

街並み形成活動を支援する住環境・都市計画システムに関する研究

三村浩史 北原理雄
阿部成治 佐藤 滋
赤崎弘平 高見沢邦郎
岡村勝司 日端康雄
片方信也 渡辺定夫

1. 研究の目的とテーマの展開

まず、わが国の市街地整備において、住宅供給と住環境整備との不整合が問題であるが、近年では、宅地開発規制システムや住環境開発システムの発達がみられ、最低限または平均水準の住環境を確保することが一般目標化されるようになった。しかし、これだけでは、当面の目標としても明らかに不十分である。その重要なアスペクトのひとつは、街並み形成への考慮に欠けていることである。ここでいう街並みとは、市街地空間を構成する諸要素の集合の形態であり、景観であり、かつそれら諸要素に共通に作用する構成原則の空間的表出である。構成要素としては、街区、街路、画地と土地利用はもとより、建築・住宅の型と配列、ファサード、相隣空間、樹木などが数えられるが、より重要なのは、これらを秩序づける構成原則であって、それが個々の建築・住宅建設活動に秩序を与えるのである。

住環境整備においても、地域の歴史的な文脈を継承しつつ、現代の多様な創意を組みこむところの個性ある居住空間をめざそうとするなら、どうしても、この街並み形成の課題をとりあげることが必要となる。

ところで、街並みはいかに形成されるか。第一に、計画的に開発される一団地の住宅地区開発などの場合とはもかく、一般市街地の形成においては、公共の直接的施策には限界があり、個々の開発者および居住者ならびにコミュニティの自主創作・共同制御力が主導するところが大きいため、その可能性を、もっと具体的かつ積極的に評価し、問題点と制約条件を解明して、自主発達を促がせる公的な誘導および支援システムのあり方を構想する必要がある。第二に、住環境整備計画の策定において、現在は、羅列的な環境項目ごとの基準の達成を目標としているが、この方式の有用性を認めつつも、これと並んで、地区に固有の歴史的な文脈を継承し、共同創作力を活かす得るような特色ある街並み形成計画を方法として確立してゆくことが必要になる。それも、いわゆる歴史的町並み保存地区に限定するのではなく、一般市街地に共通に適用できる汎用性のある方法が求められているのが現段階であるといえよう。

本研究は、こうした問題意識をもって、街並み・住環境形成の統合化と都市計画システムとしての定着化のあ

り方を、共同研究として集約的に討論し展望しようという試みである。

研究会は、初期の数回の討論から、この主題を、次の5つのサブ・テーマに展開して、チームごとに調査分担し、その中間報告を全員で討論する方針をとった。10回におよぶ研究会の討論の成果は、本梗概にみるような共通結論としてまとめられるとともに、各サブ・テーマを構成する各論に反映されている。ここで、各論とは、サブ・テーマ研究をすすめる上でおこなわれた個々の調査研究の成果であって、報告書の全体文脈の中に配置しているが、個々に独立論文としての性格を合せもつものである。

- (I) 街並み形成にかかわる諸理論の発達
(○北原, 佐藤)
 - (II) 街並みの構成と形成の読取りと計画条件化
(○佐藤, 高見沢, 片方)
 - (III) ハウジングにおける街並み文脈への応答
(○延藤, 阿部)
 - (IV) 街並み形成のための空間コントロールの方式
(○赤崎, 日端, 岡村)
 - (V) 実現のための行政的支援システムの展望
(○三村, 渡辺)
- () はサブチーム, ○はリーダー。

2. サブ・テーマ報告とそこでの論点

サブ・テーマごとのチーム報告と共同討論をふりかえってみて、今回のプロジェクトの主要な論点と到達点について、まとめの考察をおこなう。

- (I) 街並み形成にかかわる諸理論の発達
 - 1. 1 街並み形成の理論
 - 1. 2 欧米における街並み形成理論
 - 1.2.1 街並みのポキャブラリー (Townscapeの理論を中心に)
 - 1.2.2 街並みのフレーム (Lynch理論を中心に)
 - 1.2.3 街並みの設計のためのランゲージ (Alexander理論を中心に)
 - 1.2.4 街並みのタイポロジー
 - 1.2.5 欧米理論に学ぶもの

1. 3 わが国における街並み形成理論の現状
 - 1.3.1 街並み把握のフレーム（街路、ハウジングおよび媒介空間）
 - 1.3.2 街並み形成にかかわる既存研究の検討（建築学会論文を中心に）
 - 1.3.3 研究の到達点と今回課題との関連

【定義】街並み構成原理を解説したり再構成するには、どのような手順と方法でとりかかれればよいのか。まず、第I章の1.1～3では、欧米と日本における街並み形成に関係の深い諸学説について概括的な考察をおこなった。安定した形象的要素をベースとする構成論は、ヨーロッパの都市景観論に共有のものといえるが、その理解は様式美の論議から要素分解と再構成デザイン技法を経て、都市空間イメージの公衆性と其の構造的説明、さらには共同の空間言語・文法の開発など、街並み景観を構成する要素間の諸関係を意味づけることで形成され変容してゆく原理の考究へとむかっている。

形象的要素の耐用期間が短い日本の場合についてみれば、形象的要素の様式あるいは型の継承という論が多い。それらの型に着目して解説し説明する研究は歴史的町並みの分析を中心に数多く試みられている。

歴史的町並み保存地区では、建物のファサード保存がよくとりあげられる。通りからみる景観こそが街並みをもっとも印象づけるものである。しかし、ここでファサードだけが強調され得るのは、それが歴史的町並みとしてのはっきりしたアイデンティティを有し、その文脈を継承してゆこうという地域の意志が明確だからである。

これにくらべて、さして街並みの文脈などというほどもなく雑多で勝手な変容がおこなわれる一般市街地では、継承し発展させるべき街並みの文脈とはいったい何であるのかがまず問われるわけである。

「一定のまとまりのある都市空間に共通するイメージを有する地区空間であるが、単に形象的なものにとどまらず住民の生活の営みと文化を包摂する概念」といった奥行きのある深い考え方が提起された（北原）。また「建物や植栽といった表層的な要素だけでなく、地形、自然、歴史という深層的な要素によって構成されており、かつ主体の活動と社会的な制御力によって秩序づけられ形成されるもの」（佐藤）、「地域における土地利用と空間構成を秩序づけるところのスペースの一定の結合関係」（片方）といった概念規定が試みられた。それぞれの意図と表現は一致していないが、共通しているならば、街並みとは一定の地区における視覚的ないしは形象的な要素群の結合関係または共同秩序というものであって、かつその背後にある歴史風土的な形成文脈を内包しており、また住み手主体の行動によって変容する動的な関係である。そして、そのイメージは地域の人々に共有のものであるといえる。

さらに、このような一般的定義に加えて、街並み形成への公的ないしは共同の介入という何らかの目的意識にしばってみれば着眼点も変化する。居住地の問題について、街並みという概念で分析することの有効性は何か、また計画的介入の必然性を問うことが、より実践的な定義を生むのである。「周囲環境への応答をみることで、個々の建設主体の街並み理解の内容を推察できる」のであり（延藤）、また、「街並み形成に介入してコントロールするという立場からみると、何を制御対象要素とするかで、とりあげる側面もちがってくる」（赤崎、日端）。

街並みを建物と建物、建物と街路・相隣空間・天空などとの組合された空間関係とみれば、建物の規模、形態、材質、スケール・寸法といった側面が制御因子といえるだろう。より実践的な面からのフィードバックが必要となる。

【わが国の特徴】歴史的町並みでは、既存の文脈・構成をもった都市空間のフレームを前提として、建築群の型を論じることが多いが、一般市街地では、フレームの把握からはじめねばならない。そこで、街並み、とくにわが国の一般市街地での構成の理解のための3つの要素関係論が提起された（北原）。①街路 建物よりも変化が起りにくく街並みの規定力がある。②建物群 物的には変容しやすいが、スケール感は継承されやすい。③街路と建物との間の媒介空間 街並みを組立てるもの。わが国では、個々の建物よりも街路のほうが街並みの基軸をなす（図-1）。さらに都市空間全体としてみれば、わが国の市街地は、オモテ通り・ウラ通り（“ガワ”と“アンコ”）の形態差がいちじるしい。各種の形態規制も前面道路との対応でおこなわれているので、オモテ通り（幹線街路）をふくむような地区とそれらに囲まれる細街路をもつ街区とのコントラストは、日本の都市空間の特徴をなしている。

