

都市の緑
3
表彰

緑がっなぐ町・人・暮らし

一般財団法人第一生命財団では、公益財団法人都市緑化機構と共に、「緑の環境プラン大賞」(共催)、「緑の都市賞」「屋上・壁面緑化技術コンクール」(いずれも特別協賛)の、「都市の緑3表彰」に取り組んでいる。これらは、都市緑化を通じ、環境保全、ヒートアイランドの抑止、二酸化炭素の削減、緑のまちづくりや植栽活動を通じたコミュニティの形成などに貢献する事業を支援、顕彰するもので、全国各地で、すでに多くの取り組みが実績をあげている。これらに選出された事業のなかから、とくに都市環境の向上やまちづくりに資する事例を取材し、緑を通じたまちづくりを紹介していく。

取材・文:斎藤夕子 photo:坂本政十賜

第21回

「GREEN SPRINGS」

屋上・壁面緑化技術コンクール 国土交通大臣賞:屋上緑化部門

東京都立川市。JR立川駅の北口、多摩都市モノレールが上空を走行するその下には、歩行者専用道路「サンサンロード」が伸びる。この一角に、2020年4月、複合型施設「GREEN SPRINGS」がオープンした。昭和記念公園に隣接するおよそ4万㎡の敷地は、長年未活用だった国有地で、これを2015年に株式会社立飛ホールディ

ングスが取得、開発を行った。

●「都心ではできない開発」を実現

屋上・壁面緑化技術コンクールの屋上緑化部門で国土交通大臣賞を受賞しているGREEN SPRINGSだが、訪ねてみると、一瞬、狐につままれたような感覚に陥る。「屋上」と規定されているその場所に、あまりにも豊かな水

と緑の環境が実現しているからだ。園路に木陰をつくる木々や草花と細流を伴うビオトープ、広大な芝生広場が広がり、ここが人工地盤上とは、にわかに信じられない。その緑地を囲むように、オフィスやショップ、レストラン、ミュージアム、ホテル、多機能ホールなどが配されている。1階フロアの大半分は駐車場で、昭和記念公園と同敷地



●人工地盤上に開放感のある緑地をつくりだした「GREEN SPRINGS」。南北に細い敷地の北側、芝生広場の奥に建つのは多摩地区最大規模の収容人数を誇るという「TACHIKAWA STAGE GARDEN」

を隔てる西大通りからアクセスできる一方、サンサンロードに面した沿道にはテラス席をもつカフェやレストランが並び、歩行者空間ならではの賑わいをつくり出している。

開発事業者である立飛ホールディングスは、1924年に創業した飛行機的设计、製作、販売を行う「立川飛行機」を前身とする、立川市に根ざしたグループ企業だ。戦前、戦後、高度経済成長期と事業形態を変え、1976年にGHQに接収されていた所有不動産が全面返還されたことを受け、不動産事業に参画。さらに2012年にグループを再編して以降は、所有不動産を一体開発することで地域社会に貢献することを基本理念に、「ららぽーと立川立飛」(2015年開業。三井不動産株式会社との共同事業)や「アリーナ立川立飛」(2017年開業)など、複数の施設開発を行ってきた。立飛グループが立川市内に所有している不動産は、立川駅2km圏内に約98万㎡に及び、これは市域(24.36km²)の約5%にあたる。

「立飛グループは、立川市の大地主であるからこそ、エリア全体の価値を高めることが、自分たちの将来にとっても必要だという考え方をベースに開発事業を展開しています」と教えてくれるのは、今回のプロジェクトを統括した横山友之さん(株式会社立飛ストラテジラボ執行役員)だ。「ですから

このGREEN SPRINGSも、敷地単体での収益を重視するのではなく、近隣の事業者さんとも連携しながら、エリア全体にとって意味のある、価値や魅力を向上させるような場所にする、というところからスタートしました」と言葉を継ぐ。なお、株式会社立飛ストラテジラボは、GREEN SPRINGSの開発・運営のために新たに設立された組織だ。

そうしたなか、大まかなコンセプトになったのは「都心ではできない開発」だった。そもそも、駅前の好立地にありながら、この土地が長年塩漬け地になっていたのは、開発に際してさまざまな制約がかかっていたためだ。その一つが航空法に伴う高さ規制で、近くに陸上自衛隊の立川飛行場があるため、建物を高層化することができない。このことがこの土地を活用するための最大のネックになっていた。「でも、航空法による高さ規制があるなら、逆に、それが大きなポテンシャルになると思いました」と横山さん。周囲に高い建物がなく、空が広く感じられること。それは「都心ではできない開発」をわかりやすく表現する一つの要素になる。実際ここでは、容積率の消化を1/3に抑え、短期的な「経済資本」ではなく、長期的な「自然資本」を向上させることで、環境価値を最大化することを事業方針とした。一般的には、容



