

# 店舗の配列と開口形式に着目した商業街路の計画

## -中野ブロードウェイセンターの再構築-

序.

### 0-1. 研究背景及び目的

複合商業施設における商業街路<sup>註1)</sup>の計画では、区画が基本単位<sup>註2)</sup>とされ、均質な店舗が通路空間に並列されている。このような店舗配列の計画では単調な通路空間を生み出していると考えられる(図1)。一方、アーケードを街路の屋根として設けることによって異なる店舗にまとまりを与え、一体的な商業空間をつくり出している全蓋式アーケード商店街(以下アーケード商店街)では、店舗の間口や奥行きがそれぞれ異なっており、様々な開口形式<sup>註3)</sup>を持つ店構えの店舗が集合することによって、不均質な商業街路を構成し、商業空間としての魅力を生み出している(図2)。

そこで本研究では、アーケード商店街の店舗配列と開口形式を分析し魅力ある商業空間を生み出している不均質な商業街路の構成を明らかにする。それを踏まえて、均質な店舗を基本単位として構成された複合商業施設のわが国における最初期の事例である中野ブロードウェイセンター<sup>註4)</sup>(以下中野BW)を事例に、アーケード商店街の不均質な構成を再現し、魅力ある商業街路を再構築することを目的とする。

### 0-2. 調査対象概要

本研究の調査対象として、平成16年版全国商店街名鑑に掲載されている東京都23区の2166商店街のうち東京都商店街振興組合連合会、東京都商店街連合会がアンケートを用いて作成したアーケード商店街のリストに記載されている25商店街を対象とする。アーケード商店街の概要を表1に示す。

### 1. 研究方法

本研究ではアーケード商店街の商業街路を、街路の屋根にアーケードが設けられたものを主街路とし、それに取り付く街路を副街路と捉え(図4)、調査対象における商業街路の街路構成を把握した上で開口形式と店舗の配列を分析する。

### 1-1. 商業街路の構成

ゼンリンの住宅地図<sup>註5)</sup>を基に主街路の規模<sup>註6)</sup>及び平面形状(図5)と、副街路の幅及び主街路を軸にした取り付け方を現地調査し、アーケード商店街における商業街路の街路構成を分析する。

### 1-2. 主街路に対する開口の密度

現地調査により店舗の開口形式(図6)の幅を実測調査し、1-1で実測した主街路の長さに対する割合から、商業街路の開口間口の密度を分析する。

### 1-3. 区画ごとの店舗配列の構成

主街路に面する建物の間口、奥行を実測調査し、それらを基にアーケード商店街における街区<sup>註10)</sup>内の店舗の配列構成を分析する。

### 2. 研究内容及び考察

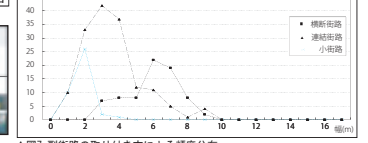
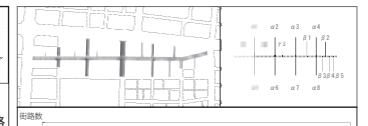
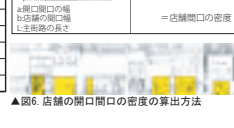
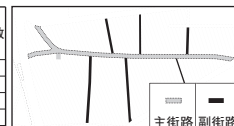
#### 2-1. 商店街における街路構成

それぞれのアーケード商店街から主街路の規模と平面形状を調査し、表3を作成した。また271の副街路を抽出し、幅と位置を調べた結果、主街路を軸に左右対称の位置に取り付き主街路を横切る街路(以下横断街路)、主街路以外の街路に通抜け可能な街路(以下連結街路)、主街路以外の街路に通抜け出来ない袋小路の街路(以下小街路)の3種類の副街路を読みとることができ、3種類の副街路を幅に着目し副街路の頻度分布(図7)を読みとると、横断街路は3~9mに分布し6~7mに集中していた。連結街路は1~9mに分布し2~4mに集中していた。小街路は1~4mに分布し2mに集中していた。また横断街路数と主街路の長さとの関係を読みとると長さに対して極端に街路数が少ないものと多いものが見られそれぞれのアーケード商店街間で偏りが見られた。主街路の長さに対して副街路数が少ないものは主街路の平面形状が線状の19アーケード商店街のうち曲線を成しているものが多い。また主街路の長さに対して副街路数が多いものは主街路の平面形状が直線であった。



