

都市再生のための空間の再編・活用方策に関する研究 ～八重洲・日本橋地域を事例として～

Study on restructuring and utilization measures of the space for urban renewal
～Case study of YAESU and NIHONBASHI districts～

大村 敏¹・富田 剛久²・河地 正敏³

Satoshi OHMURA・Takehisa TOMITA・Masatoshi KAWACHI

The Yaesu and Nihonbashi districts have been designated as urban renewal emergency development areas. Unified city plans for this development have been drafted. They integrate proposed plans for transportation infrastructure development, rebuilding the decaying metropolitan expressways that present aesthetic problems, and connecting the Asakusa Line, a metropolitan subway, to Tokyo Station to improve access to the airport.

Since these proposals will involve large-scale urban renewal, including the utilization of underground spaces, the Urban Underground Space Center of Japan has decided to study the grand design for the whole area concerned and consider how best to realize the design from various perspectives, including coordination of space utilization plans and optimal use of construction technology.

This effort will involve the establishment of a study group within the Urban Underground Space Center of Japan in which private companies will play a leading role. The study group will work to clarify images of future community development for the area and identify key issues and approaches that recommendations and proposals might take.

Key words : Urban renewal, restructuring of the space, utilization of underground space, regeneration of street culture, grand central functions

1. はじめに

(1) 研究対象地区

本研究の検討対象エリアは東京駅東側の八重洲・日本橋地区（概ね JR 山手線と首都高速道路に囲まれた範囲，約 50ha）とする。

(2) 研究の背景（関連プロジェクトを契機とした本地域の再生による都心地域の再生）

「日本橋川の再生」，「首都高速道路の再編」，「都営浅草線の東京駅接着」等の各種プロジェクトを活かした，都心地域再生のためのトリガーとしての役割が，本地域に求められている。

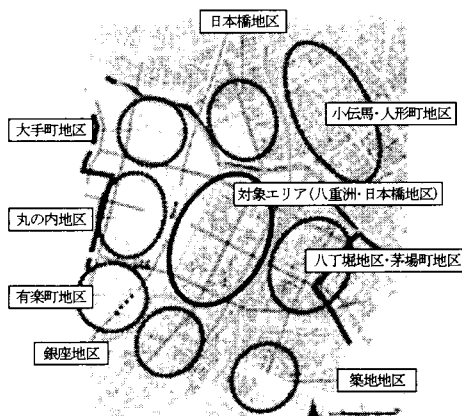


図-1 検討対象エリア

キーワード：都市再生，空間の再編，地下空間の活用，ストリート文化の再生，グランドセントラル機能

¹ 株式会社 オオバ 総合技術研究所

² 会員 株式会社 オオバ 都市再生事業本部

³ 都市地下空間活用研究会

(3) 研究の目的（地下空間を活用した八重洲・日本橋地域の再生）

本地域は、江戸時代から約 400 年、町人のまちとして我国を代表する商業業務の中心としての役割を担ってきた。21 世紀を迎え、周辺地域に比べ、衰退傾向にある本地域を再生するためには、豊かなポテンシャルや地域資源の活用のみでなく、新しい構造、システムを組み込まなければ歴史ある地域を新たに再生することにはならない。

経済的価値を優先するシステムが象徴的・先進的に形成されてきた本地域に、21 世紀に求められる「量から質」や、人生を豊かにする（Quality of Life）ための、景観・交流・環境・防災といった方向での都市空間の価値の向上をどのように組み込んでいくのかが求められている。

「都市地下空間活用研究会」において、これらの魅力ある空間創出のために、地上・地下の役割を明確にし、相互に補完・連携するとともに、地下から考えるまちづくりを検討することを目的とした。

