

低層高密度市街地における
街区内部地による環境整備手法の研究

野 康



低層高密住宅市街地における 街区内空地による環境整備手法の研究

野 澤 康

『低層高密度住宅市街地における

街区空地による環境整備手法の研究』

〔目 次〕

目 次	i
図表リスト	iv
序 章	
はじめに	1
1. 本研究の問題意識と問題提起	3
(1) 貧弱な道路基盤	
(2) 住宅地の拡大	
(3) 法制度上の問題点	
2. 本論文の構成	12
第1章	
低層高密度地区に関するこれまでの流れ	15
1. 地区整備の手法の概要とその変遷	17
(1) 地区整備に関する手法の変遷	
(2) コミュニティ住環境整備事業	
(3) 木造賃貸住宅地区整備促進事業	
(4) 地区住環境総合整備事業	
(5) 市街地住宅密集地区再生事業	
2. 地区整備の事例検討	33
(1) 杉並区蚕糸試験場跡地周辺地区	
(2) 墨田区京島地区	
3. 関連研究の流れ	38
(1) 住宅市街地の総論的な研究	
(2) 住宅市街地の各論の研究	
4. まとめ	45
第2章	
研究対象地区の概要	55
1. 東京都区部の中での中野区の位置づけ	57
(1) 東京都区部の状況	
(2) 中野区の状況	
2. 対象地区〔平和の森公園周辺地区〕の概要	69
(1) 対象地区の形成の過程	

	(2)対象地区で行われてきた都市計画関連事業	
	(3)対象地区の現況	
3. まとめ		89
第3章	対象地区における建替の動向	91
1.	建替動向の調査の方法	93
	(1)建築確認申請に関して	
	(2)データの収集	
	(3)データの内容	
	(4)データに関する問題点	
	(5)データの分析方法	
2.	対象地区における建替動向	98
	(1)地区レベルでの建替の動向	
	(2)街区レベルでの建替の動向	
	(3)敷地レベルでの建替の動向	
3.	まとめ	119
	(1)分析結果の総括	
	(2)街区単位での整備への誘導	
第4章	現行形態規制の検証	125
1.	形態規制制度の変遷	127
	(1)市街地建築物法以前	
	(2)市街地建築物法から建築基準法まで	
	(3)建築基準法	
2.	現行形態規制の内容	138
3.	北側空地幅を用いた現行規制による空間の定量化	141
	(1)北側空地幅の定義	
	(2)日影規制と高度地区規制	
4.	敷地条件による差異	145
	(1)モデルによる検討の方法	
	(2)接道方位による差異	
	(3)敷地規模による差異	
	(4)敷地形状による差異	
	(5)接道幅員による差異	
	(6)まとめ	
5.	具体的な住宅市街地への応用	156
	(1)取り上げる街区と比較の方法	
	(2)敷地の条件と中層化の可能性	
6.	中層化に有効な規制変更の可能性	162
	(1)中層化を目指す意義	

	(2)規制方法・規制変更の方向性の提案	
7.	まとめ	170
第5章	空地誘導による低層高密度住宅市街地での街区整備	173
1.	空地とオープンスペース	175
	(1)空地の定義	
	(2)空地に関するこれまでの考え方	
2.	空地の実態調査	178
	(1)調査の対象と方法	
	(2)空地の分類	
	(3)空地の有効性の考え方	
	(4)調査に関するまとめ	
3.	個別建替の可能性の判断基準	188
	(1)街区の密度による判断基準	
	(2)最低敷地規模	
	(3)個別更新と共同・協調更新の限界(誘導敷地規模)	
4.	現状からの誘導の方策	194
	(1)街区内空地の配置の目標像	
	(2)ヤード規制	
	(3)現行の手法・制度での対応の可能性	
	(4)誘導方策導入に対するインセンティブ	
5.	現実の街区への適用例	201
	(1)新井4-26の場合	
	(2)新井2-42の場合	
	(3)新井3-26の場合	
6.	まとめ	205
結 章	おわりに	211
主要参考文献		I
あとがき・謝辞		II

【図表リスト】

【序 章】

図 序-1-1	1927年都市計画決定された幹線道路網	4
図 序-1-2	中野区において計画された細線道路図	5
図 序-1-3	1946年都市計画決定された復興街路計画	6
図 序-1-4	東京における自動車の普及	7
図 序-1-5	市街地の拡大・発展の様子	8
図 序-1-6	東京都区部の人口	9

【第1章】

図 1-1-1	地区整備の手法の変遷	18
表 1-1-1	住宅の不良度の測定基準	19
図 1-1-2	広島市基町団地基本計画図	21
表 1-1-2	接道条件の不備の程度による住宅の不良度の測定基準	22
表 1-1-3	採光・通風の程度による住宅の不良度の測定基準	23
図 1-1-3	東京都区部におけるコミュニティ住環境整備事業実施地区	29
図 1-1-4	東京都区部における木造賃貸住宅地区促進事業実施地区	30
図 1-1-5	東京都区部における地区住環境総合整備事業実施地区	31
図 1-1-6	東京都区部における市街地住宅密集地区再生事業実施地区	32
表 1-2-1	地区内の不燃化率の変化	34
表 1-2-2	不燃化助成・木質助成の運用実績	34
図 1-2-1	杉並区蚕糸試験場跡地周辺地区まちづくり総合計画図	35
図 1-2-2	墨田区京島地区まちづくり計画（大枠）	37
表 1-4-1	地区計画制度の概要	47
図 1-4-1	再開発地区計画の概要フロー	48

【第2章】

図 2-1-1	木質住宅の比率の変化	57
図 2-1-2	東京都区部一道路率メッシュデータ	62
図 2-1-3	東京都区部一建蔽率メッシュデータ	63
図 2-1-4	東京都区部一容積率メッシュデータ	64
図 2-1-5	東京都区部一木造率メッシュデータ	65

図 2-1-6	東京都区部一住宅地率メッシュデータ	66
図 2-1-7	東京都区部一集合住宅率メッシュデータ	67
図 2-1-8	地域づくり推進のためのゾーン分け図	59
図 2-2-1	対象地区の現在の町丁目・番地	69
図 2-2-2	対象地区周辺の様子（明治14年）	72
図 2-2-3	対象地区周辺の様子（大正6年）	72
図 2-2-4	対象地区周辺の様子（昭和4年）	73
図 2-2-5	対象地区周辺の様子（昭和12年）	73
図 2-2-6	対象地区周辺の様子（昭和34年）	74
図 2-2-7	対象地区周辺の様子（現況）	74
図 2-2-8	土地区画整理事業施行地区	71
図 2-2-9	対象地区の位置	75
図 2-2-10	対象地区一建物構造×用途現況図	79
図 2-2-11	対象地区一建物高さ（地上階数）現況図	80
図 2-2-12	対象地区一建物老朽度現況図	81
図 2-2-13	対象地区一敷地面積現況図	82
図 2-2-14	対象地区一敷地容積率現況図	83
図 2-2-15	対象地区一敷地建蔽率現況図	84
図 2-2-16	対象地区一街区棟数密度現況図	85
図 2-2-17	対象地区一街区建蔽率現況図	85
図 2-2-18	対象地区一街区老朽建物率現況図	86
図 2-2-19	対象地区一街区木造建物率現況図	86
図 2-2-20	対象地区一道路幅員現況・整備状況図	87

【第3章】

表 3-1-1	建築確認が必要とされる場合	93
図 3-1-1	建築工事届用紙	96
図 3-2-1	中野区全域での確認申請件数の推移	98
図 3-2-2	対象地区での確認申請件数の推移	99
図 3-2-3	実質国民総生産前年度比の変化	99
表 3-2-1	中野区における形態規制の変更	100
図 3-2-4	建替による建物用途の転換	101
図 3-2-5	新用途地域地区による規制（昭和48年12月）	102
図 3-2-6	日影規制条例施行による規制（昭和53年7月）	103
図 3-2-7	平成元年改正前の用途地域地区指定	104
図 3-2-8	平成元年改正前の日影規制指定	105
図 3-2-9	平成元年改正後現行の用途地域地区指定	106
図 3-2-10	平成元年改正後現行の日影規制指定	107
図 3-2-11	建替比率の5年間集計（昭和43～47年）	109

図 3-2-12	建替比率の5年間集計（昭和48～52年）	109
図 3-2-13	建替比率の5年間集計（昭和53～57年）	110
図 3-2-14	建替比率の5年間集計（昭和58～62年）	110
図 3-2-15	建替比率の約20年間の集計（昭和43～平成元年）	111
表 3-2-2	対象地区での東西比較	112
表 3-2-3	道路基盤整備の状況と建替比率	112
図 3-2-16	用途別の建築確認申請件数	113
図 3-2-17	階数の変化（共同住宅）	116
図 3-2-18	構造の変化（共同住宅）	116
図 3-2-19	建蔽率・容積率の変化（共同住宅）	116
図 3-2-20	階数の変化（専用住宅）	117
図 3-2-21	構造の変化（専用住宅）	117
図 3-2-22	建蔽率・容積率の変化（専用住宅）	117

[第4章]

表 4-1-1	空地地区の種別	130
表 4-1-2	建築基準法（昭和25年当時のもの）の構成	132
表 4-1-3a	形態規制制度の変遷（その1）	135
表 4-1-3b	形態規制制度の変遷（その2）	136
表 4-1-3c	形態規制制度の変遷（その3）	137
図 4-2-1	形態規制を決める要素	138
表 4-2-1	東京都における現行形態規制の内容	139
表 4-2-2	横浜市における現行形態規制の内容	140
図 4-2-2	高度地区規制	140
図 4-2-3	横浜市における最高限高度地区	140
図 4-3-1	北側空地幅の定義	141
表 4-3-1	日影規制	141
図 4-3-2	高度地区規制と北側空地幅	143
図 4-3-3	日影規制と北側空地幅	143
図 4-3-4	対象地区内の高度地区規制と日影規制の組合せ	144
表 4-4-1	道路拡幅がボリュームに与えるインパクト	148
図 4-4-1	接道方位と敷地形状による差異（前面道路幅員6m）	149
図 4-4-2	敷地規模による差異（前面道路幅員6m）	150
図 4-4-3	接道幅員による差異（拡幅しない場合）	151
図 4-4-4	接道幅員による差異（拡幅した場合）	153
図 4-5-1	抽出した3街区の敷地割と諸元	157
図 4-5-2	現行規制で各高さの建築可能な範囲（A街区）	158
図 4-5-3	現行規制で各高さの建築可能な範囲（B街区）	159
図 4-5-4	現行規制で各高さの建築可能な範囲（C街区）	160

図 4-5-5	現行規制で各高さの建築可能面積の総敷地面積に占める割合	161
表 4-5-1	新たに設定する規制4パターン	163
図 4-5-6	現行規制と新たに設定する規制4パターンの関係	164
図 4-5-7	新たな規制で各高さの建築可能な範囲（A街区）	165
図 4-5-8	新たな規制で各高さの建築可能な範囲（B街区）	166
図 4-5-9	新たな規制で各高さの建築可能な範囲（C街区）	167
図 4-5-10	新たな規制で各高さの建築可能面積の総敷地面積に占める割合	168

[第5章]

表 5-2-1	調査対象街区の属性	178
図 5-2-1	調査対象街区の位置	179
表 5-2-2	抽出街区の建蔽率と棟数密度の組合せ	179
表 5-2-3	対象地区内の属性組合せ別の街区数	180
図 5-2-2	抽出街区内の空地の空地幅と空地面積の関係	184
図 5-2-3	抽出街区内の空地の空地面積と敷地面積の関係	184
図 5-2-4	有効空地の図化（新井4-26）	185
図 5-2-5	有効空地の図化（新井2-42）	185
図 5-2-6	有効空地の図化（新井3-26）	186
図 5-3-1	街区の密度基準の設定	188
図 5-3-2	街区の密度基準による対象地区内街区の分類	189
図 5-3-3	敷地の最低水準設定のためのスタディ	190
図 5-3-4	敷地面積別の敷地形状と建蔽率の関係	190
図 5-3-5	個別更新可能な敷地	193
図 5-4-1	個別更新による街区のレイアウト例	195
図 5-4-2	開放型の囲み型街区のレイアウト例	196
図 5-4-3	閉鎖型の囲み型街区のレイアウト例	196
表 5-4-1	住宅地区のボリューム制限	197
表 5-4-2	住宅地区のヤード規制	198
図 5-4-4	住宅地区のヤード規制の例	198
図 5-5-1	3階建ての建てられる範囲	202
図 5-5-2	建蔽率40～50%にした場合	202
図 5-5-3	建蔽率を現状程度に抑え、各敷地南側の庭を確保する場合	202
図 5-5-4	建蔽率を現状程度に抑え、囲み型にした場合	202
図 5-5-5	大がかりな共同化を施した場合	203
図 5-5-6	現状の敷地境界線を尊重した協調型建替	203
図 5-5-7	高密度街区での整備の目標像	204

1. 本研究の問題意識と問題提起

ここでは、低層高密度住宅市街地を中心におきながら、視野を東京都区部全体に広げ、本研究を進めるにあたっての問題意識を述べ、私が常々抱えている都市計画における問題点を明らかにしていくことにする。

(1) 貧弱な道路基盤

東京の都市計画の歴史を紐といていくと、関東大震災後の帝都復興計画や第2次世界大戦後の戦災復興計画などいくつかの大きな都市計画に出会う。こうした計画が立案された当時は、まだ東京の市街地が山手線より西には拡大していなかったが、これらの計画はそうした外周部の市街地形成と無縁ではない。

道路計画が郊外市街地へ向けられていったのは、帝都復興事業が完了した後のことである。当時の東京の都市計画は、東京府や東京市にはほとんど権限がなく、内務省直属ともいえる都市計画東京地方委員会で行われていた。こうした組織の中で、街路網をはじめとして駅前広場、公園緑地、風致地区、空地地区などの都市計画決定がなされていた。

道路計画に関しては、1927年、現在の東京都区部全域にあたる東京都市計画区域を対象とした系統的街路網が都市計画決定された。この決定は、郊外の市街化傾向を見越した先見の明のある計画であったといえる（図 序-1-1）。

具体的には、街路網は「郊外」（当時の東京市外）と「市内」（震災で焼け残った部分）の2グループで、幹線道路は幅員22mまたは25m、補助線道路は幅員11, 15, 18mで計画された。そしてこの計画によってはじめて広域的な放射・環状による東京の道路網が生まれたといえる。

この時には、「郊外」グループで幹線放射道路16本（延長133,356m）、幹線環状道路3本（延長113,165m）、補助線道路107本（延長386,648m）が、そして「市内」グループで16本（延長31,972m）が計画された。しかし、現在の東京の道路体系と比較すると、未完成の部分が多いことが明らかになる。特に補助線道路の未完成、未着手部分はかなりの数にのぼっている。もともと昭和2年に予測して立案した計画であるため、今日のような人口増大や自動車の増大を想像しているわけではないところに加えて、こうした未完成部分が多いために、いわゆる広大な基盤未整備市街地が形成され、現在のような交通渋滞をはじめとする諸問題をもたらしているといえる。

その後しばらくして郊外へのスプロール現象を食い止め、良好な住宅地形成を図るために、都市計画東京地方委員会と警視庁建築課が民間の建築活動をコントロールする郊外地統制を実施する。この郊外地統制の中心となるのは、市街地建築物法による建築線指定と都市計画法に基づく細道路網指定による区画整理の促進のみたつである。前者は次項の住宅地の拡大に譲るとして、ここでは細道路網について述べていく。

細道路網は、1930年の駒沢町、野方町、中新井村から1943年の江戸川区まで1932年までは町村毎に、それ以降は区毎に都市計画決定された。細道路は8～15mの幅員をもつ中骨道路¹⁾クラスの道路で、前述の幹線道路、補助線道路を補完し、区画整理の実施前に生活道路ネットワークをつくりあげ、郊外住宅地の道路体系を確立するとともに、区画整理の際の基準線となることもその目的とされていた。しかし、この細道路網は昭和30年代に始まる東京都の都市計画街路見直しの中で全廃され、ごく一部を除いては全く実現されないまま消え去り、確固たる道路計画がないままに市街地が急速に進み現在に至っているといえる。

この細街路網は、本論文で研究対象として取り上げる中野区においても例にもれず計画されている。しかし、実現されたのはわずか1～2路線である(図序-1-2)。

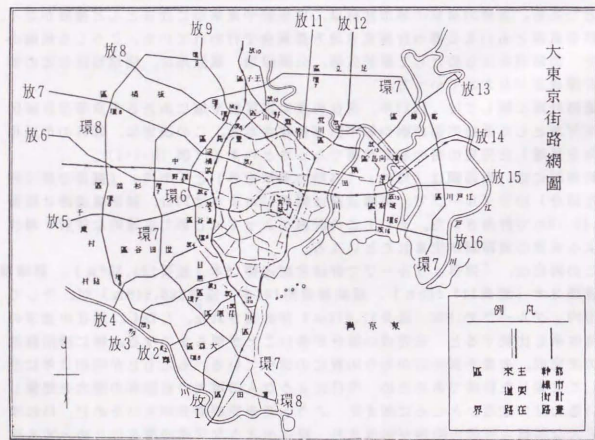


図 序-1-1 1927年都市計画決定された幹線道路網(出典(1) pp.96)



図 序-1-2 中野区において計画された細網道路図(1941年変更分)

(中野区の資料より作成)

続いて第2次世界大戦後、戦災を受けた各都市で戦災復興計画が立案される。東京では地方計画という現在で言う首都圏計画と、母都市の都市計画という区部の復興計画で成り立っている。後者は、土地利用計画と施設計画に分けて立案される。ここで取り扱ってきた道路計画は施設計画の中であつたのである。

戦災復興の道路計画の内容は、帝都復興事業で整備された昭和通りなど4路線の幅員100mへの拡幅、そして帝都復興事業が実施されなかった旧東京市西半分での100m幅員道路の整備などを中心とし、幹線放射街路34路線（幅員40～100m）、幹線環状街路9路線（幅員40～100m）、補助線街路24路線（幅員20～36m）が、1946年4月から9月に都市計画決定される（図 序-1-3）。

これらの計画道路は、実現されないものが多く、実現されていても計画通りの幅員を確保したものは皆無に等しい。こうした計画の挫折は、現都心部だけではなく周辺各区でも同様である。すなわち、戦災復興計画においても、山手線外側では緑地地域として保全するよう計画されていたので、当然のことながら道路などのインフラストラクチャーの整備は計画されていない。また、放射環状の道路パターンを計画したため、幾何学的に周辺部にいくほど計画道路は疎になってしまっている。



図 序-1-3 1946年都市計画決定された復興街路計画（出典(1) pp.208）

そのほかにも東京オリンピックを機に首都高速道路をはじめとした幹線道路の整備がなされたりしたが、このようないくつかの転機における計画が挫折し、また整備が幹線道路に限られて生活に密着した中骨道路¹⁾の整備はおざなりにされてきたため、高度成長期になり予想できないほどの急速な市街化が進み、これも予想をはるかに上回る急速な自家用車の普及（図 序-1-4）によって、東京都区部では交通渋滞、道路不足、駐車場不足が大きな都市問題となつてしまっている。

