

ローマにおけるブファロッタ開発計画
Development plan of Bufalotta in Roma

堀江 興
Koh HORIE

The new city "Bufalotta" is now developing in the outskirts of the northern area in Roma. In the old age, this Bufalotta was one of the Roman village, but now this vast spot is under the wasteland. The ring expressway (GRA) and access road is located near this Bufalotta. This Bufalotta development plan was approved by the Municipal Assembly and authorized by the City planning Committee in the Municipal of Roma. The total construction of this Bufalotta will be pushed forward with the related company of Lamaro. The concept of the development is realize the modern city of favorable environment. Total expense is estimated 3000billion Lira.

Keyword:ローマ・ブファロッタ、新都市、開発計画、環境

Bufalotta of Roma, New Civic Center, Development plan, Environment

1. はじめに

イタリアの首都ローマは、20世紀後半地形的に平坦な市の東部地域を対象として、多くの開発を進めてきた。一方市の西側地域は、地形上起伏が多く、都市開発にとっては不向きな面も少なからずあった。しかし2000年以降は、自然風景や環境の保全、生活環境の質の向上等の思想に基づいた新しい都市政策が始められている。このような中で、ローマ市は比較的未開発な状態にあったローマの北部地域に位置するBufalotta(ブファロッタ)において、新しい都市開発を始めている。よってここに「ローマの門開発会社」社長 Dr. Carlo Santi へのヒアリングおよび入手した資料により、そのあらましを紹介する。

2. Bufalottaの位置および経緯

Bufalottaは、図-1の青丸印で示すように、ローマ市中心部から北北東約6.5kmに位置している。この地域には古代ローマ時代の住居跡があり、発掘調査が進められているが、現在一部個所に工場が立地しているものの、全体として樹木のほとんど無い荒涼とした丘陵地となっている。またここには、図-1で示すようにローマ市中心部から半径6~9kmで円弧をなす環状型の自動車専用道路(G.R.A)の出入口があり、自動車交通機能を核とした地域でもある。そのためもあり、かつては大規模倉庫群団地がつくられる予定区域でもあった。しかしいまや新しい開発理念に基づいた21世紀にふさわしい都市生活上の自然豊かな、また先端的情報通信機能を持つ都市をつくるのが目論まれている。

Bufalottaのマスタープランは、ローマ市当局が指名した建築家ジノバレ氏によって策定され、過去10年以上にわたって調整が進められた。その結果この開発計画は1997年8月13日にローマ市議会で承認がされ、同年12月11日には首都ローマ委員会において、都市再生および近郊の見直しを目的とした計画の一部とすることが容認された。この開発のために、イタリアのラマロ(Lamaro)社が市の承認の下に「ローマの門」(Porta di Roma)という関連会社を創設し、ラマロ社の役員をこの関連会社の社長に据え、建設を進めている。

3. ブファロッタ開発計画の概略

(1)開発計画の前提条件

本開発計画を支える元となる周辺には将来150万人以上の住民があると予測する。

ひとつの街という明確な形を具現化する中で、既存の施設は最大限に活用する。

自然という要素を、開発全体の構成に組み入れる。公園はスポーツやレクリエーションのために充て、公共空間として形成させる。また公園は単純な緑空間にするのではなく、考古上の遺跡の跡も見ることができるようにするほか、自然研究や教育活動の場としての村落を形成させる。

