

南池袋二丁目都市計画道路沿いの街並み再生計画

Redevelopment project along the city planning road in 2.Minnamiikebukuro

桜田和也



0.はじめに

近年、街並み・景観への関心が高まる中、依然として経済主義的開発による魅力に乏しい街が大量生産されている。本計画は、街づくりを行う上で都市計画道路整備に伴う沿道開発に焦点を当て、代官山や表参道に見られる街並形成がそうであるように、街の賑わいを生むきっかけとなりうる職・住・学複合建築群の設計による街づくりを行うものである。

1. 計画の背景

1.1 都市計画道路の暴力性と可能性

モータリゼーション発展の結果としての道路の拡張、都市計画道路の発達は環状線、放射線などマクロな点からみた主要幹線網の妥当性、また災害時の避難路確保、大規模な火災時の延焼遮断帯としての役割を認めるとしても、地域が培ってきたコミュニティや人々が憩う人間主体な道空間を車主体な道空間に変え、街を寸断した。その上、道路網周辺に住む人々の生活環境に騒音・危険・空気汚染等の破壊的なインパクトを与えた。



一方、計画道路導入に伴う沿道街区の整備に伴い、図3～5の事例のように地区計画を取り決めることで地域固有の街並みを構築し、人が集まる豊かな街づくりを促進する可能性がある。



図3 旧山手通りヒルサイドテラス

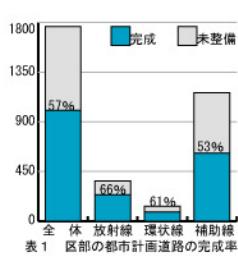
図4 表参道 表参道ヒルズ

図5 川越中央通り 一番街

【地区計画の事例】
対象エリア
□渋谷区 旧山手通り地区
□渋谷区 表参道
□川越市 中央通り沿道

主要建築物
代官山ヒルサイドテラス
表参道ヒルズ
蔵街

前面道路幅員（歩道を含む）
22.5m
35.0m
14m（2015年までに20mに拡幅）



それも区部における都市計画道路は計画延長約1,764kmのうち57%が完成するにとどまっており（表1）、今後も長期にわたる整備が続くことから、都市計画道路の整備とともに、各地へ延びる計画道路沿い、及び沿道周辺の街並み再生計画を行うことで、個性ある街並みづくりができる可能性がある。

1.2 街並み・景観への関心

東京都では「景観法」はもとより、「東京のしゃれた街並み推進条例※1」「東京都景観計画」などの取り組みがあり、街並み・景観形成への関心が高まっている。

※1 都民等の意欲や創意工夫を生かして、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みを形成し、東京の魅力の向上に資することを目的として、平成15年に制定された条例。

1.3 市街地開発事業の限界と景観計画とのギャップ

1.2に記した各条例・計画が目指す所は、生活基盤の整備はもとより、個性豊かな街並みづくりを推進するものである。しかし現状の市街地開発は、身体スケールの街並み、そこに発生するコミュニティを一掃し、容積率を割増してもらう為に仕方なく空地を作るという態度により魅力に乏しい画一的なビル群が立ち並ぶ景観計画と相反する事態に陥っている。

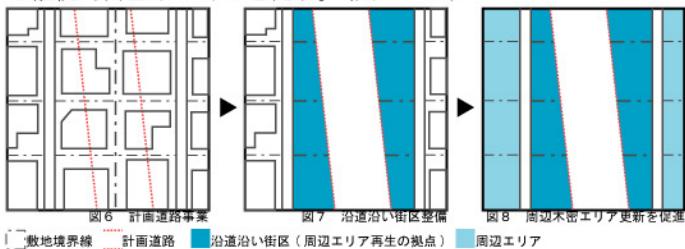
また市街地開発事業は、街づくりとして、都市部のある指定された部分の開発に過ぎず、より広範囲に街並みを再生し築きあげる上で、必ずしも有効とは言えない。その上、大規模ゆえ多くの地権者の合意を得ることは困難であり、長期にわたり空地や空き家が放置されていることで住環境を悪化させている。

2. 計画の目的

2.1 都市計画道路と共に街並みを段階的に構築する

計画道路が与える生活環境へのダメージは大きい一方、沿道の街区整備と共に、地域のポテンシャルが向上する。これを機に、地区計画による街並みの方向性を示し、地域一体となった街並みを構築する。

