

芝浦港南・天王洲地区の沿岸民有地における水辺へのアクセシビリティとその建設申請手続き Accessibility to Canal on Private Land and Application Procedure for Construction in Shibaura-Konan and Tennoz Areas

安田研究室 21M50054 浦田 南 (URATA, Minami)

1. 序

芝浦港南・天王洲地区^{注1)}では運河を地域の魅力向上のための資源として捉え、水上を利用した施設の建設や遊歩道整備が積極的に行われている。それを背景に運河沿岸の民間事業者が有する敷地(以下、沿岸民有地)においても、地上レベルの一部を公開^{注2)}し遊歩道へ接続する階段を設けるなど、水辺へのアクセシビリティに配慮した建築物が見られるようになった。こうした空間づくりにおいては、都や区、地元協議会など複数の機関を交えた複雑な手続きを要し、その加筆は整理されていない。そこで本研究では、関係する用語を整理・定義した上で、沿岸民有地における水辺へのアクセシビリティを視線と動線から検討し、関係所轄へのヒアリングを踏まえて、その建設申請手続きとの関係を明らかにすることを目的とする(図1,図2,表1)。

2. 分析対象の概要

2.1 分析対象

対象地区の沿岸民有地 325 件のうち、地上レベルを一般に公開し、サインや看板等によりそのことを周知している敷地 43 件を対象とした^{注3)}(図3)。

2.2 時代背景と沿岸建築物の竣工年

対象地区では昭和56年に海岸保全区域の防災を目的に内部護岸の整備が始まり^{注4)}、昭和64年からその上部が遊歩道として順次供用が始められたことにより、後背地から水辺へと歩行者が通行できる環境が段階的に整備された(図4)。また平成17年に運河ルネサンス推進地区^{注5)}、平成19年には水辺景観形成特別地区^{注6)}に指定され、運河沿いの活性化に対する政策の実施が見られる。敷地の公開を意図して設計された沿岸建築物は遊歩道開放後や運河ルネサンス推進地区指定後の竣工が多く、運河の周辺環境や政策の整備が敷地の公開に影響を与えたと考えられる。

2.3 公開方法と敷地面積

沿岸民有地の公開方法は、総合設計制度等^{注7)}に基づく公開空地 35 件と、民間事業者が自主的に公開している自主公開 8 件がある^{注8)}。事例ごとの敷地面積^{注9)}について検討すると、公開空地は最小 625 m²から最大 26,468 m²まで広く分布しておりその平均値は 5,731 m²である。一方自主公開の平均敷地面積は 2,352 m²であり約 2.5 倍の差がある(図5)。

**図1 用語の定義
表1 ヒアリング調査の概要**

年月日	ヒアリング対象	内容
R4.07.27	東京都港湾局 港湾整備部	海岸保全区域と港湾隣接地域における建設等
R4.09.15	寺田倉庫株式会社	ボードウォーク整備等
R4.11.11	港区芝浦港南支所 まちづくり課	接続用構造物建設 遊歩道占有
R4.11.14	品川区 都市環境部	接続用構造物建設 遊歩道占有
R4.11.17	東京都港湾局 港湾整備部	接続用構造物建設 遊歩道占有 水域占有

