

押上通り沿道密集市街地更新計画

—道路整備・拡幅に伴う沿道の高容積を利用した敷地の共同化と段階的建替え—

A renewal project of congested areas on Oshiage St.

- Cooperating site and stepwise reconstruction using high volume on the road accompanied by a road planning and widening-

指導：佐藤光彦 准教授

M9013 大野佑太

0、はじめに

現在も木造密集地域の整備と、防災の観点から見た道路整備は、東京区部における重点課題である。本計画は、道路と細分化された敷地の現状に対し、敷地の共同化と共同住宅の設計を通して、防災性の向上と街並みや地域社会形成の観点からのまちづくりを目指すものとする。

1、計画の背景

1-1、木造密集地域における道路整備

木造密集地域では、街区内の4m以下の道は各敷地への接道義務のために4m以上の道路への拡幅が必要とされる。また、延焼遮断帯を形成するために幹線道路に面する地域では、道路の大規模の拡幅や、沿道建物の不燃化・建替えが多く地域で誘導される。現状11ある全ての重点整備地域では計22の優先整備路線を含んでおり、道路整備と市街地整備の両問題を抱える地域が多く残る。

1-2、敷地の共同化・共同建替えの促進

接道義務を満たさない敷地や、道路の拡幅によって敷地面積が減少する場所では、街区整備や住環境の向上のためにも、隣接する細分化された宅地同士での敷地の共同化が求められる。

1-3、街並みから見た現状の整備方針

市街地再開発は密集市街地の整備・道路など公共施設を整備するための解決手法と言えるが、高度利用・高容積にして事業費を捻出するために、従前と比較して巨大なボリュームが現れる。一方で個々による沿道建物の建て替えは、沿道側が高度利用・高容積に用途地域が指定されるため、後背地に対して無関係に建ち上がる現代の都市像をつくりだしている。



fig1. 木造密集地域での再開発事例 (京成曳舟駅前東第二南地区)



fig2. 個別更新による延焼遮断帯の現状 (写真: 墨田区, 明治通り)

2、計画の目的

2-1、沿道側と後背地側の良好な相互関係の形成

ガワとアンの都市関係において、沿道側の建築が、高さ・形態・外観において急に無秩序に建つことが、住環境や街並を乏しくさせる要因と捉え、沿道側と後背地側の用途地域や規制の違いを利用した建て替えの更新を計画することで、両者の新たな関係性を提示する。

2-2、共同化による住環境整備の指針表示

道路拡幅時や未接道敷地の整備には、段階的に行う複数敷地の共同化による小規模敷地での開発が有効と言える。従前の権利関係が複雑である難点はあるが、共同化によるメリット・連鎖的に出来上がる街の全体像を設計で示すことが重要であると言える。

2-3、従前の住環境やコミュニティを継承した開発

一度従前の状況をクリアランスにして行う再開発はそ

の場所だけではなく、再開発敷地周辺との関係性をも一変させる要因となる。個別建て替えでの更新の問題点を解決し、小規模の共同化による更新手法を、大規模な再開発と自然発生的な街の現れ方との中間に位置づける。

3、計画対象地域及び敷地選定

次に挙げる敷地の問題点を含む対象地域として、墨田区押上通り沿道における押上・京島地区を選定する。

- 木造住宅密集地域整備事業が行われている
- 拡幅の計画のある優先整備路線に面する
- 街区全体での再開発や沿道と一体的な整備計画がない
- 沿道と後背地側で用途地域等の規制が異なる

3-1、対象地域概要

墨田区押上・京島地区は、現在東京スカイツリーの建設が進む押上・業平橋駅前の北東に位置し、押上通りを挟むように重点整備地域・整備地域に指定されている。優先整備路線である押上通りは拡幅の対象となる900mの区間が未整備で、現状両側1車線・11mの道路を両側2車線・20mに道路両側を拡幅する計画となっている。



fig3. 押上・京島地区周辺現状

3-2、押上通りの拡幅事業における問題点

押上通りの道路計画と共に沿道建物を一体的に整備する事業予定はないため、既存の沿道建物の大半がその後の居住や建替えに有効な面積を確保できず、新たな居住先や商店の移転先が決まっていない。



押上通りの現況と拡幅部 狭小・不整形な沿道敷地 沿道に点在する商店

3-3、進まない木造密集市街地整備

通りから一步入った木造住宅密集地では、幅員4m未満の道が多く残っており、これにより道路と接続していないため個別の建て替えができない敷地が多く残る。防災の観点から、個別での建て替えや助成事業だけの対応では限界を迎えている。

