

都心部における「生活する町」に関する研究

～東京都港区芝3丁目における再開発の一試案～



関東学院大学大学院工学研究科建築学専攻
中津研究室
野田 亜木子

01

研究目的

無数の再開発計画が推進されている東京都心部においても、古くからの町並みが残り、道路や路地など、公共空間に活気溢れるコミュニティが形成されている町が現存している。このような町を「生活する町」と呼ぶことにし、そこにおけるコミュニティと町の構成要素との関係は、都市をデザインするために重要であると考えられる。

本計画の目的は、コミュニティと町の構造を生かしながらその「生活する町」が今後どのように成長すべきかを提案することである。

敷地を選んだ港区芝3丁目では、再開発・高層化が進む港区に位置しているにも関わらず昭和初期の町並みが残っている。戦後転入してきた多くの住民が住み続けており、人間関係やコミュニティも、戦後から続く関係が保たれている。隣接する街区において、再開発による高層化が終了した後、当該地における高層化を基本とする再開発の提案がなされた。しかしこの地区では、具体的再開発案が住民に公開された後、住民主体でまちづくりを行っていくことを目的とする住民の会が発足した。

街区を統合し更地としてからはじめる再開発ではなく、既存の町に息衝く歴史的背景や住民生活の根幹となる特性を生かした上で、いかに更新していくかを考え、提案することが本研究の目的である。

02

敷地概要



2000年撮影 航空写真 (プロアトラス2002より)

所在地 : 東京都港区芝3丁目内(北四国町西地区)
対象区域面積 : 約4ha
用途地域 : 商業地域 容積率600%(西側 三田通り沿い)
商業地域 容積率500%(南側 電気通り沿い)
近隣商業地域 容積率400%
人口 : 世帯数 1,422世帯
人口 2,341人
(昼間人口 12,018人、夜間人口 1,787人)



03

歴史的背景

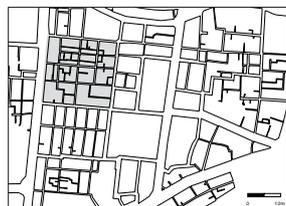
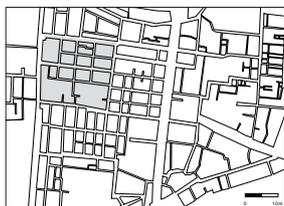
現在の町の構造を追うには江戸時代の武家屋敷の区画割りからはじまる。江戸時代には、四国の諸大名、阿波の徳島、土佐の高知、讃岐の高松、伊予の松山の各藩邸があった。そのことは文久元(1861)年の江戸切絵図からもわかる。しかし、慶応4(1869)年の薩摩藩江戸焼き討ち事件で薩摩屋敷のあとは薩摩ッ原と呼ばれ広く市民に親しまれた。

明治5(1872)年にこれら屋敷跡を合併し「三田四国町」となる。明治10(1877)年には三田勸農局育種場(農事試験場のようなもの)がつくられ、開設を祝うかたちで競馬が行われた。明治12(1879)年には正式な馬場が完成し洋式競馬を開催、春秋2回の定期的な洋式競馬が開催されるようになった。また、この育種場では西洋の種苗・農具の輸入と実験・普及が行われ、歴史的に近代日本の食文化の起点とも言える。しかし、何分小規模であったため明治23(1890)年収支償わないまま姿を消した。



1897年（明治30年）

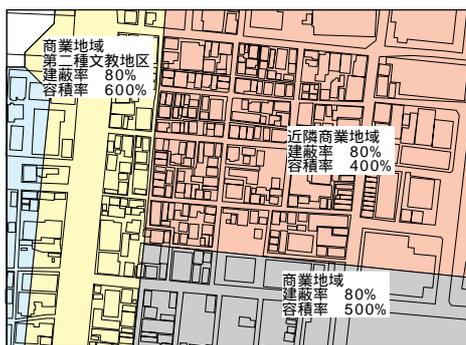
2003年（平成15年）



その後は芝区に於いて重要な工業地帯となり、明治36年東京ではじめての路面電車が三田を走る。戦争中は全町被災し、戦後その現況は続き住宅の混在が減少した。近年は主要道路に面してビル化が進行している。周辺地域では区画を統合して高層ビルを建設する再開発が進んでおり、旧三田四国町の中でも北四国町会の区画のみが昔の姿を残している。