以上述べてきたような道路基盤の貧弱さ、とりわけ住生活の環境に深く係る住宅市街地内部の道路基盤の整備の遅れが、本研究の問題意識としてあげられるもののひとつである。

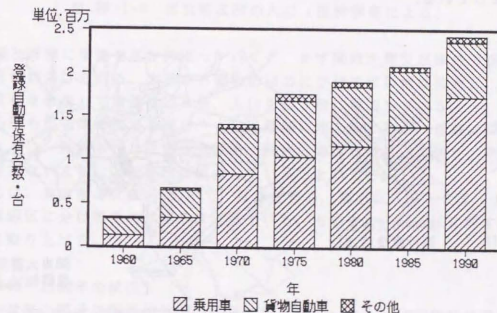


図 序-1-4 東京における自動車の普及（東京都統計年鑑）

道路計画の中でも、スプロールによる市街化という問題が取り上げられてきたが、改めて市街地の拡大という観点で東京都区部をながめてみることにする。

東京市区改正
施行直前(M.18)

東京市区改正
施行直後(T.6)

關東大震災
復興時(S.5)

現在(S.57)

図 序-1-5 市街地の拡大・発展の様子（出典(2) pp.23)

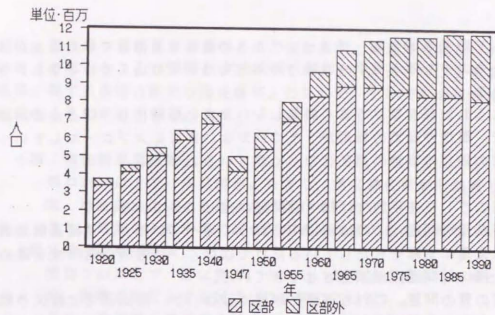


図 序-1-6 東京都区部の人口（国勢調査による）

前項と同様に歴史をさかのぼっていくと、まず関東大震災以降の市街地の郊外地の形成があげられる。大正から昭和の初めにかけて市街地は拡大し、東京市は周辺町村を合併して面積は約6倍、人口も約3倍に増加している。

その後市街地は拡大を続け、人口も順調に増え続けるが、道路に関しても述べたように、計画された住宅地や道路、駅前広場は計画だけに終り、何の手だても施されないままに、市街地が拡大していったといえる。

さらに、東京都は文献(3)の中で、区部を都心、都心以外旧15区、山手線沿線区、周辺区に分け戦後の状況をまとめている。その中で、周辺区に関する記述を以下に取り上げる。

かなりの部分に緑地地域が予定されていた。しかし、1950年には目黒・世田谷・杉並・練馬・板橋・足立・葛飾・江戸川の人口は戦前をしのいでいた。

緑地地域の縮小。人口急増し面積の8割がD I Dに。区画整理も行われたが一部にすぎず、多くは農道そのままの市街地に拡大。

目黒区、中野区、葛飾区は1970年がピーク、D I Dは95%を超える。オリンピック道路建設、幹線沿線で自動車公害発生。緑地地域廃止(1969年)。

目黒区、中野区、葛飾区は人口減少へ。D I Dは95%以上。世田谷区で修復型まちづくり開始。

以上のように時代をさかのぼってながめてみると、戦前までは山手線の外側は

緑地地域として開発をおさえ、グリーンベルトの確保を目指していたことがわかる。そして、その中で郊外電車の沿線に郊外住宅地を埋め込んでいこうという方針が見てとれる。

しかし、こうした保全策がうまく機能しないままに形骸化し、ほとんど無計画の状態の中で、農地や緑地の転用がうまくいかにままにスプロールしていった結果が、現在の周辺市街地の混乱になってきているといえる。

さて、現在こうした住宅地では様々な問題が生じてきている。

第1に道路基盤の問題。これは前項でも詳しく述べているが、道路基盤整備が遅れたことは交通に支障をきたしているだけではなく、災害時の危険性を高めたりするなど、様々な問題点を派生させてきている。

第2に住宅の質の問題。これも道路と無縁ではないが、周辺区では震災や戦災を受けなかった部分もあり老朽建物が多く混在していることや、道路幅員が狭いために思うような建替ができないなどの問題が出てきている。また、地価の高騰や諸物価の高騰により、相続時に敷地分割で狭小敷地がさらに狭小化し、建設資金の高騰などで老朽建物が建て替えできなかったり、公共がまちづくりに介入していくにも地価高騰のおおりで必要な土地も購入できないなどの問題点も発生している。こうした経済的背景や高齢化社会の進行などから、住宅のニーズは多様化してきているものの、それらに応じきれいないのが現状である。

さらに、区部の中の周辺市街地での以上のような状況から、新たにこれらの地区に家を求めることが困難になり、通勤(学)距離・通勤(学)時間がのびてきていることも、区部の住宅地の問題と切り離せない問題点であるといえる。

こうした問題に対し、国や都は首都機能の分散や地価高騰の抑制策を講じてはいるが、顕著な変化はなく「焼け石に水」といった状態が続いている。

(3) 法制度上の問題点

法制度上の問題点で第1にあげられるのは、建築基準法の解釈についてである。建築基準法は、その第1条²⁾にも記されているとおり、建築物の敷地・構造・設備・用途についての最低の基準を定めている。しかし、実際に建てられる建築物の中には建築基準法をこらうじてクリアするだけのものが少なくない。すなわち、最低の基準が目指すべき最高水準にすり替えられているのである。その結果、可能な限り大きなボリュームをもち、まちのコンテクストを無視した、周囲との調和に欠ける建物が横行しているのである。こうした建築基準法の欠点は、最低基準を満たせば良いという確認制度であるということにある。

また、第3章や第4章でも述べることになるが、用途地域などにあらわれる規制のキメの粗さもここで問題としてあげておきたい。例えば、東京都では『用途地域等に関する指定方針及び指定基準』のなかで、それぞれの用途地域の指定基準を次のように定めている。

〔第1種住居専用地域〕

概ね10ha以上で、形は整形。ただし、第2種住居専用地域と隣接する区域、地区計画による区域はこの限りではない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用地区の選定は概ね1haとする。

〔第2種住居専用地域〕

概ね5ha以上で、形は整形。ただし、第1種住居専用地域と隣接する区域、路線指定とする区域はこの限りではない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用地区の選定は概ね1haとする。

〔住居地域〕

概ね5ha以上。ただし、路線指定とする区域はこの限りではない。

この記述からわかるように、まとまって数haを単位として用途地域が指定されるようになっている。したがって、地域内で多少性格の異なる街区があったとしても、同じ用途地域、建蔽率・容積率の組合せで指定されてしまう。また、この指定基準は東京都のものであるが、根本的な建築基準法が全国一律であることにも問題があるのではないかと考えられる。

本項では、以上のように3点に分けて本研究に至るまでの問題意識を述べてきた。この研究ですべてが解決されるわけではないが、これらの問題意識を念頭に置きながら本研究の目的とするところを以下のようにまとめておく。

<<本論文の目的>>

- i) 東京都区部の住宅地の現状の把握と対象地区の位置づけ及び詳細な分析
- ii) 形態規制を中心としたまちづくりのための規制・制度のまとめと評価
- iii) 街区レベルでの計画・整備の必要性の明確化
- iv) 街区レベルでの整備のための適用基準と整備手法のスタディと提案

2. 本論文の構成

本論文は、この序章と結章及び5つの章で構成されている。
以下で、各章の概略及び本論文の中での位置づけを行う。

第1章 低層高密度地区に関するこれまでの流れ

第1章では、本研究の基礎的な段階として、戦後これまでに行われてきた地区の面的整備のレビューを行う。対象を東京都区部にしぼり、時代とともに変遷してきた地区整備の様々な手法を〔1. 地区整備の手法の概要とその変遷〕において整理するとともに、〔2. 地区整備の事例検討〕においては、これまでにある程度の実績をあげてきた地区の整備など（東京都杉並区荻糸試験場跡地周辺地区と墨田区京島地区）に關しての若干の事例研究を行う。また、関連既往研究に關してのレビューを行い、本論文の位置づけを明確なものにする。

第2章 研究対象地区の概要

第2章では、本論文が扱う研究対象地区【中野区平和の森公園周辺地区】の概要を説明する。まず〔1. 東京都区部の中での中野区の位置づけ〕では、中野区が東京都区部の中でどのような位置づけができるか、あるいは同質地区がどのような広がりになっているのかを、東京都のメッシュデータの分析を用いたりしながら明らかにする。その上で、〔2. 対象地区〔平和の森公園周辺地区〕の概要〕では、対象地区の現況やこれまでの市街地形成の流れ、都市計画上の動きなどについてまとめ、対象地区の位置づけを明らかにする。本章では、また1及び2から、東京都区部の中で同様の属性を持つ同質地区を抽出し、この論文での提案が他地区でも応用可能であることも同時に示す。

第3章 対象地区における建替の動向

第3章では、過去20数年にわたる対象地区内の建築確認申請データをもとに、対象地区の建築動向を読み取り、街区毎に集計してきた現況調査と関連づけての考察を行ない、対象地区のこれまでの建替動向を明確にし、さらに今後の動向を予測していく。また、建替の動向を街区環境など（街区規模・方位・周辺の道路状況）のフィジカルな条件との関連や、その他の建替動

向の決定要因との関連を明らかにし、地区の将来像の検討や整備方針へと結びつけていく。

第4章 現行形態規制の検証

現行の法規制ができてきたその変遷をたどった上で、現行の形態規制を、モデル的あるいは実態に即して分析することによりその問題点を指摘する。それとともに、今まで曖昧にされていた現行規制によってできる空間像を明らかにし、複雑な指標の組合せによる現行規制の簡略化するために、現行法規制の実現している環境条件を担保した新たな規制手法の提案を試みる。

第5章 空地誘導による低層高密度住宅市街地での街区整備

実際のまちの中で、非建築空間がどのような状況にあり、どのように使われているのかを、対象地区を事例として調査を行う。その際、建物周りの庭やそれに準じる空間と道路・通路状の空間を区別して考え、さらに道路空間確保の問題（すなわち道路拡幅問題）や狭小敷地問題など、対象地区の抱える諸問題とも結びつけ実態認識をしていく。

この実態調査の結果と第4章までの考察の結果を踏まえて、本論文をまとめる提案として、街区での有効な空地配置に実現する計画の手法を検討していく。具体的には、個別更新と共同・協調更新の境界や最低敷地規模の考え方、街区区内での空地のあるべき姿とそのための誘導方策などを言及する。

結 章

【注】

1) 中骨道路は、各敷地・各建物にサービスする地先道路より1ランク上のレベルの道路のことをいい、地区の基本的な骨格をなす役割を担う。幅員は概ね6～8mで、通過交通は排除されるべき道路である。また、都市計画道路と2項道路の間で法制度上の後ろだてがなく、整備がなかなか進まないという問題点を抱えている。

2) 建築基準法第1条

この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

【参考文献】

- (1) 越沢明(1991)「東京の都市計画」岩波新書
- (2) 川上秀光(1990)「巨大都市東京の計画論」彰国社
- (3) 東京都(1991)「東京都市白書」9 1--豊かな生活都市をめざして」

他に、以下の文献を参考にした。

越沢明(1991)「東京都市計画物語」日本経済評論社
石田頼房(編)(1992)「未完の東京計画--実現しなかった計画の計画史」
筑摩書房

大崎本一(1989)「東京の都市計画」鹿島出版会
東京都立大学都市研究センター(1988)「東京：成長と計画(1868～1988)」

第1章

低層高密度地区に関するこれまでの流れ

本章では、地区整備の様々な手法のこれまでの流れと、低層高密度市街地に適用することを目的としてつくられた事業手法や、低層高密度市街地に多く用いられる手法について整理する。さらに、2つの代表的な地区整備の事例をレビューしたうえで、多様な事業手法があるのにもかかわらず、地区整備がお世辞にもスムーズに進んでいるとは言えない現状の原因のひとつを、これらの事業手法に関する考察に求めていく。

また【3. 関連研究の流れ】では、関連研究のレビューを、地区整備の総論的なものと各論的な要素ごとの研究に分類して行い、これまで積み重ねられてきた成果をまとめ、そこから得られる結果・分析手法や示された提案を本論文にも生かしていくことにする。

1. 地区整備の手法の概要とその変遷

(1)地区整備に関する手法の変遷

地区整備の手法は、時代の要請にあわせてその形を変え、あるいは新規に手法を整備して、今日に至っている。地区整備の手法としては、古くは昭和2年の不良住宅改良法にまでさかのぼるが、ここでは戦後の混乱も静まり、世の中が平静をとり戻した昭和30年代から現在までをたどっていく。そして図1-1-1に地区整備手法の流れを示す。この図では各事業が対象とするものによって、住宅地、特別な住宅地、道路、再開発に分けて一連の流れを示している。

さて、上述の昭和2年制定の「不良住宅改良法」は、もともと同和地区対策として「部落改善事業」から発展したものであるが、同和地区以外にも含めて戦後もしばらくは有効とされていた。しかし、旧憲法下の法律であったため、新憲法に変わってかみ合わない点が多くなる。また、住宅の数の確保に追われその質までは手が回らない状況が続き、戦災で家を失った人々や引揚者のための応急住宅や軍施設からの転用住宅が供給されたものの住宅難は解消されず、道路・河川敷・公園などでの不法占拠が増大し、それらの住環境の劣悪さが論じられたのが昭和30年代である。そこで、こうした不法占拠による不良住宅を除去し住環境を整えるために、住宅地区改良法が制定され、「住宅地区改良事業」が開始されたのが昭和35年である。

「住宅地区改良事業」の特徴は、採択要件の中に不良住宅率80%以上、不良住宅戸数50戸以上とあり、この不良住宅の定義を不良度の測定基準で100点以上のものとしていっているところにある。この評定は、表1-1-1に示すように、1)構造一般の程度、2)構造の腐朽又は破損の程度、3)防火上又は避難上の構造の程度、4)電気設備、5)給水設備、6)排水設備、7)台所、8)便所の8項目に分かれ、それぞれがさらに細かい基準が設けられ点数が示されている。この不良度の測定基準は現在まで変わりはなく、時代の流れによる住宅への要求の変化には必ずしも対応していないと言える。また、この事業はオールクリアランスを前提とし、土地収容なども可能な制度であることも特徴のひとつにあげられる。事例には広島市の基町地区(図1-1-2)などがあり、現在も各地で用いられている改造型面の整備の代表的事業である。

電気設備	主要な居室の電燈	主要な居室に電燈がないもの	20	30
	共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電燈がないもの	10	
給水設備	水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
	給水源	イ.井戸水を直接利用するもの	15	
		ロ.雨水等を直接利用するもの	30	
	水栓の使用	イ.水栓を共用するもの	10	
		ロ.水栓を10戸以上で共用するもの	20	
排水設備	汚水	イ.汚水の排水端末が吸込みますであるもの	10	30
		ロ.汚水の排水設備がないもの	20	
	雨水	雨樋がないもの	10	
	台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	
台所	台所の設備	イ.台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	30
		ロ.台所内に水栓がない流しに排水接続がないもの	20	
	台所の使用	イ.台所を共用するもの	10	
	台所の使用	ロ.台所を10戸以上で共用するもの	20	
便所	便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
	便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
	便所の形式	イ.便槽が改良便槽であるもの	5	
		ロ.便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
	便所の使用	イ.便所を共用するもの	10	
		ロ.便所を10戸以上で共用するもの	20	
備考：一の評定項目につき該評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目に ついての評点は、該当該評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。				

備考：一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

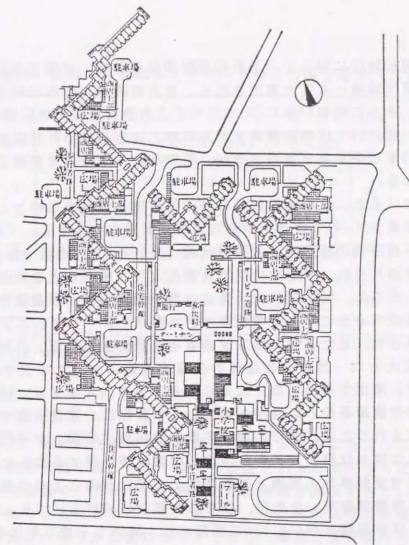


図 1-1-2 広島市基町団地基本計画図（出典（2） pp.291）

その後高度成長期を迎え経済的に豊かになる一方で、社会的な問題にも目が向けられ、住環境整備に関する事業制度も次第に拡大していく。そして、昭和45年に「小集落地区改良事業」、昭和49年には「住宅地区改良事業に準ずる事業」がスタートする。この2つは、それぞれ関西地方に多い同和地区や北海道のウタリ住民の居住地区といういわゆる差別地区を対象とするもので、「住宅地区改良事業」の事業要件を緩和し、こうした地区の実状にあわせ事業導入を促進しようとしたものである。

昭和50年代にはいるとさらに住環境への要求が強まり、昭和53年には「住環境整備モデル事業」「小規模炭住地区改良事業」が創設される。前者は（2）で詳しく述べる平成元年制定の「コミュニティ住環境整備事業」の前身であるのでここでの記述は省略するが、後者は北海道中央部や九州北部の炭坑町の住環境整備を目的とするものである。これらは改造型の「住宅改良事業」に対して、オールクリアランスを前提とはしない、いわゆる改善（修復）型の最初の事業であるといえ

る。

昭和54年には同地区に対して「老朽住宅除却促進事業」が制定され、昭和58年には同事業が産炭地域へも拡大適用される。また同時期の昭和55年に地区計画制度が創設され、さらに昭和57年に(3)で述べる「木造賃貸住宅地区総合整備事業」が始まる。一方、前述の「住環境整備モデル事業」は当初は市町村のみが施行していたが、昭和59年に住宅都市整備公団が、昭和60年に地方住宅供給公社が施行者として加えられる。

昭和60年代にはいと、生活道路整備と周辺住環境の整備を目的とした「地区住環境総合整備事業」(4)で後述)が昭和61年に創設され、翌年、「住環境整備モデル事業」の不良住宅の評定基準に接道状況(表1-1-2)、通風・採光(表1-1-3)の項目がつけ加えられ、住宅地の環境性能のより一層の向上を目指すものになってきている。さらに、昭和63年に「街なみ整備促進事業」が創設される。また平成元年には前述のように「住環境整備モデル事業」が「コミュニティ住環境整備事業」に発展され、また「住宅地区改良事業等計画基礎調査」の対象要件がはずされ全国に拡大され、地方公共団体の住環境整備のためのマスタープラン(住環境整備方針)策定が補助対象に加えられる。翌平成元年には、前述の「木造賃貸住宅地区総合整備事業」の適用を拡大し、木賃地区の建替促進や道路用地等の先行取得促進を行うため、「市街地住宅密集地区再生事業」が平行して導入され、平成2年には様々な要因により住環境の整備改善を要する地区において比較的小規模な住環境整備事業の実施と建築活動の適切な誘導により住環境向上を図る「誘導型住環境整備制度」を創設、さらに大都市における「コミュニティ住環境整備事業」の採択面積要件が0.5haに緩和され、続いて平成3年にも採択要件の一部緩和と合理化がおこなわれるなど、弾力的な事業導入を目指した動きが見られる。

