

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4

－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(院) 大村 敏
日大生産工 川岸 梅和

1. はじめに

近年、木造密集市街地においては、地区全体の適正な方向性を踏まえつつ、個別建替えや共同建替えを主とした市街地更新としての改善型まちづくりが求められている。その要因として、社会的状況や経済的理由等の個人的状況が挙げられ、大規模な住宅地の改造・更新は困難となってきた。

木造密集市街地における改善型のまちづくりのあり方に関する既往研究の中で、居住者の意識に視座をおいたものとして、①洪の狭小戸建て・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⁽²⁾、②佐藤・井沢等の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⁽³⁾、③真野、武田等の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⁽⁴⁾、④小林、高見沢などの密集住宅地における建替え動向と協調建替え概念の検討⁽⁵⁾、⑤室崎の内発的な整備の可能性⁽⁶⁾等が挙げられる。

既往研究においては、居住者の意識特性を調査し、「住居の住み替えと共同・協調建替え」「近隣コミュニティが外部空間に与える影響」といった観点で、物理的な建替え、住み替え等の方策に関する研究はみられるが、居住者の定住意識、建替え意識、コミュニティ活動等の関係的側面から建替え・住み替え方策等の研究はみられず、本研究の独自性はこの点にあると言えよう。

本研究においては、居住者のアンケート調査に基づき定住意識・建替え意識・コミュニティ活動への評価等の相互の関係性から、個別建替え・共

同建替えの可能性について、野方1・2丁目を研究対象地区として探ることを目的としている。

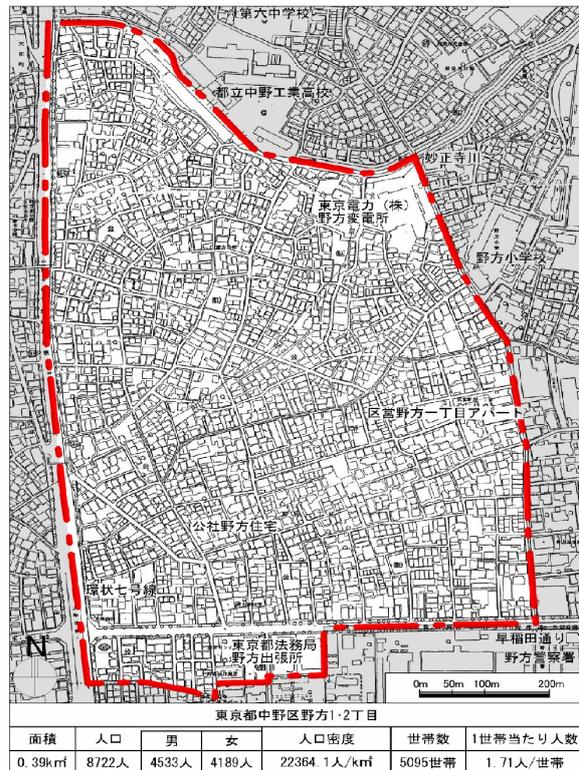


図1 調査対象地区の概要

表1 建物状況⁽⁹⁾

	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
建ぺい率 (%)	59.1	53.3	50.3
容積率 (%)	127.3	138.9	156.3

2. 調査・研究対象地区 (図1、表1)

本研究では、東京都「防災都市づくり推進計画 (1997年)」において「整備地域」に指定され、また国土交通省より「地震時において大規模な火災の可能性があり、重点的に改善すべき密集市街地 (重点密集市街地)」に指定されている典型的な木造密集市街地である中野区野方1・2丁目地区を対象地区として選定した。

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、関東大震災を境に人口流入が増加し、戦後の高度成長期にスプロール化して、市街地が形成された。

対象地区は敷地が狭小で、建物が密集しているといえる。また、不燃領域率は29.5%と木造密集地域の指標で示されている60%を大きく下回り、防災上の危険性が高いと言えよう。

3. アンケート調査の概要 (表2)

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。調査期間は平成18年1月～2月である。アンケート調査の方法は質問紙留置法とし、調査員の直接戸別訪問によるアンケート票の配布・回収を行った。