建物は個々の物財としてそのリジッドな存在を主張するよりは、この街路に規定されつつ、早いテンポで新陳代謝してきた。が、そこには、スケール感や街路との取り合せに一定の秩序があり、そこから要素関係論、型論が導き出された。しかし、今日の市街地内の建築活動は、こうした在来的秩序におさまらないものになっている。そこで、より実践的な読み取りの方法が求められている。

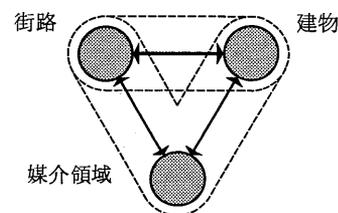


図-1 街並み構成要素の関係性

(II) 街並みの構成と形成の読取りと計画条件化

2. 1 研究のねらいと諸概念の整理——読取りと形成計画
2. 2 街並みの基盤としての都市の地域構造の解析
 - 2.2.1 街並み把握と地域構造解析(5つの因子)
 - 2.2.2 街並み形態を規定する地域性
 - 2.2.3 地域性から見る街並み類型化の試み
2. 3 典型地区にみる街並み構成とその読取り
 - 2.3.1 地域性類型の一般化と例示地区の選定
 - 2.3.2 例示地区の説明
 - 2.3.3 街並み構成の読み取り項目
2. 4 街区レベルにおける街並み形成原理の読取り
 - 2.4.1 相互作用の過程としての市街地形成と街並み文脈
 - 2.4.2 街区形状と市街地形成過程よりみた地区・街並みの類型化——新宿区を事例として
 - 2.4.3 典型事例にみる街区・街並み文脈の継承と崩壊——同潤会木造集合住宅地を事例として
 - 2.4.4 基盤未整備地区における潜在する街並みの文脈
 - 2.4.5 街並み形成の文脈分析に基づく計画条件化
2. 5 典型市街地を対象とする読取りと計画条件化——中京区、下京区を事例として
 - 2.5.1 物的ストラクチャーの考え方
 - 2.5.2 物的ストラクチャーと土地利用
 - 2.5.3 街路への自動車乗入制限と街路空間利用
 - 2.5.4 物的ストラクチャーのための新しい条件

【読取りの意味】建物や街区の形象的特性はあいまいで、むしろ地区の性格に規定されがちである。それ故に、街並みの形成原理をさぐろうとすると、地区レベルの歴史的な文脈まで掘り起して説明しないとアイデンティティを見出すのがむずかしいということから、次のステップの作業としては、ややマクロなレベル(地区)からミクロなレベル(街区)までの段階別に、街並み特性の読取り分析の実験をおこなうことにした。

地区の歴史・地理・社会史を学習して、その街並みの成り立ちについて考えてみる仕事は、中学校や高校の社会科などでもやっているし、市史編纂作業や各種計画策定の予備作業としてもおこなわれている。第一にそのような歴史的・風土形成的な文脈理解が前提として、この場合も不可欠であるということはいえる。こうした作業は、個々の建築家やプランナーがその都度学習することが多いが、これを必須化するには、基本資料の公開提供、背景としての市民的関心の高まりが求められる。

しかし、地域史一般をじっくりと学習すれば街並みを解読できるかという点と勿論そうではない。

さらに、地区を特性づける物的ストラクチャーの形成と変容過程についての解析が必要だろう。もし地区計画が存在するならば、そこに記述されているかも知れないが、一般に市街地では、そうした詳細方針は示されていないから、何らかの方法でもってその都度読取らねばならない。できることなら、基礎的データおよび解読マニュアル等は、行政体やコミュニティが準備しておくのがぞましい。

これまでのべたように、街並みとは物的、表層的側面だけを扱うのではないことは言うまでもない。地域社会の歴史的な諸活動のなかで、環境形成の主体としての住民がそれまでにつくられた住環境の基盤のうえに公的計画を受け止め、地域社会のルールにのっとり、自らの創意と工夫をおりませながら、創りあげてきたもの、総体の物的表現である。

読取りの対象となる事項は、街並みの『構成』と『形成原理』であり、簡潔に言えば前者は空間を対象とし、後者は時間を対象としている。すなわち、時間の縦糸のなかで、横糸としての空間がいかに形成されてきたかを分析することである。さらに、街並み形成計画では、そのような原理や構成の中に計画がどの様に介入するか、多面的にその方法を検討することが必要である。ここで言う計画とは、公法を基盤とした様々な外的制御のみならず、地域社会において培われてきた慣習や規範にもとづく内的制御をも視野に入れたものである。

市街地のそれぞれの場所で、住民自らが帰属感を持つ個性的な住宅地をめざして、街並みの読取りを前提とした街並み形成計画の方法論の確立をしたい。

【地域・地区の類型的読取り】地域・都市全体の中で、その地区の特徴を比較可能な状態で類型的に把握しておくことは、街並みの特性を知る上での基礎知識となる。また見知っている街並みの実感とデータ分析との照合を試みることで、読取り指標を決める参考にもなる。この方法の有用さは、既存データを使用することで、全域にわたって包括的に理解できることであるが、逆に類型化では必ずしも個別の特性まで示せない限界がある。

まず2. 2では街並み性格を大略的にあらわす地域の類型化を、名古屋市域について行った(北原)。

すなわち、街並みの地区特性を規定する因子として、①市街地形成プロセス、②土地・地形条件、③密度、④土地利用、⑤住宅形成、⑥市街地パターンの6因子を取り上げて検討した。

言うまでもなく、こうした地域は必ずしも行政区の区域と一致するものではない。そこで、区別のデータに基づいて得られた結果については歴史性・地形・土地利用現況による調査を加え、それらを重ね合わせて地域区分を行った。その結果、庄内川西の市街化調整区域、臨海工業地帯、丘陵地の一部を除外した市街地を6種類の地

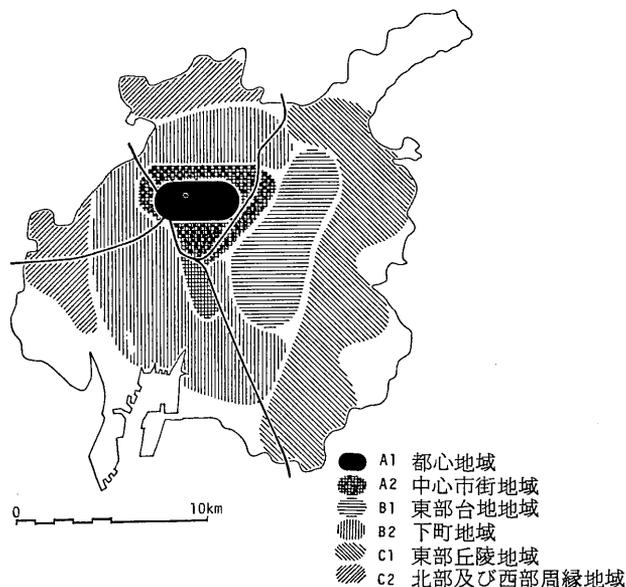


図-2 地域区分ダイアグラム

域に区分して捉えることができた(図-2)。もちろん、これらの地域も内部的には均一でないが、市街地形態を規定する条件を整理する上で一定の有効性を持つものと考えられる。

ついで、2. 3は東京区部における典型地区についてさらにくわしく地区特性の読取りを試みたものである(高見沢)。

まずここでは地域性類型との対応において地区・街区を例示する作業を行う。地区・街区状況の記述と地図から第一に、街並み構成の多様性と認識することが可能となり、第二に構成の読取りに必要な項目を見出すことができると考えるからである。

