

都市の歴史的市街地の集住体における居住環境と環境認知の関係性その1
 一月島街区における物理的な環境変化について

日大生産工 (院) ○千葉 勝仁
 日大生産工 (院) 高野 祐太
 日大生産工 大内 宏友

1. 研究の背景と目的

現代都市における通信情報網の発達に伴い、個人をとりまく空間はその行動範囲の広域化とは対照的に、環境とのつながりにおいては細分化の傾向が見られる。東京においても、一極集中化と首都圏の広域化に対応するために、急速なネットワークの構築と効率化が進められてきている。その結果として、都市における生活の個室化傾向に見られるように、空間単位は相互に有機的なつながりをもたないまま都市環境全体の質を低下させてきたといえる。また、歴史的に環境と連続的なつながりを培ってきた住居、道、川、細街路などにおいても共有の意識は失われつつあるといえる。

現状の歴史的市街地における集住環境の問題点を整理すると、①建て替えに起因する物理的な空間構成の変化。②居住者の世代交代や高齢化、さらにライフスタイルの変化に伴う定住性と居住環境に対する関心の低下等の傾向。③都市生活者の関心が集団から個人へと移り、余暇の過ごし方の変化に伴う、生活の個室化の傾向などに表れる居住環境への貢献意識の低下。④都市生活者の行動が面から線、点へと移り変わり、回遊性の不足した生活行動の軌跡として表れ、日常生活や近隣付き合いの領域に変化をもたらしたことがあげられる。

本稿は、居住者の生活の様態を街区ごとの物理的形態の変化と意識の関係により分類を行い、その分類にもとづき月島地域における地域計画の狙いと住民の意識との関係を把握する。

2. 研究方法

2-1. 調査対象地域、調査期間及び調査内容
 調査対象地域は東京都中央区月島1丁目16～27

2-2 調査の方法

現地調査では1/200の白地図とアンケート記入用紙を使用し、ヒアリング調査を行った。ヒアリング調査対象は中学生以上の地域住民とし、基本的にアンケート記入用紙は調査員が記入し、白地図は被験者に記入してもらった。結果

的に有効回答72サンプルが得られた。アンケート内容と被験者概要を表1、2に示す。

表1 アンケート内容

調査期間	
1996年	2011年
第一期 1995年8月	第二期 1996年7月 2011年9月
調査内容	
①居住者の属性について	④生活の場について
②回答者の家について	⑤居住者の生活の場と意識について
③領域について	

表2 被験者概要

年齢1996					年齢2011				
12~40	41~55	56~70	71~		12~40	41~55	56~70	71~	
7	16	27	13		6	11	31	24	
性別					性別				
男	女				男	女			
25	38				29	42			
居住年数					居住年数				
0~15	16~30	31~45	46~60	61~	0~15	16~30	31~45	46~60	61~
6	14	17	22	4	10	4	17	23	18
家族構成					家族構成				
1~2	3~4	5~			1~2	3~4	5~		
27	25	11			33	32	7		

3 月島の街区構成

江戸・東京の水上交通の大動脈であった隅田川は、今から100年程前、年々堆積する土砂により、船舶の往来が困難となったため、明治20年(1887)東京府は、隅田川の浚渫を始め、月島はその土砂で埋立造成された。誕生は明治25年(1892年)東京湾埋め立て1号地(現月島)として佃島から先の砂州を埋め立て、続いて27年に2号地(現勝どき)、29年に新佃島(現佃2・3丁目)が完成した。