No.19 The Harbour Shibaura

2章 竣工年 公開方法 敷地面積
分析対象の概要 H28 自主公開 312 m²

3章 沿岸民有地から水辺へのアクセシビリティ

3.1 視線的アクセシビリティ
地上階のみ建物による一部遮断設えによる遮断なし

3.2 動線的アクセシビリティ
遊歩道整備済大階段による接続あり水上への接続なし

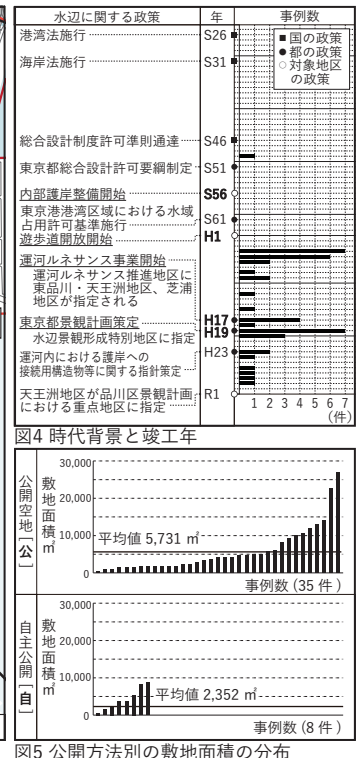
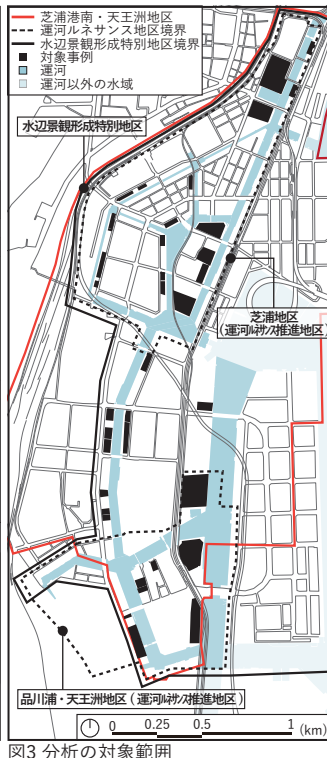
3.3 水辺へのアクセシビリティ
視線一部遮断、遊歩道へ接続あり

4章 水辺へのアクセシビリティのための建設申請手続き

- 景観
- 港湾
- 海岸
- 遊歩道

図注) 4章の手続きは、事例が実際に通過した手続きではなく、今後事例と同じアクセシビリティのタイプをつくる時に通過しなければならない現行の手続きを示す。

図2 分析例



3. 沿岸民有地から水辺へのアクセシビリティ

水辺へのアクセシビリティについて、視線的アクセシビリティと動線的アクセシビリティの2つの観点に分けて検討する(表2)。

3.1 視線的アクセシビリティ 沿岸民有地と水域の境界における対岸への視認の可能性を視線的アクセシビリティの指標として検討する。視点場の位置を整理すると、2階以上も公開される視点場に注目して検討する(表3)。

沿岸民有地と水域の境界を構成する要素を抽出すると、視線を遮断する要素は建物と、塀や密集した高木の設えが見られ、視線を遮断しない要素は低木や手摺などの設えが見られた(表4)。植栽や階段等の接続用構造物は、沿岸民有地のみならず水域内の遊歩道にも配されている事例が確認できた。また視線を遮断する建物と設えの配置を検討すると7つの組合せがあり、さらに視線的アクセシビリティとして3パターンを見出した(表5)。**あ(A,Ca)**は対岸への視線が通らないパターンである。**A**は建物により、**Ca**は設えにより、完全に遮断されている。**い(Bb,Bc,Cb)**は境界の一部から対岸への視線が通るパターンであり、特に設えのみにより一部遮断される**Cb**や、建物のみにより一部遮断される**Bc**が多く見られた。**う(Cc)**は境界全域から対岸への視線が通るパターンであり、視線的アクセシビリティが最も高い配置であると位置付けられる。対岸への視線が確保される**い**と**う**が全体の9割以上を占めており、敷地を公開する沿岸民有地の多くが視線的アクセシビリティを重視する傾向にあるといえる。

