

18RA122 高橋 亮
指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授

1. 序章

1-1 研究背景と目的

都市の再開発が進む現代においては都市再開発法によって定められる市街地再開発事業が主流であり、全国各地でこの手法によって老朽化したビルは取り壊され、マンションや複合ビルなどに姿を変えている。

統一化された手法は事業の迅速化をもたらす一方で、市街地再開発事業による開発はその土地のアイデンティティや歴史などを反映しづらく、都市空間が均質化されてしまう危険があるのではないだろうか。

本研究の対象地である大宮駅東口でも駅前街区の再開発事業が進行中であり、高度経済成長期に建てられた駅前大型ビル群も次々と建て替えが進められている。

しかし、これらの1960年代のビルは現在と異なる法制度の中で作られたものであり、再開発手法が定まっていない状況下で地権者や商店主、建築家による当時の課題に対する解や工夫が色濃く反映されている。

この時代に行われた再開発について整理を行うことは都市計画史や今後の再開発においても意義があると考えられる。本研究では1969年以前の再開発ビルの再開発手法を整理し、当時の再開発事業の都市計画的意義や独自性について考察することを目的とする。

1-2 研究方法

まず、大宮区新共栄ビルの開発経緯や建築について整理し、その特徴を述べた後、同時期に行われた再開発事例として、横須賀市の三笠ビル、藤沢市の391街区を取り上げ、3事例の比較・考察を行うことでこの時代における再開発事業の特徴と独自性を明らかにする。新共栄ビルについては現地調査と関連する資料による文献調査、関係者へのヒアリング調査からその特徴を明らかにし、三笠ビル、391街区については既往研究を中心に情報を整理する。

1-3 既往研究

本研究では未成熟な法制度下の期間を耐火建築促進法が施行される1952年から防災街区造成法を経て、都市再開発法が施行される1969年までとする。この期間における再開発事業、つまり防火建築帯や防災街区造成事業などがこれらにあたるが、こういった事業に関する研究は多く存在する。しかし、線的な開発から面的な開発へと至る過渡期における事業の研究は少なく、また本研究で取り上げる新共栄ビルと同時期に行われた開発を過渡期の中でもどのような違いがあるかという点に言及したものはない。

2. 再開発における法制度の整理

2-1 再開発における法制度の変遷

日本の都市不燃化に対する動きは戦後から活発になり、1952年に耐火建築促進法が制定され、「線」による都市の不燃化が図られるようになった。そして同法は1961年に「面」への展開を促す防災建築街区造成法へと変わり、さらに1969年には土地利用の転換と高度化を図るべく市街地造成法と防災建築街区造成法は都市再開発法へと姿を変えた。耐火促進法から防災建築街区造成法への切り替えが行われた1960年代前半の頃の再開発は「線」から「面」へと都市の不燃化が行われただけでな

く、耐火に加えて都市空間の形成やまちづくりに影響を与える事業であったと言える。

2-2 新共栄ビルの位置付け

新共栄ビルはこの防災建築街区造成法が制定された直後の1962

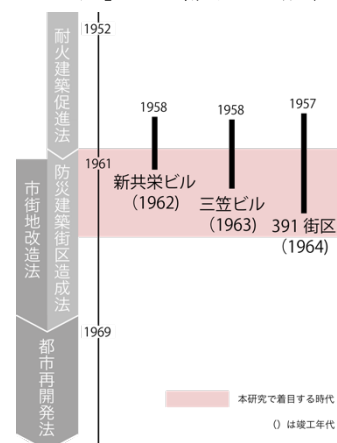


図1 制度の変遷と事例の位置付け

年に完成した、大宮駅周辺の開発の先駆けと言える事例である。新共栄ビルの開発の特徴、独自性を考察するとともにこの時代の再開発の特徴について整理するため、1963年竣工の横須賀市の三笠ビル、1964年完成の藤沢市の391街区も同時期に行われた事例と見て比較対象地して選出した。

3. 大宮区 新共栄ビルについて

3-1 概要

新共栄ビルは埼玉県さいたま市大宮駅東口前に立つ複合ビルの一つであり大一ビル・5店ブロック・角井ビルの3つのブロックに分かれている。周辺には百貨店やデパートが並び、古くから大宮の繁華街として栄えているエリアである。

