

(3) 住宅の量と質の問題

既存住宅の「ストック活用」とは、基本的に、既存の「良質」な住宅ストックを、維持管理や流通を通じて、長く使い続けるという考え方であり、長屋集積地区に多い「低質」あるいは「不良」なストックは、「改修」して使い続けるのではなく、除却して、新たに良質なストックを供給したほうがよいのではないかと、いう指摘もできる。

これは、「住宅の量と質の問題」、つまり、「住宅の性能」および「非物的な環境」の面から、「改修」を問題視した考え方である。

具体的には、「住宅の改修」では、床面積や間取りなどの点で、居住者の需要に見合った適切な住宅を供給できないのではないかと、広域的な観点からも、長屋集積地区は都心近傍の利便性の高い地区が多いにもかかわらず、「住宅の改修」では、土地利用の高度化が図れないのではないかと、そもそも、木造住宅は、都市の不燃化促進という観点からも、積極的に残すことには問題があるのではないかと、などという問題点をあげることができる。

しかし、この問題についても、以下に述べるように検討すべき論点がある。

- 1) 「低質」あるいは「不良」なストックを、改修によって「良質」なストックに変えることは、必ずしも不可能ではない。一般的な戸建て住宅の多くは、改修によって、少なくとも「住宅の性能」を高めることは可能である。戦前長屋も改修によって一定の「質」を確保することは可能である^{*49}。
- 2) 長屋集積地区の実態をみてもあきらかなように、現実には、地区内には多様な住宅が存在し、また、戸建て住宅や中高層マンションなど、一定量の建替えも常に行われている^{*50}。このような状況のなかで、「住宅の改修」を進めたとしても、地区内のすべての住宅を改修するわけではなく、実際には、建替えと改修が混合することになる。居住者が、自らの要求に応じて、改修か、建替えを選択すればよいのであって、その場合、環境の「質」として、地区レベルの「非物的な環境」まで考慮すると、「住宅の改修」を進めたほうが、居住者の多様な要求に対応できる可能性が高まるものといえる^{*51}。

^{*49} 第3章3-4節、第5章5-4節を参照。

^{*50} 第3章3-3節、第4章4-2節、4-3節を参照。

^{*51} 関連して、高見沢実（1992）は、「改善型再開発の再検討」のなかで、「市街地の改善」と「住宅供給」という2つの要請を同時に実現する手法（実践的仕組み）のひとつとして、「住宅政策を加味した整備」をあげ、不良な住宅ストックの「建替えを促進しない」こと、つまり、「一定部分はむしろ積極的に保全し、たとえ一定程度の不良ストック建替え後もその地域に住みたい人、そこにしか住めない人々を受け入れる」という選択もありうるとし、その場合の条件として、以下の4つの条件をあげている（同、p.221）。

- ① 一時的措置である（長期的にはより上の水準をめざしていく）こと
- ② 他の施策より効果があること、例えば逆説的であるが、「建替えを促進しないこと」の方が「高度利用」した場合より多くの世帯を維持できる可能性があること
- ③ ストックとして許容できる最低限の水準を備えていること
- ④ 空き家が少なく、市場として健全な状態にあること

ここで対象となっている「ストック」は、木造賃貸住宅などであり、「物的環境（住宅の性能、住環境）」

- 3) 「住宅の改修」では、土地利用の高度化が図れないのでないか、という意見に対しては、「土地利用の高度化」が、使用容積率を高める、住宅供給量を増大するという意味であれば、そもそも、土地利用を高度化しなければならない必然性が問われる必要がある。大都市都心近傍に位置しているとはいえ、人口減少時代にあつて、広範に存在する長屋集積地区全域について、「土地利用の高度化」を図る必然性はないし、そもそも実現は不可能といえる^{*52}。仮に、地区の一部エリアで、「土地利用の高度化」が要請される場合があつたとしても^{*53}、少なくとも、その他のエリアにおいて、「住宅の改修」を進めることになんら支障はない。
- 4) 都市の不燃化促進の観点から、木造建築物を、耐火構造の非木造建築物に建替えなければならない、という論拠も自明とはいえない。木造建築物であっても、防火改修や耐火改修を行うことで、防火・耐火性能を向上することは可能である。木造の外壁や軒裏などをモルタルなどで防火改修することは、戦前から行われていることである^{*54}。木造であっても準耐火構造は可能であるし、近年の技術の進展と法制度の整備で、耐火構造も可能となっている^{*55}。しかし、仮に防火改修や耐火改修が困難であっても、少なくとも耐震改修を行えば、地震時の市街地大火の危険性を低減することは可能である^{*56}。むしろ、問題は、耐震改修が技術、コスト、権利関係などの面で、実現性が高いかどうかである。とくに長屋集積地区については、戦前長

の水準からみて「不良」であるから、将来的には建替えられるべきものだが、「非物的な環境」の観点、たとえば、多様な住宅の供給に寄与するという面からみれば、利点も備えているので、「ストックとして許容できる最低限の水準を備えている」住宅を、“一時的に”ストックとして活用する手法もあるという論理になっている。高見沢実（1992）が提示した4つの条件のうち、条件③については、仮に、「ストックとして許容できる最低限の水準」を備えていない住宅であっても、「改修」によって、その「住宅の性能」を「最低限の水準」まで高めることは可能である。

^{*52} 第3章 3-3-2 項を参照。

関連して、高見沢実（1992）は、「近年要請が高まっている（高度利用を伴う）住宅供給は、1）住宅供給適地（跡地、幹線道路沿道街区等）である場合、2）住環境の向上に資する場合（共同化、一団の更新等）に促進する。2500haに10年間で7万戸という（東京都住宅マスタープランの）重点供給地域の政策目標は平均すれば2.8戸/haであり、こうした方法で達成可能な数字である。密集の著しい区域をむやみに再開発しても、むしろ居住可能世帯密度は下がる可能性が高く、高度利用が先行すれば環境悪化にもつながり、住宅政策上の問題も発生させる」と述べている。

^{*53} たとえば、幹線道路沿いなどにおいて、広域避難路としての延焼遮断帯の形成とファミリー世帯向け住宅の供給に寄与するため、鉄筋コンクリート造の中高層マンションの建設を、政策的に誘導する場合などがあげられる。ただし、この場合でも、既存住宅の改修を進めることを排除するものではない。

^{*54} 関連して、京都市は、伝統的建築物やそれらにより形成される歴史的な町並みの景観を保全、継承する目的から、2002年に、「京都市伝統的景観保全に係る防火上の措置に関する条例」を制定した。これは、自主防火活動が活発な地区を「伝統的景観保全地区」に指定して、軒裏の化粧板張りの裏側に不燃材料で下張りする、開口部に網入りガラスなどを設ける、などの必要な防火措置を施すことを条件に、準防火地域の指定を解除する措置をとるものである。これにより、従来、準防火地域が指定されていた地区でも、大規模な修繕や建替えにおいて、木製の格子や軒裏の垂木などの伝統的な意匠が許容されることになった。2002年に、祇園町南地区で適用されている。

^{*55} 2000年の建築基準法の改正で、防火規定のなかに性能規定が導入され、木質系構造であっても、必要な性能を有する場合は、耐火構造が可能となった。また、2004年7月の国土交通省の告示で、「伝統的工法による外壁や軒裏の構造方法」に関する規定が追加され、外壁が土壁で、軒裏の木が「現し」となっている伝統的仕様の建築物を、準防火地域内で合法的に建築することが可能となっている（安井昇ら：2004）。ただし、一般的に、防火改修や耐火改修の技術や普及は、耐震改修よりも遅れているのが現状である。

^{*56} 第2章 2-3-3 項（7）を参照。

屋の耐震改修を有効に行うことができるかどうかが重要な課題となる^{*57}。

- 5) 「良質」や「低質」の「質」を、何によって判断するかによって、意味する内容が異なるが、戦前長屋のもたらすまちなみや路地空間の独特の魅力など、「古い建物」を改修することで、保全できる「質」もある^{*58}。
- 6) 高齢者や低所得者などでは、建替えをしたくともできないケースも多い。また、建替えをしようと思えばできるが、子世帯と同居しないため、あえて建替えまでする必要がないと考える高齢者も増加している^{*59}。その場合、改修であれば、住宅改善を実現できる可能性が高くなる。

以上の点をふまえると、環境改善の手法としての「住宅の改修」は、「耐震性など」「住宅の性能」に関する「最低限の水準」が確保されている」のであれば、「住宅の量と質」の観点からみて、特別に問題があるとはいえないことがわかる。

ii-3 環境改善の主体からみた「住宅の改修」の有効性

ii-2 項での考察からわかることは、長屋集積地区における環境改善の課題は、「条件」しだいでは、「住宅の改修」でも対応できる、あるいは、基盤整備や建替えなどに比べて「住宅の改修」で対応したほうが適切な場合も少なくないということである。

「住宅の改修」が有効となる「条件」としては、「基盤整備」の観点からは、「最低限、耐震性などの安全性への対応がなされている」こと、「相隣環境の改善」の観点からは、「一定のエリアを単位として、関係主体が相隣環境に配慮した協調的なルールを定め、それを順守する」こと、「住宅の量と質」の観点からは、「耐震性など」「住宅の性能」に関する「最低限の水準」が確保されている」ことがあげられる。

むしろ、問題は、各「条件」において設定する「環境改善の水準」が妥当なものであるかどうか

^{*57} 2000年の建築基準法の改正で、構造規定のなかに性能規定が導入され、その適用の可能性が広がっている。戦前長屋の性能規定型の耐震改修の可能性と課題については、第5章5-4節、5-5節で検討した。

^{*58} 第3章3-4節、第5章5-2-5項を参照。

^{*59} 関連して、松本暢子（1994）は、松本暢子（1985）をふまえ、その後の10年間の建築更新と高齢者を含む家族の居住状況変化を把握しており、結論として、「家族の居住スタイル（同居、近居、親族ネットワークの形成）が、高齢者の居住継続を支えている。そして、仕事や地域社会のつながりが子どもの居住継承の要因となっており、結果として地域社会を安定したものとしている」が、一方で、「高齢者の居住継続（子どもによる居住継承の可能性の低い場合）が住宅の更新の進まない要因となっている」とも述べている。また、「建替えの動機付け」のためには、「（1）様々なタイプの同居形態を含め、子ども世帯の居住継承を誘発するための働き掛けが必要と思われる。（中略）子どもの側の近居促進のための住宅対策や、子どもの世帯の望む養育環境・アメニティの高い居住環境への対策が必要」であること、「（2）高齢者自身の建て替えや増改築の動機付け、更新意欲を刺激する必要もある。（中略）たとえば、高齢者向けのケア付き住宅を地域内にモデル的に建設・運営する」こと、「（3）建て替えられた住宅において、（中略）敷地面積の狭小さや建て詰まりは解消されておらず、居住空間の質を大幅には向上するものではない。ましてや高齢者向けの配慮をすることは難しい。住宅の建て替えや増改築時に、居住水準の向上や高齢者への配慮を助言・指導する方策が必要」であることを指摘している。

また、松本暢子（2002）は、「現在の密集市街地の住宅更新は、「子世帯との同居可能性」に規定されており、同居を望まない高齢者の増加は住宅更新を規定する条件を変えるに違いない。家族の居住意向とこうした変化の方向性を把握することが必要と考える」と述べている。

かにある。そして、「環境改善の水準」の妥当性を判断するのは、「環境改善の主体」であり、それは、結局、「環境改善の主体」からみた「住宅の改修」の有効性の問題に帰着する。

以上をふまえ、ii-3 項では、「環境改善の主体」からみた「住宅の改修」の有効性を検討する。

なお、「環境改善の主体」には、環境改善の目標となる「環境改善の水準を決定する主体」と「環境改善を実施する主体」がある。また、環境改善の水準の決定や実施に関わる「カタリスト（触媒役）」も重要な主体である。これらは同一の場合もあれば、異なる場合もある。ここでは、便宜的に 3 者を分けて考察する。

(1) 環境改善の水準を決定する主体

「環境改善の水準を決定する主体」は、「環境改善の水準」をどのように決定するかに応じて異なり、また、いずれにせよ、多様な主体が関係しているが、ここでは、便宜上、「行政」、「住民」、「地権者」、「事業者」を、代表的な主体とする。

「環境改善の水準」を、建築基準法などの法律あるいは条例で規定する場合は、議会の審議など所定の手続きを経て決定されるわけであり、そこには、十分なかたちとはいえないまでも、何らかのかたちで、行政、住民、地権者、事業者の意思が反映されているはずである*⁶⁰。その他、行政が策定する「要綱」や「ガイドライン」、住民や地権者による「まちづくり構想」や「協定」なども、「環境改善の水準」を決定する主体と決定する方法の関係を表している。

いずれにせよ、「環境改善の水準」として、法律、条例、要綱、ガイドライン、構想、協定などによって決定されている水準を基準にするのであれば、「住宅の改修」の是非は、「住宅の改修」により、その水準を確保できるかどうかという点に帰結する。逆にいえば、「住宅の改修」によって、目標の水準を確保できるのであれば、「住宅の改修」による環境改善は有効であり、なんら問題がないということになる*⁶¹。

以上は、「環境改善の水準」を、なんらかのかたちで公定している場合であるが、現実には、「環境改善の水準」を、住民が自主的に決定しており、しかも、とくに「環境改善の水準」を決定しているという意識をもたずに行っているものも多い。この点については、つぎの「環境改善を実施する主体」との関連で検討したい。

(2) 環境改善を実施する主体

「環境改善を実施する主体」は、「環境改善」をどのように実施するかに応じて異なり、また、いずれにせよ、多様な主体が関係しているが、ここでは、「環境改善の水準を決定する主体」と同様、便宜上、「行政」、「住民」、「地権者」、「事業者」を、代表的な主体とする。

*⁶⁰ 法律や条例などに規定されている内容の妥当性の問題に加え、特定の利益団体や特定の住民、地権者、事業者の意向が強く反映されるといった手続き上の問題を指摘することができるが、ここでは、それらの問題点については触れないことにする。

*⁶¹ 序論-v) (3) で示したように、森村道美 (1998) は、地区環境整備の具体策として、「既存のいいものの保全」、「いやなものの除却・防止」、「ストックの十分な活用」、「必要なものの新設」の「4 つの方法」をあげているが、このうち、「いやなものの除却」と「必要なものの新設」についても、「いやなもの」や「必要なもの」の「環境改善の水準」を「住宅の改修」で達成できるのであれば、あえて「除却」や「新設」をする必要がないことになる。

「環境改善を実施する主体」が「環境改善」をどのように実施するかという課題は、市街地整備論、まちづくり論そのものに関わる。一般的には、行政、公的機関などの「公」、住民、地権者、民間事業者などの「民」の関与の度合いに応じて、「行政主導」、「民間主導」、「公民パートナーシップ」という形態がある*⁶²。あるいは、まちづくりの専門家や非営利組織（NPO）の支援を受けて、「住民主体」のまちづくりを進める場合もある。どのような形態をとるにせよ、多様な主体が協働で環境改善を実施する必要があることを、多くの論者が指摘している。

そして、「環境改善を実施する主体」がどのようなものであれ、環境改善を実施する方法のひとつに「住宅の改修」があるからといって、特別な支障が生じるような問題はない。

問題は、「環境改善を実施する主体」にとって、「住宅の改修」が、環境改善の有効な方法になりうるか、ということである。そして、それは、「環境改善を実施する主体」が目標とする「環境改善の水準」に大きく依存する。自明なことであるが、目標とする「環境改善の水準」が、「住宅の改修」では対応ができない、あるいは対応が困難なものであれば、「住宅の改修」は、環境改善の有効な方法にはなりえないことになる。

たとえば、国や自治体の密集市街地整備の最優先課題は、市街地大火の防止であり、そのために目標とする「環境改善の水準」は、「不燃領域率」の向上などであるが、こうした「環境改善の水準」の達成を最優先課題にした場合、住宅、とくに木造住宅の改修は、環境改善の主要な方法にはなりえず、補完的な位置づけになることは明らかである。