配布世帯は、調査対象地区を50m×50mメッシュにより分割し、分割された各メッシュから2世帯を無作為に抽出した。アンケート調査の内容は、性別・年齢構成などの属性、定住意識、建替え意識、近所付き合い、コミュニティ活動に対する評価等である。

配布数は694人(271世帯)であり、有効回答者数は445人、回収率64.1%である。

4. 定住意識、建替え意識、コミュニティ活動への評価

4.1 定住意識 (表3)

「1. ずっと住み続けるつもり」を定住意識の有る居住者、「2. 転居する予定である」及び「3. 当分の間転居するつもりはないが、将来移りたい」を定住意識の無い居住者として整理すると、定住意識の有る居住者が62.9%と過半数を占め、定住意識は高いと考えられる。

表2 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	
性別	男	(%)	84.0	1.0	41.0	48.3
	女	(%)	16.0	98.0	58.0	50.8
平均年齢	(歳)	54.3	54.1	36.3	51.5	

表3 定住意識及び建替え意識による回答者の概要

		定住意識有	定住意識無	建替え意識有	建替え意識無	
回答数	(人)	280	160	121	258	
回答率	(%)	62.9	36.0	27.2	58.0	
性別	男	(%)	49.3	47.5	52.1	48.1
	女	(%)	49.6	51.9	46.3	51.6
平均年齢	(歳)	54.9	44.4	55.7	54.7	
高齢者の割合	(%)	35.4	13.8	27.3	31.4	
平均居住年数	(年)	23.3	15.6	24.1	25.1	
平均延床面積	(㎡)	126.2	84.1	153.7	106.6	
平均築年数	(年)	20.0	17.8	26.5	16.7	
平均近所付き合い人数	(人)	7.6	6.7	7.3	8.2	

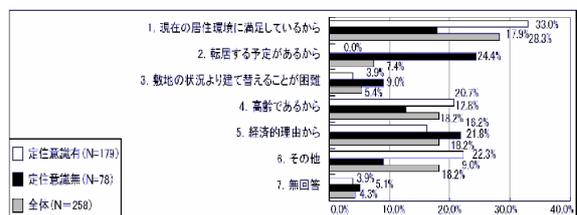


図2 建替えをしない理由

4.2 建替え意識 (表3)

住居形態が持家(「一戸建ての家」「分譲マンション」)である居住者の建替え意識について、「1. 建替えるつもりはない」を建替え意識の無い居住者、「2. 建替える予定がある」及び「3. 当分の間建替えるつもりはないが、将来建替えたい」を建替え意識の有る居住者として整理すると、定住意識の有無に関わらず、建替え意識の無い居住者の割合が高く58.0%である。

4.3 建替えをしない理由 (図2)

建替え意識の無い居住者における建替えをしない理由を、「1. 現在の居住環境に満足しているから」を肯定的理由、「3. 敷地の状況により建替えることが困難」「4. 高齢であるから」「5. 経済的理由から」を建替えが困難な否定的理由とし、「2. 転居する予定があるから」を、転居予定として3つに分類する。建替え意識の無い居住者全体においては、否定的理由が41.8%を占め、肯定的理由(28.3%)、転居予定(7.4%)を上回っている。尚、「6. その他」の内訳としては、建替えまたはリフォームを行ってから時間を経っていないという回答が多い。

5. 居住者の意識特性と個別建替えの可能性について

5.1 建替え意識から見た個別建替えの可能性について

個別建替えの可能な自力更新力の有無について、建替え意識および建替えをしない理由を基に検討を行う。

(1) 建替え意識のある居住者 (表3、表4)

建替え意識のある居住者(121人)は、平均延床面積は大きく(153.7㎡、建替え意識無しの約1.5倍)、平均築年数も長い(26.5年、建替え意識無しの約1.6倍)。また、住み替えてみたい住居形態としては、一戸建てを望む比率が建替え意識の無い居住者と比較して高い。これらのことから、建替え意識のある居住者の多くは比較的居住環境に恵まれており、自力更新力のある個別建替え可能な居住者であると言える。

(2) 建替えをしない理由が肯定的理由 (表5、表6)

建替えをしない理由が「現在の居住環境に満足」している居住者は建替え意識の無い居住者の28.3%で、平均築年数が11.7年と比較的短く(全体19.5年)、平均居住年数(19.9年)も全体(22.2年)よりやや短い。従って、建替えをしない理由が肯定的理由の居住者は、比較的最近建替えを行った居住者が多く、これらは既に自力更新が行われた居住者であると言える。

