経緯が、あいまいな活用姿勢を続け、模索することにつながっている実態となった。その結果、公共財としての展望景観の価値を体現しえていない公共施設となったと言えるだろう。本論では、展望景観に関する価値論議が如何に少ないか、もしくは、なされてこなかったかという公共展望施設の公共性の実態を明らかにするできた。

2-4・公共性を備えることが難しい施設

更に高層建築に内包される公共展望施設の公共性の実態として、第4は、「公共性を備え

ることが難しい施設であると考えられる点である。市民の手が届かない、関与しにくい公共施設」とも言えるだろう。

高層建築における公共展望施設の位置づけは、営利展望施設における展望ビジネスとは対極にあるものである。展望景観を経済的なビジネス対象でなく、公共への貢献として提供する場である。しかし、その実態は東京圏域では現時点（2021年時点）では全9件と数が限られており、その自由な場となるフリー・スペースの総量も限られている。その限られた場において、公共性を備わせることが如何に難しいかを知ることができる。本論で分析した公共性の表れからすると、本論で設定した公共性を捉える項目をバランスよく示してきた施設は少ない。その多くが公共性を捉える項目のバランスを欠いた形で作られてきた。計画期、建設期、活用期における公共性の通時的変化の実態からも、公共性が良好に継続的に現れているものは数少ない。

公共性を捉える意味で多く欠如しているのが、「市民参加と合意」の項目である。新種の建築として見られる反面、公共施設の視点からは、「市民参加と合意」の項目を十分に満たしていない公共施設とも言えるだろう。それだけ「市民参加と合意」のプロセスを含みにくい側面をもった公共施設であると指摘できる。設置経緯にみる「透明性」の欠如がその証となっている。結果、事例のほとんどは行政主導による「与えられた公共性」、もしくは「市民の手によらない公共性」で形づくられた公共施設となっていると言える。原因は、高層複合化及び巨大化する施設の計画、遂行への複雑な仕組み、権利などが故に、市民の手が届かない、関与しにくい公共施設となったと考えられる。

また「与えられた公共性」の一面は、高層複合建築の副産物としての存在が、行政主導によって、頂部の空間に公共性を持たせたことで民意の賛同を得やすくするというプロジェクト遂行のための「免罪符的な存在」にされていただろうと推測されることにつながっていくことが考えられる。しかし、本論ではその明確な記録、記述などは確認することはできなかったため、この点は、あくまで推測の域に留める。

しかし、設置経緯の時期に「市民参加と合意」が反映されて基本計画に進んだ事例もある。このことは偏った形の公共性の表われの事例ではあるが、「市民参加と合意」による都市における高所の展望の場の創造への可能性を見る上で注目すべき点であると言えよう。

2-5・公共の憩いの場としての高層展望の価値

高層建築に内包される公共展望施設が示す実態の第5としては、「高層建築に内包される公共展望施設が、公共の憩いの場として多大な機能を発揮しているという実態」が挙げられる。そこから提供される展望景観の価値についてである。

優れた空間特性を有している事例では、多くの人々が絶えることなく訪れる「都市における居場所」の一つとして憩いの場となっている実態が本論で明らかになった。この実態

は、高層建築における展望景観が与える人間への心理的・精神的な潤いが多大に生み出されていることが実証されていると考えられ、またその場、即ち公共展望施設が人間の心理・精神にもたらす効果と価値を再認識させられるものである。そして更には、個人個人への効果にとどまらずに、多くの人々をつなぐ媒体ともなっている実態である。本論での公共展望施設と展望景観の活用の多岐に及ぶ実態は、その効果の表れと見ることができる。

特に提供される都市の展望景観の価値は、現在の都市についての共通認識を高めることに加えて、新たな都市美発見をもたらすなど、心理的、精神的、思想的な貢献において多くの可能性をもたらすものと捉えられる。提供される都市の展望景観美が人々に与える憩いと、共通する都市の美意識を考えると、その役目は多大であると言えるだろう。提供される展望景観の価値の再認識、再評価は、高層建築に内包される公共展望施設の今後への可能性を示していると考えられる。