地区・街区の選定にあたって、区部の広大な市街地に素手で立向うのは効率的でない。ここでは東京の住宅市街地の事例検討として筆者も参加した次の2つの研究報告書を題材に使った。ひとつは東京及びその近辺で話題性のある住宅地区を紹介した「東京の住宅地」(建築学会関東支部住宅問題部会 1978)、もうひとつは法定再開発方針の2号地区等の候補を調査した「東京都(区部)都市再開発方針策定調査」(全国市街地再開発協会 1983)である。

表-1は以上を題材とし、名古屋市での地域性類型を基本として東京区部の類型化と例示地区の選定を行った結果の要約である。

- ①東京区部にもほぼ類似の区分が可能である。しかし、イ。「都心地域」の大きさと性質からして、東京区部ではそれを商業業務色の強いところと住宅色の強いところに2分すべきこと、ロ、いわゆる「木賃アパート」の集積した地域を別途設定すべきことの2点がいえよう。従って地域性類型は8種類となる。
- ②類型化の主因子は形成プロセスと粒度に求められる。

表-1 地域類型と例示地区

名古屋市における類型地域 と東京区部の場合の留意点	東京区部における類型地域	
	類型地域名	特 徴
A1 都心地域 (1) 東京の場合は都心規模 が大きいため2つに分け る必要あり	都心商業業務地域	(1) 明治期またはそれ以前からの市街地 (2) 残存住宅が商業ビル化している (3) 道路基盤は概ね良好で街区も整形
	都心近接住宅地域	(1) 同上 (1) (2) 商業業務床と邸宅、高級マンション の併存 (3) 道路、整形度は良好なものとそうで ないものがあり
A2 中心市街地域 (1) 東京の場合は非整形街 区も多い	商工混在住宅地域	(1) 同上 (1) (2) 伝統的(変りつつあるが)商・工と 住宅の併存 (3) 同上 (3)
B1 東部台地地域 (1) 同上 (1) (2) 即地的呼称は付け難い (3) B2に一部またがる形 で、東京には木賃アパ ート集積地域あり	一般住宅地域	(1) 戦前ないし戦後早期に形成 (2) 戸建住宅を基本とするが高層のもの もある (3) 同上 (3)
	木賃アパート等 密集住宅地域	(1) 同上 (1)、高度成長期のアパート (2) 木賃アパートと戸建住宅の混在 (3) 同上 (3)
B2 下町地域 (1) 同上 (1) (2) 同上 (3)	工場混在住宅地域	(1) 戦前ないし戦後早期に形成 (2) 工場(地区によって粒度=敷地規模 の差あり)と住宅の混在 (3) 同上 (3)
C1 東部丘陵地域 (1) 同上 (1) (2) 即地的呼称は付け難い	住宅スプロール 地域	(1) 戦後高度成長期の形成 (2) 戸建住宅を基本とするがその他のもの もあり未利用地、農地を残す (3) 同上 (3)
C2 北部および西部周縁地 (1) 同上 (1) (2) 同上 (2)	混在型スプロール 地域	(1) 同上 (1) (2) 各種の住宅と小工場、資材置場等の 混在 (3) 同上 (3)

前節で採用した6因子のうち上記2因子を用いることによって、概ねの類型化が可能であることがわかった。形成プロセス、即ちどの時期に(明治期以前、戦前、戦後高度成長期の3区分を基本に)形成されたかが位置や地形といった「土地条件」等がある程度内包しているので、これに「粒度」(主として土地利用用途や住宅種類の混ざり具合)を加味すれば基本的な類型区分が可能になる。

③同一類型にあっても「パターン」、特に道路パターンによって街並み構成は異なってくる。名古屋市の場合、概ね区画整理・耕地整理が行われていて整形パターンの市街地が大部分だが、東京区部は整形のところと非整形のところが存在し、かつ街並み構成上の差異が大きい。従って道路パターンの整形性(及び接道条件等の水準も含めて)に着目して2種類づつに分ける場合のありうることを想定すべきである。

④東京区部、名古屋市で欠けている類型について、対象にしなかった関西の諸都市を資料上で点検すると次の地域性類型が浮上する。

ひとつは、大阪市に典型的な長屋街または長屋の多い地域である。いまひとつは伝統的生産・生活様式と空間が維持されている地域である。東京区部におけるところ

の商工混在地域、名古屋市におけるところの中心市街地
域および京都の場合について定義直すことが必要である。

2.2と2.3の二つの方法は、もし解析者が、その都
市の知覚や歴史的な脈に通じているなら、既存データ
の組み合わせから得られる類型と照合して、街並み特性解
読に有用な基礎知識を与えられることを示している。こ
のような作業は、ふつう都市行政のマスタープランや市
街地整備・住宅建設の基本計画レベルで作成され、共通
情報として公開提供されるべきものである。

【地区の空間特性の個別構造の読み取り】個々の地区はひ
とつひとつが唯一の存在であって、類型のひとつとい
うにとどまらない特性を有するものである。

①個々の市街地は様々な環境形成の論理の複合体であ
り、それらの論理の相互作用の過程で様々な変容を遂げ
る。そして、それらの論理が整合されたとき環境の文脈
が成立する。ここでは以下の3つの面から分析を行う。