つまり、目標となる「環境改善の水準」があつて、その目標に向けて環境改善を実施するというプロセスを前提とした場合、「環境改善の水準を決定する主体」が、「住宅の改修」では対応が

*⁶² たとえば、北條蓮英（1997）は、「密集市街地の計画的な再整備事業プログラム」を体系的に展開した研究であるが、そのなかで、「密集地の再整備における公共の関与」としては、従来の「公共の強度関与型」（住宅地区改良事業など）や「開発利益獲得型」（市街地再開発事業など）ではなく、「公民のパートナーシップ型」（公共と民間との役割分担による協調した事業展開方式で、住民参加を前提とした事業）が必然的に要求されるとして、その根拠を以下のように述べている（同、p.240）。

密集地におけるパートナーシップの必然性は、以下の2点にある。

第1に、宅地の土地利用構成において公と私の部分が重層している実態に着目する。すなわち、路地という私有地が通路機能という公共的空間としての役割を担っていたり、逆に公道にあっても住民自身により鉢植え等のコモングリーン化がされて、公共空間と私有空間との境界域が入り組みあるいは重なりあっている。こうした私有空間が公共空間を補完し、過密ながらも暮らしの場としてささやかな潤いを生んできた。ところで、近年の3階建ミニ建売住宅にみられる建築行為は、敷地の最有効利用という不動産活用の観点から個別の住空間（床面積）の可能な拡大を図り、結果的に街区全体としては、隙間を食いつぶすという不利益をもたらすことになる。この変容のもつ意味について個レベルでは十分に認識されていないことから、まちづくりのエネルギーに結びついていかない。こうした土地の権利・利用の相互関係性を整理し再整備事業において調整し再構築するには、パートナーシップによる方策以外にない。

第2は、住宅の改善投資と地区の防災ミニマムの向上という公共的課題をある期間において集約的な達成を図るには、公共主導も民間主導も現実的ではない。公共と民間との協調した負担関係の確立が課題といえる。住宅は、長期的にみると、修理修繕、増改築等の工事は私的負担ですすめられるが、これは、個別散発的であるため、組織的、系統的、集約的な共同的対応はほとんどみられない。共同化がすすまないのは、公的支援策などのインセンティブがないこと、社会的な仕組みができていないからで、当然ともいえる。パートナーシップ型では、再整備事業においてそれぞれの整備される空間の受益に応じた応能的な費用負担をすすめ、その上で、費用負担の困難層や真に住宅に困る層については別途公共的支援の構築が課題といえる。

困難あるいは不適切な「環境改善の水準」をあらかじめ設定した場合、「環境改善を実施する主体」が、「住宅の改修」を環境改善の有効な方法として採用することはありえないことになる。そして、これは、「環境改善を実施する主体」が、「行政主導」、「住民主体」、「公民パートナーシップ」、「住民主体」のどのかたちであっても同様である。

以上の検討は、目標となる「環境改善の水準」があつて、それを実現するというプロセスを前提にしているが、現実には、「住民」や「地権者」は、目標となる「環境改善の水準」を達成するというよりも、自らの私的な要求から、環境改善を実施している場合の方が多いといえる。

たとえば、住宅の個別の改善行為（改修、建替え）は、基本的に住民や地権者が自らの要求に応じて実施するものである。その際、建築基準法などで規定されている以上の「住宅の性能」については、「環境改善の水準」を、住民や地権者が自主的に決定していることになる。

また、居住者属性のバランスといった「非物的な環境」は、居住者がその環境水準を達成しようという意思をもって行うのではなく、どのような住宅にどのような世帯構成で居住するかという居住者の個別の意思決定が集積して、結果として、地区全体として、一定の環境が達成されるものである。これは、居住者が「環境改善の水準」を決定しているという意識をもたずに環境改善を実施している例である。

「環境改善を実施する主体」として、「住民」や「地権者」の役割を重視するのであれば^{*63}、こうした住民や地権者の私的な要求に根ざした環境改善の可能性も最大限追求すべきであり、その意味でも、「住宅の改修」は、環境改善の有効な方法となる可能性がある。

さらに、「環境改善を実施する主体」として、「住宅の改修」を実施する「事業者」についても考察する必要がある。

近年、悪徳なリフォーム業者による詐欺行為や強引な商法、未熟な業者による欠陥工事が社会問題となっており、「住宅の改修」を行うリフォーム業者、建築関係の専門家、工務店などが不足している、信頼がおけない、という問題から、「住宅の改修」を積極的に進めることを疑問視する考え方もある。しかし、これは、リフォーム業者の問題であつて、リフォーム（改修）そのものの問題ではない。

建築に関わる業者や専門家の信頼性の問題は、「改修」（リフォーム）に限らず、「建替え」でも生じる問題である。リフォームの場合の方が、問題がより表面化しているのは、悪徳業者にとって、契約単価も低く、法制度上の規制も緩いリフォームの方が、建替えよりも参入しやすいためである。

リフォームの市場規模が大きくなれば^{*64}、おのずと、良質な業者や専門家が増え、悪徳業者

^{*63} 第1章で示した密集市街地整備に関する国や自治体の方針においても、住民や地権者の役割を重視する記述が多くみられる。

^{*64} 2000年度の建設白書によると、1999年度の日本の建設投資総額は、約70.6兆円であるが、そのうち、新築工事が57.4兆円、残りの13.2兆円（約18.7%）が維持修繕工事となっている。この数字は住宅に限定したものではないが、維持修繕工事をリフォーム工事とみなせば、日本のリフォームの市場規模は、すでに10兆円を超えていることになる。また、1998年の国の「新建設市場の将来予測」では、「新建設市場」を「建築物の機能の低下速度を抑制したり、機能を向上させることにより、建築物の物理的・社会的寿命を延ばす活動、およびその周辺活動により形成される市場」と定義し、その市場規模は、2000年で22.6兆円、2005年で25.2兆円、2010年で27.6兆円と、年平均2.2%で成長することを予想している。以上に関連して、古阪秀三（2002）を参照。

や未熟な業者は駆逐されていく方向に進むものといえる。国や自治体のリフォームに対する諸制度も、それに応じて拡充していくものと予想される*⁶⁵。

むしろ、リフォーム需要の拡大が、経済の活性化にもたらすプラスの面も、積極的に評価すべきである。ビジネスチャンスをめざして、優秀な人材が集まる可能性もある。また、リフォームに対する諸制度が整備され、リフォームに関わる良質な業者や専門家が増えることで、広い意味で「ストック活用」という社会的要請に対応した社会的システムが充実することも、積極的に評価すべきである。

ただし、住民が、リフォームに関する正確な情報や良質な業者や専門家を容易に知りうるような仕組みを整備することも重要である*⁶⁶。

(3) カタリスト（触媒役）

「環境改善の水準の決定」や「環境改善の実施」には、なんらかのかたちで「カタリスト（触媒役）」が関わる。ここでいう「カタリスト（触媒役）」とは、「環境改善に関する自らの理念を表明し、その実現のために関係主体に働きかける人」である。また、ここでいう「理念」とは、「環境改善とはこうあるべきである」という個人の考えが、他者に対して、パブリックに開かれたかたちで表明されたものである。したがって、「理念」そのものは、他者との合意を必要としないが、しかし、純粋に個人的利益のみを追求するものでもなく、ある種の普遍性を希求しているものである*⁶⁷。

なお、「カタリスト」は、一般的な意味での「都市プランナー」、「まちづくりの専門家」だけを意味しない。行政職員、研究者、学生、住民、地権者であっても、同時に「カタリスト」でありえる。また、「カタリスト」は、多様な主体の利害や意向を調整する「コーディネーター」の側面ももつが、「環境改善に関する自らの理念を表明」している点において、たんなる「コーディネーター」でもない。

以上のような意味で「カタリスト」を定義した場合、「カタリスト」が重要な役割を果たす場面は、大きく3つある。

1 つめは、「住環境」や地区レベルの「非物的な環境」など、環境改善において集団的な意思決定、合意形成を必要とする場合である。

意思決定には、「環境改善の水準の決定」に関わるものと「環境改善の実施」に関わるものがあり、集団的な意思決定の方法には、議会による場合、地域住民による話し合いによる場合など、いろいろあるが、そうした意思決定を行うためには、まず、「環境改善の水準」や「環境改善の実施」に関する特定のテーマについて意思決定が必要であるという理念をもった人間が、存在し

*⁶⁵ 中古住宅の流通と住宅リフォームの推進は、近年の国の住宅政策に関する答申や方針においても最重要課題のひとつに位置づけられている（第2章2-1節を参照）。

*⁶⁶ 関連して、2000年11月に、住宅リフォームに関連する各種の団体、地方建築住宅センター、地方自治体、住宅供給公社などが会員となって「住宅リフォーム推進協議会」が設立され、住宅リフォームを推進するための調査研究や情報提供などを行っている。

*⁶⁷ この「理念」の概念は、柄谷行人（2004）の思想（「トランスクリティーク」）に触発されて、筆者が独自に規定したものである。なお、柄谷行人（2004）自身が、直接「カタリストの理念」について言及しているわけではなく、あくまで、筆者の解釈によるものである。

なければ、そもそも、意思決定の前提となる議論そのものが行われなければならないはずである。

2 つめは、住民や地権者の私的な要求にもとづく「住宅の性能」などに関わる個別の改善行為を、「住環境」や地区レベルの「非物的な環境」の改善につなげていくような方法を考え、その有効性を他者に示す、自ら実践する、あるいは住民や地権者に実施するように働きかける場合である。

住宅の個別改善行為は、建築基準法などで最低限の環境水準は規定されているが、規定以外の部分については、個人の判断に委ねられ、集団的な意思決定を必要としない。法律などで規定されている以上の特別な集団的意思決定を行うわけではないが、しかし、完全に成り行きまかせではないかたちで環境改善を進めるような場合、「カタリスト」個人の環境改善に対する「理念」と「行動」が重要な役割をはたすことになる。

3 つめは、現在生きている人々の「集団的な意思決定」だけでなく、「未来に生きる人々」の利益も考慮して、自らの理念のもとで「環境改善の水準」を設定し、その実現にむけた行動をとる場合である。

そもそも、「未来に生きる人々」と「集団的な意思決定」を行うことは不可能であり、この場合も、「カタリスト」個人の環境改善に対する「理念」と「行動」が重要な役割をはたすことになる。

ここで強調しておきたいことは、以上のいずれの場合でも、「カタリスト」が、「住宅の改修」による環境改善を有効なものとして、その理念に反映する意思をもつのであれば、実際に、「住宅の改修」による環境改善の有効性が高まるということである。逆にいえば、「住宅の改修」による環境改善が有効となるかどうかは、「カタリスト」が、「住宅の改修」による環境改善を有効なものとして、その理念に反映する意思をもつかどうかにかかっているとみえる。

結-iii スtock活用型環境改善アプローチの意義

序論-iii) (7) で示したように、本論文では、「環境改善」を、「当該区域における市街地の物的環境（「住宅の性能」、「住環境」）および物的環境に関連する非物的な環境の水準を向上させること」と定義している*⁶⁸。

また、序論-iii) (8) で示したように、本論文では、「Stock活用型環境改善アプローチ」を、「個別改修」による「環境改善」を基本とし、「個別建替え」や「面的整備」による「環境改善」よりも重視する「環境改善」の方法（アプローチ）」と定義する*⁶⁹。

ここで、「・・・を基本とし」、「・・・よりも重視する」の意味は、第一義的には、「環境改善」を担う「カタリスト（触媒役）」*⁷⁰が表明する「環境改善に対する理念」として「基本とする」、「重視する」という意味である。したがって、「Stock活用型環境改善アプローチ」の意義を検討するうえでは、「環境改善に対する理念」に関わる視点を明確にしておく必要がある。

本節では、結-ii 節での（「住宅の改修」による環境改善の有効性）に関する考察をふまえ、「環境改善に対する理念」に関わる視点として、1) 魅力・活力の視点、2) 防災性の視点、3) 空間的適用可能性の視点、4) 持続可能性の視点、5) 「まち育て」の視点、の5つの視点をとりあげ、それぞれの視点から、長屋集積地区において「Stock活用型環境改善アプローチ」を展開することの意義を考察する。

iii-1 魅力・活力の視点

長屋集積地区において、「面的整備」や「個別建替え」による環境改善が基本とするのは、長屋などの老朽木造住宅を除却し、そこに新たに耐火造の共同住宅（マンション）あるいは準耐火造の戸建て住宅の建設を、道路などの基盤整備も含めて誘導し、住宅の質の向上、高度利用の促進、防災性の向上をはかるとともに、ファミリー世帯（中所得・高所得階層）の増加を通じて、まちを活性化させるというものである*⁷¹。

しかし、このシナリオは、敷地条件の問題、資金不足の問題、合意形成の問題など、さまざまな問題によって、長屋集積地区の一部でしか有効に機能しえないものといえる*⁷²。逆に、老朽木造住宅の空き家の増加、除却後の空地・駐車場の増加による治安の悪化も懸念される*⁷³。また、路地の風景など、地区の独特の魅力を失うという側面もある。さらに、「個別建替え」の進行により、相隣環境の悪化が助長される傾向もみられる*⁷⁴。

*⁶⁸ 「物的環境」（「住宅の性能」、「住環境」）、「非物的な環境」の具体的な内容については、序論-iii) (7) を参照。

*⁶⁹ ここで、「個別改修」とは、既存住宅の個別の「改修」の促進を意味する。「個別建替え」とは、既存住宅の個別の「建替え」の促進、（建替えに伴う）細街路拡幅を意味する。「面的整備」とは、既存住宅の「共同建替え」の促進、道路や公園などの基盤整備を意味する。「Stock活用型環境改善アプローチ」は、「個別改修」による「環境改善」を重視するが、「個別建替え」や「面的整備」による「環境改善」の併用を否定しているわけではない。

*⁷⁰ 「カタリスト（触媒役）」については、結-ii-3 項 (3) を参照。

*⁷¹ 第1章 1-4 節を参照。

*⁷² 第1章 1-4 節、第5章 5-3 節を参照。

*⁷³ 第3章 3-3-2 項、第4章 4-3-2 項 (3) を参照。

*⁷⁴ 第3章 3-2-6 項 (2)、3-3-3 項、第4章 4-3-2 項 (10) を参照。

一方、「ストック活用型環境改善アプローチ」は、「面的整備」や「個別建替え」を基本とする環境改善とは全く異なるシナリオを提起する。つまり、古い木造住宅を低コストで改修する、荒廃した住宅や空き家が減る、空き地が減る、路地などの独特の風景が保全される、改修により木造住宅の性能が高まる、家賃が安いので若い人や新規事業の起業者が集まる、といったシナリオによって、まちの魅力と活力の維持・向上をはかる方向をめざす^{*75}。

もちろん、改修した住宅だけでは、居住者の多様な住宅需要に応えることはできない。しかし、長屋集積地区における住宅形式と居住者層の幅は多様であり、人口動態的にみても、まったく停滞しているわけではない^{*76}。こうした状況のなかで、長屋や戸建て住宅の改修を行うことは、地区を停滞させるというよりも、地区内の住宅と居住者の多様性を維持し、むしろ、地区の活性化につながるものといえる。

さらに、まちなみや路地の風景に独特の魅力をもたらしている「戦前長屋」などを改修することは、まちの魅力の維持・向上にもつながる。

したがって、「ストック活用型環境改善アプローチ」、すなわち、住宅の「個別改修」を基本とする「環境改善」のアプローチは、まち（地区）の魅力や活力を維持・向上させる可能性が高いという点で重要な意義を有する。

iii-2 防災性の視点

長屋集積地区の多くは、防災性の問題を抱える密集市街地である。長屋集積地区の環境改善の課題は、防災性の問題以外にもさまざまな課題が相互に関連しており、防災性の向上のみを目的とした環境改善の進め方には問題がある。しかし、防災性の向上は、居住者の生命の安全性に直接関わる問題であり、少なくとも環境改善の最重要課題のひとつとして、常に考慮されるべき課題である。

