

IV-14

大規模開発における街路の変遷

東北大学 学生員 ○鎌田 亮
正会員 平野 勝也

1. はじめに

近年の開発をみると、開発内に都市が存在するものを多く感じる。この開発の空間構成はどのような経緯で構築されたのだろうか。一つの要因として考えられるのは開発をする上での周辺環境であり、その影響は多大である。周辺環境は個々に存在するのではなく継承しながら変化しているので、空間構成も同様のことがおこる。そのことは現在の空間構成や未来の空間構成についてもいえることで、その変遷を知ることは現在、未来の開発において非常に重要である。しかし既存の研究で開発を空間構成の変遷から追ったものはない。そこで本研究では普遍的に存在する歩道、車道、建物の空間構成から開発を捉えその変遷を追うことを目的とする。本研究により現在の都市開発がどのような経緯をたどっているかを把握し、今後起こるだろう問題の発見、事前処理ができると考える。

2. 研究対象

対象年代は商業開発が行われはじめた 1960 年から現在 2003 年までとし、対象地域は商業開発が多く行われている関東、関西、九州とする。その中の代表的なニュータウン開発、臨海副都市開発、新都市開発、商業系再開発、複合開発に焦点を当て、主に商業街路を対象とするので商業施設を含まないものは除く。対象規模はニュータウン開発、臨海副都市開発に関しては大規模でなければ商業施設がつかられないのでそれぞれ 2,000ha 以上、100ha 以上とし、新都市開発、商業系再開発、複合開発は近年に多く見られる小街区開発を含むため 10ha 以上、10ha 以上、3ha 以上とする。

3. 研究手法

本研究では開発の平面図を模式図で捉え、街区ごとの建物と街路の関係、内部空間の有無の 2 つに着目し分析する。以下にその詳細を記す。

1) 資料は 1/2,500 地形図、都市計画基本図を用いる。店舗と街路についてはその建物のフロアマップを参考にする。

2) 開発区域内を街路中心に歩道、車道、建物に大別する。さらに建物内に街路が存在する場合や、建物単体の開発の場合、内部空間を店舗と歩道に大別する。歩道についてはドアなどによる強い仕切りがある場合、街路として扱い、そのような強い仕切りがない場合、通路として除外する。

3) 本来建物が高層ビルの場合の概念ではあるが、本研究では Tower In The Park とは、図-1 に示すように、緑地帯によって歩道と建物を強く分節した空間とし、Tower On The Base とは図-2 に示すようにそのような分節がない空間として用いる。この定義を用い街区が Tower In The Park であるか、Tower On The Base であるかを区別する。複数街区の場合、それぞれの街区について区別する。



図-1 Tower In The Park

図-2 Tower On The Base

4) 街区内の建物に内部街路が存在するか否かを区別する。このとき 2) で用いた方法で街路と通路を大別する。

5) それぞれの開発の構想案など、具体的な形がみえた年を基本構想案成立年とし、竣工年を終わりととしてそれぞれ調査する。さらには開発の開始の統一を図るため着工年にも注目する。複数街区の場合、着工年はその開発内で最初に建設された建物、竣工年についてもその開発内で最後に建設された建物の年とする。

6) 以上のことをふまえ、本研究で対象とした開発を着工年順にまとめた脈図を作成する。

4. 結果

本研究では空間構成を Tower In The Park であるか、Tower On The Base に着目し整理すると、以下の建物と街路の脈図（図-3）が得られた。内部街路を含むか否かに着目して整理すると、以下の内部街路の脈図（図-4）が得られた。