4. 月島における街区更新にかかわる4要素

月島の街区更新には地区計画、街区の更新、人口の変化そして近隣環境における意識の変化の4つが大きく関係している。

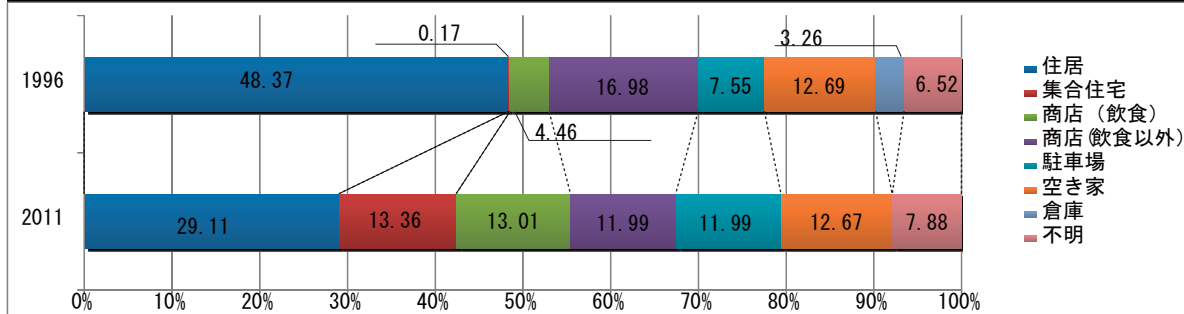
4-1. 月島における地区計画

平成9年11月の施行された「街並み誘導型地区計画」ではまちを構成する路地空間を保存しながら、路地を中心として一体的に再開発が

Formulation of habitat and environmental recognition relationships of historical downtown of city
 -About the physical environmental change in the Tsukishima blocks-
 Katsuhito CHIBA, Yuta TAKANO, Hiroto OHUCHI

1996									
住所	住居	集合住宅	商店（飲食）	商店（飲食以外）	駐車場	空き家	倉庫	不明	合計
1丁目	88	1	14	40	20	22	10	5	200
2丁目	104	0	2	9	3	14	2	23	157
3丁目	80	0	9	45	17	29	7	8	195
4丁目	10	0	1	5	4	9	0	2	31
合計	282	1	26	99	44	74	19	38	583
割合（％）	48.37	0.17	4.46	16.98	7.55	12.69	3.26	6.52	100

2011									
番地	住居	集合住宅	商店 飲食	商店(飲食以外)	駐車場	空き家	倉庫	不明	合計
1丁目	53	13	18	13	13	19	0	6	135
2丁目	3	5	0	4	1	2	0	0	15
3丁目	23	16	20	16	14	16	0	16	121
4丁目	6	5	0	2	7	0	0	1	21
合計	85	39	38	35	35	37	0	23	292
割合(%)	29.11	13.36	13.01	11.99	11.99	12.67	0	7.88	100



行われた。この際路地の扱いが2項道路から一団地型地区計画としてみなされることで路地を地域の地区施設として扱うようになる。

表4 長屋・戸建の更新後の建物用途別数（丁別）

戸建	住居	集合住宅	商店食	商店(飲食以外)	駐車場	空き家	倉庫	不明	合計
1丁目	26	7	4	4	5	6	0	1	53
2丁目	1	2	0	3	0	1	0	0	7
3丁目	8	7	5	1	3	12	0	8	44
4丁目	2	1	0	1	2	0	0	0	6
合計	37	17	9	9	10	19	0	9	110
面積(㎡)	3646.19	10874.3	1018.93	1699.88	3861.17	1479.66	0	648.06	23228.2
割合(%)	15.70	46.86	4.39	7.32	16.62	6.37	0	2.79	100

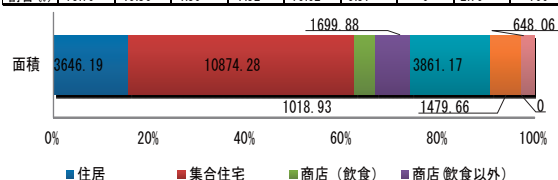


図3 長屋・戸建の更新後の用途別敷地面積の割合

表5 長屋・戸建の更新後の建物用途別数（丁別）

集合住宅	住居	集合住宅	商店	飲食店（飲食以外）	駐車場	空き家	倉庫	不明	合計
1丁目	28	1	2	8	5	5	0	4	53
2丁目	96	0	0	7	2	14	0	23	142
3丁目	88	1	1	12	3	3	0	1	109
4丁目	2	0	1	3	2	0	0	1	9
合計	214	2	4	30	12	22	0	29	313
面積(㎡)	5500.72	5244.75	1110.97	8038.48	10410.11	1244.42	0	3503.97	35053.4
割合(%)	15.69	14.96	3.169	22.93	29.70	3.55	0	1.00	100