(4) 研究内容

図-2 のフローに基づいて検討を行った。

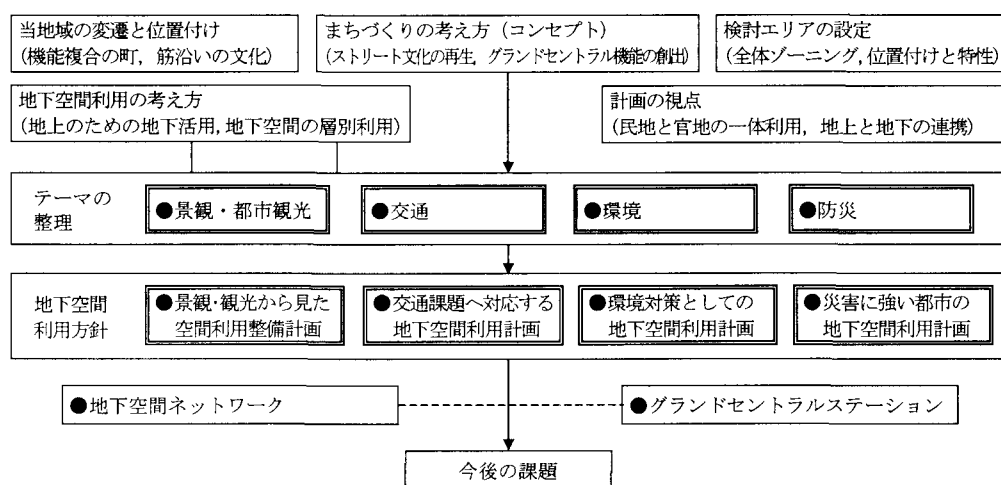


図-2 検討フロー

(5) 目標年次

下記の理由から目標年次は概ね 50 年後と設定した。

- ① 地下構造物は、容易に造り替え等が出来ないため長期的視点で検討が必要である。
- ② 各種上位計画等は、10～20 年後を目標に構想・計画されており、これらとバッチィングしない。
- ③ 都市再生緊急整備事業や関連プロジェクトを生かし、それらをトリガーとして本地域の再生を段階的に図るために長期的な視点が必要である。

2. まちづくりのコンセプト

「ストリート文化の再生」と「グランドセントラル機能の創出」

本地域のまちづくりにおいては、都心地域の丸ノ内、銀座、日本橋等と拮抗しうる個性的・魅力的で競争力のある地域特性の創出と、これらの地域と合わせて首都の顔として、国際的に通用しうる都心地域の再生に向けたトリガーとしての役割も担っている。

このため、まちづくりのコンセプトとして、地域の歴史を踏まえ、首都東京の玄関口としての観点から、上記のように設定する。

(1) ストリート文化の再生

400年に亘る町人のまち、商業業務の中心地としての豊かな文化とuringおいのある地上景観の再生と、そのための地下空間の有効活用を提案する。

a) 路地的空間のストリート文化の再生

地区全体、中エリア、小エリアに区分して、ストリート文化の再生に向けた諸課題を整理した。

地区全体：地区のブランド性、通過交通処理、ヒートアイランド対策、防災拠点性、周辺との連携等

中エリア：街並み、スカイライン、域内駐車場、荷捌き場、域内エネルギー等

小エリア：路地と賑わい、案内情報、緑地空間等

b) 八重洲通りをトリガーとした地域の再生

八重洲通りから地域の再生を展開するため下記のような提案を行う。

- ① 沿道に沿って特色を持っていたストリート文化の再生を図る。
- ② 東西方向に地区を連携し、求められる機能の集積拠点となる地下空間を構築する。
- ③ 首都東京の玄関口として、グランドセントラルステーションを八重洲通りを中心として展開する。

