

よりどころを継ぎ接ぐ  
 ～神田神保町における駐車場附置義務緩和を想定した空間提案～

都市空間生成研究室  
 1741059 窪木 雄飛人

神田神保町                      駐車場附置義務                      建築更新  
 ウォークアブル                      溢れ出し                      古書店街

1. 序論

明治からおおよそ 130 年の歴史を持ち、世界最大の古書街にして今もなお 170 を超える古書店を有し「本の街」と呼ばれている神田神保町では駐車場の余剰と逆行した形で 1 階部分の駐車場化が建築更新の過程で起こりつつあり、古書街のような文化資源の減少を加速させ、景観の破壊や賑わいの低下・分断を招く恐れがある。また都心の地価が上昇し多くの建築規模が狭小な敷地では、個別での建て替えが困難となり共同建て替えにより採算性確保を図ることが想定される。それゆえ建て替え時に駐車場附置義務における駐車場の附置を行うことで、古書店をはじめとする 1 階部分の専門店が生み出す街並みの連続性が失われる恐れがある。

本研究の目的は、まず神田神保町内で駐車場附置義務制度の緩和できるように検討することで、1 階部分の街並みの連続性を保ちつつ共同建て替えによる建築更新を促していく。そして駐車場附置義務緩和を軸として、文化資源、景観の保全や再活用を図ったストリートと新築設計の空間デザインを提案し、神田神保町を何度でも巡りたくなるような豊かでウォークアブルな街にすることを目的とする。

2. 神田神保町の地域特性

2-1. 神田神保町の歴史的変遷

1888 年に市区改正条例が制定されたのを背景に 1913 年に発生した大正二年の大火の後、幹線道路の拡張が進み市街電車が通るようになり、発展してきた古書街の中心が今川小路（南神保町）から今の神田神保町 1 丁目・2 丁目に移動した。

2-2. 神田神保町の地域課題

神保町は現在に至るまで古書街のような多くの文化資源を保有してきているが、建築更新の問題を背景に個性ある界隈の文化や賑わいの連続性や路地空間が生み出す空間などが失われつつあることが課題としてあげられる。

2-3. 神田神保町の駐車場の現状

本節では、神田神保町での駐車場の利用実態を明らかにするために現地調査を行った。神田神保町全体の駐車

場平均利用率は 60%と低く、駐車場の供給過多になっていると考えられ、今後建て替え時に新たに駐車場を附置するとなると 93 台駐車場が余り、駐車場の約半数が余剰となることが明らかとなった。

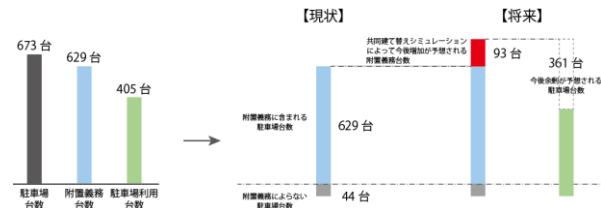


図 1. 駐車場需要・供給の将来想定

2-4. 駐車施設と周辺施設との関係性

本節では、2019 年 5 月 23 日に行った実地調査（図 2）から神田神保町の特色を把握し整理することを目的としている。全体的に 1 階部分が古書店や書店、飲食店の建物の上層部は事務所やオフィスとして使用されている建物が多いことが明らかになった。



図 2. 神田神保町の駐車場配置と都市施設の分布

3. 駐車場附置義務制度の緩和

3-1. 駐車場附置義務制度

神田神保町は商業地域であり、延床面積が 1500 ㎡を超える建物には駐車場を附置しなければならない。そして、特定用途であるために 250 ㎡もしくは 300 ㎡あたり 1 台附置する必要がある。現在延床面積が 1500 ㎡を超える建物のうち、建て替えが必要な既存不適格建築物の場合には本制度を適用しなければならない。

### 3-2. 駐車場附置義務緩和の想定

ここでは、附置義務のかかる下限面積と基準床面積の原単位の切り上げを行うことで、適切な駐車場供給量を求めることを目的としている。その結果、下限面積を1500㎡から5000㎡にし、基準床面積の原単位の切り上げを行うことで、駐車場の需要と供給のバランスが保たれることが明らかとなった(表1を参照)。

表1. 下限面積と基準床面積の原単位の切り上げ想定

	基準床面積の原単位の切り上げ	基準床面積の原単位の切り上げ			
		条例での数値	+50㎡/台	+100㎡/台	+150㎡/台
附置義務のかかる下限面積の切り上げ	1500㎡	629	547	481	432
	2000㎡	604	523	462	401
	2500㎡	568	490	434	384
	3000㎡	544	478	423	374
	3500㎡	512	442	390	346
	4000㎡	493	434	383	327
	4500㎡	480	423	373	318
	5000㎡	466	401	362	309

## 4. 計画案

### 4-1. コンセプト

“より”の形成

これまでの神保町のあらゆる文化資源を継承しつつ、多様な人が各々の目的地の手前で寄り道が促進され滞留することで、ひとやすみできる「拠り」の場の形成と、神保町の豊かな文化資源の回遊を実現する「寄り」のひとやすみ空間を再構築することで、新たな機会に触れられるまちを目指す。

### 4-2. プログラム

主に新築設計事業である拠りどころと、靖国通りの街路空間デザインである寄りどころの2点を中心に提案をしている。



図3. 計画全体プログラム

### 4-3. 新築事業設計

立体的な回遊性や開放性を高め、建物内部から外部を見渡せる滞留空間をうむことを目指し設計している。

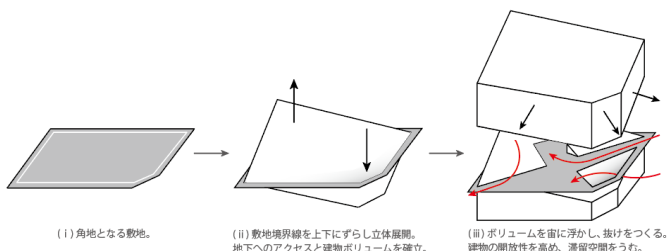


図4. 設計プロセス



図5. 設計パース

### 4-4. 街路空間デザイン

靖国通りの車道幅員を3m狭めることでうまれた歩行者空間を寄りどころとして形成し、建物と建物からの溢れ出し空間、寄りどころを利用者が行き来し、体験し、共有することで回遊性の高い空間をうみだす。

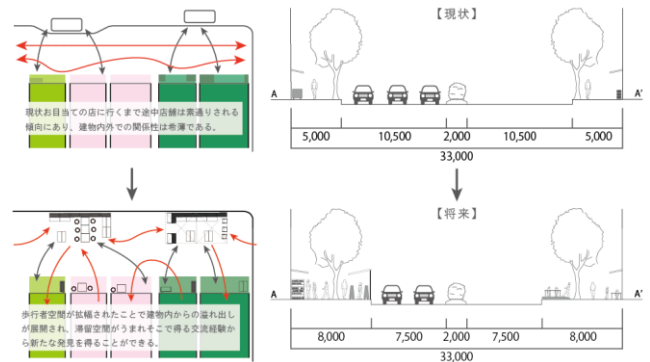


図6. 平面/断面から見た街路プログラム



図7. 街路詳細図

### 参考文献

- 1) 東京都都市整備局. “東京都駐車場条例の改正について：東京都駐車場条例(抄)”. 2019-06-19  
[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/parking/kn\\_k14.htm](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/parking/kn_k14.htm)  
 (参照 2020-07-10)