04

現状の分析



現在の用途地域



現在の利用状況

用途地域が商業地域・容積率600%と商業地域・容積率500%、近隣商業地域・容積率400%が重なりあっている。このように大変高い容積率が設定されているにも関わらず現在の土地利用状況を見てみると、最小部分で91%となっており高い容積率を必要としていないことがうかがえる。ディベロッパーのいうようにこの容積率を満たすには高層化しかないのである。しかし、それ以前にこの容積率が必要なのか考える必要がある。

ブロック・路地・街路を分析する事によって、町の中の面と線の部分の分析を行った。この事から、ブロックによって違う性格を持ちながら、路地が歩行空間と生活空間の二つの機能を持って隣り合うブロックをつないでいることがわかる。街路からは、この地域での通りがブロック同士をつなげるためにつくられたのではなく、それぞれのブロックの表部分が向けられている場所であることがわかった。また、ブロックの中の路地を細かく見ていくことで人々の生活の様子やブロックの内側が密接な関係を持ち、街路との使い分けが行われていることもわかった。

この二つから、現在低層高密度で残っているながらブロック同士を繋ぐものと、表とされる街路がわけられていることがわかる。また、この地域ではそれらがうまく機能している。このことは、大規模再開発でなされるように街区の統合を繰り返したことで大規模な建築をつくる上では、作りだすことが難しいネットワークであり今後も有効に機能すべきものであると考える。

05

まちづくり活動



「終の住処を守る会」は、推進協議会のあり方に疑問を持った一部の住民からはじまり、再開発に向けての情報をオープンにすること・住民皆での話し合いを持つ事を推進協議会に対して要望して、2002年10月より動き出した。

現在「終の住処を守る会」は、住民の高齢化なども問題視し、港区で行っている介護保険制度の講習会や防災講習会などのまちづくり活動、月一回の勉強会を続けて実施している。また、地域の歴史を残し継承するための冊子づくりや会のホームページ作成、防災マップの作成、有効なまちづくりの事例紹介など学生や住民、商店などを巻き込み進行している。会の世話人らは他地域の現状を見るために、港区主催の会合などにも積極的に足を運んでいる。参加した会合の様子は月一回の勉強会で報告。住民にもっと再開発について理解してもらおう心構えだ。

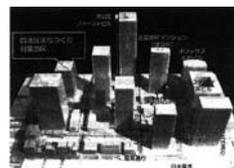
「まちづくり」に対する住民の提案を小さな事から実現させていく事が、「まちを自分達で変えてゆける」という実感に繋がっていくと「終の住処を守る会」は考えている。



芝三丁目西地区再開発計画案について

2001年に芝三丁目東地区再開発計画では、三棟の超高層ビルができた。

この煽りをうけ芝三丁目西地区では、2002年1月周辺市街地の高層化や密集市街地の危険性、都心における土地の有効利用を理由とし、隣り合う西地区においても開発を考える町会長及び役員と外部企業、行政とで「まちづくり推進協議会」を立ち上げ、町会報を通して住民へ呼び掛け、説明会を開催するに至るが、提示された再開発への疑問が住民に生じ、住民活動が展開していった。



提案されたもの

06

設計主旨

「活気溢れる町」とは、人口が多い町ではなく外部のオープンスペースでも人々の活動が見える町であり、それには外部空間と内部空間の繋がりやすさが欠かせないものである。

外部空間と内部空間が近いというのは、高層建築ではなく現在の町のような低中層の町であると考え。また、現在の町の構造を利用し街路空間にヒエラルキーを与え、既存の路地を利用した歩行者のネットワークをつくりだすことにより歩行者と車の分離を行う。そして、より内部空間と外部空間を近付けるために1ブロックにひとつ『町庭』を設ける。

この様に挿入した外部空間を充実させることによって、その周辺の外部空間もより豊かなものへとなる。

また、そのことによって建物の側でも外部空間が染み込んでいくような町へしていく。

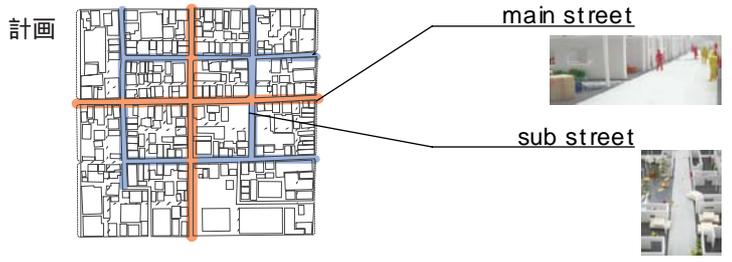
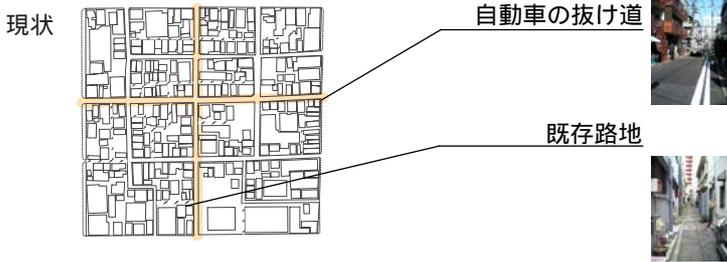
07

