

東京都総合設計制度による公開空地の空間特性

東京都山手4区を対象にして

The characteristic of public open space by the comprehensive building system.

-A study of Yamanote, Bunkyo, Toshima, Shinjuku, Shibuya, word-

05-04278 遠藤智英 Tomohide Endo

指導教員 土肥真人 Adviser Masato Dohi

第1章 はじめに

1-1 背景と目的

住民にとって道路やオープンスペースは単なるボイドではなく活動に満ちた場である。総合設計制度や特定街区で与えられる公開空地は「市街地環境の整備に資する」と定められおり、付与された面積分の単なる空地として機能するだけでは問題と考えられる。設置された公開空地と従前のオープンスペースとの整合性や相乗効果が期待される時、公開空地の設置が意味を持つと言える。

本研究では総合設計制度に着目し、出来上がった公開空地が従前のオープンスペースとどのような関係にあるのかを調査し、その実態を解明することを目的とする。

1-2 先行研究と本研究の位置づけ、論文構成

論文構成は図 1-1 のようになっている。

先行研究はまず、総合設計制度を中心とした都市開発制度について、総合設計制度を導入した集合住宅の当該住民と周辺住民の意識の差を明らかにしたものの、市街地住宅総合設計制度を対象としその住宅供給の考察を行ったもの、高容積ビルを周辺の市街地との整合性の視点から分析したもの、総合設計制度の特定行政庁による市街地の整備改善イメージを明らかにしたものがある。次に公開空地をテーマにしたものとしては、公開空地の平面形態と接道形態から歩行経路の類型化を行ったもの、公開空地の利用実態と計画コンセプトに関するもの等々あるが、公開空地と周辺のオープンスペースの整合性をみた研究は管見ではない。

第2章 総合設計制度の理念と現在の東京都における運用方針

東京都では1976年の制度導入以来、特に市街地における住宅の供給を目的とした改正が行われている。本章では制度創設の経緯・理念を明らかにすることで、本制度を概観する。

2-1 総合設計制度の経緯とその理念

総合設計制度創設にむけて1970年に発足した委員会を運営していた「日本建築センター」の出版物「建築基準法に基づく総合設計制度の解説」を利用し、その理念を抽出し、また同書の1996年度版と照らし合わせ得られた言説からは、総合設計制度創設以前の特定街区制度に比べ運用の手続きが簡略であるということを目とすることが、特定街区制度が当時開発に主眼をおいたものになってしまったこと、公開空地には容積制で得られる空地より明確なメリットが必要であることがわかり、制度の創設は、開発のためではなく市民のアクティビティーのための市街地整備の精神があることが分かった。

第3章 東京都総合設計プロジェクトの整理・分析

本章では東京都の制度導入以降の運用実態を概観する。

3-1 研究の方法

データには東京都が公表している総合設計プロジェクト一覧を用いる。対象は一覧に記載される、都内において1976年から2007年までに許可されたプロジェクト637件とし、地図を用いてプロジェクト全体の空間的な整理分析を行う。全体の件数推移は図3-1のようになっていた。

3-2 プロジェクトの空間的整理・分析

図3-2に東京都中心部における許可件数の年次推移、敷地規模別の分布、公開空地規模別（公開空地面積/敷地面積）の分布全体のプロジェクトの増加傾向を示した。

都心三区以外に関しては「整備区分」とプロジェクトの件数に関連が見られた。しかし空間的に整理してみると、次第に都心三区外へのしみだし、次に幹線道路沿いの開発が確認できた。また下町地域に比べ、山手地域ではコンスタントな開発が現在まで続いている。敷地規模に関しては年代による影響が目立ち、初期には全体として最小規模のプロジェクトが多く存在し、90年代に入るとそれより大きな規模のプロジェクトの許可の増加が読み取れる。続いて、2000年以降再び最小規模のプロジェクトの増加が非常に目立つ。「行政区域」(地域)による立地プロジェクトの類型への影響が強く下町においては90年代の中から大規模のプロジェクトの増加が目立つ。都心三区の中でも臨海部は中規模のプロジェクトが同様に増加している。臨海部では特に中央区新川・佃島地区においては大型のプロジェクトが初期から許可されている。またそのサイズのプロジェクトは都心三区においてはほぼ皆無である。プロジェクトの敷地規模は従前の市街地の街区や敷地のスケールに大きく影響されることが原因と考えられる。

プロジェクトの職住近接ゾーンへのしみだしは、ある程度の敷地規模をもっている上、公開空地の規模も40%以上のものが多い。しかし、最近でも許可件数を増加させる山手地区のプロジェクトは敷地規模が小規模かつ公開空地規模が20% 40%の物が多い。