▼表1. 調査対象となる25アーケード商店街の概要

No	資料名	組合	最寄駅	区	店舗数
1	三の輪銀座商店街	振興	三の輪	荒川区	143
2	ハッピーロード大山商店街	振興	大山	板橋区	151
3	京浜蒲田商店街	協同	蒲田	大田区	83
4	蒲田西口商店街	振興	蒲田	大田区	54
5	蒲田西口本通商店街	振興	蒲田	大田区	85
6	大森銀座商店街	振興	大森	大田区	36
7	雑色商店街	振興	雑色	大田区	53
8	金町すずらん会	協同	金町	葛飾区	71
9	新小岩銀座商店街	振興	新小岩	葛飾区	56
10	新小岩ドリームウェイ商店街	振興	新小岩	葛飾区	69
11	赤羽スライム通り商店街	振興	赤羽	北区	70
12	十条銀座商店街	振興	十条	北区	162
13	浅草観音通り商店街	振興	浅草	台東区	22
14	浅草新仲見世商店街	振興	浅草	台東区	18
15	浅草すしや通り商店街	振興	浅草	台東区	18
16	浅草ひさご通り商店街	協同	浅草	台東区	50
17	浅草西参道商店街	振興	浅草	台東区	43
18	いろは会商店街	振興	三の輪	台東区	91
19	佐竹商店街	振興	新御徒町	台東区	97
20	阿佐谷商店街	振興	阿佐ヶ谷	杉並区	164
21	高円寺ハル商店街	振興	高円寺	杉並区	74
22	中野サンモール商店街	振興	中野	中野区	80
23	野方名店街やっぴーロード	振興	野方	中野区	23
24	武蔵小山商店街	振興	武蔵小山	品川区	230
25	中延商店街	振興	中延	品川区	104



▲図2. 不均質な店舗配列

▲図6. 店舗の開口間口の密度の算出方法

▲図8. 主街路の全長に対する店舗間口と開口間口の密度

▲図9. 各商店街における要素別の平均及び標準偏差

## 2-2. 主街路に対する開口間口の密度

住宅地図及び実測調査により2097の店舗を抽出し、店舗の間口の幅と開口間口の幅の計測し、主街路の長さに対する店舗、開口間口の幅の割合を求めた(図8)。開口間口の割合はばらつきがみられ13~53%であった。また開口間口の割合では40~53%に約7割のアーケード商店街が集中していた。

## 2-3. 街区ごとにおける店舗の配列構成

店舗の配列構成として各商店街における店舗の間口及び奥行きと街区幅の関係(図9)を読み取ると街区幅の平均が長いアーケード商店街ほど店舗の間口及び奥行き共に不均質な傾向を示していた。また主街路との関係を読み取ると店舗の間口及び奥行き共に不均質な傾向を示したアーケード商店街では、横断街路の数が少ない傾向を示した。

## 3. 中野ブロードウェイセンターの再構築

### 3-1. 計画対象敷地の概要

対象となる中野ブロードウェイセンター(図10)は中野区に位置し、地下1階から地上4階の商業施設と5階から10階の住居が複合した施設として1966年に建設された中野BWがある。幅の狭い通路に面して約400の店舗が均質な区画単位に並列され商業街路空間に対して単調な関係を持つ高密度な集合形式のフロアを構成したショッピングセンターである。また中野BW建設前では貫通していなかった(図11)中野駅北口正面に位置するサンモール商店街のアーケードの幅が、そのまま建物内部に貫入し、アーケード空間として計画されているのが特徴である。