	H8	H18		H8	H18		
棟数	332	363	+31	不燃領域率	49%	54%	+6%
敷地面積	63.9 m ²	64.5 m ²	+0.6	建ぺい率	45%	47%	+2%

fig4. 京島2丁目の戸建住宅棟数と一件当たりの敷地面積

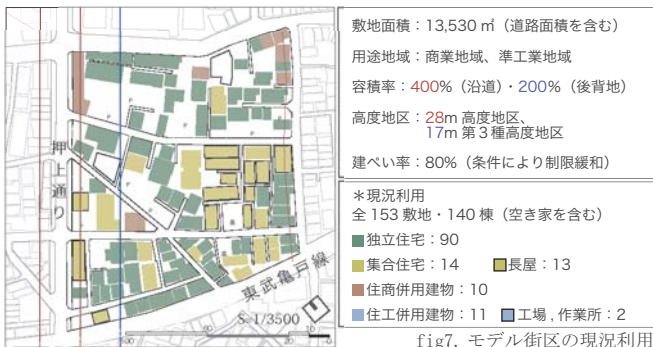
fig5. 京島地区の不燃領域率・建ぺい率



fig6. 二項道路と空地

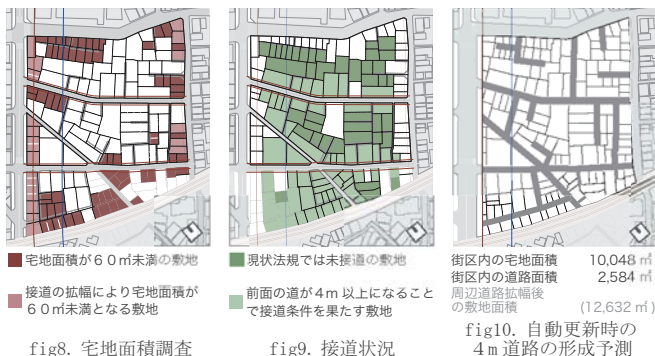
3-4、設計対象街区

本計画では押上通りに接し、低層の建物の集まって構成され、密集度・老朽化した建物が多く、先行して行うべき街区 (fig.7) を設計対象とする。また、南東側の4m幅の道路も6~8mへの拡幅が望まれている。



3-5、街区内の敷地割における問題点の抽出

建て替えと街区内の敷地分析 (用途・敷地面積・延床面積・建ぺい率・接道条件の調査) のためサンプリングと調査を行った。墨田区が定める宅地面積の最少規模 60 m² を満たしていない敷地が多く残り (fig.8)、街区内部の敷地はほぼ接道条件を満たしていないことがわかる (fig.9)。強制的に接道条件を満たすために前面道路を拡幅すると、街区内に歪に道路が現れ、道路面積が増えて宅地面積が余計に小さくなるため効果的でない (fig.10)。



4、計画の概要

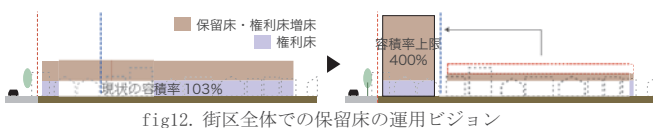
4-1、更新後の街区の設定

拡幅される押上通りから垂直方向に両側通行の通り抜け道路を整備し、主に3つの街区に分ける。これらの軸となる道路に接続する形で、共同化する敷地を選択する。この敷地を段階的に建て替えることで、1. 地域内での移転および建て替えの実現 2. 未接道敷地の解消・街区内の道路面積の抑制を目的とする。



4-2、開発後の街のボリューム

それぞれの敷地の場所で保留床を最大限に高密度化してつくる開発や運用によって住環境を悪くさせるのではなく、沿道部分の高容積を利用することで、低層部分の場の特性を残しながら、より沿道の役割を強くさせる。