3.2 動線的アクセシビリティ 沿岸民有地から水上までの往来の可能性を動線的アクセシビリティの指標とし、連続した動線の範囲から3パターンを見出した(表6)。**I**は沿岸民有地が公開されているが遊歩道及び水上ともに接続ができないパターン、**II**は遊歩道へ接続はできるが水上への接続ができないパターン、**III**は水上まで接続できるパターンである。また、接続要素との関係を見ると、**I**は遊歩道整備済と遊歩道未整備の事例が見られ、整備済は今後遊歩道への接続をつくりやすく、動線的アクセシビリティを高めることができるといえる。**II**は遊歩道への接続要素として、スロープ、幅3m未満の階段、幅3m以上の大階段、フラットが見られ、複数の要素の組合せによる接続の事例も見られた。大階段は運河に正対したものが多く、フラットは段差がなく自由に往来できるため、遊歩道への動線の連続性が高いといえる。**III**は水上への接続要素として栈橋が見られた。そのうち半数以上が沿岸民有地から遊歩道へフラットに接続する事例であり、動線的アクセシビリティが非常に高い計画であるといえる。

表2 アクセシビリティの評価軸

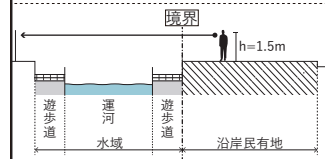
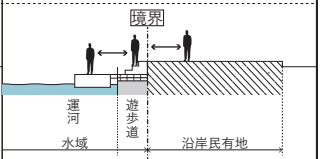
視線的アクセシビリティ	動線的アクセシビリティ
歩行者の視線が水平に対岸へ通るかどうか	歩行者が沿岸民有地から水域まで往来可能かどうか
	

表3 対岸への視点場の位置

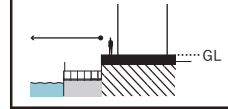
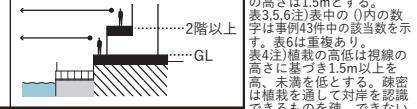
地上レベルのみ公開[G](39)	地上レベルと2階以上を公開[G+2](4)
	

表2注)境界には水域上の沿岸民有地側と、沿岸民有地の水域側が含まれる。視線の高さは1.5mとする。表3.5.6注)表中の()内の数字は事例43件中の該当数を示す。表6は重複あり。表4注)植栽の高低は視線の高さに基づき1.5m以上を高く、未満を低とする。疎密は視線を通して対岸を認識できるものを疎、できないものを密とする。

表4 水域との境界を構成する要素と視線の遮断

要素	視線を遮断する要素		視線を遮断しない要素					
	建物	設え	高木密植	高木疎植	低木	接続用構造物	水盤	手摺
位置	沿岸民有地内	沿岸民有地内	沿岸民有地内	沿岸民有地内	沿岸民有地内	沿岸民有地内	沿岸民有地内	沿岸民有地内

表5 視線的アクセシビリティのパターン

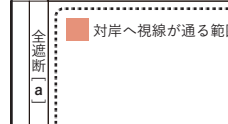
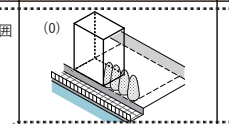
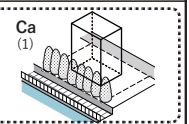
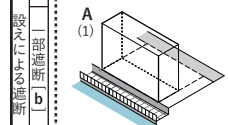
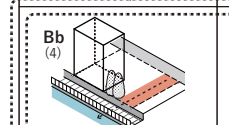
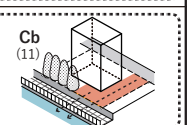
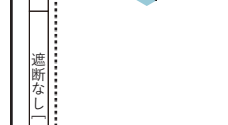
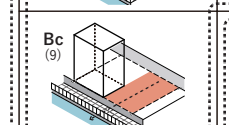
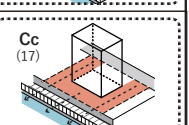