また、沿道の整備された街区を、周辺木密エリアを更新するまでの拠点とし、沿道の点・或いは線的開発で完結しない面的な継続的街並みづくりを促す。（図6～8）



2.2 滞在型歩行空間の構築

都市の外部空間において、歩道は、歩行者にとって都市そのものである。車道は「流れる」という機能上平行でなければならないが、歩道の領域は、必ずしも平行である必要はない。歩道自体が「流れる」だけでなく「淀む」機能を持つならば、人々の活動が多様性を増し、より大胆な形で歩道が果たす役割・魅力が形成されるに違いない。あるとことでは膨らみ、場所を提供し、都市の中に人々の生活を彩る場所を提供していく。

2.3 職・住・学の複合建築と地域の関わり

働く社会人・住まう人々・通学する児童や学生、様々な人々が活動し、多様な風景に出逢える場が都市の魅力と言える。

職・住・学が複合した建築が拠点となり、地域住人が関わりあえる活動の場所として新たなコミュニティの場を形成する。

3. 計画地区選定

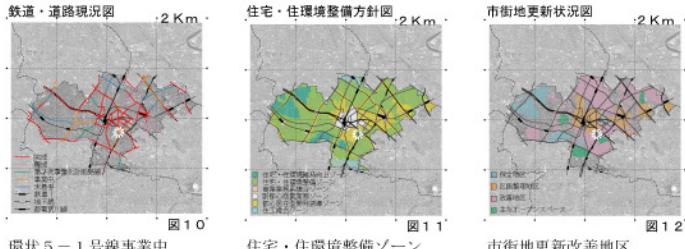
3.1 南池袋二丁目地区【街並み再生地区】

現在、都内の都市計画道路事業は122件、その事業の中で、環状5～1号線は東京都「しゃれた街並みづくり推進条例」に基づき指定された、街並み再生地区の豊島区南池袋二丁目内を横切る形で事業が進んでいる。計画道路沿いの整備の必要性があり、上記条例が目指す個性豊かな街並みづくりのモデルとして提示するため、このエリアを計画地区として選定する。



図9 計画地区

3.2 広域調査



4. 計画地区現状

4. 1 計画地区的土地利用について

南池袋二丁目地区は規模5, 3ha、低未利用地や大規模地権者が所有するまとまった敷地がある一方で、狭あいな道路に面した小規模で不整形な敷地や、密集した戸建て住宅地が数多く見られる。防災性や安全性についての課題を抱える地区であるが、現在進められている環状5の1号線や地下鉄副都心線等の都市基盤の整備、隣接地域の市街地再開発事業等により、地域のポテンシャルが向上することが見込まれる地区である。



4. 2 計画地区的良好な住環境

□幅広い年齢層が利用する場所

計画地区周辺には、幼稚園・小学校・専門学校・東京音楽大学といった多くの教育施設があり、地区内が通学路となり、多くの学生の姿が見られる（図14）。更に副都心線、有楽町線、都電荒川線が走り、JR池袋駅からも徒歩8分程度でアクセスが良く（図15）オフィス労働者から密集住宅地内に住む高齢者まで幅広い年齢層に利用される場所である。

□持家率半数以上の住宅街

計画地区は関東大震災後から宅地化され、住居所有形態は半数以上が持家であり、池袋の都心部に極めて近いこの地区に、いわゆる庭付き一戸建ての住宅を所有し、長く住み続けているこの場所に住人達は愛着を持っている。

□喧騒から隔たれた閑静な住宅街・色濃い緑

周囲には神社や寺が多いことで緑が非常に色濃く（図16）、池袋駅周辺の喧騒からは想像がつかないほど、静かで魅力的な環境である。計画地区内も緑が色濃く閑静な住宅街が形成されている。本計画地区は商業地から住宅街へと入る境界線上に位置しており、街に行くにも住むにも非常に魅力的な場所である。



4. 3 計画地区的不良な環境

□計画道路による環境悪化

計画道路（図17）により騒音・事故など危険性の増加・空気汚染といった周辺住人への生活環境のダメージが生じる。計画地区周辺には初頭教育施設が多く、通学路となる場所だけに歩道空間の安全性を高めなければならない。

□計画道路沿いの未利用地

計画道路沿いには計画道路導入のため、放置されたままの未利用地（図18）や、計画道路が敷地を斜めに横切ったために台形など不定形な敷地形状になった土地がある。沿道沿いはポテンシャルが高いだけに有効な土地利用を図る必要性がある。

