

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3

ー東京都中野区野方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
日大生産工(院) 町田有司

1. はじめに

前稿(その2)に引き続き、本稿では木造密集市街地のまちづくりを進める中で、個別建替えの困難な敷地が、街区の中にどのように存在するのかを把握する為、建替えの困難な状況を定量的(接道状況・敷地状況・建物状況)及び定性的(アンケート調査による居住者の意識)に整理し、共同化・協調化し得る接道条件、敷地条件、建物条件について明確すると共に、個別建替えに対して、共同・協調建替え¹⁾を行うことによる経済的有効性、生活・居住環境の改善及び防災機能の向上の可能性について検討し、今後の木造密集市街地におけるまちづくりについての課題を見出すことを目的としている。

2. 調査対象地区の概要

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

3. 調査・分析方法

先ず、前稿で行ったアンケート調査及び接道状況、敷地状況、建物状況から、個別建替えが困難であると考えられる敷地を含む街区を、建替え検討のケーススタディ街区として設定し、個別建替えを行った場合の道路拡幅による敷地面積・延床面積の増減について検討する。

次に、個別建替えの困難な敷地における共同・協調建替えの検討を行い、今後どのような敷地が共同化・協調化し得るかの条件を整理し、共同・協調建替えによる空間的・経済的有効性についての検証を行う。

最後に、居住者の意識特性による調査対象地区の共同・協調建替えの経済的有効性、生活・居住環境の改善及び防災機能の向上の可能性について考察することで、今後の木造密集市街地

における街区整備及びまちづくり手法の課題を見出している。

4. ケーススタディ街区の設定

以下の条件の基に、前稿のアンケート調査で明らかとなった建替えを行わない居住者を最も多く含み、接道条件や敷地面積等から、個別建替えが困難と考えられる敷地を含む街区をケーススタディ街区として設定した。

- ①接道条件については、非接道敷地、行き止まり道路(敷地延長又は見なし道路)、4.0m未満の道路が存在する街区
- ②前稿のアンケート調査の建替えを行わない理由において、「敷地の状況」「年齢的理由」「経済的理由」によって、個別建替えについての問題意識を持つ居住者の存在する街区
尚、ケーススタディ街区の現況については、図1の通りである。

5. 個別建替え検討

接道条件、敷地条件、建物条件等の定量的条件による個別建替えにおける問題点の検討を行う。

- ①接道条件により、非接道敷地と角地を抽出する。
- ②個別建替えを法定建ぺい率を遵守し、総2階建てとして行った際に、前面道路の道路中心線から2mセットバックした線より外側(道路側)を道路用地としたとき、残された敷地に従前と同一延床面積が確保できるか否か検証を行う。
- ③第8期住宅建設5ヵ年計画(2002年3月13日閣議決定)において、3人世帯(前稿のアンケート調査の平均家族構成は3.2人)の一般型誘導居住水準は98㎡、都市居住型誘導居住水準は75㎡、最低居住水準39㎡とされ

ている。中野区においては、一般型誘導居住水準を戸建て住宅、都市居住型誘導居住水準を共同住宅の目標としており、個別建替えを行った場合、その水準を満たすか否かについて検証を行う。

- ④野方 1・2 丁目には用途地域制限の中で、敷地面積の最低限度（建築基準法 53 条の 2）が 60 ㎡と定められており（2004 年 6 月施行）、この最低限度を満たすか否かについて検証を行う。

