

東京都心部における街並の混在状況の実態と変遷
ー中央区日本橋人形町を事例としてー

宇野研究室

4104058 富岡 由貴

1.研究背景と目的

都心における小規模かつ老朽化した建物の多くは、昭和39年以前からの建物であり、建替えに際して容積率の問題や複雑な権利関係から建替えが進まない状態が長く続いた^{註1)}。だが、近年の地区計画改正や都心回帰の影響により、相次いで大規模再開発が行われている。古くからの情緒ある街並が残る下町・中央区日本橋人形町においても急速に開発が進み、江戸の地割りや戦前の建物が残るなかに近年のオフィスビルやマンションなどの高層建築^{註2)}が林立している。それゆえ、様々な時代の特性、高さ、用途を持つ建築が入り交じり、街並が混在しているのが現状である。

本研究では、東京都中央区日本橋人形町(以下、「人形町」)1・2・3丁目(図1)の混在する街並の実態を明らかにし、現在の街並に至るまでの変遷を探る。

2.研究方法

人形町1・2・3丁目を対象とする。混在する街並の実態を建物レベルで把握するために現地調査、地図等の収集、聞き取り調査を行った。また、変遷を探るために土地利用現況図^{註3)}等の資料を収集し、分析を行った。

3.人形町概要

江戸期に誕生した人形町は、武家地と町人地から成り、歓楽地としても栄えていた。明治維新後の鰹橋開設を契機にさらに商業地へと大きく変貌し、地域全体が商業の繁栄と共に市街化した^{註4)}。また人形町には戦災による焼失の被害を免

れた地域^{註5)}があり、戦前の建物が現在も所々に残っている。

4.混在する街並の実態

4-1.高層と低層の混在状況 高層と低層建築が隣接して建つ事例は、建設中のものも含め平成19年7月現在、56組であった(図3)。現地調査により、街並が混在する要因として、隣り合う建物の高さの顕著な差が挙げられる。それらは連続性に欠ける街並を生むだけでなく、本来は

建築の「裏」として扱われる配管や非常階段、殺風景な壁等を街に露にしている(図2)。古くから続く商店と真新しいオフィスビルが隣接する事例もあり、建物のスケール感やデザインの手法も混在している。

4-2.進行中の事例 現在、人形町2丁目1番では明治44年から続く京菓子の老舗・壽堂の隣地で開発が進行中である(図4)。事業主からの聞き取り調査^{註6)}によれば、『(仮)日本橋人形町2丁目計画』は等価交換事業^{註7)}で、共同住宅兼店舗の地上16階建て高層建築の計画である。当初、壽堂も含めた規模での開発が思案されていたが、壽堂の意向で往来の店舗を継続することになり現在の敷地での計画となった。

設計に際しては、人形町ならではのコンセプトが思考された。例えば、「低層部には人形町の特徴である間口の小さい店舗を配置し商店街の連続性を保つ」「高層部は周囲から突出し目立つため、外観デザインは“江戸の粋”を意識した縦縞模様と色彩のタイル割りで構成する」等である。事業主は、本計画により老朽化した街並を生まれ変わらせるが、元々隣同士支え合ってきた人々の関係を壊さぬよう注意を払っていると話す。また、人形町住民からの聞き取り調査^{註8)}によると、都心なのでこのような開発は仕方がないという意見の一方、交通の利便性や環境の良さを売り物にした大型マンションが急増し、町内の行事等に理解の浅い新住民が増えることに困惑を示す意見もある。

5.土地利用現況図にみる混在状況の変遷(図5)

5-1.昭和61(1986)年 人形町通り沿いにある人形町商店街東側と甘酒横丁、2丁目の大半を木造低層の住商併用建物が占め、街並は揃っていた。対して、商店街西側と1・3丁目は高層の事務所建築が比較的多く、それらが住商併用建物と混在していた。人形町全体では低層が約70%、高層は約5%であった(図6)。

5-2.平成3(1991)年 商店街と甘酒横丁にも高層事務所建築が建ち、街並の連続性が分断され始める。3丁目では中・高層の事務所建築が急増する。人形町全体では木造低層が激減、空地が目立ち(図7)、この近年は建設ラッシュであったことが窺える。特徴として、細分化した土地をまとめてそこに中・高層を建設する様子が見受けられる。



