

東京のアーケード商店街における都市環境と側面建築物の研究（その2）

- 側面建築物のセットバックによるアーケード空間の変化の分析 -

正会員 ○渡邊雄三*
 正会員 大沼邦雄**
 正会員 松岡恭子***

アーケード空間 商店街 商業街路
 道路斜線制限 壁面後退 半屋外空間

1. 研究の目的

前編で行った「全蓋式アーケードと都市環境の関係性に関する分析」は、全 37ヶ所のアーケードを対象にアーケードの立地している都市環境をみた。本編はアーケード空間に焦点を当て、その中でも側面建築物がセットバックしていることによりアーケードとの境界で近年何が起きているのかを明らかにする。また、運営側である商店街組合がセットバックした側面建築物及びそれによって生じるアーケード空間の変化をどのように受け止めているかも同時に調査を行った。

2. 研究方法

側面建築物がアーケードに面することによって生じる状況¹は、都市環境だけでなく商店街組合による店舗等の運営上のルールも影響していると思われた。そこで全アーケード商店街の商店街組合に対してアンケートを実施した。その結果及び前編の分析から特徴的²な事例を6ヶ所選定し、実測及び商店街組合、アーケード業者、設計会社に対してヒアリングを行った。

3. アンケートによる分析

どの側面建築物でも、いずれは建て替えが必要である。しかし図1の「工事可能時間」、「アーケード側から工事が可能」、「車両進入禁止時間」の結果から、アーケードに面することで、①工事時間、②工事場所、③車両進入時間が限られることが多いとわかる。この場合に、アーケード道路しか接道していない接道1建築物が最も影響を受け易いことが考えられる。さらに建て替え時に高層化する場合、低層に比べて工事規模や周囲への影響が大きくなるために、低層よりも高層化が困難と思われる。

この他にも、現地調査の際に比較的近年に建てられた側面建築物はアーケード道路に対してセットバックした事例もみられた。その上部は閉じているのと閉じていない場合の2通りみられたが、「隙間が閉じているか」の結果から無回答を含め閉じていない場合が大半であった。しかし閉じるように指導しているところもあり各商店街組合によって対応は様々である。

以上から、アーケードに面していることにより道路幅員などの都市環境だけでなくアーケード商店街のルールも側面建築物に影響すると言える。

4. 選定アーケード商店街の現状調査と分析

これまでは全てのアーケード商店街の傾向について分

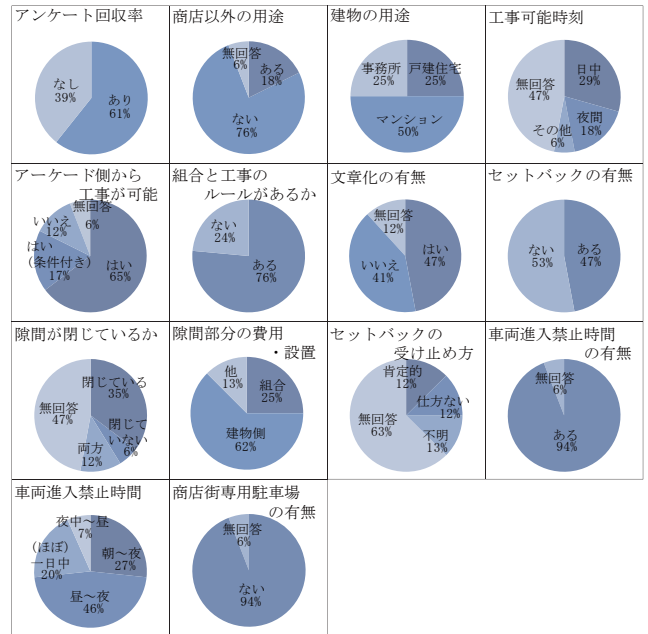


図1 アンケート結果

析した。そこから複数のアーケード商店街を選定(図2)して詳細に調査し、その中から以下の3項目について分析を行った。

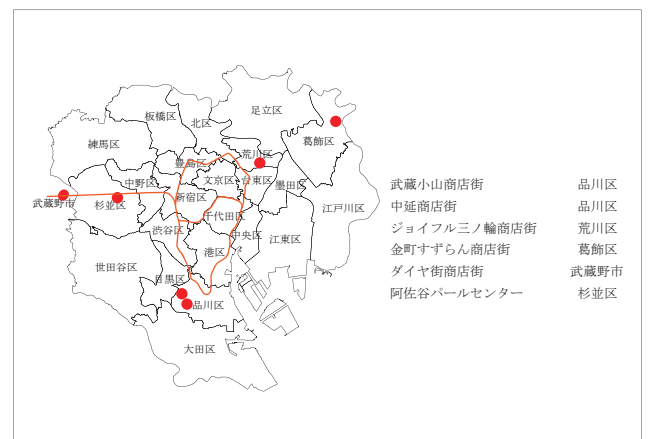


図2 選定アーケード商店街

4-1 側面建築物の建物高さ

3章及び前編から接道1建築物は高層化が難しいと考えられたが、現地調査により高層建築物も確認できた。

通常、建物を高層化する際に検討することは①用途地域による容積率指定、②斜線制限、③高度地区規制、④日影規制である。①においてアーケード商店街は全て商業系の

用途地域³であり、指定数値上は高層化がし易い。②は道路斜線の影響を最も受けるが、アーケードに並行して高幅員道路がある並行タイプのアーケード商店街は2面道路の緩和規定により高層化がし易い(図3)、③と④は敷地毎に確認が必要である。また、2003年に新たに建築基準法に加わった天空率を使用して建てた高層建築物もみられた。