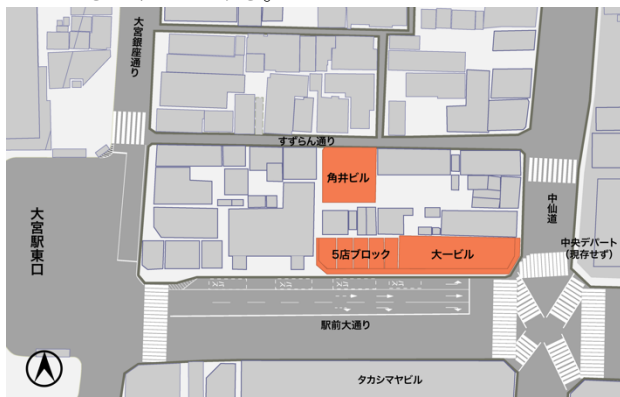


図2 新共栄ビル位置図

3-2 建設経緯

東京のベッドタウンとして戦後から人口が急激に増加した大宮では地元商店の活性化が課題とされる中、大宮駅周辺商店街は中高層による共同耐火店舗を計画し、資金調達や建設における土地問題の解消に向けて準備を進めていた。1960年に起きた火災を契機に新共栄会商店街建設協同組合が結成され、共同店舗化計画は実行に移された。共同化に際し、再開発の際に計画されているセットバックと街区内道路による土地面積の減少などが地権者と商店街、大宮市のなかで議論されたが、最終的には当時の市長である秦明友の説得によってお互いの納得する形で開発は進んだ。北側に個人所有の地下1階地上3階建てのビル

(角井ビル)が建設された。南側では設計の途中で建築主12名の意見がまとまらず、駅側の5店舗



図3 外壁の写真 (2019.6.20 筆者撮影)

は各々の借地権上にビルを建設した。(5店ブロック)残りの7店舗は地下1階地上5階の全階オープン店舗形式を採用した。また、一部を賃貸、共同経営を行う大一ビル株式会社を設立し、その管理に当たった。大一ビルと5店ブロックは駅前大通りから見た際の景観の統一のために外壁部分が共有されている。

3-3 建設資金

新共栄ビルの建設費はおよそ3億円であり、その内訳は以下の通りである。(表1)

表1 新共栄ビル建設費内訳

建設資金内訳	
名称	金額
1 埼玉県新商店街建設資金制度による融資	7300万円
2 防災建築街区造成事業に対する国庫補助金	521万8千円
3 住宅金融公庫による融資	4200万円
4 市中銀行の借入金	1億8600万円
5 県・市からの補助金	260万9千円
合計	3億882万7千円
※ 地下街商店街における防災建築街区造成事業費	1263万円

本事業は防災建築街区造成事業による補助金や県で打ち出された新商店街建設促進要綱に記載されている新商店街建設資金制度などを利用している。また、戦後のバラック化していた東口商店街エリアの美化を図るために3年前から掛け金運動が行われていたことや、新共栄会商店街建設協同組合理事長の静作太郎氏や副理事長の角井原司氏などの尽力により資金集めが行われていた。

3-4 開発計画

新共栄ビルの3つのブロックはそれぞれ独立しているがすみれ小路と地下階によって接続されており、一体となったデパートとして計画された。地下においては中仙道下を通り、隣の大門町2丁目へと続く地下通路が設けられている。(図4)

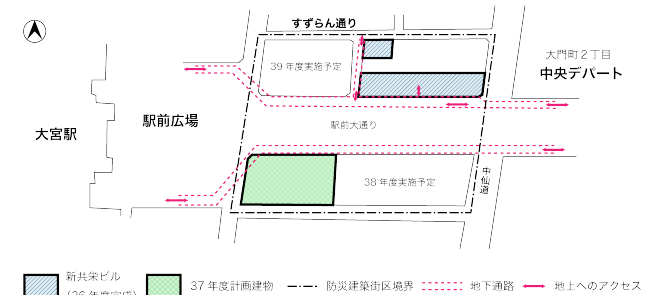


図4 新共栄ビル周辺地下通路計画図

これは仲山道交差点での交通混雑の解消を図るとともに、他街区へ人の流れを誘導する役割を果たしている。

また、この地下通路は大宮駅東口方面にも繋がっている。これは駅前広場の混雑解消と駅前商店街へのお客の誘致を目的とした地下道建設が防災建築街区指定前から大宮駅前東口基本計画で計画されていたものであり、新共栄ビル建設と並行して日本不燃建築研究所設計による地下通路が建設された。