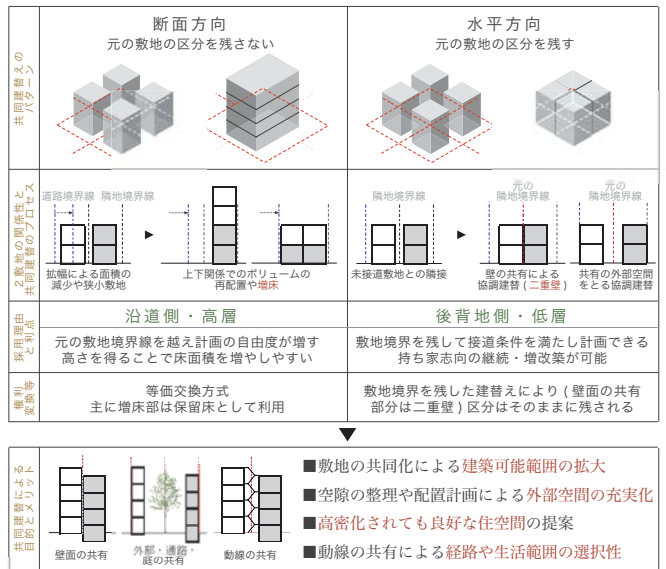


4-3、事業組織

4-1・4-2のように街区全体での建替えビジョンの設定や、複数敷地の共同化による建替えを行うために、まちづくり会社がコンサルタントとして敷地の所有・統合・運営に参加し、権利者と共同保有する形をとる。

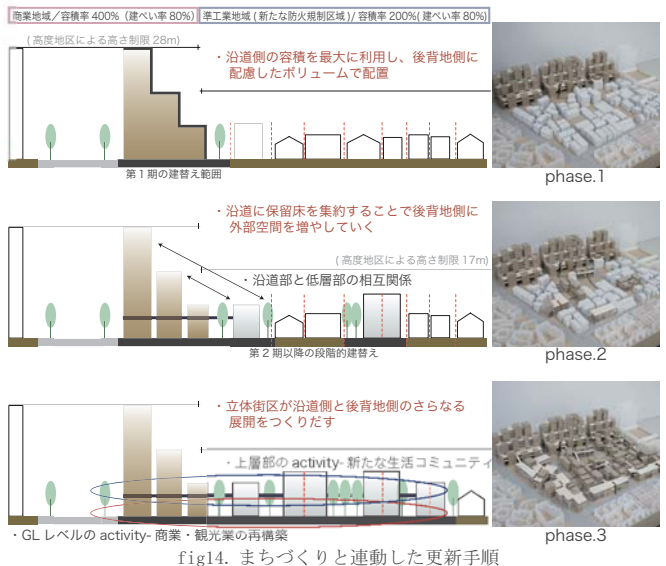
4-4、共同建替えの手法

複数敷地を共同化して共同住宅の建替えを行う際、元の敷地境界を残さず建替える方法と、元の敷地の区分はそのまま残して建替える方法の2つに分けられる。本計画では両者の特性を沿道・後背地側、高層・低層に分けて利用し、全体としての共同建替のメリットを示す。



4-5、段階的更新計画に伴うまちづくり

更新の順序として、1. 現状から、はじめに押上通りの拡幅を契機として沿道から整備を行う。沿道側の高容積部分を利用し、一時居住のための住居やまちづくりのためのプログラムを挿入する。2. これによって後背地側の建て替えを待つ間においてもまちの中での資本の循環を生み、合意形成のできた場所からの段階的な更新を可能にする。3. さらに更新によって建築自体も繋がることで、この地区や他の既成都市には無い新たな上層部のアクティビティをつくりだす。



5、沿道側（第1期）の設計概要

5 1、後背地側とのつながり（配置・動線計画）

沿道側の建て替え範囲は、押上通りから20mの路線式指定にかかる周辺までの範囲の敷地とする。沿道側は建物が高くなり、外部空間を取りにくいことから、後背地側にまとまった外部空間を設ける。GL部分の商業空間やバスの抜けを通して押上通りと後背地の連続性を確保し、裏側の住居や店舗に繋がる。

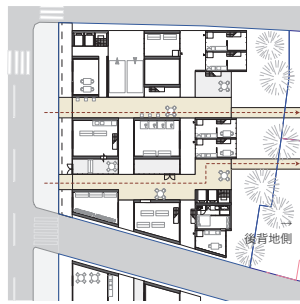


fig15. C 街区沿道1階平面

5 2、住居構成（断面）

押上通り側に対して高さを取り、後背地側に向けて雑壇状の構成とし、各住戸へ採光・通風を確保する。環境条件の悪い沿道低層部に商業・事務や新たな地域施設となるサービス機能を組み込む。各住戸を隣接する機能やプログラムと関連したプランとする。

