

東京圏中心部の空地生成に関する研究

—都心 6 区を対象として—

建築学専攻
建築設計研究

MJ21084 田中 翔平
指導教員 西沢 大良

序章：本論について

0-1 研究背景

世界最大の都市圏人口を誇る東京圏⁽¹⁾の中心部では、土地の高度利用が特に求められている。しかし、容積緩和を伴う「高度利用地区」など⁽²⁾の設定により超高層ビル群が建設される一方で、その足元では至る所にコインパーキング（以降コインPとする）などの低利用敷地が存在することも事実である。コインPは再開発を待つ間の暫定的な用途として発生する。しかし、中には数十年にも及ぶ長期的なものや、領域的に集積しているものも存在する。

0-2 研究目的

本研究では、コインPなどの駐車場化した敷地と未利用地を空地^(注1)、また公園・墓地・田畑をオープンスペースと定義し、開発圧力の高い都心 6 区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・豊島区）を対象に空地の発生状況と空地化の背景を研究する。空地を対象とした研究では「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究/国土交通政策研究所/2015」などがあるが、多くは土地基本調査などの統計データを用いたマクロな視点からのものである。そこで本研究において、実地の空地観察を伴った敷地単位の分析を行うことで空地生成の構造的背景に迫り、空地の変容過程を明らかにする。さらに調査の段階で発見した空地の集積地域に対して、空地化を伴う現状の開発手法に代わる提案を行う。（注1：空地は用途別に商用P・非商用P・未利用地に分類した）

第 1 章：東京圏の中心部における空地の現況と経年変化

本章ではまず、対象地域の全範囲（都心 6 区総街区数 13563）について、Google Earth の最新の衛星画像に基づき、現況の空地などをプロットし、空地の分布傾向を明らかにした。続いて千代田区と中央区について 1997 年から 2022 年まで 5 年おきに空地をプロットしその経年変化について都市開発諸制度の適用範囲と照らし合わせながら考察した。

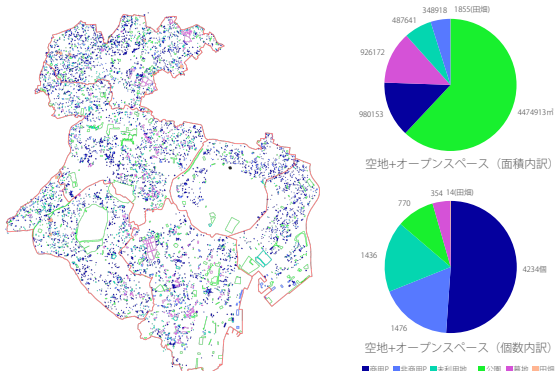


fig1-1：空地プロット図_2022 年と個数・面積の内訳（筆者作成）

	総街区数	空地街区数	空地数	空地街区の平均空地率
千代田区	1384	442	648 個	10.6%
中央区	1825	533	728 個	11.5%
港区	1974	651	1151 個	12.0%
渋谷区	2356	854	1229 個	9.5%
新宿区	2805	1030	1653 個	9.3%
豊島区	3219	1191	1764 個	11.0%
6 区合計	13563	4701	7173 個	10.5%

fig1-2：都心 6 区の現況空地データ（筆者作成）

1-1 空地の共時的分析

現況の空地プロットの結果より、都心 6 区に存在する空地街区 4701 箇所が、総街区数 13563 箇所の 35%に達するという低くない比率と、それが都心 6 区にあまねく存在するという事実（千代田区 442 街区/中央区 533 街区/港区 651 街区/渋谷区 854 街区/新宿区 1030 街区/豊島区 1191 街区）が明らかになった(fig1-1 及び fig1-2)。これは空地が局所的かつ短期的な現象というより恒常的に生じ続ける存在と化していることを意味する。また、空地とオープンスペースを面積・個数の点で比較すると、大規模な公園の影響から面積としては公園が 60%超、空地 3 種の合計が 25%となっている。対して、個数の点では商用 P のみで 50%超、3 種の空地の総数は空地+オープンスペース全体の 86%にのぼる。（fig1-1）

1-2 空地化の通時的分析

通時的分析においては、経年のプロットと都市開発諸制度、さらに市街地再開発事業の計画決定年代などを重ね合わせてみることで、再開発と空地化の関連性が明らかになった。市街地再開発事業は確定したプロジェクトであるのでその範囲内では確実に空地は消滅するが、それに伴い設定される高度利用地区などの都市開発諸制度の適用範囲は市街地再開発事業のそれを大きく上回る。それにより都市開発諸制度の適用範囲内ではあるが市街地再開発事業の域外となる地域において、再開発計画はないがその機運の高まりから空地化が進行するといった状況が発生している。