とくに看過できない問題として、1) 地震時に倒壊危険性が高い住宅に居住しているが、敷地条件、経済条件、権利関係の問題などから、自力でその状況を改善することが困難な居住者が存在すること、2) 自らの住宅は倒壊危険性が低い、他の住宅の倒壊による道路閉塞の発生などによって、危険な状況に曝される居住者が存在すること、そして、3) その居住者には、年少者も少なくないこと、があげられる^{*77}。

これらの問題は、自己責任を問えない人々の生命の安全性の確保に関わる問題であり、そうした人々の安全性の確保は、きわめて「公共性」の高い施策に位置づけることができる。したがって、どのような環境改善を展開するにせよ、防災性の向上に関する対応を明確にしておく必要がある。

密集市街地整備に関する国や自治体の基本的な施策は、防災性の向上、とくに、市街地大火の防止を目標に、老朽木造建築物を耐火性の高い建築物へ建替えること、道路や公園などの公共施設を整備することであるといえる。

しかし、住宅の「耐震改修」は、地震時における住宅の倒壊と道路閉塞の発生を減少させるとともに、火災発生の抑制と初期消火の可能性を高めることから、間接的には、市街地大火の発生

^{*75} 第3章3-4-5項、結-ii-1項を参照。

^{*76} 第3章3-3節、第4章4-2節を参照。

^{*77} 第5章5-3節、5-5節を参照。

を抑制する効果もあり、防災性向上という点で即効性の高い手法である*⁷⁸。また、長屋集積地区では、敷地条件、経済条件、権利関係の問題などから、建替えが困難な世帯も多く、住宅の倒壊防止では、建替えよりも耐震改修のほうが、適用可能性が高い*⁷⁹。

したがって、防災性向上という環境改善の最低限の必要性の視点からみても、「耐震改修」を条件とした「ストック活用型環境改善アプローチ」は、即効性の高いアプローチであり、それは、自己責任を問えない人々の生命の安全性の確保に寄与する度合いも大きいという点からも重要な意義を有している。

iii-3 空間的適用可能性の視点

密集市街地の整備計画論では、都市全体のなかから、「要改善地区」を抽出し、さらに、それぞれの地区の広域的な位置づけ、土地利用の動向、地区住民・地権者の意向などをふまえ、地区の特性に応じて、その整備の進め方を考えるという方法がとられる*⁸⁰。

しかし、現実には、第1章で示した国や自治体の密集市街地整備の方針をみてもあきらかなように、防災面、特に市街地大火の防止の観点から重点的に整備する地区が絞られ、逆に重点的に整備しない地区への対応が弱くなるという傾向が進んでいる。しかも、重点的に整備する地区の内部においても、整備が進んでいるエリア*⁸¹とそうでないエリアに分かれている*⁸²。ある地点の面整備事業を、他へ波及あるいは連鎖させていくという計画論もあるが*⁸³、公的資金やマンパワーを重点的に投入して成立した事業が、そのまま他のエリアに波及することはなく、また、個別の建替えを誘発するとしても、経済的な問題、敷地条件の問題、権利関係の問題、居住者や地権者の意向などから、当面は、建替えが見込めない住宅も少なくない*⁸⁴。

大阪市の長屋集積地区の多くは、密集市街地に位置づけられているが*⁸⁵、長屋集積地区のなかでも、政策的にみて、市街地整備の優先度が高い地区と優先度の低い地区に分かれている。市街地の環境水準を、防災性だけでなく、より総合的にとらえれば、市街地の環境水準の格差以上に、公的資金の投資に格差が生じているともいえる。

以上の点をふまえると、公的資金に限度があるから適用範囲を絞るのではなく、公的資金にほとんど依存することなく、すべての地域、地区、エリアに適用可能な環境改善の手法を基本にすえて、一定水準以上の環境改善の向上を図り、そのうえで、とくに重点的に環境改善を図る必要がある地区やエリアに手厚く公的資金を投入するという考え方が必要である。

そして、「住宅の改修」は、他の環境改善の手法に比べて、公的資金を必要としない、あるいは必要としても金額は少なく、また、すべての地域、地区、エリアに適用可能性の高い手法とい

*⁷⁸ 第2章2-3-3項(7)、2-4-5項、2-4-6項を参照。

*⁷⁹ 第5章5-3-4項を参照。

*⁸⁰ たとえば、高見沢実(1989)や北條蓮英(1997)があげられる。

*⁸¹ ここでは、「エリア」を、「地区」よりも狭い範囲という意味で用いる。

*⁸² たとえば、小林由佳ら(2003)が指摘している。

*⁸³ たとえば、北條蓮英(1997)や千葉桂司(2003)があげられる。

*⁸⁴ 第3章3-3-1項(2)、3-3-2項、第5章5-2-2項、5-3-4項、5-5節を参照。

*⁸⁵ 第4章4-1節を参照。

える^{*86}。

また、結-ii-2 項（「住宅の改修」の問題点の再検討）で考察したように、「住宅の改修」による環境改善は、1) 基盤整備の問題、2) 相隣環境の問題、3) 住宅の量と質の問題からみて、無条件で問題があるわけではなく、「条件」しだいでは、むしろ有効なアプローチとなる可能性がある。ここで、「住宅の改修」による環境改善が有効となる「条件」としては、「基盤整備」の観点からは、「最低限、耐震性などの安全性への対応がなされている」こと、「相隣環境」の観点からは、「一定のエリアを単位として、関係主体が相隣環境に配慮した協調的なルールを定め、それを順守する」こと、「住宅の量と質」の観点からは、「耐震性など、「住宅の性能」に関する「最低限の水準」が確保されている」ことがあげられる。

したがって、都市のどの地域、地区、エリアにおいても、「住宅の改修」を基本とする環境改善を展開し、さらに必要に応じて、より適用範囲を絞って、「建替え」や「基盤整備」による環境改善を併用するという考え方が可能となる。

また、ここでは、長屋集積地区を対象にしているが、「ストック活用型環境改善アプローチ」を進める地区を長屋集積地区に絞る必要もない。そもそも、ある地区が「長屋集積地区」であるかどうかは、一定の抽出基準を仮定しないかぎり決定できないものである^{*87}。同様に、特定の地区内を、さらに細かくゾーニングして、「住宅の改修」を促進するエリアを事前に確定する必要もない。

最初から、特定の地区やエリアを絞るのではなく、ある地区やエリアが「長屋集積地区」としての特性が強ければ、おのずと「住宅の改修」も密度濃く行われることになる、という発想の転換が必要である。

以上より、空間的な適用可能性の視点からみて、「ストック活用型環境改善アプローチ」は、特定の地区やエリアだけでなく、すべての地区、エリアへの適用可能性が高いアプローチであるという点で、重要な意義を有する。

iii-4 持続可能性の視点

従来の環境改善論では、「建替え」による環境改善が基本であり、「住宅の改修」、とくに「老朽木造住宅」の「改修」による環境改善は、仮にそれを許容したとしても、一時的、応急措置的なものであるという考え方が一般的であろう^{*88}。

この点については、長期的な時間軸の視点から検討する必要がある。

一般的に、建替えられた建物も、適切な維持管理がなされなければ、数十年もすれば老朽化し、「維持管理」がなされていても耐用年数を超えれば、なんからの「改修」を施さないかぎり、「住宅の性能」を維持することはできない。そして、「住宅の性能」が維持できなければ、「住環境」や「非物的な環境」にも悪影響をおよぼすことになる。これは、木造住宅に限らず、鉄骨造の戸

^{*86} 結-i-1 項を参照。

^{*87} たとえば、第4章4-1節を参照。

^{*88} たとえば、結-ii-2 項(3)で示したように、高見沢実(1992)は、不良な住宅ストックの建替えをあえて促進しないことの条件のひとつとして、「一時的措置である（長期的にはより上の水準をめざしていく）こと」をあげている。

建て住宅や共同住宅（アパート）、鉄筋コンクリート造の共同住宅（マンション）についても同様である。

鉄骨造の場合、高温多湿の日本の気候に対して、鉄骨あるいは鉄骨の耐火被覆が、どの程度の期間、その性能を維持できるのかが不明であり^{*89}、また、鉄骨そのものが腐朽した場合、木造のように容易に改修することは困難であろう。したがって、数十年後には、大規模な改修か建替えが必要になるが、資金的な問題などから、すべての建物で、それが実施されるとは考えにくい。その結果、耐震性や防火性といった基礎的な安全性すら十分に確保されていない、老朽化した鉄骨造の住宅が増加することになる。

鉄筋コンクリート造の分譲マンションの場合、施工に問題がなければ、耐用年数そのものは60年以上あるが、現実には、30年もすれば建替えが検討され、しかも合意形成の問題から、建替えも進まず、一方で大規模修繕もできないというケースもみられる^{*90}。この場合、本来、大規模修繕や建替えができる資力がある居住者が転出し、将来的には、資力のない居住者のみが老朽化したマンションに住み続け、大規模修繕や建替えが、ますます困難になる状況が生じることが予想される。

また、一般的に、合意形成は、関係権利者の数が増えれば増えるほど困難になることから、大規模マンションほど、大規模修繕や建替えが困難になる。そして、大規模マンションが老朽化したまま放置された場合^{*91}、それは、狭あいな廊下^{*92}で結ばれた「立体的な密集街区」が形成さ

^{*89} 鉄骨の耐用年数は、材料の質や施工の質に左右される。長屋集積地区において近年増加している戸建て住宅のような小規模の鉄骨造の場合、材料や施工の質から判断して、実質的な耐用年数は30年程度ではないかと、筆者は推測している。

^{*90} 小林重敬（2002）は、老朽非木造共同住宅（以下、老朽マンション）の実態を整理して、「一般的な長期修繕工事の周期を経過しても、大規模修繕を実施していないマンションが相当数存在する」こと、「不朽の程度が「危険または修理不能」なマンションストック」「築30年以上経過し、かつ大修理が必要な」マンションストックが一定数存在する」こと、「老朽マンションの建替え事例は全体の量に比べて極めて少なく、阪神淡路大震災関係の事例を除けば、100件に満たない事例しかなく、その多くは公的機関によって当初分譲されたものであり、容積率などの点で建て替え条件が有利な事例が殆どを占めている。また平均築後年数が33.6年で、旧同潤会アパートの50から70年という例外を除けば、殆どが築後30年前後である」ことを示している。

また、こうした状況に対応するため、2002年6月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が公布され、さらに、同年12月に「建物の区分所有等に関する法律」および「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の一部改正が公布され、マンション建替え決議要件の緩和、法人格を有する「マンション建替組合」の設立、権利変換手続きの合理化などが規定された。しかし、マンションの区分所有者は、それぞれ生活事情や経済事情も異なり、マンション建替えの前提となる、区分所有者の5分の4以上という決議要件を満たすことが困難であることには変わりがない。

^{*91} 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」では、老朽化したマンションが放置されることを防止するため、第102条では、「保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション」について、市町村長が建替えを行うべきことを勧告すること、第103条では、勧告を受けたマンションの賃借人は市町村長に対して、当該マンションに代わるべき建築物などのあつせんを要請することができること、第104条以下では、当該マンションの賃借人や転出区分所有者の居住安定に関する計画を作成し、市町村長の認定を受けた場合、公共賃貸住宅への公募によらない入居の特例、家賃の減額などの措置を受けることができる規定がある。しかし、第1章1-1-1項で示した「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」における「延焼等危険建築物に対する除却勧告」の実績をみてもあきらかなように、市町村長が、「保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション」の建替えを勧告することは、非常に少ないと予想される。その理由のひとつとして、第103条や第104条の規定を適用する際の財政措置の問題があげられる。

れることを意味する。都市の不燃化には貢献するが、それ以外の環境水準の面で大きな問題をもたらすことになる。

そもそも「建替え」と「改修」は、本質的に異なる手法ではない。「建替え」とは100%の「改修」であり、「改修」とは、部分的な「建替え」であるともいえる。「改修」による環境改善が応急措置的なものであるというのなら、数十年という期間でみれば、「建替え」による環境改善も応急措置的である。

建物が古く、住宅の性能や住環境になんらかの問題をもたらしていても、敷地条件、経済条件、権利関係の問題などから、少なくとも、今後数十年は建替えが見込めない住宅も少なくない^{*93}。一方で、近年に建替えられた住宅も、数十年後には古くなる。

こうした事実を考えれば、本当に重要なことは、「住宅の性能」、「住環境」、「非物的な環境」を一時的に改善することではなく、持続的に改善することであることがわかる。

長期的な視点からみれば、「住宅の改修」は、一時的、応急措置的なものではない。それは、いずれは「建替え」をするにしても、「建替え」後も持続的に行うものであり、その意味で、「住宅の改修」による環境改善は、真に恒久的な措置であるともいえる。

以上より、持続可能性の視点からみて、「ストック活用型環境改善アプローチ」は、一時的、応急措置的な対応ではなく、環境を、「改修」のサイクルできめ細かく、持続的に改善していくアプローチであるという点で、重要な意義を有する。

iii-5 「まち育て」の視点

環境改善に共通する問題として、国・自治体の財政難から公的資金が不足している問題のほかに、関係者間の合意形成の問題^{*94}、住民・地権者の絶対的な資金不足の問題^{*95}がある。そのため、合意形成や多額の資金を前提とした環境改善の方法は、それが可能な条件が整わないかぎり、有効に進展しないという状況を生む。しかも、合意形成や資金不足の問題は、民主主義社会、資本主義社会において必然的に生じる問題ともいえ、その解決は容易ではない。したがって、合意形成や資金に過度に依存しないかたちで、環境改善を進めることができる方法を検討することは意義がある。

その意味で参考になる考え方として、延藤安弘（2001）の提唱する「まち育て」がある。

延藤安弘（2001）によると、「まち育て」とは、市民・行政・企業の協働により、環境（人

^{*92} 建築基準法施行令第119条において、一定規模以上の共同住宅では、廊下の幅を、「両側に居室がある廊下における場合」（中廊下形式の場合）は1.6m以上、「その他の廊下における場合」（片廊下形式の場合など）は1.2m以上とすることが規定されている。これは、逆にいえば、どんなに大規模なマンションであっても、防火・避難上の規定を満たしているとはいえ、片廊下形式では、廊下の幅は1.2m確保されていればよいことを意味する。したがって、各住戸に直接面する外部空間の面積は、前面道路幅員が2.7m～3.6m程度は確保されている長屋や戸建て住宅に比べて、はるかに小さい。マンション全体でみれば、まとまった広場や空地が確保されていても、個々の住戸の外部空間は貧困であるといえる。

^{*93} 第3章3-3-1項（2）、3-3-2項、第5章5-2-2項、5-5節を参照。

^{*94} 「合意形成」の問題とは、合意形成が困難あるいは非常に時間がかかるという問題であり、その要因には、関係者間の生活事情、経済事情の多様性や、権利関係の複雑さなどがあげられる。

^{*95} 「絶対的な資金不足」とは、多少の補助金があっても、環境改善のための資金を充足できない、あるいは環境改善を実施するインセンティブにならない状態のことである。

工・自然・歴史・文化・産業・制度・情報など)の質を持続的に育み、それにかかわる人間の意識・行動も育まれていくプロセス」である*⁹⁶。

延藤安弘(2001)は、「まち育て」を実現するためには、「創造的対話」、すなわち「対話を通してよりよい生き方をともに目指す」ことが必須条件である、と述べる。そして、「人間性が回復・再創造される創造的対話をはらむ「まち育て」を実践するため」に求められる基本的姿勢として、1) 子どもの視点、2) 自由と責任、3) 連帯と歓待、4) 意味と想像力の4つの視点をあげるとともに、そのためには、「タンケン・ハッケン・ホットケン」をする創造的プロセスが重要であると主張して、以下のように述べている(同, p.21)。