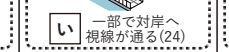
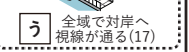
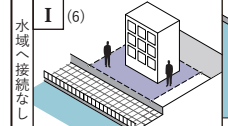
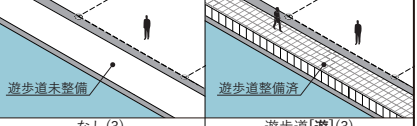
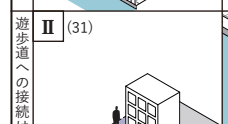
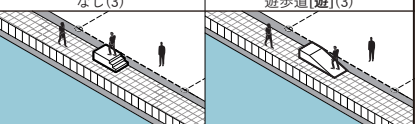
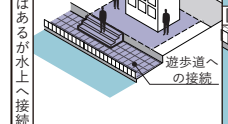
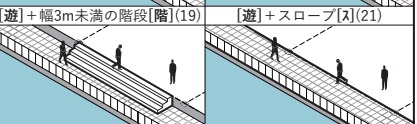
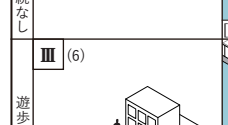

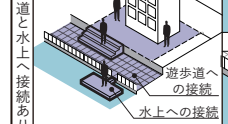
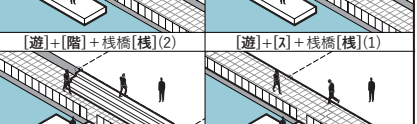
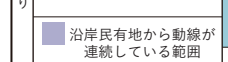

遮断	建物による遮断		
	全遮断 [A]	一部遮断 [B]	遮断なし [C]
全遮断 a			
設えによる遮断 b			
			
遮断なし c			

表6 動線的アクセシビリティのパターン

パターン	接続要素	
	水域へ接続なし	水域へ接続あり
I (6)		
II (31)		
		
		
III (6)		
		

3.3 水辺へのアクセシビリティ 視線的アクセシビリティと動線的アクセシビリティのバンの関係から、水辺へのアクセシビリティとして7タイプを見出した(表7)。動線範囲が敷地内に限られており、水域への接続がない①～③のうち、①は地上レベルから対岸を眺めることができないが2階レベルに視点場を設ける工夫がなされている。②③は対岸への視線を確保しており、②は境界の一部、③は全域で眺めることができる。中でも③は今後接続要素を設けることで視線と動線ともに高いアクセシビリティを確保できる。遊歩道まで接続できる④⑤のうち④は境界の一部で対岸を眺めることができる。④-1と④-2は建物により視線が遮られ小規模の敷地に見られ、④-3は設えにより視線が遮られ大規模な敷地に複数見られる。小規模の事例は敷地規模の制約によりアクセシビリティが高めにくいと考えられるが、滞在の役割を兼ねた大階段を有するなどの工夫が見られる。⑤は対岸への広い視界が確保可能であり、④-3と同様に大規模な敷地に多く見られる。遊歩道と水上へ接続がある⑥⑦は、敷地から対岸を眺めることができる。中でも⑦はフラットによる接続が多く、境界全域から対岸を眺めることができ、動線と視線どちらも高いアクセシビリティを有している。

4. 水辺へのアクセシビリティのための建設申請手続き

前章の結果をもとに、今後アクセシビリティを確保した空間づくりをする際に、設計者が関与する現行の建設申請手続きについて明らかにする。

4.1 手続きの特徴 関係所轄へのヒアリングから、建設申請手続きのうちアクセシビリティに関わる手続きとして[景観]、[総設]、[港湾]、[海岸]、[遊歩道]、[水域]の6項目があることが分かった(図6)。手続きの許可基準は〈建築〉と〈土木〉に分類できる。〈建築〉は建築計画に関わり壁面の位置や空地の設け方など設計者がより良い空間づくりを行うための基準であり、〈土木〉は土木計画に関わり護岸構造などの安全性を担保するための基準である^{注10)}。これらの手続きと設えの配置、建物の配置、遊歩道への接続要素、水上への接続要素との関係を整理し、機関の関わり方と許可基準を検討する。設えの配置に関連する手続きは[景観]と[総設]である。都又は区への申請を中心に、景観アドバイザーや景観審議会、建築審査会、近隣住民などが関わるため多くの段階があり、基準は〈建築〉である。また[景観]は水辺景観形成特別地区への指定による〈建築〉の基準も追加されている。建築の配置に関する手続きはこれらに[港湾]が加わる。[港湾]は都への申請のみであり、基準は〈建築〉と〈土木〉である。次に、遊歩道への接続要素建設に関連する