□老朽化した木造住宅地

計画道路沿いを含め、計画地区内には老朽化した木造住宅街が広がっている（図19）。沿道の整備と共に、沿道周辺エリア一体において整備の必要性がある。



4. 4 計画地区の構成要素分析

□人間主体の路地空間の豊かさ

住人のプライベートな生活領域は住戸の玄関ではなく、路地の入口から始まっている。1戸1戸の住戸よりずっと大きな領域間の中で生活が展開され、住人は自分の住宅に住むと共に路地に、街に住んでいる。（図20）

□所々に現れる小さな溜り場

計画地区内には未利用地、空地、駐車場が多く存在し、狭隘な道を抜けると現れる小さな溜り場が点在している。この空地を解して採光や通風が得られ、子供の遊び場や、住人達の集まる場、災害時の避難所など様々な場面で必要性のある多用途な場所である。（図21）

□街並みに働きかける道空間の表層体

道路境界に高い壁が建てられ、中の様子がうかがい知れないこともあれば、低い生垣や透過度のあるフェンスで仕切られ、庭で遊ぶ子供の姿が道から覗けることもある。

ここで空間としての道は、行政体や開発業者が敷いた縁石で決まるのではなく、むしろ道空間の内壁である表層の形態に左右されることがわかる。（図22）



図20 路地に及ぶ個人の生活領域



図21 家の前の空地の庭化

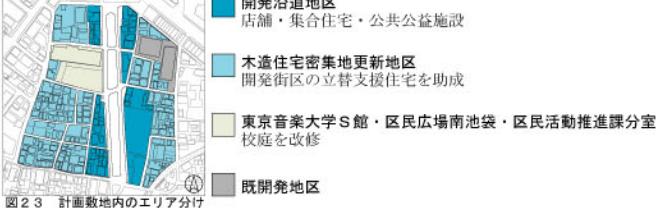


図22 街を彩る花々の表層体

5. 計画概要

5. 1 開発沿道街区

計画地区の沿道街区の開発において、職（商）・住・学の複合建築群を計画する。また、これを拠点として周辺エリア（木造住宅密集地）の更新を促す。



5. 2 プログラム

- ①計画地区周辺には半径300m圏内に17校（図13）の教育施設があり、多くの児童・学生の利用が見込まれる地区である。豊島区では街全体をキャンパスにするという理念を掲げ、この地区は、まさにキャンパスタウンになりうる。そこで周辺の教育施設と企業を取り込み産学協同を行う場を計画する。
- ②ファミリー世帯の居住を促進させるため、周辺の初頭教育施設に通う児童のアフタースクールの場を計画する。
- ③木造住宅密集地の建替え時に一時居住の場として利用できる集合住宅を計画する。

5. 3 既存データベース

計画地区内の建物の基本データをデータベース化し、権利床変換や、立替にあたり新規住居の住居プランニングにおける規模算定にあてる。

S 幢	151m ²
既存面積	84m ²
既存面積	140m ²
既存率 (許容6.0%)	5.6%
容積率 (許容3.00%)	9.3%
構造	木造
階数	2階
用途	個人住宅
家族構成人数	4人



図24 既存データベース

5. 4 事業計画

開発沿道街区の地権者、及び行政、キーテナントによる再開発組合を設立し、市街地再開発事業を施工する。補助金・土地の高度利用で生み出した保留床の売却、及び賃貸収入（貸付料年数分一括受け取り）により建設費をまかなう。

老朽した木造住宅の建替えと共に、そこに商業・学習の場など新たなプログラムが加わることで、生活の中に新たな賑わいを生む街並みを形成する。

5. 5 公共空間への寄与

広場・公園の整備、駐車場の整備による違法駐車の抑制、沿道街区の緑化による騒音・排ガスへの配慮によって街並みへの貢献と共に、地域住人にとって良好な住環境を整備する。

5. 6 沿道地区・地区計画

①建物の高さ制限

最高高さ 30M。また計画道路以外の道と敷地が接道する場合、その道路中心線から 7.5M の範囲で、最高高さを 11M とする。
▷スカイラインを形成することで、ひとつの街並みを作り出す。騒音や排ガスを空へ逃がすとともに、住宅地との調和を図る。

②建物の配置

沿道街区の隣地境界線から 5M 以上、その他の街区から 3.5M 以上セットバックする。
▷隣り合う建築により、パブリックスペースとしての囲み庭を形成し、相互利用によって利用価値を高める。また光、風、緑を獲得する。