(1)自然地形や気候風土など市街地形成にとって深層的環
境基盤の論理。

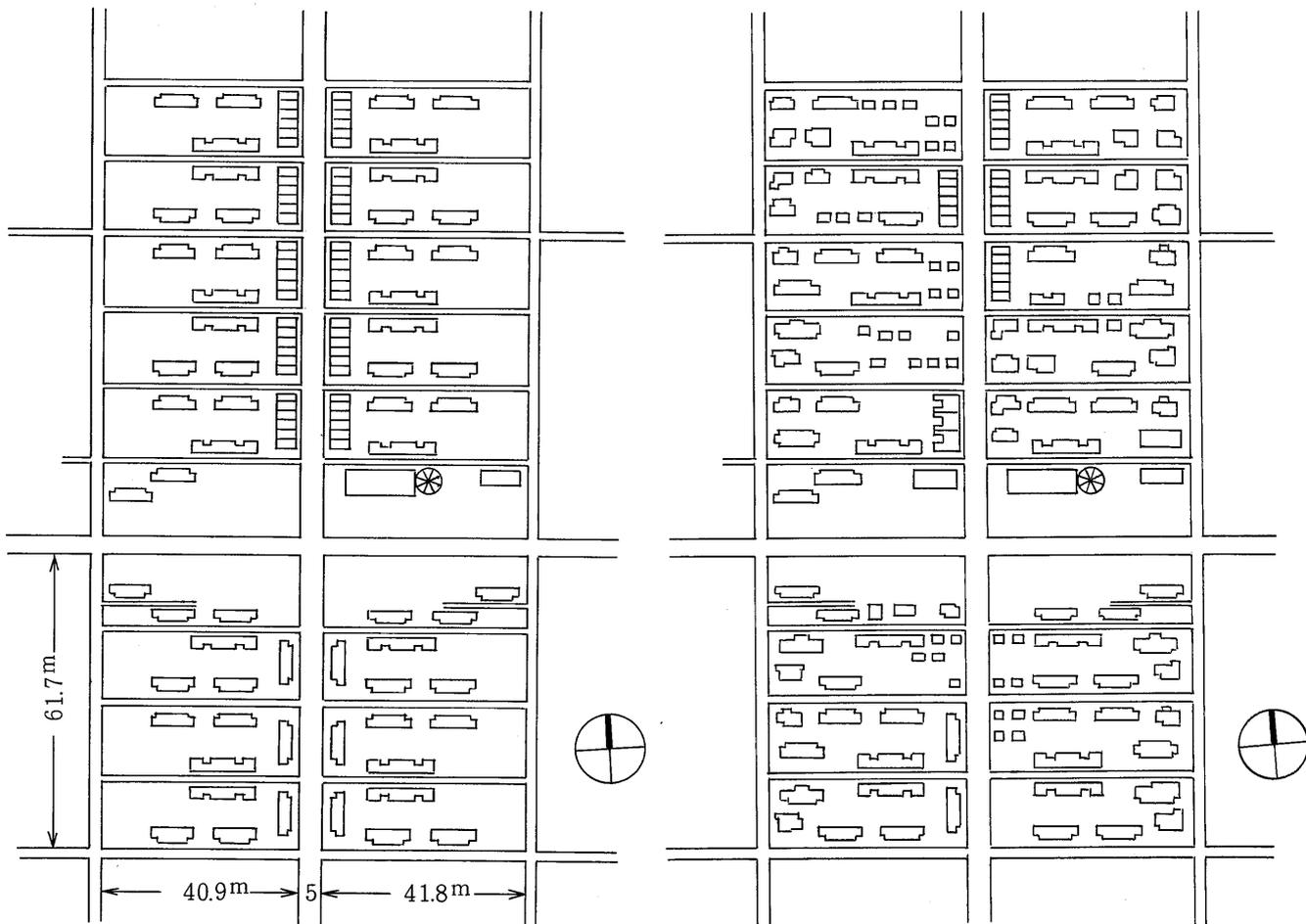
(2)建築物や植栽さらにそれらにより成り立っている外部

空間の構成等、市街地の表層的な物的空間計画の論理。
(3)住民、或は住民組織の意識や価値観、行動様式など
環境形成主体の行動の論理。

ここでは、研究対象として、江戸の町割りを残してい
る新宿区の様々な街区を例に、発生要因により異なる街
区の形態により、その後の土地利用の強度の高度化に伴
ないそれを受け止めて街区空間と街並みがいかに変容し
てきているかを分析した。

つづいて、典型事例に見る街区・街並み文脈の継承と
崩壊過程をみるために同潤会木造集合住宅地のうち、現
存する松江団地および西荻窪団地についての分析をおこ
なった(図-3)。

②関東大震災の復興事業として財団法人・同潤会は、本
格的な住宅地の建設に着手したが、その最初が「普通住
宅」と命名された長屋建て、重ね建ての住宅形式を主と
する木造集合住宅地があった。これらの団地は、当時の
欧米の文献などにも見られる空間計画手法を駆使して、
計画され、様々な公共施設や社会福祉施設も完備してお
り、明確な社会的空間的目標像のもとに、完結したコミュ
ニティを目指したものと言えよう。言わば表層的な空間



(1) 大正13年建設当初

(2) 昭和23年住宅営団による戦後復興後

図-3 同潤会 松江住宅の街並み変容

構成の論理が、市街地の発生当初に貫徹されていたこれらの団地は、第二次大戦後家屋は個人に払い下げられた。同潤会が当初借地していた土地も、様々な経緯を経て住民の所有になっているものが多い。そして戦災の被害からは免れ、建設当初からの変容過程の連続性の中に現在の街並みを位置づけることができる。

すなわち、この事例を通して、市街地の発生の段階で、全く計画的に物的空間が生成され、当時の計画者の持つ表層的な空間構成の論理がほぼ貫徹されて建設された住宅地の街並みが、その後の住民との係わり合いの中で、どのような相互作用の過程を経て変容し現在に至ったか、60年に渡る歴史のシナリオを分析したのである。

分析の視点は以下のごとく整理出来る。

1) 土地・建物の権利の取得により住民の欲求とそれに伴う行動が、個別の増改築という形で、計画当初からの街並み文脈を、いかに継承し崩壊させたか。

2) 建設以前の農業的土地利用、字の筆界と所有界などの深層的基盤条件および都市的土地利用のための街区割りの関係がその後の表層的空間戸の変容過程で何をもたらしたか。

3) 火災や戦災による強制的な空間構成の変革により街並み文脈がどのように変容したか。それがその後の住民の手による変容過程にどのような影響をもたらしたか。

②街並み形成計画の前提として以下の事項が、重要であることが明らかになった。

1) 街区形状について、その発生がいかなる契機と意図によるものか、あるいは、いかなる深層的基盤を引き継いで現在のような街区の形状ができあがっているのかを明らかにすることが、読取りの基礎的条件としてまず必要である。

2) 一般の既成市街地は、そのような街区形状の基盤のうえで、建築・都市計画上の一般規制とともに、様々なその土地に固有な内的外的制御を受けつつ、住民の行動の集積により形成されている。その歴史的な過程を明らかにすることにより、街並みの持つ本質的な意味に接近できる。

3) 明確な計画意図のもとに形成された市街地も、それを現在に引き継ぐことなく当初の意図は深層化してしまっており、(例えば同潤会松江住宅地の場合)それらを新たな街並み形成計画にどう呼び戻して反映させるかを歴史的経緯の分析のもとに検討する必要がある。

③さて、それではこのような分析を具体的にどのように街並み形成計画にむすびつけたらよいのであろうか。

全面的な再開発の様に表層的な空間構成を一変してしまうような、強い介入度合を持つ計画の場合は、読取りも記録を保存する程度の意味しか持たないかもしれない。しかし、再開発においても積極的に現存する街並みの文脈を引き継ごうとすれば、次節で述べるような物的

表一 2 街並み読取項目リスト

2.2 (北原)	2.3 (高見沢)	2.4 (佐藤)	2.5 (片方)
(1) 歴史的時期別形成プロセス	(1) 市街地形成プロセス	(1) 深層的環境要素 (日照, 地形, 歴史)	(1) 町割り遺制
(2) 土地・地形条件			(2) 生活街路軸
(3) 密度	(2) 粒度 (土地住宅種類の混り具合)	(2) 表層的環境要素 (建物・植栽)	(3) 小中学校などの教育施設
(4) 土地利用			(4) 大型敷地の公共・共益施設
(5) 住宅形成			(5) 歴史的風土・自然の要素
(6) 市街地パターン	(3) 道路・街区パターン	(3) 地域の行動・規制力	(6) 町並みと遠景を含む都市景観

空間のストラクチャーを街並みの読取りのなかで顕在化させ、そのうえに再開発の計画を立案することも可能である (表一 2)。

また、歴史的に価値が在る街並みや質の高い住環境を保全する場合は、いかにそのような高い価値が創出されたのか街並みの文脈を読取る事で、真に価値在るものの保全と新しい生活要求とを整合させる街並み形成計画を立案することが可能となる。

しかし、今後、街並みの読取りと形成計画の関連づけが必要なのは、普通の、一般の、街並みや構成やその形成過程に『原理』が存在するとは思えないような市街地であり、さほどの公的投資が期待できず、いわゆる誘導型の住環境整備が必要な地区の場合である。

まず、このような街並み読取りは環境学習の過程に位置付けることができ、日常的な自治体と住民の相互による教育、啓蒙、学習の中に取り入れられることが最も望ましい。

このような課程に加えて深層と表層、そして主体の相互作用の中で、様々な計画的介入を受入れながら街並みが出来上がってきたという視点に立って、住民だけでなく自治体職員や建築家、その他もろもろの環境形成に係わる主体が学習、啓蒙活動を行うことが読取りの内容となるのである。

【物的ストラクチャーからの読取り】専用住宅地などのように、土地利用や街区形状が均質である場合だけでなく、一般市街地では、大小の敷地があり各種の形態の施設立地がみられ、相当量の交通が発生する。このような地区にあつては、街並み形成計画とは、これらの大型施設や基幹インフラストラクチャーのあり方とその制御をぬきに考えられない。都市空間の構造的要素とその制御プロセスもまた街並みの骨格形成論として重要な提起である。

ここでいう「物的ストラクチャー」とは、地域における土地利用・空間構成を基礎づけるスペースの一定の結合状態をさす概念である。

物的ストラクチャーによる街並み分析を、京都市都心区を対象に、その具体的な内容を検討した。

①中立区の概要 平安遷都のころ開発され「立売」の名から想像できるように商工業者も多く、応仁の乱(1467年)によって荒廃するが、町衆たちの自治への高まりは町組を組織し、一条草堂の鐘の音を合図に自治をおこなっていた。秀吉の都市改造で寺々や公家邸の多くは移転を強制され、明治以降、大名屋敷跡地などに官庁、各種教育機関が設立され、ほぼ現在のような土地利用となった。