第 2 章：空地病街区と空地集積

2-1 データシート 一街区単位での空地分析

第 2 章では街区単位での空地分析を行うためにデータシート（以下 DS）を作成した。空地化の深刻度を表す 5 項目の指標（空地年数・街区内部空地面積の合計値・空地数・空地率・未利用床面積）を用いてレーダーチャートを作成し、それらを「空地年数」に着目して時系列的に並べ深刻化の系統を分類した。（fig2-1）

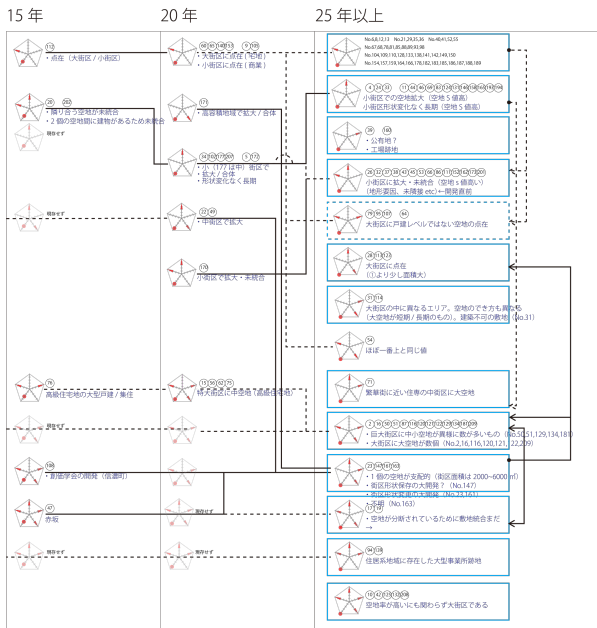


fig2-1：レーダーチャートの系統分類（筆者作成）

その際、「六本木ヒルズ」など都心部の大型再開発における用地取得から建設工事開始までの期間を参考⁽³⁾に、空地年数 15 年以上を「長期的空地」と定義した。類型化の結果、5 項目の指標の相関関係が明らかになり、空地年数以外の 4 項目の値から「長期的空地」が立地する街区を推測できることが判明した。この法則を対象の全街区に適用してみると、都心 6 区では少なくとも 768 街区（都心 6 区における空地街区 4701 の 16%）が空地年数 15 年以上の空地を抱え込む長期的な空地街区であると推定できる。つまり、従前の開発手法の結果、一定数の長期的な空地を発生させてしまっているということである。また空地数と空地年数との高い相関関係（空地数が 3 個以上の街区の 90%以上が空地年数 15 年を超える空地を内包する）から長期化と集積化が一体となって進行する現象であるということもできる。つまり、長期的空地化は単体の敷地にとどまる静的な現象ではなく、街区内の空地数やその合計面積を増加させるような方向で進行する動的な現象だということである。

2-2 空地病街区

系統分類により明らかになった深刻化のパターンから、その終局点（空地年数 25 年以上）に位置するものを「空地病街区」と名づけた。空地化それ自体は、再開発に際して敷地再編を行う場合などは避けることができない自然現象のようなものである。但し、空地病街区では空地が街区に占める面積や時間的影響から、もはや街区が正常に機能しているとは言えない。そのような街区では、空地は再開発待ちの暫定的な用途ではなく半ば定常的な存在と化してしまっている。

2-3 空地集積

空地が満遍なく広がる都心 6 区の中には、空地が異常に集積する街区群が存在する。街区形状やそこで発生している空地の類似性から、それらはどれも偶然空地が集まっているというよりも、ある領域性を持った地域であることは明らかである。本研究ではそれを「空地集積」と呼ぶ。空地集積は港区芝 3 丁目・港区元麻布 1 丁目・新宿区百人町 3 丁目の 3 箇所であるが、集積ごとに発生している空地の種類（空地の規模・用途・形状など）や空地化している街区の性質（用途地域・地形・街区形状など）が異なることから集積化の要因も異なると推察し、個別に文献調査と地域関係者へのインタビューによる詳細な情報収集を行った。空地集積の 1 つである港区芝 3 丁目北四国町西地区のデータを記載する。（fig2-2）