(3) 建替えをしない理由が否定的理由 (表5、表6)

建替えをしない理由が「敷地の状況より建替えが困難」「高齢である」「経済的理由」といった否定的理由から建替えが困難な居住者は、建替え意識の無い居住者の41.8%、持家居住者全体の28.5%を占めている。これらの居住者は、平均年齢が高く(60.1歳、全体は51.5歳)、高齢者(65歳以上)が多く(49.1%、全体は27.2%)、平均居住年数が長い(28.9年、全体は22.2年)。また、住居の平均延床面積が狭く(99.5㎡、全体は110.8㎡)、定住意識(67.6%)、コミュニティ活動への評価(42.6%)が比較的高い。これらの居住者は本来建替えを行いたい、敷地の状況や経済的理由等から個別建替え(自力更新)が困難な居住者である。従って、本地区においては、これらの個別建替えの可能性の低い敷地居住者が取り残され、高齢化が進行しつつあると言える。

表4 定住意識・建替え意識の有無とコミュニティ活動

定住意識・建替え意識 コミュニティ活動への評価	定住意識有		定住意識無		建替え意識有		建替え意識無		全体	
	積極	消極	積極	消極	積極	消極	積極	消極		
回答数 (人)	108.0	86.0	46.0	48.0	40.0	30.0	102.0	82.0	443.0	
平均年齢 (年)	58.0	50.9	43.2	40.9	57.1	49.4	55.5	50.2	51.5	
高齢者の割合 (%)	44.4	21.2	10.9	12.6	40.0	23.3	35.2	17.7	27.2	
平均居住年数 (年)	26.7	27.0	14.4	15.6	24.3	26.3	25.6	24.6	22.2	
平均築年数 (年)	19.8	20.5	16.3	19.5	23.1	30.7	17.5	16.1	19.5	
平均延床面積 (㎡)	108.8	105.7	85.4	82.4	97.3	100.5	103.2	112.3	110.8	
平均家族構成人数 (人)	2.7	3.3	3.0	3.1	3.2	3.5	3.1	3.4	3.2	
平均近所付き合い人数 (人)	9.0	5.0	11.1	3.1	8.9	5.9	10.8	4.1	7.3	
現在の居住に住まう理由	1. 自分の希望する立地条件だから (%)	18.5	12.1	32.8	22.9	20.0	3.3	21.6	14.5	16.9
	2. 都市居住の手段としての利便性が良いから (%)	24.1	12.1	28.3	16.7	32.5	16.7	22.5	12.9	20.2
	3. 居住環境(設備・衛生・安全等)が良いから (%)	1.9	1.5	0.0	2.1	2.5	3.3	1.0	1.6	2.2
	4. 前住居より面積が広いから (%)	0.9	6.1	2.2	8.3	0.0	6.7	2.0	4.8	4.3
	5. 居住者の共同により、コミュニティが養成できるから (%)	0.0	0.0	2.2	6.3	0.0	0.0	0.0	4.8	0.9
	6. 親の代から住んでいるから (%)	40.7	57.6	21.7	25.0	35.0	56.7	39.2	46.8	38.4
方建替	a. 個別建替え (%)	82.1	85.0	50.0	80.0	72.5	83.3	0.0	0.0	81.1
	b. 共同建替え (%)	0.0	0.0	0.0	10.0	0.0	3.3	0.0	0.0	0.8
	c. 転居建替え (%)	3.6	5.0	25.0	10.0	10.0	6.7	0.0	0.0	6.5
建替えない理由	1. 現在の居住環境に満足しているから (%)	23.4	43.9	12.5	28.6	0.0	0.0	20.6	38.7	29.3
	2. 転居する予定があるから (%)	0.0	0.0	20.8	42.9	0.0	0.0	4.9	14.5	7.4
	3. 敷地の状況より建替えることが困難 (%)	3.9	9.8	16.7	0.0	0.0	0.0	6.9	6.5	5.4
	4. 高齢であるから (%)	23.4	12.2	8.3	14.3	0.0	0.0	19.6	12.9	18.2
	5. 経済的理由から (%)	16.9	12.2	20.8	14.3	0.0	0.0	18.6	12.9	18.2
住み替えてみたい住居形態	1. 一戸建ての家 (土地・家とも自分または家族のもの) (%)	61.0	68.3	52.6	55.9	85.0	90.0	49.2	54.8	59.7
	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) (%)	2.9	4.8	0.0	0.0	2.5	3.3	1.9	3.2	2.0
	3. 一戸建ての借家 (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	4. 分譲マンション (%)	8.6	9.5	23.7	26.5	2.5	6.7	19.8	21.0	13.9
	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) (%)	1.0	0.0	0.0	2.9	2.5	0.0	4.4	1.6	0.5
	6. 民間の木造・モルタル造アパート (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	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	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) (%)	0.0	0.0	0.0	7.9	2.9	0.0	0.0	1.9	1.6
	9. 船宅住宅(寮、社宅、公務員住宅) (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	10. 間借り、住み込み (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

