

木造密集市街地におけるまちづくり手法に関する研究 その2

－東京都中野区野方1・2丁目におけるケーススタディー－

日大生産工 川岸 梅 和 日大生産工(院) 大村 敏
日大生産工(院) ○町田 有 司

1. はじめに

本研究は既報^{Ⅲ)}に引き続く、木造密集市街地におけるまちづくり手法に関する一連の研究である。

本稿では、調査対象地区の生活環境の現状を把握し、調査対象地区における居住者の定住意識・建替意識、コミュニティ意識、共用空間（公園、広場、コモンスペース等）に対する意識に関する各々の関係性を、具体的に検証することで、木造密集市街地におけるまちづくりに関する基礎的知見を得ることを目的としている。

2. 調査対象地区の概要（図1）

本稿において調査対象としている地区は既報と同様、中野区野方1・2丁目地区である。

中野区野方1・2丁目は、大正時代中期まで郊外の農村集落であったが、年代の移るなかで人口が増加し、関東大震災後は急激に宅地化が進んだ¹⁾ことで市街化され、木造住宅が密集し、防災上の問題等を抱えている²⁾。

3. 調査・分析方法

まず、調査対象地区の生活環境に関する現状把握を行い、野方1・2丁目と中野区、区部（東京23区）とを比較し、調査対象地区の生活環境の特性を明らかにする。

次に、野方1・2丁目居住者に対するアンケート調査を行い、定住意識・建替意識と建替えを行わない理由、居住理由、近所付き合い、共用空間に対する意識との関係性について整理・分析し、建替えの困難な理由及び居住者のコミュニティ意識の傾向的特性を明確にする。

最後に、以上の調査・分析結果から得られた知見を整理し、今後の木造密集市街地におけるまちづくり手法に関する課題を見出している。



図1 調査対象地区の概要

4. 調査対象地区の生活環境（表1、表2）

建物状況における木造建物棟数密度及び住戸密度に関して、東京都「防災都市づくり推進計画（1997年）」において、木造密集市街地摘出の指標とされている木造住宅密集地域指標と比較すると、野方1・2丁目の木造建物棟数密度は80.4%であり、指標で示されている70.0%より高く、更に、住戸密度は130.6世帯/haであり、指標で示されている55.0世帯/haの約2.4倍となっている。また、建物棟数密度を中野区、区部と比較すると、58.7棟/haと最も高

く、平均敷地規模は中野区、区部に比べ最も小さい132㎡となっており、野方1・2丁目の建て詰まった状況が窺える。また、不燃領域率をみると、中野区、区部と比べ29.5%と最も低い割合となっており、木造住宅密集地域指標と比べても指標で示されている60.0%の約半数となっており、防災上の問題点の一つと言えよう。

野方1・2丁目の建物接道状況をみると、接道不良の建物が64.3%以上を占めており、接道していない建物は約4%存在している。また、平均建築面積をみると、接道不良及び非接道の建物の建築面積は、接道良好な建物と比べ低い値であり、接道条件が悪くなる程建築面積が小さくなっている。加えて、敷地面積においては、接道条件の悪い敷地の建ぺい率が極端に低いとは考えられず、建築面積と同様に接道条件が悪くなる程小さくなることが予想される。

5. 居住者の意識特性

5.1 アンケート調査の概要（表3）

野方1・2丁目の居住者を対象にアンケート調査を実施した。アンケート調査の方法は質問紙留置法とし、アンケート票の配布・回収方法は、調査員の直接訪問による個別訪問・回収により行った。尚、配布世帯数は271世帯であり、有効回答者数は445人（回収率：64.1%）である。配布世帯の抽出方法は、調査対象地区を50m×50mメッシュにより分割し、分割されたメッシュを基に無作為に抽出すると共に、抽出された各メッシュから2世帯を無作為に抽出した。

アンケート回答者と野方1・2丁目の居住者全体の5歳階級別年齢構成について検定を行ったところ有意な差は見られず、アンケート調査の有効回答における統計的精度は確保できていると考えられる。

アンケート調査の内容は、性別・年齢構成などの属性、居住理由、定住意識、建替意識、コミュニティ活動に対する意識等である。

5.2 定住意識（表4、図2）

定住意識の有る居住者と、無い居住者を比較すると、定住意識の有る居住者の方が平均年齢、65歳以上の高齢者の占める割合が共に高く、平均居住年数も長くなっている。また、平均家族構成人数は、全体平均と同様である。