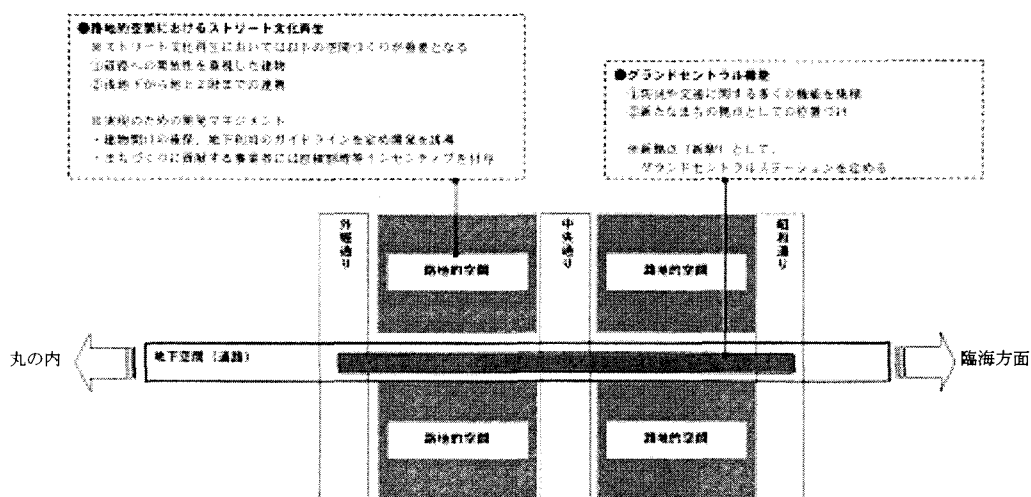


図-3 ストリート文化の再生イメージ図

(2) グランドセントラル機能の創出

都心を形成する東京駅周辺の丸の内、銀座、日本橋等と合わせて、首都の顔として国際的に通用しうるグランドセントラルステーションを本地域に導入する。

八重洲・日本橋地区は、八重洲通りを中心に鉄道では4つの地下鉄路線と5つの地下駅、そしてJR東京駅を有する一大交通拠点となっているが、核となるグランドセントラルステーション（以下GCSという）を中心部に設けることで、より機能的なステーションとして考え、あらたな都市の地下空間活用を図る。

a) GCSが備えるべき機能

- ① 交通結節点として円滑な乗換えや人々のゆとりある出会いや別れの舞台となる中央駅としての機能
- ② 国際化・少子高齢化時代において、東京に来た時に必ず訪れたくなる人にやさしい機能
- ③ 緊急災害時における生命の安全と首都東京の早期復旧を支える強靱な機能

b) GCSの施設構成

施設は地上部、浅い地下部、深い地下部、大深度地下の4層の構成とする。

① 地上部

- ・水と緑の潤いに満ちた、人々の憩いと交流の空間を創出する。
- ・ユニバーサルデザインの導入により、あらゆる人々にやさしい仕掛けを随所に配置する。

- ・行幸通りと連続した緑の軸を形成する。

② 浅い地下部

- ・人、物、情報の移動空間として、八重洲周辺地域をネットワークする。
- ・主要駅間には旅客用移動装置を設置する。
- ・来街車輛や物流車輛、長距離バスの利用できる地下車路ネットワークを整備する。

③ 深い地下部

- ・発災時の防災情報センター、避難空間、業務継続機能、代替輸送機関の発着場所としての機能を導入する。
- ・災害時に備えた物資及び飲料水の備蓄空間を確保する。
- ・強い耐震性能を備えた情報幹線や車輛ネットワークを形成する。