近代都市計画の経過では、都市改造の一環として堀川埋立てによる道路拡幅計画が市によって提示されたが(1920年)、住民は堀川保存期成同盟会を結成し、堀川保存の理由を都市計画地方委員会に提出して、その案に反対した。その後、下水道整備の進行を理由として、堀川埋立て問題が再燃したが、住民は「由緒ある堀川は保存すべし」との論をとらえた。

住民組織の歴史的経過についていえば、1869年(明治2年)に小学校が建設されたときに旧来の町組の伝統がよみがえって地区運営の基盤となった。

現在の中立住民福祉協議会(以下「住協」という)は、このような流れをくんだものである。中立校がほぼ地区の中心に位置し、それを核にして中学校・高等学校などが立地してセンターを構成しているのはまことに象徴的である。かくして、中立学区の土地利用は、平安の遺制の上にそれをのりこえて築きあげてきたという意味で、住民の精神的・物質的遺産というべきである。

また、中立学区は、他の都心学区とくらべて容積率が低く保たれ、スカイラインが比較的そろっていて御所などの緑や周囲の遠景を望見することがまだ可能であるところが多い。

以上の輪郭からとおしてわかることは、この地区の空間構成の枠組が次のような6つの要素とふかにつながっていることである。

イ. 伝統的な町割遺制

ロ. 地区の中心軸となる生活道路

ハ. 小学校などの教育施設(産業用もふくむ)・集会所

ニ. 敷地の大きい公官施設

ホ. 遺跡やそれにつながる自然

ヘ. スカイラインが低いために得られる遠景

そして、これらの要素は、相互につながりあい、強めあって「物的ストラクチュア」を構成する。実際に地区住民の土地利用のイメージは、そのストラクチュアによって次の3点に結像している。イ. 住民の居住年数が長く、歴史と伝統のある地区としてのイメージ。ロ. 小学校を中心とした自治団体の歴史をもつ地区としてのイメージ。ハ. 地区のほぼ3割の土地が文教施設、公共・公益施設によって利用され、文教・公官地区としてのイメージ。

②建築企画の調整 大きな敷地を利用した中高層共同

住宅などの高容積建築物の進出は、物的ストラクチュアとその個々の要素にひずみをもたらし、住民の生活や感覚と調和していた建築的環境を攪乱するようになった。

「中立方式」といわれる建築に対する「住協」の関与のしかたは、1972年に確立された。相当規模の建物が建てられるとき、イ. 住民や学校は関係町内でつくられる対策委員会などを通じて統一の交渉をもつ。ロ. 「住協」は、それが守られるよう援助し窓口の役割をはたす。地区内の必要な情報をあらかじめ把握することが、「住協」の重要な当初の活動である。ハ. 建築主は、「協定書」を結んでからでないと建築確認申請を提出できない。建築の企画の段階で、「住協」がその内容を地元明らかにさせ、環境に建築がどのように適合すべきかを意識的に追求し、一定の判断力を行使できるという点は、実績が積み重ねられているという側面からも建築確認の新しいあり方に一石を投じるといってよい。

③街路への自動車乗入制限の空間利用 物的ストラクチュアの再生のこころみのひとつとして、一定の日時に車の乗入を制限する「遊戯道路」の設置がある。地区内の路上に子供の遊び場をもう一度取りもどそうというこころみは、子供の安全確保という意味だけでなく、既存のストラクチュアの今日的な活用のしかたに新しい可能性を与えるものとして注目される。

規制の内容と程度によっておよそ3つのタイプに分類される。最も多いのは「遊戯道路」で、日曜と休日の昼間の一定時間に車の乗入を禁止するものである。第2のタイプはスクール・ゾーンで、これは平日の朝、ないしは午後(下校時にあわせる)の一定時間の制限である。第3のタイプは、特別の呼称は与えられていないが、ほとんど終日にわたって乗入を制限する。2つのケースが示すことは、一時期に現在のような制限状態になったのではなく、いくつかのステップが必要とされていることである(図-4)。

自由な歩行への人々の解放によって可能となるさまざまなコミュニケーションの空間が帯状にひろがって、両側の建築をきめこまやかに結びつけている。

景観形成上は、2つの特徴を挙げるだけで十分であろう。ひとつは車の走行が人々の視界に入らないこと、そして車かわりに人々の路上の行動が景観の要素になっていることである。もうひとつは、街路に接している建物の建築活動にまったく車利用の動機がないため、歩道をもたない街路で非常に一般化してきている敷地内での駐車場確保などによる空間のゆがみが見られないことである。20年の重みがここにも現われている。

2. 5での読取りは、その主体性により多くの可能性を見出している。街並みが見失われてゆく中で、街路空間の人間性の回復が人々に街並みを見る目をつくり制御力をささえるという示唆は重要である。

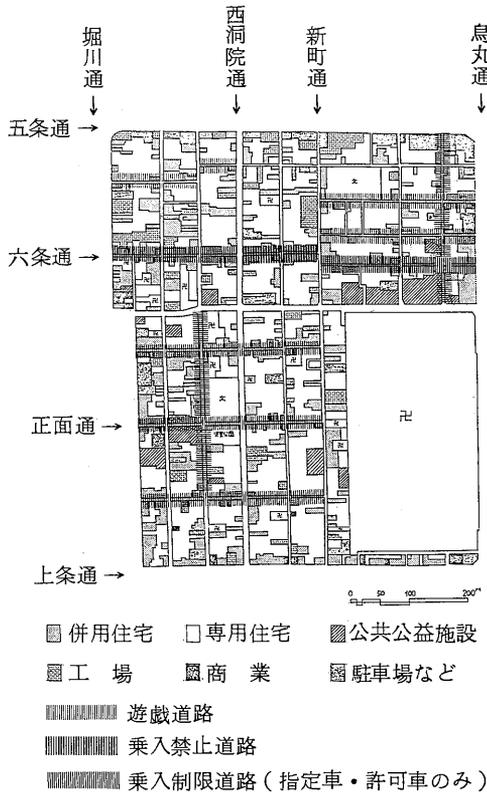


図-4 六条通り・植柳学区土地利用現状および自動車乗入制限現状（1984）

(III) ハウジングにおける街並み文脈への応答

3. 1 街並み文脈への応答——考察の視点
 - 3.1.1 考察の視点と枠組み
 - 3.1.2 街並み形成の円環的プロセス
3. 2 応答事例の検討
 - 3.2.1 ケース・スタディの対象
 - 3.2.2 良質市街地へのハウジング挿入事例——北島ドムール（大阪市）
 - 3.2.3 途上市街地（歴史的市街地）へのハウジング——あじろぎ横丁（宇治市）
 - 3.2.4 中密市街地へのハウジング——今里（東京都）
 - 3.2.5 都心・高密市街地へのハウジング——オダム（ロンドン市）
 - 3.2.6 高密・下町地区へのハウジング——木場三好（東京都）
 - 3.2.7 高密・下町地区へのハウジング——デネブ（豊中市）
3. 3 市街地文脈への応答における「共通言語」の抽出
 - 3.3.1 街並み文脈応答におけるハードとソフト
 - 3.3.2 「評価シート」作成に向けて
3. 4 街並み形成における日照条件からの応答
 - 3.4.1 日照と住宅地計画の歴史的系譜
 - 3.4.2 日照確保と街並みへの応答事例
 - 3.4.3 日照確保と街並みへの応答

【応答解析の目的】街並みの読取りという仕事は、その

次のステップとして、その文脈にどう応答するか課題をすでにはらんでいる。建築活動とはその応答にほかならない。応答事例を分析することは、その当事者が街並み文脈をどうとらえていたか、どう対応したかの2つの面を同時に知ることである。

III章は、既成市街地の中にはめ込み的に行われる小規模単位の集合ハウジング事業事例の中で、建築家や施主が立地地域の街並み文脈をどう解読し、どのように独自の応答を示したのか、その過程から学ぼうとしたものである。