●高木が心地よい緑陰をつくるビオトープエリア。下枝の高い樹木を選定し、店舗などの視認性を確保しているという

積率を上乘せせてでも賃貸・売却床を増やし、開発費の回収を目指すことがセオリーとなっているなかで、この開発が、いかに常識外れの、新しい試みであるかがわかる。

● 地域の歴史と環境を生かした ランドスケープ

具体的な設計にあたっては、建築、ランドスケープのそれぞれにマスターデザイナーを立て調整していった。ランドスケープのマスターデザイナーを務めた平賀達也さん(株式会社ランドスケープ・プラス代表取締役)は、「やはり、隣に昭和記念公園があるので、その存在とどのようにリンクさせるかが大きな課題でした」と語る。

「当然、いろいろなプランがありましたが、今回のように、人工地盤上に緑の環境を構成することになったのは、付置義務のある駐車場を1階に設置したためです。一般的には、タワー型の立体駐車場を設置しますが、するとどうしても空を遮る建物ができてしまう。また、昭和記念公園に隣接してはいますが、その間には広い車道(西大通り)が通っているので、グランドレベルを合わせても横断歩道から迂回しなければアクセスできない。それなら、高所から公園の緑を視界に入れるよう



左●飛行機の滑走路をモチーフにした水の流れる階段「カスケード」。暑い日には水遊びの場として子どもたちに大人気

上●敷地内に多数配されているベンチやパーゴラには、思い思いにくつろぐ人々の姿がある



上●サンサンロードからの入り口。X軸に沿って、斜めに動線がつけられていることで、人工地盤上にもスムーズにアクセスできる
右●1階、サンサンロード沿いに軒を連ねるレストランやカフェ。テラス席が張り出して、歩行者空間ならではの賑わいが創出されている



な環境をつくった方が一体感が得られるのではないかと考えました。緑化環境に関しては、立川市の地勢から、多摩川や玉川上水などの既存の自然環境から学び、関東圏内で育てられた地域性種苗を配置すると共に、ビオトープとして、多摩川の湾^{わんど}処環境を再現しています」

南北に細長い敷地には、メインストリートとして「X」を描く園路が構成されている。敷地内での施設や緑地を配置する際のベースともなっている「X軸」は、飛行機が離発着するうえで安全性を保つために定められている範囲「進入表面」をモチーフにしており、飛行機製造を行ってきた立飛グループの歴史を表現している。また、X軸の北端には、進入表面として定められた勾配にあわせ、階段状約120mの斜面を水が流れ落ちる「カスケード」を設置。ビオトープとあわせ、多摩川の水辺環境を象徴しているという。

植栽された樹種はケヤキ、カツラ、モミジなどの中高木が約1500本、ミツマタ、アジサイなどの低木は約7500株、地被植物は5万株以上を数える。緑被面積は7080㎡で、敷地全体からするとおよそ2割にあたる。だが竣工から3年を経て、樹木が成長し

たこともあってか、もっと圧倒的な緑に覆われているような印象がある。それにしても、ケヤキのような高木を支えるのにはかなりの盛り土が必要だろうし、水辺環境もある。1階には相当な荷重がかかっているはずだ。

「じつはブリッジ構造になっているんです。敷地の南北にある建物が橋の桁になっていて、そこにスラブを架けるかたちで荷重を保っているので、とても強固でバランスの良い構造になっています。また南側に向かって少し傾斜をつけたことで、芝生にとって必要な水捌けも万全です。ただ、地面に接していないため地盤が冷えやすく、冬場の凍結が心配でした。このため階下に空気層をつくり冷気が上がってこないような工夫を施したことも功を奏し、今のところ問題なく成長しています。今年、一部にナラ枯れが見られましたが、年に4回、事業者・施設管理者・植栽管理者と共に植栽状況を調査する〈協働巡回〉を運営していますので、その時に問題がみつければ、順次対応しメンテナンスしていく仕組みもついています」(平賀さん)

新たな価値を創造する

取材に訪れた8月末、真夏日の強い

日差しが敷地北側に広がる芝生広場に反射している。空の広さと相俟って、伸びやかな開放感を得られる一方、あまりの暑さに木陰が恋しい。木々が茂るビオトープ周辺には、たくさんのベンチやパーゴラが配され、散策途中にくつろぐ人や、リモートワークをする人の姿もある。もっとも目立つのは親子連れの姿で、子どもたちがママの手をひき一目散に向かうのは水遊びができるカスケードだ。流れ下る水に足を浸し、歓声を上げて遊んでいる。

持続可能な地域社会を形成するためには、「自然資本」の向上こそが必要だというポリシーを体現したGREEN SPRINGS。この場所がこれからも、訪れる人に心地よさや豊かさを提供する空間であり続けることが、「経済資本」以外の価値の存在を示し、それがいかに大切なものであるかを証明していくはずだ。



●今回のプロジェクトを統括した横山友之さん(右)とマスターデザイナーを務めた平賀達也さん