

横浜市三ツ境南口商店街の再生計画 ～ コモンスペースを軸にした住商混成型空間構成の提案～

コンセプト

今日の家族形態は、突出した世帯構成は存在せず、単身世帯、夫婦のみ世帯における高齢化、また片親と子世帯などこれらの割合はますます増加する傾向を見せている。

これらの世帯には、生活行為や社会的な立場において「サポート」が必要であり、また現在の成熟社会においては「生活の質の向上」が望まれている。しかし社会問題として都市生活の中での孤独、閉じこもりなどが問題としてあげられ、まず人の交流、コミュニケーションの場が必要なのではないかと考えられる。

これまでの住宅地においては、厳しい用途制限を掛けることが多く、支援施設、商業施設を併用し、コミュニケーションの場を立地することは難しい。

そこで流通革命以降、大型店に押されて衰退傾向にあった商店街が、近年コミュニティの中心施設として再評価され、また市街地活性化の観点から居住併用の推進が必要とされていることから、居住地として商店街を提案する。

しかし、具体的に「豊かな生活」を形成する有効な整備手法は確立されていない。商店街においても売買のみの機能でしかないのが現状である。そこで商店街が事業主体となり高齢者への福祉活動を行っている三ツ境南口商店街を計画地として提案し、商店街における生活の可能性の空間装置として、有効的なコモンスペースを提案する。

よって、商店街が地域社会のコミュニティの中心となる、コミュニティタウンとして、生活拠点の持続的な再編を計画課題とする。

三ツ境南口商店街

概要

三ツ境南口商店街は地域型商店街であり、5つの商店街の連合体である。商店街が事業主体となり三ツ境商店街生活サポートセンターを開設した。

問題点の抽出

商店街においてアンケート調査、実態調査を行い、この商店街の現状、特徴を探り、問題点を外部環境、内部環境に分け抽出した。

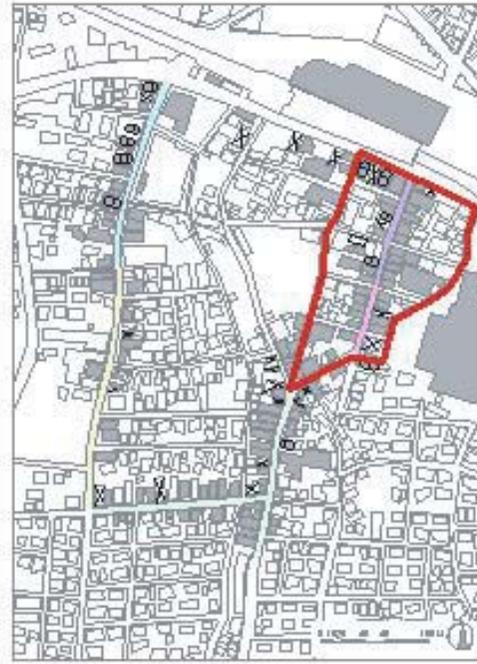
外部環境の問題

- ・ 街路が狭小であり歩行者空間がない。
- ・ 車両によるの通過交通路化。
- ・ 憩い、休憩の場所がない。
- ・ 店舗の老朽化、住宅化が目立つ。

内部環境の問題

- ・ 来街者の減少。
- ・ 空き店舗、閉店店舗が目立つ。
- ・ 運営や後継者問題、来街者の高齢化。
- ・ 利用者・地域住民との連携が不十分。
- ・ 少子高齢化が進行し若者が減少しているが対応が不十分。