その作業の内環的プロセスは次のように想定される（延藤）。

- (1)「動機—発見」=街並み文脈の発見の段階
- (2)「対話—実践」=読取りとひき寄せ判断の段階
- (3)「制作—創造」=応答言語のパターン化と空間手法化の段階
- (4)「熟成—波及」=住み手の住みこなしによる文脈の熟成と周辺への波及の段階

周辺市街地との関わりからみて、街並み形成において、積極的な評価にあたいする典型例を6つとりあげることにした（表-3）。

【分析事例】①途上市街地（歴史的市街地）へのハウジング挿入事例——あじろぎ横丁（宇治市）

(1)「わが家・わが町らしさ」がある。完成間近の「あじろぎ横丁」をみた時、これはわが家らしさとわが町らしさが巧みに演出されたコープ住宅だと思った。こうした特徴は、現代の住まいづくりに欠けがちな点であるが、ここでは見事に住み手の願う《らしさ》を住まいの表情に映し出している。

わが家らしさは、画一性を脱した建物のレイアウト、屋根、ひさし、緑と川などにみられる。加えてそれは一軒ずつ住む人の感性に合わせた玄関の扉のデザインにもみられる。

表-3 ケース・スタディの対象の位置づけ

供給型 密度水準	一般供給型		コーポラティブ型	
	①	戸数密度	②	戸数密度
低密	①北島ドムール(大阪南) —低層集合 —大阪市住宅供給公社 —分譲	53戸/ha	②あじろぎ横丁(宇治市) —低層集合(2戸1) —住宅都市整備公社 —分譲	52
中密	③今里(東京都) —低層集合 —電々公社 —社宅	96	/	
高密	④オダム(ロンドン) —中層(5階) —GLC —公営住宅(賃貸)	170		
	⑤木場三好(東京都) —3階及び4階 —住宅都市整備公社 —分譲+賃貸	178	⑥デネブ(豊中市) —中層(5階) —大阪府住宅供給公社 —分譲	180

わが町らしさは、十七軒の家と道、緑、水の一体性によって醸し出されている。さらに黒っぽい屋根と、破風板を覆う銅が時の経過とともに黒くなることにより、それらと白壁のコントラストは旧奈良街道沿いの周辺の民家のたたずまいとの調和をみせるであろう。そのことによって、このコープ住宅は町並み形成に寄与することになり、ここに住む人々と近隣の人々はわが町意識を共有することだろう。京都らしいコープ住宅のひとつの特色がみられる。

(2) 身近な環境に水を大胆にとり入れた。川や池を住宅のまわりに配置することは、管理上敬遠されがちである。しかし、ここでは「管理」を規制や取り締まりというふうにとらえず、子供たちや老人が日常生活の中で、水を使いこなすことによって、環境を守り、つくることの意味を自然に身につけていくことが想定されている。

【分析事例】② 高密度・下町地区のハウジング挿入例——デネブ（豊中市）

(1) 開放的な「敷地」領域。既成市街地にそう入されるような小規模集合住宅づくりでは、周辺への同化と異化のありようが問題である。異化効果に力点を置きつつ、適度な同化効果をもみせている最近の典型的プロジェクトとしては豊中市庄内地区のコーポラティブ住宅・デネブには捨てがたいものがある。

デネブとは、白鳥座のしっぽの星のことである。それは、平面形を白鳥に見立てて白鳥座の星の名からとった意味と、高密度市街地の住まいからも星が見えるという大自然とも共存できる都市住宅をいう、住み手と建築家たちの願いのこもったネーミングである。

これは、大阪府住宅供給公社が庄内地区再開発事業の一環としてコープ方式で住宅建設を行ったものである。小規模工場跡地(1,181m²)の上にたつ22戸、5階建のプロジェクトは、再開発事業の成果である緑道に沿い、公園に接している。容積率180%(ピロティ部分を含めると200%)、人口密度も584人/haという高密度であるにもかかわらず、レイアウト上、階段室を起点に住戸グループを45°ふるることにより、各戸とも3面開放性をもつという小規模敷地にたつ高密度・快適居住の中層住宅の新しいモデルとなりえている。

周辺が木賃アパート・文化住宅と工場の密集地帯の中の5階建は既存の環境に対してある意味での対立、異化の一面をのぞかせている。周辺の既存環境の風景とは異質のハウジングの出現によって、今後この地域の住宅像の新しい方向づけを示している。

このプロジェクトで特に評価すべきことは、敷地・境界領域を凝視していることである。具体的には、門や塀を撤廃して、近隣とのつながりを高めていること、少し高くなった舞台のようなコモンスペースが敷地外周にあり、そこに大小の植栽やベンチがあり、居住者のみな

らず、近隣の子供達の遊び場や話し合い、休息の場となっている。上階に上る階段の踏面と蹴上げはお城のようにゆとりがあり、子供たちの遊びとくつろぎのかつこうの場となっている。

(2) 住み手による自律的管理

この集合住宅の敷地はきわめて開放的である。したがって、階段室での子どもの高い歓声、不法駐車や外部者の滞溜が多くなれば、ふつうは防衛のために塀やフェンスをつけたりしがちであるが、ここではそんな対応をしていない。いきすぎた子どもの遊びには注意を促したり、勝手に単車をおく人には「お早ようございます」と声をかけると、二度とそこにおかなくなったり、若い男女の交遊を上に住戸から何気なく見守り、時には声をかけたり……といった自然監視を意識的に行うことにより、自分たちの環境をまもっている。

外部者の侵入を防ぐために塀やフェンスがとりつけられたら、デネブの空間は死んでしまっただろう。しかし、この住み手は、それを避け、空間に生命を吹きこみつづけるための知恵を発揮した。それによって、このコープ住宅独特の周辺の町並み形成への積極的寄与が守られている。

【評価シートの作成】以上述べたことを、ハウジングの街並み文脈応答を評価する側面、評価の要素として整理してみると、表-4の様になる。いいかえれば、これは、ハウジングの街並み文脈応答の「評価シート」である。

各評価要素毎に、街並み文脈応答の観点から、+5〜-5の評点を与え、それに対応したマークを付したが、これは筆者が、これらのケーススタディにおいてえた観察、ヒヤリング調査を達観的に判断したものである。

また、このような評価シートの効用は、第一に、出来上がったハウジングの診断のために、第二に、設計を行なう際のチェック・リストとして、第三に、行政が開発指導を行なう場合のチェック・リストとして、等をあげることができる。

【日照条件からの応答】日照は日本において非常に重視されている条件であり、同時に街並みの形成に大きな影響を有している。

ここでは住環境計画において日照がどのように考えられ技術化されてきたかを世界史的な系譜をたどり、わが国の条件を位置づけたあと、事例分析に入った。

街並み形成において日照条件がどのように扱われ、どう応答されているのかを、いくつかの事例によって考えてみよう。

① あじろぎ横丁（入居者話し合い型）

コーポラティブ住宅であるあじろぎ横丁では、住宅の位置決定において、全員が話合って納得する線を見出すことが目指された。そこで、あじろぎ横丁では、土地はすべて共有とされ、各人は専用地を有するに止まる。そ

