

ME20008 阿部 寛子
 指導教員 山代 悟
 担当教員 岡野 道子

建設工学専攻(修士課程)
 建築計画研究

■序章 本研究に関して

□0-1 研究背景

高層ビルが林立する都市部で休憩を取る時、喫茶店など有料の空間を利用する人が多いのではないだろうか。都市部に建つ高層ビルの多くには、「公開空地」が設けられ、公共的な憩いの場が都市に提供されている。しかし現状は、制度による整備が先行し人々にあまり利用されない空間となっている。また高層ビル群の足元が閑散としている理由の一つとして、セキュリティ等の問題から高層ビルの中間層以上へ一般の人が自由に行き来することが難しいことも挙げられる。そこで「ビルの中高層部分をより公共的な場として開放することができないか」という問いを立てる。公開空地が利用されていないことや、ビルの中間層以上が都市と切り離されているという課題を解決することで、立体的で開かれた都市となり、より楽しみながら利用できる新たな都市の形が期待できる。

□0-2 研究目的

本研究では、公開空地がより利用しやすい空間となり、ビルの中層部以上も含めて都市を自由に行き来できる姿にするために、それを可能にする制度と設計の提案を行うことを目的とする。公開空地を定めている制度を調査した上で特定街区制度適用事例が多い「西新宿」について調査を絞っていく。まず西新宿にある公開空地の現状を歴史変遷や空間分析から明らかにする。次に公開空地を定める制度に改正提案を行い、改正案に基づき設計を行う。最後に、設計したものに対して検証をして考察を行う。

□0-3 公開空地の定義

公開空地は大きく4つの制度によって設置が定められており名称や定義が異なるものもあるため、以下のように統一して扱う。本研究では名称を「公開空地」と統一して表記する。定義は東京都都市整備局^[1]による“原則日常一般に開放され、不特定多数の者が自由に通行又は利用することができるものである”という定義を本研究における公開空地の定義として扱う。

■第1章 公開空地に関わる制度

□1-1 公開空地を定める大枠制度と詳細4制度の特徴

公開空地を定める制度は大きく4つある。図1の①~④がこれにあたり、制度間で容積率緩和の割合に差があったため制度適用を変更する流れがあった。これらの運用のばらつきを解消すべく、東京都全体で包括的な都市を目指して都市開発諸制度が制度施行された。これにより4つの制度の足並みが揃いつつある。^{[2]-[6]}

都市開発諸制度	
目的	市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度
適用条件	・公開空地の整備と維持管理 ・建物の環境性能の確保 等
目的である「市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る」ために、公開空地を確保することで 公共的な貢献を行うことが都市開発諸制度の重要な目的 となっている。	
制度名	①再開発等促進地区を定める地区計画 ②高度利用地区 ③特定街区制度 ④総合設計制度
根拠法	都市計画法、建築基準法 建築基準法
審議決定する部門	都市計画委員会(審議)→都市計画決定 建築基準法に基き(許可)によるもの→建築委員会にて許可
制度適用の流れ	事前指定 申請
分布の傾向	23区内で比較的広範囲に分布 中心の区に集中した分布
	③→①への流れ: 制度変更 ③→④への流れ: 制度創設

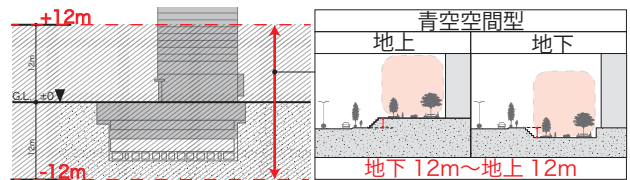
(図1) 大枠制度と4制度の分類と特徴

図1に示すように4制度では許可申請の根拠となる部局や申請の流れなどに違いがあることがわかる。また、③の特定街区制度適用事例の減少^[7]が見られる。その要因として制度適用申請の煩雑さや、開発が大規模化していることが近年の傾向として挙げられる。そこで本研究では③特定街区制度を研究対象とする。

□1-2 特定街区制度による公開空地設置位置

東京都都市整備局が所有するこれまでの特定街区制度運用基準^[8]によると、特定街区制度の改訂とともに公開空地として適用できる空間形態が年々幅が広がっていることがわかった。初版となる1回目(1964年策定分)以降、様々な空間が適用可能になったが、屋上緑化を除き認められている公開空地は、地下12mから地上12mの範囲内である。これにより公開空地が足元のみ広がることや利用が進まない空間となっていると考えられる。