インフラ網の強化は重要であるので、GRAに接続させるためにアクセス道路の新設改修や、新規の出入口の増設をはかる。

公共駐車場は必要に応じて地上に設置するが、並木

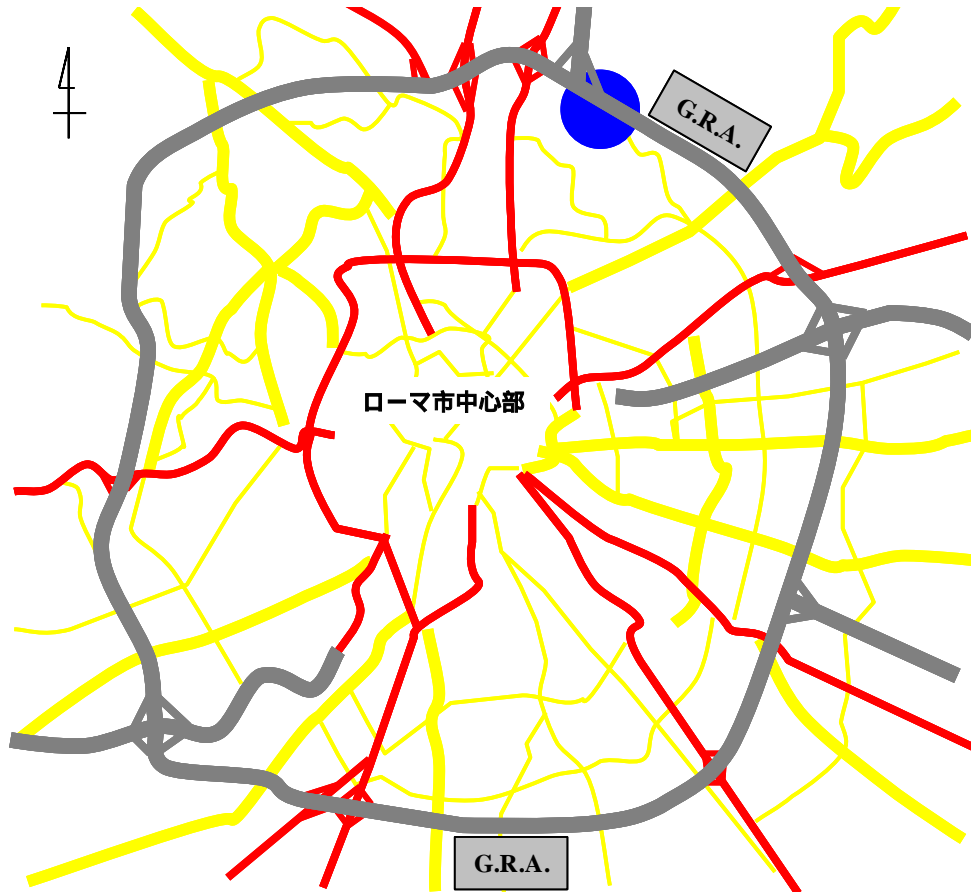


図 - 1 ローマ市郊外 Bufalotta の位置

や垣根によって、駐車場施設の遮へいをはかる。また地下駐車場をつくる場合においても、並木の配置計画や緑化計画に影響を与えないようにはかる。21世紀のハイテクノロジー社会に対応できるように、きめ細かいネットワークをめぐらす。公園に予定されている地域には、8 kmにわたる高架線があるが、これはすべて撤去し、地下に埋設する。総事業費は3兆リラである。

(2) 諸次元

当プロジェクトの建物の規模はつぎの通りである⁽¹⁾。

住宅	782,000 立方メートル	37%
商業	37,000 立方メートル	2%
住宅以外	132,000 立方メートル	6%
オフィス	535,000 立方メートル	25%
ホテル	86,000 立方メートル	4%
病院	80,000 立方メートル	4%
商業センター	450,000 立方メートル	22%
計	2,102,000 立方メートル	100%

開発地域の全面積は332Haであり、各敷地規模はつぎの通りである。

建設用地	46.9Ha	14%
------	--------	-----

道路および建造物制限地帯	60.6Ha	15%
地上駐車場	16.5Ha	5%
サービスエリア	6.5Ha	2%
公共地域	45.7Ha	14%
グリーン	155.8Ha	47%
計	332Ha	100%