2-6・優れた空間特性を有する公共展望施設の価値

高層建築に内包される公共展望施設の公共性の実態として、第6は「優れた空間特性を有する公共展望施設が公共性に大きく機能している」点である。

本論の事例での件数は全9件にとどまるが、規模やデザインなど多岐に及ぶ。その中で規模、気積や立地などの好条件を備えた公共展望施設の事例は、その活用における可能性が高まるという実態が明らかになった。具体的には公共展望施設におけるフリー・スペースの規模の拡大化と活用状況の関連においてその証がみられた。このことから都市の高層部における限られた規模を示す公共展望施設のフリー・スペースの重要度が確認されたと言えるだろう。フリー・スペースの獲得にはそれぞれの事例で、多くの努力がなされ、実現に至っている。フリー・スペースの規模が十分に確保でき、また公共性を重視したプランニングなどによる優れた空間特性を有する公共展望施設は、基本的に不特定多数への貢献の場としての柔軟な対応の許容力が備わり、その活用の可能性を多く導き出していくものと考えられる。

2-7・都市構造における重要な公共財としての可能性を秘めた施設

以上の点を踏まえて、高層建築に内包される公共展望施設の公共性の実態から、その本質として、掲げられるのは、「都市構造における公共財としての役割の可能性が秘められた施設」であると考えられる点である。

序論で整理した「高層建築に内包される公共展望施設」の社会的意義からすると、本論ではその社会的意義が、設置経緯から活用における通時的視野で見たときにも、十分に発

揮できていない実態を明らかにすることができた。その大きな要因は「市民参加と合意」及び「公共財としての意識」の不足にあると指摘できる。

「市民参加と合意」の受容と「公共財としての意識」は、その通時的変化のパターンの背景には主導者や関係者の公共性への意志と認識が大きく関係している。主導者や関係者の「市民参加と合意」に対する姿勢である。市民要望を如何に関与させていけるかが大きな課題である。民意合意が十分得られていない、行政主導による見せかけの公共性や与えられた公共性の成立が多いことが実態である。市民参加の関与が少ないことは、広くは都市の高層の公共の場の価値を生み出す原動力の欠如につながると言えよう。事例にみる姿勢の多くは、地域の観光、名所的な姿勢を示すに留まっており、地域市民の誇りの対象や、まちや地域の公共財として、また守り継承していくべき地域の価値ある遺産としての認識の明示には至っていない状態である。即ち、このことは、高層建築の高所の公共の場と展望景観が、市民や地域の共通の愛着や誇りの対象となり、引いては心地よい居場所、更にはシビック・プライドの対象ともなっていくべきであるにも拘わらず、その段階にはまだ遠い状態であり、序論で整理した、「高層建築に内包される公共展望施設」の社会的意義が十分に満たされていないと言える点である。

しかし、「十分な空間特性—容量と柔軟な計画」の実現の事例とその活用において、十分な容量と柔軟なプランニングと展望景観美を尊重した施設の計画が、公共性を維持継続させていくためには極めて重要である点であり、公共性を捉える項目の表れに重要な役目を担っていることが本論で明らかとなったことは注視すべき点である。即ち、この点は展望景観美を尊重した十分な空間容量の実現化は、活用の多様性を生み、十分な検討を経たプランニングによる計画は市民参加や要望を受け入れられる許容力を有することで、都市の展望景観美を媒体として、展望の場と展望景観への高い価値意識が公共財としての意識を育んでいくという構図を作り出すという実態であることを示している点である。こうした点からも、高層建築に内包される公共展望施設は、都市構造における公共財としての役割などの社会的意義が十分満たされる可能性を秘めた施設であると考えられるのである。

3・発展的考察

3-1・高層建築の頂部における公共空間の公共性をめぐる課題と方策 —都市への展開—

こうした高層建築に内包される公共展望施設における公共性の在り方は、ひいては、都市における高層建築の頂部における公共空間の公共性の在り方そのものとなると考えられる。高層建築自体は所有者が、その施設とその場からの展望景観を独占する状態を作りだしている。営利性をもった高層建築群が多く存在する状況において、そこでの公共性を生み出すこと、即ち公共性を有した高層建築を生み出していくことはきわめて難しい。今後更に、高層化が展開するだろう東京圏域にあって、高層建築の頂部における公共空間の形成の難しさが示されていると言って良いだろう。

本論で定義した公共性を捉える項目の在り方と実態解明の成果は、都市における高層建築の頂部における公共空間を成り立たせるために必要なものであり、同時に課題となる点を指摘してきている。そのため、その成果は、そうした高層建築の頂部における公共空間を形成する難題において、広く問題解決に展開できると考えられる。