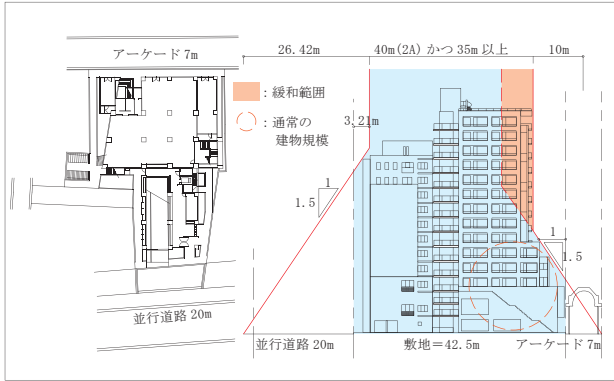


図3 みなし前面道路規定適用事例

4-2 セットバック

比較的近年建てられた建物は官民境界より数mセットバックしたのが見られるようになった(図4)。これには以下の理由が考えられる。①前述の商店街独自のルールによりアーケード空間内での建設行為に伴う道路占有許可が下りず、その際の建設ヤードとして用いられる(図6、7)。②建物をより高層化する場合、通常はセットバックした方が有利となる。③天空率を適用する場合もセットバックした方が有利となる。

これらの理由によってセットバックし、ファサード面の位置が不揃いとなる事の受け止め方は各商店街組合により異なるが、商品棚や看板のスペース、店舗利用者に駐輪スペースとして用いられるといった利点があるため否定的には捉えられてはいない。逆に駐輪によって混雑が予想される店舗にはセットバックするようにお願いするなどの事例もみられた。

4-3 各商店街独自のルール

ヒアリングに協力して頂いた阿佐谷パールセンターの場合管理規約としてルールが明文化され、アーケードと店舗の間に水切り板を設置する事が義務づけられている。逆に中延商店街では特にルールは作成しておらず、基本は建物側の自由である。金町すずらん商店街も同様で、またアーケード内が商店以外の建築物も可能であり、中には商店街に面したファサードが表側でなく裏側になっている側面建築物もあった(図5)。

5. アーケード商店街の近年の傾向

従来は道路やアーケードなどの周辺環境と商店街ルール(活動)などが密接に関係し、ファサード面の位置のそろった低層建築物(図8)が多かった。しかし調査の結

果から、近年は多くのアーケードでその位置が異なる側面建築物がみられるようになり、その多くは高層集合住宅であった。それによりアーケード空間の店舗利用・形態も4章で述べたように変化しつつあり、顕著な例がセットバック空間の出現である(図9)。その背景には①天空率の適用などの法的側面、②商店街ルールの有無や拘束力低下による側面の2つが考えられる。



図4 セットバック空間



図5 裏側のファサード



図6 建設ヤード

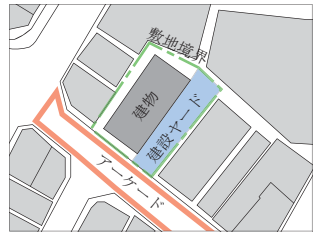


図7 建設ヤード平面図



図8 低層建築物



図9 高層建築物とセットバック

6. まとめ

本研究はアーケード空間において、セットバックした側面建築物による影響及びその背景、さらに商店街組合の受け止め方の調査・分析を行った。

アーケードの撤去や新規架け替え及び側面建築物の建て替え事例は現在もみられ、今後も少なくとも素材の対応年数の観点から必ず起こる。しかし今までに、側面建築物の建て替えによるアーケード空間の変化について研究された事例は少ないように思われた。本研究のような建築・都市的な視点から、アーケード空間で何が起こるのかを調査・分析することは有用である。

- 1) 接道1建築物は建て替わっている建築物が少ないことや、店舗前の商品棚や看板の位置、アーケードと側面建築物の底のジョイント部分など。
- 2) アーケード全37ヶ所の分布、アーケード長さ、類型化からそれぞれ異なるように選定した。
- 3) 全てのアーケード商店街の用途地域を東京都都市整備局都市計画情報インターネット提供サービスから調べた結果、商業地域・近隣商業地域のみ分布していた。

* 東京電機大学大学院未来科学研究科 建築学専攻 修士課程
 ** 東京電機大学大学院未来科学研究科 建築学専攻 修士課程
 *** 東京電機大学 准教授・工修・MS

*Graduate Student, Tokyo Denki University
 **Graduate Student, Tokyo Denki University
 ***Associate Prof., Tokyo Denki University, M.Eng., M.S.