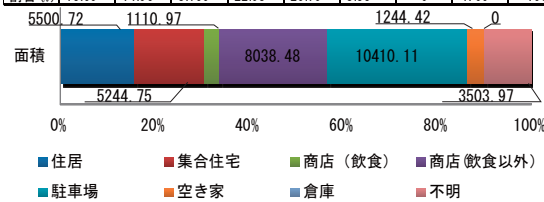


図4 長屋・戸建の更新後の用途別敷地面積の割合

れ、46.8%建設されたのが集合住宅である。〔図3、表4〕

集合住宅に更新された以前の建物の用途別面積を見てみると、住戸が15.7%、駐車場・空き地が29.7%、商店（飲食）が3.2%である。〔図1、表3〕図5、図6より一つの街区に高さの異なる複数の集合住宅が建設されている。

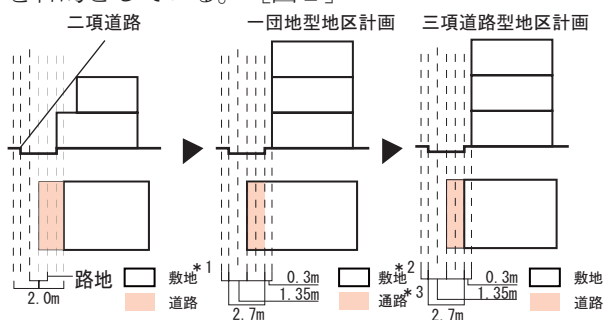


図2 月島地区における地区計画による道路既定の変遷

4 - 2. 街区の更新個所

各年代における更新された建物すべての面積に対する各用途ごとの面積の割合を見てみると、地区計画の施行とともに多きな変化が表れているのがわかる。特に住居は19.3%減、商店（飲食以外）は5.0%減、でこれに反して集合住宅は13.2%増、商店（飲食）は8.6%増である。これは棒グラフからもわかるように四つが顕著に変化しているのがわかる。〔図1、表3〕

住居の更新後を詳しく見ると、戸建から戸建てに増改築されたのが15.7%、商店（飲食）になったのが4.3%、商店（飲食以外）7.3%である。また複数の住戸もしくは街区ごと増改築さ