本論で明らかになったのは、高層建築に内包される公共展望施設の公共性の実態は、これまで行政主導による公共の場がつくられ、与えられた公共性となることがほとんどであった点であるが、その段階に比べ、今後の都市における高層建築の創造においても、市民参加などによる展開が大きく期待されると考えられる。計画期、建設期、活用期を通時的に見た上でも、市民参加と合意、また特に空間特性の位置付けは、公共性の維持継続にとって重要な点であると考えられる。

3-2・都市高層部と展望景観の独占への異議

東京圏域における高層建築に内包される公共展望施設はその背景からするとバブル期の勢いが巨大都市の高層化を招いたが、その高層部の公共性については十分な要件を満たさないまま高層化と拡大化は進んできた。片や営利展望施設はより多くの営利による高層展望の場となり、展望景観を営利の対象とし、都市の高層部の独占状態を生みだしてきた。その結果、都市の高層部への価値認識は、公共性の価値認識を軽視した状況となった。

本論ではそうした実態の詳細が明らかになった。しかし、そこから考えを発展させると、根本的に高層建築に内包された営利展望施設ではなし得ない役目を、高層建築に内包される公共展望施設はなし得ることが指摘される。それは次第に高層化する都市の高所におけ

る都市景観の独占でなく、展望の場とそこから提供する展望景観への、多くの人々にとっての公共財としての社会的貢献としての役目である。言わばこの役目の価値認識を重要視することは、都市高層部と展望景観の独占への異議の姿勢にもつながるものであると言えよう。その姿勢をより明確に打ち出していける役目を「高層建築に内包される公共展望施設の公共性のあり方」は担っていると言えよう。そして更には都市における高層部の公共的価値と、提供される展望景観の公共的価値への思想の成熟につながっていくと期待されるものである。

都市の高層化においては賛否両論の姿勢が避けられない。営利高層建築でなくとも、公共性を背負った高層建築の高層化に反論する事例も見ることができた。練馬区役所総合庁舎展望施設、文京シビックセンター展望施設のように、高層化への嫌悪状態が起きてきたことは拭い去れない。高層化自体が反論の対象であり、公共展望施設は二の次とされた。そうした状況下にあって、高層建築に内包される公共展望施設については、推測の域にとどまるが、(超)高層建築を正当化する為の「免罪符」的存在であったことも考えられる。

しかし高層化に対しては期待する多くの人々の気運が高い時代でもあったことが分かる。むしろその意味では、公共展望施設は当時の各地域のシンボル性を体現する高層化の意味づけを後押しする役目を為したと考えられる。多くが歓迎されてきた背景が分かる。しかもその高層化は、現在までも営々と行われている高さ競争に基づく都心中心部の営利的な開発とは異なり、結果的には数十年過ぎて後、地域に程良く見合う形で生みだされた高層建築であった。その地域の高所からの姿を広く公共に提供する役目を求められたものであった。その価値は多様な社会的貢献に繋がるものと期待されたものであった。

3-3・程よい高さの地域シンボルと展望景観の価値

高層建築に内包される公共展望施設の在り方は、都心を舞台に営利性を追求し、展望景観をビジネス化し、都市の高さを独占する勢いで登場する営利展望施設を内包する高層建築や構築物の在り方とは一線を画すものである。それに比べ、地域のシンボリック存在となってきた公共展望施設の多くは、地域における程良い高さをわきまえた形で組み込まれ、そこからの地域の展望景観を提供してきた。1980年代後半から2000年初頭に登場し、約30年余りの現在2021年、結果的に、当時で言う近未来の都市のスカイラインの一部を、好意的に見れば、近い将来を予感した「程良い高さ」をわきまえた形で立ち続けていると見ることができるだろう。この点は本論で明らかになった詳細の実態でもある。

そうした点を広く都市構造への展開として考えると、都市全域と地域との関係、景観認識などにおいて、公共の展望の場と提供される展望景観が、如何に大きな社会的貢献をなすかということが十分期待されるものである。また加えて、そうした公共展望施設と提供される展望景観の社会的貢献を、本来は自発性をもって一般市民が関与し、実現させるこ

とができる状況が望ましいと考えられるのである。高層建築の頂部における公共性のあり方は、行政主導の役目は認めつつも、「与えられた公共性」を無意識に受け入れるのではなく、一般市民が自発的に獲得すべき都市における重要な公共性の一つとしてあるべきと考えられる。

