

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～

日大生産工(院) ○大村 敏
日大生産工 川岸梅和

1. はじめに

本稿は、大都市木造密集市街地において、居住者が豊かな生活を送り、コミュニティを維持向上しうるまちづくり手法としての、小規模連鎖型による計画的な方法論について、野方地区(野方1～3丁目)を対象事例として検討することを目的としている。

2. 研究対象地区

対象地区である野方地区は、東京都「防災都市づくり推進計画」(2000年3月)における「整備地域」(図-1)として、また、国土交通省により「重点密集市街地」(2003年7月)として指定され、大都市の典型的な木造密集市街地と考えられる。

また、現在まで何らかの整備がほとんど行なわれておらず、行政としてまちづくりの支援策が課題となっている地区であることから対象事例として設定した。

3. 野方地区の現況と問題点

(1) 歴史的特性と問題点

本地区は大正時代中期までは畑地の中に集落が点在する郊外の農村集落であった(図-2)。関東大震災を境に、下町などからの流入により人口が増加し、さらに戦後の高度成長期には妙正寺川沿い等に残されていた農地にもスプロール的に市街地が形成されていった。その後、東京オリンピックに合わせて周辺の幹線道路が整備され、ほぼ現在の市街地が形成された。

しかし、旧来からの農道や生活道路を生かしたかたちで建設が進んだため道路幅員が狭く、行き止まり道路やクランク状道路の多い市街地となっている。

(2) 居住環境の特性と問題点

本地区は、無秩序に敷地が細分化されてきたため、戸数密度は約55戸/haと建て詰まり、そのほとんどは2階建の防火木造であり、共同住宅も多い。このため建物の延焼の危険性が高いと言えよう。

また、6m以上の道路が少なく、4m未満の道路延長が64%を占めている。このため、地区内はほぼ全域が消火活動や避難の困難区域となっている。

一方、地区内に公園・緑地は少なく(4カ所、計2,820㎡、地区面積の約0.6%)、地区のうるおいと豊かな環境および防災に寄与する緑が不足している。

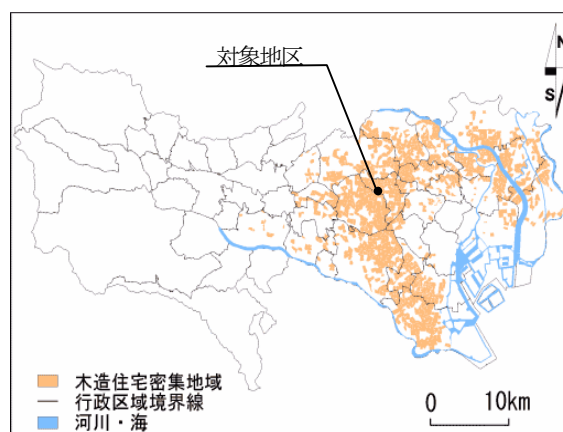


図-1 対象地区位置図¹⁾

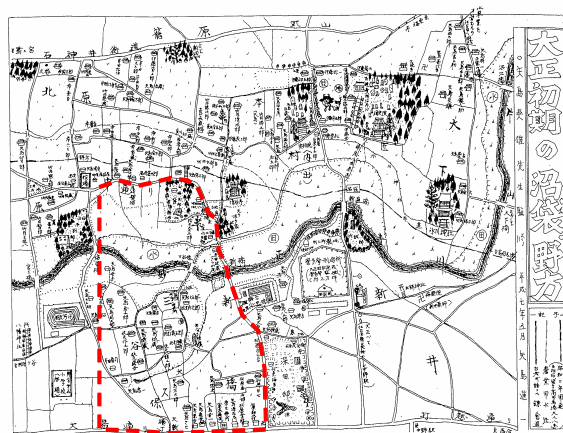


図-2 大正初期の沼袋・野方²⁾

表-1 人口に関連する各指標³⁾

	面積 (km ²)	人口 (人)	男 (人)	女 (人)	女100人につき男	人口密度 (人/ha)	世帯数 (世帯)	一世帯当り人口 (人/世帯)
対象地区 (野方1～3丁目)	0.51	11,295	5,847	5,448	107.3	221	6,499	1.74
中野区	15.59	298,017	148,288	149,729	99.0	191	168,200	1.77