定住意識の無い居住者の現在の住居形態をみると、「1. 一戸建ての家（土地・家とも自分または家族のもの）」の割合が定住意識の有る居住者と比較して約20%低く、「3～6、8、9」の割合が高い。特に「3. 一戸建ての借家」「5. 民間の賃貸マンション（木造・モルタル造以外

表1 野方1・2丁目の建物・敷地状況

	野方1・2丁目	中野区	区部
木造建物棟数密度（%）	80.4	50.1	43.7
住戸密度（世帯/ha）	130.6	112.1	66.5
建物棟数密度（棟/ha）	58.7	40.0	26.8
平均敷地規模（㎡）	132	179	213.9
不燃領域率（%）	29.5	46.6	57.9

表2 野方1・2丁目の建物接道状況

	建物棟数		平均建物棟数		建築面積		平均建築面積
単 位	（棟）	（%）	（棟/街区）	（㎡）	（%）	（㎡）	
接道良好	753	32.2	5.9	68148.7	40.9		90.5
接道不良	1503	64.3	11.8	94194.8	56.5		62.7
非接道	83	3.5	0.7	4325.7	2.6		52.1
合 計	2339	100.0	18.4	166669.2	100.0		205.3

表3 アンケート調査の概要

	世帯主	配偶者	家 族	全 体
配布世帯数（世帯）	271			271
配布人数（人）	268	256	170	694
回収人数（人）	225	150	70	445
回収率（%）	84.0	58.6	41.2	64.1

表4 定住意識及び建替意識からみた回答者の属性

		定住意識有	定住意識無	建替意識有	建替意識無	全 体	
回収率		(人)	280	160	121	258	445
回答数		(%)	62.9	36.0	27.2	58.0	100.0
性 別	男	(%)	49.3	47.5	52.1	48.1	48.3
	女	(%)	49.6	51.9	46.3	51.6	50.8
平均年齢		(歳)	54.9	44.4	55.7	54.7	51.5
高齢者の割合		(%)	35.4	13.8	27.3	31.4	27.2
平均家族構成人数		(人)	3.2	3.2	3.5	3.3	3.2
平均居住年数		(年)	23.3	15.6	24.1	25.1	22.2
平均延床面積		(㎡)	126.2	84.1	153.7	106.6	110.8
平均築年数		(年)	20.0	17.8	26.5	16.7	19.5
平均近所付き合い人数		(人)	7.6	6.7	7.3	8.2	7.3
現在の住居形態	1. 一戸建ての家 （土地・家とも自分または家族のもの）	(%)	83.9	63.8	85.1	87.2	75.7
	2. 一戸建ての家 （土地は借地で家が自分または家族のもの）	(%)	10.4	8.8	12.4	12.4	10.8
	3. 一戸建ての借家	(%)	1.1	8.1	0.0	0.0	3.4
	4. 分譲マンション	(%)	0.4	1.3	0.8	0.4	1.3
	5. 民間の賃貸マンション （木造・モルタル造以外の賃貸アパート）	(%)	1.1	10.6	0.0	0.0	4.9
	6. 民間の木造・モルタル造アパート	(%)	1.8	1.9	0.0	0.0	2.0
	7. 都市再生機構・公団・公社の賃貸住宅	(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	8. 公営住宅など（都営・区営住宅、 区の高齢者アパート、障害者アパート）	(%)	0.7	1.3	0.0	0.0	0.9
	9. 供与住宅（寮、社宅、公務員住宅）	(%)	0.0	1.3	0.0	0.0	0.4
	10. 間借り、住み込み	(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	11. その他	(%)	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0
敷地所有	1. 本人または家族が敷地を所有している	(%)	83.9	63.8	84.3	87.2	76.2
	2. 敷地の所有者も同じ敷地に在住している	(%)	1.4	4.4	1.7	2.7	2.5
	3. 敷地の所有者は他のところに住んでいる	(%)	10.4	26.3	9.1	8.1	16.4
	4. 都市再生機構・公団・公社の所有	(%)	0.7	1.3	0.0	0.0	0.9
	5. その他	(%)	2.5	2.5	2.5	1.6	2.2