③敷地分割の抑制

合理的かつ健全な土地利用を図るために、敷地面積が 1000 m² 以上となるよう敷地統合を促進する。
▷①②のルールを可能とし街づくりに貢献する。

5. 7 木造住宅密集地更新地区・地区計画

①建物の高さ制限

最高高さ 15M。また敷地境界線から 2.5M 及び、隣地境界線から 5M の範囲で最高高さを 11M とする。

②建物の配置

隣地境界線から 2.5M 以上セットバックする。
非難緊急車両動線確保・沿道街区へパブリックスペースの連続。

③共同建替えの推進

小規模な敷地が多い本計画地区では、共同建替えによる建替えを推進し、優良ストックの形成・防災対策を図る。
以上のルールを与えることで、個々の建築が関連性を持ち、ひとつの共同体としての風景を作り出す。

6. 設計概要

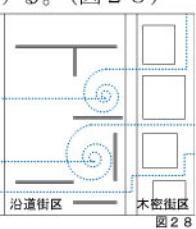
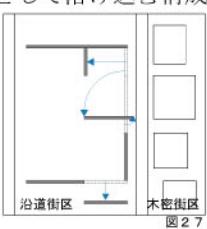
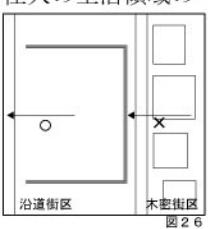
6. 1 配置計画

ヴォリュームを計画道路沿道側は 30M とすることで、計画道路の騒音・排ガスを空へと逃がし、住宅地はもとの閑静な生活環境が保たれる。住宅地側は、11M とすることで、今までのスケール感を継承した道空間を形成する。



6. 2 平面計画

都市空間の作られ方において、ほとんどの東京の町が都市計画による用途地域と法的な制限により「ガワ（道路に面したエリア）」と、「アンコ（その内部地域のエリア）」という構造を持ち、商業施設が有効的に利潤を得るためとして、当然の様に道路側に対して表面を造りだし、必然的に道路面ではないところに裏を作り出している。(図 26) 本計画では職・住・学の複合建築と地域の関わりを生むことを目的とし、裏を作り出す壁を「押す」「回転」させることで、人が溜まる滞在型歩行空間、建築を介した生活動線を形成し(図 27)、建築内部・外部が地域住人の生活領域の一部として溶け込む構成とする。(図 28)