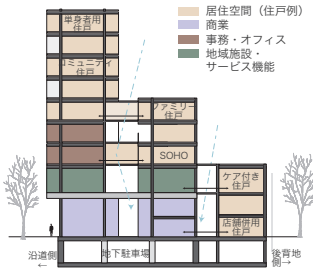


fig16. 断面方向の関係性

5 3、構造計画

高層部は通りに対して垂直に通す厚壁とボイドスラブによる床壁ラーメン構造とし、沿道の歩道側と後背地側との視線の抜けが断面的に連続していく。

5 4、沿道側のデザイン（立面計画）

新たな街の顔となる沿道側の立面は、面的なファサードにならぬように、既存の小規模街区の敷地割りの継承し、全体を縦方向に分割する。部屋同士に密度の違いをつくり、さらに全体のプランの違いによるファサードの変化によって横方向にも分節して街並に合わせていく。

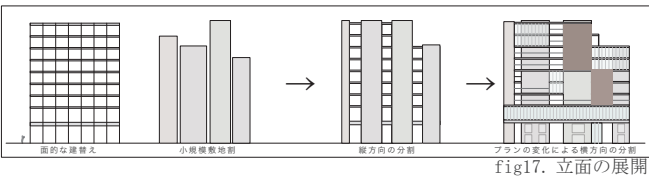
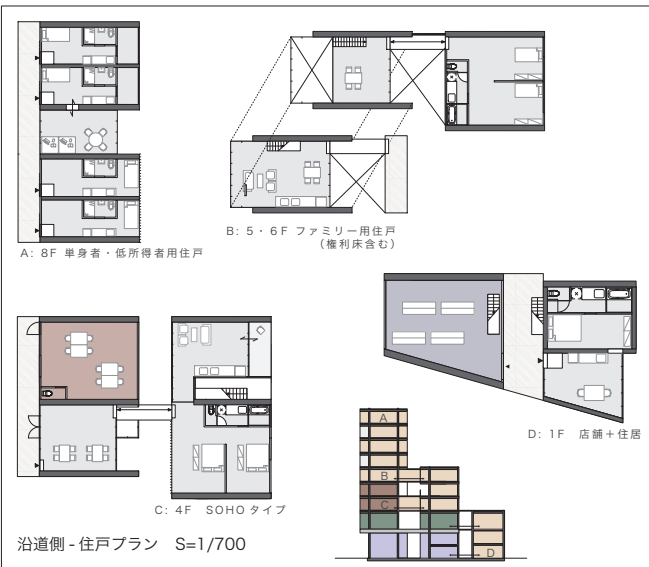


fig17. 立面の展開



6、後背地側（第2期～）の設計概要

6 0、二重壁方式による建て替え

共同建て替えの手法として、敷地境界線を継承して戸建ての特徴も残した更新、建て替え後の住戸プランも従前の権利者の要望に応えるために、敷地境界でそれぞれの壁を2重に建てて共有する建て替え手法をとる。

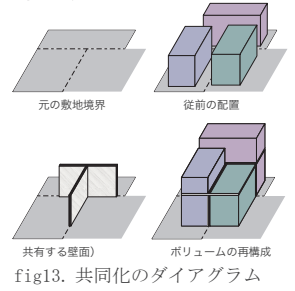
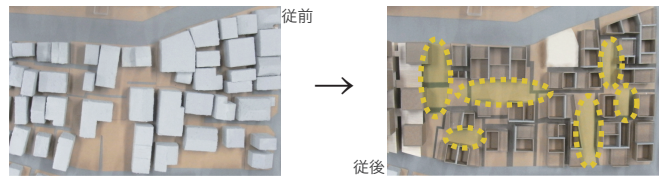


fig13. 共同化のダイアグラム

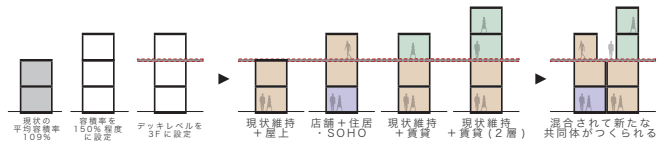
6 1、外部空間の形成（配置計画）

敷地境界線上にボリュームを置くことで、今までの空隙が整理され、その分のまとまった外部空間が庭空間となる。複数敷地が連結することによって、より外部空間も拡充され、従前には無かった緑空間も整備される。