基本操作

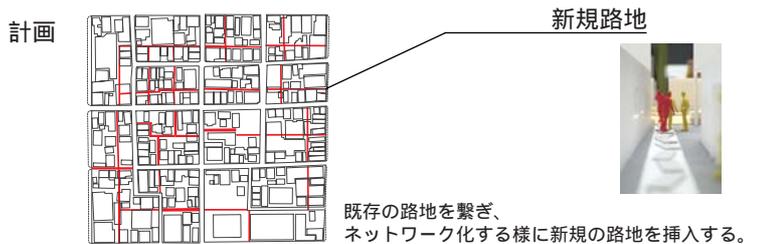
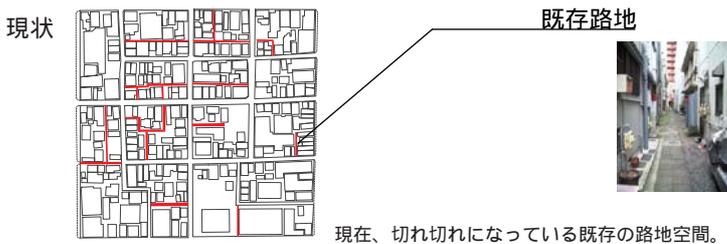
本計画では、マスタープランに関わる3つの計画手法を持ち、さらにデザインコードにより町の形態を決定する。

街路のヒエラルキー
歩行ネットワーク
『町庭』

街路のヒエラルキー



歩行ネットワーク



『町庭』



1ブロックに一つのオープンスペースを設けた。これを『町庭』と呼ぶ。

敷地の中には4つのキャラクターを持った『町庭』が配置されている。現在町の中には、遺産相続などにより空地となったまま放置されているものが見られる。これらは、街路に面した場所ではなくブロックの中心部に位置し無接道である。接道している土地は駐車場としての利用が可能であるが、無接道であると駐車場としての活用もできない。そのため、それらはアスファルト舗装を施し放置されている。

しかし、その放置された空地にも住民達は手を加え、路地空間と同じように生活空間としての利用を行っている。その行為からも住民には生活の中で、共同で利用が可能なオープンスペースは求められていると考えられる。

08

マスタープラン

07での3つの基本操作を考慮した上で、路地の配置、町庭の配置を検討した。

その中から、

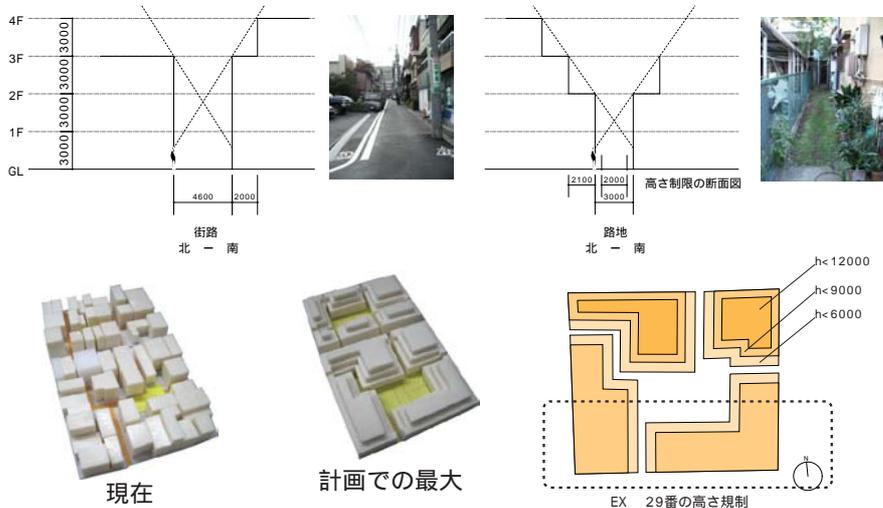
- ・既存路地とのかかわりが多い。
- ・街路の景観への影響が少ない。
- ・周辺の公開空地の有効利用が可能である。
- ・防災活動スペースが確保できる。