手続きは[海岸]と[遊歩道]である。[海岸]は都への申請のみであり、基準は〈土木〉であるが接続用構造物建設時に限り区との追加協議を要し、基準も〈建築〉が追加となる。[遊歩道]は都と区への申請を要し、基準は〈土木〉となる。[海岸]と[遊歩道]ともに、護岸は都の所有、護岸上部は区の管理であることから、手続きは区を経由するという特徴がある。水上への接続要素建設に関連する手続きである[水域]は都への申請に加え、事前に運河ルネサス協議会の承諾を要する。対象地区の大部分は運河ルネサス推進地区であることから〈土木〉の基準が緩和されており比較的許可を得やすいが、指定地区外では基準が著しく厳しくなる。

4.2 アクセシビリティと建設申請手続き 表7により得たアクセシビリティのタイプと建設申請手続きの関連性について検討すると、①②③、④⑤、⑥⑦の順で手続きが多くなることが分かった(表8)。①②③は設えと建物による構成であるため、[景観]、[港湾]、活用する場合は[総設]を要し、基準は〈建築〉が主である。また、④⑤は設え、建物、遊歩道への接続要素による構成であり、加えて〈土木〉が主である[海岸]、[遊歩道]を要する。⑥⑦は設え、建物、遊歩道への接続要素、水上への接続要素による構成であり、さらに〈土木〉の中でも基準が厳しい[水域]を要する。以上から、高いアクセシビリティの空間ほど、多くの手続きが必要であるといえる。また沿岸民有地内における計画は〈建築〉の手続きが主であるが、遊歩道や水上への接続を設け、よりアクセシビリティの高い空間をつくるには、〈土木〉の手続きを複数要することが分かった。

5. 結

本研究では、沿岸民有地における水辺への視線的・動線的アクセシビリティを検討し、その建設申請手続きを明らかにした。今後の水辺空間における賑わい創出のためには、水辺へのアクセシビリティと建設申請手続きとの関連性をふまえた上で、沿岸民有地での建築計画と遊歩道や水上の土木計画を連携した建築物の建設が重要であると考えられる。

謝辞：東京都港湾局港湾経営部、東京都港湾局港湾整備部、港区芝浦港南総合支所まちづくり課、品川区都市環境部、寺田倉庫株式会社様には、本研究に関する助言や資料提供をいただきましたこと、この場を借りて御礼申し上げます。

注釈

- 1) 本研究では港区が定める芝浦港南地区、品川区が定める天王洲地区を総称して芝浦港南・天王洲地区とする。
- 2) 一般の歩行者が自由に通行または利用できることを公開とする。
- 3) 一団地認定をうけているもの、敷地境界線が不明なものに関しては、認定敷地境界線あるいは建物間の中心線を敷地境界線とした。
- 4) 参考文献 1)pp.253-254 参照。
- 5) 運河の新しい活用や、地域の賑わいを創出することを目的として東京都港湾局により実施されている運河ルネサス事業の取組を推進するために指定された地区。
- 6) 水辺空間の魅力向上を進めていくために重点的な取組が必要と指定された地区。
- 7) 総合設計制度の他に特定街区制度に基づく公開空地が1件見られた。
- 8) 東京都総合設計許可要綱と東京都特定街区運用基準実施細目に定められた標示板の設置により公開を周知している場合を公開空地、それ以外のサインや看板により周知している場合を自主公開とする。
- 9) 総合設計制度による公開空地の敷地面積は東京都総合設計制度許可実績一覧表を元に算出、その他の敷地面積は筆者が図面を作成し算出した。
- 10) 東京都港湾局港湾経営部、港湾整備部より受領した資料の記載と、ヒアリング調査をもとに判別した。