(前略) 子どもも大人も身近な環境の「タンケン」をして「感じる」、五感をフル動員しながら「ハッケン」しつつわかろうとし(「理解し」)、理解は私の個人から始まり、家族や仲間と共感をもって「交わり」がひろがり、思いをわかちあったところで、状況を表現したり変えたりする「ホットケン」の次なる行動へと動いていく。これは「生活知」「実践知」の世界である。「タンケン・ハッケン・ホットケン」は、「科学知」「専門知」偏重の現代社会の傾向に「生活知」「実践知」を補うとともに、「専門家による計画」(プロジェクト・プランニング)を越える「まち育て」(アーバン・ハズバンドリー)の実践プロセスを示す言葉である。

延藤安弘(2001)は、続けて次のように述べる。

創造的「まち育て」では、決してひとつの主義・考え方にとらわれる価値拘束的な「イズム」ではなく、楽しみながら状況をゆったりと変えていく発想・行動の響きあう「リズム」を大切にする。そこでは現実のまちという世界を成り立たせている大きな「構造」を直接的に問題にするよりも、具体的「出来事」のほうを重視する。意味ある小さな出来事の連続と人々の意識のゆるやかな変容により、やがて「構造」を再編成していく。ミクロからマクロの変容を促していく。そのことは、言い換えれば、特殊解から一般解への回路を時をかけて紡ぎだすことを意味している。

ここに、延藤安弘(2001)の提唱する「まち育て」の核心が端的に表現されている。つまり、「まち育て」とは、「意味ある小さな出来事の連続と人々の意識のゆるやかな変容により、やがて「構造」を再編成していく」プロセスである。

市街地の環境改善に関していえば、最初に、目標となる「環境改善の水準」を決定してから、

*⁹⁶ 「まち育て」という考え方は、米国のジャーナリストである Roberta B. Gratz (1989: *The Living City—How America's cities are being revitalized by thinking small in a big way*, 邦訳: 富田鞆彦・宮路真知子(1993): 『都市再生』, 晶文社) が提唱した“Urban Husbandry”(都市の養育)という概念に触発されつつ、延藤安弘(2001)が、「かかわる主体の育みを付加して、「まち育て」とした」ものである。なお、Roberta B. Gratz の“Urban Husbandry”(都市の養育)は、Jane Jacobs の都市論に触発されて生まれた概念であり、その意味で、「まち育て」の原点は、Jane Jacobs にあるといえる。

その目標を実現するための手段を実施しようとするアプローチは、「現実のまちという世界を成り立たせている大きな「構造」を直接的に問題にする」アプローチである。こうしたアプローチは、必然的に「合意形成」や「資金」の問題に最初から直面することになる。

なお、延藤安弘（2001）は、「家族や仲間と共感をもって「交わり」がひろがり、思いをわかちあったところで、状況を表現したり変えたりする「ホットケン」の次なる行動へと動いていく」とし、「ホットケン」という「行動」の前に、「創造的対話」のプロセスがあることを示唆している。その意味で、「行動」は「合意形成」を前提にしているとも解釈できる。

しかし、「合意形成」と「創造的対話」は、全く異なる概念である。「創造的対話」は、「対話を通してよりよい生き方をともに目指す」ことであるが、「よりよい生き方」を「共感」することはあっても、「合意」することは要求していない。

つまり、ここで問題にしているのは、目標となる「環境改善の水準」を事前に決定（合意）してから、その目標を実現するための手段（行動）を実施するというプロセス、すなわち、従来の意味での「計画（プランニング）」のプロセスである。

もちろん、なんらかのかたちで環境改善を進めようとするならば、目標となる「環境改善の水準」に対する「理念」は必要である。しかし、特定の「理念」を、「合意形成」によって集団的な「理念」として事前に確定してから、具体的な「行動」を起こすのではなく、ある個人が、「合意形成」を前提とせずに、具体的な「行動」を通じて、自分の「理念」を徐々に浸透させていく^{*97}、そういうアプローチが「まち育て」（アーバン・ハズバンドリー）であると、筆者は解釈する。

一般的に、「住宅の改修」は、目標となる「環境改善の水準」を「合意形成」というかたちで事前に確定しなくても、「行動」をおこすことが可能である。現に、長屋集積地区では、長屋などの住宅の個別改修は、ごく一般的な行為である^{*98}。仮に、「住宅の改修」がすぐに実現できないとしても、「住宅の改修」にむけて話し合いを進めるだけでも意味があり、その機会も、建替えなどに比べて多いといえる。

したがって、「住宅の改修」による環境改善を、市街地整備施策のひとつの手法としてとらえるのではなく、「まち育て」を進める手がかりのひとつとしてとらえることによって、その可能性が大きく広がることがわかる。

延藤安弘（2001）は、「まち育て」を進める人を「まち育て人」と呼んでいるが、「まち育て人」は、筆者が定義する「カタリスト（触媒役）」^{*99}でもある。「カタリスト」である「まち育て人」の「環境改善に対する理念」は、個人が「タンケン」して（感じて）、「ハッケン」する（理解する）ことを通じて形成される。「カタリスト」である「まち育て人」の行動は、状況を表現したり変えたりする「ホットケン」という行動である。

「住宅の改修」を手がかりとした「まち育て」とは、「カタリスト」である「まち育て人」が、

^{*97} もちろん、「行動」をおこすうえでは、なんらかの「合意」が必要であるが、その意味での「合意」は、「理念」の合意とは別のものである。

^{*98} 第3章3-2-3項、3-3-1項（2）、3-4-1項、第5章5-4-2項を参照。

^{*99} 「カタリスト（触媒役）」の定義は、結-ii-3項の（3）を参照。

「住宅の改修」という「意味ある小さな出来事」を実施し、それを積み重ねていくことで、「人々の意識のゆるやかな変容」をもたらす、やがて、「現実のまちという世界を成り立たせている大きな「構造」を再編成して」、環境改善に大きな進展をもたらすことをめざすアプローチである。

環境改善に対する「まち育て人」の「理念」は、「まち育て人」自身が決定するものであり、それは、「住宅の改修」を手がかりとした「まち育て」であっても同様である。ただし、筆者が本項において述べてきた内容は、「住宅の改修」を手がかりとした「まち育て」を展開していくうえで、「まち育て人」が持つであろう「理念」に関わる基本的な視点を示唆したものとする。

なお、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」に近い事例として、大阪の長屋集積地区に関していえば、空堀地区の長屋再生の事例があげられる^{*100}。ただし、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」の具体的な進め方はいろいろありうるし、また、画一的にマニュアル化すべきものでもない^{*101}。

いずれにせよ、「住宅の改修」は、「まち育て」の有効な手がかりとなる可能性が高く、その意味においても、「ストック活用型環境改善アプローチ」は重要な意義を有する。

iii-6 ストック活用型環境改善アプローチの意義

以上の考察をふまえ、長屋集積地区において「ストック活用型改善アプローチ」、すなわち、住宅の「個別改修」による「環境改善」を基本とし、「個別建替え」や「面的整備」による「環境改善」よりも重視する「環境改善」の方法（アプローチ）を展開することの意義を以下にまとめる。

(1) まち（地区）の魅力や活力の維持・向上に寄与する

「ストック活用型環境改善アプローチ」は、長屋のまちなみや路地の風景などがもたらす独特の魅力の保全、居住者の多様性の維持・向上、コミュニティ・ビジネスの活性化などを通じて、まち（地区）の魅力や活力を維持・向上させる可能性が高いアプローチであるという点で重要な意義を有する。

(2) 耐震改修を施すことで防災性の向上にも寄与できる

長屋集積地区の防災性向上は、政策的に最重視されている課題であるが、防災性の向上という視点からみても、「耐震改修」を条件とした「ストック活用型環境改善アプローチ」は、即効性の高いアプローチであり、また、地震災害に対して自己責任を問えない人々の安全性確保に大きく寄与するという点でも重要な意義を有する。

^{*100} 第3章3-4-5、3-4-6項を参照。

^{*101} 「まち育て」にとって、「住宅の改修」はあくまできっかけのひとつにすぎず、「住宅の改修」のみを前提として「まち育て」を進めるという発想は、「まち育て」の真意を損ねることになる。重要なのは、環境改善に対する「まち育て人」の理念なのであって、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を進めるうえでは、状況に応じて、「住宅の改修」以外の行動も含めて柔軟に対応する必要がある。

(3) 空間的に適用可能な範囲が広い

空間的な適用可能性の視点からみると、「ストック活用型環境改善アプローチ」は、特定の地区やエリアだけでなく、すべての地区、エリアへの適用可能性が非常に高いアプローチであるという点で重要な意義を有する。

(4) 環境を「改修」のサイクルで持続的に改善していく

持続可能性の視点からみると、「ストック活用型環境改善アプローチ」は、一時的、応急措置的な対応ではなく、環境を、「改修」のサイクルできめ細かく、持続的に改善していくアプローチであるという点で重要な意義を有する。

(5) 「まち育て」として展開しやすい

長屋集積地区の環境改善では、合意形成や財政上の制約が大きい行政施策としての市街地整備だけでなく、「まち育て」、つまり「意味のある小さな出来事の連続と人々の意識のゆるやかな変容により、やがて「まちや社会の構造」*¹⁰²を再編成していく」アプローチが有効である。「住宅の改修」は、「まち育て」の有効な手がかりとなる可能性が高いという点でも、「ストック活用型環境改善アプローチ」は重要な意義を有する。

以上より、長屋集積地区、あるいはそれに類する地区において、「ストック活用型環境改善アプローチ」を展開することは、重要な意義を有すると結論づけられる。

*¹⁰² 本論文では、以下、「現実のまちという世界を成り立たせている大きな「構造」」を、簡略化して、「まちや社会の構造」と表現する。

結-iv スtock活用型環境改善アプローチの展開方法

結-iii節で考察した「Stock活用型環境改善アプローチの意義」をふまえ、本節では、長屋集積地区における「Stock活用型環境改善アプローチ」の展開方法（進め方）として、「耐震改修重視型の市街地整備」と「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を重層的に展開する方法を、以下に、概念的に提案する^{*103}。

iv-1 耐震改修重視型の市街地整備

「耐震改修重視型の市街地整備」とは、行政施策に位置づけられた「Stock活用型環境改善アプローチ」の展開方法のひとつである。

「耐震改修重視型の市街地整備」は、「重点的に環境改善を進める地区」を、広域的な見地から、行政が計画的に位置づけたうえで、当該地区において、住民、地権者、行政など関係主体が協働して、耐震改修などの「住宅の改修」による環境改善を重点的に促進しつつ、より適用範囲を絞って、補完的に、協調建替え（「個別建替え」）、道路や公園などの基盤整備や共同建替え（「面的整備」）といった環境改善を進める。

「面的整備」や「個別建替え」による「市街地整備」に対して、「Stock活用型環境改善アプローチ」としての「耐震改修重視型の市街地整備」は、以下の点で特徴的である。

(1) 「自己責任を問えない人々」の安全性の確保を重視

「重点的に環境改善を進める地区」は、「最低限」の環境水準が確保されていない地区を優先的に位置づける。ここで、「最低限」の定義と目標水準が問題になるが、少なくとも、地震災害時における「最低限の安全性の確保」は必ず考慮する。

とくに、「耐震改修重視型の市街地整備」では、地震災害時における「最低限の安全性」の基準として、住宅の倒壊危険性を重視する。そして、環境改善の目標水準として、住宅の倒壊とそれともなう道路閉塞発生の観点から、「地震災害に対して自己責任を問えない人々」の安全性の確保を最重視する。

ここで、「地震災害に対して自己責任を問えない人々」としては、1) 地震時に倒壊危険性が高い住宅に居住しているが、敷地条件、経済条件、権利関係の問題などから、自力でその状況を改善することが困難な居住者、2) 自らの住宅は倒壊危険性が低い、他の住宅の倒壊による道路閉塞の発生などによって避難・救助・消火活動が困難となり、危険な状況となる居住者、3) とくに、1) または2) に関わる年少者、をあげることができる。

なお、「長屋集積地区」も、特定の抽出基準をもとに確定されるものであり、ある地区が「長屋集積地区」であるか否かは、事前確定的ではない。「長屋集積地区」としての特性が強い地区が、「重点的に環境改善を進める地区」に含まれるか否かは、「重点的に環境改善を進める地区」の抽出基準によって事後的に決定されることになる。

^{*103} それぞれの提案に関わる概念規定、提案の根拠などは、結-ii節および結-iii節で述べているので、ここでは説明を省略する。

したがって、「耐震改修重視型の市街地整備」においては、「長屋集積地区」としての特性が強い地区であっても、環境改善の対象にならない地区も存在することになるが、そうした地区は、後述の「まち育て」で対応していく。

(2) 関係主体が協働して耐震改修を促進

従来の「市街地整備」では、公的資金の制約などから、「重点的に環境改善をはかる地区」のなかから、さらに、整備の必要性と可能性を勘案して、面的整備事業を実施する地区を絞り、その他の地区については、基本的に、各種助成制度や形態規制の緩和などによる建替え促進策で対応するのが一般的である。各種助成制度などによる耐震改修の促進策は、制度としては存在するが、他の施策の補完的な位置づけとなっている。

しかし、「耐震改修重視型の市街地整備」では、耐震改修を含む「住宅の改修」の促進を最重視する。したがって、各種助成制度や建築規制の緩和などによる耐震改修の促進策を、「重点的に環境改善を進める地区」全域を対象に実施し、さらに、公的資金の制約のなかで、建替え促進策や面的整備事業を、必要性と可能性を考慮して、さらにエリアを絞って実施する。

つまり、「重点的に環境改善を進める地区」全域を対象に、耐震改修の促進策に対して、重点的に予算やマンパワーを配分する点が、「面的整備」や「個別建替え」による「市街地整備」との決定的な違いである。

もちろん、特定の地区を単位として、耐震改修を促進していくうえでは、地区住民、地権者、行政など関係主体が協働していく必要があり^{*104}、その意味においては、「耐震改修重視型の市街地整備」も、「まちづくり」のひとつである。

(3) 既存道路・路地をストックとして活用

住民、地権者、行政など関係主体が協働して進める「まちづくり」では、関係主体が「まちの将来像」を共有することが重要であり、そうした将来像を、まちづくり憲章、まちづくり構想、まちづくり基本計画などのかたちで合意し、明文化していく必要がある。ただし、そうした合意は段階的になされればよく、合意に至るプロセスも重視する必要がある。

「耐震改修重視型の市街地整備」では、耐震改修の促進を重視するが、必要に応じて、将来的に主要生活道路の整備などを行うことも念頭においており、その意味で、「まちの将来像」において、地区内の道路整備計画などを事前に確定することを軽視するわけではない。

しかし、主要生活道路のように、一般的に都市計画道路に該当しない幅員・ネットワーク機能の道路を整備するためには、「面的整備」を実施するか、地区計画により、形態規制の緩和をインセンティブとした「個別建替え」によるセットバックを誘導する必要があるが、このような手法が適用可能な地区は限定される。また、仮に適用できたとしても、関係権利者が多いため、合意形成に多大な時間を要するのは明らかである。

したがって、「耐震改修重視型の市街地整備」では、将来的な道路整備計画などを前提とせず、現状の道路幅員・道路ネットワークを前提に、住宅の耐震改修を促進する。住宅の耐震改修を促

^{*104} 関係主体をコーディネートする「まちづくりの専門家」の役割も重要である。

進することによって、地震時の道路閉塞の発生を防ぐ、つまり、「既存道路や路地」の「ストック活用」をはかることを主眼におく^{*105}。

このことは、道路整備計画の策定を軽視することを意味しない。むしろ、地区住民、地権者、行政など関係主体が協働して、住宅の耐震改修をひとつひとつ実現していく過程で、互いの信頼関係が醸成され、それが、道路整備など、耐震改修だけでは実現困難な課題に向けた取り組みを促進する状況をつくりだすことを意図している。