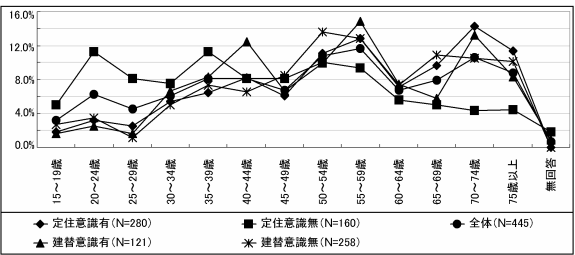


図2 5歳階級別年齢構成

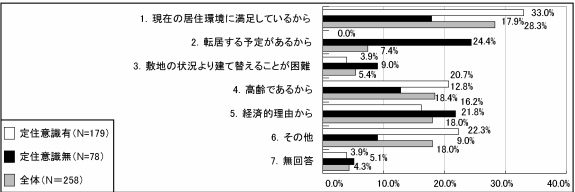


図3 建替えを行わない理由

表5 定住意識と建替意識の相関

建替意識	定住意識		1. ずっと住み続けるつもり		2. 転居する予定である		3. 当分の間転居するつもりはないが、将来移りたい	
	（人）	（%）	（人）	（%）	（人）	（%）	（人）	（%）
1. 建替えるつもりはない	179	47.4	8	2.1	70	18.5		
2. 建替える予定がある	16	4.2	2	0.5	7	1.9		
3. 当分の間建替えるつもりはないが、将来建替えたい	68	18.0	2	0.5	26	6.9		

の賃貸アパート)」の割合に大きな差異がみられ、定住意識の有る居住者に比べ、それぞれ約8倍、約10倍である。

また、敷地所有において、「1. 本人または家族が敷地を所有している」の割合は高く、敷地の所有者は本人または家族以外の割合が低いことが判明した。

5歳階級別年齢構成において、定住意識の有る居住者は、55～59歳、70～74歳、75歳以上と高い年齢層の割合が高く、定住意識の無い居住者は、20～24歳、35～39歳、50～54歳と定住意識の有る居住者と比較して、低い年齢層の割合が高くなっている。

5.3 建替意識（表4、図2）

「1. 一戸建ての家（土地・家とも自分または家族のもの）」「2. 一戸建ての家（土地は借地で家が自分または家族のもの）」「4. 分譲マンション」の住居形態を持家とし、持家に住まう居住者の建替意識について整理すると、建替意識の有る居住者と無い居住者を比較して、平均年齢は建替意識の有る居住者の方が高くなっているが、高齢者の占める割合は、建替意識の有る居住者の方が低く、平均居住年数もやや短くなっている。また、平均家族構成人数では、建替意識の有る居住者は3.5人であり、全体平均を上回っている。

5歳階級別年齢構成において、建替意識の有る居住者と無い居住者では、概ね類似傾向を示しているが、40～44歳では建替意識の有る居住者は無い居住者の約2倍であり、65～69歳では、建替意識の有る居住者は無い居住者の約半数となっている。

全体の約6割を占める建替意識の無い居住者の建替を行わない理由は、「1. 現在の居住環境に満足しているから」が約3割となっている。一方で、「3. 敷地の状況により建替えが困難」「4. 高齢であるから」「5. 経済的理由から」を合わせると、約4割を占めている。

5.4 定住意識と建替意識の相関（表5）

定住意識と建替意識の相関関係について整理すると、定住意識の有無に関わらず、「1. 建替えるつもりはない」の割合が最も多く、「2. 建替える予定がある」「3. 当分の間建替えるつもりはないが、将来建替えたい」を合わせた建替意識の有る居住者の約2倍となっている。

このことから、定住意識の有る居住者は建替えを望む、または定住意識の無い居住者は建替えを望まないといった傾向はみられず、定住意識の有無と建替意識の有無では相関していないことが明らかとなった。

5.5 居住理由（図4）

定住意識の有る居住者においては、「7. 親の代から住んでいるから」が約45%で最も高く、「2. 都市居住の手段として便利だと考えたから（約23%）」「1. 自分の希望する立地条件だから（約13%）」より高い割合となっている。

定住意識の無い居住者においては、「2. 都市居住の手段として便利だと考えたから」「7. 親の代から住んでいるから」（約29%）「1. 自分の希望する立地条件だから」（約21%）となっている。定住意識の有る居住者と無い居住者では、居住理由の割合が異なっている。

