

横浜市磯子浜マーケット再生計画

地域生活延長型コミュニティ施設としての自然発生的商店街の再構築

須賀博之



(図1) 鳥瞰写真

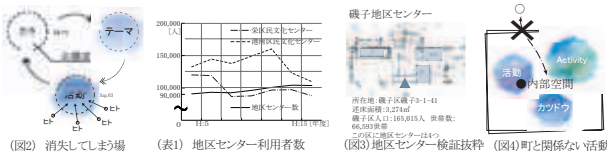
0.はじめに

横浜市に作られ続けている地区センターは非日常的テーマ型のコミュニティ施設であり、本計画では、地区センターと共に現代に必要な地域生活延長型コミュニティ施設として、商店街を地域施設へと再構築する。また火災被害にあった地域遺産である商店街を戸建を連結していく建築手法を通して、共同体として再生する。

1.計画背景

1.1 地区センターの現状

地区センターの活動形態は、利用者が二週に一度、車で遠方から訪れ、一時的に場が発生しては消失してしまう。(図2) 管理問題上、入口のみが外部と連続し、活動空間は生活する町とプログラムも空間も連続・関係していない。(図3.4) また横浜市の81館構想・四万人に一つの割合でのエリア設定では、郊外部において非常に広域(約1250m圏)であり、地域共同体としてのサイズを遥かに超えている。(図5) 故に地区センターだけでは、地域が消滅・近隣住民との関係が希薄化することによって生じている様々な社会問題の根本的な解決には至らず、生活に密接に結びついた日常的地域コミュニティの核にはなっていない。



1.2 商店街の現状

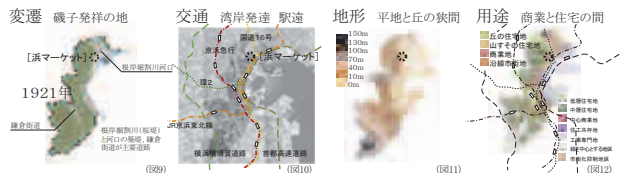
商店街は、常に高い賑わいがあり(図6)、一日の中に自然に溶けていた買い物時間であり(図7)、モータリゼーション以前に作られたためヒューマンスケールでアメニティに富む交流の場としての社会機能を持ち(図8)、日常生活圏・少子化社会に近隣住区論の小学校に代わるエリアに分布し(図5)、地域生活延長型コミュニティ施設の可能性を持っている。横浜市及び神奈川県商店街連合会では、各店舗がソフトもハードも独立し集まっているだけだった商店街に対して、マーケティング、若者の参入システム整備、コンサルタント導入を行い、場所特性を利用した活性化に向けて動き出している。



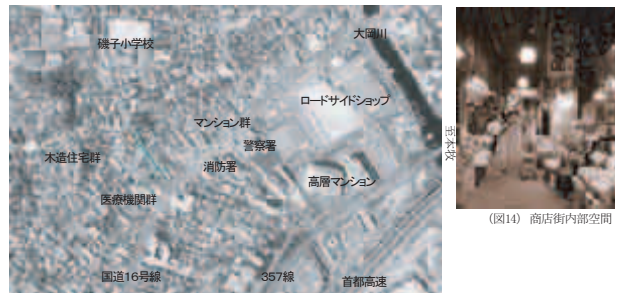
2.計画敷地

2.1 計画敷地の概要

本計画地である横浜市磯子浜マーケットは戦後1945年から、疎開道路の帰り道に自然発生的に生まれた商店街であり、磯子発祥の地である重要な地域資源である。(図9) 磯子駅から2km北方、根岸駅から1.5km南方に位置し、商業地区と低層住宅地の間に存在する。(図10.11.12)

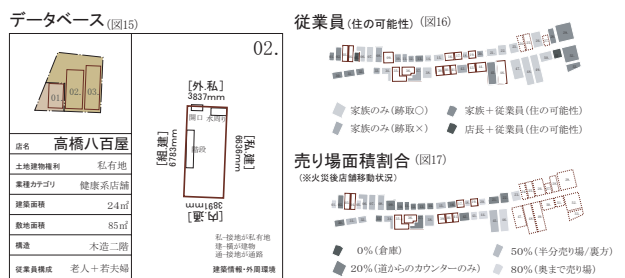


国道16号沿いはロードサイドショップが進出しているが、商店街利用者は半径約1kmからが主である。小学校に程近いため方には子供の姿も多く見受けられ、医療機関周辺では老人の姿を多く目にする。(図13)



