公開空地の立体的展開による公共空間の創出 -西新宿高層ビル群における公開空地の考察を通して-

建設工学専攻(修士課程) 建築設計研究

阿部 實子 ME20008 指導教員 山代 悟 担当教員 岡野

■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間による"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

事前に開発エリアが指定 23 区内で比較的広範囲に分布

□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。四個

都市開発賭制度											
目的	市街地環境の向上に 誘導を図る制度	也の整備と維持管理 環境性能の確保									
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 <mark>公共的な貢献</mark> 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再開発等促進区を定め る地区計画	● ②高度利用地区	● ③特定街区制	腹	● ④ 総合設計制度						
根拠等		都市計画法、建築基準	去		建築基準法						
許可決定 する部門		都市計画に位置付けられるもの →都市計画審議会にかけ都市計画決定	1		建築基準法に基づく許可によるもの →建築審議会にて許可						

(図1) 大枠制度と4制度の分類と特徴

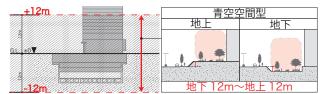
中心の区に集中した分布

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『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 り公開空地が足元に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

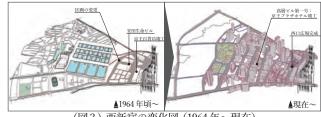
□2-1 西新宿の成り立ち

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。

「

□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(様々な海抜 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抜変化

■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。[11]

□3-3 分析データシート内容

現状の各街区内において、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

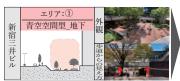
表1では各街区を平均5つのエリアに分類し、平面の形状・ 公開空地の利用状況を分類したもので、一部の街区の結果を 載せる。形状をⅠ型とロ型で分類し、人の滞留と移動を○× で分類する。分析結果として「ロ型の空間」かつ「ベンチや 縁石がある」場所では人の滞留と移動が他と比較して多い傾 向にある。またI型の空間では滞留に比べて移動が顕著に多 いことも分かった。歩道からの見え方では、人の様子が感じ られるものは空間へ入りやすく抵抗なく利用できる傾向があ る。入り組んだ形状の場合、視界が通らないことから禁止さ れている喫煙による滞留が見られ、新しい課題が分かった。

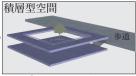
(表1) 空間形状と利用状況の分類

(女工) 工門がいて行門がんりカ原												
	都庁第	第2庁舎	ハイ	アットホテル	新征	宿住友ビル	新宿	三井ビル	ı	ルタワー	セン	タービル
1	П		1	00	П	00	П		11	××	ПΙ	××
2	1	××	П	00	П	00	П	×O	1	×O	ПΙ	×O
3	1	× O	1	××	П	00	ПΙ	×O	ı	×O	I	××
4		××	1	××			П	××	П		ПΙ	×O
(5)		\times \times	1	× O				ı ×O	I	××	1	×O
		平面形状 [1型またはロ型] で表現										
		<u></u>										
	│凡例: │_ 型			ᅟ	Oor × 移動[計測時に30人以上いる場合:○とする。]							
		17 6173	•	<u> </u>								

□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

□4-1 制度提案

現状の特定街区制度では足元に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。

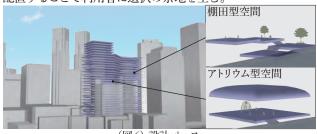
□4-2 設計提案

□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に選択の余地を生む。



(図6) 設計パース

■終章 終わりに

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る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 ができると考える。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。

- [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」(東京都市整備局が現在保 持管理している計画標準)
- 行目理じている日間時平り [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
- 八川市時代入出 [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