6. 共同・協調建替え検討敷地の抽出（図 1、表 1）

6.1 定量的条件による敷地の抽出

- ①現状において、接道条件を満たしていない非接道敷地については、個別建替えが困難である為、非接道敷地の抽出を行う。
- ②前面道路幅員が狭い、または角地である為、2 方向の敷地へのセットバックが必要となる敷地は、建替えに際して敷地面積及び延床面積が著しく減少する。従って、ここでは、延床面積が 20 ㎡以上減少²⁾するか、または 20% 以上減少³⁾する敷地では、従前の生活条件を著しく下回ると想定し、これにより個別建替えが困難である敷地の抽出を行う。
- ③中野区においては第 8 期住宅建設 5 ヵ年計画（2002 年 3 月 13 日 閣議決定）における居住水準を目標としており、個別建替えに伴ってこの水準を下回る敷地は、共同・協調建替えが望ましいと想定し、最低居住水準を下回る敷地の抽出を行う。
- ④密集市街地における敷地の細分化を防止し建て詰まりを避ける為、建築基準法 53 条の 2 において、最低敷地面積を定めることとなった（2004 年）。対象地区においては 60 ㎡を最低敷地面積として定めている（2004 年）。この面積を著しく下回る敷地が連担することは、市街地環境上好ましくないと考えられ、最低敷地面積 60 ㎡を下回る敷地については、共同化・協調化が望ましい敷地であると設定し、敷地の抽出を行う。

6.2 定性的条件による敷地の抽出

前稿のアンケート調査を基に、ケーススタディ街区内の居住者の定住・建替えに関連する意識特性の整理を行い、個別建替えが困難な居住者のうち、共同・協調建替えを実現できる可能性のある居住者を抽出する。

①建替意識について

「建替える予定がある」及び「当分の間、建替えるつもりはないが、将来建替えたい」と回答した建替意識の有る居住者を抽出する。



図1 ケーススタディ街区の現況

②建替えを行わない理由について

建替意識の無い居住者のうち、建替えを行わない理由について（前稿：図 3）「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」と回答した個別建替えが困難であると思われる居住者を抽出する。

③その他

定住意識が有り、且つ居住形態が持家の居住者を抽出する。

以上により、No. 2、No. 3、No. 8、No. 9、No. 10、No. 12、No. 13、No. 14、No. 15、No. 16、No. 17、No. 19、No. 20、No. 21、No. 22、No. 23、No. 24、No. 25、No. 26 の敷地は何らかの共同化・協調化が必要な敷地と想定した。

7. 共同・協調建替えの検討及び検証

7.1 共同建替えの検討

上記分析結果から、No. 14、No. 15、No. 16、No. 17、No. 23、No. 24、No. 25、No. 26（ケーススタディ対象敷地 A）を抽出し、共同建替えの検討を行う。

7.2 共同建替えの検討結果

共同建替えによる空間的・経済的有効性として以下が挙げられる。

①共同建替えによる空間的有効性の検討（表 2）

共同建替えを個別建替えと比較すると、敷地面積 61.8 ㎡（16.8%）、建築面積 30.2 ㎡（13.3%）（耐火構造の場合 73.1 ㎡（32.2%））、の増加が期待できる。（現況に対しては 110.7 ㎡の増加）