6 2、住居構成（断面）

4 5、phase.3のように立体街区の構成をとることで、接地階がGL部分だけでなく上階部分にも生まれる。これによって、建て替え後のプランにもバリエーションが生まれ、デッキを介した新たな共同体を形成する。

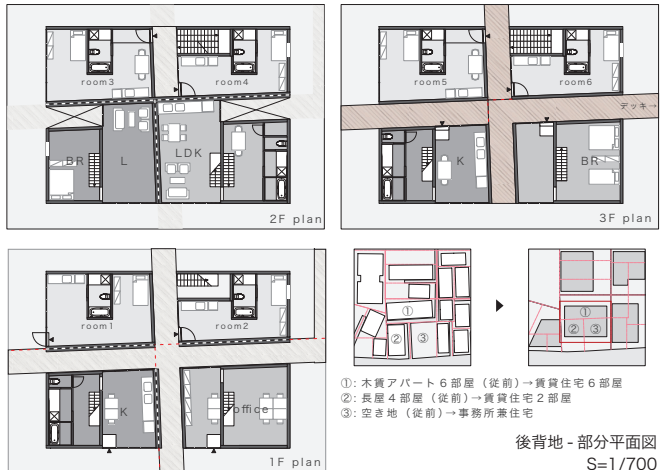


6 3、構造計画

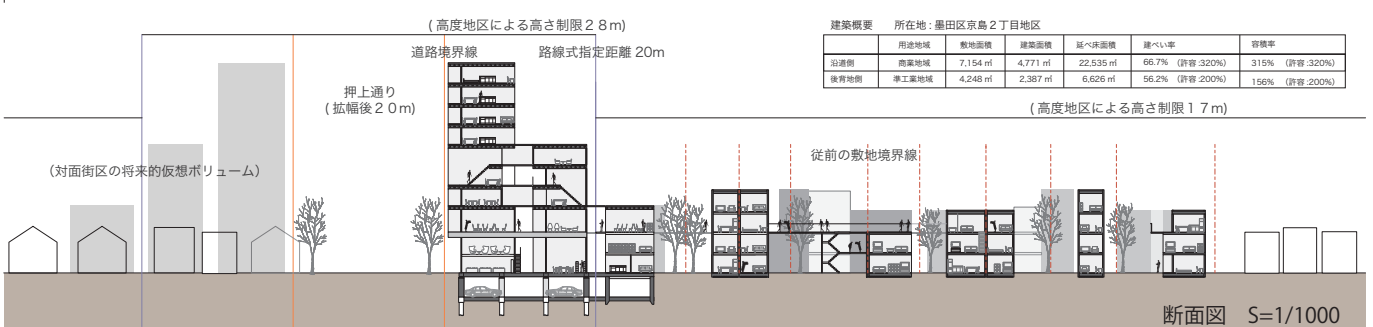
複数敷地で配置を変更することによって、境界の壁はスケルトンに、住戸部分はインフィルとして設計しなおされる。構造は壁式RC構造とし、二重壁は隣接する住戸同士の遮音性・街区内の防災性を高める役割を果たす。

6 4、低層部のボリューム

複数にまとめられたボリュームは従前や周辺とも呼応し、また、立体街区のデッキ部分には、低層のボリュームと路地空間という押上・京島場所の特性を引き継いだ新しい街並が現れる。



後背地 - 部分平面図 S=1/700



7、立体街区による構成

GL 部分以外にも接地階と対応する生活のレベルを設け、日常における生活の選択肢を増やすことがコミュニティの形成につながる。本計画では、低層に抑えた後背地と沿道の関係性から、立体街区のレベルを3・4層に設定し、上層階にあることでGL部分よりもセキリティがあり、住環境も良い空間ができあがった。共同建替えによって、エレベーターも街区内に分散して整備され、高齢者や子供にも支障がなく利用することができる。

8、まとめ

街を更新していくためには、床面積を増やさなければいけない前提が、街並を大きく変える要因であることに変わりない。本計画で示すことのできた、共同建替えによって地域施設やサービスが充実することや、合築によって外部空間を設ける事によって建替え費用を補償するなど、開発のための新たな法制度も同時に求められる。

本作品は調査・制作に参加頂いた、主川・塩田・渋谷・石森・千鶴・豊田・堀切・和田・織田・沢田・阿部・猪川・小笠・陣ノ内の協力によって作成され、この場を借りて心より深く感謝申し上げます。