参考文献

- 1) 東京都港湾局：東京港史，東京都港湾局，第1巻通史総論，1994

表7 水辺へのアクセシビリティのタイプ

		視線的アクセシビリティ(表5)			
		あ	い	う	
		対岸へ視線が通らない(2) A Ca	一部で対岸へ視線が通る(24) Bb Bc Cb	全域で対岸へ視線が通る(17) Cc	
		02. ● H4 公G+2建- A- 37. ● H8 公G+2- 植 Ca-	43. ● S49 自G 建- Bc遊- 03. ● H4 公G 建- Bc--	07. ● H9 公G -- Cc遊- 06. ● H12 公G -- Cc遊-	
I	接続なし(6)	①-1 ①-2	②	③	
II		遊歩道へ接続あり(31)	01. ● H4 公G 建- Bb遊入階- 17. ● H4 公G 建- Bb遊入階- 18. ● H5 公G+2建- 植 Bb遊入階-	38. ● H4 公G 植 Cb遊階- 23. ● H5 公G 植 Cb遊入階- 31. ● H5 公G 植 Cb遊入階- 36. ● H5 公G 植 Cb遊入階- 04. ● H5 公G 植 Bb遊入階- 25. ● H6 公G+2- 植 Cb遊入階- 22. ● H15 公G 植 Cb遊入階- 27. ● H18 公G 植 Cb遊入階- 28. ● H19 公G 植 Cb遊入階- 20. ● H23 公G 植 Cb遊入階- 20. ● H24 公G 植 Cb遊入階-	39. ● H4 公G -- Cc遊7- 09. ● H5 自G -- Cc遊階- 32. ● H17 公G -- Cc遊階- 26. ● H19 公G -- Cc遊階- 33. ● H19 公G -- Cc遊階- 12. ● H19 公G -- Cc遊入階- 14. ● H20 公G -- Cc遊入階- 13. ● H20 公G -- Cc遊階- 05. ● H27 公G -- Cc遊入階- 08. ● H29 公G -- Cc遊入階-
III		遊歩道・水上へ接続あり(6)	21. ● H4 公G 建- Bc遊入階- 30. ● H6 公G 建- Bc遊入階- 15. ● H20 公G 建- Bc遊入階- 29. ● H23 公G 建- Bc遊入階- 16. ● H26 公G 建- Bc遊入階- 19. ● H28 公G 建- Bc遊入階-	42. ● H9 自G -- Cc遊7 階- 41. ● H17 自G -- Cc遊7 階- 40. ● H17 自G -- Cc遊7 階- 11. ● H19 公開 -- Cc遊入階+階- 34. ● H19 公G -- Cc遊7 階-	
		【凡例】敷地面積 公開方法 視線の遮断要素の位置 視線のアクセシビリティのタイプ 遊歩道への接続要素のタイプ	35. ● H19 自G 建- Bc遊階 階-	④ ⑤ ⑥ ⑦	
		11. ● H19 自G 建- Cc遊入階+階 階-			
		事例番号 竣工年 視定点の位置 (設置の有無) 遊歩道・水上への接続要素の追加			
		記号は図5,表3,4,5,6に準じる。凡例の敷地面積は事例43件の敷地面積の平均値を示す。			

景観法に基づく行為の届出 [景観]

品川区 ※1 港区 ※1

都 区 民 区 都 区 民 区

※2 延べ面積10,000㎡超 延べ面積10,000㎡以下

「後背地から水域への見通し、水辺の開閉感を確保した形態とする」、「水辺空間に開かれたオープンスペースや視点を設ける」※3

※4 景観デザイン会議にて7行7を検討すること ※5 (建築)

総合設計許可 [総設]

大 住 住 区 都 民 区 都 民 区

※6 延べ面積10,000㎡超 延べ面積10,000㎡以下

「水辺沿い空地に面してぎわいの創出に寄与すること」※7 「公開空地(●)の線の幅は5メートル以上とすること」※8

「一定規模以上の敷地面積を有すること」※9 (建築)

運河開港事業の規制緩和による水域占用許可 [水域]