表 1-1-2 接道条件の不備の程度による住宅の不良度の測定基準(出典(1))

評定項目	評 定 内 容	評点	最高評点
(1)道路幅員	イ 接する道路の幅員が2.7m以上4m未満のもの	20	50
	ロ "	30	
	ハ "	50	
(2)袋路状道路	延長35m以上の袋路にのみ接しているもの	10	50
(3)接道延長	接道部分の延長が2m未満のもの	20	

評定内容に応ずる評点の合計をその住宅の評点とする。ただし、評点の合計が50を超える場合には、その評点は50とする。

表 1-1-3 採光・通風の程度による住宅の不良度の測定基準(出典(1))

評定項目	評 定 内 容	評点	最高評点
(1)天空遮蔽率	イ 主要居室の主要開口部の前面における天空遮蔽率が30%以上50%未満のもの	10	30
	ロ 主要居室の開口部の前面における天空遮蔽率が50%以上70%未満のもの	20	
	ハ 主要居室の主要開口部の前面における天空遮蔽率が70%以上のもの	30	
(2)障 害 物	採光・通風確保の観点から著しい障害となるものが住宅に隣接しているもの	10	30
(3)住宅形状	採光・通風上不合理な形状であるもの	10	

評定内容に応ずる評点の合計をその住宅の評点とする。ただし、評点の合計が30を超える場合には、その評点は30とする。

以上のように、戦後の住環境整備の変遷をごく大まかにたどってきたが、この変遷は社会の動きと強く結びつき、住宅や道路といった物的な不足や改善を目的とするばかりではなく、それぞれの時代の社会問題を解決するという要請に応えるべく制定されていることがわかる。そして、その変遷は戦災直後の『費より量』から『量より質』へ明らかに変わってきており、事業の採択要件も比較的高水準にある市街地にも拡大されるなど、文字どおり住環境の向上、豊かな住生活を望むものとなっている。

またこれまでの説明でもわかるように、近年これらの事業制度は枝分かれして多岐にわたっている。これは市街地の多様性に応えるためではあるが、複数の事業を同時に施行する方法もあるなど、非常に複雑でわかりにくいものになっているとも言える。

以下では、これらの様々な事業手法の中から、低層高密度住宅市街地によく使われる事業制度として、コミュニティ住環境整備事業、木造賃貸住宅地区整備促進事業、地区住環境総合整備事業、市街地住宅密集地区再生事業について詳しく見ていくことにする。

(2)コミュニティ住環境整備事業

(昭和53年住環境整備モデル事業として創設、平成元年に発展し現名称に変更)

1)事業の目的

この事業の目的は、不良住宅が多く分布している地区において、不良住宅を取り除き住民の手で建て替えるための補助をしたり、コミュニティ住宅の建設を行い、良好な街を作っていくことを目的としている。この事業の中には主に老朽住宅が密集し、道路・公園・公共施設などを整備する必要がある地区に対する〔住環境整備モデル地区型〕と、小規模敷地の共同化・協調建替を推進する〔小規模敷地連担型〕のふたつがある。ここでの不良住宅とは、住宅地区改良法による評点(表1-1-1)に昭和82年につけ加えられた接道状況(表1-1-2)、通風・採光(表1-1-3)による評点の合計が130点以上のものを言い、不良住宅戸数の計算には評点の合計が100点~130点のものは0.8戸として換算することになっている。また、小規模敷地とは住宅の敷地で急傾斜地などの部分を除いて100㎡未満の敷地のことを指している。

またこの事業の施行者は原則的には市町村であるが、〔住環境整備モデル地区型〕では住宅・都市整備公団や地方住宅供給公社が施行する場合もある。

2)事業要件

特に住環境が劣っていると認められる一団地であり、その一団地の面積が1ha以上(0.5ha)で、戸数密度が55戸/ha以上であることが両タイプに共通の要件になっている。

さらに〔住環境整備モデル地区型〕では、一団地内の不良住宅戸数が50戸(25戸)以上かつ不良住宅率が50%以上であることも要件とされている。また〔小規模敷地連担型〕では、一団地内の小規模敷地数が70(35)以上で、小規模敷地率が70%以上であることが同時に必要とされる。

※()内の数値は、住環境整備誘導地区及び大都市地域で住宅などを重点的に供給すべき地域の特例。

3)東京都区内事業実施地区(住環境整備モデル事業の実績も含む)(図1-1-3)

地区名	地区面積	不良住宅戸数	不良住宅率
墨田区 京島地区	25.5ha	1796戸	50.6%
北区 神谷1丁目地区	1.8ha		
足立区 関原1丁目地区	12.0ha	483戸	53.6%

※北区神谷1丁目地区は、住宅・都市整備公団による施行である。

(3)木造賃貸住宅地区整備促進事業(昭和57年創設)

1)事業の目的

大都市地域内で木造賃貸住宅が集中して立地しているなどにより、住環境が劣悪であると認められる地区において、木造賃貸住宅の任意の個別あるいは共同建替を促進しながら、同時に地区の住環境整備を行うことが目的である。

2)事業要件

この事業は、首都圏整備法のいう既成市街地と近郊整備地帯、近畿圏整備法の既成都市区域と近郊整備区域、中部圏整備法のいう都市整備区域において、総合整備地区は木造賃貸住宅戸数がおおむね全体の半数で面積20ha以上、木質住宅密集地区としては、木質不良住宅率50%以上、住宅戸数密度80戸/ha以上で、面積0.15ha以上の地区であることが必要である。

3)東京都区内事業実施地区(図1-1-4)

地区名	地区面積
豊島区 東池袋4, 5丁目地区	19ha
染井霊園周辺地区	53ha
上池袋地区	67ha
世田谷区 太子堂2, 3丁目地区	36ha
北沢3, 4, 5丁目地区	45ha
世田谷・若林地区・区役所北部地区	112ha
三宿1丁目地区	17ha
上馬・野沢地区	48ha
新宿区 西新宿地区	39ha
北新宿地区	69ha
大久保・百人町地区	47ha
若葉・須賀町地区	15ha
墨田区 北部中央地区	264ha
杉並区 蚕糸試験場跡地周辺地区	26ha
気象研究所跡地周辺地区	18ha
練馬区 練馬駅北地区	20ha
江古田地区	43ha
目黒区 上目黒・祐天寺地区	41ha
目黒本町地区	20ha
駒場地区	23ha
五本木地区	15ha
荒川区 荒川5, 6丁目地区	34ha

品川区	旗の台・中延地区	19ha
板橋区	上板橋駅南口地区	20ha
	仲宿地区	60ha
大田区	西蒲田・蒲田地区	80ha
	大森東・大森中地区	114ha
	大森南・北糀谷地区	86ha
文京区	大塚5, 6丁目地区	25ha
中野区	南台地区	45ha
	平和の森公園周辺地区	64ha
渋谷区	本町地区	99ha
北区	上十条地区	20ha
足立区	足立3丁目地区	50ha

(4)地区住環境総合整備事業(昭和61年創設)

1)事業の目的

住宅が密集し、生活道路をはじめとする道路などの地区施設が未整備であり、そのため住環境が劣っていると認められる地区における住環境整備を目的としている。

この事業で特徴的なのは、①不良住宅は少ないにもかかわらず、道路整備が遅れている地区に事業をかけるために、住宅自体の良・不良を問うのではなく、その接道条件を中心に捉え、その状況によって生活道路の整備を図る、②住民による住環境整備組合や住環境整備協議会を設立し事業を進めたり、地区施設用地も地区住民の提供によるなど、住民主導の事業である、などがあげられる。

2)事業要件

建築基準法の規定¹⁾とはやや異なり、幅員4m以上の道路に全く接していない住宅を接道不良住宅と定義し、その接道不良住宅戸数の地区外周道路に接しない全戸数に対する割合を接道不良住宅率とし、要件としては接道不良住宅率70%以上、住宅戸数密度55戸/ha以上の地区で、1ha以上のまとまった地区に施行することができると要件を定めている。

3)東京都区内心業実施地区(図1-1-5)

地区名	地区面積	接道不良率	住宅密度
墨田区 文花1丁目地区	4.7ha	71.6%	101.0戸/ha
大田区 羽田2丁目地区	1.6ha	79.0%	86.0戸/ha
西六郷1丁目地区	3.2ha	84.3%	120.0戸/ha

北区	志茂2丁目地区	1.6ha	90.1%	142.0戸/ha
	十条地区	4.0ha		
足立区	本木2丁目地区	5.9ha	79.7%	66.0戸/ha
荒川区	東尾久6丁目地区	4.8ha	67.0%	67.0戸/ha
豊島区	東池袋4丁目A地区	1.0ha	100.0%	208.0戸/ha
	東池袋4丁目B地区	1.1ha	99.1%	171.0戸/ha

(5)市街地住宅密集地区再生事業(平成元年創設)

1)事業の目的

この事業は、首都圏整備法のいう既成市街地と近郊整備地帯、近畿圏整備法の既成都市区域と近郊整備区域、中部圏整備法のいう都市整備区域内にある大都市地域において、低層の老朽住宅などが密集しているために建物の更新が進まないと認められる地域で、老朽住宅などの除却や建て替え、地区施設の整備などを総合的にを行い、利便性の高い低層住宅密集地を再生し、職住近接の良好な住宅供給を積極的に推進することを目的としている。

またこの事業の目的は、木造賃貸住宅総合整備事業のそれと類似していることからわかるように、木造賃貸住宅総合整備事業から平成元年に対象とする用途などを拡大して設けられた国の事業制度である。しかし木造賃貸住宅総合整備事業も都の事業制度として続いており、市区町村では両方を重ねるなどして用いて建替などへの助成を厚くしている事例も多い。両者では、事業要件が異なると同時に、木造賃貸住宅総合整備事業ではガイドラインの設定が求められることになっている。

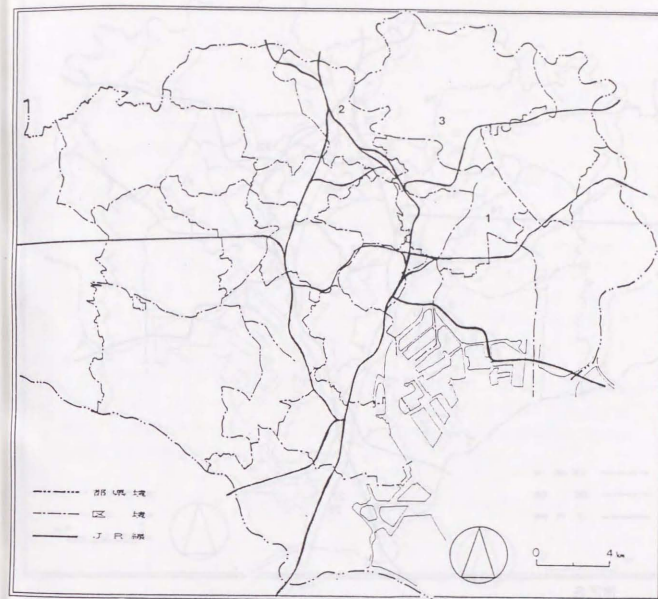
2)事業要件

地区面積は概ね20ha以上で、十分な公共施設や生活環境施設がないことにより住環境が特に劣っている地区で、①木造賃貸住宅率が約30%以上、②住宅戸数密度約55戸/ha以上、③老朽住宅戸数密度約20戸/ha以上、の3点のうちのどれか1つの要件を満たす地区に適用される。

3)東京都区内心業実施地区(図1-1-6)

地区名	地区面積
豊島区 東池袋4, 5丁目地区	16.5ha
染井霊園周辺地区	53.1ha
上池袋地区	67.1ha
世田谷区 太子堂2, 3丁目地区	35.6ha
北沢3, 4, 5丁目地区	33.6ha

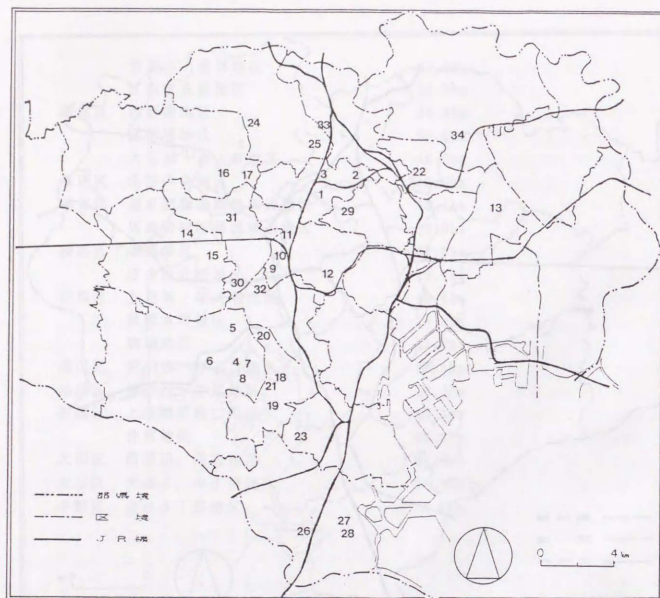
	世田谷・若林地区	42.2ha
	区役所北部地区	70.9ha
新宿区	西新宿地区	39.0ha
	北新宿地区	69.0ha
	大久保・百人町地区	46.5ha
墨田区	北部中央地区	210.0ha
杉並区	蚕糸試験場跡地周辺地区	26.1ha
	気象研究所跡地周辺地区	18.0ha
練馬区	練馬地区	20.0ha
	江古田北部地区	43.7ha
目黒区	上目黒・祐天寺地区	40.6ha
	目黒本町地区	20.0ha
	駒場地区	23.0ha
荒川区	荒川5, 6丁目地区	33.6ha
品川区	旗の台・中延地区	19.3ha
板橋区	上板橋駅南口地区	20.3ha
	仲宿地区	60.0ha
大田区	西蒲田・蒲田地区	84.0ha
文京区	大塚5, 6丁目地区	25.5ha
中野区	南台4丁目地区	18.8ha



地区名

1. 墨田区 京島地区
2. 北区 神谷1丁目地区
3. 足立区 関原1丁目地区

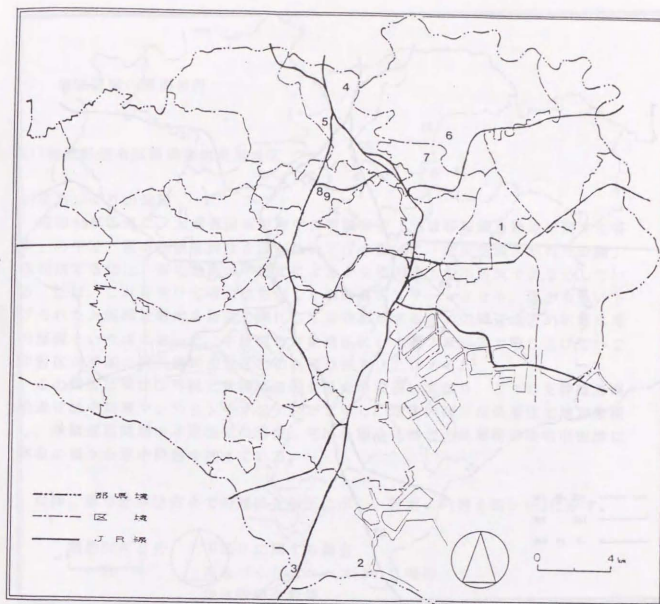
図 1-1-3 東京都区部におけるコミュニティ住環境整備事業実施地区



地区名

- | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 1. 豊島区東池袋4, 5丁目地区 | 13. 墨田区北部中央地区 | 25. 板橋区仲宿地区 |
| 2. 染井霊園周辺地区 | 14. 杉並区荻糸試験場跡地 | 26. 大田区西蒲田・蒲田地区 |
| 3. 上池袋地区 | 15. 気象研究所跡地 | 27. 大森東・大森中地区 |
| 4. 世田谷区太子堂2, 3丁目地区 | 16. 練馬区練馬駅北地区 | 28. 大森南・北花谷地区 |
| 5. 北沢3, 4, 5丁目地区 | 17. 江古田地区 | 29. 文京区大塚5, 6丁目地区 |
| 6. 世田谷・若林地区・区役所 | 18. 目黒区上目黒・祐天寺地区 | 30. 中野区南台地区 |
| 7. 三宿1丁目地区 | 19. 目黒本町地区 | 31. 平和の森公園周辺地区 |
| 8. 上馬・野沢地区 | 20. 駒場地区 | 32. 渋谷区本町地区 |
| 9. 新宿区西新宿地区 | 21. 五本木地区 | 33. 北区上十条地区 |
| 10. 北新宿地区 | 22. 荒川区荒川5, 6丁目地区 | 34. 足立区足立3丁目地区 |
| 11. 大久保・百人町地区 | 23. 品川区旗の台・中延地区 | |
| 12. 若葉・須賀町地区 | 24. 板橋区上板橋駅南口地区 | |

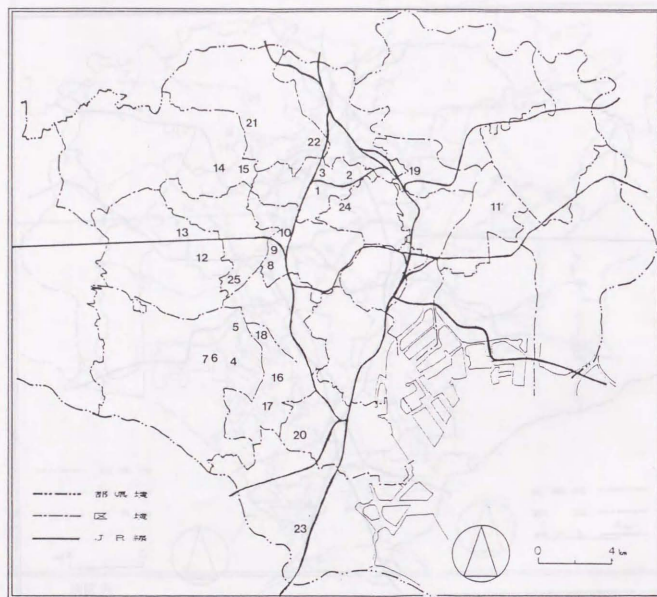
図 1-1-4 東京都区部における木造賃貸住宅地区促進事業実施地区



地区名

- | |
|------------------|
| 1. 墨田区 文花1丁目地区 |
| 2. 大田区 羽田2丁目地区 |
| 3. 西六郷1丁目地区 |
| 4. 北区 志茂2丁目地区 |
| 5. 十条地区 |
| 6. 足立区 本木2丁目地区 |
| 7. 荒川区 東尾久6丁目地区 |
| 8. 豊島区 東池袋4丁目A地区 |
| 9. 東池袋4丁目B地区 |