▲図1 日本橋人形町



▲図2 高層と低層の混在 ▲図3 高層と低層の混在分布

▲図4 進行中の事例

5-3.平成8(1996)年 平成6年、高層(9階)の日本橋小学校が完成し、1丁目の高層化が拡大する。一方、商店街の街並にはあまり変化が見られない。周囲の高層化、事務所化に押されぬよう商店街の結束が強まったこと等が考えられる。

5-4.平成13(2001)年 事務所の増加はピークを迎え、代わりに集合住宅(マンション)が街区の内側にも増加し、街並はさらに混在した。マンションが増えた理由として、平成9年に「街並誘導型地区計画」^{註9)}が指定され、建替えが促されたことが挙げられる。また、平成12年に1丁目の約0.9haが「再開発促進地区」^{註10)}に指定され、超高層(39階)の建設が開始された。

5-5.平成18(2006)年 高層建築が増加した結果、階数別の割合では低・中・高層が約3割づつを占めるようになった。しかし、街並が混在する中でも、木造低層・住商併用建物の街並は、人形町のにぎわいの中心である人形町商店街と甘酒横丁付近に比較的多く残る。指定容積率700%にも関わらず低層



▲図5 土地利用現況図にみる混在状況の変遷

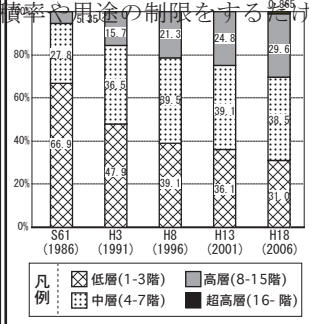
の街並を保つ商店街には、商店街の人々の強い連帯感が窺える。

6.まとめ

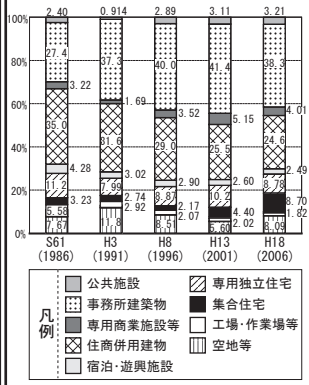
本研究により、人形町の混在する街並は、老舗などを含む小規模な住商併用建物等の低層建築と、老朽化した建物をまとめて解体してできた土地に建替えた事務所やマンション等の高層建築によって構成されていることが分かった。特に近年では低層部に店舗を配し、高層部はマンションという住居形式をとることで、地区計画の利点を最大限に生かし指定容積率を割り増し、建てた高層建築もある。

また、マンションが増加することにより、地域のコミュニティに対する関心が薄い新住民が増える等、街並に与えるだけでない新たな問題も発生している。しかし、そういった中でも人々の結束により商店街の街並は低層かつ住商併用の建物で比較的維持されていることが明らかになった。

今後は、「商」のまちとして栄えた人形町の街並を高層ビルで均質化させないために、特にこれから増加すると思われ



▲図6 建物階数別の割合変化



▲図7 建物用途別の割合変化

脚註：1)文1より 2)本稿では1-3階を低層、4-7階を中層、8-15階を高層、16階以上を超高層とする。 3)[建物構造・階数別][土地・建物用途別]の2種類。中央区立京橋図書館及び中央区役所より入手することの出来た1986-2006年分を5年間隔で調査 4)文2より 5)文3より 6)新日鉄都市開発住宅事業部担当者の聞き取り調査より7)地権者が所有している土地を賃貸し、その土地上に事業主が建物を建設、完成後、地権者と事業主がそれぞれの賃貸比率に応じた割合で土地建物を取得する方式のこと 8)人形町一丁目方人町会会長会の聞き取り調査より 9)地域にあった街並の形成を図る観点から、道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限等のルールを緩和し、代わりに建築物の高さの最高限度や壁面の位置、容積率の最高限度等を新たに定める地区計画 10)都市環境の改善、地域産業の振興、都心定住型住宅の供給促進等の必要性が高まっている一定の地域について、その地域の特性に応じて再開発や整備を誘導することを目的とした制度 参考文献：1)「中央区のまちづくりと開発の動向(金)」中央区都市整備公団、2003年3月 2)平出江里「東京における都市空間の近代化と境界性」伊藤研究室修士論文、2005年度 3)「東京都震災誌 焼失区域図」東京都、2005年 4)「中央区都市計画図」中央区役所、2004年7月 5)「中央区土地利用現況図」中央区都市整備部、1986-2006年 6)「にっぽん人形町新編」人形町商店街協同組合、2002年7