ブファロッタのマスタープランを図 - 2 に示す。

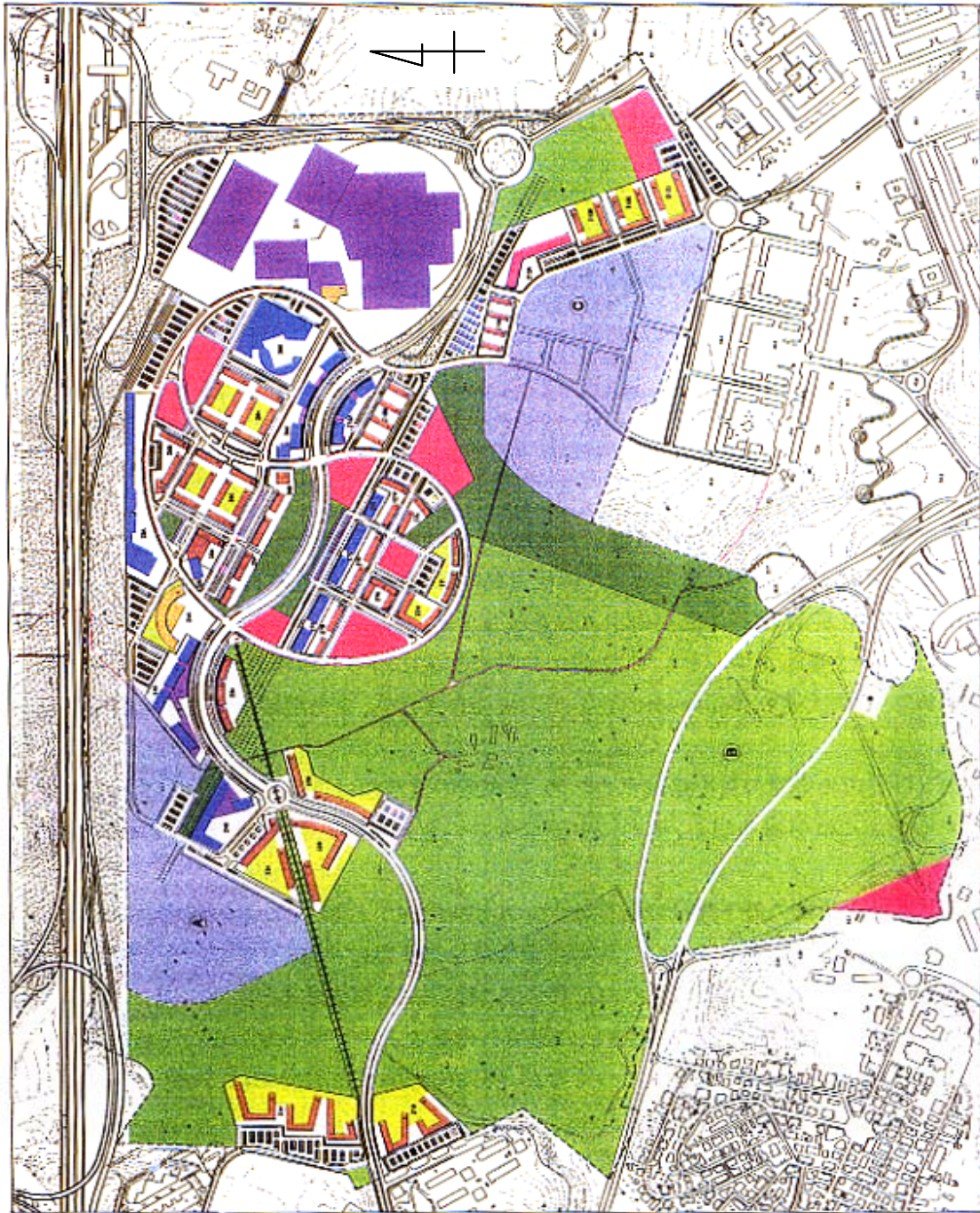
(3) 基本方針

人口は1Ha当たり80人、建物は1平方メートル当たり0.73立方メートルである⁽¹⁾。

公共のグリーンは147.7Haで住民1人当たり143平方メートルに相当するが⁽²⁾、これは当プロジェクトの環境的質の高さを示すものである。

インフラについては、G.R.A.にアクセスする新規出入口の増設や、新規出入口からは市内に通じる新しい道路を計画し、地域の主要道路網に接続させる。

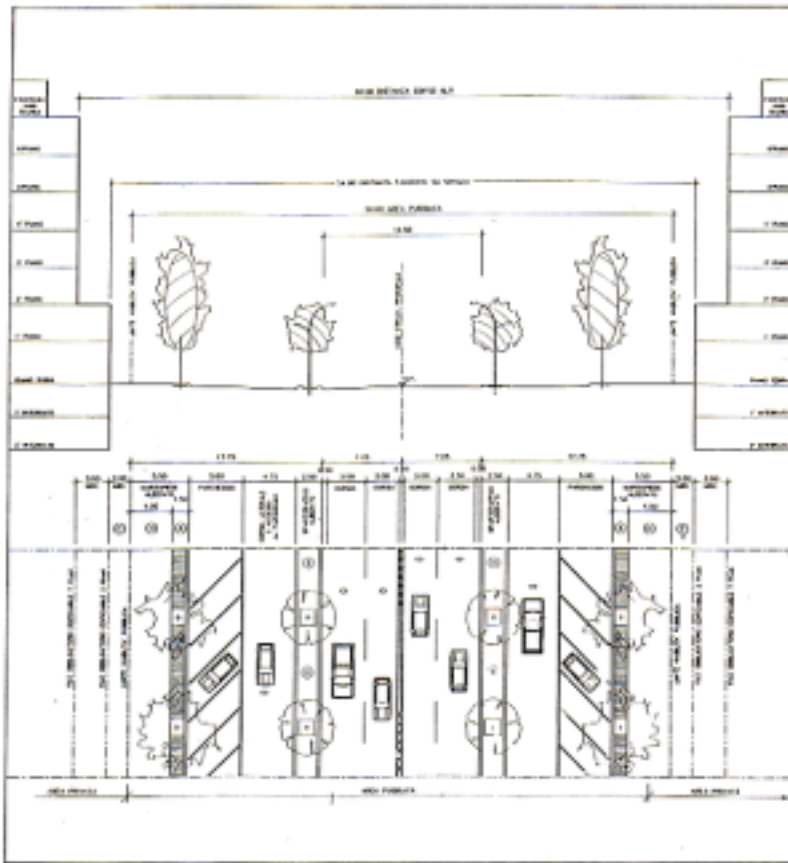
開発地域内の主要道路は、急勾配や過度の掘削を避け、土地の自然な起伏に沿って建物の間を走る幅50mの大通り(boulevard)で構成される。この大通りは、道路、並木道およびサイクリング道路兼歩道から構成されている(図 - 3)。



凡例(主なもの)⁽³⁾

- 薄茶 : 住宅
- 青 : オフィス
- 紫 : 商業施設
- 赤 : サービス施設
- 薄黄 : ホテル
- 薄紫 : 公的開発エリア
- 薄緑 : 公園
- 濃緑 : 公共緑地
- 黄 : 私有緑地

図-2 Bufalottaマスタープラン⁽¹⁾



- 凡 例(主なもの)⁽⁴⁾
- 高層建築物間距離
 - 建物ファサード間距離
 - 公共空間
 - 6階
 - 1階
 - グランドレベル
 - 7階建てまでの建築制限ライン
 - 植樹された歩道
 - パーキング
 - 植樹帯
 - 車道

図-3 幹線道路の横断面構成¹⁾