2.2 既存建物の調査・分析

全31店舗への調査(図15)(業種・土地建物権利・後継者の有無・従業員構成(図16)・火災被害)及び実測調査(敷地面積・建築面積・売場面積(図17)・構造・水周り位置・階段位置・開口部位置)



2.3 計画敷地の抱える課題

高密度に建ち並び、内側にのみ開く店舗が、外部を遮断、内向性を充実させ、以下の問題を引き起こしている。この問題は、先に述べた町とごく一部しか連続しない、関係性を持たない地区センターの空間にも共通する。

- ①車両アプローチ・ローカルウォッチがないことによる防災・セキュリティ能力の低さ
- ②隣棟間隔300mm未満の店舗・アーケードにより内部環境(通風・日照条件)が悪い。
- ③経営不振・後継者問題
- ④来客動線が尻切れ蜻蛉であり、通過のみの体験となっている。
- ⑤周辺には接道しないがための空き地が目立つ。
- ⑥計画敷地内権利問題【組合で所有している集まった土地と、私有地が混在】私有地の多くが接道をしておらず改築を含めた操作を行うことが出来なかったが、被災地は土地建物権利を統合し現在共同再建を行っている。(図18・次項)



(図18) 敷地現状図

3. 計画目的

本計画は、地域資源である商店街の店舗同士と町を有機的に結びつけ、地域生活延長型コミュニティの創造を目指す。商店街が商業のみの存在ではなく、地域施設となることでその存在意義を高め、戸建を連結していく建築手法を通して、共同体としての意識を高めながら再生していく計画を目指す。

4. 計画概要

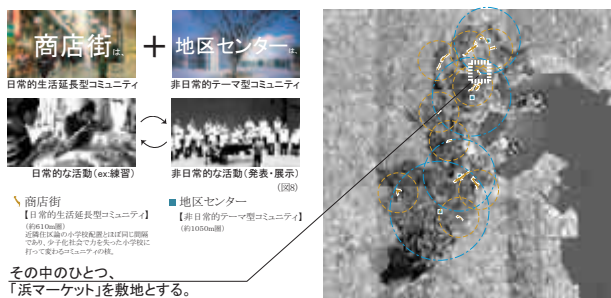
4.1 事業組織

既存不適格建築を多く抱える商店街の土地建物権利を、法人化した組合一名義に統合し再開発事業組織を構成する。新たに作られるコミュニティ施設は商店組合が指定管理者制度を利用し主体となって運営する。組合店舗は現在もテナントの移動をフレキシブルに行っているが、土地所有の店舗に対して場所の移動は行わない。インセンティブとして、商業コミュニティ機能の他、構造補強、採光通風条件の向上・共用搬入口・倉庫・トイレ、浴場、二階部分の賃貸収入が可能になる。

4.2 計画の位置づけ

同じ商業種の大型小売店舗(単純利益追求型商法)に対して、地域性・コミュニティ能力を武器に差別化を計る。

コミュニティ施設としては、地区センターの非日常的テーマ型コミュニティ(広域の人々との共通のテーマ交流)と共存する、商店街の地域生活延長型コミュニティ(近隣の人々との生活延長上のつながりを形成すること)と位置づける。(図19)



(図19) 磯子区における商店街と地区センターの配置

5. プログラム

既存商店街の改築・及び新築による商業施設・コミュニティ施設・住戸の複合施設。既存商業施設の各カテゴリ店舗と周辺施設・環境のそれぞれの連携によって、地域生活延長型コミュニティプログラムを形成する。A. 学校との間に児童コミュニティ B. 二つの住宅エリアとスキル系店舗を繋ぎ、文化学習発表コミュニティ C. 医療機関と連携した飲食系・美容系店舗は健康福祉コミュニティとなる。商店は、コミュニティプログラムによって、一角ごとに共通のテーマが生まれ、二階の新賃貸住居には住み方の特性が発生する。(図20) また、本計画は、浅野たかし大野いけがみ大久保に支えられ作られたことに深い感謝を込めてここに記す。