このような中で本研究で扱う対象敷地は、特定街区制度適用事例が多く林立している「西新宿」とする。



(図2) 特定街区制度の公開空地設置位置と適用事例の一例

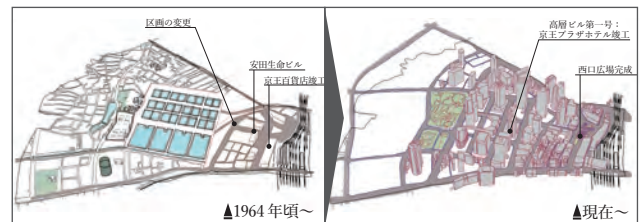
■第2章 西新宿の現状把握

□2-1 西新宿の成り立ち

西新宿に特定街区制度による都市開発が進んだ経緯は、1965年に淀橋浄水場の移設が大きく関わる。移設による大規模な都市開発が可能なることから、急速に開発が進み、利便性を重視した街区割が整備された。街区の建設時には特定街区制度を適用させることで、容積率等の緩和措置が受けられ、収益もしっかり確保できる点から都合が良かったということが一つの理由としてあげられる。^[9]

□2-2 複層化した西新宿の背景

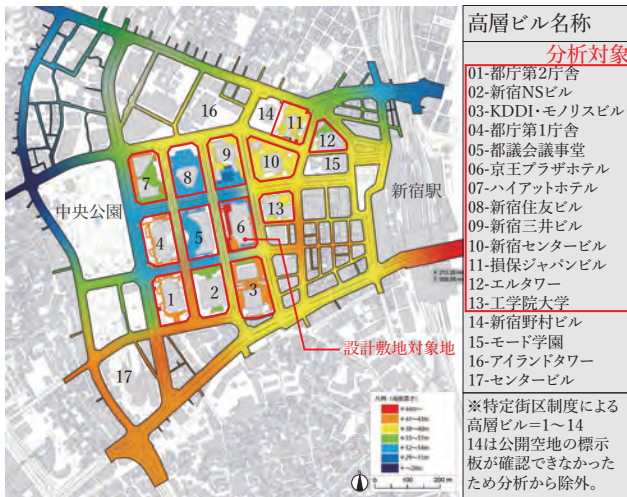
西新宿の特徴として高低差が多くあり複層化(様々な海拔レベルが上下に交差)していることが挙げられる。その背景として前項でも述べたように淀橋浄水場があったことから、池の深さを利用した開発が無難であったことが大きな要因として挙げられる。他にも交通のスムーズ化を目指した都市開発であったことなどが挙げられる。^[10]



(図3) 西新宿の変化図(1964年~現在)

□2-3 西新宿にある公開空地の実態

各街区にある公開空地は前面道路からのアクセスが容易にできる。しかし、高低差があるため、各街区の公開空地同士は分断され、高低差が活発な利用の障壁となっていることが課題である。



(図4) 西新宿エリアの街区と周辺道路の海拔変化

第3章 分析

3-1 分析対象

西新宿にある特定街区制度を適用している街区のうち、公開空地等の標示板設置が成されている13の街区を調査対象とし、分析を行う。(図4の赤枠の13街区)

3-2 分析概要

公開空地が利用されるためには接道からの「抵抗感がない」ことや「入りやすさ」が大きく関わると考える。そこで複層化による立体的な公開空地の形状や街区へのアクセス数等と滞留・移動などの利用状況を照らし合わせ、利用しやすい公開空地について西新宿の現状から分析する。^[1]

3-3 分析データシート内容

現状の各街区において、公開空地の形状・利用状況・歩道からの見え方等を把握する。現状の利用状況についてサーベイを行い、滞留と移動の2つの行動パターンを各エリアから把握する。これらの情報を基に、歩道からの入りやすさについて考察した上で、空間の形状と利用状況を反映させた公開空地のパターン化を図る。

3-4 分析の考察

表1では各街区を平均5つのエリアに分類し、平面の形状・公開空地の利用状況を分類したもので、一部の街区の結果を載せる。形状をI型とロ型で分類し、人の滞留と移動を○×で分類する。分析結果として「ロ型の空間」かつ「ベンチや縁石がある」場所では人の滞留と移動が他と比較して多い傾向にある。またI型の空間では滞留に比べて移動が顕著に多いことも分かった。歩道からの見え方では、人の様子が感じられるものは空間へ入りやすく抵抗なく利用できる傾向がある。入り組んだ形状の場合、視界が通らないことから禁止されている喫煙による滞留が見られ、新しい課題が分かった。