図 1-1-5 東京都区部における地区住環境総合整備事業実施地区



- | 地区名 | | |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 1. 豊島区東池袋4,5丁目地区 | 10. 新宿区大久保・百人町地区 | 19. 荒川区 荒川5, 6丁目地区 |
| 2. 染井霊園周辺地区 | 11. 墨田区北部中央地区 | 20. 品川区 旗の台・中延地区 |
| 3. 上池袋地区 | 12. 杉並区蚕糸試験場跡地周辺地区 | 21. 板橋区 上板橋駅南口地区 |
| 4. 世田谷区太子堂2,3丁目地区 | 13. 気象研究所跡地周辺地区 | 22. 仲宿地区 |
| 5. 北沢3,4,5丁目地区 | 14. 練馬区練馬地区 | 23. 大田区 西蒲田・蒲田地区 |
| 6. 世田谷・若林地区 | 15. 江古田北部地区 | 24. 文京区 大塚5, 6丁目地区 |
| 7. 区役所北部地区 | 16. 目黒区上目黒・祐天寺地区 | 25. 中野区 南台4丁目地区 |
| 8. 新宿区西新宿地区 | 17. 目黒本町地区 | |
| 9. 北新宿地区 | 18. 駒場地区 | |

図 1-1-6 東京都区部における市街地住宅密集地区再生事業実施地区

2. 地区整備の事例検討

(1) 杉並区蚕糸試験場跡地周辺地区

1) まちづくりの経緯

昭和55年5月に、大蔵省国有財産中央審議会が「筑波移転国有跡地に関する答申」の中で、蚕糸試験場跡地を区が払い下げを受けて「防災空地をかねた公園」に利用するには、周辺地区の不燃化による安全性の向上が不可欠であるとしている。区は、これを受けて周辺まちづくりの計画をスタートさせる。国から払い下げられた大規模な敷地を防災公園化して有効利用するための周辺地区の不燃化等の整備という点において、本研究の対象地区として第2章以下で取り上げている中野区の平和の森公園周辺地区との共通点が多いといえる。

この地区は環状7号線と青梅街道の交差点の東側に広がり、こうした幹線道路沿道には中高層マンションやオフィスが立地し、地区内部には低層住宅地が集積し、狭隘道路問題や木造住宅の密集、宅地の細分化などの低層高密度住宅市街地に特有の様々な都市問題を抱えている。

以降、都市計画決定までの経緯を以下に示し、計画の内容を図2-1-1に示す。

- | 昭和55年8月 | 不燃化に関する調査 |
|---------|--|
| 56 4 | まちづくりニュース No.1 発行
地元説明会開催 |
| 6 | 蚕糸跡地周辺まちづくり協議会発足 |
| 57 8 | 協議会が不燃化の促進・居住環境整備・道路整備を盛り込んだ「まちづくり構想」を区に提案 |
| 10~12 | 地元説明会、地区別説明会開催
「蚕糸跡地周辺不燃化まちづくり計画」区案の決定 |
| 58 2 | 区都市計画審議会において概要説明
都市計画法第16条による地区計画原案の縦覧 |
| 3~6 | 地元の中学校に日曜相談コーナーを開設 |
| 4 | 地区計画その他の都市計画案の確定 |
| 6 | 区都市計画審議会において計画案とスケジュール説明
都市計画法第17条による公告縦覧 |
| | 同 において計画案に関する答申 |
| 7 | 都都市計画審議会において審議、答申 |

この都市計画決定をうけて、途中部分的な地区計画の変更が行われ、まちづくりは現在進行中である。地区内にある蚕糸の森公園と杉並区立第十小学校は、一体的な整備が終わり、区民が日常的に利用するなど親しまれている。

この地区では地区計画を用いるだけでなく、併せて都市防災不燃化促進事業と木造賃貸住宅地区総合整備事業を用いることによって、特に補助金の面で手厚く住民をバックアップし、建替を促進しようとしている。

これまでの事業の実績としては、事業開始当時10%に届かなかった不燃化率（耐火建築物及び簡易耐火建築物棟数の全建物棟数に対する割合）が、平成2年3月時点で23.6%まで上昇している。（表1-2-1）

表1-2-1 地区内の不燃化率の変化

	59.3	60.3	61.3	62.3	63.3	01.3	02.3
不燃化率	8.5%	9.6%	11.6%	16.0%	17.9%	19.9%	23.6%

$$\text{不燃化率} = \frac{\text{不燃化建築物（耐火あるいは簡易耐火建築物）棟数}}{\text{地区内全建物棟数}}$$

（出典(4) pp.76）

また、同じく事業実績を不燃化助成、木賃助成の件数でみると表1-2-2のようになり、スピードは速いとはいえないが助成制度を用いて着実に建替が進んでいることがわかる。

表1-2-2 不燃化助成・木賃助成の運用実績

年度	S.59	S.60	S.61	S.62	S.63	H.1	H.2	合計
不燃化助成件数	5	9	14	11	11	17	-	67
木賃助成件数	-	-	2	2	1	1	3	9

（文献(5)より作成）

2) 住民への対応・住民参加

この地区のまちづくりへの住民の参加は、昭和55年の「杉並区不燃化促進に關

する調査」で始まる。その後、住民主体のまちづくりを進めるため、地区協議会の結成をするためメンバーを公募する。この公募に対して30名の応募があり、昭和58年9月に「蚕糸跡地周辺まちづくり協議会」が結成される。

このまちづくり協議会では、まちづくりの勉強の一環として先進地区の視察や狭隘道路における消防自動車の走行実験を行うなどの活動をし、また建設委員会などに代表者を送り真剣な議論を行っている。また、地元住民へのPR用の「まちづくりニュース」の編集にも協議会が参加して区との共同編集をするなど、他地区にはない活発な住民の参加が見られる。



図 1-2-1 杉並区蚕糸試験場跡地周辺地区まちづくり総合計画図

(2) 墨田区京島地区

1) まちづくりの経緯

この地区は、東武・京成電鉄の開通にともなってスプロール的に市街化が進み、また震災や戦災の被害が少なかった地区である。そのため、老朽木造建物の密集、狭小住宅及び狭小敷地の密集、狭隘道路問題、住民の高齢化などの問題を抱えて今日に至り、低層高密度市街地の事例として頻繁に取り上げられている。

まちづくりは、昭和53年の東京都住宅局のまちづくり意向調査の結果を契機に始まり、以下のような経緯をたどり、まちづくり協議会から出された協議会案が大枠の「京島まちづくり計画」として昭和56年12月に合意に至る。

そして、その計画をもとに「住環境整備モデル事業」が昭和58年に導入され、現在まで事業が進んでいる。制度としては、区独自の「まちづくり助成制度」が昭和60年に創設され、建替誘導の一翼を担っている。

以降でまちづくりスタートまでの経緯を示し、また図2-1-2に計画の概要を示す。

昭和53年	東京都住宅局「まちづくり意向調査」
54～55	墨田区市街地整備計画の策定
55年1～4月	まちづくり説明会の開催（延べ11回）
55 6月	「まちづくり検討会」発足 （昭和56年1月までに計12回開催）
55 8	「まちづくりニュース」1号発行 （翌年2月に2号、5月に3号を発行）
56 6	「まちづくり協議会」発足 （専門部会20回開催）
56 12	協議会案を「京島まちづくり計画（大枠）」として合意
58	「住環境整備モデル事業」を導入
60	「まちづくり助成制度」を創設
61	「墨田区まちづくり公社」設立

事業は、その主体が東京都から墨田区へ移行され、さらに小回りの利く体制となり、実績としてモデル住宅が4棟47戸が完成し、他にも3棟14戸が着工済みである。また、道路は2路線合計延長約58mについて、幅員4mから8mへの拡幅が終っているなどの成果が上がっている。

建替等をする際には、市街地住宅密集地区再生事業、木造賃貸住宅地区整備促進事業による補助金と、前述の区独自のまちづくり助成制度を活用して、助成が行われている。

2) 住民への対応・住民参加

この事例においても、最初は区からの働きかけで始動したものが、やがて「まちづくり検討会」ができ、「まちづくり協議会」へと発展していき、基本的には協議会案が大枠の計画として合意されるに至っている。また、その合意形成の段階においては、数多くの説明会や意見交換会が催され、まちづくりニュースの発行も行われている。

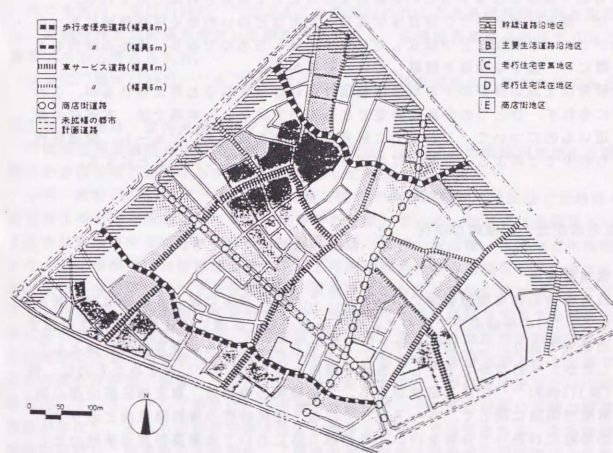


図 1-2-2 墨田区京島地区まちづくり計画（大枠）

3. 関連研究の流れ

都市計画の研究の分野は、都市計画史、都市論、都市計画論、都市調査、都市解析、国土計画、地域計画、農村計画、都市基本計画、都市総合計画、市街地整備計画、緑地計画、交通計画、景観計画、都市設計、防災論、住宅問題、土地問題、環境計画、都市計画制度論など様々な分野があり、加えてこれらが組合わさったものや境界に位置するものも新たな分野として研究されはじめている。

また、都市計画という分野自体が建築・土木などのいわゆる学際領域にあったものがこの4半世紀ほどで独立した分野を形成したものであり、過去の研究をあたる際にも、様々な領域を網羅していく必要がある。

本研究は上述の分野の中の市街地整備計画に分類されると考えられるが、これも例にもれず、ひとつの分野に特定できるものではない。本項では、本研究の領域に近いものについて、これまでに研究されてきた成果をレビューし、関連研究の流れの中でどのような位置づけがなされるのかを考えていくことにする。

(1) 住宅市街地の総論的な研究

1) 住環境整備論

既成市街地の住環境整備論については、これまで非常に数多くの研究が発表されている。(2)の各論の中で取り上げているものも、広義には住環境整備を目指すための研究であり、ここに分類することもできる。それらは便宜的に各論として分類したが、そのなかでそうした各論を積み上げて⁽⁷⁾⁽⁸⁾⁽⁹⁾まとめたものに、高見沢(実)(1989)⁽¹⁰⁾による研究がある。この研究の中では、東京都区部の都心周辺高密度市街地に関して、ハードだけではなく住民特性や権利関係などのソフトまでの多岐にわたって分析を行い、その第Ⅱ部において低層高密度市街地のあるべき姿を、①居住地としての安定性の保持、②更新が安定的におこなわれていること、③住宅需要の変化に対する柔軟な対応、④居住者属性に偏りが無い、⑤居住に対する管理が行き届いている、⑥高密度市街地に相応する良好な住環境の確保、の6点をあげている。そしてこれらを実現していくために、①市街地整備方針などをはじめとして地区の評価にまで含む情報を共有すること、②規制誘導で限界がある地区に限り事業手法を用い、その事業も地区に内在する更新のエネルギーを後押しする程度のものであること、③住宅・住環境政策のマスタープランが必要であること、などを現在用いられている手法を用いながら、新たな誘導方法を模索している。

また、張(1990)⁽¹¹⁾は住環境整備が実際に施されて約10年を経た大阪府豊中市

の庄内南北部地区を取り上げ、そこで行われてきた成果を評価している。この地区について、①この地区の改善型まちづくり事業は、緑道網整備、道路網整備、公園・広場整備、住宅整備など各々単発の事業ではあったが、それぞれに一定の成果をおさめている、②公共側のまちづくり事業の波及効果によって、民間の木賃アパート文化住宅などの建替が動き始めている、③地区住民の熱心な要求によりコミュニティ施設が実現している、などプラスの評価を示し、改善型まちづくりには住民の参加・民間活力が不可欠であり、まちづくり学習などを通じての、住民・行政・専門家が一体となったまちづくりの展開が理想的であるとしている。他にも吉川・水口(1988)⁽¹²⁾によるこれまで行われてきた各種整備事業を整理し、地域特性との関係を考察した網羅的な研究も、各種整備事業を評価する上で重要であると考えられる。

ほかに、橋本(1992)⁽¹³⁾もこの分類の中に入る環境整備論の研究の成果である。

2) 市街地の形成・変容過程に関する研究

市街地の形成過程や変容の過程に関する研究は、現在その市街地がかかえる問題点の原因を明らかにするひとつの手段として有効である。

小林・岡村(1973-75)⁽¹⁴⁾は、土地問題に関して地価問題からではなく土地所有の細分化や土地利用の高密化などの側面から考察している。はじめに南関東という大きな範囲でマクロ分析を行い、地価、地積、筆数、床面積、世帯などの指標とその変化率が互いに密接な関係をもって市街地形成の内容を規定しているとした。続いて自治体レベルでの分析では、東京都世田谷区と神奈川県大和市の2都市をとりあげ、土地の細分化を中心として地域変化とそれに関与する土地関連主体に関する考察を個別に行い、世田谷区では所得水準による地域差が顕著であり、在住地主による土地移動の量が多いのに対し、大和市では所得水準よりも交通などの外部条件が強く影響し、不在地主と不動産資本の介入が顕著であるという結果を出している。そして最後に、市街地形成過程にはその移行段階に各種の開発類型が存在し、それらは開発主体が地区の条件を勘案して決定される。また開発類型の形態は、開発地の土地条件、[開発主体居住地-開発地]間距離によって決定されるとしている。

また高見沢(邦)(1977)⁽¹⁵⁾は、まず世田谷区と目黒区で住宅・宅地更新の実態と居住者意識を調査し、住宅・宅地の更新要素は、現実的にかなり限られたパターンの中(大きくは建て替え、建て加え、区画分割の3パターン)に納まり、こうした更新による影響として、相隣環境の悪化、戸数密度・建築密度の増加による建てづまり、中高層住宅建築による日照通風妨害および異質人口の流入などをあげ、中高層建築に対する居住者の拒絶意識の強さを明らかにしている。さらにミクロレベルで宅地の細分化と権利移動について、目黒区緑が丘2丁目、八雲4丁目から各1街区を抽出して約200筆について、50年間という長期の傾向および最近5年間の動向を分析し、そこから得られた結果をもとに、①最小限宅地基準の

制度化、②零細宅地の連棟住宅（長屋）の復活、③税制面からのバックアップ（優遇措置）の必要性を述べている。また木質・鉄質アパートに視点を絞りアンケートを実施し、対象地区では「持家家主」型アパートが多く、それらは環境悪化の要因にはなっていないと結論づけている。

3) 地区類型化の研究

地区の類型化は、特に整備する地区を選択するために地区を類型化したり、あるいはある範囲を類型化し地区カルテ的なものを作成し、その類型それぞれに対しての問題点を抽出し解決策を検討していくものなどがある。

高見沢(実)(1984)⁽¹⁰⁾は、それまでの研究の蓄積⁽¹⁷⁾⁽¹⁸⁾⁽¹⁹⁾⁽²⁰⁾を踏まえた上で、住宅単体の改善、相隣環境の改善、年齢構成・世帯変化への対応という3つのテーマで類型化し、それらをもとに7つの総合類型を得て整備対応の必要度と対応させて分類し、対象町丁目のなかで6地区10町丁目がすべての対応を必要とする地区として抽出している。

また佐藤・井沢(1988)⁽²¹⁾は、住環境整備の対象となる「問題住宅地区」の抽出を目的とし、その地区概念と住宅・住環境指標を検討し、問題地区抽出方法を検討し、抽出した地区の分布状態を考察している。ここでの「問題住宅地区」は、住田昌二のいう「不良住宅地区」⁽²⁾に地区レベルの公共施設の不足・不備（都市基盤の低水準性）をクロスさせたものを呼び、名古屋市を対象とした結果を、①問題住宅として「狭小宅地住宅」「木造アパート等」を設定し、その集中地区として多くの地区を抽出し、特に前者の集中地区は問題住宅地区の主要な一部分になる。②「狭小宅地住宅」の定義は、居住面積狭小、建物老朽、日照不足、敷地内空地不足など住居水準が低く、個別改善が困難な戸建・長屋建て住宅を包括する概念とし、問題住宅はこれと木造アパート等の両者によって捉えるのが望ましい。③全国的にも狭小宅地住宅地区が多いと考えられ、この地区を住環境整備事業の中心におくという本研究の提案は応用可能である、という3点にまとめている。

(2) 住宅市街地の各論の研究

1) 建替更新

建替更新については、谷口・天野(1983, 85, 87)⁽²²⁾が100m×100mのメッシュシステムを用いて、目黒区を対象として研究を行っている。この中でまず既存建築物の更新は、独立住宅、木造集合住宅、商業系建築物の建替や用途変更が中心であり、その地区の建物密度や用途構成、交通条件、敷地規模などが更新を方向づける物的条件になっているとし、さらに定性的な予測として数量化Ⅱ型を用い、駅へのアクセス条件が良ければ小規模敷地でも非木造住宅へ更新し、アクセス条

件が悪い場合でも敷地規模が大きければ更新される傾向を予測している。次に、同様の手法を用いて空地がどのように埋まっていくかを分析・予測し、建替の場合と同様に駅へのアクセス条件と敷地規模により方向づけられ、その規模は独立住宅の更新の場合よりも大きいとしている。さらに、敷地の細分化の状況を分析し、細分化の速さと充填速度は年々大きくなり、細分化される敷地も小規模になっている状況から、地区計画など何らかの規制が必要としている。

これに対し高見沢(邦)他(1987-1990)⁽²³⁾は、内部市街地を定義し、これについての建替更新の状況を、特に住工（あるいは住商工）混在地区についてのケーススタディをおりまぜながら様々な条件から分析している。佐藤他(1989)⁽²⁴⁾や洪(1990)⁽²⁵⁾は、対象を狭小住宅や長屋住宅に焦点を絞り、そうした劣悪で問題点を多く抱えた地区での建替の状況を様々な観点から分析し、今後の地区改善の方向性を模索している。

2) 木質アパート

木質アパートは、古くからあるが故に地権者や借家人などの関係者が多く、また更新によって家賃が高騰し従前居住者の追い出しにつながるなど、その更新はなかなか進まず、密集市街地の中でも大きな問題として指摘されることが多い。

津田・長峯他(1983, 86, 89, 90)⁽²⁶⁾⁽²⁷⁾は、物的・空間的な側面に注目して木質アパートの更新の動向をとらえ、零細な規模の個別更新が多く、「木造賃貸住宅地区総合整備事業」の意図する共同建替、非木造共同住宅化、道路整備は、自然発生的な更新では実現し得ないと結論づけている。さらに、居住者のアンケート調査を実施し、高密度居住の実態を明らかにし、同時に居住者には住み替えの強い意向は見られず、低家賃で現在の所に住み続けることを選択しているという結果を得ている。