周辺施設・環境	商業施設	コミュニティ施設	コレクティブ住居
a. 小学校・中学校	イ. 児童系店舗 (4F) 998.78㎡	A. 児童施設 ①児童クラブベース、託児スペース、放課後の遊家(公園)、児童公園・キックコートヤード、共同菜園ファームコート ②児童コミュニティ空間 764.01㎡	← スタッフ用住居×5 ファームコレクティブ住居×4 187.68㎡
b. 新規マンションエリア c. 低層住宅地エリア	ロ. スキル系店舗 (2F) ハ. 和系店舗 (4F) ニ. 飲食系店舗 (8F) 262.48㎡ 273.53㎡	B. 文化学習発表施設 ①多目的ホール(立食パーティー集合・演劇・発表)、ワークコートヤード(釜・監音工作室) ②キックコートヤード、ディスプレイコートヤード ③図書館(ライブラリーコート) 275.34㎡ 多目的ホール(立食パーティー集合・演劇・発表)、ワークコートヤード、舞台コートヤード 70.64㎡	← スタッフ用住居×2 ブックコレクティブ住居×2 スタジオコレクティブ住居×3 244.97㎡ ← スタッフ用住居×2 コレクティブ住居×2 114.91㎡
d. 医療施設群	ニ. 飲食系店舗 (2F) ホ. 健康系店舗 (10F) 338.38㎡	C. 健康福祉 コミュニティ施設 ①健康料理ラボスタジオ ②運動広場(ベンチ・ユニゴール等)/健康系店舗(接合部)、健康相談所 ③多目的ホール(在入利用)、ビュティケアサロン 274.09㎡	← 住居者用コレクティブ住居×2 二人用コレクティブ住居×2 家族用コレクティブ住居×1 320.44㎡
既存利用部分		新規提案部分	
※分散する各施設に管理・裏方スペース) 669.93㎡ (図20) 全体プログラム			

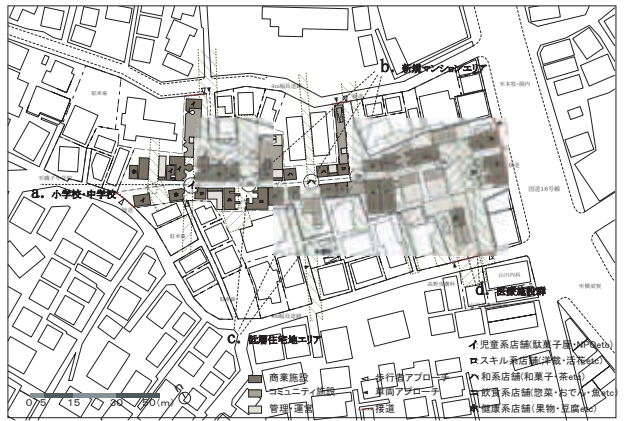
6. 設計概要

6.1 配置計画

ボリュームの増築・減築によって周辺住宅の庭や空き地などと外部空間をヒューマンスケールで視覚的に連続させ都市のボイドを町の中庭に変換する。全体で外部と内部が混生するゾーニングを構成し、上記で述べた既存商業施設の各カテゴリ店舗と周辺施設・環境の連携によって、地域生活延長型コミュニティ施設が計画される。(図21)

6.2 動線計画

新たなアプローチとして、内通りへ垂直に繋がる動線を整備、各所に駐輪場を完備する。内通りを歩くと、商店とコミュニティ空間が交互に現れ、尻切れ蜻蛉だった通りに、外部空間を含めた回遊性を作り出している。管理者動線として、4つの分散搬入口から直接繋がる共有倉庫を新たに整備する。



(図21) 配置図

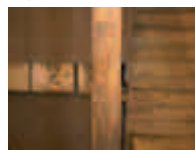
6.3 建築手法

6.3.1 歴史の継承・周辺との調和

浜マーケットにおいて、外壁はバラックを象徴し商店街と町を明確に定義している。(図22) 内側の商業空間は狼藉さの中に、古からの魅力的な空間を秘め続け、外壁は時代により張り替えられ、重ねられ、歴史が重層している。(図23) また周辺の建物にも同じ外装材が多く使われている。(図24) 本計画手法は、この壁の操作を建築手法として改良し継承するものである。



(図22)



