

## B112 神田地区における住民主体の地域賦活・景観形成シナリオ形成支援技術の開発

### 戦後における都心建築ストックの更新メカニズムのオーラルヒストリー

#### The Method of Community Based Town and Building Management

饗庭 伸（研究員）・高見澤邦郎（名誉教授）・小迫欣弘（修士課程）・  
齊藤未生（修士課程）

Shin AIBA (Res. Assoc.), Kunio TAKAMIZAWA (Prof.), Yoshihiro KOSAKO (Master  
Course), Miki SAITO (Master Course)

#### ABSTRACT

This study aims to clarify the mechanism of the metamorphosis of high densely area in Tokyo and to establish the governance method of forming urban landscape in high densely area with controlling the order of building plan and elevation.

キーワード：高密度市街地 都市景観 神田      Keywords: High Densely Area, Urban Landscape, Kanda

#### 1 研究の背景と目的

都市空間に建つ建築の形態は、建築基準法により接道の条件と敷地の形で規定される。建物の内部空間の構成は、本来は形態と自由な関係にあるが、建物の規模が小さいほど、密度が高いほど形態に密接に規定される。このように、接道の条件と敷地の形は、都市空間の調和を規定する大きな要因である。

都市空間に建つ建築の形態・内部空間が調和していないのは、①個別敷地の接道条件と敷地形態が不揃いであること（空間の限界）、②そこに設定されている形態規制のルール自体に欠陥があること（空間的調和手法の失敗）、③開発の時期がまちまちでありルールが適用された新しい建物とそうでない古い建物が混在していること（時間的調和手法の失敗）、④ルール自体の変化が早いこと（調和手法の不安定性）のどこかにその原因がある。特に神田地域に代表される小規模な敷地で構成される高密度な市街地では、①②③④の条件が複雑に絡み合っているため、調和なき都市空間が形成されている。このような都市空間を、全面的に建替えるのではなく、既存の建物を活かしたリノベーションを主要な手法として段階的に更新し、そこに「調和」を創出する「空間的・時間的調和手法」の知見を得ること、このような知見を地域の住民が使いこなしていける支援技術を確認することが本研究の目的である。

このような問題意識のもと、これまでの研究において、まず地区計画に代表される「空間的調和手法」の状況と「調和手法の不安定性」の状況を整理した上で、建築ストックの多様性を明らかにし「空間の限界」の実態を見てきた。04年度より、これらの実態を踏まえ、より詳細な実態調査、ケーススタディ、空間的・時間的調和手法のスタディを行っており、本報は05年度に取り組んだ成果を報告する。

具体的には、①地域住民のオーラルヒストリーを通じたより詳細な都市空間の形成要因の解明、②個別の建物のファサードのリノベーションを手段として「景観的な調和」の形成手法の基礎的なスタディ、の2点を報告する。

研究の対象エリアは神田須田町周辺である。地区

の現状はこれまで2回にわたり報告済みのため本報では割愛する。

#### 2 都市空間の形成要因

個人の記憶をベースに、戦後の都市や建築の変化の語り下ろした「オーラルヒストリー」を得る調査を5世帯8名を対象に行い、個別の建物更新の実態を明らかにした。それらを地域全体の年表、地図上で整理を行い、戦後の時代動向とあわせて分析を行った結果、要点として以下のような都市空間の形成要因が明らかになった。

地域では古くから地権者間での不動産権利の売買が盛んであった。特に江戸期に地主による貸家経営が為されていたので、大きな単位の底地を細分化して借地権が設定され、底地権、借地権が個別に売買されている。その売買の意図としては、①借家人、借地人が不動産を確保する意図、②商売で得た資産を不動産化する意図がある。特に②の場合は、「売りに出たところを買う」という傾向が強く、結果として複数の地権者が底地、借地のレベルで混在する現状になった。このように、土地は細分化の傾向にある一方で、底地権者が一定の数の土地をまとめて、中規模のオフィスビルを建設するような、「自律的な動きも少なからずあった。このような自律的な動きは、まとまった土地でないと高容積化出来ない、という規制により生み出されたものであるが、80年代にいわゆる「バブル経済期」に入ると、規制が緩和されて高容積化が可能になるとともに、外部の不動産業者が売買の主要なプレイヤーとして介入するようになり、外部からの他律的な動きに地域は大きく翻弄されることになる。バブル経済期後も傾向は同様であり、不動産の証券化などにより、より他律的な動きが出現している。