3) 細街路

細街路に関しては、まず建築基準法第42条2項に示されるいわゆる『2項道路』に関する研究があげられる。例えば長井他(1982)⁽²⁸⁾は、横浜市における2項道路の実態とそれに対する行政対応について述べ、また土岐他(1983)⁽²⁹⁾が『2項道路』に定められている幅員4mの意義について議論し、その機能との関連で幅員を裏付けしている。

こうした2項道路の研究に対し、小場瀬(1983, 1985)⁽³⁰⁾は具体的な地区についての道路形成過程をもとに、①細街路が非計画市街地の道路網の半分以上を占めている、②細街路の整備はその上位の道路ネットワークと無関係である、などの点を指摘している。

4) 空地

太田他(1964)⁽³¹⁾は、都市中心部を取り上げ街区内の空地に着目し、空地を計

画的にとられた有効空間と利用価値に乏しい不活性空間に分類し、現地調査を元に用途との関係などから分析している。しかし、有効空間か否かを何をもとに判断したかは不明確である。戸沼・佐藤(1977,78)⁽³²⁾⁽³³⁾は、空地をその絶対量として扱うのではなく、空地延床比率を定義して相対的にとらえ、日照条件やアンケートと結びつけた考察をもとに空地の条件の設定を行っている。これに引続き佐藤(1980)⁽³⁴⁾は、空地条件を空地面積と空地延床比率との相対値で表わし、これと住民の環境評価の相関分析でその関連を明らかにし、さらにこれに容積率も関連づけて規準としての運用を検討している。さらに、腰塚・古藤(1989)⁽³⁵⁾は、空地の状況を表わすには建蔽率よりも棟数密度のほうが簡潔でかつ重要であると述べている。

この項目については、第5章においても再び詳しく取り上げる。

5) 街区

街区に関する研究は、古くは戸沼・吉阪(1965,66)⁽³⁶⁾が市街地を構成する街区を第1次街区、第2次街区、第3次街区に分類し、それらと都市力指数(人口集中地区人口×同面積)という指標を用いてその関係を論じている。それを用いて市街地を6段階に分類し、街区の特徴、機能的タイプ、スピードに関連づけてあはめ分析している。

材野・横山(37)(38)(39)(40)は仙台市を中心として取り上げ、街区にかかわる様々な条件からアプローチし、年々狭小化する敷地・建物に比べ大きすぎる街区が裏宅地や路地をつくりだしていることを明らかにし、都市での位置や街区の主用途によって建物・敷地と街区短辺寸法との適切な関係があり、それらが調和せずに路地形成をまねいているとし、時には街区割りおよび街区の再編成の必要性を述べている。

6) 敷地

岡村他(1982,1983)⁽⁴¹⁾は、まず敷地に関する概念の規定を行い、その上で現行の建築基準法や都市計画法はどのように敷地をコントロールしているかを、英米の事例と比較してコントロール体系の欠如を比較している。そしてそれを土台に大都市の自治体にアンケートを実施し、①敷地問題の認識は高いが、行政対応は自治体によって大きく異なる、②建築・都市計画行政の権限が強い自治体ほど相隣環境なども含めた高度な対応をしている、③それと同時に規模規制から形状・境界線規制へと移行している、とまとめている。同時に、行政の持つ敷地に関する資料の未整備状態を指摘している。

岡村他がコントロール手法を取り上げた一方で、松縄・小松(1986)⁽⁴²⁾は具体的に東京都区部の敷地規模のマクロ分析と、2ヶ所のミクロな分析を行い、農地の宅地化による分筆や相続時の分筆の現状をまとめ、細分化が進行していることを明らかにしている。一方石坂(1987)⁽⁴³⁾は、首都圏の敷地に関するマクロ分析

から都市化の状況について論じている。

7) 密度

密度は前述の空地と表裏一体の要素である。したがってここで取り上げる研究の多くは、同じように空地の項でも取り上げて然るべきものであることを指摘しておく。

高見(1982)⁽⁴⁴⁾は北九州市を事例に、純密度と相隣環境因子と住民の相関分析を行い、戸数密度と建蔽率を尺度に相隣環境の評価規準と戸建街区の類型、画地規模の設定を行っている。佐藤他(1982,1983)⁽⁴⁵⁾は低層木造高密度街区の既存建築物の実態を分析し、①前面道路を4m確保しようとする、敷地単位で各種制限に適合することが困難になり問題の根本的解決にはならない、②街区内部細街路を中心に敷地内空地が集約され、空地の骨格が細街路を軸につくられている実態から、規制誘導における細街路の明確な位置づけが必要である、③自然発生的街区であっても、その形成過程において土地所有の単位が存在し、その空間的・社会的単位を目安に市街地整備の中での位置づけをする必要がある、とまとめている。

8) 法制度

藤井(1980)⁽⁴⁶⁾は既成市街地の分析を通して民間の自主的・自立的建替をコントロールする手法の必要性を指摘し、小規模な個別散在的建替を組織化した『建て替え協定』を提案し、具体的な街区についての事例検討をしている。赤崎(1980)⁽⁴⁷⁾は当時公布されたばかりの地区計画制度を取り上げ、地区計画導入前の規制と比較しながら、地区計画制度の将来的展望を述べている。地区計画については、創設して3年目をはさんで2度、文献48,49によってその成果がまとめられている。

その他には、容積率規制の効果を都市基盤整備との関係から考察した佐藤宜秀(1987)⁽⁵⁰⁾の研究や、用途地域改正に関する実態的考察を行なった中林他(1989)⁽⁵¹⁾の研究があげられる。

9) 環境

小木曾(1971)⁽⁵²⁾は、低層高密度市街地を対象とした研究ではないが、天空率や立面建蔽率を導入して市街地環境の評価をおこない、さらに建築形態や敷地面積も考慮した実践的な手法を提示している。斎藤・赤崎(1975)⁽⁵³⁾も天空率を用い、建物状況などの地区特性と関係から、地区計画的に応用する方法を提案している。

出口(1990)⁽⁵⁴⁾は、相隣環境を形成する形態規制の性能評価に、住戸の享受する日射量と採光量を計量・表示する手法を提案し、低層高密度市街地への応用を通して平均的採光環境の水準確保にもとづく形態規制の有効性を述べている。

10) 住民意向・意識

住民の意識と建替について水島川(1978)⁽⁵⁵⁾は、家屋を建て替える際、周囲への配慮に基づいて空間形式を考えるという空間規範が、どのように形成され、変容し解体していくかを、富山県の漁村をもとに成立してきた密集市街地の調査をもとに論じている。規範意識の変容の過程を、対象市街地の「ろじ」の使い方をキーにしてアンケートをもとに分析し、規範意識は公共性の意識の浸透によって解体すると結論づけている。さらに、公共性の意識の浸透の度合は、空間的性状によって説明され、またこれは「構造」の影響を最も強く受けるとしている。

さらに、東京の下町も対象として取り上げ、規範意識が個人属性的因子に制約されながらも、空間的性状により規定されていることを論じ、①集合による共同了解性の差異（ろじ集合は限定的な捉え方）、②共同了解性と規範意識の関連（限定的に捉える人のほうが規範意識が高い）、③空間性状が共同了解性を通して、規範意識に影響を与える、④規範意識は、増築・建替に影響し、市街地変容の重要な要因となる、⑤規範意識の3つの層と社会的属性との関連が認められる（集合意識<->生活構造、共同了解性<->地域社会構造、規範意識<->社会構造）、という5点にまとめている。

一方、吉川他(1987)⁽⁵⁶⁾は、それまで経営者の意向調査を行っても経営分析や実態把握にとどまっていたものを不十分であるとして、公共施策実施による条件変化による経営者の意向の変化を、非集計の建替意向モデルの要因分析によって検討している。これにより、建替志向は同一メッシュ内の公園・下水道の整備水準が平均水準を超えると著しく上昇し、道路整備によって潜在的建替需要の約1/4が顕在化するとしている。

そのほかにも、中村(1986, 1989)⁽⁵⁷⁾⁽⁵⁸⁾や権(1987)⁽⁵⁹⁾、井上(1988)⁽⁶⁰⁾による住民参加によるまちづくりの研究などがこの項目にあげることができる。

4. まとめ

まず、[1. 地区整備の手法の概要とこれまでの流れ]においては、地区整備の手法をレビューしてきた。その変遷を振り返ると、いろいろな時代背景によって住生活において求められるもの（あるいは求められること）が異なり、それぞれの要求にしたがって事業手法もその姿を変えてきたと言える。大きな流れとしては、【量から質へ】の傾向にあり、その質も特に近年多様化している。

各事業手法は、多様化する質への欲求を満たすものを目指して作られているはずではあるが、必ずしも有効にはたらいっているものばかりではない。それは、事業の内容があまりにも即地的になっている場合が多く、そうした場合は創設のきっかけとなった地区にはたいへん有効であっても、同様の地区がないと後がなかなか続かなくなってしまう。

それとは逆に、汎用性ばかりを重視しても有効な制度にはならないように思われる。建築基準法が全国一律であることに対する疑問が昨今投げかけられているのと同じように、こうした制度も汎用的であるがゆえに焦点がぼんやりとしてしまい、何を目標として、何を改善するための制度であるかがわからなくなってしまう。

以上のような事情から、レビューしてみても「これだっ!」という制度が生まれてこないのであろうと考えられる。

強いというならば、表1-4-1に概要を示す地区計画制度は近年地区整備に多く用いられかなりの成果をおさめている制度であると評価できる。地区計画は、制度自体は都市計画法に定められた全国一律のものであるが、市町村にかなりの部分の裁量認められ、またその規制などの内容についても選択の自由度が広く、市町村の条例で定めることができるので、市町村の実状にあわせて新市街地においても既成市街地においても用いることができる。また、そのバリエーションとして昭和63年に再開発地区計画制度(図1-4-1)がつくられ、工場跡地や鉄道停車場跡地などの比較的大規模で低未利用地での再開発を、民間活力を導入して行う場合に用いられてきている。今後もこれらの制度の進む方向に注目していきたいと考える。

[2. 地区整備の事例検討]では、前項を受けて東京都区部における低層高密度市街地の面的・修復型整備の事例を2つ取り上げた。これらの事例は、ともに代表的かつ先進的事例といえるが、事業実施に移ってどちらも約10年を経た成果ははたからみれば小さなものと言わざるを得ない。ここに、こうした地区整備の

難しさや、個人個人の建替時期に合わせての更新を原則とする修復型まちづくりのもどかしさを感じる。しかし、これらの事例に学ぶべき点は多く、その進捗状況には今後も注目する価値がある。

〔3. 関連研究の流れ〕では、住環境整備に関する研究をとりあげ総論と各論に分けて論じてきたが、各論に分類した論文の多くはひとつだけ対象を取り上げたものではなく、多かれ少なかれ他の分類項目についても取り上げ、比較したりクロスさせて分析したりしている。また、各論に分類したものの中にも、例えば佐藤のように空地条件と密度というものを取り上げながら、結論では住環境整備基準を提案し現行制度のもとでの居住環境計画上でどのように位置づけられているかの検討を行っているように、住環境整備のひとつの方法として総論に分類できるものも見受けられる。

一方で、総論に分類した研究は、何か独自の視点からの各論を積み上げたものであり、こうした下からの積み重ねが都市計画の研究には必要不可欠であり、また机上の論にとどまらない実践も交えた研究が重要である。さらに、都市計画では物的環境だけが対象ではなく、そこに住む人々やそのコミュニティなども大きな研究分野である。

以上のようなこれまでの研究の成果は多く蓄積されているが、こうした研究の多くは、即地的な現状分析やその整備の方法論であり、その根拠となる物的条件についての考察があまりなされていない。また、逆に環境などの物的条件を扱った研究には、現状に対する分析・応用などの点が欠けているものが多い。

そこで本論文を、このようなレビューの結果を受けて上述の研究の中間に位置づけ、これまでも議論されているが、敷地や街区の物的条件を改めて再検討する。さらに、そこから現状への適用へと展開し、新たな住環境整備の方法や誘導の方法へも具体的にアプローチし、街区としての将来像や整備手法と敷地・街区の物的条件を強く関連つけた提案をするものと位置づける。

表 1-4-1 地区計画制度の概要

地区計画制度の概要		
決定主体	市町村	
決定手続	1. 届出時における土地所有者等利害関係者の意見聴取の義務付け 2. 計画決定に際し、一定の事項について知事承認が必要	
現行との違い	1. 市街地開発事業等の事業が行われる又は行われた土地の区域 2. 今後市街地化する土地の区域で不良な街区の環境が形成される恐れのある地域 3. 現に良好な居住環境が形成されている土地の区域	
地区計画対象区域	地区整備計画を定めない場合	地区整備計画を定める場合
計画事項	区域	左の事項の他次の事項のうち必要なものを定める。 1. 地区施設の配置及び規模 2. 建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物の形態若しくは意匠の制限又ははかき若しくはさく構造の制限 3. 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項
	地区整備計画の区域（一部について定める場合）	
制限等	なし	1. 届出、勧告制度（都市計法58条の2） （当該行為に着手する30日以前に届出、計画不適合について市町村長が設計の変更、その他必要な措置を執ることを勧告） 2. 開発許可の基準（都市計法33条） 3. 市町村の条例に基づく制限（基準法68条の2） （建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項） 4. 道路位置指定に関する特例（基準法68条の4） （道路の位置の指定は計画に即して行う） 5. 予定道路の指定（基準法68条の5）
	整備主体	建築を行う者、開発行為を行う者又は公共団体の法定助成措置
		土地に関する権利の処分に関する軽微その他の措置

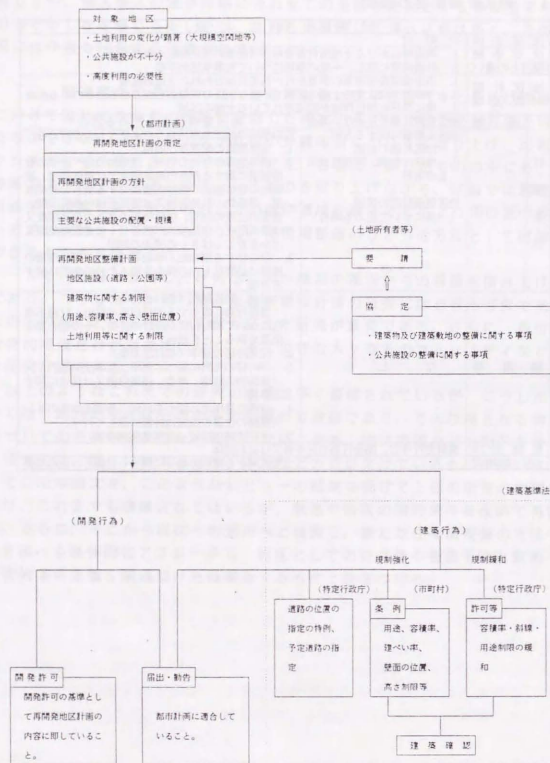


図 1-4-1 再開発地区計画の概要フロー

【注】

- 1) 建築基準法においては、第42条で原則的に道路を『幅員4m以上のもの』と定義し、続いて第43条で『建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならぬ。』としていることから、接道距離2m未満のものも接道不良敷地と呼ぶこともある。
- 2) 住田昌二は、住宅供給計画論第22章 4.居住地整備論対象地区の考え方 (pp.44 1-444, 劉草書房1982)の中で、「不良住宅地区」を不良な住宅の集中する地区として極めて限定してとらえ、その背後に様々な問題を持つ地域が広がっているとしている。

【参考文献】

- (1) 建設省住宅局住環境整備室 (監修) (1988)「住環境整備必携 平成3年度版」(社) 全国市街地再開発協会
- (2) 日笠 端 (1977)「都市計画」共立出版
- (3) 日端康雄 (1988)「ミクロの都市計画と土地利用」学芸出版社
- (4) 杉並区 (1991)「都市計画事業概要」
- (5) 杉並区都市環境部まちづくり推進課 (1991)「査糸試験場跡地周辺地区木造賃貸住宅地区整備促進事業調査及び同事業ガイドライン策定報告書」
- (6) 日本建築学会関東支部住宅問題部会編 (1990)「東京の住宅地」

住環境整備の手法については、他に以下の文献を参考にした。

- 建設省住宅局住環境整備室 (監修) (1992)「住環境整備関係事業概要」
(社) 全国市街地再開発協会
(社) 日本都市計画学会 (1985)「都市計画マニュアル 9. 住環境整備編」
ぎょうせい
高見沢邦郎 (1988)「居住環境整備の手法 まちをデザインする」
建築文化別冊・彰国社
建設省住宅局住環境整備室 (監修) (1988)「住環境整備'91」
(社) 全国市街地再開発協会
東京都住宅局 (1988)「事業概要 昭和63年版」東京都
建設省住宅局市街地建築課 (監修) (1990)「市街地再開発'90」
(社) 全国市街地再開発協会
東京都住宅局 (1991)「東京都住宅マスタープラン」東京都政情報センター

三船康道(1991)「低層高密度市街地整備の『計画最小単位』に関する研究
---道路・防災・駐車問題の改善手法」東京大学学位論文
杉並区建築部都市整備部(1982)「蚕糸跡地周辺不燃化まちづくりの記録Ⅰ」
杉並区建築部都市整備部(1983)「蚕糸跡地周辺不燃化まちづくりの記録Ⅱ」
墨田区(1989)「まちづくり概要」

その他、建設省 山下英和氏からの資料、東京都でのヒアリング、墨田区
のヒアリングで得た資料を使用している。

- (7)高見沢実(1985)「東京区部低層高密度市街地における住宅地の安定性と民営借家
等の更新に関する考察」日本都市計画学会学術論文集20号pp.157-162
(8)高見沢実(1986)「東京区部低層高密度市街地における住宅需要・建物更新動向を
踏まえた居住環境整備の方向」日本都市計画学会学術論文集21号pp.67-72
(9)高見沢実(1990)「既成市街地を対象とする誘導手法の地区的・総合的運用事例
の分析と評価」日本都市計画学会学術論文集25号pp.187-192
(10)高見沢実(1989)「都心周辺低層高密度市街地の居住環境計画論」
東京大学学位論文
(11)張俊鎬(1990)「改善型まちづくりによる地区環境整備計画---庄内南北地区
まちづくりの中間評価」日本都市計画学会学術論文集25号pp.139-144
(12)吉川仁、水口俊典(1986)「地区類型への対応からみた整備事業などの実績に
関する考察」日本都市計画学会学術論文集21号pp.19-24
(13)橋本たかし(1992)「建替主体のニーズを考慮した誘導規制手法による既成市
街地における環境整備論」東京大学学位論文
(14)小林重敏、岡村勝司(1973-75)「市街地形成に関する基礎的考察」
日本都市計画学会学術論文集8号pp.69-74, 9号pp.19-24, 10号pp.169-174
(15)高見沢邦郎(1977)「既成市街地の更新過程に関する研究 その1~3」
日本建築学会論文報告集253号pp.113-120, 254号pp.89-96, 255号pp.83-90