表-4 評価シート例

表-4(1) ハウジングの街並み文脈応答の評価シート No.2

プロジェクト名	あじろぎ横丁	基本属性	立地(宇治市木幡), 敷地面積(3300㎡), 戸数(17戸), 戸数密度(52戸/ha), 容積率(63%), 形式(2戸1), 構造・高さ(2×4, 2階) 供給主体(住宅都市整備公社), 供給方式(コーポラティブ), 完成年(1983)	
周辺環境特性	用途地域(第一種住居専用地域) 茶園の中を通る街道沿いの敷地, 郊外住宅地化がすすんでいる。			
評価の側面	評価要素	評価	●+5, ●+2, ●+1, -○, ▲-1, ▲-2, ▲-3	
空間	A. 場所性 placeness	1 場所に適したボリューム	●	周辺の民家とのボリューム, 屋根の傾斜をそろえる
		2 物的文脈	●	屋根, ひさし, 縁側
		3 歴史・文化的文脈	●	黒っぽい屋根と破風, 白の壁コンクリートは, 周辺民家のたたずまいと調和
		4 微気候	●	宇治川に近い条件を生かして, 井戸をほり泉とし, 流れる水を小川にする
		5 微地理	-	
	間	B. 境界領域 interface & territory	1 プロジェクト・アクセス	●
2 住戸・住棟アクセス			●	みちから対面アクセス
3 敷地境界と外部(敷地)			●	旧街道の幅員をひろげるために1mバック, 敷地境界に植さい(サルスベリ等花の咲く木)
4 私一公の領域画定			●	みち, 泉, 川
5 建物の内と外			●	居室の開口部, ガラス窓(出窓)
6 クラスターの系統性			●	2戸(1次)→17戸
人	C. 心地よさ amenity	1 視覚的アメニティ	●	玄関まわり, 各戸の好きな花の絵のある陶板/豊かな緑・水/花の咲く木/出窓に花や飾り
		2 皮膚感覚的アメニティ	●	みちが土, 泉の水, 沢山の緑などとの生命的接触
		3 聴覚的アメニティ	●	こぶしの花が春さき, 実がなり, 秋に実がパチンと音をたてて弾ける
		4 嗅覚的アメニティ		
		5 総合的アメニティ	●	C-1・2・3, 眼の高さに自然がある
間	D. 愛着行動 attachment	1 表出行為	●	陶板, 庭先・玄関先の緑
		2 自発的管理	●	水・緑を住み手が自主的・共同的管理
		3 イベント	●	もちつき大会, 金管楽器演奏の夕べ等
		4 周辺のよびかけ	●	集会所を周辺に開放, 周辺から絵画教室等に使いにくる
		5 周辺の共同慣行への対応	●	秋まつりにおみこしがかつげようになる(このプロジェクト立地のために地域の子供が増加)

コメント: 17軒の家と道(土), 緑・水が一体となって, 独特の住風景をつくりだしている。

ここで各戸の専用敷地面積を増減して調整することが考えられた。敷地に日影が及ぶ時間に応じて面積をふやすなど, 日照は位置決定の第一条件とされたのである(図-5)。

② デネブ(コーディネーター主導型)

デネブは1棟の集合住宅であり, 全体的な制約が強くなるざるをえない。しかも, 利用できる時間は限られており, 高い用地費を吸収するため, 一定の戸数を建設する必要がある。そこで, コーディネーターが全体計画を提示する事となった(図-6)。

(1)主開口面は見はらしの良い南と西の方向にとることとなった。

(2)住戸の設計を自由に行うためには, 開口部のとれる壁面が多いことが望ましい。このため, 階段室型2戸1対を基本としたユニークな平面がつくられ, 全住戸が3面で外気に面することが可能になった。これは住戸の設計に大きな自由度を与えており, いわば住戸設計の自由のために全体の計画を縛ったものだけといえよう。

この計画によると, 位置によって住戸の環境にかなり差がでる。これは土地負担額に差をつけることで調整さ

表-4(2) ハウジングの街並み文脈応答の評価シート No.6

プロジェクト名	デネブ	基本属性	立地(豊中市庄内), 敷地面積(1200㎡), 戸数(22戸), 戸数密度(183戸/ha), 容積率(200%), 形式(フラット), 構造・高さ(RC, 5階) 供給主体(大阪府住宅供給公社), 供給方式(コーポラティブ), 完成年(1983)
周辺環境特性	用途地域(準工業地域) 住工混在地域だが, 近年, 市による庄内地区住環境整備すすむ		
評価の側面	評価要素	評価	●+5, ●+2, ●+1, -○, ▲-1, ▲-2, ▲-3
空間 場所性 placeness	1 場所に適したボリューム	▲	周辺が2階建の木質・文化住宅, 建売住宅が密集している点から, 4階ぐらいが適切な高さかと思われる。コストの点から5階にたがざるをえない
	2 物的文脈	●	階段室を起点に住戸グループを45°振ることにより, 3面開放性のある住戸, 及びそれにより「胴体」と「両翼」が変化ある景観となる
	3 歴史・文化的文脈	-	
	4 微地理	-	
	5 微気候	-	
間 境界領域 interface & territory	1 プロジェクト・アクセス	●	シンボリックな門をくぐってアクセス, 周辺に開放的
	2 住戸・住棟アクセス	●	階段型と廊下型の折れちゅう/GLから各階へ上る最初の階段は蹴上, 踏面にゆとりがある
	3 敷地境界と外部(敷外)	●	B-4のCOMMONスペースの外周は高い樹木で, 周辺へのスクリーン, 周辺へは緑の景観を与えている/へいやフェンスなし
	4 私-公の領域画定	●	GLより少し高くなった舞台のようなCOMMONスペースが敷地外周にあり/表のCOMMONと裏のCOMMON(駐車場)
	5 建物の内と外	●	隣接工場から苦情をおさえるためにスリガラスの要求があったが, 居住者は透明ガラスを選択/創作ステンドグラスで開口部を飾る
	6 クラスターの系統性	●	4-5戸(階・1次)→22戸(2次)
人 心地よさ amenity	1 視覚的アメニティ	●	COMMONスペースのはなの木, 他の緑
	2 皮膚感覚的アメニティ	●	パーキングの仕上げ穴あきブロックに芝生
	3 聴覚的アメニティ	-	
	4 嗅覚的アメニティ	-	
	5 総合的アメニティ	●	日照を犠牲にした住戸があるが, 隣地の公園で日に当たるという環境条件のトレード・オフを住み方で対応している例あり
間 愛着行動 attachment	1 表出行為	●	バルコニーの緑
	2 自発的管理	●	不法駐車, COMMONスペースへの外部者の滞溜には, 自然監視により対応
	3 イベント	●	創作人形劇, ステンドグラスの創作, 夏まつり, もちつき大会等多面的
	4 周辺のよびかけ	●	夏まつりに周辺の人々の参加のよびかけ/集会所を地域に開放
	5 周辺の共同慣行への対応	●	地蔵盆をいっしょに

コメント: 周辺の既存環境の風景とは異質のハウジングの出現によって, 地域の将来像を示すという意味での異化効果が高い

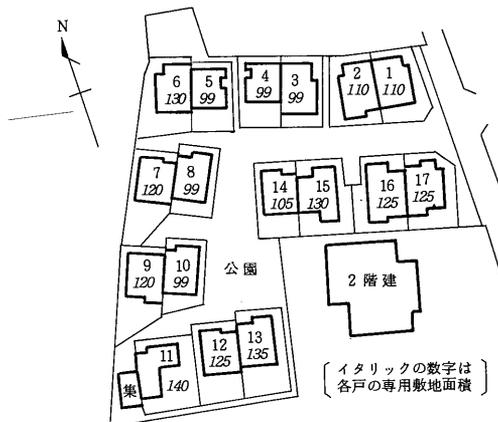


図-5 あじろぎ横丁の住戸配置

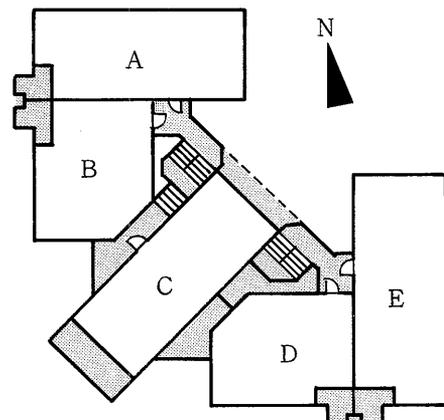


図-6 デネブの住戸配置

れた。【土地負担額＝用地費基準面積×土地係数】とし、コーディネーターが土地係数を表-5のように設定した。階数によって表のような基本値を定め、A, Bは西向きなので-0.05, A, Bの1階は通路に面するので更に-0.05としている(表-5)。