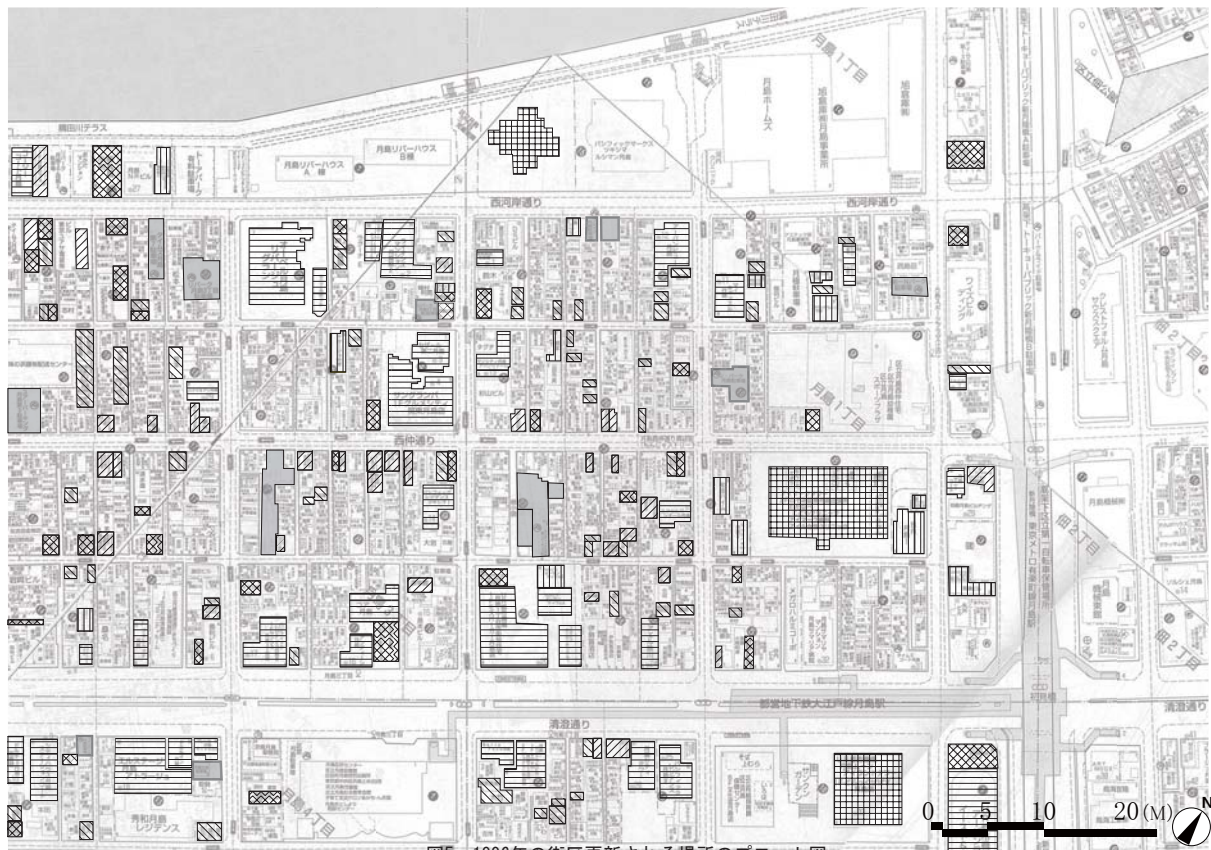


図5 1996年の街区更新される場所のプロット図

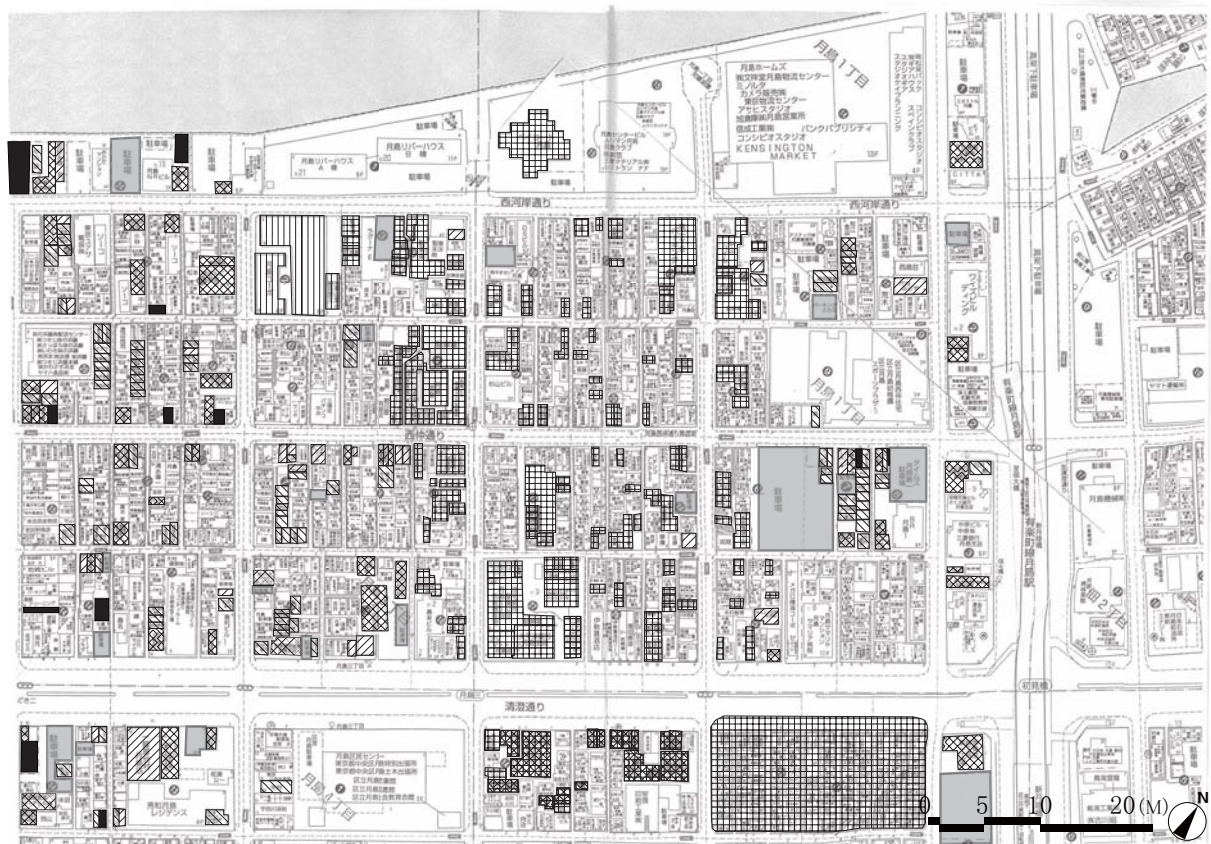


図6 2011年 街区更新された場所のプロット図

・属性		・用途	
——	戦前建築物		住居(集住中層)
- - - -	ビル	=====	住居(集住高層)
■	空き地		住居(集住超高層)
			住居(戸建)
			商店(飲食)
			商店(飲食以外)

商店（飲食）になる以前の用途別建物の面積を見ると住居が19.1%、商店（飲食）が15.8%、商店（飲食以外）が50.6%である。商店飲食以外は西仲通りに面する店舗ほど商店（飲食）になるケースが多く、ここから商店街の観光地化の様子がうかがえる。〔図7、表6〕

表6 商店（飲食）になる以前の用途

商店（飲食）	住居	集合住宅	商店（飲食）	商店（飲食以外）	駐車場	空き家	倉庫	不明	合計
1丁目	4	0	4	6	2	0	0	2	18
2丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3丁目	7	0	5	7	1	0	0	3	23
4丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	11	0	9	13	3	0	0	5	41