街区面積の合計値：35494㎡
空地街区/全街区：16/20個
空地街区率：80%
空地数：37個
（内訳：商用P：21個（4621㎡）
非商用P：12個（1014㎡）
未利用地：1個（375㎡）
空地面積の合計：6010㎡
平均ΣSv/街区：300㎡
平均空地率：16.8㎡

fig2-2：芝3丁目北四国町西地区の空撮（Google Earth）と空地データ

第3章：設計提案

3-1 対象敷地 — 港区芝3丁目北四国町西地区 —

2021 年春、芝 3 丁目北四国町に「芝のはらっぱ」（以下「はらっぱ」）というポケットパークが誕生した。「はらっぱ」の運営メンバーの方々へのインタビューを以下にまとめる。

北四国町西地区は隣接する東地区が 1997 年頃に再開発された際に再開発の計画が浮上したが、当時 50 代で

あった世帯主の反対によりその計画は頓挫。しかしそれ以降、西地区内ではコインPが次々と発生するようになった。そうした現状を悲しむ声もあり、2021 年にコインP 予定地であった敷地に、住民たちの運営による「はらっぱ」が整備された。但し、このエリアは都心の好立地であることや地権者の意向などから開発を免れることはできない。西地区の住民はその事実を受け止め、「はらっぱ」で、来る超高層の足元に整備されるであろう公開空地のためのシンボルツリーを育生している。

インタビュー後の現地調査では、1997 年頃の再開発計画の頓挫以降に新築されている建築が散見された。しかし空地化の進行はそれに勝る勢いで生じている。再開発計画の具体的な進行がないまま、異常な空地化と建て替えが混在するという複雑な「領域的空地病」を発症している。

3-2 設計提案

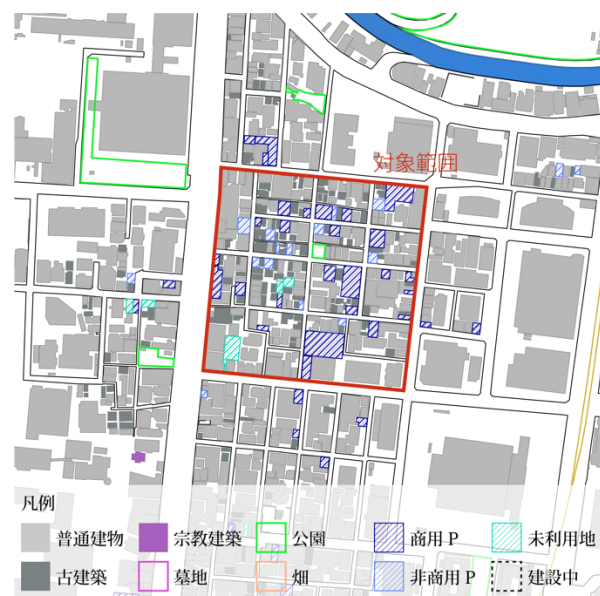


fig3-1：芝3丁目北四国町西地区の空地プロット図(2022 年)

西地区の街区群が周辺の超高層（fig2-2 参照）と同規模の開発が可能な敷地に再編されると仮定すると、高度利用地区に指定された場合の容積率の限度は 809%に上昇する。来たる再開発をこの規模で想定した際に、既存の敷地割や街区形状を残す提案を行う。既存の敷地割や街区形状を保存した開発手法が実現できれば、敷地再編に伴う空地期間が発生しないというメリットがある。また、容積率の緩和を得るための条件である公開空地や育成用途などは、思想的には必ずしも新築で実現される必要はないプログラムである。住民主導により既に整備されている「はらっぱ」を手がかりに、大規模なビルの新築を待つことなく、既存の空地化した敷地に対して駐車場に代わる暫定的な用途を次々に挿入していく。そしてそれらの集合により目標の容積率を満たす建築の提案を行うこととする。

主要参考文献

- (1) Demographia World Urban Areas & Population Projections/2019
- (2) 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 / 東京都都市整備局 / 2020
- (3) 江戸→TOKYO 成り立ちの教科書 / 岡本哲志 / 淡交社 / 2017
- (4) 東京の空間人類学 / 陣内秀信 / ちくま学芸文庫 / 1992
- (5) 現代に生きるまち / 佐藤滋 + 街区環境研究会 / 彰国社 / 1990
- (6) 港区史 通史編 近代 上・下 / 港区役所 / 2022
- (7) 空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究 / 国土交通政策研究所 / 2015
- (8) 再開発マップ / 公益社団法人全国市街地再開発協会 (<https://www.uraja.or.jp/map/>)