

衰退街区における街区の統合を伴う開発に関する研究

—150 メートル級マンション建設地を対象として—

建築学専攻

プロジェクトデザイン研究

MJ23041 狩野 陸

指導教員 岡野 道子

序章 はじめに

0.1 研究の背景・目的

本研究は、空き家や空地を含む細分化された宅地が統合され、超高層マンションへと再開発された街区に着目し、その土地が再開発に至った要因と経緯を明らかにすることを目的とする。再開発の背景には政策的意図や土地所有者、デベロッパーの意向といった不可視の要素が存在するが、土地利用の変遷を地図によって時系列的に分析することで、街区の衰退を引き起こした客観的な要因を明らかにすることができると考える。

0.2 研究方法

『ゼンリン住宅地図』を用いてその発行当初である 1960 年から超高層マンション建設までの土地利用の変遷を調査し、それらを類型化する。それにより前述した細分化された宅地からなる衰退した街区のまとまりが統合されて超高層マンションが建設された土地を発見する。その後、発見したそれらの土地についてのより詳細な土地利用の変遷の調査を行うために、複数の街区が統合された対象地といくつかの同規模程度の街区のまとまりとの土地利用の変遷を比較し、対象地の何が特異的であるのかを明らかにする。

0.3 研究対象

研究対象を東京 23 区内に存在する、かつ 2026 年までに建設された高さが 150 メートル以上の超高層マンション建設地とする。これに該当するものは全 61 件である。そのなかから、空地や空き家を含む細分化された宅地のみからなる衰退した街区のまとまりを発見した(中央区日本橋、中央区月島、新宿区富久町、港区白金)。そのうちの中央区日本橋と新宿区富久町の 2 件をより詳細に土地利用の変遷を分析することとする。

0.4 研究の流れ

第 1 章では現代の都市の人口流動性の過激化がどのようにもたらされたかについての文献調査をおこなう。第 2 章では、超高層マンション建設地について、それが建設される前の土地の利用の変遷をもとに類型化をおこなう。第 3 章では、前章での類型化により抽出された空き家と空地を含む細分化された宅地のなかから、中央区日本橋と新宿区富久町の 2 件を空地・駐車場という観点から分析する。第 4 章では、その考察をもとに設計提案をおこなう。第 5 章では、本研究の意義と限界、そして総論を述べ、それを結論とする。

第 1 章 空間と共同体

産業資本主義以前の共同体は、アジア的形態、古典古代的形態、ゲルマン的形態の三つに大別され、これらに共通する特徴として、①共同地を有すること、②共同態規制を伴うことが挙げられる。この段階において、「土地」は共同体成立の物質的基盤であり、生産諸力の発展により私的所有の契機が拡大する中で、共同体は高度化していった¹。一方、産業資本主義の到来により、ルターによるプロテスタンティズムと出版資本主義 (print capitalism) が結びつき、俗語を用いたメディアが広がり、同時性を共有する領域が形成される。これにより、

中心と周縁の関係は崩れ、均質な時間を共有する近代国家の原型が生まれた²。こうして技術と中央集権が進展する中、かつての場所固有のアイデンティティは失われ、没場所性に覆われた空間へと変容した³。この空間では、かつての共同体に見られた場所への帰属意識は消失するに至る。その現象の極地として、超高層マンションなどに現る現代の過激化する人口流動性へと至る。

第 2 章 超高層マンション建設地の類型化

2.1 目的と方法

研究対象全 61 件の超高層マンションの建設前の土地利用の変遷を追うことで、それら対象地を類型化する(表 1)。それにより、そこに「なぜ」超高層マンションの建設がおこなわれたかを系譜的に眺めることができると同時に、そのおおまかな傾向とその妥当性をつかむことができる。それを通して、超高層マンションが建設された土地から<衰退した街区のまとまり>を抽出することにつながる。

表 1:対象となる超高層マンションとその分類(筆者作成)