- (16)高見沢実(1984)「居住環境整備を指向した東京区部低層高密度市街地の類型
化」日本都市計画学会学術論文集19号pp.103-108
(17)森村道美他(1978)「既成市街地の整備対策検討のための地域区分について」
建築雑誌1978年5月号pp.47-54
(18)高見沢邦郎(1978)「既成市街地の地区的動向と居住環境の整備について」
総合都市研究1978年7月号pp.143-155
(19)日端康雄(1978)「既成住宅市街地の変容地区類型化の方法について」
日本都市計画学会学術論文集13号pp.1-6

- (20)日端康雄(1981)「土地利用及び居住環境条件よりみた大都市内部市街地の類
型と整備政策(1)(2)(3)」

土地住宅問題1981年1月号pp.24-38, 2月号pp.21-34, 3月号pp.48-58

- (21)佐藤圭二、井沢知且(1988)「住環境整備のための問題住宅地区の抽出方法に
関する研究(名古屋市の場合)」日本建築学会論文報告集391号pp.73-85

- (22)谷口汎邦、天野克也(1983,85,87)「大都市既成住宅・市街地における建築・
空間の変容に関する基礎的研究 その1~3」日本都市計画学会学術研究
論文集18号pp.277-282, 20号pp.127-132, 22号pp.415-420

- (23)高見沢邦郎、洪正徳、松本暢子、橋本たかし他(1987-1990)「内部市街地にお
ける建築更新活動の実態について」日本建築学会学術講演梗概集

- (24)佐藤圭二、井沢知且、市岡佳子(1989)「狭小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」日本建築学会論文報告集401号pp.65-77

- (25)洪正徳(1990)「狭小戸建・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」日本建築学会論文報告集413号pp.95-105

- (26)津田美和子、住田昌二(1983,1986)「木質アパート密集地域に関する研究
その1, 2」日本建築学会論文報告集333号pp.120-129, 364号pp.150-158

- (27)津田美和子、長峯晴夫(1989,1990)「更新住宅居住者との比較調査結果
その1~3」

日本建築学会論文報告集396号pp.36-45, 404号pp.99-109, 413号pp.129-138

- (28)長井幹、水上秀巳、小林重敏(1982)「『2項道路』の実態分析と行政対応の
変遷に関する研究」日本都市計画学会学術論文集17号pp.199-204

- (29)土岐悦康、高見沢邦郎、井上赫郎、井上隆(1983)
「『2項道路』における4m道路の意義とその実現について」

日本都市計画学会学術論文集18号pp.343-348

- (30)小場瀬令二(1983,1985)「非計画市街地の道路網整備に関する研究」

日本都市計画学会学術論文集18号pp.337-342, 20号pp.151-156

- (31)太田実、山田昭夫、飯田勝幸、米森文嗣(1984/10)「都市中心部における街区
の有効空間について」日本建築学会論文報告集103号pp.437

- (32)戸沼幸市、佐藤滋(1977)「空地条件からみた密度の設定規程に関して」

日本都市計画学会学術論文集12号pp.1-6

- (33)佐藤滋、戸沼幸市(1978)「密度を尺度とした居住環境整備規程の設定方法に
関して」日本都市計画学会学術論文集13号pp.55-60

- (34)佐藤滋(1980/2,11)「密度と空地条件による居住環境整備規程の設定方法に関
する研究 その1, その2」

- 日本建築学会論文報告集288号pp.167-177, 297号pp.119-129
 (35)腰塚武志, 古藤浩(1989)「棟数密度による有効空地の推定」
 日本都市計画学会学術論文集24号pp.337-342
- (36)戸沼幸市, 吉阪隆正(1965~1966)「都市の大きさについての研究」
 日本建築学会論文報告集116~119号
- (37)材野博司, 榎山知見他(1977~1984)「街区 その1~15」
 日本建築学会大会梗概集
- (38)材野博司, 榎山知見(1981)「街区寸法と路地率との関係」
 日本都市計画学会学術論文集16号pp.193-198
- (39)材野博司, 榎山知見(1983)「既成市街地における建築奥行と路地形成要因から見た街区に関する考察」 日本都市計画学会学術論文集18号pp.391-396
- (40)材野博司(1987)「街区再編成に関する基礎的研究」大阪大学学位論文
- (41)岡村勝司他(1982,1983)「敷地コントロールに関する基礎的考察」
 日本都市計画学会学術論文集17号pp.241-246, 18号pp.385-390
- (42)松縄 隆, 小松ゆり枝(1986)「既成市街地における土地の細分化に関する考察」
 日本都市計画学会学術論文集21号pp.73-78
- (43)石坂公一(1987)「首都圏における住宅敷地関連指標の予測手法」
 日本建築学会論文報告集375号pp.114-125
- (44)高見敏志(1982)「純密度による相隣環境評価と画地規模の規程設定に関する研究」
 日本都市計画学会学術論文集17号pp.237-252
- (45)佐藤滋他(1982,1983)「基盤未整備の高密度街区における密度と空地条件の規制誘導に関する研究 その1, 2」
 日本都市計画学会学術論文集17号pp.259-264, 18号pp.355-360
- (46)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」
 日本都市計画学会学術論文集15号pp.31-36
- (47)赤崎弘平(1980)「地区計画における計画行為と規制行為の基本構造に関する考察」
 日本都市計画学会学術論文集15号pp.205-210
- (48)林泰義他(1983)「特集:実践初動期の地区計画」都市計画124号pp.6-93
- (49)林泰義他(1984)「特集:地区計画---3年間の実践をふまえて」
 都市計画132号pp.7-81
- (50)佐藤宜秀(1987)「東京都区部における容積率規制の状況と都市基盤整備が及ぼす効果についての研究」 日本都市計画学会学術論文集22号pp.451-456
- (51)中林一樹, 高見沢邦郎, 藤原徹(1989)「東京都区部の1989年用途地域等の改正に関する実態的考察」
 日本都市計画学会学術論文集24号pp.61-66

- (52)小木曾定彰(1971/4)「地域の開放性に関する平均環境の理論」
 日本建築学会論文報告集182号pp.33-39
- (53)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及び都市計画規制について」 日本都市計画学会学術論文集10号pp.133-138
- (54)出口敦(1990)「高密度市街地における形態規制の評価に関する研究」
 東京大学学位論文
- (55)水島川和夫(1978)「密集市街地における空間形成に関する規範意識とその規定要因 その1, 2」
 日本建築学会論文報告集272号pp.135-142, 273号pp.119-127
- (56)吉川和広, 文世一(1987)「木賃住宅経営者の建替意向形成に関するモデル分析」
 日本都市計画学会学術論文集22号pp.79-84
- (57)中村昌広(1986)「東京都区部における行政発意による改善型まちづくりの計画形成過程---計画案の変遷と住民参加」
 日本都市計画学会学術論文集21号pp.313-318
- (58)中村昌弘(1989)「まちづくりへの参加の新しい局面とその道具としての『ガリバー地図』」
 日本都市計画学会学術論文集24号pp.511-516
- (59)権寧徳(1987)「住環境整備型再開発における住民の参加率と定着率の重要性 --日韓両国の組合再開発を中心に--」
 日本都市計画学会学術論文集22号pp.139-144
- (60)井上赫郎(1988)「住民参加とまちづくりコンサルタント」
 都市計画152号pp.31-33

第2章

研究対象地区の概要

章2第

この章では、視野を2段階に分けて、第1段階では東京都区部を、第2段階では対象地区である平和の森公園周辺地区についての分析を行う。

第1段階の東京都区部については、おもに昭和61年の東京都土地利用現況調査の結果としてつくられたメッシュデータを用い、特に中野区やその周辺区での特徴と思われる木質アパート（すなわち建物の構造や用途）や道路、建てつまりの状況を図示し、東京都区部の中での中野区の位置づけを明確にし、さらに同質地区がどのように分布しているかを考察する。

第2段階では、対象地区である平和の森公園周辺地区について、まずなぜこのような市街地が形成されたのかをその形成の過程から明らかにし、これまでに行われた都市計画関連事業や種々の規制の内容をレビューし、それらが現在の市街地のどこに反映されているのかを考察する。そして最後により即地的な現況データを用いて対象地区の今の姿をいくつかの指標によって記述し、この地区の特徴・問題点をよりクリアにしていく。

1. 東京都区部の中での中野区の位置づけ

(1) 東京都区部の状況

第1章の中でもふれているが、かつてその多くが緑地地域として指定されていた周辺区では、1950年代後半からスプロールにより人口が急増し、道路基盤が整備される間もなく、農道のままに近い状態で市街化してしまう。この状況に対して急増した人口の受け皿として、特に中野、新宿、豊島などの山手線周辺区に民間の木造賃貸住宅が大量に建てられる。これが、現在『木質ベルト地帯』と呼ばれる地域を形成した経緯である。その後、木質住宅の比率は都区部全体として減少の傾向にあるが（図2-1-1）、道路基盤整備の遅れの問題や狭小敷地の集積による住環境問題など、多くの問題が残されている。

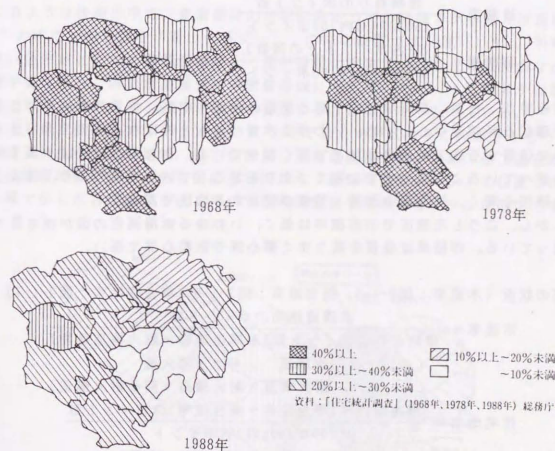


図 2-1-1 木質住宅の比率の変化
 （出典 東京都(1991)「東京都市白書'91」 pp.89）

ここで、昭和81年の東京都メッシュデータを用いて、都区部についていくつかの指標をもとに分析していくことにする⁽¹⁾⁽¹⁾。

1) 道路の状況 (道路率: 図2-1-2)

$$\text{道路率} = \frac{\text{用途が道路のポイント数}}{250\text{mメッシュ内100ポイント}}$$

道路は、放射環状の道路パターンのはっきり読み取れる。そして、都心部や副都心部では道路率が高くなっている。さらに、台東区周辺では戦後の道路整備によるグリッドパターンが確立され、道路率は高くなっている。

一方、都区部の縁辺部に行くほど道路率は下がり、特に杉並、練馬、世田谷、中野などの区では10%未満の部分が多くなっている。同じ都区部縁辺部でも、東側の荒川以東の方が相対的に道路率が高いといえる。

2) 密度の状況 (建蔽率: 図2-1-3, 容積率: 図2-1-4)

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建物有りのポイント数}}{250\text{mメッシュ内100ポイント}}$$

$$\text{容積率} = \frac{\sum(\text{各ポイント上の階数})}{250\text{mメッシュ内100ポイント}} \div \text{平均階数}$$

建蔽率は、台東、墨田などの下町と新宿の西部や中野、杉並、世田谷、目黒など環状6号線を中心とする、いわゆる木質ベルトと呼ばれる地区、大田区の南部に位置する住工混在地区などで高くなっている。これらの地区は、第1章でも述べているように、すでに建てつくりをおこなっている地区であり、防災上の危険性も高く、住環境の改善・整備が望まれる地区である。

しかし、こうした地区での容積率は低く、いわゆる低層高密の図が浮き彫りになっている。容積率は皇居を取りまく都心部や副都心部で高い。

3) 住宅の状況 (木造率: 図2-1-5, 住宅地率: 図2-1-6, 集合住宅率: 図2-1-7)

$$\text{木造率} = \frac{\text{木構造建物のポイント数}}{\text{建物有りのポイント数(木構造建物+耐火構造建物)}} \\ (\text{ここでは、木構造 ; 木造+防火造} \\ \text{耐火構造 ; 耐火構造+簡易耐火構造})$$

$$\text{住宅地率} = \frac{\text{用途が住宅(専用住宅+集合住宅)のポイント数}}{250\text{mメッシュ内100ポイント}}$$

$$\text{集合住宅率} = \frac{\text{用途が集合住宅のポイント数}}{\text{用途が住宅(専用住宅+集合住宅)のポイント数}}$$

建物の構造は、東は荒川、西は環状6号線を境として、木造のしめる割合が急激に増加している。これは、容積率が100%以下が大部分をしめる地区の分布と類似し、また、住宅地率の図からも明らかのように、東京都区部であっても、環状6号線や荒川を越えると住宅地としての性格がかなり強くなり、その住宅も中高層のマンションや団地ではなく、1戸建てや2階建ての木造アパートなどが中心となっているといえる。この構造の図からも防災上の危険性が高いということが裏付けられる。

住宅に目を向けその専用住宅/集合住宅の比を見ると、都心部の方が周辺部よりも集合住宅の比率が高くなっている。これは、裏返せば専用住宅が少ないということであり、都心の地価の高い地区では専用住宅は税金などの問題で成り立たなくなり、また都心部を高度利用するために専用住宅が少なくなっている。また、東京湾岸の臨海部や高島平、光が丘などの大規模団地では集合住宅が卓越している。本論文で扱っているいわゆる木質ベルトは、そうした地区に比べかなり集合住宅の比率は低く、1戸建の専用住宅との共存の様子をうかがうことができる。

このような状況の中で、東京都は21世紀に向かっての計画である第三次長期計画⁽²⁾の中で、中野区を「新山の手ゾーン」の中に位置づけ(図2-1-8)、利便性の高い住宅地としての防災性の向上・都市施設の充実と良好な住環境整備などの目標が掲げられ、特に木造賃貸住宅密集地域に対して、アパート経営者や従前居住者に対する優遇措置を講じて建替を促進することなどをうたっている。

また、東京都住宅マスタープラン⁽³⁾の中では、中野区の多くの部分を老朽化した木造賃貸住宅の密集地域、住宅が密集し災害危険度の高い地域、住工混在地域などの住環境整備促進、住宅供給を目指した「住環境整備ゾーン」に位置づけ、第1章で示した各種事業手法を用いて住環境整備を推進するゾーンに設定している。

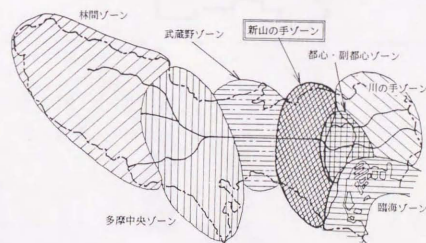


図 2-1-8 地域づくり推進のためのゾーン分け図 (出典(2) PP.72-73)

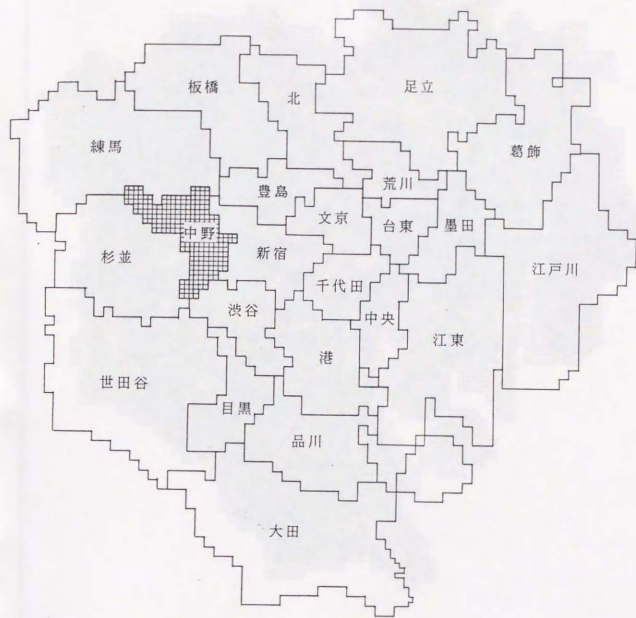
(2) 中野区 の 状 況

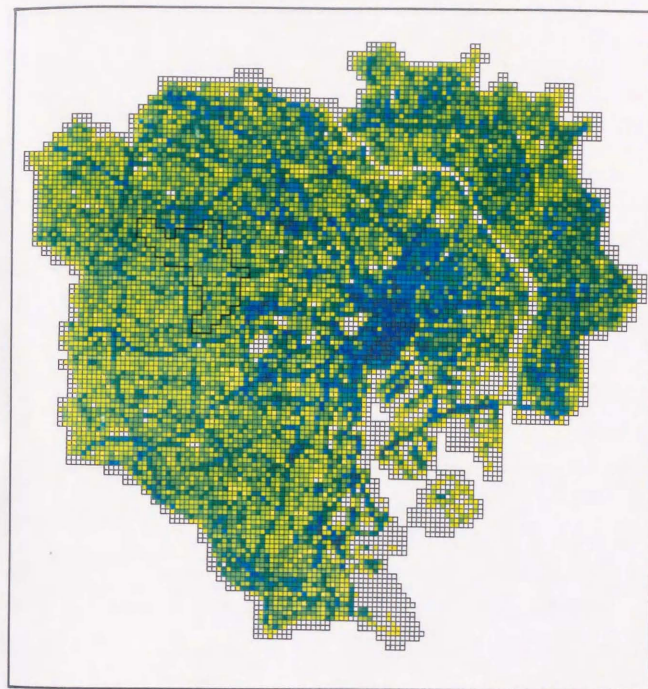
中野区は、特に人口密度が高く（平成2年205人/ha）、都区部ではもちろん全国の地方自治体の中で最高の人口密度を有する。また、近年は人口は減少傾向にあるが、その減少は他区に比較して緩やかなもので、新宿区という巨大な商業業務集積に隣接していることから、定住人口が相対的に多く、住宅都市としての役割を保ち続けているといえる。こうした状況は、同じ木賃ベルト地帯の中にある他区と比べても、区内に池袋という副都心を有する豊島区などとは一線を画している役割を担っているといえる。

また(1)から、中野区は東京都区部の中で利便性の高い住宅を供給する役割を担っているといえるが、木賃住宅が多いことも関係しているが、「仮の宿」として賃貸住宅に居住し他区へ通勤・通学している単身世帯が多く、また持ち家でも子供の独立・転居などによる高齢化した夫婦のみの世帯が増加し、世帯当りの人口は平均を下回っている。このように、定住層が高齢化し、また若年層は定住しないという図式が、まちづくりの動きを起こしたとしても積極的に参加してこない原因ともなり、密集している木賃住宅では不在家主・地主が多く、そのためになかなか水準が向上しない等の問題点を抱えている。

こうした状況を踏まえて、区ではその長期計画の中で『いきいきとした住宅・文化都市』をうたい、住み続けられるまちと住宅づくり、安全でやさしいまちづくりなどをあげ、中野区が将来も住宅都市としてある続ける姿勢を改めて宣言している。