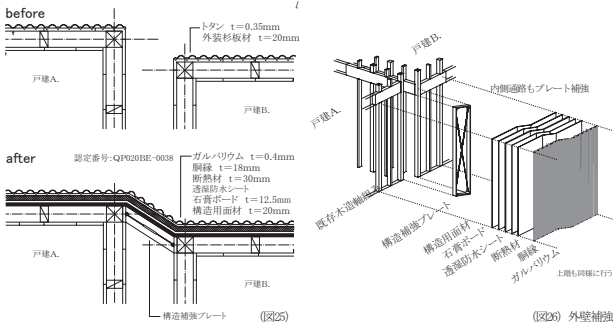
(図23)



(図24)

6.3.2 構造計画及び工法

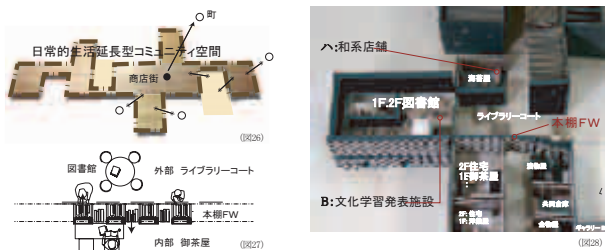
隣棟間隔300mm未満の自然発生的木造商店街ならではの再生方法として、構造補強・耐火補強となる外壁(構造用合板20mm・石膏ボード・断熱材・カラーガルバリウム)で既存戸建店舗を連結し補強する。(図25.26) 外側から短期間で内側の物を他の場所に動かさず少数店舗ごとに工事を行うことによって、全体の賑わいを消さずに再構築を可能にする。新築部は、RC造とS造の混構造、外装は改築部と同様のものを使用する。



6.3.3 境界による計画

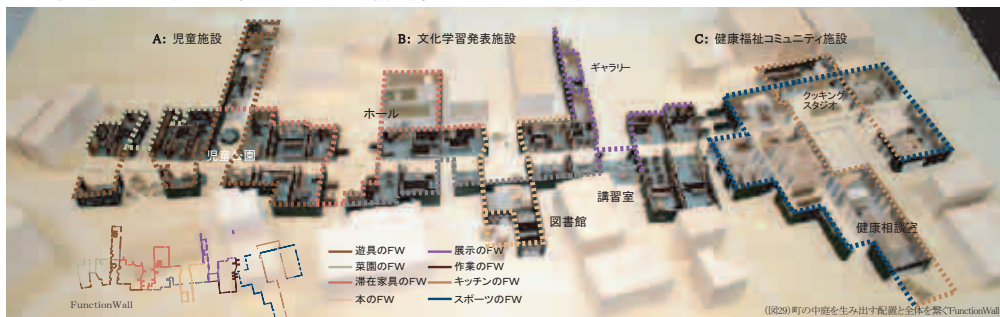
上記に述べた壁が、機能・構造を併せ持つ境界面 (FunctionWall以後FW)となり全体を囲いながら、商業施設の活動をコミュニティ活動に各所で連携させる。(図26) FWは外部と内部から利用することが可能であり(図27)、FWは人が実際に触れる建具・装置として互いのアクティビティを喚起し、緩やかに全体に連続する。

(例)本棚FW-和系店舗×図書館 既存一階商店及び二階賃貸住居と外部の境界面に補強を含めた本棚が挿入され、住宅地エリアから連続して外部を取り込むように図書館を形成する。和菓子やお茶屋などは、本を読みながら滞在できる店舗へと変化し、外部共用スペースで共同して来客者へサービスが可能になり、採光通風も向上する。(図28)



- ・遊具FW-児童系店舗×児童館施設
- ・滞在家具FW 飲食系店舗×多目的ホール
- ・本棚FW-和系店舗×図書館
- ・展示FW-スキル系店舗×ギャラリー
- ・作業FW-スキル系店舗×講習室・実習室
- ・キッチンFW-飲食系店舗×健康福祉施設

FWによって既存店舗を有機的に結びつけ共同体として再生する手法は竣工した建築のみでなく、連携していく建築過程を通じて、共同体としての意識を高める手法である



【主要参考文献】 神奈川県商店街連合会年報報告書・横浜市商店街連合会年報報告書 2003・2005 / 磯子区まちづくりプラン 2006 / 三浦展 脱ファスト風土宣言-商店街を救え! 洋泉社 2006 / 片中沢孝夫 商店街がよみがえる! 毎日ワズ 2004 / 岡崎博・小川正博 21世紀の地域産業復興戦略 新評論 2000 / 和田 茂雄 小売業の街づくり戦略-コミュニティ・マーケットが未来を開く 1990 / 矢作 弘 大商店とまちづくり-規制緩和の時代、模索する日本 岩波新書 2005 / クラレンス・ペーリ 近隣住居論-新しいコミュニティ計画のために 鹿島出版 1975