建設年	名称	所在地	高さ	用途	開発者	備考
1968	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1969	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1970	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1971	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1972	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1973	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1974	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1975	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1976	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1977	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1978	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1979	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1980	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1981	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1982	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1983	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1984	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1985	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1986	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1987	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1988	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1989	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1990	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1991	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1992	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1993	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1994	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1995	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1996	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1997	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1998	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
1999	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2000	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2001	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2002	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2003	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2004	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2005	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2006	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2007	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2008	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2009	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2010	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2011	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2012	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2013	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2014	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2015	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2016	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2017	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2018	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2019	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2020	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2021	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2022	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2023	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2024	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m
2025	東京スカイツリー	東京都墨田区	435m	複合施設	東武東上線	435m

2.2 類型化

対象地全 61 件を調査しデータシートにまとめた結果、<大型跡地型>と<街区統合型>の 2 つのタイプに類型化することができた。後者はさらに<A 型(空地+宅地型)>、<B 型(付随型)>そして<C 型(宅地型)>の 3 つのタイプに分けることができた。

(1) 大型跡地型

跡地型は 61 件中 38 件を占め、主に豊洲、晴海などの埋立地である臨海部に見られ、産業跡地などの大規模な土地が分割されたものである。内訳としては工場跡地(29 件)がほとんどであるが、鉄道跡地(3 件)、オフィス跡地(2 件)、行政跡地(1 件)、都営アパート跡地(3 件)と内陸部にも見られる。全てに共通するのは大規模な土地があらかじめ確保されており、その機能が形骸化すると超高層マンション建設は人口の確保という面から都合がよいため、それに取って代わられるということである。

(2) 街区統合型

宅地型は全 61 件中 22 件を占め、大型跡地型とは異なり、細分化された宅地などから構成されるいくつかの街区を統合して面積を確保するというものである。そのプロセスは以下の三つに分かれる。

・A 型(空地+宅地)

8 件見られ、<街区統合型>のなかでも細分化された宅地と公園、都営アパートそして教育施設の跡地といった比較的大きな土地(空地)を含む街区の統合が特徴と

して見られる。

・B型(付随型)

11件見られ、駅前再開発事業、道路の新設に伴う再開発事業など何らかの開発事業に付随して生じる、いわば二次的なものがある。

・C型(宅地型)

4件見られ、〈街区統合型〉のなかでも他のタイプとは異なり、街区のまとまりが衰退する以前は細分化された純粋な宅地で構成されたものである。ゆえに、他のタイプとは異なり、開発に至った明確な要因を見つけることは困難である。

第3章 衰退した街区における土地利用の変遷

3.1 方法と対象

前章での類型化により、空地を含む細分化された宅地からなるもの(C型)4件を抽出することができた。本章では分析対象をそのうちの2件(中央区日本橋と新宿区富久町)とする。年代別の地図を用いて、空地・駐車場の動向に着目することで対象地とその周辺街区とを比較しながら分析をし、その地域の衰退した理由を明確にする(図1、図2)。

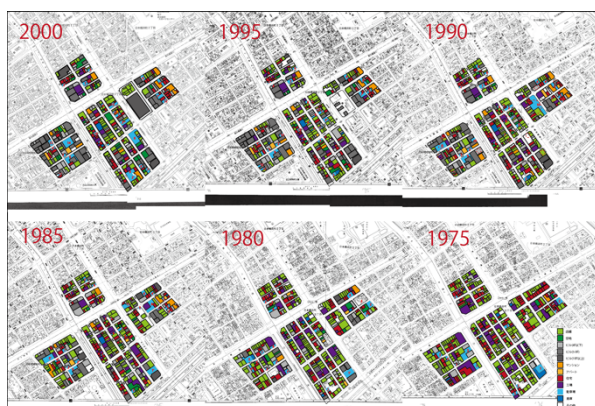


図1:分析方法の例(ゼンリン住宅地図をもとに筆者作成)