図3-2 都心部におけるプロジェクトの分布

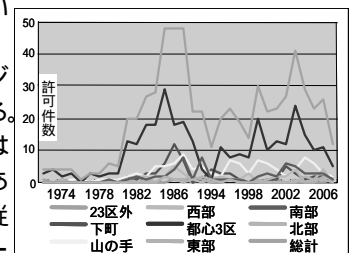
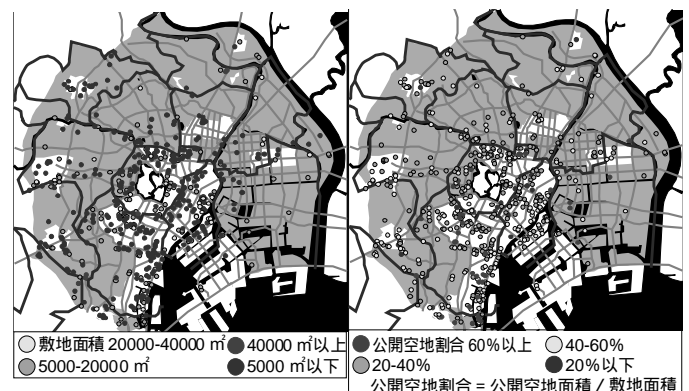


図3-1 プロジェクト件数の年次推移

第4章 山手4区における総合設計プロジェクトの空間特性

山手4区を対象として、制度により付与された公開空地の空間的特性を明らかにする。

4-1 分析方法

現地調査を行い確認できた69件に対し地図分析を行う。分析項目としては、公開空地の平面形態、街区形態、道路ネットワークの変化、公開空地の設置される市街地を街割りで分類する。最後に公開空地および街区の形態と付与される市街地の形態分類を用いクロス分析する。

4-2-1 平面図から見る公開空地の形態

分析対象69件の平面形態の類型化を表4-1に示す。分類結果は図4-1になった。Oタイプの公開空地が36件と全体で一番多くを占める。Complex-S (CS) タイプは広場状の役割を果たすと考えられ、街区の辺上同士の歩行経路のネットワークを自由に形成

Type分類	図例	説明	具体例	件数
-Type		公開空地を一边もつ		1
-Type		公開空地を二边にもつ		2
L-Type		三边に公開空地が連続配置		7
U-Type		三边を公開空地とする		15
O-Type		公開空地が囲む		36
Complex-S		建物が複数あるなど形状が複雑		8

表4-1 公開空地の平面形態の分類

Type分類	図例	説明	具体例	件数
-Type		街区の一角を敷地とするタイプ		17
-Type		街区の対辺二边に接するタイプ		29
-Type		街区内の一角に他の敷地を残すタイプ		2
-Type		街区を完全に敷地とするタイプ		13
Complex-B		街区内に他の敷地を複数残すタイプ		8

表4-2 街区形態の分類

4-2-2 公開空地と立地する街区の関係

街区との関係性には表4-2を用いる。特に平面形態のCSタイプとComplex-B (CB) タイプのどちらかに当たる14件のうち、どちらにも当てはまるものが5件、またCSタイプの平面形態をもつ公開空地のうち、CBタイプ以外の街区形態の3件はみなタイプの街区形態をもっているということが分かった。(図4-2)

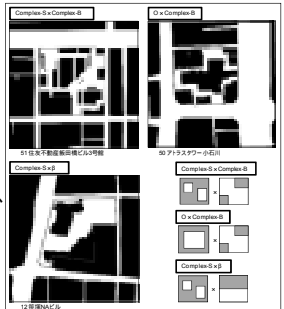


図4-2 公開空地と立地する街区の関係(Complexタイプ)

4-3 街割りの形態

分類は、道路率の測定、街区数のカウントを用いて行った。、で求めた道路率と街区数を用いて散布図を作成し(図4-3)、4分類で公開空地が設置される市街地を分類した(図4-4)。分類結果を見ると、幅員の狭い道路が密に走っている細街路型の街割りが想定されるBタイプが33件と半数近くを占めていることが分かった。