表5 建替えをしない居住者の理由別特性

建替えを行わない理由	現在の居住環境に満足		転居予定		建替えが困難(敷地の状況・高齢・経済的理由)		全体		
	73	283	19	74	108	418	238	100	
平均年齢 (年)	49.1		49.4		60.1		54.7		
高齢者の割合 (%)	16.5		*49.0		*49.1		27.3		
平均居住年数 (年)	19.9		16.8		23.9		25.1		
平均築年数 (年)	11.7		19.9		22.2		16.7		
平均延床面積 (㎡)	103.1		107.4		99.5		103.6		
平均近所付き合い人数 (人)	11.3		6.8		7.2		8.2		
定住意識	有 (人%)	39	80.8	0	0.0	73	67.6	179	69.4
	無 (人%)	14	19.2	19	100.0	34	31.5	78	30.2
コミュニティ活動への評価	積極 (人%)	21	28.8	5	26.4	46	42.6	102	39.5
	消極 (人%)	24	32.9	9	47.4	20	18.5	62	24.0
転居理由	1. 仕事の関係 (%)	1	7.1	3	15.8	3	8.8	8	10.3
	2. 現在の住居に不満 (%)	0	0.0	4	21.1	9	26.5	13	16.7
	3. 家族の事情 (%)	0	0.0	2	10.5	6	7.6	9	11.5
	4. 親戚の近くに住んでいるから (%)	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	5. 現在の住居の周辺環境に不満 (%)	8	57.1	8	42.1	11	32.4	28	35.9
	6. 経済的理由から (%)	0	0.0	0	0.0	2	5.9	2	2.6
	7. その他 (%)	5	35.7	2	10.5	3	8.8	18	23.0
	8. 無回答 (%)	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

※はど検定により5%で有意差が認められる

(4) 建替えをしない理由が転居予定の居住者 (表5、表6)

転居予定を理由にしている居住者は、持家居住者全体の5.0%と比較的少ない。これらの居住者は高齢者の割合が少なく(5.0%、全体は27.2%)、コミュニティ活動への評価は低い(47.4%、全体は24.3%)。転居理由としては「周辺環境に不満」「住居に不満」「仕事の関係」の順に多い。従って、建替え等が困難であり、かつ地域への執着も薄いため転出するものと考えられる。

表6 定住意識・コミュニティ意識と建替えを行わない理由別特性

定住意識	有				無				計	
	積極	消極	他	小計	積極	消極	他	小計		
コミュニティ意識	28	20	36	84	12	10	16	38	122	
建替意識 有	26.7	32.8	37.1	31.9	33.3	32.3	32.6	32.8	32.2	
(建替え意識なし理由)	肯定的理由	18	18	23	59	3	6	5	14	73
		17.1	29.5	23.7	22.4	8.3	19.4	10.2	12.1	19.3
	転居予定	0	0	0	0	5	9	5	19	19
		0	0	0	0	13.9	29.0	10.2	16.4	5.0
	敷地	3	4	0	7	4	0	3	7	14
		2.9	6.6	0	2.7	11.1	0	6.1	6.0	3.7
	高齡	18	5	14	37	2	3	5	10	47
		17.1	8.2	14.4	14.1	5.6	9.7	10.2	8.6	12.4
	経済	13	5	1	29	5	3	9	17	46
		12.4	8.2	11.4	11.0	13.9	9.7	18.4	14.7	12.1
	小計	34	14	25	73	11	6	17	34	107
		32.4	23.0	25.8	27.8	30.6	19.4	34.7	29.3	28.2
	その他	25	9	13	47	5	0	6	11	58
		23.8	14.8	13.4	17.9	13.9	0	12.2	9.5	15.3
小計	77	41	61	179	24	21	33	78	257	
	73.3	67.2	62.9	68.0	66.7	67.8	67.3	67.2	67.8	
計	105	61	97	263	36	31	49	116	379	
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