などの理由から一番有効であると判断した原案を採用し検討を重ねマスタープランを決定した。



デザインコードについては、集団規定と単体規定を設けることとする。
 集団規定では、町並み・街区同士の関わりあい・路地のネットワーク・敷地外との繋がり方・交通の状況、を決定し、それによってブロックの特性を生かしながら町全体の調和がとれるように進める。
 単体規定に置いては、中庭空間と建築と街路の関係性・路地空間の導入部分・中庭空間の特性・建築のアプローチ、を決定することによってブロック内でのより良いオープンスペースと建築の関係性を目的とする。

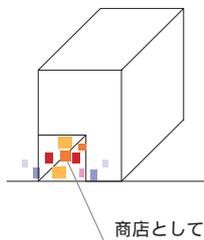
高さの制限



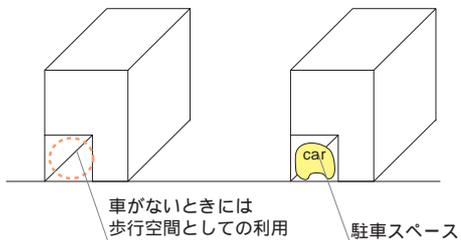
現在の風景を保つために、現在の街路側はほぼ3層、路地側はほぼ2層となっている構造を基本とする。しかし、それ以上の階層を積み上げる場合は歩行者から見えないことを制限する。図で表すように、壁面、歩行者の視線などを考慮して規制を決定した。

商店と駐車場の関係

main street

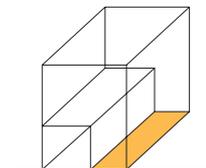


sub street

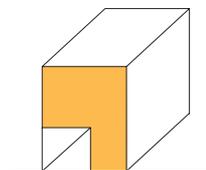


町にぎわい、生活のメインストリートをつくり出すために商店を配置する。また、メインストリートは、車の流入を防ぐために住民の駐車場も配置しない。サブストリートは各戸下に各自で駐車場を持つこととする。共同建て替え部分には住戸数より多い駐車場が配置できるのでメイン部分の車もカバーするものとする。

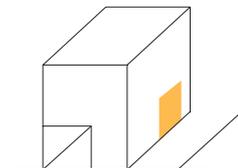
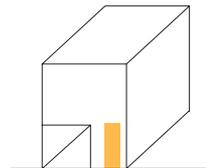
単体規定



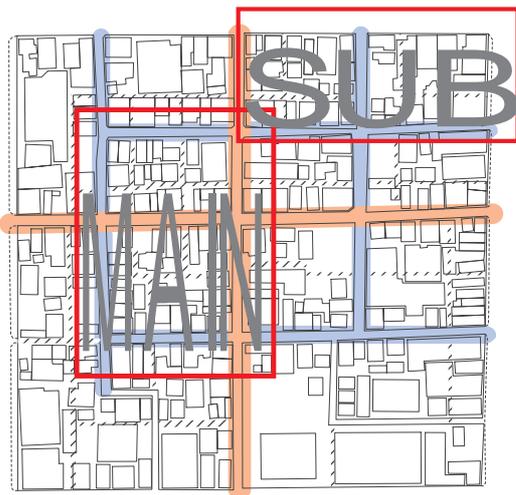
街路から町庭への通り抜けを可能にするために、1階の建蔽率を50%以下とする。建築の配置は街路から町庭への通り抜けできるものとし、間口5m未満の物件は対象外とする。



町並みを揃える為、メインストリート側は敷地境界線から30cm以内にファサードを持つものとする。



街路・路地へアプローチを持ち、町庭側へはアプローチを持たないものとする。街路・路地両方に接するものは、積極的に路地にアプローチを持つこととする。



サブストリートを挟んだ2ブロック

19番



町庭面積：163㎡
 キャラクター：奥庭

住民の活動（祭、餅搦きなど）の場としても利用できる町庭。多方向から入ることができる。

20番



町庭面積：238㎡
 キャラクター：表庭

住民だけの利用だけでなく、街路を歩く人たちにも利用される。緊急時は、緊急車両の駐車も可能である。

メインストリートを挟んだ2ブロック

27番



町庭面積：255㎡
 キャラクター：奥庭

住宅と横丁の交わる部分にあり、商店からの利用も考えた。住民と他地域から来た人の交流の場ともなる。

28番



町庭面積：359㎡
 キャラクター：奥庭

商店利用客の染みだしと住民の利用が交わる。2種類の活動をマウンドを利用したやわらかい境界で分ける。