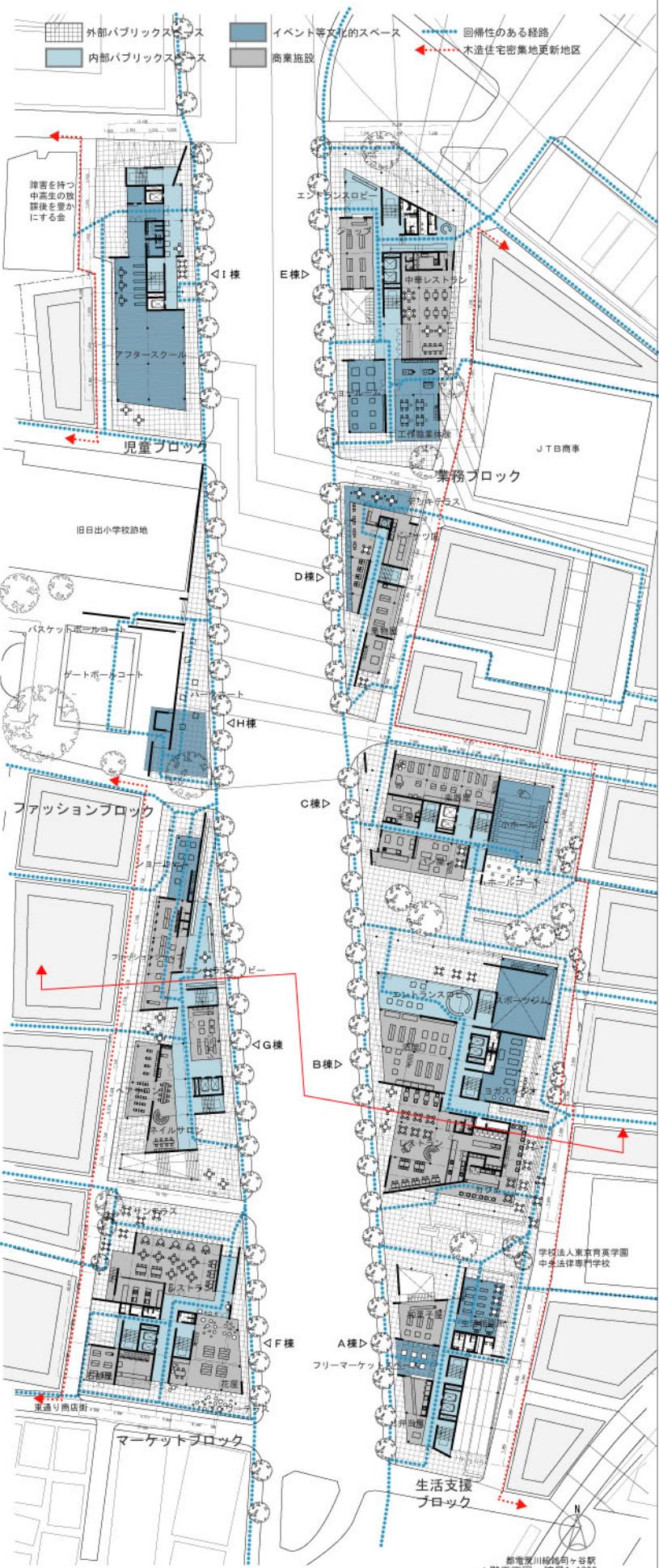


6. 3 パブリックスペース

内部・外部のパブリックスペースによって建築群にひとつの関係性を与える。それぞれのパブリックスペースが展示・集会・ワークショップ・音楽等文化的イベントを持ち、それを住宅地側に配置することで地域住人の新たな溜まり場として沿道街区と住宅街区を結ぶ繋ぎの空間となる。

6. 4 回帰性のある経路

各建物が単に計画道路に面しているだけでなく、敷地内に設けられた内部・外部のパブリックスペースによって異なった経路を選択しながら、住宅街へ抜けていったり、再び計画道路に帰ってくることができる特徴とし、より豊かな街歩きの楽しさを与える。木造住宅密集地の立替が進むことで、この経路は住宅街区へ繋がり、一つの共同体を形成する。



建築概要
所在地
用途地域
敷地面積
建築面積
延べ床面積
建蔽率
容積率

南池袋二丁目地区 第3種居住地域 【街並み再生地区】

(ABC) : 4790m ²	D : 523m ²	E : 1440m ²	F : 1211m ²	G : 1370m ²	H : 2018m ²	I : 1034m ²
(ABC) : 2948m ²	D : 350m ²	E : 1064m ²	F : 876m ²	G : 1087m ²	H : 146m ²	I : 784m ²
(ABC) : 20975m ²	D : 1752m ²	E : 6805m ²	F : 5621m ²	G : 5692m ²	H : -	I : 4468m ²
(ABC) : 62% • D : 67%	E : 73.8%	F : 72.3%	G : 79.3%	H : 7%	I : 75.8%	(許容80%)
(ABC) : 438% • D : 335%	E : 480%	F : 464%	G : 416%	H : 0%	I : 432%	(許容 ABCDEFGH : 500% • D : 400% (街並み再生の貢献に基づく容積率の割増による))

6. 5 住居平面計画

住居が主となる階では、ワンルームからファミリータイプまで複数の住居プランが混在する。また街中に見られる小さな溜り場のように、二層吹抜けのパブリックスペースを各階に配し、街に溢れている住人達の生活感が建物内にも表れてくることを期待している。