なお、将来的に、道路整備計画が策定された場合に、道路予定地上にある建築物（住宅）をすでに耐震改修している場合も生じうる。しかし、その場合でも、耐震改修の助成対象とした建築物（住宅）を、道路整備のために除却することを問題にはしない。それよりもはるかに重大な問題は、道路整備計画が策定されるまで、倒壊危険性の高い建築物（住宅）を放置しておくであるという立場をとる。

（4）建替えと改修の協調化

長屋集積地区では、一定数の建替えが常に生じている。「耐震改修重視型の市街地整備」では、耐震改修の促進を重視するが、建替えによる環境改善を軽視するものではない。「耐震改修重視型の市街地整備」が、耐震改修の促進を重視するのは、公的資金やマンパワーを重点配分するという意味においてである。したがって、自律的な「個別建替え」を、協調建替えなどによって、環境改善に寄与する方向に誘導する施策は、合意形成などの問題はあるにせよ、可能な限り実施すべきである^{*106}。

ただし、協調建替えを進めるうえで留意すべきことは、協調建替えで目標とする環境水準の多くは、改修でも実現可能な場合が多いということである。たとえば、壁面線の指定、高さの制限、外壁の構造、外観デザインなど、すべて、改修でも対応は不可能ではない。

仮に、「壁面線の指定」で、既存建築物の後退が必要な場合は、改修では対応が困難な場合も生じるが、それは既存不適格として許容し、他のルールを順守することで、少しでも環境改善をはかる方向をめざすべきである^{*107}。

また、建築物（住宅）間の隣棟間隔がないか、非常に狭い場合は、地震時に互いに振動して衝突する可能性が高いため、一団の複数の住宅について、それぞれの構造特性に配慮しながら、耐震改修あるいは建替えを行うほうが効果的である。

したがって、協調化のルールを定める際には、「建替え」のみを前提とせず、「改修」も含めた対応をとるべきである。その意味で、「協調建替え」という表現は不適切であり、「建替え」と「改修」を同等の扱いとして、たとえば、「建替えと改修の協調化」といった表現を用いるべき

^{*105} 「既存道路や路地」の「ストック活用」の具体的なイメージとして、第2章2-4節（耐震改修による地区レベルの地震被害軽減の効果）で検討した市街地モデル⑦「既存道路を活かした建替え・耐震改修促進モデル」を例にあげることができる。

^{*106} 長屋集積地区における「協調建替え」の具体的なルールについては、たとえば、大阪市の「協調建替え型住宅設計制度」（第1章1-4-4項（2））が参考になる。

^{*107} 既存建築物であっても、建物の一部を除却する（減築する）、あるいは、曳き家を行うことで、壁面後退を実現する方法もある。しかし、そもそも、目標とする「環境改善の水準」を担保するために、既存建築物の壁面後退が絶対に必要なルールかどうかとも検討すべきである。

である。

iv-2 「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」

「まち育て」は、本来、その概念からいって、多様な展開が想定されうるが、ここでは、「長屋集積地区」における「ストック活用型環境改善アプローチ」の展開方法のひとつとして、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を提案する。

これは、「長屋集積地区」あるいはそれに類する市街地の任意の地区やエリアにおいて、「まち育て人」が自ら、あるいは、建築家や工務店などとともに、モデルとなる「住宅の改修」を、基本的に採算の取れるビジネスとして実施していき、それを波及させていく方法である。

「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」は、「耐震改修重視型の市街地整備」と比べて、以下のような特徴がある。

(1) 「まち育て人」が主導

特定の「理念」を、「合意形成」によって集団的な「理念」として事前に確定してから、具体的な「行動」を起こすのではなく、「まち育て人」が、「合意形成」を前提とせず、具体的な「行動」を通じて、自分の「理念」を徐々に浸透させていく、つまり、「意味のある小さな出来事の連続と人々の意識のゆるやかな変容により、やがて「まちや社会の構造」を再編成していく」アプローチが、ここでいう「まち育て」である。

「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」は、「ストック活用型環境改善アプローチ」に関する理念を持った「まち育て人」が、他の主体と協力して、モデルとなる「住宅の改修」を積み重ね、それを波及させていくアプローチである。

したがって、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」では、「まち育て人」が決定的に重要な役割を果たす。もちろん、ここでいう「まち育て人」は、一般的な意味での「まちづくりの専門家」だけを意味しない。建築家、大工、行政職員、研究者、学生、住民、地権者など、誰もが「まち育て人」となりうる。

環境改善に対する「まち育て人」の「理念」は、「まち育て人」自身が決定するものであるが、結-iiiで検討した「ストック活用型環境改善アプローチの意義」は、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を展開していくうえで、「まち育て人」が持つであろう「理念」の基本的な枠組みを示唆したものとする。

(2) 実現可能な「改修」を重視

「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」では、モデルとなる「住宅の改修」を波及させていくが、「モデルとなる」「住宅の改修」の内容は、事前に限定されない。もちろん、なんらかの意味で「住宅の改修」が環境改善に寄与する必要がある。耐震改修、防火・耐火改修、バリアフリー改修、省エネ改修、外観デザインの改修、「減築」などの改修が実施されることが望まれるが、それを決定するのは「まち育て人」と、「住宅の改修」を実施する施主である。

「住宅の改修」の理想的なモデルを掲げながら、現実には実施できないよりも、実現可能な範囲で、環境改善に少しでも寄与できる改修を、ひとつずつ実施していくことを重視する。

これは、現実の問題を避けるという消極的な意味ではなく、将来的に「住宅の改修」が波及していく過程で、技術面、コスト面、法制度面などの大きな変革を促し、当初は実現できなかった改修が実現可能となる状況をつくりだしていくという、積極的な意図がある。

なお、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」では、将来的には、「住宅の改修」だけでは改善が困難な課題への取り組みも念頭においている。その意味で、「耐震改修重視型の市街地整備」アプローチの特徴としてあげた「既存道路・路地をストックとして活用」、「建替えと改修の協調化」は、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」でも展開していく可能性を含んでいる。

(3) 同時多発的な活動

「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」では、特定の地区を活動の単位にする必要はなく、行政施策として「重点的に環境改善を進める地区」を位置づける必要もない。不特定多数の「まち育て人」が、任意の場所で同時多発的に活動を開始すればよいのであって、むしろ、最初から対象地区を限定すると、「住宅の改修」の「波及」の範囲を限定し、環境改善の展開を阻害する方向に働く可能性が高い。

たとえば、「長屋集積地区」の特性をもった地区であれば、おのずと、「長屋の改修」が密度高く実施されると考え、「長屋集積地区」を、特定の抽出基準で最初から限定する必要はない。同様に、特定の地区内を、さらに細かくゾーニングして、「住宅の改修」を促進するエリアを事前に確定する必要もない。

もちろん、不特定多数の「まち育て人」が、いきなり同時多発的に活動を開始することはいえない。ある「まち育て人」の活動が、他の「まち育て人」の活動を触発し、やがて、多くの「まち育て人」が、活動に関わるようになるというプロセスが想定できる。こうしたプロセスが現実性をもつのは、個々の「まち育て人」の活動が、「改修」という非常に実現性の高い手法をベースにしているからである。

また、さまざまな職業・年齢の「まち育て人」が同時に活動を進めている段階では、「まち育て人」同士の多様なネットワークも自然に形成され、便宜的に、特定の地区やエリアを区切ってみれば、実質的に、多様な主体が協働して進める「まちづくり」と変わらない状況が生じていることになる^{*108}。

(4) 永続的な活動

「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」は、終わりのない活動、永遠に継続する活動である。

「耐震改修重視型の市街地整備」の場合、目標となる環境水準が達成された場合、あるいは目標となる環境水準が達成されなくても、公的資金の限度によって、その活動を終了することはありうる。しかし、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」は、そうした理由から活動が終

^{*108} 「まち育て」は、広い意味で「まちづくり」の一種ともいえるが、そういう概念規定をしても、そこから得られる実践的含意は少ないものと考えてる。

了することはない。そもそも「まち育て」は、不特定多数の「まち育て人」が、それぞれ別々に活動しているのであり、特定の個人や組織がその活動のすべてを終了するような意思決定を下すことはできない。

古い住宅でも、経済的な問題、権利関係の問題、居住者や地権者の意向などから、今後数十年は建替えが見込めない住宅もある。一方で、現在、新築された住宅も、数十年後には古くなる。また、地球環境問題の深刻化とその対応から、建替えにともなう廃棄物の処理や資材の入手が容易ではなくなり、建替えることは可能であっても、非常にコストが高くなる時代がいずれ到来すると予想される。

「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」は、環境を「建替え」のサイクルで改善していくのではなく、「改修」のサイクルで改善していくことをめざす。それは、未来にむけて、環境をたえず改善する、あるいは、改善された環境水準を維持していくことにつながる。

iv-3 スtock活用型環境改善アプローチの重層的な展開

「耐震改修重視型の市街地整備」と「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」は、「stock活用型環境改善アプローチ」の異なる展開方法ではあるが、「住宅の改修」を基本とする点においては共通しており、両者は対立する展開方法ではない。

また、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」でも、将来的には、「耐震改修重視型の市街地整備」と同様に、「既存道路・路地をstockとして活用」、「建替えと改修の協調化」を展開していく可能性を含んでいる。

したがって、「耐震改修重視型の市街地整備」を実施する「重点的に環境改善を進める地区」においても、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を進める。その際、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を進める「まち育て人」が、同時に、「耐震改修重視型の市街地整備」に関わる住民、地権者、行政職員、まちづくりの専門家などである場合も生じる。

ただし、「耐震改修重視型の市街地整備」のひとつの手法として「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を位置づけると、「まち育て」が本来有する波及効果を阻害する可能性を生じるので、「耐震改修重視型の市街地整備」とは独立した活動として進め、両者は、必要に応じて連携するかたちとする。

むしろ、「stock活用型環境改善アプローチ」全体としてみれば、対象地区の範囲や整備期間を限定しない「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」のほうが基本的な方法であり、「耐震改修重視型の市街地整備」は補完的な方法といえる^{*109}。

また、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」では、将来的に「住宅の改修」が波及していく過程で、技術面、コスト面、法制度面などの大きな変革を促し、当初は実現できなかった改修が実現可能となる状況をつくりだしていくことをめざすが、技術面、コスト面の改善、法制度面の整備^{*110}は、「耐震改修重視型の市街地整備」においても行政施策として進め、相乗効果的

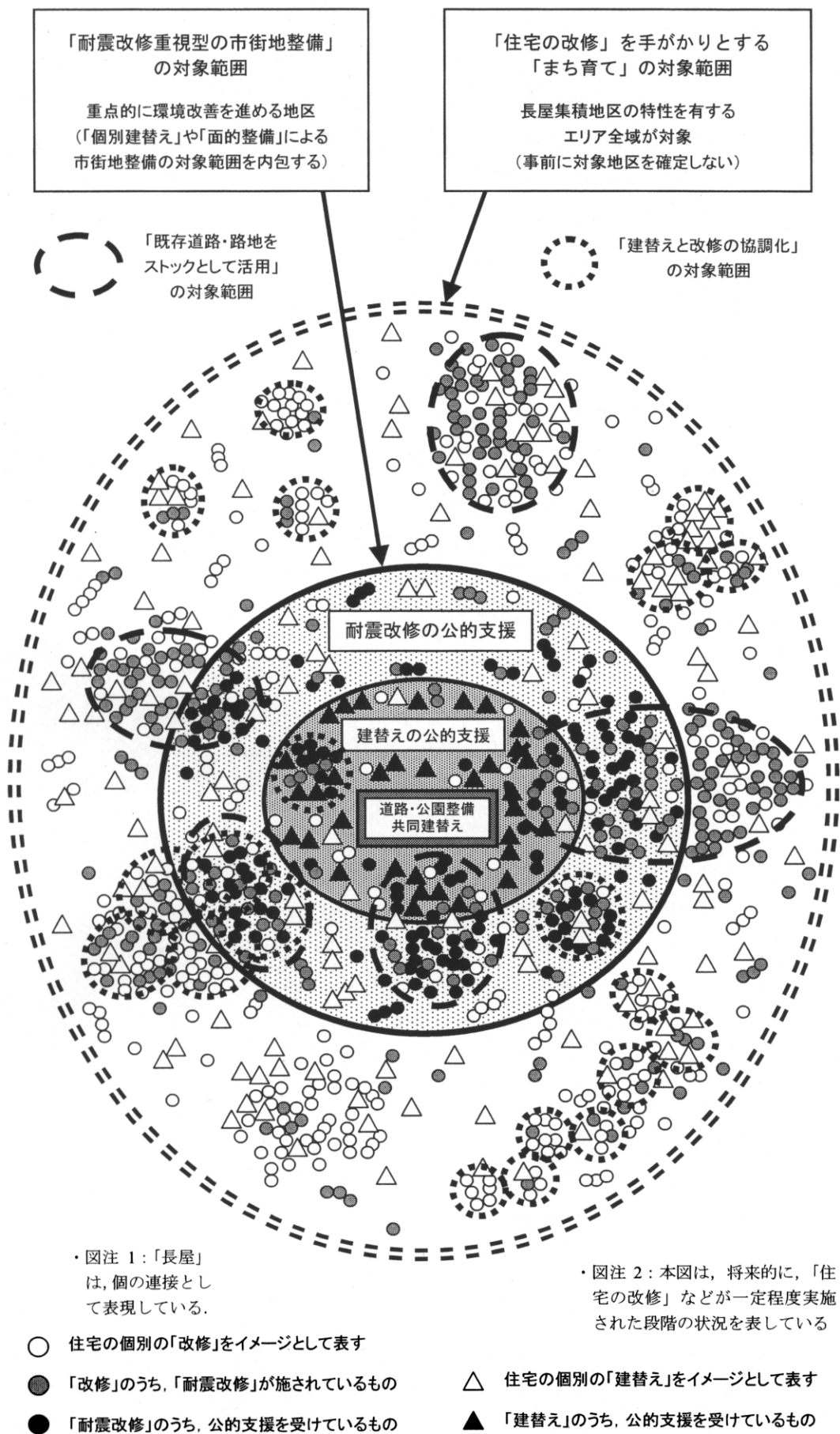
^{*109} ここで、「耐震改修重視型の市街地整備」を補完的なものとして位置づけるのは、「耐震改修重視型の市街地整備」を軽視するという意味ではもちろんない。「耐震改修重視型の市街地整備」を進めることも重要であるが、それ以上に、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を進めることが重要であるという認識にもとづくものである。

^{*110} 「住宅の改修」を促進するための「法制度面の整備」の具体的な内容については、結-v節で「維持管

に「住宅の改修」が促進されやすい状況をつくりだしていく。さらに、それらの成果を、両方の展開方法にフィードバックして、より一層「住宅の改修」が促進されるというサイクルをつくりだしていく方向をめざす。

なお、「改修」の対象となる「住宅」は、「耐震改修重視型の市街地整備」においても、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」においても、とくに限定はされない。ただし、長屋集積地区に多く存在する「戦前長屋」は、地区の「地域資源」（魅力資源）としての側面と、地震時の「危険因子」としての側面の両方の側面を強く有していることから、その「改修」を行う意義は非常に大きいといえる。

以上、「耐震改修重視型の市街地整備」と「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を重層的に展開する「ストック活用型環境改善アプローチ」のイメージを、図結-iv-1 に示す。



図結-iv)-1 「ストック活用型環境改善アプローチ」の重層的な展開（イメージ図）

結-v スtock活用型環境改善アプローチの可能性と課題

結-iv節で提示した「ストック活用型環境改善アプローチの展開方法」は、その概念を仮説的に提示したものにすぎず、現実に実施するためには、検討すべき課題も多い。とくに、長屋集積地区の環境改善においては、第5章で指摘したように、戦前長屋の耐震改修を実現できるかどうか、環境改善の実効性を判断する大きな要素となる。