表1 ケーススタディ街区の個別建て替えの検討

No.	用途	構造	階数	現 況					個別建て替え										敷地条件・接道条件					居住者の意識	
				敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率	後退面積	敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率	延床面積増減	延床面積増減率	一般型 居住水準	居住水準との差 ±%	最低 居住水準	最終敷地面積との差	角地	接道状況 (隣・非接道 不良・前後道路が ある)	狭小敷地 (○:60㎡未満 △:セイル・パワース ことにより60㎡未満 となる)	建築 意欲	建て替えを行わない (行えない)理由
				a (㎡)	b (㎡)	c (㎡)	b/a (%)	c/a (%)	d (㎡)	a+d=e (㎡)	c×0.8 (角地0.7 (㎡))	f×2=g (㎡)	(%)	(%)	(%)	c-g=h (㎡)	h/c×100 (%)	e=88 (㎡)	e-75 (㎡)	e-39 (㎡)	e-60 (㎡)				
2	共同	木造	2F	180.4	121.2	242.4	63.7%	127.3%	8.1	182.3	127.8	250.2	70.0%	140.0%	12.8	5.3	157.2	180.2	218.2	122.3	○	不良			
2	戸建	木造	2F	61.1	40.9	81.8	66.9%	133.9%	2.7	58.4	35.0	70.1	60.0%	120.0%	-11.7	-14.3	-27.9	-4.9	31.1	-1.8		不良	△		
3	戸建	木造	2F	60.2	44.9	89.8	74.6%	149.2%	2.2	58.0	34.8	69.6	60.0%	120.0%	-20.2	-22.5	-28.4	-3.4	30.6	-2.0		不良			
4	戸建	木造	2F	70.8	47.2	94.4	66.9%	119.8%	1.8	73.2	46.4	92.4	60.0%	120.0%	-2.6	-2.1	-5.6	17.4	53.4	17.0		不良			
5	共同	木造	2F	112.1	73.8	147.6	65.9%	131.2%	2.4	109.7	65.8	131.6	60.0%	120.0%	-16.0	-10.8	33.6	36.6	82.6	49.7		不良			
6	共同	木造	2F	97.7	59.2	118.4	60.6%	121.2%	3.2	94.5	56.7	113.4	60.0%	120.0%	-5.0	-4.2	15.4	38.4	74.4	34.5		不良			
7	戸建	木造	2F	117.5	65.9	131.8	56.1%	112.2%	13.2	104.3	73.0	146.0	70.0%	140.0%	14.2	10.8	48.0	71.0	107.0	44.3	○	不良			
8	戸建	木造	2F	61.8	49.2	88.4	79.5%	144.8%	0.0	67.9	47.5	95.1	70.0%	140.0%	-3.3	-3.4	-2.9	20.1	56.1	7.9		無			
9	戸建	木造	2F	67.5	48.4	96.8	71.7%	143.4%	0.0	67.5	47.3	94.5	70.0%	140.0%	-2.3	-2.4	-3.5	19.5	55.5	7.5		無			
10	戸建	木造	2F	58.7	33.8	67.6	57.6%	115.2%	1.7	57.0	39.9	78.8	70.0%	140.0%	12.2	18.0	-18.2	4.8	40.8	-3.0	○		○		
11	戸建	木造	2F	71.8	49.2	88.4	68.9%	137.0%	0.0	71.8	43.1	88.2	60.0%	120.0%	-12.2	-12.4	-11.8	11.2	47.2	11.8					
12	戸建	木造	2F	60.2	42.8	85.6	71.1%	142.2%	0.0	60.2	38.1	72.7	60.0%	120.0%	-14.4	-15.6	-25.8	-2.8	33.2	0.2				有 経済的理由	
13	戸建	木造	2F	44.5	26.0	52.0	58.4%	116.9%	0.0	44.5	26.7	53.4	60.0%	120.0%	1.4	2.7	-44.8	-21.6	14.4	-15.5			○		
14	戸建	木造	2F	47.6	38.5	77.0	80.9%	161.8%	0.0	47.6	28.6	57.1	60.0%	120.0%	-19.9	-25.8	-40.9	-17.9	18.1	-12.4		無	○		