このパブリックスペースが、立体的に編まれていくことで、建物内を巡る時に街歩きをしているような感覚になる、そんな豊かな共同体としての集合住宅を提案す。

- 80 ~ 100 m²
- 100 ~ 120 m²
- 120 ~ 140 m²
- 140 ~ 180 m²
- 180 m²

● 街歩き動線

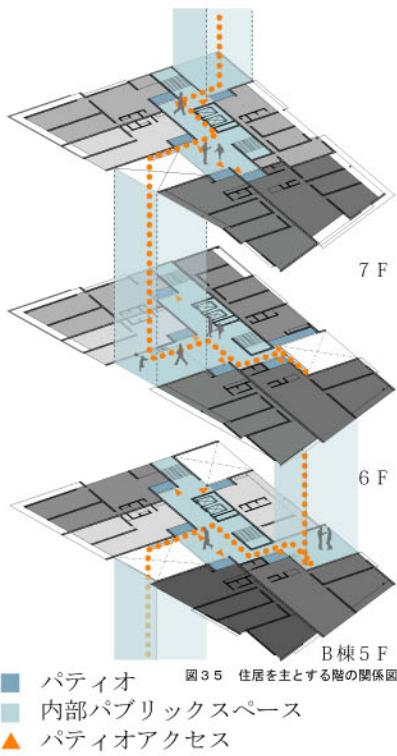


図35 住居を主とする階の関係図

- パティオ
- 内部パブリックスペース
- ▲ パティオアクセス

6. 6 断面計画

通常、商業ビルやオフィスビル等のテナントビルが、1階のエントランスから互いに切り離されて各階の空間にEVでアクセスするツリー状の構成を持っているのに対し、通常の動線に加え、吹抜けを介して各階の空間を繋いでいくことで一方向的な秩序構造に対し、それぞれの空間に至る経路を複数化する。それは、様々な空間のグルーピングの可能性を生み、複数階に渡った貸し方や、複合的な利用を可能とする。

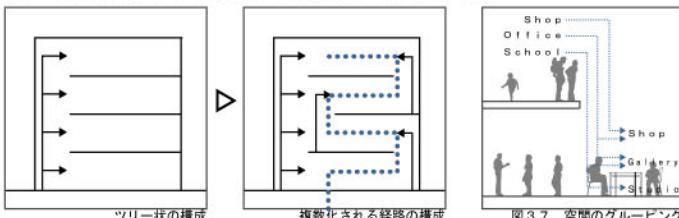
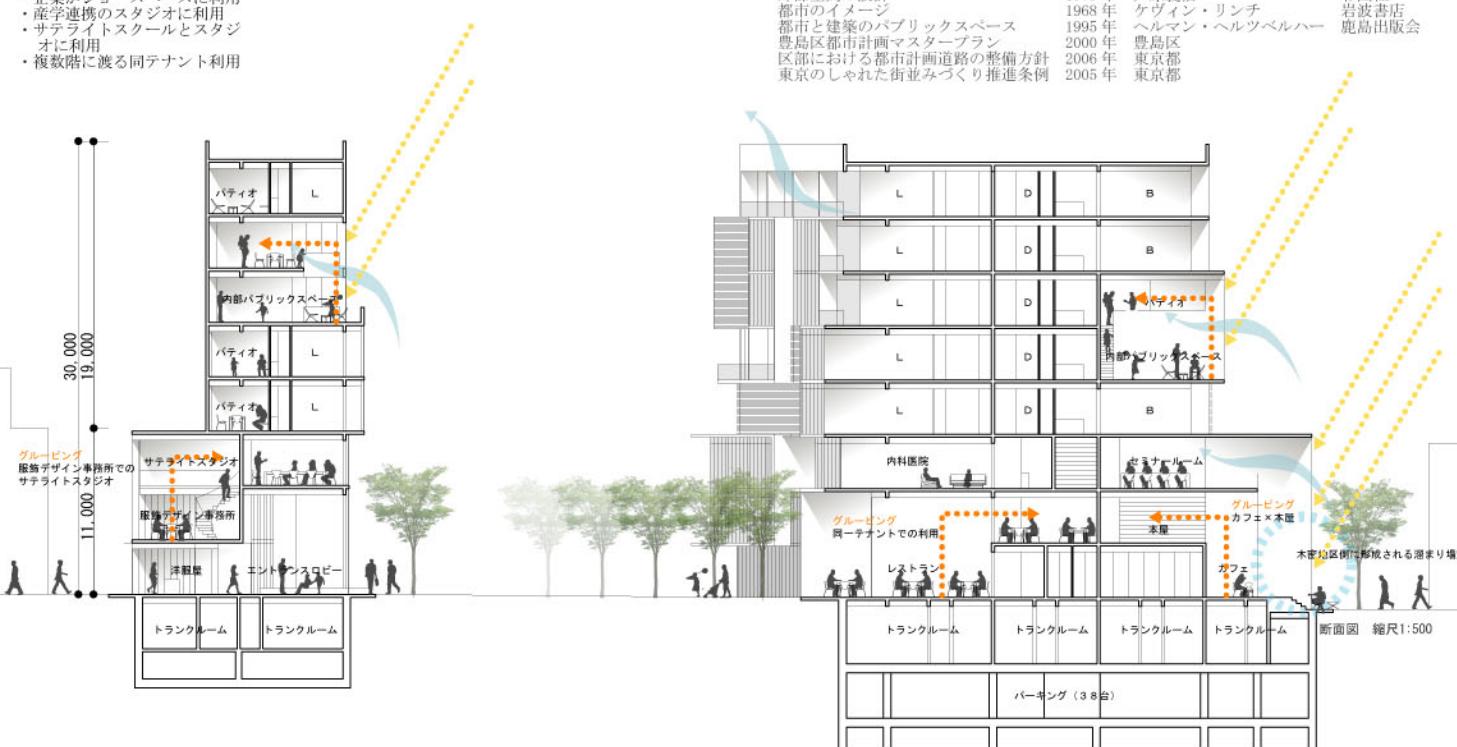