7.ゾーン計画

7.1 A・児童コミュニティゾーン

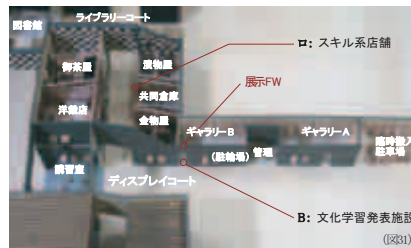
・平面計画 遊具FWが、ペットショップ・玩具屋を拡張し児童公園を形成する。同じFWで連続した新築の託児所、チャレンジショップ、児童クラブスペースを計画することで、子供の賑わいが商店街に生まれ、児童とその親の交流の場となる。ホールコート側に開き連続することも可能である。(図30)



・断面計画 託児室・児童公園を二階の児童クラブスペースから見守ることが出来る。

7.2 B・文化学習発表コミュニティゾーン

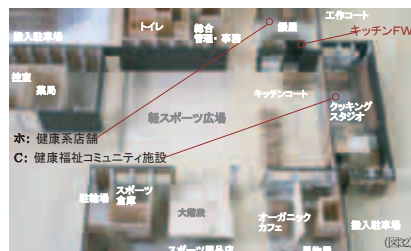
・平面計画 花屋・洋裁・金物屋などスキル系店舗の展示FWは回転することで、展示空間を創出し、ギャラリーと連続している。住宅エリアとの接点は、作業FWにより作業室や講習室などの生涯学習機能を持ち、多目的ホールは、滞在FWにより飲食系店舗と連続し、地域住民や商店会の集会や会合の行われる場としても利用される。(図31)



・断面計画 上階のスタジオ住居に飾った作品はギャラリー上部に現れ、下の講習室の活動が見えるなど上下に繋がりを計画している。

7.3 C・健康福祉コミュニティゾーン

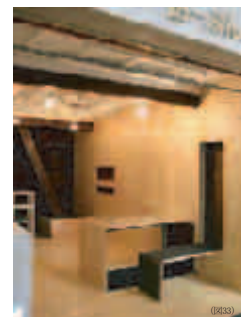
・平面計画 医療機関から繋がる広場を囲う果物屋・鰻屋・美容院等の健康系店舗がRC壁柱間のキッチンFWで調理室・軽スポーツスタジオ・健康相談室・共同浴場と連続している。3階住戸は上空にコートを構成するように各バルコニーを配置し、キッチンFWが内部と外部を連続させる。(図32)