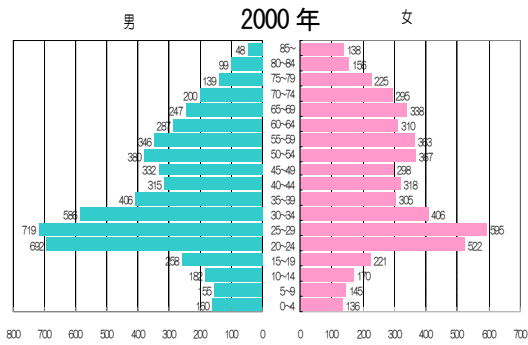


図-3 男女別年齢階層別人口(2000年)⁴⁾

表-2 定住意向と住み続ける理由・転出する理由⁵⁾

設問		野方地区 (%)	中野区 (%)
定住意向	ずっと住み続ける	33.1	32.6
	今のところは住み続ける	46.0	47.6
	いずれ転出する	8.6	8.6
	近いうちに転出する	1.4	1.6
	わからない・無回答	10.8	9.7
(複数回答可) 住み続ける理由	自分の家(土地)がある	60.9	58.0
	親族等が近く(一緒)に居る	20.0	17.7
	通勤・通学に便利	43.6	43.3
	買い物に便利	38.2	35.0
	子育てがしやすい	0.9	1.8
	土地になじみ・愛着がある	22.7	28.7
	地域の人間関係が良い	7.3	13.0
	周囲の環境が良い	10.0	18.0
	住宅に満足している	7.3	13.0

(3) 居住者の特性と問題点

本地区の人口密度は 221 人/ha と中野区全体(191 人/ha)と比べ高く、一世帯当たり人口は 1.74 人/世帯とやや低い(中野区 1.77 人/世帯)。男女別人口(女性 100 人に対する男性の人数)では 107.3 人(中野区 99.0)と男性が多い。(表-1)

男女別各 5 歳階級別の社会増減の傾向は、男女とも 20~24 才で 5 年間に約 500 人(男)、300 人(女)それぞれ増加し、30~39 才で約 500 人(男)、300 人(女)それぞれ減少している。(図-3)

(4) 住民意向調査による居住者の特性と問題点

中野区では毎年「区政世論調査」を実施しており、この調査結果(2004 年 7 月調査/中野区全体の有効回答数 N=869)から対象地区を含む野方・大和地域(N=110)の特性と問題点を整理する。(表-2)

居住者の定住意識は強く「ずっと」・「今のところ」を合わせると 79.1%が定住意識があり、住み続ける理由では「自分の家(土地)がある」「通勤・通学に便利」「買物に便利」が上位を占めている。

一方、中野区全体と比較すると、「人間関係が良い」「環境が良い」や「住宅に満足している」人は少なく、地域のコミュニティや環境、住宅には魅力が少なく、問題があることを示している。また、「子育てがしやすい」人はほとんどなく、教育環境は問題が多いと想定される。

4. 対象地区のまちづくりの課題

上記の特性と問題点等から、本地区では、以下の課題が相互に関連し合っている。

(1) 子育て世代の流出と居住者の少子高齢化

対象地区は交通・買物等の利便性はよいが、みどりの豊かさや子育て環境が劣悪のため、単身者が増加し、子育て世代の流出や少子高齢化が進んでいる。(年少人口率 8.5%(都区部 11.2%)、高齢者率 18.1%(都区部 18.0%))

(2) さらなる敷地の細分化と建物の老朽化

土地の一部売却や、遺産相続等による細分化が進行している。例えば 50 坪の土地が 16~17 坪×3 宅地に切り売りされている。また、個別建替えの困難な建物が残され、老朽化が進んでいる。(例：接道出来ない、建ぺい・容積率が不足、高齢化し建替えが困難など)