3-5 新共栄ビル開発のポイント

新共栄ビルの開発経緯や建築的特徴から3つの特徴があると考えられる。

1. 店主や建築家が主体となった開発

本事例では人口が増加している大宮の顔となる商店街ビル建設に向けて地元商店街協同組合が資金調達を行っていたことや、再開発における土地権利関係の調整において当時の市長の尽力により建設まで至ったことから地元店主、当事者主体の開発を行おうとしていたことが読み取れる。これは防災建築街区造成事業が権利関係者の自主的な取り組みに依拠することによるものではないだろうか。

2. 形態・空間へのこだわり

権利関係により1棟としての建て替えはできずとも建築家の設計により、個々で建て替えたビルの外壁を共有し、景観の統一を行ったことや日本不燃建築研究所がビルの建設だけでなく周辺街区への地下通路も同時に設計していたことから防災街区の実現だけでなく都市空間の形成やまちづくりといった側面がこの時期から現れていることがわかる。

3. 開発の範囲

この時代の開発は単なる耐火建築の建設から街区計画による個々の建築と都市計画を組み合わせた再開発であり、本事例においても新共栄ビルの建設と同時に前述の地下空間やすずらん通りへ続く街路空間の創出が行われている。また、防災建築街区に指定された大宮駅東口前の大門1丁目の一部は新共栄ビルが建設されたAブロックをはじめとしてBCと3つのブロックに分かれ段階的な開発が行われている。大宮での防災建築街区造成事業の第1号として行われ、周辺ブロックへの繋がりを考慮して行われたこの計画はまさに都市計画を踏まえた再開発の初動期の事例として位置付けられるものではないだろうか。

4. 同時期の再開発について

本事例の独自性やこの時期の再開発の特徴を考察す

るため、2章で抽出した横須賀市の三笠ビル、藤沢市の391街区を取り上げ、この2事例と新共栄ビルを3-5で述べた3つのポイントで比較を行う。

4-1 横須賀市三笠ビル

1. 地元店主・建築家の主体性

三笠ビルの建設において建築家が設計にとどまらず店主や地権者の間に入り、積極的なやりとりを行っていたことが特徴として挙げられる。建築家、施工業者、店主、地権者からなる委員会等で頻繁に議論を行うことで建築家のアイデアや地権者のまちに対する思いを開発計画に反映されたとしている。

2. 形態・空間について

三笠ビルは全体を貫く中央アーケードと統一されたファサードが特徴的である。前者は市道であった通路を商店街ビルのアーケードとするため日本不燃建築研究所による建築的な操作が行われた。また後者は三笠ビル建設の際に共同建て替わりに参加しなかった地権者を完全に分離するのではなく、既存建築を覆う化粧のファサードを設けて全体としての統一感を持たせた。

3. 開発の範囲

三笠ビルは市道であった三笠通りの両脇に立ち並ぶ三笠銀座商店街と市道も含めて行われた再開発であり、三笠ビル内には中央アーケードと面する中央大通りの裏手の豊川稲荷に続く参道が通っている。

4-2 藤沢市391街区

1. 地元店主・建築家の主体性

391街区の造成は区画整理事業において防災建築街区が造成された場所であり、建設省や藤沢市、地権者によって積極的な議論が行われている。当初開発に批判的であった地権者も勉強会や説明会を通じて開発に計画理解を示し、不燃繁栄化に向けて事業を推進する立場へと変わっていった。

2. 形態・空間について

計画段階から車と歩行者を分離した街という考え方のもとに方形の広場を街区の中心に配置し、その周りを順次建設されるビルで取り囲む、中庭型商業街区の造成は他の同時期に行われた藤沢駅周辺の再開発にも見られなかった特徴であり、建築形態への強いこだわりが見られる開発であることがわかる。