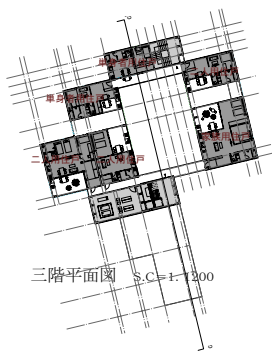
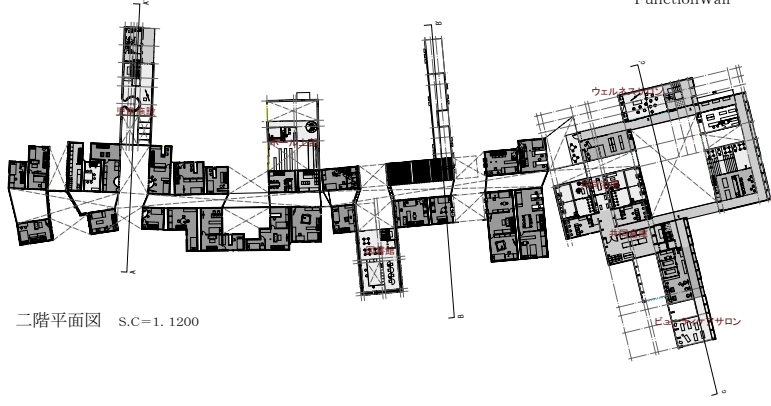
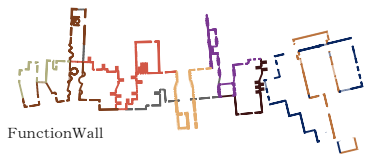
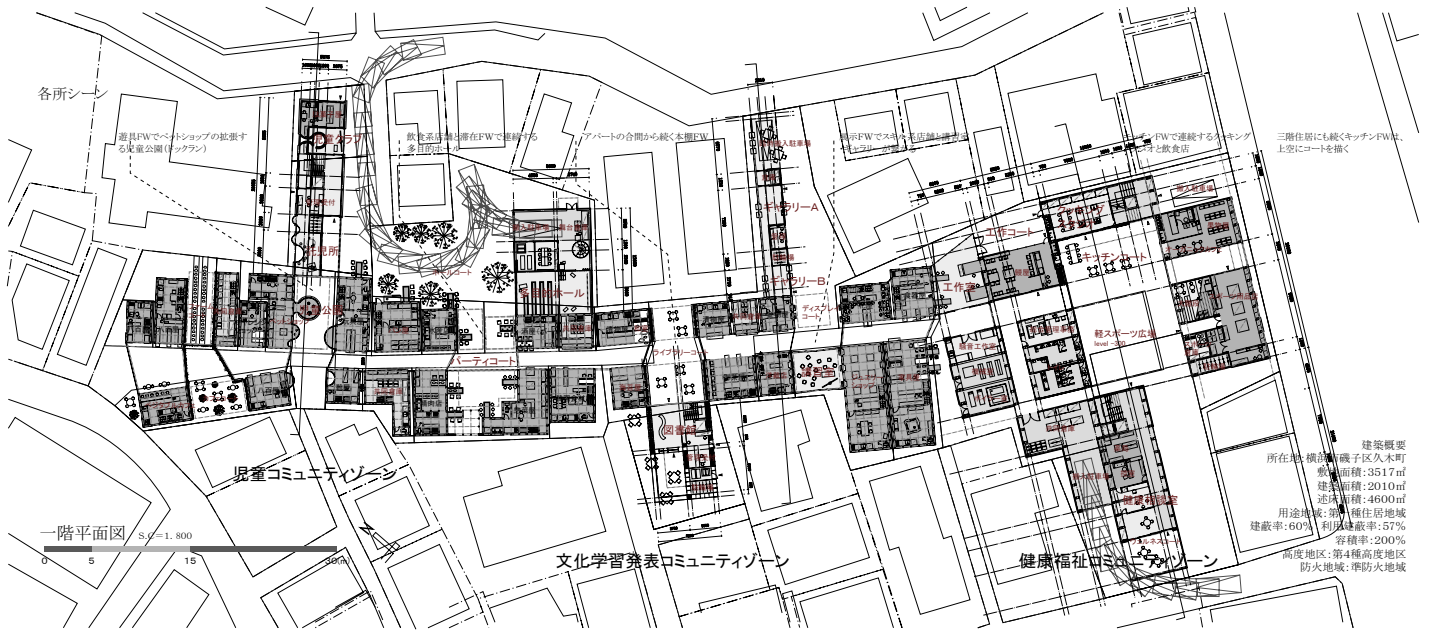
・断面計画 オーガニックカフェ客席にもなっている大階段は、広場から二階へと緩やかに来客者を導き、イベント時は観客席にもなる。

8.おわりに

本計画は、現地でのワークショップや実施店舗改装(図33)を通じ、参与型修士設計として計画したものである。



【主要参考文献】 神奈川県商店街連合会年報報告書・横浜市商店街連合会年報報告書 2003・2005 / 磯子区まちづくりプラン 2006 / 三浦展 脱ファスト風土宣言-商店街を救え! 洋泉社 2006 / 片中沢孝夫 商店街がよみがえる! 毎日ワズ 2004 / 岡崎博・小川正博 21世紀の地域産業復興戦略 新評論 2000 / 和田 茂雄 小売業の街づくり戦略-コミュニティ・マーケットが未来を開く 1990 / 矢作 弘 大商店とまちづくり-規制緩和の時代、模索する日本 岩波新書 2005 / クラレンス・ペーリ 近隣住居論-新しいコミュニティ計画のために 鹿島出版 1975



- 赤文字=新規機能 黒文字=既存機能
- コミュニティ施設
 - 管理運営施設
 - 改築
 - 新築
 - 遊具のFW
 - 菜園のFW
 - 滞在家具のFW
 - 本のFW
 - 商業施設
 - 住戸
 - 展示のFW
 - 作業のFW
 - キッチンのFW
 - スポーツのFW