逆にいえば、建物の条件からみても、居住者の条件からみても、困難度が高い「戦前長屋」の「耐震改修」を、「耐震改修重視型の市街地整備」と「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を重層的に展開する「ストック活用型環境改善アプローチ」によって有効に対応できるのであれば、より一般的な「住宅」の「改修」にも十分有効なアプローチであると推論できる。さらに、このことは、長屋集積地区だけでなく、密集市街地における「住宅の改修」を基本とした「ストック活用型環境改善アプローチ」として、より一般性の高いアプローチとなりうることを示唆する。

そこで、長屋集積地区における「戦前長屋の耐震改修を実施するうえでの課題」への対応を具体的に検討することで、密集市街地における「ストック活用型環境改善アプローチ」の可能性と課題を示唆し、本論文全体の結論とする。

第5章で明らかにした「戦前長屋の耐震改修を実施するうえでの課題」は、主要な課題だけをあげても、1) 改修に関する個別相談の機会や場の設置、2) 設計者・業者の育成、3) 住宅の適正な維持管理の普及、4) 改修費用の明確化、5) 自己負担困難層への支援、6) 権利関係の調整、7) 近隣関係の調整、と多岐にわたる。

以上のような諸課題に対して、「ストック活用型環境改善アプローチ」では、以下にあげるような対応が考えられる。

- 1) 維持管理や改修に関する住民の個別相談に応じる
- 2) 信頼のおける設計者・業者を紹介・育成する
- 3) 改修の費用、方法、効果、改修後のイメージなどを、住民にわかりやすく伝える媒体を普及させる
- 4) モデルとなる改修を実施する
- 5) 権利関係・近隣関係の調整を支援する
- 6) 改修費用の自己負担困難世帯に対して、
 - 6-1) 公的資金による助成制度を拡充する
 - 6-2) 専門家や住民がボランティアとして支援する
 - 6-3) コミュニティ・ビジネスを発展させて、自己負担困難世帯自身の経済力を高める、あるいは、自己負担困難世帯を支援する資金を創出する

「ストック活用型環境改善アプローチ」の展開方法として、「耐震改修重視型の市街地整備」では、地区を限定して、耐震改修を基本に、公的資金や行政のマンパワーを活用して、住民・地

権者・行政が協働して対応していく。一方、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」では、地区の範囲や改修の内容を限定せずに、「まち育て人」が、他の主体と協力して、ビジネスとして、あるいはボランティアとして対応していく。

ここで、6) の改修費用の自己負担困難世帯への対応については、「6-1) 公的資金による助成制度を拡充する」は、「耐震改修重視型の市街地整備」がめざす対応である。一方、「6-3) コミュニティ・ビジネスを発展させて、自己負担困難世帯自身の経済力を高める、あるいは、自己負担困難世帯を支援する資金を創出する」は、基本的に、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」がめざす対応である。

その他の項目については、「耐震改修重視型の市街地整備」でも、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」でも、それぞれ独自に対応できる可能性がある。とくに、「4) モデルとなる改修を実施する」は、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」アプローチの活動そのものである。

いずれの方法でも、地区内外の住民、地権者、各種専門家、業者、行政による多種多様な活動、組織がネットワークを形成して、その対応力を高めていく方向をめざすという点では共通している。

ただし、以上の対応は、現行の法制度を前提とした場合、その成果には限界がある。「住宅の改修」に関わる諸課題に有効に対応するためには、「維持管理や改修を適正に行うことが有利に評価されるような法制度」を整備することも、必要不可欠である。

「維持管理や改修を適正に行うことが有利に評価されるような法制度」としては、たとえば、以下のものがあげられる。

- 1) 税制面、保険制度面での優遇措置
- 2) 中古流通市場での資産価値評価における適正な評価の保障
- 3) 改修部分以外の既存不適格に対する建築基準法などの特例措置
- 4) 環境改善に寄与する改修を希望する借地人・借家人が、土地・建物所有者の承諾を得やすくするための法的な措置
- 5) 同一建物内の他の住戸あるいは近隣の住宅（空き家を含む）が原因となって、環境面で著しい不利益を受けている、あるいは不利益を受ける可能性がある者が、当該住戸・住宅の適正な維持管理や改修を、その居住者や所有者に要求できる制度

これらの制度のうち、1) から 3) については、すでに整備が進められているが^{*111}、4) や 5) を含めて、戦前長屋をはじめ、さまざまなタイプの住宅に対応可能なかたちで、制度の拡充が進められる必要がある。

もちろん、これらの法制度の整備が簡単に進むとは限らないが、ここで、強調しておきたいことは、法制度の整備を実現するうえでは、「耐震改修重視型の市街地整備」における行政の役割も重要であるが、それ以上に、公的資金や行政のマnpワ-に依存しない「まち育て」の小さな

^{*111} 第2章 2-3-1 項を参照。

成果の積み重ねのほうが、大きな影響をもたらす可能性が高いということである。

つまり、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」によって、現行の法制度の枠組みで可能なところから、「住宅の改修」を実現していき、それが波及していく過程で、公的資金・マンパワーに依存しない成果が社会的に評価され、それが、「住宅の改修」を実現しやすい方向に法制度を整備する世論の形成を促し、議会制民主主義のシステムを通じて、実際に法制度の整備が実現されていく。そして、耐震補強など、環境改善に寄与する「住宅の改修」が実施しやすい環境が整うことで、さらに相乗効果的に、「住宅の改修」が波及していくというシナリオが描ける。

また、「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」の波及は、法制度面だけでなく、技術面、コスト面の改善も促していく。つまり、「まち育て」の成果が少しずつ顕在化するにしたがって、「住宅の改修」に関わる、質の高い専門家や業者の参入が増加し、それが技術面、コスト面の改善を進め、さらに環境改善に寄与する「住宅の改修」が波及し、さらに技術面、コスト面の改善が進む・・・という相乗効果的な循環が生じるシナリオも描ける^{*112}。

まさに、こうしたシナリオこそが、「意味のある小さな出来事の連続と人々の意識のゆるやかな変容により、やがて「まちや社会の構造」を再編成していく」という「まち育て」の真髄である。そして、このシナリオの実現は、「まち育て」を担う「まち育て人」一人ひとりの理念と行動にかかっている。

「まち育て人」の理念と行動こそが、密集市街地における「ストック活用型環境改善アプローチ」の可能性の中心であり、それは同時に、最大の課題なのである。

さいごに、今後の主な研究課題を、以下に列举し、本論文全体の結びとする。

- 1) 「ストック活用型環境改善アプローチ」の有効性を、長屋集積地区以外の密集市街地においても検証する。
- 2) 耐震改修による地震被害軽減の効果に関する分析（第2章2-4節）において、地震被害の発生状況、市街地整備のモデルなどについて、さらに多くのシナリオを想定した分析を行う。
- 3) 耐震改修をはじめ、防火・耐火改修、バリアフリー改修、省エネ改修、外観デザインの改修、「減築」など、「住宅の改修」に関わる低コストの技術を開発する。
- 4) 「住宅」以外の「既存ストック」、たとえば、既存の「公共施設」や「自然環境」などの「活用」も考慮した包括的な「ストック活用型環境改善アプローチ」の展開方法を、特定の都市や地区を対象に具体的に検討する。
- 5) 「ストック活用型環境改善アプローチ」、とくに「住宅の改修」を手がかりとする「まち育て」を実践し、その可能性と課題をさらに探求する。

^{*112} たとえば、2000年の建築基準法の改正で、構造規定や防火規定に性能規定が導入されたことを受け、その後、伝統的構法の木造建築物に対応した耐震改修や防火・耐火改修に関する実用性の高い技術が開発・普及しつつあるが（第5章5-4節、結-ii-2項（3）補注）、こうした技術の開発は、京町家再生などの小さな実績の積み重ねが社会的に評価され、研究者や実務家など、多様な人材が技術開発に参入していることが、その背景にあるといえる。

参考・引用文献

本論文に関連する参考文献のうち、本文中で、直接、引用・参照している文献のみを、以下、原則として 50 音順に掲載する。なお、本文中で引用・参照している一般的な統計資料、行政資料、パンフレット類は、ここでは掲載を割愛する。

- 1) Gratz, Roberta B. (1989) : *The Living City—How America's cities are being revitalized by thinking small in a big way*, Simon and Schuster, John Wiley & Sons (1994), (邦訳：富田勲彦，宮路真知子 (1993) : 『都市再生』，晶文社)
- 2) Jacobs, Jane (1961) : *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, Vintage Books Edition (1992)
- 3) 赤澤宏樹 (2004) : 「‘共’空間を媒介としたコミュニティ・ランドスケープの形成に関する研究」，大阪府立大学博士学位論文
- 4) 浅見泰司 (1998) : 「住宅市街地形成論：交渉進行型住宅市街地整備システム」，都市住宅学，第 23 号，pp.17-22
- 5) アーバン・プランニング研究所 (1982) : 『密集市街地の整備手法の開発研究』，NRS-81-4，総合研究開発機構 (NIRA) 助成研究報告書
- 6) 荒井祥郎，大村謙二郎 (1996) : 「密集既成市街地におけるエコカルテの活用と計画案の策定：荒川区・尾久地区スタディ」，都市住宅学，第 15 号，pp.179-184
- 7) 有竹久留美，真野洋介，佐藤滋 (2002) : 「東京都区部での住宅地区改良事業による住環境整備手法の展開と経年変化による事業地区への影響に関する研究」，第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.571-576
- 8) 家田仁，上西周子，猪俣隆行，鈴木忠徳 (1997) : 「阪神・淡路大震災における「街路閉塞現象」に着目した街路網の機能的障害とその影響」，土木学会論文，No.576/IV-37，pp.69-82
- 9) 家田仁，望月拓郎，上西周子 (1998) : 「地震時に建築物の倒壊等によって生じる街路閉塞の危険度評価法」，国際交通安全学会誌，Vol.22, No.2, pp.21-31
- 10) 井上太裕，中村仁*，木多道宏 (2004) : 「密集市街地の狭小敷地において近年建築された 3 階建て戸建て住宅の特性—堺市湊・湊西地区を事例として—」，都市住宅学，第 47 号，pp.35-40
- 11) 今泉恭一，浅見泰司 (2000) : 「震災時の道路閉塞推定に関する研究—防災街づくりのための密集住宅市街地整備方策の定量的比較分析—」，日本建築学会計画系論文集，第 529 号，pp.225-231
- 12) 今西一男 (1998) : 「密集既成市街地再整備を目的とした小規模区画整理に関する研究—和歌山県田辺市の商業系土地利用を主とした地区における事例研究—」，第 33 回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.151-156
- 13) 今西一男 (2002) : 「誘導施策と区画整理による小規模宅地の敷地規模拡大に関する基礎的研究—東京都江戸川区のミニ戸建て住宅地を事例に—」，都市住宅学，第 39 号，pp.93-96
- 14) 今西一男，福川裕一 (1996) : 「土地区画整理事業施行地区における小規模宅地の共同化—

- 東京都江戸川区瑞江を事例に一」, 第 31 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.661-666
- 15) 岩間真二, 小泉秀樹, 大方潤一郎 (1998): 「密集市街地における道路拡幅整備に伴う容積率及び延床面積の増加に関する検討—板橋区仲宿地区及び世田谷区太子堂地区を対象として—」, 第 33 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.781-786
 - 16) 延藤安弘 (2001): 『「まち育て」を育む—対話と協調のデザイン』, 東京大学出版会
 - 17) 遠藤薫 (2002): 「都市再生を推進する事業実施上の具体的な方策に関する考察—密集市街地の整備推進方策の検討を通じた一つの提案—」, 都市住宅学, 第 37 号, pp.29-36
 - 18) 大熊喜昌 (2002): 「密集市街地とは」, 「防災・住宅供給からの脱却」, 『密集市街地のまちづくり—まちの明日を編集する』, 学芸出版社, pp.30-38
 - 19) 大阪府まちづくり推進機構 (1997): 『まちづくり—インナーリングエリア・大阪』, 第 11 号
 - 20) 大畑洋, 大村謙二郎 (1997): 「密集市街地における地区主要道路整備の方向性に関する一考察—建替えと住民移動に着目して」, 都市住宅学, 第 19 号, pp.85-90
 - 21) 大東真悟, 村田大樹, 村橋正武 (2003): 「既成市街地整備を推進する協働の仕組みに関する考察—木造密集市街地をケースとして—」, 都市計画論文集, No.38-3, pp.247-252
 - 22) 岡田富博, 三宅理一 (2001): 「木造住宅密集地域における「空家」化に関する研究—墨田区京島地区におけるケーススタディ②「空き家」化の実態—」, 日本建築学会大会学術講演会梗概集 F-1, pp.95-96
 - 23) 小野寺一成 (2002): 「改善型住環境整備計画及び事業の特徴と計画見直しの有効性についての考察—北九州市 k 地区で行われた住環境整備計画及び事業を事例として—」, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.565-570
 - 24) 勝又済 (1998), 「首都圏における 3 階建て住宅建設のマクロ動向とその要因」, 都市住宅学, 第 23 号, pp.65-71
 - 25) 加藤恵正 (2004): 「都市生活とコミュニティ・ビジネス」, 『都市経済と産業再生』, 岩波講座 都市の再生を考える, 第 4 巻, 岩波書店, pp.69-99
 - 26) 加藤孝明, ヤルコンユスフ, 程洪, 矢野聡, 小出治 (2001): 「防災まちづくりのための防災性評価システムの開発—延焼危険と消防活動困難性に着目して—」, 日本建築学会技術報告集, 第 13 号, pp.227-230
 - 27) 加藤孝明, 小出治, 利満俊一, 杉浦正美, 下村博之 (2002): 「防災まちづくり支援システムの役割と機能」, 日本建築学会技術報告集, 第 16 号, pp.313-318
 - 28) 柄谷行人 (2004): 『トランスクリティークーカントとマルクス—』, 定本 柄谷行人集, 第 3 巻, 岩波書店
 - 29) 川井聡 (1995): 『写真集 大震災で壊れた家・壊れなかった家』, 第三書館
 - 30) 川崎興太 (2003): 「低層高密市街地での路地を活かした建て替え制度に関する研究—東京都中央区月島地区における地区計画と工区区分型—団地認定を併用した制度設計—」, 都市計画報告集, No.1, pp.37-42
 - 31) 木多道宏, 張杰, 舟橋國男, 鈴木毅, 李斌 (2001): 「長屋住宅地区における戸外生活行動の変容—昭和 48 年・60 年・平成 12 年の比較と空間条件の分析—」, 都市住宅学, 第 35 号,