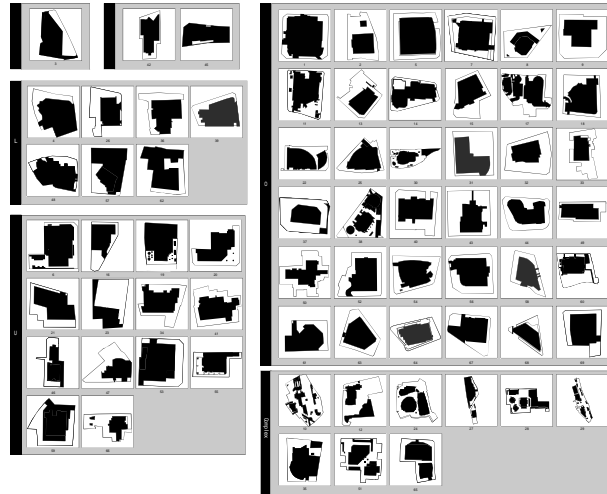


図4-1設置する公開空地の平面形態の分類

次に多いのがDタイプの20件で、幅員の狭い道路が疎に走っている街割りとして想定されているものである。したがって、公開空地69件のうち53件が道路率

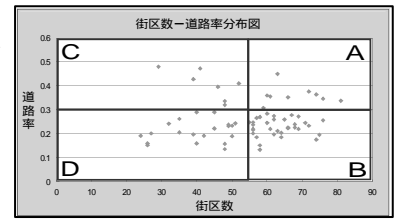


図4-3 街区数-道路率分布図

0.3未満の市街地において設置されていることがわかった。また幅員の広い道路が密に走っていると想定されるAパターンは9件、幅員の広い道路が粗に走っていると想定されるCパターンは7件だった。

4-4 クロス分析

公開空地の形態と街割りの形態のクロス分析を行うと表4-3のようになった。最も多かったのは平面形態がOタイプ、設置される市街地の街割りがBタイプのもので23件存在した。

街割り分類	A				B				C				D				総計
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
平面形態	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
l-type	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
L-type	5	23	2	6	3	4	1	7	3	4	1	7	3	4	1	7	36
O-type	3	4	1	7	3	4	1	7	3	4	1	7	3	4	1	7	15
U-type	2	2	4	8	2	2	4	8	2	2	4	8	2	2	4	8	8
Complex-S	9	33	7	20	9	33	7	20	9	33	7	20	9	33	7	20	69

表4-3 街割り分類と平面形態のクロス分析

第5章 結論と考察

東京都のプロジェクトを概観すると、90年代においては職住近接ゾーン全体への滲みだし、2000年以降は山手地域を中心とした幹線道路沿いの小規模開発が増加している。これらは小規模かつ公開空地の割合が小さいものだった。

山手4区の調査対象とした公開空地の平面形態、街区形態を調べた結果、街区の半分を占める形態のものが一番多かった(29件/69件)また平面形態において、建物が複数棟あるなどして空地の形状が複雑なパターン全8件のうち、街区内に他の敷地を複数残すタイプが5件、街区の半分を占める形態のものが3件で、一つの街区を占有した街区形態のものは一件もなかった。

上記の調査対象の公開空地のうち、道路パターンの変化を見たとき、従前の街区区内での区画道路・袋小路を消失させ、かつ新たな道路形成をしていないものが3件あり、それらは道路率の低い街割グループに全てが設置されていた。

設置する公開空地の平面形態を6分類、設置される市街地の街割りを4分類し、クロス分析すると公開空地が建物の周囲を一周囲む平面形態が、幅員の狭く道路が密に走っている街割り形態の市街地に設置されているケースが最も多かった。(23件/69件)

(参考文献) 財団法人日本建築センター(1971)「建築基準法に基づく総合設計制度の解説」
東京都(2007)「新しい都市づくりのための都市開発制度活用方針」において指定されている、整備の方針を定めた区分で「都心部」「複合市街地ゾーン」「一般拠点地区」「職住近接ゾーン」4分類されている。
分類には藤田・伊藤(2006)の「歩行から見た公開空地のあり方に関する研究」日本建築学会、を利用した。

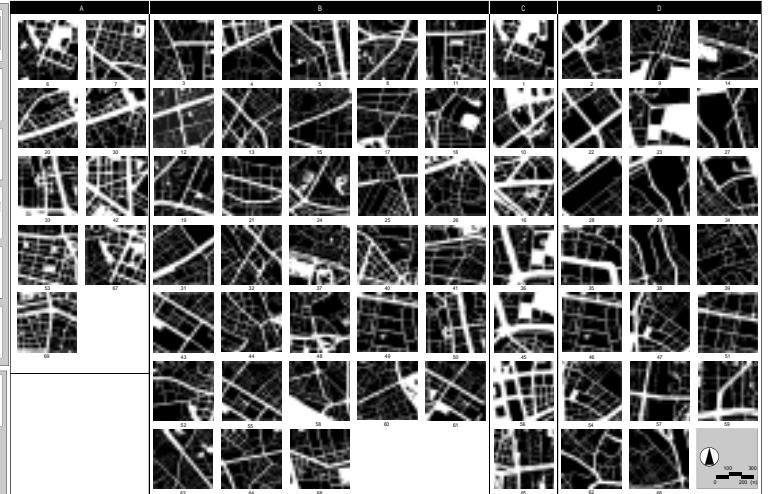


図4-4設置される市街地の分類