道路は明確なヒエラルキーを持っている。すなわち主要中央道路：大通り(boulevard)、副次的周囲の道路：circonvallazione(環状道路)、3次的道路：これらの内側にある基盤の目状道路

住宅および周辺の空間の質を保証するため、住宅地の道路幅は最低20mとしている。2本の道路が交差する箇所には広場を配する。この広場に面して主要な公共の場(劇場、教会、ホテル、診療センター)を設ける。開発地区中心部の主要道路沿いには、最下階を商店とするオフィスビルを建築するが、これらの建物の高さは7階(日本でいう8階)に制限する。他方、住宅用建物は4階または5階(日本でいう5階または6階)に制限し、また、建設用地内ではかなりの面積を占める土地を緑化する計画である。

主要広場に面して高層建築物を建て、高層階からは素晴らしい眺望が望まれるようにする。

かわる諸課題を研究するため、渡伊していた最中にプファロッタの具体的な計画を知ることができたものである。この研究の契機を与えて下さった、当時のIBS理事長・顧問を務められた故井上孝先生に深甚の感謝の念を捧げるものである。

補注

- (1)イタリアでは建築物の規模は、日本のように面積で表すのではなく、体積で表している。
- (2)資料によって多少の差異がある。
- (3)(4)原典の凡例は表示が小さいため、筆者が日本語で補筆した。

引用文献

- 1)Comune di Roma(1998年7月)
「Legge 396/90, Programma Per Roma Capital. Programma Degli interventi BUFALOTTA」.

4. おわりに

本研究は1998年度(財)計量計画研究所(IBS)フェロシップ(2年間)を受けて与件のローマの大規模店舗にか