上段:回答者数(人)、下段:比率(%)
※はχ検定により5%で有意差が認められる

5.2 コミュニティ活動への評価が高い居住者の建替え意識

定住意識とコミュニティ活動への評価について見ると、定住意識が有りコミュニティ活動への評価が高い居住者(表4)は平均年齢が高く(58.0歳)、「建替えをしない理由」の否定的理由が多く(44.2%)、転居予定は無く、肯定的理由は比較的少ない(23.4%)。また、親の代から住んでいる人が比較的多く(40.7%)、平均居住年数もやや長い(26.7年)。

定住意識は無いがコミュニティ活動への評価が高い居住者は、平均年齢は比較的若く(43.2才)、平均近所付き合い人数は11.1人と多い(表4)。「建替えをしない理由」において肯定的理由が低く(12.5%)、否定的理由が高く(45.8%)、特に敷地の状況から建替えが困難と考えている割合が多い(16.7%) (表5)。これらのことから、比較的年齢が若く、地域への執着は高いが、敷地の状況や経済的理由から個別建替えは困難であると認識している。更に、これらの居住者のうち建替え意識の有る居住者では、25%の協調建替え希望者がおり、「住み替えてみたい居住形態(表4)」として現在の住居と比較すると一戸建てが少なく(52.6%)、分譲マンション・公営住宅等が多い(31.6%)。

6. まとめ

本研究においては、居住者のアンケート調査に基づき、個別建替え・共同建替えの可能性について検討を行った。本研究より得られた知見を以下に示す。

建替え意識のある居住者及び建替えをしない理由が肯定的理由の居住者が約5割強の割合であり、これらの居住者は個別建替えの可能な自力更新力のあるものと考えられる。また、建替えをしない理由が肯定的理由の居住者と転居予定の居住者は自力更新力のないものと考えられる。このうち建替えをしない否定的理由の居住者は約3割を占めており、主な理由として、経済的理由、高齡、敷地条件が挙げられる。これらの居住者は平均年齢及び定住意識・コミュニティ意識が高く、本来建替えを行いたいが、高齡、経済的状況や敷地の状況等から自力更新力がないと言えよう。更に、定住意識は無いがコミュニティ活動への評価が高い居住者は、比較的年齢が若く、居住条件や建替え条件が悪いため転居せざるを得ない状況を呈するため、これらの居住者のコミュニティ活動への評価の高さを生かした共同・協調建替え等を行うことが、敷地条件、敷地環境の改善を図り、住み続けられるために有効であると考えられる。

参考文献

- 黒崎羊二 大熊喜昌 村山浩和 り・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、2002.10
- 洪正徳 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 No.431、pp.95~105、1989.7
- 佐藤圭二 井沢知且 市岡佳子 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No.401、 pp.65~77、1989.7
- 真野洋介 武田友佑 小林愛佳 佐藤滋 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 一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 一 日本都市計画学会都市計画論文集 38-3、pp.37~42、2003.10
- 小林由佳 高見沢邦郎 饗庭伸 密集市街地における建て替え動向と協調建て替え概念の検討 一 墨田区京島地区での考察を中心に 一 日本都市計画学会都市計画論文集 38-1、pp.13~24、2003.4
- 宮崎益輝 内発的な木造密集市街地の整備にむけて都市住宅学 42、pp.27~32、2003.7
- 佐藤滋編著 街づくりの科学 鹿兒島出版会 1999.9
- 防災都市作り推進計画 東京都 1997.3
- 第45回 中野区統計書 中野区 2005.3
- 中野区住宅マスタープラン 中野区 2001.10
- 中野区の人口と世帯 中野区 2002.12