（以上、文献(4)(5)を参考にした）





凡 例（道路率）

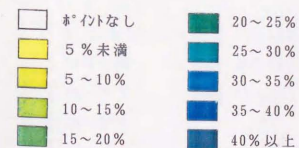
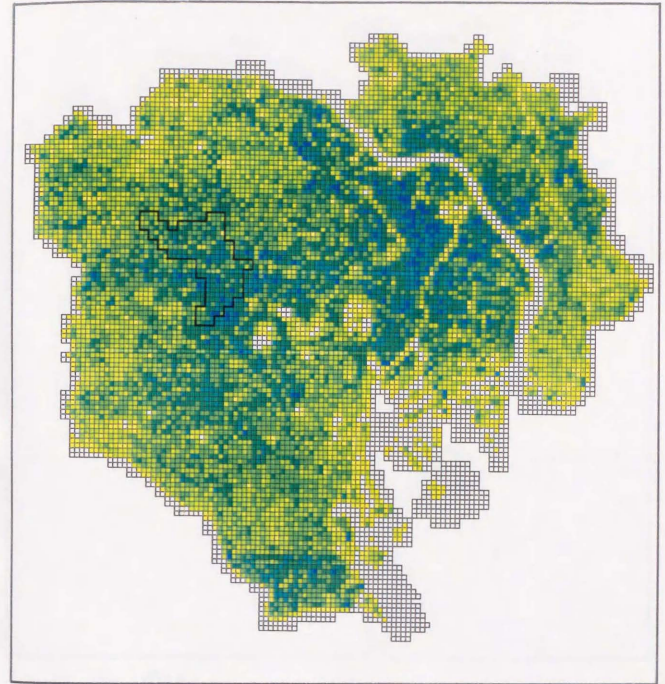


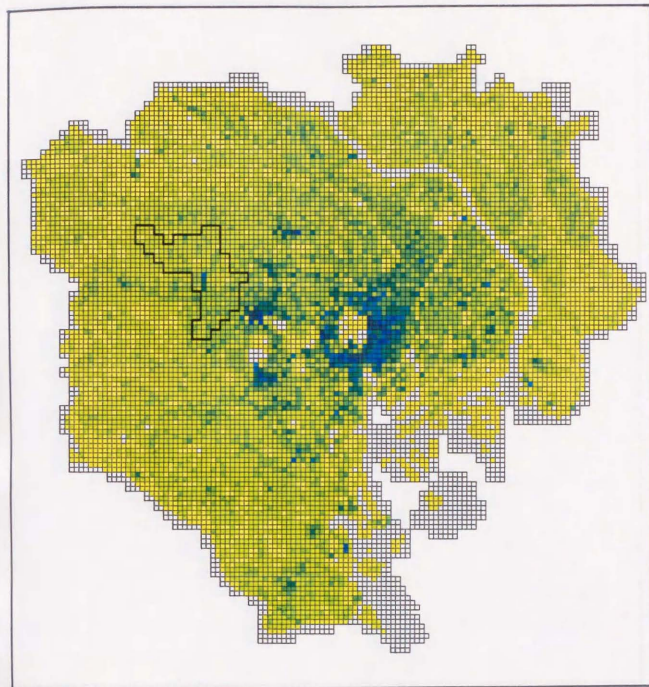
図2-1-2 東京都区部一道路率メッシュデータ



凡 例 (建蔽率)

□	※ イトなし	■	40～50%
■	10%未満	■	50～60%
■	10～20%	■	60%以上
■	20～30%		
■	30～40%		

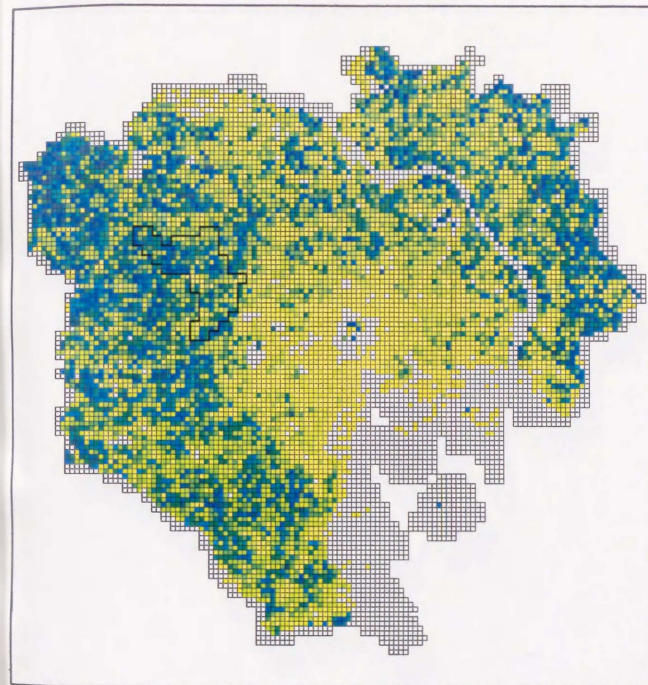
図2-1-3 東京都区部ー建蔽率メッシュデータ



凡例（容积率）

□ 空白なし	200～250%
□ 50%未満	250～300%
□ 50～100%	300～350%
□ 100～150%	350～400%
□ 150～200%	400%以上

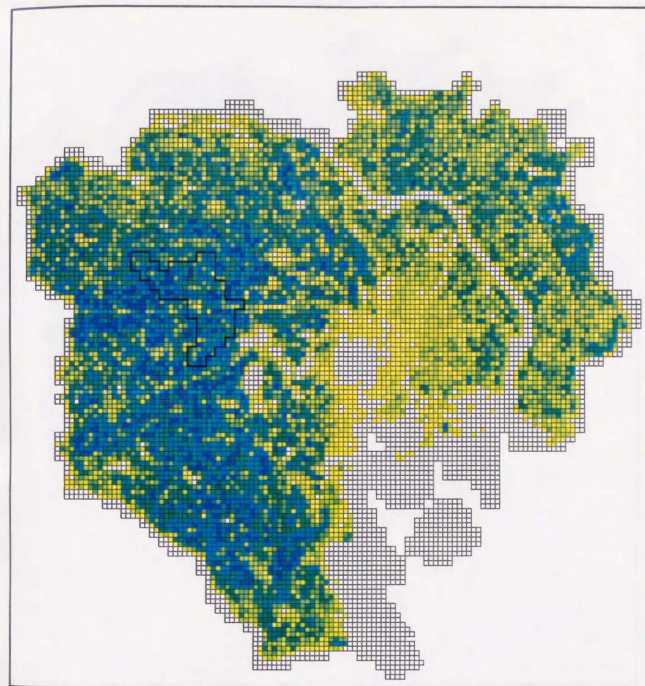
図2-1-4 東京都区部一帯容积率メッシュデータ



凡例 (木造率)

□ ※イットなし	75～80%
■ 40%未満	80～85%
■ 40～60%	85～90%
■ 60～70%	90～95%
■ 70～75%	95%以上

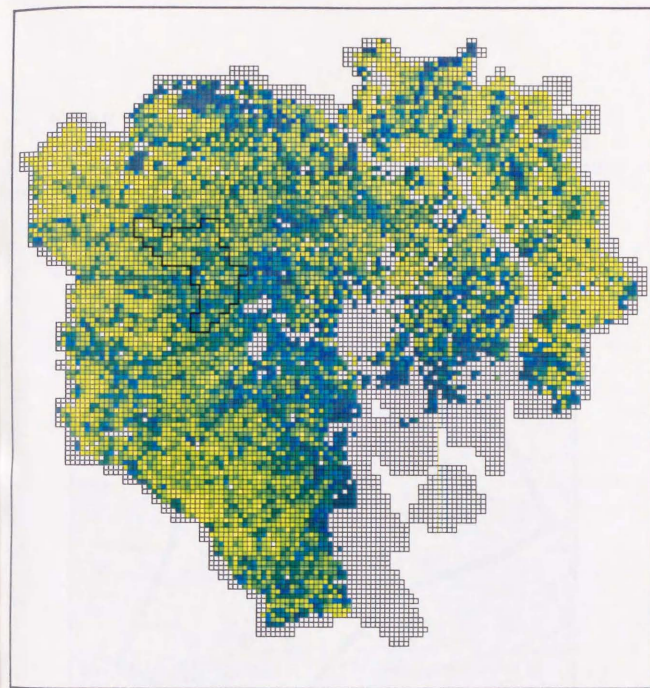
図2-1-5 東京都区部一木造率メッシュデータ



凡 例（住宅地率）

□ ホワイトなし	40～50%
□ 10%未満	50～60%
□ 10～20%	60～70%
□ 20～30%	70～80%
□ 30～40%	80%以上

図2-1-6 東京都区部——住宅地率メッシュデータ



凡例（集合住宅率）

□	ポイントなし	■	40～50%
■	10%未満	■	50～60%
■	10～20%	■	60～70%
■	20～30%	■	70～80%
■	30～40%	■	80%以上

図2-1-7 東京都区部——集合住宅率メッシュデータ

2. 対象地区〔平和の森公園周辺地区〕の概要

まず、文中に位置を示すために現在の住居表示などが記述されるので、対象地区の現在の町丁目・番地を示しておく（図2-2-1）。

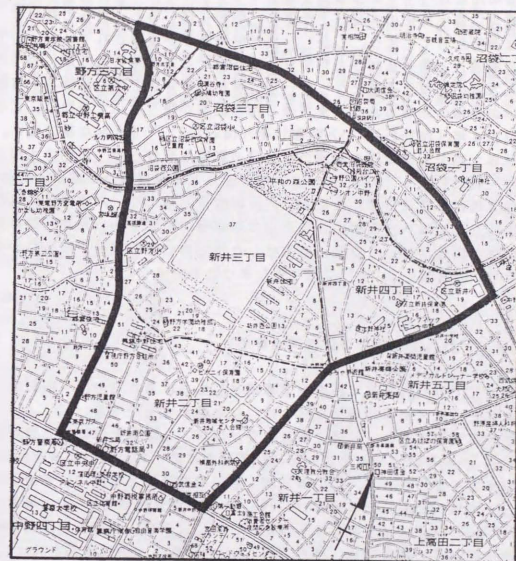


図2-2-1 対象地区の現在の町丁目・番地

(1)対象地区の形成の過程

図2-2-2²⁾によると、明治の前半期にはこの対象地区周辺には大きな集落はみられない。しかし、大正4年市ヶ谷から移転して豊多摩監獄ができると、その職員関係等が周辺に住み始める。また明治22年に中央本線も開通しており、その駅北側には軍施設も建設され(明治30年)、さらに新井薬師寺周辺には門前町が形成され、明治初期に比べややまちらしくなってくる(図2-2-3)²⁾。

関東大震災以降宅地化のスピードを早め、昭和にはいると、現在の新井2、3丁目はほぼ市街化してしまう。しかし、まだ中野通りが整備されていないので、平和の森公園通りと新井薬師から哲学堂の東へ抜ける対象地区より東にやや外れた道が南北方向の主要な道路となっている。現在の新井4丁目や沼袋3丁目地区は河川沿いの低地のためもあり、まだほとんど住宅が張り付いていない。こうした状況は昭和4年(図2-2-4)³⁾と昭和12年(図2-2-5)³⁾で大きな差はない。

第2次世界大戦で対象地区の東側では空襲の影響を受けたが、西側の大部分は焼ける⁴⁾。戦後になる(図2-2-6)と、中野通りと早稲田通りが拡幅・新設整備され、新井土地区画整理事業や妙正寺川の河川改修も始まり、対象地区全域にわたって市街化している。市街化が遅れたのは妙正寺川沿いであったが、改修工事が進むにつれ市街化が進み、急激に市街化したために基盤整備が追いつかず、現在のような状況(図2-2-7)⁵⁾に陥ってしまったといえる。

(2)対象地区で行われてきた都市計画関連事業

この対象地区で行われた都市計画関連事業としてあげられるのは、昭和23~34年に施行された土地区画整理事業以外にはないと言わざるを得ない。

この土地区画整理事業は、前述の戦災を受け焼失した地域とほぼ同じ箇所である(図2-2-8)。事業は、戦後昭和21年に都市計画決定され、同23年事業計画決定され昭和34年まで施行された。この事業は、観興の繁華街と文化的住宅地の整備を目的とし、面積4.61ha、総事業費241,000,000円、関係権利者871人、筆数1,100筆、移転棟数575棟におよぶ事業であった。これによって、都市計画道路補助26号線(通称中野通り/幅員20m、延長1,118m)と公園3ヶ所が整備され、この事業によって公共用地率が6.26%から28.28%に向上した。

この土地区画整理事業によってできた市街地は、対象地区東側の半分ほどを占め、対象地区西側との対比で道路基盤の整備された部分として、この論文においても道路基盤整備の差による分析を以下の章で行っている部分がある。

ここでもうひとつ、都市計画に関連する事業ではないが、いわゆる刑務所解

放についても記しておかなければならない。その歴史は大正4年、市ヶ谷から移転して豊多摩監獄ができたときから始まる。当時は東京の郊外ということでこのような施設がつくられたようである。第2次世界大戦後、連合軍に接収され軍関係者の拘禁所にあてられ、その後昭和31年米軍から返還され、昭和37年中野刑務所として発足した。昭和50年法務大臣によって「刑務所廃止(移転)と公共団体への有償払い下げ」の声明が出され、昭和58年に払い下げられた。

昭和50年の法務大臣声明以来、住民の跡地利用に対する関心が高まり、都立高校誘致案や公園利用案などが出された。幾多の壁にぶつかりながらも、ようやく平成5年にこの周辺地区の地区計画が動きだそうとしている。刑務所跡地は、下水処理場と公園としての利用へ向けて、現在整備が進んでいる。

また、平成5年事業実施に向けて地区計画、木造賃貸住宅地区総合整備事業、都市防災不燃化促進事業などの導入や用途地域等の一部改正の準備が進められている。

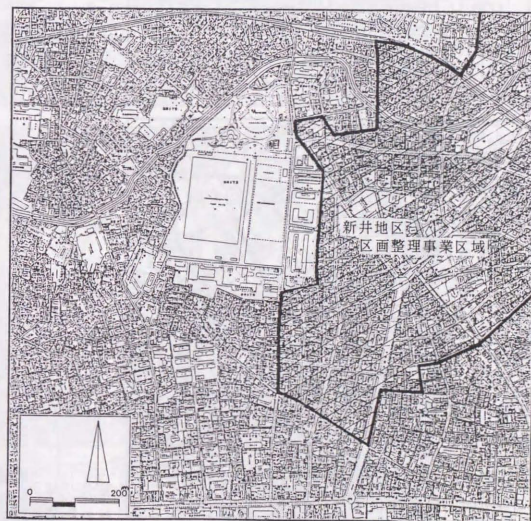


図 2-2-8 土地区画整理事業施行地区

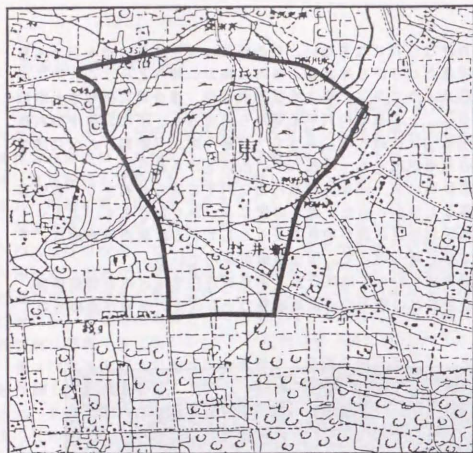


図 2-2-2
対象地区周辺の様子
(明治14年)

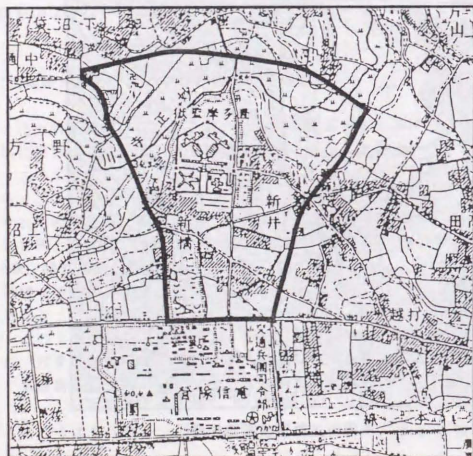


図 2-2-3
対象地区周辺の様子
(大正6年)

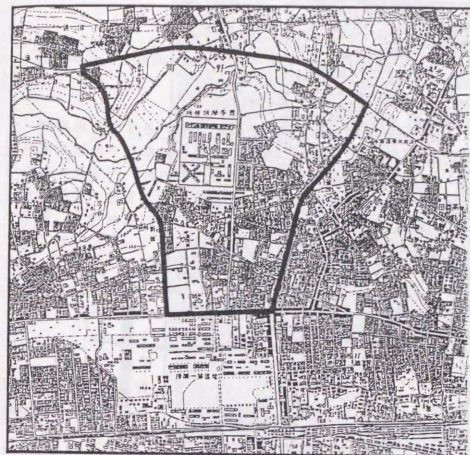


図 2-2-4
対象地区周辺の様子
(昭和4年)

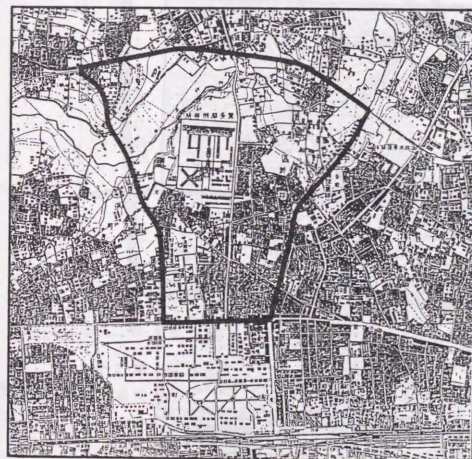


図 2-2-5
対象地区周辺の様子
(昭和12年)

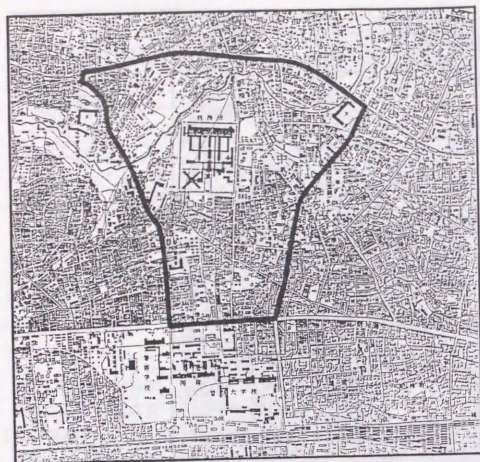


図 2-2-6
対象地区周辺の様子
(昭和34年)