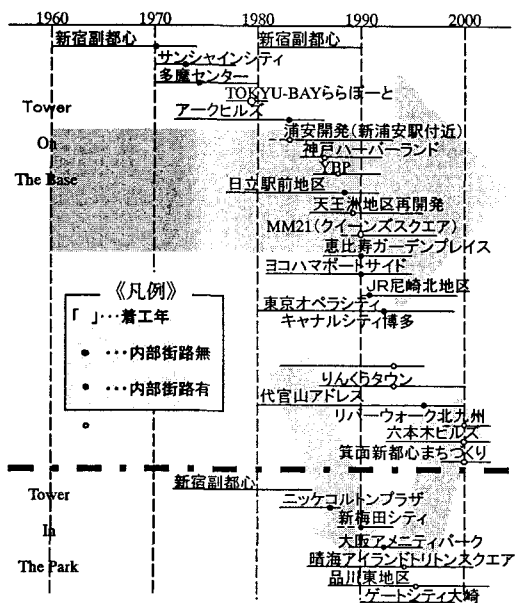


図-3 建物と街路の脈図

5. 考察

まず街路と建物の脈図（図-3）をみると、Tower On The Base は1960年から常に行われている開発である。一方、Tower In The Park は1970年前半から徐々に行われ始めた開発であるが、2000年付近をみると衰退傾向にあることがわかる。特に新宿副都心に注目すると Tower On The Base → Tower In The Park → Tower On The Base という流れが明らかに現れている。これより Tower In The Park が一時期の流行りであったことがうかがえる。さらに、1990年から2000年の Tower In The Park が衰退傾向にあるとき、内部街路の増加も確認できる。

次に内部街路の脈図（図-4）をみると、内部街路の存在しない開発は1960年から続いている。1970年中期になると内部街路有の開発の出現がみられる。内部街路の存在する開発はそれ以降徐々に主流となりつつある。さらに着工年で見ると、2000年以降では内部街路の存在しない開発は衰退している。

二つの脈図から全体の変遷をみると、1960年ごろ街区内の建物は個々に存在し、その都市の一部として存在していたが、1980年ごろになると Tower In The Park

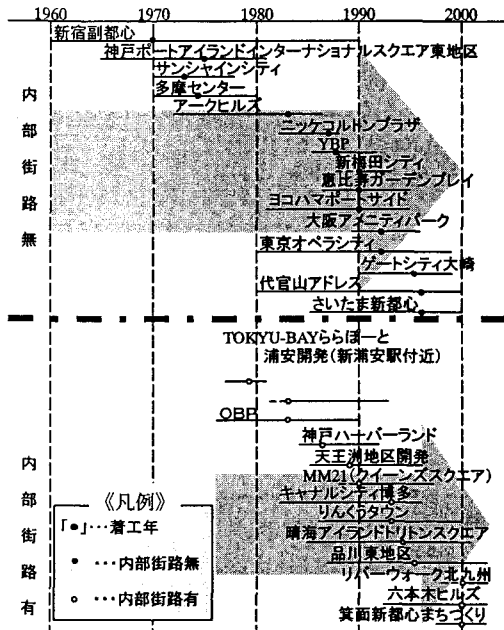


図-4 内部街路の脈図

の出現により街区内の建物は個々に存在はするものの、緑地帯で開発外部との一線おくようになった。さらに1990年の Tower In The Park の衰退と内部街路化の進行により、開発内部で都市として存在しようとするテーマパーク化の兆候が現れている。将来的には都市開発は人工的につくられた無機的な似非都市が各地につくられていくだろう。訪れた人々はその似非都市内でのみ行動し、その都市全体を知らずに家路につくだろう。

6. 結論

本研究により今日までの都市開発・再開発の Tower On The Base から Tower In The Park の出現を経て Tower On The Base へ回帰したことや、街路の内部化が進んでいる流れがつかめた。よって空間構成による建物と街路の関係、内部街路の有無の分析はこれからの都市開発・再開発を捉える上で一つの指標となる。本研究では対象外の札幌ファクトリー、パークプレイス大分といったテーマパーク化された開発が次々と完成し、テーマパーク化は進行しているように思える。よって今後も空間構成からの建物と街路の関係、内部街路の変遷に着目していくことは重要である。