3. 開発の範囲

土地区画整理事業と同時に行われており、換地設計に

より中庭と周辺に3棟のビルを配置した中庭型街区が作られている。一斉ではないが一つの街区に複数のビルが建設されている点は新共栄ビルにも見られる。地下空間は新共栄ビルと391街区において開発計画時に検討が行われていた。391街区では駅の移設などによって実現には至らなかったが、新共栄ビルにおいては一部作られて入り、現在も駅から反対方向への街区へ抜ける通路が残っている。

4.3 各事例の比較

4-3-1 合意形成と建築形態

3事例では合意形成の達成度と建築形態については391街区と三笠ビル・新共栄ビルとで分けて考えられる。391街区については3つのビルとその中心の広場からなる空間であり、その3つのビルの建設においてはそれぞれで権利調整を行い、合意形成を行った上で建て替えが行われている。また区画整理と同時に再開発を行っている点も他の2事例と異なる。三笠ビルと新共栄ビルについて見ると、どちらも一斉に共同化できずとも、景観の統一を図るために外壁を共有・デザインの統一を行っている。三笠ビルにおいては共同不参加建築については化粧のファサードを設け、構造としては一体化していない。新共栄ビルについては共同不参加建築においても外壁を構造として取り込み建て替えを行っている。建て替えという観点から見ると3つとも共有部分があるため一斉に建て替えを行う必要があり、個々での建て替えは難しいのが共同建築における現状の課題として挙げられる。

4-3-2 街路空間の創出

今回取り上げた事業ではどの開発計画においても街路空間の創出が盛り込まれている。三笠ビルにはアーケードや参道といった街路空間がビル内にあり、391街区では中心の広場と上階の回遊通路が整備されてい

る。一方で新共栄ビルは地下通路から大宮駅の駅前広場、中山道をまたいだ隣の大門2丁目(中央デパート)、駅前大通りから一本奥に入ったすすらん通りと広域のネットワークがビル建設段階から計画されており、一つの再開発計画から街区を超えた街路空間が作られたことが特徴的である。

5. 結論

防災建築街区造成事業によって行われた再開発の特徴として、1.関係者の主体性、2.建築形態へのこだわり、3.周辺への開発が見られた。防災建築街区造成事業は商店主や地権者の主体的な取り組みによるものが多く、それが特徴的・魅力的な建築形態、空間を作り出していると考えられる。再開発における複雑な合意形成に関する課題も都市景観や一体性を作り出すために、新共栄ビルや三笠ビルのように外壁共有や化粧ファサードなどによって解いていることがわかった。また、街区レベルによる開発によって建物単体だけでなく街路空間や広場空間などの都市空間を同時に作り出ししており、新共栄ビルにおいては他の街区や駅に接続する地下空間や街路空間が再開発計画で整備されており、単なる耐火ではないまちの姿を目指して作られたことがわかった。新共栄ビルは一見するとただの古いビルに見えるが、そのまちの歴史や特徴を表した財産でもある。都市が更新の時期を迎えている中、耐震性などの面から建て替えることは必要であるが、今一度こういった建築をリスクと見るのではなく、これからの都市再開発におけるヒントと捉える目線が必要だと考える。

[参考文献]

1. 石井勇佑：三笠ビル商店街における共同建築形態とその実現・継承に関する研究、平成30年度 建築学教室 修士論文・ポートフォリオ梗概集・博士論文梗概集、pp.81-84、2019年3月
2. 中島直人：藤沢駅前南部第一防災建築街区造成の都市計画的意義に関する考察、日本建築学会計画系論文集、第78巻、第688号、1301-1310、日本建築学会、2013.6
3. 不燃建築 1963.11
4. 埼玉新聞 19
5. 大宮駅東口再開発事業整備構想案

	関係者の主体性	建築形態へのこだわり	周辺への開発
新共栄ビル	店主—行政 ○	外壁共有	街区をまたぐ街路空間
三笠ビル	建築家—店主、地権者 ○	化粧ファサード ○	
391街区	行政—地権者 ◎	中庭型空間 ◎	地下接続 (計画のみ)

図5 新共栄ビル周辺地下計画