面積(m ²)	946.74	0	782.83	2510.34	293.41	228.57	0	200.55	4962.45
割合(%)	19.08	0	15.78	50.59	5.913	4.61	0	4.04	100

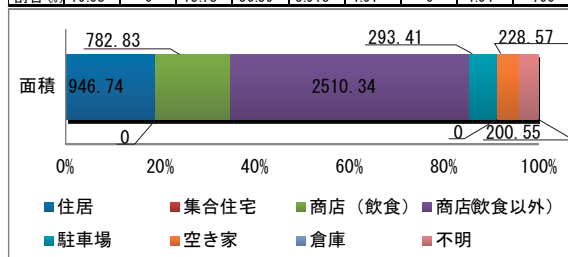


図7 商店（飲食）になる以前の用途の面積

4 - 3. 人口の変化

地区計画の実施後集合住宅の増加とともに、人口が表7のように増加した。これは地区計画の目的の一つである人口増加が果たされていることになる。〔表7〕

戸建が戸建に更新されている数が非常に少ない事から1996-2011の人口増分は新たに集合住宅に住み始めた人口数と解釈することができる。

表7 1996年と2011年の人口数丁別

月島（町丁目）	世帯数	人口1996		
		総数	男	女
1	1177	2644	1234	1410
2	721	1644	786	858
3	1271	2627	1282	1345
4	1412	3121	1568	1553
合計	4581	10036	4870	5166

月島（町丁目）	世帯数	人口2011		
		総数	男	女
1	1562	3024	1443	1581
2	1290	2387	1123	1264
3	2131	3510	1661	1849
4	1782	3309	1625	1684
計	6765	12230	5852	6378