### 3-2. 既存不適格による面積の削減

計画対象地である現在の中野BWは容積率が600%であ



▲図11. 対象敷地範囲

るのに対し延床面積が53,365㎡であり容積率が736%の既存不適格建築物である。したがって延床面積が10712㎡を超えており再構成を行う際には延床面積を削減する必要がある。建物の上部に位置する住居部分に関しては下部の商業部分に光を取り込み、また現在東西の採光しか取り込むことができない住戸配置に対し居住棟を分割し、それぞれの居住棟が周辺建物の高さに合うように階数を低く設定することで面積を削減している。また商業部分では、現在4階に集中している空き店舗の面積を主街路を設定する際の吹抜け空間を設けることで面積を削減している。

### 3-3. 不均質な商業街路の計画概要

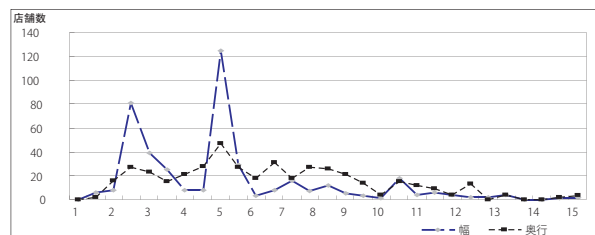
街路構成では、2-1で抽出した3種類の副街路の構成を組み合わせ、幅の分布を用いることで主街路と副街路を接続する不均質な商業街路を計画している。

店舗の配列では現状の中野BWにおける427店舗の幅と奥行きを算出した結果を図12に示す、幅と奥行きが5mに集中しており、また主動線の街路幅が5mであることから5mを基準としたグリッドを用いた。また店舗の幅を、5mを基準とし、左右に店舗がある通路幅として建築法規により定められている通路幅1600mmを採用し、1600mmと5000mmによって算出された1800、3400、5000mmの店舗幅を採用しその配列を変化させることで不均質な店舗配列を計画している。

開口形式では不均質な商業街路を計画する上で、2-2より得られた主街路において40~53%の開口密度で不均質な開口形式を用い計画している。

### 結

本研究において、アーケード商店街の不均質な店舗の配列と開口形式を分析し、その構成を再現することにより不均質な商業街路を提案した。



▲図12. 現状の中野BWの店舗区画の幅と奥行

脚註・註1) 左右に店舗が取り付いた主要動線となる通路空間のことを指す。註2) ショッピングモールなど全体計画を見据え店舗の区画を決定する商業施設などは、個性ある店舗の集合によって魅力が生まれると想定され、店舗を過度に規制すべきではないとされている。註3) 商業街路に面するアクセス可能な範囲。註4) 参考文献1の複合商業施設の項目に中野BWがテナント店舗数が多い商業施設として掲載されている。註5) 参考文献4)。註6) 主街路となるアーケードの長さ、幅、高さのことを規模とする。又長さについて主街路が分岐している場合、長いものを用いた。註10) 1)で判別した副街路間を1街区とした。  
参考文献：1) 日本店舗設計家協会編「商業建築企画設計資料集2設計基礎編」商店建築社、1984.08.05。2) センリン住宅地図







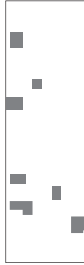
### 主街路の構成

中野 BW は中の駅北口に位置するサンモール商店街の主街路の幅 5mが、そのまま建物内部に貫入し、商業街路として計画されているのが特徴である。よって本計画では主街路を現状の平面形状と同じ線状にし、幅を 5m に設定した。

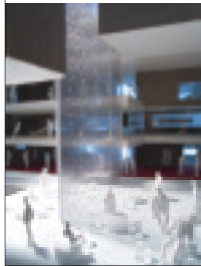


### 副街路の構成

副街路の街路構成より抽出された 3 種類の性質の異なる副街路（横断街路・連結街路・小街路）を分散させて配置している。



主街路と副街路（連結街路）を接続する街路として研究より割り出された副街路（小街路）の幅を用いた計画している。建築法規により定められた、左右に店舗がある場合の有効幅 1600mm を最短幅として計画している。



主街路に対して副街路（横断街路）の構成と幅を用いたスペースを建物中央部に店舗間、各階の接続要素および吹抜け空間として計画している。