15	戸建	木造	2F	98.6	65.6	131.2	66.5%	133.1%	4.5	94.1	56.5	112.9	60.0%	120.0%	-18.3	-13.9	14.9	37.9	73.9	24.1		不良	○	有 高齢のため	
16	戸建	木造	2F	42.9	25.2	50.4	58.7%	117.3%	4.6	38.3	23.0	46.0	60.0%	120.0%	-4.4	-8.8	-52.0	-29.0	7.0	-21.7		不良	○		
17	戸建	木造	2F	50.7	28.2	56.4	55.6%	111.2%	6.2	44.5	31.2	62.3	70.0%	140.0%	5.9	10.5	-35.7	-12.7	23.3	-15.5	○	不良	○		
18	戸建	木造	2F	41.9	23.5	47.0	56.1%	112.2%	1.0	40.9	28.6	57.3	70.0%	140.0%	10.3	21.8	-40.7	-17.7	18.3	-18.1	○	不良	○		
19	戸建	木造	2F	33.3	24.5	49.0	73.0%	147.1%	0.0	33.3	20.0	40.0	60.0%	120.0%	-9.0	-18.4	-38.0	-30.0	1.0	-29.7			○		
20	戸建	木造	2F	37.4	27.0	54.0	72.2%	144.4%	0.0	37.4	22.4	44.9	60.0%	120.0%	-9.1	-16.9	-53.1	-30.1	5.9	-22.6			○		
21	戸建	木造	2F	33.9	22.3	44.6	65.8%	131.0%	0.0	33.9	20.3	40.7	60.0%	120.0%	-3.9	-8.8	-57.3	-34.3	1.7	-26.1			○		
22	戸建	木造	2F	45.3	23.7	47.4	52.3%	104.6%	0.0	45.3	27.2	54.4	60.0%	120.0%	7.0	14.7	-43.6	-23.6	15.4	-14.7			○		
23	戸建	木造	2F	49.9	31.1	62.2	62.3%	124.0%	0.0	49.9	29.9	59.9	60.0%	120.0%	-2.3	-3.7	-38.1	-15.1	20.9	-10.1		無	○	有 敷地の状況	
24	戸建	木造	2F	37.5	27.1	54.2	72.3%	144.5%	0.0	37.5	22.5	45.0	60.0%	120.0%	-9.2	-17.0	-53.0	-30.0	6.0	-22.5		不良	○		
25	共同	木造	2F	39.2	29.5	59.0	75.3%	150.5%	7.8	31.4	18.8	37.7	60.0%	120.0%	-21.3	-36.1	-60.3	-37.3	-1.3	-28.6		不良	○		
26	戸建	木造	2F	30.0	21.0	42.0	70.0%	140.0%	6.5	23.5	16.5	32.9	70.0%	140.0%	-8.1	-21.7	-65.1	-42.1	-6.1	-35.2		不良	○		
27	戸建	木造	2F	108.6	74.6	134.3	68.7%	123.0%	6.1	102.5	71.8	143.5	70.0%	140.0%	9.2	6.9	45.5	68.5	104.5	42.5	○	不良			
28	戸建	木造	2F	95.0	57.4	103.3	60.4%	108.8%	1.7	93.3	56.0	112.0	60.0%	120.0%	8.6	8.4	14.0	37.0	73.0	33.3		不良			
29	戸建	木造	2F	169.0	101.6	203.2	60.1%	120.2%	3.4	165.6	99.4	198.7	60.0%	120.0%	-4.5	-2.2	106.7	123.7	197.7	106.6		不良			
30	共同	木造	2F	124.0	85.3	173.0	68.8%	139.5%	3.4	120.6	72.4	144.7	60.0%	120.0%	-28.3	-16.3	46.7	69.7	105.7	69.6		不良			
31	戸建	木造	2F	95.3	27.1	54.2	28.4%	56.9%	6.5	88.8	62.2	124.3	70.0%	140.0%	70.1	129.4	26.3	49.3	85.3	28.8	○	不良			
平均				73.2	46.4	91.9	64.4%	128.0%	2.8	94.0	60.8	121.7	63.2%	128.5%	-3.9	-5.2	23.7	46.7	82.7	34.0	-	-	-	-	