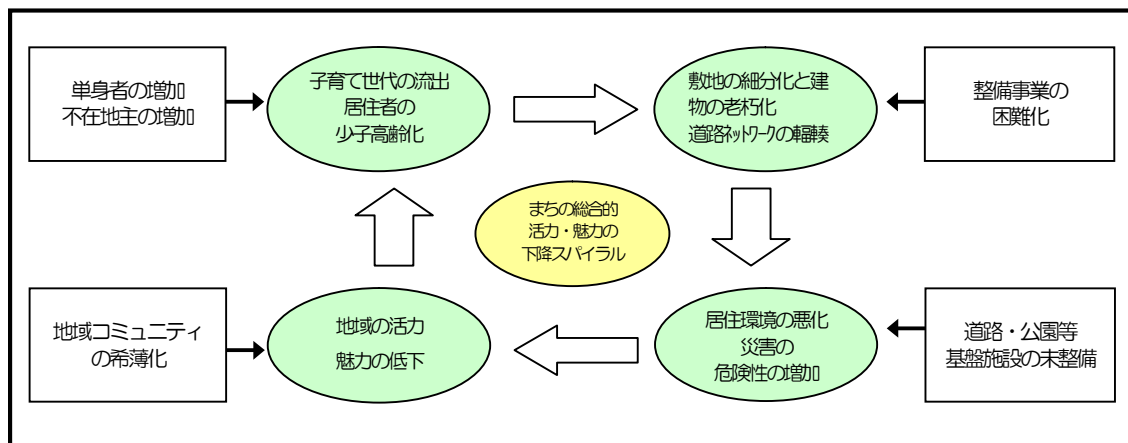


図-4 対象地区のまちづくりの課題

(3) 居住環境の悪化、災害危険性の増加

地価が高く（第1種低層住居専用地域 390～570 千円/㎡）、共同化・立体化等の事業による増進が見込めず、道路、公園等の基盤施設が未整備（前掲 3. (2)）で、道路ネットワークが複雑化している。このため居住環境が悪化し、防災上の危険性が增大している。

(4) 地域の活力・魅力の低下

単身者が多く（世帯当り人員 1.74 人/世帯（都区部 2.01 人/世帯）（表-1）、住民間のつながりが希薄でコミュニティの形成が困難であり、居住環境の悪化も伴ってまちの活力・魅力が低下している。

5. 木造密集市街地におけるまちづくりの方向性

(1) これまでのまちづくりの動向

木造密集市街地におけるまちづくりの動向については、①ある程度大規模に再開発的な共同化等を行う方法（墨田区白髭地区、広島市段原地区等）②大規模空地等を活用して、共同化による整備を併用した方法（江戸川区瑞江駅北部地区等）③地区全体の目標を示しつつ、小規模で多様な改善型事業を重ねていく方法（神戸市真野地区、世田谷区太子堂地区等）に大きく分類出来る。

(2) 木造密集市街地（野方地区）の整備の方向性

野方地区においては、前記の「居住者の少子高齢化→敷地の細分化・建物の老朽化→居住環境の悪化・災害危険性の増加→地域活力・魅力の低下」という下降スパイラルを解消していくことがまちづくりの課題と言えよう。

行政の財政力の低下、住民意向の多様化等が進行している現在、本地区においては、1人1人の生活の質の向上とコミュニティの維持向上により、地区に住み続けることができることを目指すべきと思われる。

そのためには、既存のまちづくりの動向をふまえ、外的要因ではなく、住民の内発的なライフステージの変化や建替え等の契機を捉えて、魅力ある住宅地の形成を目指し、経済的メリットの十分ある形での環境改善を持続的に行っていくことが、下降スパイラルから上昇スパイラルへ転じる要因と考えられる。

6. 街区レベルの魅力あるまちづくりの提案

野方地区において、街区レベルのまちづくりとして以下の3点を提案し、実現化を図っていく。

(1) ライフステージにあわせた協調建替え

野方地区においては、前記「居住者の特性と問題点」でも明らかのように 20～40 才代の一時的居住者がおり、これらの居住者が子育て世代となった時の定住化が課題となっている。

従って、特にこの世代の人々が定住可能なシステムが求められる。そのために街区レベル等を単位としてライフステージに合わせた、小規模連鎖型の協調建替え手法が考えられる。（図-5参照）