このように、バブル経済期の前に、小さいが自律的な土地マーケットが存在していたことが大きな仮説として描出された。今後はインタビューの件数を増やすこと、特に江戸期から続き、地域に居住していない地主層へのインタビューを行うことが今後の課題である。

### 3 景観的な調和の形成手法

街並みのデザイン手法は、①ボリュームや高さの操作、②色彩や素材の操作、③看板や電柱など空間の付属物の操作、④建物と空地の関係の操作、といった手法がある。都心市街地にあてはめると、多くが合意する①②③の根拠を作るとは困難で、また、高度利用が意図されている都心において、①②を規制的に導入することも難しい。ここではそれぞれの建築のファサードに着目し、それらをリノベーションすることによる景観的調和の形成可能性についての基礎的なスタディを行った。

#### 3-1 ファサードの分析

対象地域に現存する建築ストック 511 棟のファサードを「全面ガラス型」「横連窓型」「柱+梁型」「単窓型」「不連続窓型」「避難施設部分型」「避難施設連続型」「木造戸建型」「歴史的建築物型」に分類した(図 1)。最も多いタイプは「横連窓型」であるが、全体の 20% に満たず、「全ガラス型」が 3% と少ない他は、ほぼ 5 ~ 20% ずつを各タイプが占めており、多様化している傾向がある。それぞれのタイプとそれが立地する間口と階数の関係を見ると、「単窓型」「木造戸建型」「歴史的建築物型」は、間口 3.6 ~ 7.2m、2 ~ 6 階建てまでの範囲に分布し、階数が高く、間口が広くなるにつれて「不連続窓型」「柱+梁型」が見られることが分かった。

#### 3-2 ファサードと平面計画の関係

511 棟の建物のうち、平面計画の情報が得られた 88 棟を対象に、柱、屋内階段、EV、屋外階段、バルコニーの位置とファサードの校正との関係を分析した。具体的には動線コアの位置により 3 つの類型化を、柱とファサードと敷地境界との関係により 4 つの類型化を行い、クロスして得られた 12 類型について、3-1 で用いた 9 のファサード類型と対応させて分析を行った(図 2)。

動線コアを敷地の奥に配置させる「後方コア型」、柱とファサードを分離する「柱壁分離型」のパー

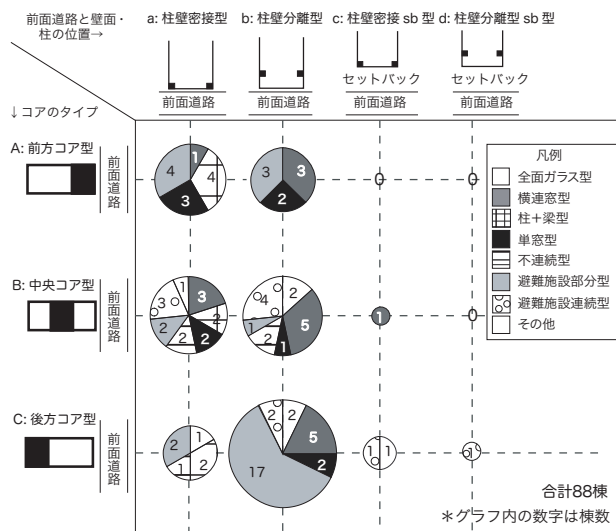


図 2 動線コアの位置と柱壁の位置との関係

ンが最も多く、そのファサードは「避難施設部分型」が多い。つまり、エントランスから奥に動線を引き込み、2 方向避難を確保するために道路側のファサードに避難施設を設けるといった設計が多い。

今後何らかの景観的調和手法を導入するのであれば、この避難施設部分のデザインが、大きな障害になるし、逆に大きな可能性にもなる。避難施設部分型にかかわらず、柱と壁が分離した建物は多く、ファサード部分のデザインのルールを、コアの位置などに注目しつつ組み立てていくことで、一定の景観的調和は実現されるだろう。

#### 4 今後の課題

3-2 までの分析を踏まえて、研究ではいくつかのシナリオを設定して景観形成のケーススタディを行った。基礎的な状況は共通だが、それらを読み込んだ上で、どういったシナリオをそこに適用するかは、そもそも「どういった調和」を目指すのかに大きく規定される。今後の研究課題としたい。



図 1 ファサードの構成と概要(左)、その分布(右)