表2 ケーススタディ対象敷地の共同・協調建て替えの検討

ケーススタディ対象敷地における共同建て替えの検討										ケーススタディ対象敷地における協調建て替えの検討																
敷地			建築面積			延床面積		No.	敷地			建築面積			延床面積		No.	敷地			建築面積			延床面積		
現況	敷地面積	個別建築	現況	敷地面積	個別建築	現況	共同建築		現況	敷地面積	個別建築	現況	敷地面積	個別建築	現況	共同建築		現況	敷地面積	個別建築	現況	敷地面積	個別建築	現況	共同建築	
14	476	476		35.5	25.6		770	571	2	61.1	58.4		41.0	35.0		81.8	70.1	3	60.2	58.0		44.9	34.8		89.8	69.9
15	96.6	941		65.6	56.5	428.7㎡	131.2	112.1	4	79.8	77.0	1戸当たり平均敷地面積	47.2	46.2	328.8㎡ × 60%	94.4	92.4	5	79.8	77.0	65.8㎡/戸	49.2	47.5	(耐火構造の場合)	84.4	95.1
16	42.9	383	396.4㎡ -4.8㎡	25.2	23.0	428.7㎡ × 60%	50.4	46.0	8	67.9	67.9		48.4	47.3	328.8 × 70%	96.8	94.5	9	67.5	67.5		48.4	47.3		96.8	95.1
23	49.9	44.5	+37.1㎡ (行止道路)	31.1	29.9	62.2 (耐火構造)	59.9		小計	335.3	328.8	328.8	230.7	210.8	197.3/230.2	461.2	421.7									
24	37.5	37.5		27.1	22.5	428.7 × 70%	54.2	45.0																		
25	30.2	30.2		21.0	16.5		59.0	37.7																		
26	30.0	23.5		21.0	16.5		42.0	33.0																		
小計	396.4	366.8	428.7	266.2	227.0	257.2/300.1	532.4	454.0	643.1																	

②共同建て替えによる経済的有効性の検討(表3)
個別建て替えの各戸の総事業費は合計で76.9百万円であるのに対し、共同化建物の総事業費は、137.4百万円である。しかし、共同化建物の個別建て替えに対する増加延床面積を分譲化すると、差引費用は合計で18.3百万円となる。

③共同建て替えによる有効性

以上の検討結果から、共同建て替えの有効性について以下に整理する。

- A)行き止まり道路の廃止等に伴う敷地面積の増加(16.8%)
B)まとまった敷地内空地⁴⁾(103.9㎡(従前の空地は行き止まり道路を含め23.8㎡))の確保による生活・居住環境及び防災機能の向上
C)敷地面積の増加に伴う延床面積の大幅な増加(41.7%)
D)延床面積の増加分を分譲することによって建物建築費を約76%減額できるといった経済的有効性(「都心共同住宅供給事業」などの補助を受けることが出来れば、更に事業費の減額が可能)
E)建物の防火性能の向上(耐火建築とする)

7.3 協調建て替えの検討

No.2、No.3、No.4、No.8、No.9(ケーススタディ対象敷地B)を抽出し、一体的に連棟式(ゼロロット)協調建て替えの検討を行う。

7.4 協調建て替えの検討結果

協調建て替えによる空間的・経済的有効性として以下が挙げられる。



図2 共同・協調建て替えの検討

表3 共同・協調建て替えの経済的有効性の検討

	ケーススタディ対象敷地A				ケーススタディ対象敷地B			
	敷地面積(㎡)		建築面積(㎡)		延床面積(㎡)		建築費(百万円)	
	個別建て	共同建て	個別建て	共同建て	個別建て	共同建て	個別建て	共同建て
敷地面積(㎡)	366.9	428.7	328.8	328.8				
建築面積(㎡)	227.0	257.2	210.8	197.3				
延床面積(㎡)	454.0	643.1	421.7	493.2				
建築費(百万円)								
・個別建ての単価:154(千円/㎡)	70.0	114.5	64.9	87.8				
・共同・協調建ての単価:178(千円/㎡)								
関係諸経費(百万円)								
・個別建て:建築費の10%	7.0	22.9	6.5	17.6				
・共同・協調建て:建築費の20%								
総事業費(百万円)	76.9	137.4	71.4	105.3				
分譲可能面積(㎡)(レンタル比:90%)	-	170.2	-	-				
分譲代金(百万円)(分譲単価:700(千円/㎡))	-	119.1	-	-				
差引費用(百万円)	76.9	18.3	71.4	105.3				
個別建てに対し、共同・協調建てを行った場合の増減額(百万円)	-	-58.6	-	+33.9				