また、住民のライフステージに合わせた小規模連鎖型の協調建替えのシステムを整理する（図-6参照）。

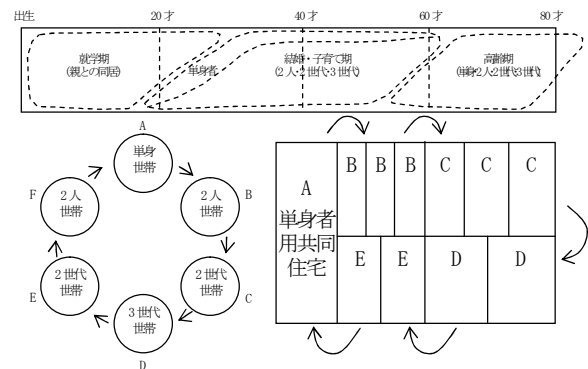


図-5 ライフステージに合わせた協調建替えのイメージ



図-6 協調建替えのプロセス

(2) 公共と民間の中間の新たなセクター（領域）の育成によるコミュニティの再生
 現行制度では公共施設（用地）と民間施設（用地）

の境界ははっきりとしており、それぞれ役割分担して整備や管理がなされている。野方地区のような密集市街地には4m未満の私道、活用しにくい空地等がある。

近年の行政の財政事情や住民の公共意識の高まりに対応して、これらの中間的領域を積極的に育成強化すると共に、新たなコントロール主体による計画的整備を提案する。この新たな中間領域の育成により、街区・地区レベルでの有機的なオープンスペースの創出を図り、コミュニティの再生に寄与することができる。

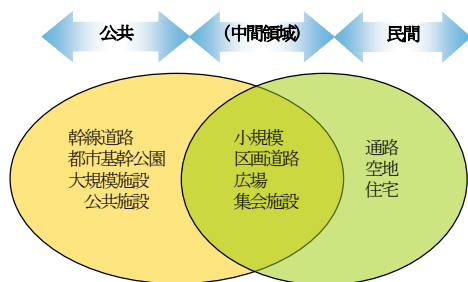


図-7 中間領域の育成

(3) 実現に向けた管理運営組織の確立 (実現のためのスキーム)

まちづくり事業を地域で実践し、公共と民間による中間領域を管理運営するために、まちづくりCCO(Community Control Organization)の確立を提案する。

これにより各種まちづくり事業(道路・公園等の整備、コミュニティ施設等の整備、協同協調建替え、地域文化活動等)と共に、そのためのコミュニティファンド(資金援助・地域通貨等)の管理・運営を行う。

7. まとめ

環境・景観・アメニティの悪化が経済成長に伴う便益を上まわりつつある現在、環境・景観・アメニティを伴った魅力的な空間を重要な経済的ストックとして内部目的化し、その形成に努める必要がある。



図-9 イメージスケッチ

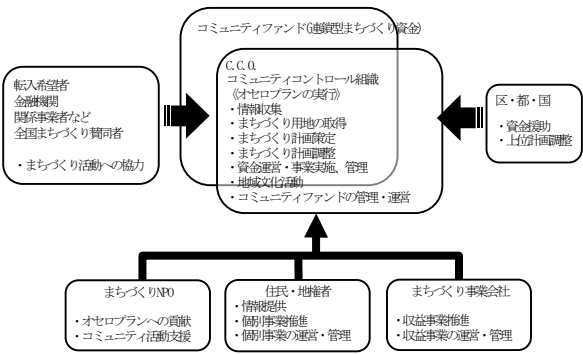


図-8 コミュニティコントロール組織

魅力的な空間の形成により、直接的には人々に感動・癒し・活力といった快い感情を与え、更に地域全体としては良い環境や活力を生み出さう。また、良好なコミュニティの維持・形成が、美しい街並みの形成の上でも、住民の人間形成の上でも重要であり、これらに基づく上昇の循環サイクルによって魅力ある住宅地を保ち続けることが可能といえよう。

中野区担当課とはこれまでも定期的に報告・意見交換等を行ってきたが、今後、関係課や、地元等との意見交換を行い、具体的実現を図って行きたいと考えている。

今後は、協調建替えの手法を具体的に実践すると共に、計画的な方法論を確立するために中間領域の法的な位置づけの明確化等について更なる検討を行っていくことを課題としている。

参考文献

- 「防災都市づくり推進計画」東京都都市整備局ホームページより
- 「実相院と沼袋、野方、豊玉の歴史」矢島英雄著、宗教法人実相院発行
- 中野区住民基本台帳(2005年1月1日)
- 国勢調査(2000年)
- 中野区(2005年)「2004年中野区区政世論調査」PP153~158

※本稿は、日本建築学会主催の「緑地や公共空間を創出する建築の原型」をテーマとする設計競技作品「Othello Plan」(佳作入選)(平成17年1月)を基にしている。

図-10 モデル街区イメージパース