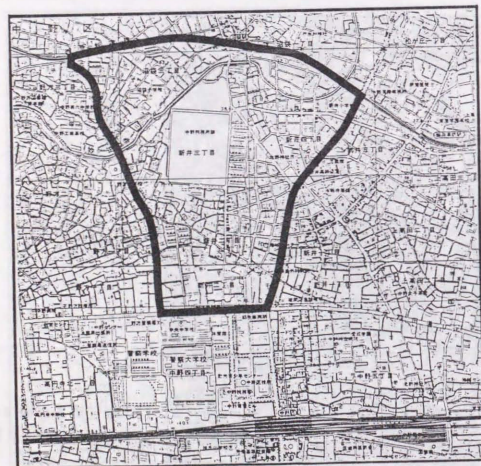


図 2-2-7
対象地区周辺の様子
(現況)

(3)対象地区の現況

対象地区である〔平和の森公園周辺地区〕は中野区の北部の中央に位置し、南は早稲田通り、東は中野通り、北は西武新宿線に接する(図2-2-9)、公園部分を合せて広さ72.9haの地区である。新井2～4丁目、沼袋1、3丁目の一部、野方3丁目の一部を含み、人口13,778人、世帯数7,002世帯、1世帯当り人口1.97人/世帯、人口密度188.9人/ha(平成2年8月住民登録による)となっている。以下で、詳しいデータによる分析⁹⁾を行い、対象地区の現状を整理する。



図 2-2-9 対象地区の位置

1) 建物の状況 (構造×用途: 図2-2-10, 階数: 図2-2-11, 老朽度: 図2-2-12)

この地区の建物は、7割ほどが木造である。耐火造や簡易耐火造による建物は平和の森公園の東側や対象地区外縁部の幹線道路沿いに多くみられる。また、道路が整備されていない地区では木造がほとんどをしめている。耐火・簡易耐火の建物にはほとんど専用住宅は見られず、共同住宅または学校や事務所などの住宅外用途の建物に限られている。またこうした建物は、地区全体がほとんど2階建ての建物である現状にある一方で、3階以上の建物が多くなっている。逆に言えば、2階建ての耐火・簡易耐火構造は少なく木質アパートが密集している状況が明らかになっている。

老朽度については、構造別の耐用年数を考慮して赤系統で耐用年数を越えているものを示してあるが、かなり多くの老朽建物が地区全体に分布し、特に木造の住宅で老朽度の高いものが多くなっていて、地区の災害時の危険性を高めていることがうかがえる。

2) 敷地の状況 (面積規模: 図2-2-13, 容積率: 図2-2-14, 建蔽率: 図2-2-15)

敷地規模は、道路の整備状況とはあまり関係がなく、地区東側でも街区の小さい部分ではその中の敷地も小さく分割されていることが多い。特に敷地規模が小さい敷地が集積しているのは、平和の森公園の南側と西側に接している部分や沼袋3丁目である。また、所々にミニ開発のあとと思われる、突っ込み道路とその周りの狭小敷地の集積がみられる。

建蔽率については地区による特徴はあまりないが、総じて高い水準にあり建てづまり現象をおこしていることがわかる。容積率は幹線道路沿いで高くなっている。こうした部分は規制上の容積率が高く、また前面道路幅員が広いため斜線制限の影響をあまり受けないなどからこのような状況になっている。その他の地区では、部分的に小さな敷地群の中に入り込んだ若干広い敷地で容積率の高い敷地が内部に入り込み、周辺と調和しない住環境を悪化させるような無理な開発をしていることが想像される。

3) 街区の状況 (棟数密度: 図2-2-16, 建蔽率: 図2-2-17, 老朽建物率: 図2-2-18, 木造率: 図2-2-19)

棟数密・建蔽率の分布の様子は、敷地レベルでの分布の様子と大差はない。特に注目すべきは、新井2丁目2, 23, 40, 新井4丁目17, 22, 沼袋1丁目3, 9などの面積の小さな街区での建蔽率が高くなっていることである。前述のように、小規模街区には小規模敷地が集積している場合が多くみられるが、こうしたことが建蔽率をあげる要因となっているものと考えられる。

老朽建物や木造建物の分布は、敷地の場合よりもはっきりとあらわれ、平和の森公園のすぐ南の新井3丁目17〜26や、地区北西部の沼袋3丁目2〜10など

で、老朽建物率・木造建物率のいずれも高くなっているのがわかる。

4) 道路の状況 (図2-2-20)

道路状況は、対象地区の東西の差をはっきりと表わしている。前述のように区画整理事業の行われた東側に比べ、西側では4m未満の道路が大部分をしめ、地区の中心になっている道路でも、6m前後の幅員しかない。また、ガードレールや歩道の整っている部分も少ない。

こうした道路の未整備状況は、単に交通渋滞などの交通問題を引き起こすだけでなく、歩行者が常に危険にさらされたり、大火災発生時に安全な避難路が確保できず、また大型消防車による消防活動も困難であるなど、様々な問題を内包している。



凡例 (用途×構造)

	共同住宅	専用住宅
木造	Red	Orange
簡易耐火造	Dark Green	Light Green
耐火造	Dark Blue	Light Blue

図2-2-10 対象地区一—建物構造×用途現況図



凡例（建物階数）

- | | |
|-----|-------|
| 1 階 | 6 階 |
| 2 階 | 7 階 |
| 3 階 | 8 階以上 |
| 4 階 | |
| 5 階 | |

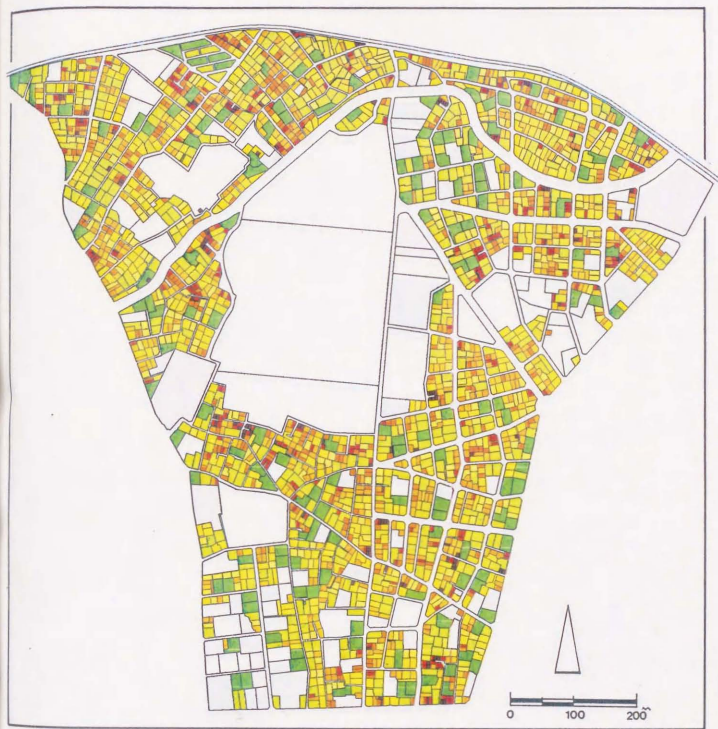
図2-2-11 対象地区——建物高さ（地上階数）現況図



凡例 (老朽度)

用途	構造	建築年次	用途	構造	建築年次
住宅系	木造	昭和50年以前	非住宅系	木造	昭和50年以前
住宅系	簡耐造	昭和39年以前	非住宅系	簡耐造	昭和39年以前
住宅系	耐火造	昭和26年以前	非住宅系	耐火造	昭和26年以前
住宅系	木造	昭和50年以降	非住宅系	木造	昭和50年以降
住宅系	簡耐造	昭和39年以降	非住宅系	簡耐造	昭和39年以降
住宅系	耐火造	昭和26年以降	非住宅系	耐火造	昭和26年以降

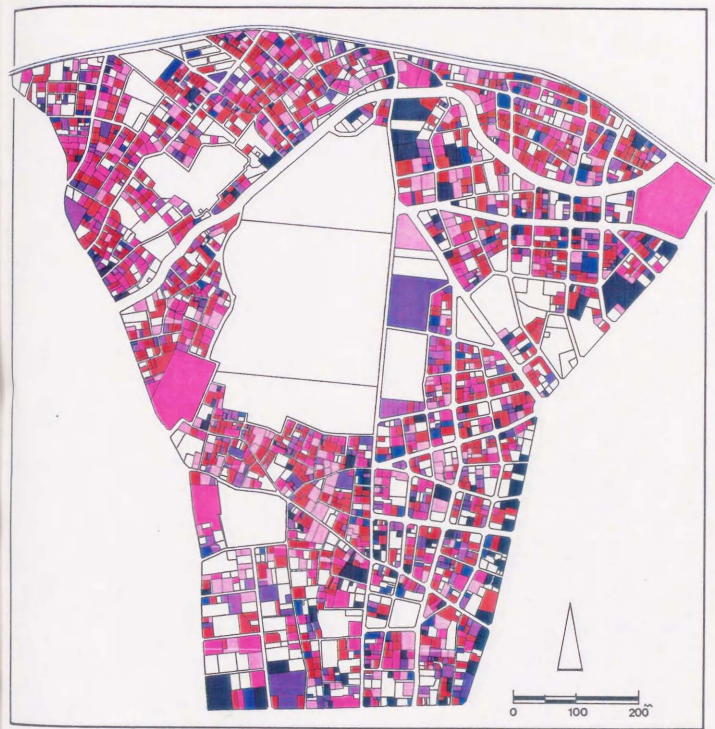
図2-2-12 対象地区——建物老朽度現況図



凡例 (敷地面積)



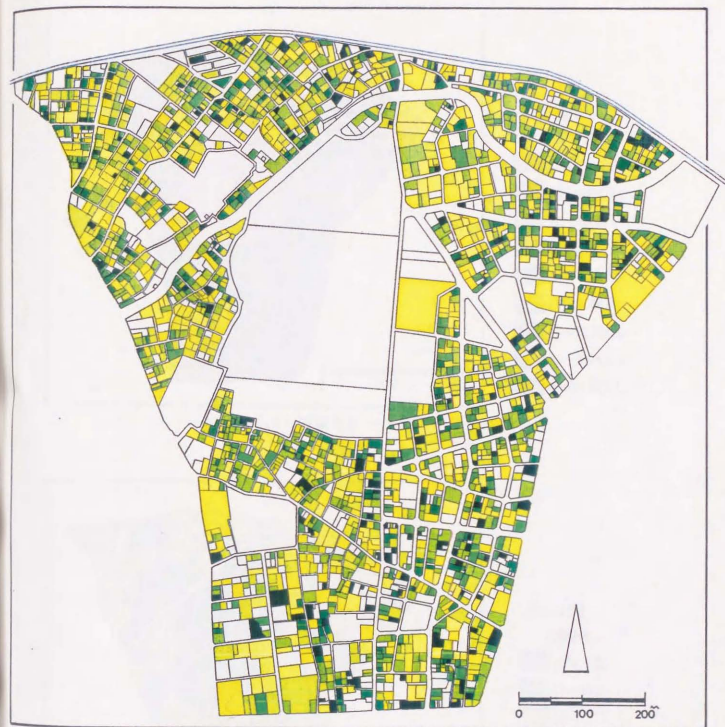
図2-2-13 対象地区——敷地面積現況図



凡例 (容積率)



図2-2-14 対象地区——敷地容積率現況図



凡例 (建蔽率)

□ 20% 未満	■ 60~70%
■ 20~30%	■ 70~80%
■ 30~40%	■ 80% 以上
■ 40~50%	
■ 50~60%	

图2-2-15 対象地区——敷地建蔽率現況図

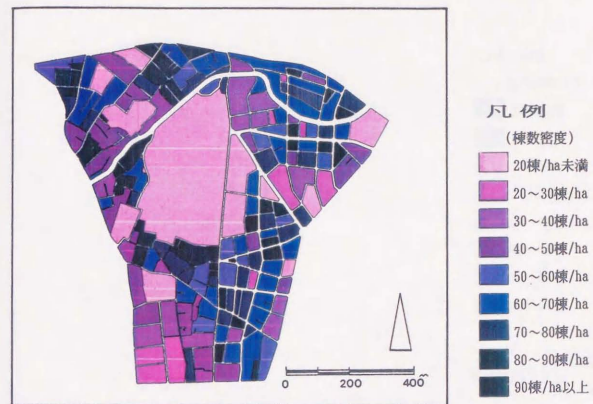
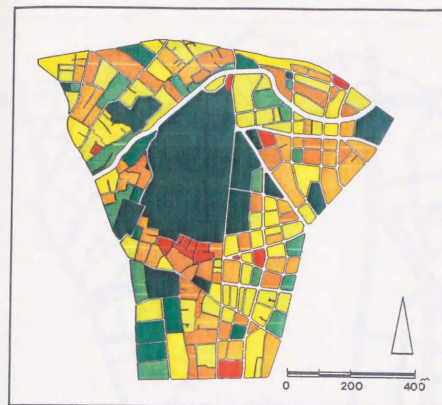


图 2-2-16 対象地区——街区棟数密度現況図



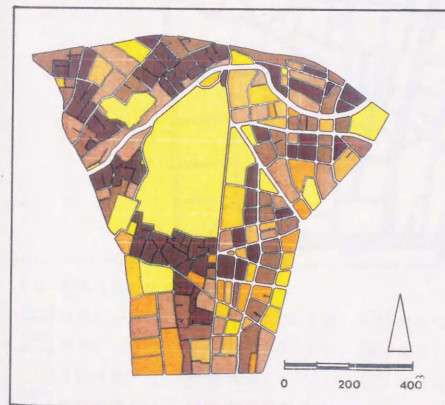
图 2-2-17 対象地区——街区建蔽率現況図



- 凡例
(老朽建物率)
- 20%未満
 - 20~30%
 - 30~40%
 - 40~50%
 - 50~60%
 - 60~70%
 - 70~80%
 - 80%以上

$$\text{老朽建物率} = \frac{\text{老朽建物棟数}}{\text{街区内総棟数}}$$

図 2-2-18 対象地区——街区老朽建物率現況図



- 凡例
(木造建物率)
- 20%未満
 - 20~30%
 - 30~40%
 - 40~50%
 - 50~60%
 - 60~70%
 - 70~80%
 - 80%以上

$$\text{木造建物率} = \frac{\text{木造建物棟数}}{\text{街区内総棟数}}$$

図 2-2-19 対象地区——街区木造建物率現況図



凡例（道路幅員・整備）

	片側オートレール		幅員2.7m未満		幅員10.0～12.0m
	両側オートレール		幅員2.7～4.0m		幅員12.0～20.0m
	片側歩道		幅員4.0～6.0m		幅員20.0m以上
	両側歩道		幅員6.0～8.0m		幅員8.0～10.0m

図2-2-20 対象地区——道路幅員現況・整備状況図

3. まとめ

この第2章は、第3章以降の分析の際に基礎となる情報をまとめたものであり、現況を様々な視点から図示してきた。

ここでの分析によって、中野区が東京都区の中でも木質ベルトと言われる地帯に位置することが裏付けられ、そうした状況では、隣接する杉並や豊島、あるいは世田谷や目黒などと共通する問題を持った区であるということが言える。

さらに、墨田や葛飾でも類似の状況が見られることが明らかになった。

こうした地区の共通する特徴は、低層・高密度・低道路率・高木造率の住宅地であるとまとめることができる。

さらに、対象地区では上でまとめたのと全く同じ特徴を持っていることが明らかになっている。そして、具体的に公園の南側隣接部や西側隣接部、沼袋3丁目といった問題点の多い、言い換えれば上であげた特徴がきわめて顕著な地区を指摘するに至った。また、対象地区の東西で道路基盤の状況に明かな相違があり、西側の道路整備が遅れている状況にあるため、道路基盤の差による地区更新の進み方の差異などの分析を容易にできることがわかった。

ここで行ったデータの分析は、細かい点では必ずしも正確ではない。というのも、メッシュデータは機械的にポイントを設定しデータを収集作成したものであり、その点の網からもれた部分にいくら顕著な特徴があってもデータにはあらわれてこない。一方、対象地区のデータはメッシュデータよりは即地的であるが、こうしたデータはこれまで自治体で一元的に整備されてきたものではなく、ここで用いたデータも様々なデータを寄せ集め整理したものであり、正確さには限界があるといわざるを得ない。また、敷地の正確な図形データというものは、地区に対して全面的な測量を行わない限り得られず、このファクターが正確さという点では一番のネックとなっている。

すでに、一部では建築確認申請のフローッピーによる受付が試行的に始まり、また公園のコンピューター化も進んできている。今後の行政側での一元的なデータ整備が強く望まれる。

さて、こうしたデータによる現状分析は大局的な現状把握には有効である。しかし、こうしたデータから机上で得られるものと、実際に目で見えたもの、足で歩いて得たものを常に組み合わせて現状把握を行っていく必要がある。

【注】

- 1) 東京都のつくった25mポイントサンプリングデータを加工し、250mメッシュに計算してまとめ、各指標についての図面を作成しここに図示している。なお、具体的なデータの内容や、500mメッシュでの集計結果については文献(1)に詳しい。

ここでの計算には東京大学大型計算機センターの主システム(OS:VOS3, HITAC M-880/M-682H/S-820)を用い、出力は同センターのカラーバーサテックプリンタ(FUJII-ZEROX CE3424)を用いた。

- 2) 「日本図誌体系 関東Ⅰ」(朝倉書店)に収録されている1:30,000地形図(1:20,000あるいは1:25,000地形図を縮小したもの)を1:15,000に拡大した。
- 3) 国土地理院のマイクロフィルムから焼いたもの(原寸1:10,000)を1:15,000に縮小した。
- 4) 地区西側でも、刑務所のすぐ南側の部分は戦災を受けている。現在この地区が密集の度合が強く、また道路もかなり貧弱なのは、戦災を受けた後に計画を立てる間もなくなしきずしに住宅が張り付いてしまった結果であると思われる。
- 5) 国土地理院発行の1:10,000の地図を1:15,000に縮小した。
- 6) ここでは、図形データは道路台帳(1:500)による街区データと土地利用現況調査の建物データ及び公園と住宅地図から課税台帳との照合によって得られた敷地データを用いている。また属性データは、建物、敷地については基本的に課税台帳のデータを用い、一部を土地利用現況調査で補正している。また街区の属性は建物・敷地のデータを足しあげたものを用いている。出力方法は、注1)と同じ方法である。

【参考文献】

- (1) 東京都都市計画局(1988)「東京の土地利用 昭和61年東京都区部」
- (2) 東京都企画審議室計画部(1990)「第三次東京都長期計画」
- (3) 東京都住宅局(1991)「東京都住宅マスタープラン」
- (4) 中野区企画部(1992)「2001年中野ライオン都市をめざして●中野区長期計画」
- (5) 中野区都市計画部(1992)「中野区住宅白書---現状と課題---」

この章では、他に以下の文献を参考にした。

中野区都市環境部(1985)「中野区平和の森公園周辺都市防災不燃化促進計画調査報告書---まちづくりと不燃化に向けて」

中野区(1988)「平和の森公園周辺地区の木造賃貸住宅地区(総合)整備事業の現況調査」

中野区(1991)「平和の森公園周辺地区の地区計画策定調査報告書」

第3章

対象地区における建替の動向