- ①協調建替えによる空間的有効性の検討(表2)
協調建替えを個別建替えと比較した場合、建築面積は耐火建築の場合 19.4 m² (9.2%)、延床面積は 71.5 m² (17.0%) の増加が期待できる。(現況に対しては 32.0 m² の増加)
- ②協調建替えによる経済的有効性の検討(表3)
個別建替えを行った場合、各戸の総事業費の合計は、71.4 百万円であるのに対し、協調化建物の総事業費は、105.3 百万円である。
- ③協調建替えの有効性
以上の検討結果から、協調建替えの有効性について以下に整理する。
- A) 空地⁴⁾を各戸約 10~15 m²、合計 63.4 m²確保することによる生活・居住環境の改善及び防災機能の向上(従前の空地は 0.0 m²)
- B) 建築面積の増加に伴う延床面積の増加(17.0%)
- C) 建物の防火性能の向上(耐火建築とする)

7. まとめ及び今後の課題

本研究で得られた知見を以下に整理する。

- 1) 個別建替えの困難性について、もともと敷地が狭小であることに加え、前面道路からの後退によって、建設可能な延床面積を現況より著しく減じてしまうという接道条件、敷地条件と、個別建替えを行うことにより、敷地面積・延床面積が、最低敷地面積や居住水準を大きく下回ることとなる敷地を個別建替えの条件不利敷地として設定できると言えよう。
- 2) 行き止まり道路(私道)に接する建替えの困難な敷地について、この道路を含む共同化を行うことが出来れば、個別建替えと比較して経済性、環境性、居住性、防災性等の面で、有効性のあることが明らかとなった。
- 3) 接道条件が非接道の為、個別建替えが困難な敷地は、道路に面する敷地と一体的に連棟式(ゼロロット)協調建替えを行った場合、共用空間の創出は可能となるが、経済的有効性は望めないことが明らかとなった。

従って、共同建替えと協調建替えは、経済的有効性において差異が見られるが、いずれも生活・居住環境の改善及び防災機能の向上⁵⁾を図ることにに関して可能性のあることが判明した。

今後、更に詳細に定量的条件(接道条件、敷地条件、建物条件)及び定性的条件(居住者の意識)についての整理・分析を進め、個別建替えが困難な原因を追求し、共同・協調建替えの有効性と居住者のコミュニティ意識の向上による共同・協調建替え方策を見出すと共に、計画的な方法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
前稿と同様である。

注

- 1) 共同建替えについて、高見沢邦郎他は、「住宅系既成市街地における「共同建替え」の検討(1982年度第17回日本都市計画学会学術研究論文集 pp. 277~282)」の中で、共同建替えを「複数の地権者等が権利を持寄り、共同して、一体的な、主として住宅の用に供する建築物へ建替える行為」と定義している。

小浦久子は、「復興まちづくりキーワード集(学芸出版 1999年1月)」の中で、「共同化」とは、複数の宅地を1つの宅地(敷地)にまとめて、1棟の集合住宅を建設し、区分所有することである。新たに建てられた集合住宅の敷地になった宅地は、住戸の所有権をもつ権利者で共有することになる。共同化は、等価交換方式という方法をとることが多い。これは、従前の土地建物に関する権利(所有権、借地権など)の持分を評価し、その持分に応じて、再建された建物の住戸の持分を決めるというものである。」と述べている。

これらを踏まえ、本論では、「複数の隣接する敷地(宅地)を1つの敷地(宅地)にまとめて共同所有し、この土地に建物を建設する場合、複数の敷地関係者が、建設費を共同負担して建設を行い、所有権は区分所有すること(建設費の負担額及び土地・建物の所有権は、従前の土地・建物に関する権利を評価して比例分配する。)を共同化とし、共同化により建替えを行うことを共同建替えとして捉えている。