- pp.57-62
- 32) 久保勝裕, 慎重進, 小野智広, 石原卓哉, 圓山常治, 佐藤滋 (2000a): 「市街地整備事業の評価方法に関する研究—個別事業の相対的評価方法の提案—」, 日本建築学会技術報告集 第 10 号, pp.219-224
 - 33) 久保勝裕, 佐藤滋, 石原拓哉 (2000b): 「複数の市街地整備事業の連携とそれによる権利者の居住と営業の継続に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 第 535 号, pp.179-187
 - 34) 久保勝裕, 佐藤滋 (2000c): 「権利者の地域内循環居住実績からみた複数の市街地整備事業の連携に関する研究」, 第 35 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.295-300
 - 35) 久保勝裕, 佐藤滋, 小野智広 (2001): 「事業実績からみた密集住宅市街地における空間改善プログラムに関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 第 544 号, pp.193-200
 - 36) 黒崎羊二, 大熊喜昌, 村山浩和・ら (2002): 『密集市街地のまちづくり—まちの明日を編集する』, 学芸出版社
 - 37) 黒崎羊二 (2002): 「まちの明日を編集する」, 『密集市街地のまちづくり—まちの明日を編集する』, 学芸出版社, pp.231-252
 - 38) 桑田仁 (1997): 「街区を単位とした日照確保型形態規制手法に関する研究」, 東京大学博士学位論文
 - 39) 建設省建築研究所 (1996): 『平成 7 年兵庫県南部地震被害調査報告書』, 建設省建築研究所
 - 40) 洪正徳 (1990): 「狭小戸建て・長屋市街地における個別建築行為についての実態的考察」, 日本建築学会計画系論文報告集, 第 413 号, pp.95-105
 - 41) 洪正徳, 小出和郎 (1992): 「低層住宅地における協調型建替え手法に関する考察」, 第 27 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.163-168
 - 42) 国土交通省住宅局 (2001): 『密集市街地における耐震改修の推進に向けて—丈夫な家は街を救う—』, 国土交通省住宅局
 - 43) 国土交通省住宅局市街地住宅整備室 (2002): 「住宅市街地整備関係予算の概要」, 住宅, 2002 年 4 月, pp.28-30
 - 44) 国土交通省住宅局総務課 (2004): 「住宅局予算の概要」, 住宅, 2004 年 4 月, pp.2-8
 - 45) 国土交通省住宅局建築指導課 (2004): 「既存建築物の安全性確保を図るための建築基準法改正の概要」, 都市住宅学, 第 46 号, pp.89-93
 - 46) 国土交通省住宅局建築指導課 (2005): 「住宅の耐震化に関する現状と課題」, 住宅, 2005 年 2 月, pp.6-9
 - 47) 後藤裕司, 中村仁* (1999): 「老朽木造住宅密集地区における居住者および住居の実態—大阪市福島区西野田地区の事例—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 39 号, 計画系, pp.541-544
 - 48) 小浪晋, 細田浩志, 赤崎弘平, 中村仁* (2001): 「密集市街地における連担建築物設計制度を活用した個別建替えの可能性—密集市街地における連担建築物設計制度の適用に関する研究 その 1—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 40 号, 計画系, pp.649-652
 - 49) 小浪晋, 岩田賢治, 赤崎弘平 (2002): 「京都市における連担建築物設計制度の初動運用実態—密集市街地における建築物敷地の集团的取扱いに関する研究—」, 第 37 回日本都市

- 計画学会学術研究論文集, pp.385-390
- 50) 小林重敬 (2002):「新しい住宅政策の方向性とマンション建て替えの新たな仕組み」, 住宅, 2002 年 7 月, pp.3-7
 - 51) 小林由佳, 高見沢邦郎, 饗庭伸 (2003):「密集市街地における建替え動向と協調建替え概念の検討—墨田区京島地区での考察を中心に—」, 都市計画報告集, No.38-1, pp.13-24
 - 52) 斎藤和夫, 赤崎弘平 (1975):「居住地における天空遮蔽に関する建築および都市計画的規制について」, 第 10 回日本都市計画学会学術研究発表会, pp.133-138
 - 53) 斎藤和夫, 赤崎弘平 (1977):「大阪府下における日影規制対象区域の設定と運用に関する研究」, 第 12 回日本都市計画学会学術研究発表会, pp.13-17
 - 54) 佐藤圭二, 井沢知旦, 市岡佳子 (1989):「狭小宅地住宅地区における住宅建て替えポテンシャルの低下傾向について」, 日本建築学会計画系論文報告集, 第 401 号, pp.65-78
 - 55) 佐藤圭二, 長谷川ゆか (1990):「住環境整備からみた高齢者の居住地移動—名古屋市の都心周辺既成市街地および狭小宅地住宅地区におけるケース・スタディー」, 日本建築学会計画系論文報告集, 第 415 号, pp.89-99
 - 56) 佐藤圭二, 松山明 (1999):「土地区画整理事業と密集住宅市街地整備促進事業の合併施行の効果と問題点—名古屋市大曾根北地区のケース・スタディー」, 第 34 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.619-624
 - 57) 佐藤圭二, 土岐麻梨子, 松山 明, 安藤元夫, 幸田 稔 (2002):「密集住宅市街地整備促進事業制度による住環境整備事業の計画における道路と街区の構成に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 第 553 号, pp.193-199
 - 58) 佐藤滋 (2004):「まちづくりとは何か—その原理と目標—」, 日本建築学会編:『まちづくり教科書 1 まちづくりの方法』, 丸善, pp.2-11
 - 59) 佐藤慶彦, 久保勝裕 (2003):「合併施行地区における権利者の地区内循環居住の実態と従前居住者用賃貸住宅の運用実績」, 都市計画論文集, No.38-3, pp.43-48
 - 60) 澤井敬昌, 玉置伸悟 (1997a),「大都市部の狭小過密敷地に立地する戸建て 3 階建て住宅の特性—東大阪市をケース・スタディとする戸建て 3 階建て住宅に関する研究 その 1」, 日本建築学会計画系論文集, 第 491 号, pp.189-195
 - 61) 澤井敬昌, 玉置伸悟 (1997b),「大都市部の狭小過密敷地に立地する戸建て 3 階建て住宅の変容過程—東大阪市をケース・スタディとする戸建て 3 階建て住宅に関する研究 その 2」, 日本建築学会計画系論文集, 第 500 号, pp.199-206
 - 62) 澤井敬昌, 玉置伸悟 (1998),「戸建て 3 階建て住宅の立地における地域性—東大阪市をケース・スタディとする戸建て 3 階建て住宅に関する研究 その 3」, 平成 10 年度日本建築学会近畿支部研究報告集, pp.769-772
 - 63) 塩崎賢明 (2004):「南海地震被害想定地域における住民の予防対策の阻害要因に関する研究—高知市種崎地区・浦戸地区を対象として—」, 都市計画論文集, No.39-3, pp.583-588
 - 64) 柴田和子, 寿崎かすみ (2004):「中心市街地のまちづくりにおける新たな担い手層の出現とその影響」, 都市住宅学, 第 47 号, pp.127-130
 - 65) 清水肇, 坂東亜希子, 片方信也, 小伊藤直哉, 岩崎滋彦, 古谷勲, 杉谷久美子 (1994):「京

- 都市中心部における併用住宅の住み方と改善の経歴に関する研究」, 日本建築学会計画系論文
文集, 第 456 号, pp.189-198
- 66) 白石昌之, 横山俊祐 (1998): 「「地域固有の生活価値」の変化からみた住環境整備事業の評価に関する研究—北九州市 K 地区における小集落地区改良事業のケーススタディー」, 日本建築学会計画系論文集, 第 513 号, pp.197-204
 - 67) 住田昌二 (1982): 『住宅供給計画論』, 勁草書房
 - 68) 関沢愛, 吉原浩 (1997), 「阪神・淡路大震災における道路通行障害に関する研究」, 地域安全学会論文報告集, No.7, pp.32-35
 - 69) 高木和歌子, 大村謙二郎 (2001): 「密集市街地居住者の建替え選好意識に関する分析—墨田区京島地区を対象に一」, 都市住宅学, 第 35 号, pp.99-104
 - 70) 高見沢邦郎, 竹内陸男 (1982): 「住居系既成市街地における「共同建替え」の検討」, 第 17 回日本都市計画学会学術研究発表会論文集, pp.277-282
 - 71) 高見沢邦郎 (1991): 「東京区部における改善型地区整備事業の計画と実施過程に関する考察」, 日本建築学会計画系論文報告集, 第 426 号, pp.91-100
 - 72) 高見沢邦郎, 洪正徳 (1987): 「東京区部における住宅地区改良事業候補地区の変容実態について」, 日本建築学会計画系論文報告集, 第 377 号, pp.58-67
 - 73) 高見沢実 (1989): 「都心周辺低層高密度市街地の居住環境整備計画論」, 東京大学博士学位論文
 - 74) 高見沢実 (1992): 「「改善型」再開発の再検討」, 第 27 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.217-222
 - 75) 高見沢実 (2002): 「木造密集市街地の再生産をめぐる論点と課題」, 都市住宅学, 第 39 号, pp.89-92
 - 76) 高見沢実 (2003): 「密集市街地整備を取り巻く状況変化と法改正後の課題」, 新都市, Vol.57, No.7, 2003 年 7 月, pp.11-18
 - 77) 巽和夫 (2002): 「ストック重視の建築社会へ」, 『進化する建築保全—LCC から FM まで』, 学芸出版社, pp.224-229
 - 78) 千葉桂司, 土井幸平 (2001): 「密集住宅市街地整備促進事業にみる連鎖型面整備事業の連鎖構造に関する研究」, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.517-522
 - 79) 千葉桂司 (2003): 「既成市街地における連鎖型面整備事業の展開に関する研究」, 大阪市立大学博士学位論文
 - 80) 塚口博司, 戸谷哲男, 中辻清恵 (1996): 「阪神・淡路大震災における道路閉塞状況に関する研究」, 国際交通安全学会誌, Vol.22, No.2, pp.21-31
 - 81) 土田旭 (1979): 「市街地改善のための新しい手法—改善型再開発の提案—」, 都市計画, No.107, pp.46-50
 - 82) 土田旭 (1984): 「わが国の市街地の特質と計画課題」, 『新建築学体系 19 市街地整備計画』, 彰国社, pp.3-64
 - 83) 寺内信・和田康由 (1989): 「都市居住の新しい形態」, 『まちに住まう—大阪都市住宅史』, 平凡社, pp.331-345

- 84) 寺内信 (1992) :『大阪の長屋—近代における都市と住居』, INAX ALBUM 7, INAX 出版
- 85) 寺内信 (1993) :「大阪における長屋建住宅建設と市街地形成の近代化過程に関する研究」, 京都大学博士学位論文
- 86) 中澤誠一郎 (1946) :『建築敷地の零細化と其の予防方策 (特に木造住宅の建築敷地について)』, 住宅営団計画部
- 87) 中谷礼仁, 北浦千尋, 河田剛 (2002) :「類型分析に基づく編年シミュレーションを用いた近代大阪長屋群の存続条件の分析—北区菅原町旧長屋群を対象として (歴史工学的事例報告 1)」, 日本建築学会技術報告集, 第 16 号, pp.319-322
- 88) 中谷礼仁 (2004, 聞き手:北浦千尋) :「手習いとしての家づくり—築道の実践」, 『大阪 新・長屋暮らしのすすめ』, 創元社, pp.74-84
- 89) 中伏香織, 真野洋介, 佐藤滋 (2004) :「密集市街地における地域運営のアリーナ形成と展開プロセスに関する研究」, 都市計画論文集, No.39-3, pp.325-330
- 90) 西江幸久, 小島和佳子, 中村仁*, 赤崎弘平 (2004) :「密集市街地における地区レベルでの潜在的な魅力資源の把握—大阪市福島区野田地区を事例として—」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp.415-416
- 91) 西川幹, 村橋正武 (1999) :「土地区画整理事業による市街地整備と震災被害の関連に関する分析」, 都市計画, No.221, pp.79-84
- 92) 西山卯三 (1975) :『日本のすまい (老)』, 勁草書房
- 93) 野澤千絵, 小泉秀樹, 大方潤一郎 (2000) :「震災復興における共同建替の実態と地区環境の変化に関する研究—神戸市灰色・白地地域を対象として—」, 第 35 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.409-414
- 94) 野澤千絵, 小泉秀樹, 大方潤一郎 (2001) :「建ぺい率緩和を併用した街並み誘導型地区計画の適用効果と課題—神戸市野田北部地区を対象に—」, 第 36 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.511-516
- 95) 野島慎二, 佐藤滋 (1997) :「地域内循環居住の実態とこれを支援する地域内での供給住宅に関する研究—上尾市仲町愛宕地区と墨田区京島 2, 3 丁目地区での事例—」, 日本建築学会計画系論文集, 第 501 号, pp.191-198
- 96) 野島千里, 大崎修, 山田明, 須田達 (2005) :「耐震性能評価と耐震改修—大阪市野田地区における調査研究をふまえて—」, 『歴史的市街地・密集市街地における戦前木造建築物群の集団的な耐震改修促進手法の検討』, 京都大学防災研究所共同研究 (16K-02), 研究集会 (一般) 報告集, pp.132-141
- 97) 橋爪紳也編 (2004) :『大阪 新・長屋暮らしのすすめ』, 創元社
- 98) 橋爪紳也 (2004) :「新・長屋暮らしのすすめ」, 『大阪 新・長屋暮らしのすすめ』, 創元社, pp.13-20
- 99) 原田敬美, 高見沢実, 原田隆子 (2002) :「住民評価から見た居住環境指標としての有効空地率の検証の研究」, 都市計画, No.237, pp.84-90
- 100) 原田敬美, 高見沢実, 松本暢子, 野澤康 (2000) :「密集市街地における居住環境指標としての有効空地率の研究」, 第 35 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.121-126

- 101) 久貝壽之, 加藤孝明, ヤルコンユスフ, 小出治 (1999): 「道路閉塞からみた地区レベル街路網の防災性能評価手法の提案」, 地域安全学会論文集, No.1, pp.25-34
- 102) 久貝壽之, 加藤孝明, 小出治 (2001): 「パーコレーション理論に基づいた地区レベル道路網の防災性能評価に関する基礎研究」, 日本建築学会計画系論文集, 第 549 号, pp.231-237
- 103) ピッティア・ピーター・マリノ・モディ, 福川裕一 (1999): 「密集住宅市街地の整備・再開発に関する考察—コミュニティによるオルタナティブな開発システムの可能性と意味—」, 都市計画, No.220, pp.61-73
- 104) 日端康雄(1984): 「市街地の改善」, 『新建築学体系 19 市街地整備計画』, 彰国社, pp.149-230
- 105) 平山洋介, 木下幸介 (1998): 「被災市街地における新築一戸建住宅の特性について—灘区南東地区のケーススタディを通じて—」, 日本建築学会計画系論文集, 第 512 号, pp.199-204
- 106) 弘本由香里 (2004): 「新・長屋の大阪」, 『大阪 新・長屋暮らしのすすめ』, 創元社, pp.21-44
- 107) 弘本由香里 (2005): 「大阪長屋の歴史と再生ムーブメント」, 『成長主義を超えて—大都市はいま』, シリーズ都市再生 1, 日本経済評論社, pp.144-156
- 108) 藤井治 (1980): 「「建て替え協定」を媒介とした誘導型市街地整備の可能性—既成市街地における土地所有者の土地利用意向の分析を通じて—」, 第 15 回日本都市計画学会学術研究発表会, pp.31-36
- 109) 古阪秀三 (2002): 「保全産業への展望」, 『進化する建築保全—LCC から FM まで』, 学芸出版社, pp.215-223
- 110) 北條蓮英 (1997): 「木造住宅密集市街地の計画的な再整備事業プログラムに関する研究」, 京都大学博士学位論文
- 111) 北條蓮英 (2003): 「都市再生と密集市街地整備をめぐる課題」, 特集 1 「大都市密集市街地の再生」, 都市住宅学, 第 42 号, pp.19-26
- 112) 北條蓮英 (2004): 「大阪圏内部市街地における高齢者世帯の住宅困窮意識と改善志向—高齢者の住宅改善需要に関する研究—」, 都市住宅学, 第 45 号, pp.56-67
- 113) 増井正哉, 谷直樹 (1990): 「明治期長屋街区形成の史的前提—旧大阪三郷隣接部の市街化に関する事例的研究—」, 第 25 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.463-468
- 114) 松本暢子 (1985): 「下町住商工混在地区における高齢者の宅地・住宅の所有と居住実態について—既成市街地の高齢者居住に関する研究 (2)—」, 日本建築学会計画系論文報告集, 第 354 号, pp.61-69
- 115) 松本暢子 (1986): 「高齢者の宅地, 住宅の保有と既成市街地の変容との関係について」, 第 21 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.307-312
- 116) 松本暢子 (1987): 「木賃アパート密集地域における高齢者の宅地・住宅の所有と居住実態について—既成市街地の高齢者居住に関する研究 (3)—」, 日本建築学会計画系論文報告集, 第 377 号, pp.36-44
- 117) 松本暢子 (1994): 「東京下町の住宅密集地域における建築更新活動と家族の居住継承に関する研究—墨田区東向島地域における最近 10 年間の建築更新と高齢者を含む家族の居住状況変化—」, 第 29 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.445-450