3-4・都市の高層公共建築と公共の場への市民参加による再生維持・活用の可能性

本論で扱った高層建築に内包される公共展望施設は東京圏域においては全 9 件が実態である。この実例数は世界の都市の中でも多いことがわかる。国内では特に多いと言える。関西では芦屋市における 1 件であり、ニューヨークなどでも殆どが営利展望施設となっている。その視点からも、東京圏域における都市性状の特質の一端を示すものとも捉えられる。またこれらが生み出された時期は、戦後の高度成長期からの延長期 1980 年代バブル期に相当し、当時の経済気運がもたらした人々の都市への期待の産物ともみることができる。そのことから 2000 年代初めの市川アイリンクタウン展望施設以降の実例はないことで象徴的な存在とも言える。その前も後も、都心集中型の営利展望施設の系譜が平行して続き、多くの高層建築が産出されている。

そうした背景から見ても、本論で扱った公共展望施設が開業から現在 (2021 年) までも、用途変更もされず、公共の場の一つとして継続維持されてきたことは再評価に値するものと考えられる。東京圏域でも貴重な、限られた、公共展望施設のフリー・スペースの存在は、公共性のより豊かな活用の姿勢が求められていると言えるだろう。活用の実務の殆どは、行政主導の努力と模索の中にあり、その中には有効に活用されていないとみられる実態も本論から明らかになってきている。より求められるのは、都市における貴重な高所における公共財としての意識である。その意味で「市民参加」の貢献の可能性は多大であると考えられる。市民参加による都市における高層の公共の場の再生維持は、調布市文化会館たづくり展望施設の事例の初期段階ではあるが、基本構想においての「市民参加」の試みが行われきた貴重な実態の事例にもみるように、今後の大きな可能性をもたらすものとして捉えられるだろう。またこうした視点はこれまで見過ごされてきた公共施設の再生、維持・活用の姿勢にも通ずるものである。

3-5・都市の展望景観美の尊重と公共文化の拠点の創造

都市の展望景観の価値を統一的に基準を定めて評価する手立ては確立されていない。本論でも都市の展望景観美に関する評価の幾つかは確認できたが、その価値基準は皆、異なる視点に置かれていることがわかる。日本夜景遺産や区域で選定される代表的景観資源な

どとして、別々の視点で定められている。公共展望施設から提供される都市の展望景観の価値も、様々な評価の視点を併せ持つものとして、価値基準が明確化されないままでも、多くの人々の讚美の対象となるものとして、広く認識されていると言えよう。そこに流れる価値認識は、正に都市の高所からの展望景観が、見る人々の心理や精神に大きな高まりや、安らぎ、教育的な視野などを与え、多大な貢献をするものであるという実体験に基づく共通認識とも言えるものだろう。高層建築に内包される公共展望施設から提供される展望景観は、正にそうした人間の心理などに多大な影響を与えるものとして捉えられ、更には、都市の展望景観美は個人個人に及ぶだけでなく、多くの人々の認識をつなぐ存在にもなると考えられる点が重要である。都市に関する共通の美意識の発生を生み出す力を有していると言えるものである。

だが、これまで、都市の展望景観美の価値の論議は、本論での設置経緯にみるように、明確な定義もされず、十分なされてこなかった。しかし、片や本論の事例の幾つかには、明確な定義付けなどはなされない形ではあるが、都市の展望景観の価値を謳い、その獲得のための積極的な姿勢が示されてきた実態もあり、都市における景観の思想を考える上で、公共展望施設が示す可能性の一つとして極めて重要な出来事とみることができる。

以上の視点を併せてより発展的にみると、都市における高層建築に内包される公共展望施設と、そこから提供される展望景観の可能性から、発展的姿勢として取り上げるべきは、「都市の展望景観美の尊重と思想の普及」にあると考えられる。そして都市の展望景観美の思想ともいうべき姿勢を基に、ひいては「貴重な都市の展望景観美を提供し、媒体とする公共文化の拠点の創造」に展開していくべきと考えられるのである。

この研究課題は、今も続く巨大都市における高さ競争に譬えられる盲目的とも言える都心中心部に集中する展望ビジネスを基本とした営利展望施設を有する高層建築物群の在り方や、同時に引き起こされる都市のスカイライン形成の在り方に一石を投じるものと考えられる。そして、それぞれの地域に相応しい高所の公共の場の在り方など、都市風景に相応しい、貴重な高所の公共性の在り方等に貢献するものと考えられる。それは展望の場と展望景観を軸にした都市景観美の公共性を重視する思想の成熟を導くものになると考えられる。