また、協調建替えについて高見沢邦郎他は、「住宅系既成市街地における「共同建替え」の検討(1982年度第17回日本都市計画学会学術研究論文集 pp. 277~282)」の中で、「時期を異にする個々の建替えを、例えば壁面後退の取決めをする等により、秩序化する」と定義している。

洪正徳他は、「低層住宅地における協調型建替え手法に関する考察(1992年度第27回日本都市計画学会学術研究論文集 pp. 163~168)」の中で、協調化を「既成住宅地においてさみだれ的に起こる時期、目的、内容等の異なる個別敷地での建築行為(個別建替え)を、現在の敷地形状、権利関係を変化させず、近隣に住まう居住者同士が定めるルールに基づいて秩序化し良好なストックとする整備手法概念」と定義している。小林由佳他は、参考文献(9)の研究の中で、「密集市街地における協調建替えとは、条件不利敷地を含むいくつかのまとまった敷地において、地権者がルールを定めて、個別更新を中心に建替え時期のずれを許容しつつ、良好な市街地を形成していく手法である」と述べている。

本論では、以下の条件を満たすものを協調化とし、協調化により建替えを行うことを協調建替えとする。

- ①敷地(宅地)の共有化を前提とするのではなく、各々の敷地(宅地)の土地所有関係は従前の状態を維持する。②土地所有者同士の合意によっては、小規模区画整理のように敷地の整形化する。③建物を建設する場合、建設費は居住者が個別負担する。④居住者同士が相互に話し合い、隣接する敷地・建物の隣棟の壁面、建物の高さやファサードのデザインを調整し、空間を秩序化する。⑤個別、または連棟式(ゼロ・ロット)で建設する方法とする。
- 2) 「一般型誘導居住水準」「都市居住型誘導居住水準」では、人数の変化に伴う延床面積の差は1人当たり約20~25 m²である。このことから、延床面積が20 m²減少すると、1人分の居住面積が減少することが考えられ、生活条件に大きな変化をもたらすと考えられる。
- 3) 一般に(法令などで)「概ね」という場合、80%~120%の範囲を指し、それ以上・以下の場合、その指標の範囲を超えることを意味する。これと同様に、本研究では、居住者が概ね従前の生活条件を満たせる延床面積を、現況の20%以内の場合と設定した。
- 4) 野澤康及び出口敦他は、それぞれ「空地確保による街区環境の改善手法に関する研究(1993年度第28回日本都市計画学会学術研究論文集 pp. 703~708)」、「渡辺定夫編著 アーバンデザインの現代的展望(鹿島出版会 1993.11.20 pp. 213~214 「高密度住宅地の住環境整備計画と街区設計」)」の中で、有効空地は「最小空地幅を2m以上とし、それ以上の大きさのものを有効空地とする。また、建物から1mまでの領域は有効空地から除外する」と定義されている。
- 5) ケーススタディ街区内の空地率は、現況で1.2%であるのに対し、共同・協調建替えを行った場合、空地率は7.4%に向上する。また、野方1・2丁目の建物棟数密度において、現況58.7棟/haに対し、共同・協調建替え後は58.4棟/haとなり、共同・協調建替えを行うことによって、建て詰った状況が緩和されている。

参考文献

- (1) 黒崎羊二 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) 渡辺定夫編著 アーバンデザインの現代的展望 鹿島出版会 1993.11.20
- (3) 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― 中野区 平成12年3月
- (4) 第2次 中野区住宅マスタープラン 中野区 平成13年10月
- (5) 建設統計月報 3月号 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課監修 pp. 56~57 pp. 64~65 2006年3月
- (6) 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
- (7) 佐藤圭二 井沢知旦 市岡佳子 狭小宅地住宅地区における住宅建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
- (8) 大東真悟 村田大樹 村橋正武 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― 日本都市計画学会 都市計画論文集 38-3 pp. 247~252 2003年10月
- (9) 小林由佳 高見沢邦郎 饗庭伸 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― 日本都市計画学会都市計画論文集 38-1 pp. 13~24 2003年4月