建替意識の有る居住者においては、「7. 親の代から住んでいるから」が約46%、「2. 都市居住の手段として便利だと考えたから」が約28%、「1. 自分の希望する立地条件だから」が約16%であるのに対し、建替意識の無い居住者においては、「7. 親の代から住んでいるから」が約42%、「2. 都市居住の手段として便利だと考えたから」が約24%、「1. 自分の希望する立地条件だから」が約13%であり、立地条件、利便性に対する評価が共に低くなっている。

5.6 近所付き合い（表4、図5）

平均近所付き合い人数において、定住意識の有無からみると、定住意識の有る居住者の方が、定住意識の無い居住者より多く、7.6人となっている。また、定住意識の無い居住者は全体平均を下回る6.7人となっている。

建替意識の有無においては、建替意識の無い居住者の方が、建替意識の有る居住者より近所付き合い人数は多くっており、8.2人である。

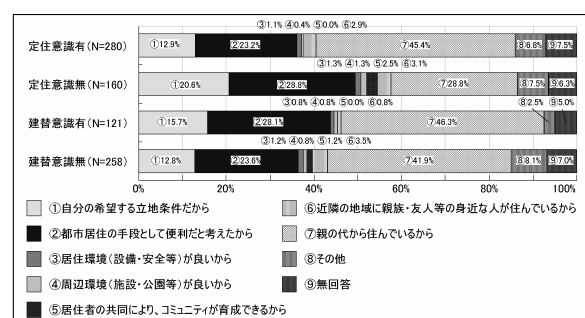


図4 現在の地域に居住する理由

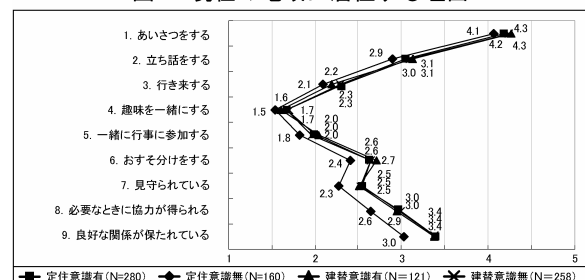


図5 近所付き合い

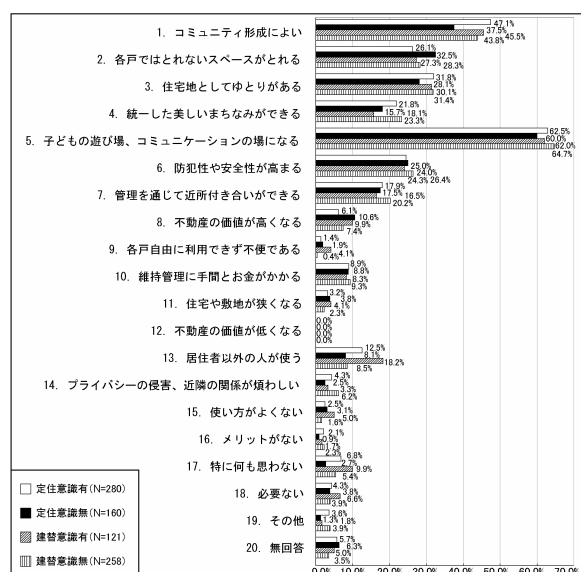


図6 共用空間に対する意識(複数回答)

近所付き合いに関して、5段階評価得点法（「よくある」の評価得点を5点とし、順に「ある」4点、「時々ある」3点、「あまりない」2点、「全くない」を1点とした）によりグラフに整理すると、いずれの属性においても「1. あいさつをする」の評価得点が最も高く、次いで「9. 良好な関係が保たれている」の順であり、それぞれ平均値を上回っている。尚、定住意識の無い居住者の評価得点は、全ての項目において、他の属性より低い値を示し、特に「8. 必要ときに協力が得られる」「9. 良好な関係が保たれている」の評価得点は、定住意識の有る居住者と比較して、評価得点の差異が大きく、低い評価であり、近所付き合いの悪さが窺える。