④ 大深度地下部

- ・臨海部から構想されている大深度ライフラインへ接続し、資源・物資の供給機能と被災時に都心を埋め尽くす大量の廃材の排出機能を導入する。

(3) 地域の基本的な構成

地域全体の基本的な構成は図-4 のように設定した。

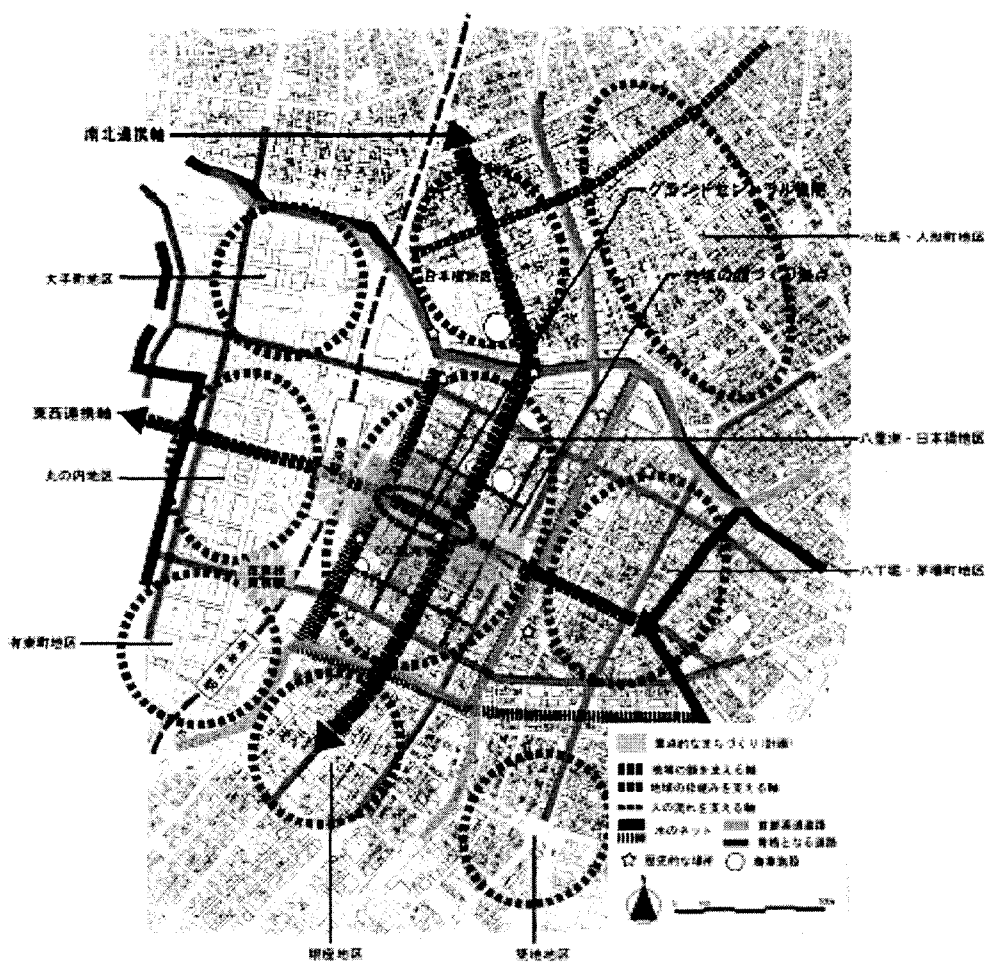
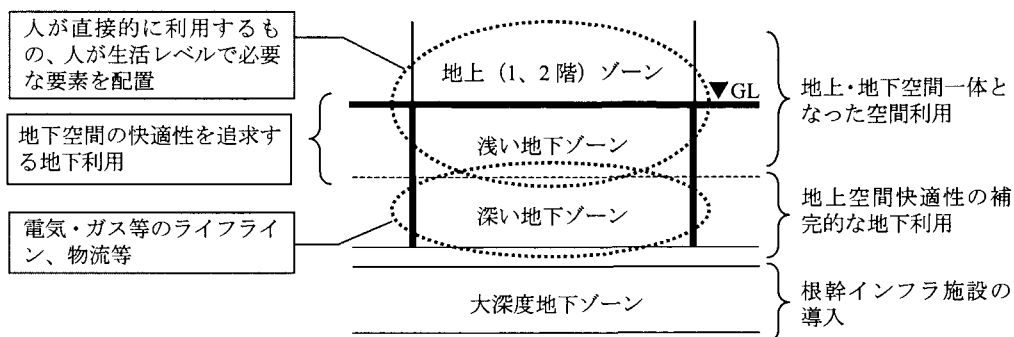


図-4 地域の基本的な構成図

3. 地下空間の活用の方



(1) 地上空間との役割分担

地上を魅力的な空間とするために、地下空間を有効活用する。そのため、空間を、地上(1, 2階)ゾーン、浅い地下ゾーン、深い地下ゾーン、大深度地下ゾーンに分けて整理する。地上ゾーンは、人が直接的に利用し、人が生活レベルに必要な要素を配置する地下空間として、浅い地下ゾーンは、地下空間の快適性を追求する空間、深い地下ゾーンは、電気・ガス等のライフライン、物流等の空間と考える。また、地上ゾーンと浅い地下ゾーンは、地上・地下空間一体となった空間利用を行う。

(2) 防災機能

GCS等の地下空間には「防災コア」として災害時に備蓄や避難空間だけでなく、ビジネス機能の復旧等を目的とした、都心機能全体を守る「UCP」(Urban Continuity Plan: 都心継続計画)機能の導入を位置づける。

a) 防災情報センター機能

対象地区周辺は、国際金融機関をはじめとする我国の中核業務機能が集積している。被災時に、これらの機能が速やかに回復し経済的被害が最小限で済むために、GCS等の対象地区内に「BCP」(Business Continuity Plan: 業務継続計画)機能の導入を図るとともに、臨海部から都心を通り副都心方面に構想されているインフラネットワークに接続する。