4 - 4. 居住者の生活と意識について

近隣環境の変化で顕著に表れているのが、“景観”、“人”である。景観変化には高層街区の建設と商店（飲食）の増加が著しい。人の更新は、地区計画による集合住宅の建設による定住者、非定住者の増加と月島地域の観光地化による観光客の増加である。〔図8、表8〕

また居住者の「住んでいる環境を変えたいか」に対する回答は図9から1996年、2011年と比較しても積極的に環境を変えていこうという意識は見られず、「近隣環境の意識の変化」と「住んでいる環境を変えたいか」は比例関係にないといえる。〔図9、表8〕

表8 居住者の生活と意識について

		1996(人)	2011(人)
近隣の環境の意識の変化	景観	1	26
	路地空間	2	4
	生活行為	3	6
	人	4	28
	その他	5	11
路地を含めた環境の共有	なし	6	12
	ある	1	19
	ない	2	44
他人の視線	気になる	1	10
	気にならない	2	53
	20年以上前	1	20
増改築	20年以内	2	31
	行っていない	3	12
	変えようと試みている	1	1
住んでいる環境を変えたいか	変えたい希望はある	2	15
	考えていない	3	26
	現在の環境に満足している	4	20
	無記入	5	3

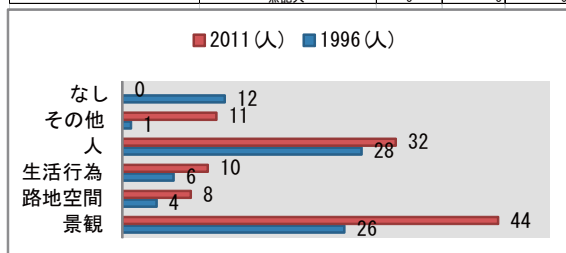


図8 近隣環境の意識の変化

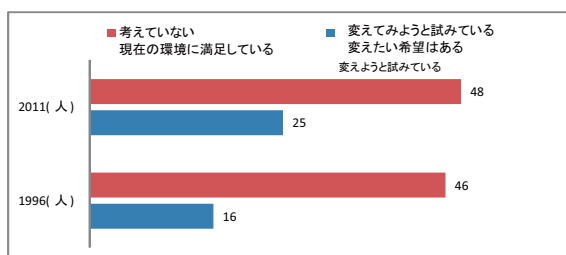


図9 住んでいる環境を変えたいか

5. まとめ

月島街区における物理的な環境の変化について以下のようにまとめることができる

- ①月島街区における地区計画においては、月島の建物の個別更新をより容易なものとした
- ②街区の更新箇所においては戸建が減り、集合住宅が大きく増加した。
- ③他の地域から移り住んでくる人が増え、各丁における人口密度は増加傾向にある。
- ④近隣環境の意識の変化では景観と人が大きく変わったと認識されているが、居住者は半数以上が住んでいる環境を変えたいとは思っていないというように考察できる。

以上から月島街区における地区計画による物理的なまちの更新は、意識的な変化にはあまり影響していないといえる。

※本研究の一部は科学研究費補助金基盤研究（C） 20560590「集合住宅の集住体における児童をとりまく生命・育成環境の計画に関する研究」を得て行ったものである。

【謝辞】

本研究は大内研究室学部4年吉田雄太君、鈴木飛羅君、渡辺準君、加藤佑真君、湯浅友絵さんの協力のもと調査・分析を行った。

【注釈】

- 1) 敷地（容積率・建蔽率の算定にあたっては「道路となる部分」を除く）
- 2) 敷地（建蔽率算定上の敷地）
- 3) 通路となる部分（敷地から通路の部分を除いた部分が工区敷地）

【既往研究】

- 1) 太田光則（1996）都市の歴史的市街地の細街路空間における集住環境の実証的研究（生活領域の実態よりとらえた細街路空間の類型化）日本大学修士学位論文
- 2) 井尻智（2000）都市における近隣・生活領域の画像処理を用いた集合単位の研究 日本大学修士学位論文
- 3) 星 陽介（1997）都市の歴史的市街地における集住環境の実証的研究 - 住民意識からとらえた生活領域の形成について - 日本大学修士学位論文