(以上)

謝 辞

小生の研究活動を支えてくださった皆様方に御礼を述べたいと思います。

研究活動に至るまでのことを少し記します。小生は1990年代頃、東京都心に高層建築を設計する機会に恵まれました。四本の柱による高層建築の構想イメージが浮かび、屋上には世界初の制振装置を据えた高層建築となりました。その立ち上がっていく建築の魅力に大きな力を感じとりました。そしてその建築の魅力に加え大きな感動を受けたのは、強大な骨格が最上階に達した時に見た風景です。目の前に広がったのは、静かにたなびく皇居の緑と、それを空白の中心のようにする巨大都市東京の風景でした。嘗て存在していただろう江戸城天守閣はなく、深淵な緑に埋もれた城郭が垣間見える。それを越して南側奥には、嘗ての自然の展望の場、愛宕山が位置する、正に躍動の巨大都市東京の神聖なる空白を望む地点に、自分の構想による高層建築が誕生する。その時の感動は、建築の魅力と、都市の魅力と、それを含有した展望景観による都市風景美の魅力とが、小生の中で一挙に結びついた瞬間だったように思われます。

本論のテーマとするものは、正にこの時の体験が原点になっていたように思われます。「建築と都市と展望景観を結びつける都市風景美」との出会いとも言うべきものです。

独立後、小生の活動の一つとして、この「建築」と「都市」と「展望景観」とによる「都市風景美」を軸に、何かまとめようと考えました。まちづくり大学院を経て、都市の視点、都市デザイン、都市美の視点を大きな研究テーマに掲げ、多くの著作、実績を示されておられた西村先生・窪田先生の都市デザイン研究室の門を訪ねることになるのもその原点の魅力を感じていたからだと思います。

しかし、研究を進めるや、実際このテーマの難しさに直面することになりました。テーマの抽象性に加え、論考の方向性がつかみにくい状況に取り囲まれ、膨大な資料が蓄積していく状態が続くことになりました。研究の工程は当初の予定を大幅に過ぎて、初回審査の時期には膨大な資料を集める形の段階にとどまりました。その後、再度、構成を建て直し、建築学会の査読論文を通して整理の時期に進むことになりました。実務などを抱える状態での研究活動は多岐の状況が重なり、瞬く間に多くの時間が過ぎていった記憶が残っています。社会人の枠としての6年に加え、その後3年近くに及びました。

本論をまとめるにあたり、多くの先生方に多大のお世話になりました。皆様方のご指導なくしては、まとめるまでに至らなかったと思われます。

特に、西村幸夫教授には、そうした初期の頃の漠然とした時期から、全般に至り、広い視野で多くの御指導をいただき、見守ってくださったことに深く感謝申し上げます。

また、窪田亜矢教授には、折にふれ適切な視点の据え方について、いろいろと御指導をいただきましたこと、深く感謝申し上げます

そして、再構成に至る時期から完成まで、中島直人准教授には、建築学会 3 査読論文による再構成から、全体構成への大きな道筋を導いていただき、また詳細に及ぶまで、多大な御指導をいただきました。特に中島先生が著された「都市美運動」には、それまで啓発をいただいておりますこともあり、中島先生に直接ご指導をいただく機会に恵まれましたことに大変深く感謝申し上げます。

本論の審査をお引き受けくださいました、出口敦教授、川添善行准教授、宮城俊作教授には、その都度、適切、かつ示唆深い御助言、御指導をいただきました。皆様方に、深く感謝申し上げる次第です。

これまで設計の実務に奔走してきたこともあり、その思考過程と、研究の思考過程への切り替えの戸惑いもありましたが、次第に自己の中では融合していったように思われます。現在では大きな共通性を感じております。研究のおもしろさ、むずかしさ、深さ、厳しさ、そして、魅力と意義。広く多くの貴重な視野を、学ばせていただきました。今後は、設計の視野と、研究の視野を生かして、より広い視野で、微力ではありますが、社会への貢献ができるように取り組んでいきたいと考えております。

末筆になりましたが、重ねて小生の研究活動を支えてくださった皆様方に、深く感謝の気持ちをお伝えしたいと存じます。

2021 年（令和 3 年）6 月

若 松 久 男

Okubo atelier にて