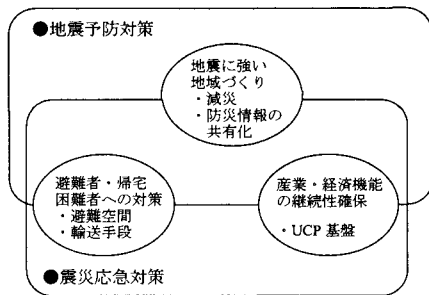
また、被災および復旧状況の収集・伝達、行政機関との連絡手段(光ファイバ通信網)を整備する。

b) 防災避難空間の確保

中央区で60万人を超えると予想される帰宅困難者のための空間を、GCS等の地区内に確保する。また、救援物資・食料等の備蓄と、支援車両の駐車及び作業スペースを確保する。

c) 代替輸送手段発着場所

GCSに、鉄道・バス等の代替輸送手段の発着場所としての機能を取り入れるとともに、バスの停留スペース等の確保を図る。



4. ネットワーク

公共交通施設や道路交通施設を地下に配置すると共に、それらを有機的にネットワークして、地上部に、歩行者と、豊かな水と緑のネットワークを形成する。

(1) 公共交通ネットワーク

- ・ 乗り継ぎ旅客快速移動システムの導入を図る。
- ・ 都営地下鉄浅草線の東京駅接着を推進する。
- ・ 東京メトロ銀座線の改築整備を行う。

(2) 道路交通ネットワーク

- ・ 地下2層レベルに地下車路を設け地域全体をネットワークさせる。
- ・ 地下道路ネットワークに合わせて、地下駐車場のネットワークを整備する。
- ・ GCS 地下施設へのアクセス動線を確保する。

(3) 舟運ネットワーク

- ・ 水辺の拠点空間を日本橋と亀島橋付近の2箇所に提案する。
- ・ 地区内を通るルートと水上バス・水上タクシー等のための水上駅を八重洲通り・外堀通り沿道に開設する。
- ・ 水辺の景観を考慮した沿川まちづくりを推進する。

(4) 歩行者ネットワーク

- ・ 既存駅および地下通路と GCS を連結する形で地下通路のネットワークを構築する。
- ・ 日本橋地区⇄京橋・銀座地区、八重洲地区⇄丸ノ内地区の歩行者動線を地上部と浅い地下部で確保する。
- ・ 広がりのある歩行者空間や地上との開口部や縦方向の連絡路をユニバーサルデザインに考慮して確保する。
- ・ 店舗やイベントスペースを配置して集客力のある空間や、歩行者のための空間を周辺施設と一体化して歩行者ネットワークに沿って形成する。

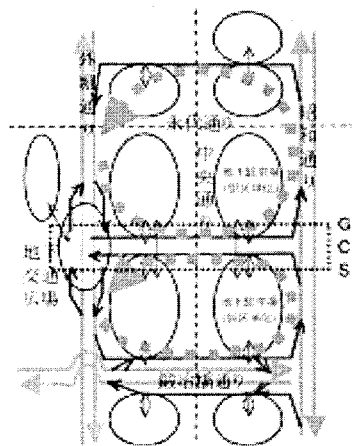


図-7 地下道路ネットワーク

5. おわりに

八重洲、日本橋周辺地域は、都市再生緊急整備地域（東京駅・有楽町駅周辺地域）に指定され、老朽化し景観上の問題を抱える首都高速道路の再整備、空港アクセスの強化の一環としての都営浅草線の東京駅接着等、交通施設の整備と一体となったまちづくり計画が複数構想されている。

これらは、地下空間を再整備・活用する大規模な都市再生の取り組みとなることから、まちづくり、建設技術等多様な観点から、実現に向けたあり方を検討した。今後は、「ストリート文化の再生」と「グランドセントラル機能の創出」の提案に向けて、地下から考えるまちづくりの視点から、地上を豊かに活用するための地下利用を検討するとともに、実現化のために関係者等に対して広く本提案に対する理解と協力を求めていく。

謝辞：本調査にご協力して頂きました、分科会メンバー皆様に厚く御礼を申し上げます。

参考文献

- 1) 『八重洲・日本橋周辺地域における都市再生のための空間の再編・活用方策に関する研究 平成15年度 報告書』
都市地下空間活用研究会 八重洲・京橋・日本橋分科会