図37 空間のグルーピング

それは、様々な空間のグルーピングの可能性を生み、複数階に渡った貸し方や、複合的な利用を可能とする。

- 例
- ・他店舗との相互利用
 - ・企業がショースペースに利用
 - ・産学連携のスタジオに利用
 - ・サテライトスクールとスタジオに利用
 - ・複数階に渡る同テナント利用



6. 7 動線計画

各階に空間のグルーピングを形成するための動線を持つ。地上階では、建築内部を通り抜け、新たなパブリックスペースに人が流れ回る回帰性のある経路を計画している。偏心コア或いは、センターコアにより垂直動線、二方向避難を確保する。

6. 8 立面計画

沿道街区の大規模な敷地内に挿入された建築容量が持つ威圧感をやわらげるため、内部のプログラム、複数の住居プランを反映し、建物全体をいくつかに分節された小さなボリュームの集合として、周辺環境のスケールとの視覚的調整を図る。

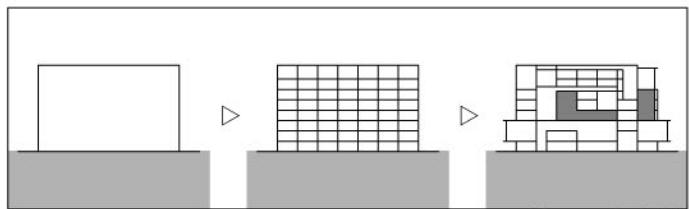


図37 フサードの分節

6. 9 構造計画

壁柱によって領域を形成し、外部に壁が連続していくことで内部外部に地域住人の溜まり場を形成する。

6. 10 環境計画

住居層に現れる吹抜けのパブリックスペースを介して、風・光が建物内部に引き込まれ、外部を感じる内部パブリックスペースを形成する。

それは、あたかもこの地区に見られる人間車体の豊かな路地空間のような感覚を与える。

7. まとめ

本計画は、都市計画道路とともに密集住宅地に表れる新たな建築群において、計画道路により変わる環境と、従来の良好な環境の継承を両立させる計画である。

路地や溜り場を、吹抜けや共用空間、文化的なスペースとして建物内部・外部に置き換えた。また、その場所を通常の開発では裏側となる住宅街側に配置し、住民達が集まる場所として再構築した。またプログラムのグルーピングにより、利用者となる社会人と学生の産学協同や、イベントに参加する住人・子供達の活動などが、新たな形で形成され、街並みに賑わいをもたらす場所となる。

参考文献	発行	著者	発行所
見えがくれる都市 記憶の形象 都市と建築の間で ヒルサイドデラス+ウエストの世界 -都市・建築・空間とその生活- まちづくりの新しい理論 バタンランゲージ 街並みの美学 外部空間の設計 都市のイメージ 都市と建築のパブリックスペース 豊島区都市計画マスターplan 区部における都市計画道路の整備方針 東京のしゃれた街並みづくり推進条例	1980年 1992年 2006年	横文彦 他 横文彦 横文彦	鹿島出版会 筑摩書房 鹿島出版会 鹿島出版会 鹿島出版会 鹿島出版会 鹿島出版会 岩波書店 鹿島出版会
1989年 1984年 1979年 1975年 1968年 1995年 2000年 2006年 2005年	C・アレグザンダー C・アレグザンダー 芦原義信 芦原義信 ケヴィン・リンチ ヘルマン・ヘルツベルハ 豊島区 東京都 東京都	鹿島出版会 鹿島出版会 筑摩書房 岩波書店 鹿島出版会	