計画地の決定



■ 店舗

地区の現状

整備規模：約15,746㎡

用途地域：近隣商業地域

店舗数：31店舗

敷地の換地

狭小敷地（100㎡前後）

老朽化建物	敷地共同化	共同化建築
新しい建物	敷地共同化なし	存地建築

その他敷地

老朽化建物

敷地内狭小複数建物 敷地共同化 共同化建築

その他の建物 敷地共同化なし 個別更新建築

新しい建物 敷地共同化なし 存地建築



■ 敷地共同化
■ 敷地個別更新
■ 更新なし

整備手法

事例研究による整備手法分析

計画にあたって3つの商店街を事例としてあげ、計画論・空間論・事業論において分析し三ツ境商店街において手法の検討を行った。

観音寺上市商店街 セットバック空間

秋田県大町商店街 パティオ空間

長浜市東地区 敷地内貫通通路

提案

歩道状空地

敷地の一部を一般に公開してもらうことを前提とする。主に6mの商店街路面において2~3mの建物のセットバック計画し歩行者専用空間をつくる。

公共空地

敷地の公共化を行い、その敷地は市が買い取る形を仮定し一般に開放する広場をつくる。

路地状空地

敷地の一部を一般に公開してもらうこと前提とし敷地内に路地をつくる。路地幅は人が行き交いできる2~3mを目安に計画する。



歩道状空地

公共空地

路地状空地

屋外COMMONスペース

公共空地、歩道状空地、路地状空地の用途を明確にし、街路、歩行者空間におけるゾーニングを行い、表層デザインを基本的な考えのもとに、以下の項目で表層デザイン方針の検討・作成を行う。

- ・舗装のデザイン
- ・植栽のデザイン
- ・照明のデザイン
- ・ストリートファニチャー等のデザイン



- 植栽
- 街灯
- 足元灯
- ベンチ
- モニュメント
- サイン

屋内COMMONスペース

平面計画の提案をし、建物表層デザインを検討し屋内COMMONスペース計画を行う。

支援施設は現在の1ヶ所から、生活支援、ビジネス支援、文化支援、地域コミュニティ支援を提案し計画した。

店舗、支援施設は、各店にあふれ出しスペースを設け、商店街の活気を演出、屋外COMMONスペースとの連結部分、中間領域となる。

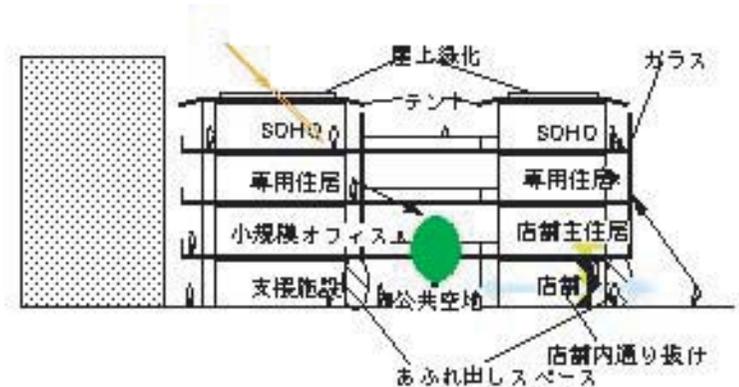
店舗主住宅はすべて店舗の上階に設け、職住一体の要素を生かす。

専用住宅は2,3階に配置する。店舗主住居、専用住宅のテラスにはサンルームのような効果を持つガラスを貼り、街路、歩行空間に洗濯物などのあふれ出しが見えにくい効果をつくる。また共有通路によって建物をつなぎ、そこにできる空間が小単位のコミュニティとなる。

小規模オフィスは2~3階のアプローチしやすい位置に計画する。

SOHOは3~4階に計画し住空間と仕事スペースの表と裏で2方向アクセスを行える。

屋上は共同化建築の場合、共有通路からアクセスすることができ、居住者なら誰でも使用できる。



全体計画



1階配置平面図



2階配置平面図



3階配置平面図



4階配置平面図



西側街中立面図

- 既存店舗
- 住宅
- 新規店舗
- 店舗主住宅
- 支援施設
- SOHO
- 小規模オフィス



詳細計画



1階詳細平面図



2階詳細平面図



3階詳細平面図



4階詳細平面図

0 5 10 20 M

まとめ

住戸、居住者から見たCOMMONスペース



来街者から見たCOMMONスペース



敷地空間から見たCOMMONスペース



パブリック

プライベート

設計概要

近隣商業地域 建ぺい率80% 容積率400%
 区域面積：15,746㎡ 総敷地面積：約7600㎡
 計画敷地内店舗：更新31店舗→計画後41店舗
 施設数：現在1施設→計画後8施設
 住戸数：更新約55~60戸→計画後68戸
 小規模事務所：新規19戸 SOHO：新規16戸
 駐車場：新設18台
 述べ床面積：約11000㎡
 一般的住戸密度（中層住宅）80~150戸/ha
 人口密度：400人/ha
 住戸密度：150戸/ha
 建ぺい率：約56% 容積率：約300%
 構造・構法：壁構造