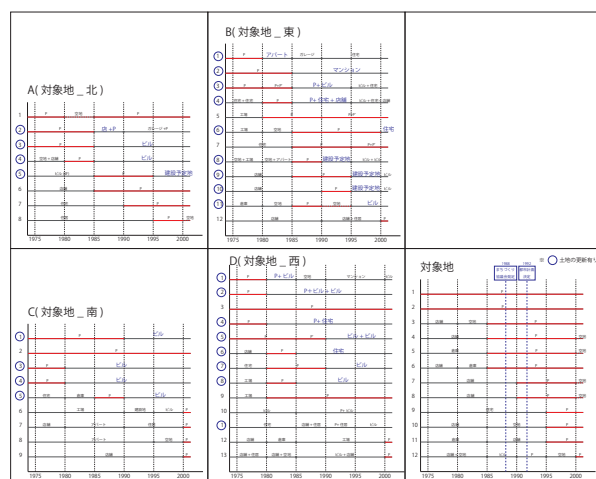


図2:駐車場・空地の通時的分析(筆者作成)

3.2 考察

分析から、街区統合型の開発手法が地域の衰退を促進する一因となっていることが明らかになった。具体的には、街区に衰退の兆しが現れると〈再開発への機運〉と〈空地・駐車場の増加〉との負のフィードバック作用が形成され、その作用が隣接する街区へと波及する。この結果、広範囲での衰退が進行し、やがて街区統合をともなう形での再開発事業へ至ることが確認された。また、

空地や駐車場の規模と位置関係が街区統合をともなう開発を前提とした土地の更新を必然的にすることも問題である。特に、道路幅員が4メートル程度の狭隘な道路に囲まれる空地や駐車場が形成されると、道路斜線の影響が大きいと、そこがある程度の面積であったとしても、そこに建物が建てるということの選択が難しくなると考えられる。ゆえに道路幅員の大きいものに接する街区の統合を伴う開発手法のみが選択肢として残るため、それがおこなわれるまではその状態を保つことで、先の負のフィードバック作用を強化させる。まとめると①〈再開発への機運〉と〈空地・駐車場の増加〉との負のフィードバック作用、②道路斜線の厳しい環境にある比較的規模の大きな空地・駐車場、この二つをともにみだす場所では、建物を建てることへの動機が削がれるため、いずれ訪れると想定される再開発への準備の動機へとつながるといったことがわかった。

第4章 設計

上記2つのものをみだす場所を選定した結果として、設計対象地を、現在はコインパーキングとして利用されている新宿区6丁目の一画とする(図3)。衰退する街区における、いわば処方箋のような効果を期待できるプログラムを挿入する。

本提案は、狭隘な道路に挟まれる三つの駐車場を対象としており、街区統合を伴う開発に代わり、これらの道路をまたぐ敷地を適切な形で統合することで、上記のような環境にある土地の開発を誘導するものとする。

プログラムについては、衰退した街区の刷新を避けつつ多様な人々を引き寄せ、生活に根ざした場を創出することを目的とする。周辺は学校、オフィス、高層マンションそして団地など多様な人口構成を有するため、一つの機能に限定せず、様々な動機を持つ人々が訪れる場とすることが必要。そのため、明確な機能を持たない〈立体公園〉を挿入する。また、社会的弱者と呼ばれる高齢者や単身世帯が多いことから、〈料理〉〈生涯教育〉〈ランドリー〉〈園芸〉などを組み合わせることで、多様な用途に対応した生活の場を提供し、経済成長に依存しない生活の維持を主眼に置き、就労と生活を両立する空間を設計する。さらに、新規の一定人口を確保するため〈ハウス〉と〈シェアハウス〉を設け、前者は自然光を取り入れた治癒空間として精神疾患を抱える人々の回復を支援し、後者は運営に携わる若者を対象とする。このように多様な層を受け入れ、日常生活を中心とした場を形成することで、街区全体の再生を図る。



図3:設計対象地の周辺環境(筆者作成)

参考文献

- (1) 大塚久雄、『共同体の基礎理論』,岩波文庫
- (2) ベネディクト・アンダーソン 白石隆 白石さや訳、『想像の共同体 ナショナリズムの起源と流行』,書籍工房早山
- (3) エドワード・レルフ、『場所の現象学』,ちくま学芸文庫