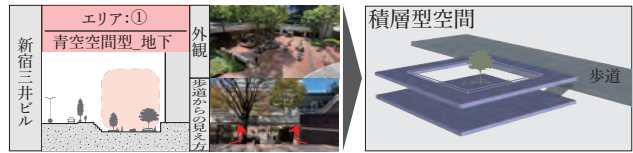
(表1) 空間形状と利用状況の分類

	都庁第2庁舎	ハイアットホテル	新宿住友ビル	新宿三井ビル	エルタワー	センタービル
①	□ ○ ○	□ ○ ○	□ ○ ○	□ ○ ○	□ ○ ○	□ ○ ○
②	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×
③	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×
④	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×
⑤	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×	□ × ×

凡例: □ 平面形状 [I型またはロ型] で表現
○ 滞留 [計測時に8人以上いる場合: ○とする。]
× 移動 [計測時に30人以上いる場合: ×とする。]

3-5 公開空地の空間の再構成

表1の赤枠のエリアにおいて滞留と移動が他と比べて多くあるため、この公開空地を再度詳細に分析し、そこから空間パターンを再構成する。図5は新宿三井ビルの①エリアを再構成した例である。



(図5) 空間の再構成一例：新宿三井ビルの①エリアを対象として

第4章 提案

4-1 制度提案

現状の特定街区制度では足元のみ公開空地確保を定めているのに対し、本研究では「ビルの中間階以上に公開空地を設ける」ことを可能にする制度改正を行うことで都市全体を自由に行き来できる提案を行う。具体的には公開空地確保による容積率の緩和のパラメータとなる「有効係数」について、上層部への公開空地設置と利用を促進する最適な値の提案を行う。

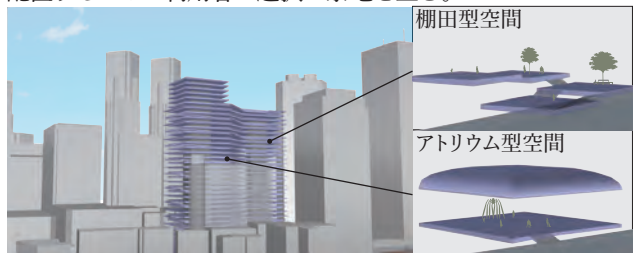
4-2 設計提案

4-2-1 設計敷地

西新宿の中央に位置する「京王プラザホテル」が建つ敷地を選定する。この敷地に提案を行うことで、公開空地の利用促進とビルを含めた都市の回遊性を生む拠点となることを期待する。

4-2-2 設計手法

第3章の分析結果より、滞留に適した公開空地と移動に適した公開空地を緩やかなスロープで繋ぎながら高層ビル全体に配置する。歩行者からの視線を重視するため、物理的につながることに加え、視線として次の公開空地が垣間見えるように繋がることを意識する。様々な特色を持った公開空地を配置することで利用者へ選択の余地を生む。



(図6) 設計パース

終章 終わりに

結論

本研究では公開空地の制度を調査し、西新宿を対象として公開空地の調査分析を行った。そこから制度提案と設計提案を行うことで、現状では人々の利用が進まなかった公開空地を進んで利用したくなる空間へ変えるような提案ができた。更にビルの足元のみ解放されている公開空地をビルの上層部でも適用できるような手法を考案することにより、新たな公共的な居場所という役割をビルを含めた都市が果たすことができるようになる。本研究により今後の新たな都市像を担うことができる制度の考察を行うことができた。これから更新する建物に対して一つの指針になることを期待する。

参考文献

- [1] 東京都都市整備局 都市開発諸制度とは 2021年3月31日 (URL: https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/description_1.html)
- [2] 東京都都市整備局 (2021/03/31) 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」
- [3] 東京都都市整備局 (2021/03) 「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」
- [4] 東京都都市整備局 (2020/12) 「東京都高度利用地区 指定方針及び指定基準」
- [5] 東京都都市整備局 (2021/03) 「東京都特定街区運用基準」
- [6] 東京都都市整備局 (2021/01) 「東京都総合設計許可要綱」
- [7] 東京都都市整備局 (2021/03) 「特定街区プロジェクト一覧」 (URL: https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/list_tokute.html)
- [8] 東京都都市整備局 (1964-2021) 「東京都特定街区運用基準」 (東京都都市整備局が現在保持管理している計画標準)
- [9] 新宿副都心建設公社 (1959/05) 「新宿副都心建設公社 事業史」共同印刷株式会社
- [10] 東京都新宿区教育委員会 (1984/03) 「地図で見る新宿区の移り変わり 淀橋、大久保編」共同印刷株式会社
- [11] 長濱圭一 (2005) 「総合設計制度による公開空地の公開性に関する研究」日本建築学会関東支部研究報告集 p.181-184