運 都 民 都 民

規制緩和のため運河開港協議会との協議を要する

運河開港推進地区により基礎の掘削

「港湾環境の保全及び護岸の保護」|「港湾区域に接する土地の所有者(●)が(●)の夜業務を行うため必要があると認められるとき」※

事前に運河開港協議会の承認が必要 ※都 (土木)

設置の配置に関連する手続き

港湾隣接地域内の工事等の許可 [港湾]

都 民 都 民

「護岸背後地と建物壁面との距離は750mm以上」※

「建物の構造及び工法が護岸に変位を生じさせるものでないこと」※

都 建築計画 土木計画

海岸保全区域における行為の許可 [海岸]

都 民 区 都 民 区

運河内における護岸への接続用構造物等に関する指針 ※

「水辺の賑わい創出に寄与(運河内における護岸への接続用構造物等に関する指針) ※」

「建物の構造及び工法が護岸に変位を生じさせるものでないこと」※

「海岸保全施設に影響がでないようにすること」※

「100m以上の間隔」(運河内における護岸への接続用構造物等に関する指針) ※

都 区 建築計画 土木計画

遊歩道占用の許可 [遊歩道]

都 民 区 都 民 区

遊歩道は区がからあらかじめ海岸保全区域占用しているため区を経由する

※10

「施工上護岸に影響がでないようにすること」※

「維持管理について明確にすること」※

都 区 建築計画 土木計画

建物の配置に関連する手続き

相談 意見 協議 申請 許可 応諾

都: 東京都 区: 品川区 民: 民間事業者 ア: 景観アドバイザー 大: 大規模建築計画連絡協議会

審: 1: 景観審議会 審: 2: 建築審議会 審: 3: 公設審議会

運: 運河開港協議会

遊歩道への接続要素建設に関連する手続き

申請に関わる機関

都 区 民 区 都 区 民 区

許可基準

建築計画 建築計画に関する基準 土木計画 土木計画に関する基準

※11

※1 高さ45m以上または延べ面積1万㎡以上の案件が対象 ※2 許可基準不適合の場合 ※3 東京都景観法より引用 ※4 10万㎡超、高さ100m超、敷地面積1ha超が対象 ※5 商業系用途地域では高さ100m以上、その他は高さ45mの案件が対象 ※6 水辺景観による景観の事前協議書類提出 ※7 東京都総合設計許可要綱より引用 ※8 東京都総合設計許可要綱実施細目より引用 ※9 港区住宅総合設計許可要綱より引用 ※10 品川区の天王洲地区に限り東京都港湾局と品川区の維持管理協定により条例に基づき品川区が占用許可できる。 ※11「」の内容は文書による記載、その他はアットにより得た知見である。 ※都は東京都港湾局、※港は港区、※品は品川区により受領した資料及びアットの内容であることを示す。

図6 各種建設申請手続きの特徴

表8 アクセシビリティと建設申請手続き

		アクセシビリティのタイプ(表7)									
		①-1	①-2	②	③	④-1	④-2	④-3	⑤	⑥	⑦
アクセシビリティに関連する要素(表5・表6)		図	図	図	図	図	図	図	図	図	図
手続き	設置の配置に関連する手続き	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	建物の配置に関連する手続き	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	遊歩道への接続要素建設に関連する手続き	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	水上への接続要素建設に関連する手続き	-	-	-	-	○	○	○	○	○	○
	水域(6/6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○

【凡例】

図 設置 建築物

遊 遊歩道への接続要素

水 水上への接続要素

● 建築計画に関連する基準

○ 土木計画に関連する基準

○ 両方に関連する基準

- 該当なし

□ 適用する民間事業者に限る

■ 運河開港推進地区に限る

※ 数字は該当する対象事例のうち、現状の手続きを通過している事例数を示す。水辺景観は地区指定による基準項目の追加がH19、遊歩道占用、接続用構造物は策定がH23のため、これら以前竣工の対象事例は通過していない。