- 118) 松本暢子, 大江守之 (1995): 「都心居住高齢者とその家族の居住継承に関する研究—墨田区東向島地域におけるケーススタディー」, 第 30 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.73-78
- 119) 松本暢子 (2002): 「豊島区東池袋地区にみる木造住宅密集市街地の住環境整備に関する考察」, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.583-588
- 120) 間野博 (1997): 「関西型民営賃貸住宅「文化住宅・木造アパート」地区における共同再開発の事業システムに関する研究」, 京都大学博士学位論文
- 121) 真野洋介, 武田友佑, 小林愛佳, 佐藤滋 (2003): 「墨田区一寺言問地区における市街地更新, 住宅供給実態と地域内の住み替えの関係性—木造密集市街地における住環境整備と居住支援プログラムの連携に向けての基礎的研究—」, 都市計画論文集, No.38-3, pp.37-42
- 122) 真野洋介 (2004): 「モクミツの風景デザイン—次世代のデザイン・アーリーナの提案」, 「都市建築の発展と制御に関する論文」入選 (優秀作), 建築雑誌, Vol.119, No.1520, 2004 年 6 月, pp.47-49
- 123) 宮嶋学, 勝又済, 大方潤一郎 (2000), 「郊外ミニ開発住宅における 3 階建て化の実態—埼玉県富士見市・三芳町におけるケーススタディー」, 都市住宅学, 第 29 号, pp.90-97
- 124) 関範植, 大方潤一郎 (1997): 「密集住宅市街地整備促進事業地区における建て替え支援の実態に関する考察—太子堂 2, 3 丁目地区の事例研究—」, 都市住宅学, 第 19 号, pp.27-32
- 125) 村上正浩, 鶴心治, 日高圭一郎 (1998): 「耐震性貯水槽の最適配置に基づいたアクセス経路の評価手法に関する研究 —木造密集市街地におけるケーススタディを通じて—」, 第 33 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.823-828
- 126) 村上正浩, 鶴心治, 多賀直恒 (2001): 「GIS を用いた木造密集市街地の防災まちづくり計画支援システムの開発」, 日本建築学会計画系論文集, 第 547 号, pp.185-192
- 127) 村松秀一 (2001): 『団地再生—甦る欧米の集合住宅』, 彰国社
- 128) 村山浩和 (2002): 「密集市街地のまちづくりと「編集」「編集方針」「相互編集」」, 『密集市街地のまちづくり—まちの明日を編集する』, 学芸出版社, pp.9-27
- 129) 室崎益輝 (2003): 「内発的な木造密集市街地の防災整備に向けて」, 特集 1 「大都市密集市街地の再生」, 都市住宅学, 第 42 号, pp.27-32
- 130) 木造軸組構法建物の耐震設計マニュアル編集委員会 (2004): 「伝統構法を生かす木造耐震設計マニュアル—限界耐力計算による耐震設計・耐震補強設計法—」, 学芸出版社
- 131) 森村道美 (1998): 『マスタープランと地区環境整備—都市像の考え方とまちづくりの進め方』, 学芸出版社
- 132) 森本信明 (1975): 「民家貸家更新論 (その 2) —戦前老朽住宅の更新に関する研究—」, 日本建築学会論文報告集, 第 232 号, pp.137-145
- 133) 森本信明 (1976): 「民家貸家更新論 (その 3) —戦前建設貸家の経営過程に関する研究—」, 日本建築学会論文報告集, 第 241 号, pp.171-179
- 134) 林正珉, 木多道宏, 舟橋國男, 鈴木毅, 李斌 (2003): 「生活空間改変市街地における居住者の生活環境形成に関する研究—大阪市生野区南部密集市街地整備地区における高齢者の環境移行について—」, 都市住宅学, 第 43 号, pp.42-47

- 135) 林正珉, 涌田知昭, 木多道宏, 中村仁*, 李斌, 鈴木毅, 舟橋國男 (2004):「密集市街地における戸建住宅の建築動向と入居者の居住実態に関する研究—門真市石原・大倉地区 豊中市庄内地区 堺市湊・湊西地区を事例として—」, 都市住宅学, 第 47 号, pp.23-28
- 136) 六波羅雅一 (2004):「空堀商店街界限長屋再生プロジェクト」, 『大阪 新・長屋暮らしのすすめ』, 創元社, pp.46-60
- 137) 安井昇, 長谷見雄二, 田村佳英, 木村忠紀 (2004):「準防火地域に建設可能な京町家様式の外周部材の開発」, 日本建築学会技術論文集, 第 20 号, pp.135-140
- 138) 山口圭二, 熊谷良雄 (2000), 「市街地における木造三階建戸建て住宅の建設要因に関する研究」, 地域安全学会論文集, No.2, pp.161-168
- 139) 山崎明子, 中林一樹 (1997):「東京区部における細街路整備に関わる諸施策の現状と課題」, 第 32 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.463-468
- 140) ヨム・チョルホ, 高田光雄, 栗津貴史 (2001), 「密集住宅市街地における木賃アパートの戸建化に関する基礎的研究—特定業者の事業活動分析を通じて—」, 都市住宅学, 第 35 号, pp.172-177
- 141) 若林祥文 (1991):「既成住宅市街地におけるまちづくりの実践—上尾市仲町愛宕地区のまちづくり—」, 第 26 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.907-912
- 142) 涌田知昭, 木多道宏, 舟橋國男, 鈴木毅, 李斌 (2002):「長屋住宅地区における戸外生活行動の季節による比較と空間条件の分析」, 都市住宅学, 第 39 号, pp.25-30

著者文献リスト

本論文に関連する著者（中村仁*）の単名あるいは連名の公刊文献（学会報告集、梗概を含む）について、本文中での引用・参照の有無に関わらず、以下、公刊年順に掲載する。

- 1) 中村仁*, 大方潤一郎 (1998): 「都心住商混合地域における敷地統合の事業主体と住宅供給の関係について—東京都千代田区神田栄町地区を事例として—」, 第 33 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.775-780, (審査付き)
- 2) 中村仁* (1998): 「まちづくりを記述する言葉としてのゲーム理論」, 市政研究 (大阪市), 第 120 号 (夏季号), pp.54-61
- 3) 後藤裕司, 中村仁* (1999): 「老朽木造住宅密集地区における居住者および住居の実態—大阪市福島区西野田地区の事例—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 39 号, 計画系, pp.541-544
- 4) 小浪晋, 細田浩志, 赤崎弘平, 中村仁* (2001): 「密集市街地における連担建築物設計制度を活用した個別建替えの可能性—密集市街地における連担建築物設計制度の適用に関する研究 その 1—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 41 号, 計画系, pp.649-652
- 5) 中村仁* (2001): 「密集市街地における大地震に対する居住者の生命の安全性を“緊急に”確保する施策の公共性に関する試論」, 都市住宅学, 第 35 号, pp.178-183
- 6) 中村仁* (2002): 「大阪の居住地再生にむけて」, 日本建築学会大会 (北陸) 都市計画部門, 研究懇談会資料, 「21 世紀における大都市の居住地再生にむけて—都市形成・計画史の研究視点から—」, pp.28-31
- 7) 中村仁* (2002): 「密集市街地における住宅形式別にみた住宅および世帯の特性と地震時の道路閉塞による被災危険性—大阪市福島区野田地区の事例—」, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.577-582, (審査付き)
- 8) 中村仁* (2002): 「近畿圏の自治体における住宅の耐震診断助成制度の実態と課題—京都市, 大阪府 (40 市町村), 大阪市, 兵庫県 (88 市町) の事例—」, 都市住宅学, 第 36 号, pp.73-78
- 9) 中村仁* (2003): 「密集市街地の持続可能な再生へ向けて」, 『都市再生と密集市街地整備』, 都市住宅学会関西支部通常総会記念講演会, 都市住宅学, 第 42 号, pp.11-16
- 10) Nakamura, Jin* (2003): Prewar tenement houses as risk factors and cultural assets of the densely built-up areas in Osaka City, Web proceeding of the third DPRI-IIASA international symposium on integrated disaster risk management, Kyoto
- 11) 小島和佳子, 阪井健仁, 中村仁* (2003): 「伝統木造軸組建築物の改修による環境負荷およびコストの削減効果に関する研究—京都市における民家の改修を事例として—」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp.1159-1160
- 12) 松木昭, 中村仁* (2003): 「歴史的建造物点在地区における町並み整備の方向性に関する研究—大阪市平野郷地区を事例として—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 43 号, 計画系, pp.569-572
- 13) 松田正義, 中村仁* (2003): 「京都市千両ヶ辻界わい景観整備計画に関する考察—スキーマとの相補性にもとづく動的なコンテクスト観を手がかりとして—」, 都市計画報告集, No.2-2,

pp.56-60

- 14) 中村仁*, 阪井健仁, 小島和佳子, 奥田辰雄, 村上ひとみ, 斎藤幸雄, 林康裕, 鈴木祥之 (2004) : 「密集市街地における戦前木造住宅の耐震改修を手がかりとした住民主体のまちづくりの展望—大阪市福島区野田地区における密集市街地まちづくりの実践的研究 (その1) —」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp.421-422
- 15) 西江幸久, 小島和佳子, 中村仁*, 赤崎弘平 (2004) : 「密集市街地における地区レベルでの潜在的な魅力資源の把握—大阪市福島区野田地区を事例として—」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp.415-416
- 16) 井上太裕, 中村仁*, 木多道宏, 赤崎弘平 (2004) : 「密集市街地における階数・敷地面積別にみた近年建築された戸建て住宅およびその居住者の特性—堺市湊・湊西地区を事例として—」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp.425-426
- 17) 井上太裕, 中村仁*, 木多道宏 (2004) : 「密集市街地の狭小敷地において近年建築された3階建て戸建て住宅の特性—堺市湊・湊西地区を事例として—」, 都市住宅学, 第47号, pp.35-40, (審査付き)
- 18) Jungmin Lim, 涌田知昭, 木多道宏, 李斌, 舟橋國男, 鈴木毅, 中村仁* (2004) : 「密集市街地における居住者の住環境評価と生活環境形成の関係—門真市石原・大倉地区 豊中市庄内地区の新築戸建住宅の居住者を対象として—」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.473-474
- 19) 林正珉, 涌田知昭, 木多道宏, 中村仁*, 李斌, 鈴木毅, 舟橋國男 (2004) : 「密集市街地における戸建住宅の建築動向と入居者の居住実態に関する研究—門真市石原・大倉地区 豊中市庄内地区 堺市湊・湊西地区を事例として—」, 都市住宅学, 第47号, pp.23-28, (審査付き)
- 20) 村上ひとみ, 隅田浩司, 小嶋伸仁, 中村仁* (2004) : 「「すまいのカルテ」点検法改善の提案—萩市浜崎地区における軸組木造住宅の地震安全性調査 (その2) —」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp.409-410
- 21) 中村仁* (2005) : 「戦前木造住宅の耐震改修と密集市街地のまちづくり—大阪市野田地区における調査研究をふまえて—」, 『歴史的市街地・密集市街地における戦前木造建築物群の集団的な耐震改修促進手法の検討』, 京都大学防災研究所共同研究 (16K-02), 研究集会 (一般) 報告集, pp.123-131
- 22) 小島和佳子, 岩田賢治, 中村仁*, 赤崎弘平 (2005) : 「密集市街地の整備手法に応じた地震被害軽減の効果と課題—地区レベルの複合的な災害シミュレーションを通じて—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第45号, 計画系, pp.397-400
- 23) 吉田充, 中村仁*, 赤崎弘平 (2005) : 「低層高密住宅市街地における建ぺい率緩和型の建築規制が住環境に及ぼす影響—大阪市阿倍野区阪南地区を事例としたモデル分析—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第45号, 計画系, pp.585-588

以上

謝辞

本論文は、筆者が、1997年4月から2005年5月まで、大阪市立大学工学部（大学院工学研究科・都市系専攻）の都市計画研究室（都市計画分野）に助手として在職していた時期に実施した研究のうち、大阪の長屋集積地区におけるフィールド調査の成果を中心に、既往文献調査やデータ分析による成果をあわせて、博士学位論文としてまとめたものです。

本論文をまとめるにあたり、指導教員（論文審査主査）の大方潤一郎先生（東京大学大学院工学系研究科・都市工学専攻 教授）をはじめとする諸先生方、調査対象地区の住民の方々、まちづくりや建築関係の実務家の方々、行政関係の方々、研究室の学生の皆様など、実にたくさんの方々から、ご指導、ご協力を賜りました。ここに記して、心より感謝の意を表します。

とくに、大方潤一郎先生には、筆者が東京大学大学院修士課程在学中から現在に至るまでの10年近くにわたりご指導を賜りました。大方先生からいただいた数々の激励のお言葉と的確なご助言に深く感謝いたします。

また、論文審査の副査をしていただいた東京大学大学院工学系研究科・都市工学専攻の小出治先生、大西隆先生、西村幸夫先生、小泉秀樹先生からは、大変貴重なご意見を多数賜りました。さらに、筆者が助手として在籍していた大阪市立大学大学院工学研究科・都市系専攻・都市計画分野の赤崎弘平先生、嘉名光市先生には、本論文の取りまとめにあたり大変お世話になりました。ここに重ねてお礼を申し上げます。

ほかにも数多くの先生方にお世話になっておりますが、とくに、東京大学経済学部在学中は、（故）石川経夫先生に、民間企業勤務を経て東京大学工学部都市工学科に学士入学する際には、石川幹子先生に、東京大学都市工学科在学中は、森村道美先生、高見沢実先生に、大阪市立大学在職中は、三輪雅久先生、土井幸平先生、および杉山茂一先生をはじめ、大阪市立大学大学院工学研究科・都市系専攻の諸先生方に、さまざまなご指導をいただきました。ここに深く感謝申し上げます。

また、日本都市計画学会・関西支部「企画・事業委員会」の皆様、とくに、委員長の増田昇先生をはじめ、中川大先生、澤木昌典先生、小浦久子先生、および都市住宅学会・関西支部「大都市密集市街地の再生に関する研究委員会」の皆様、とくに、主査の北條蓮英先生をはじめ、高田光雄先生、木多道宏先生、樋口信子氏には大変お世話になりました。さらに、「大阪都市計画（史）研究会」の皆様、大阪市立大学都市問題研究「密集市街地の防災性向上に向けた公民の適切な役割分担に関する研究」（略称「密集研」）の研究会委員の皆様、「大阪市立大学都市計画研究会」（COU）の皆様にも大変お世話になりました。以上の方々に、あらためてお礼を申し上げます。

大阪の長屋集積地区におけるフィールド調査においても、たくさんの方々にお世話になっております。とくに、大阪の長屋研究では寺内信先生に、大阪市福島区野田地区の調査では、「野田のまちづくりを考える会」のスタッフの皆様、大阪市福島区役所の皆様、PPI計画・設計研究所の三好庸隆氏、近藤秀樹氏、京都大学防災研究所の鈴木祥之先生、林康裕先生、日本建築学会・近畿支部「木造部会」の斎藤幸雄先生、村上ひとみ先生、荒木正亘氏、奥田辰雄氏、小笠原昌敏氏、日本建築構造技術者協会・関西支部「木構造分科会」の檜原健一氏、小倉正恒氏、梶田洋子

氏，野島千里氏，大崎修氏，山田明氏，須田達氏には大変お世話になりました。皆様にあらためて感謝申し上げます。

また，本論文における調査・分析の多くは，大阪市立大学工学部（大学院工学研究科・都市系専攻）の都市計画研究室（都市計画分野）の学生の皆様との共同研究の成果です。とくに，本論文の内容に直接関係する研究として，後藤裕司さん，小浪晋さん，菊池浩輔さん，中野奈津子さん，石井伸幸さん，岩田賢治さん，阪井健仁さん，菊井依佳さん，小島和佳子さん，井上太裕さん，西江幸久さん，吉田充さんにお礼を申し上げたいと思います。

さいごに，論文執筆が遅々として進まない筆者をいつも励まし，支えてくれた妻の有香里に，感謝の気持ちを伝えたいと思います。

2006 年 1 月

中 村 仁