また、建替意識の有無においては、特に大きな差異はみられず、類似傾向を示している。

5.7 共用空間に対する意識（図6）

地区内の共用空間に対する居住者の意識を整理すると、定住意識・建替意識の有無に関わらず、類似傾向を示しており、「5. 子どもの遊び場、コミュニケーションの場になる」の割合が最も高く、次いで「1. コミュニティ形成によい」となっている。また、これらを含め「3. 住宅地としてゆとりがある」「2. 各戸ではとれないスペースがとれる」「6. 防犯性や安全性が高まる」の項目の占める割合が、相対的に高くなっている。

6. まとめ及び今後の課題

本研究で明らかとなった知見を以下に記す。

1) 個別建替えが困難な理由は「敷地の状況」「年齢的理由」「経済的理由」であり、これらを合計すると建替えを行わない理由の約42%を占

めている。同時に、「現在の居住環境に満足している」為に建替えを行わない居住者も全体の約29%を占めている。従って、建替えが困難な居住者は、建替えに対する問題点を認識していると言え、必ずしも現在の居住環境に満足してはいない状況が現出していると言えよう。

2) 近所付き合いに関して、居住者同士は比較的良好な関係が保たれていると考えているが、「行き来をする」「趣味を一緒にする」「一緒に行事に参加する」等、密接なコミュニティ活動は、殆ど行われていないことが明らかとなった。

3) 共用空間に対する意識において、居住者は、コミュニティ形成への志向、より良好な生活・居住環境形成への志向、地域の防犯性や安全性への志向に関する項目で積極的な評価をしていることが明らかとなった。従って、共用空間を創出することにより、居住者同士のコミュニティの醸成及び生活・居住環境の改善、安全・安心の確保に寄与できると考えられる。

今後、更に詳細な居住者意識の傾向的特性に関する整理・分析に加え、物的条件・社会的条件との関係性について調査し、個別建替えが困難な理由及び居住者層を探究すると共に、共用空間の創出による生活・居住環境を向上し得るまちづくり等について検討し、木造密集市街地の整備・更新に関する計画的 метод論の検討を行うことを課題としている。

謝辞

本研究を進めるにあたり、資料提供にご協力下さった東京都中野区役所の方々、並びにアンケート調査にご協力下さった東京都中野区野方1・2丁目の居住者の方々に厚く御礼申し上げます。

本論文に関連する既発表論文

- I. 大村敏 川岸梅和 木造密集市街地におけるまちづくり手法に関する研究—東京都中野区野方地区を事例として— 日本都市計画学会都市計画報告集 No. 4 pp. 25~28 2005. 8
- II. 大村敏 川岸梅和 木造密集市街地における小規模連鎖型の街区整備に関する研究—東京都中野区野方地区をケーススタディとして— 日本建築学会学術講演梗概集 F-1 分冊 pp. 527~528 2005. 9
- III. 大村敏 川岸梅和 木造密集市街地におけるまちづくり手法に関する研究—東京都中野区野方地区を事例として— 日本大学生産工学部第38回学術講演会建築部会 pp. 277~280 2005. 12
- IV. 大村敏 川岸梅和 北野幸樹 町田有司 木造密集市街地におけるまちづくり手法に関する研究—東京都中野区野方地区居住者の意識特性について— 日本建築学会関東支部第76回研究報告集 II pp. 1~4 2006. 3
- V. 町田有司 川岸梅和 北野幸樹 大村敏 木造密集市街地におけるまちづくり手法に関する研究 その1 東京都中野区野方1・2丁目居住者の意識特性について 日本建築学会学術講演梗概集 F-1 pp. 679~680 2006. 9

注

- 1) 中野区ホームページ 『なかのアメニティガイド 野方地域』『野方町役場の跡』より引用
(<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/024/99/chousei/nag011.html#matiyakuba>)
- 2) 中野区都市計画マスタープラン —中野のまちをともにつくる— 2000年3月 p. 136より引用

参考文献

- (1) 黒崎幸二 大熊喜昌 村山浩和 リ・らいふ研究所編著 密集市街地のまちづくり まちの明日を再編する 学芸出版 2002年10月
- (2) 齋藤広子 中城康彦著 コモンでつくる住まい・まち・ひと 住環境デザインとマネジメントの鍵 彰国社 2004年5月
- (4) 第45回 中野区統計書 中野区 2004年
- (5) 2004 中野区政世論調査 中野区 2004年1月