表-5 デネブの土地係数

	基本	A	B	C	D	E
5階	0.9	0.85	0.85	0.9	0.9	0.9
4階	0.95	0.9	0.9	0.95	0.95	0.95
3階	1.0	0.95	0.95	1.0	1.0	1.0
2階	1.0	0.95	0.95		1.0	1.0
1階	0.95	0.85	0.85		0.95	0.95

以上の条件下で住戸位置がどう選ばれたかと、入居1年後に居住者の面接調査を行い、入居21戸中、11戸から事情を聞いた。

調査から、入居者は階数と日照を重視して位置選定を行っていることがわかった。この意味では、土地係数は適切だったといえる。しかし、係数の値が的確だったかについては疑問がある。

事例について、日照確保と街並みとの対応関係をみてきたが、以上の検討から、次のようなことがいえよう。まず第1は、人々は日照を重視しており、日照は居住環境の重要な条件だということである。

第2は、日照と居住密度とは単純な反比例の関係にはなく、むしろ一定の秩序の形成が重要である点である。

第3は、日照を保障するための秩序には各種のものがああり、「日照＝南面平行配置」と考えてはならないことである。隣棟係数をもとにした南面平行配置は多くの方策の1つに過ぎず、単純明快ではあるが、初歩的なものに過ぎない。日照の計算技術が発達した現在では、建築デザインの日照評価も容易になってきている。あじろぎ横丁のように豊かな空間を形成し、日照にも景観にも恵まれた居住地の形成を積極的に図っていくことは、必要であると同時に、可能なことでもある。

(IV) 街並み形成のための空間コントロールの方式

- 4.1 空間コントロールの方法を考える視点とフレーム
- 4.2 市街地を整えるわが国の制度
 - 4.2.1 わが国における近代的建築規制のはじまり
 - 4.2.2 わが国における近代的建築規制の発展過程
 - 4.2.3 まちづくりに関連する建築規制の近年の潮流
 - 4.2.4 地方レベルにおける独自のコントロール方式

- 4.3 街並み形成からみた空間コントロール方式の評価
 - 4.3.1 意義と評価の視点
 - 4.3.2 一般規制による街並み形成
 - 4.3.3 誘導地域制による街並み形成
 - 4.3.4 地区単位の計画規制による街並み形成
- 4.4 デザイン・ガイド方式の検討(英国の場合)
 - 4.4.1 開発コントロールとデザイン・ガイド
 - 4.4.2 デザインの意味する内容の彼我(英・日)の相違
 - 4.4.3 エセックス・デザイン・ガイド作成の経緯
 - 4.4.4 エセックス・デザイン・ガイド

I~III章では、主として街並みの意味と読取りの方法、まちづくりやハウジングでの応答内容から、どのような計画情報化が必要であるかを考えてきた。

IV章およびV章では、これらの考え方を普及し実現させてゆく空間コントロールの考え方と方式およびそれらを支援する社会システムについて考察する。

【コントロール制度とは】①街並み形成を図るため、土地利用や建築物を外部からコントロールするためのシステムを検討する際、一般的な制度論的理解、とくに権利制限に関係する基本的な構造を理解しておかなければならない。すなわち、最低限度の基準を制度として定めるものを消極的土地利用規制とでもいうべき体系とするなら、より整った街並み像の形成を図るためのコントロールの方式は積極的土地利用規制体系の枠組みをかたちづくることを検討しなければならない。

図-7は、より整った街並み形成のためのシステムを総合的に考察しようとするときのフレームを制度論の立場から整理して示したものである。

わが国における近代的建築規制のはじまりを知るため

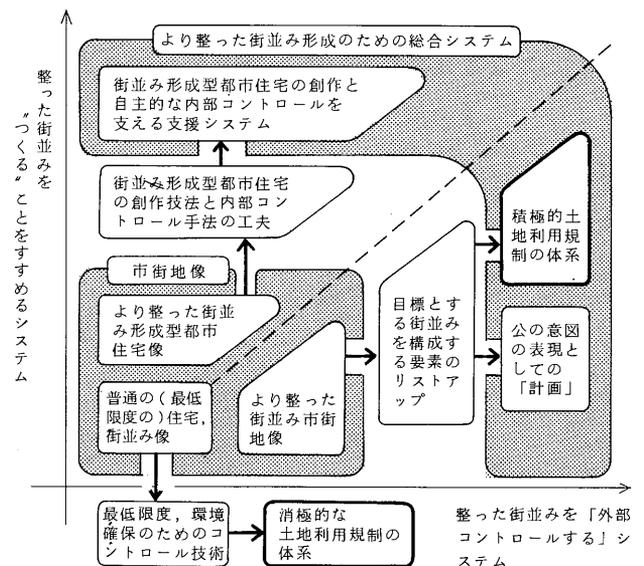


図-7 街並み形成をコントロールする制度論のフレーム

各道府県の公立図書館など公開施設所蔵の公開資料を収集してみると、地方ごとに建築規制に係る令規が多く存在していたことがわかってきた。

わが国の本格的な近代的建築規制は、国レベルに制度がないとき、地方毎にその地域の実情に根ざした独自の建築規制関係令規が明治19年から23年にかけて制定されて発足したが、明治20年代半ばから30年代にはその制定件数が少なくなる。しかし40年代に入るといくつかの地方で再び関係令規が制定される。

中でも、明治42年8月18日大阪府令第74号「建築取締規制」の充実した内容は秀逸であった。街並み形成に係る規定としては、第15条「道路又ハ通路ニ沿フ建造物ハ道路及通路トノ間ニ一尺五寸以上ノ距離ヲ存スルコトヲ要ス（以下略）」、すなわち一種の後退建築線の定めがある。これが適用された大阪地域の街並みは『他の都市の景観と比較するならば町並みのよさはきわだったものがあつた』とされている。また敷地内空地の制限、軒高制限、建築物の高さの制限もはじめて登場したとみることができる。

このように明治期後半に成立した大阪府や兵庫県の建築規制関係令規は成熟したものであり、やがて国法として建築規制内容と規制体制の確立にむかった。

これらは地域社会の秩序保持のために最低限度必要となる危険防止と健康保持を主な目的として建築規制を行ったものであり、それは財産権の制限の立場からは無償の領域で行われた消極的な制限であった。

ここで理解しておかなければならないのは、財産権の構造であって、それは図-8で示すように中核的不可侵部分と内在的制約部分とで成り立っているとされていることである。

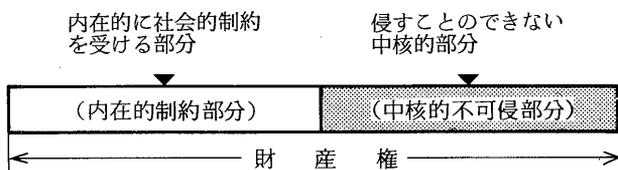


図-8 財産権の基本構造の理解

【近年の動向】①戦後わが国都市の市街地整備上の課題の対応としていくつかの制度の改正・創設がくりかえされ、その中に新しい流れを読みとることができる。

まず、昭和36年「特定街区制度」、昭和38年「容積地区」など「機械的規制」から「実効型規制」への踏み出しである。実効型規制とは建築規準法で定められた一律的で一般的な形態規制によって確保される環境の質と同等以上の質が確保されるのであれば、その一般的な形態規制を別に定められる基準に従って解除しようとするものである。昭和45年創設の「総合設計制度」、「容積地区制度」もこの範疇に入るものである。

さらに昭和51年には、「日影規制制度」が創設された。これが持つ最も重要な意味の一つは、環境目標を制度体系の中で明示して建築規制を行うようになったことである。

②一方、〈無償型規制〉から〈有償型規制〉への踏み出した一連の流れがある。「歴史的風土特別保存地区」における建築規制（昭和41年）「伝統的建造物群保存地区」における建築規制（昭和50年）も助成措置と援助が図られることになっており、これらもこの部類の一例といえるであろう。それらは自ずと無償の領域では制限できなくなり、有償領域に踏みこまざるをえなくなると、それぞれ損失補償の措置がとられることになっているのである。これらの制度の具体的な運用は、地方自治体に委ねられることになっており、地域の実情や住民の意向に根ざして規制を課すべき区域や制限の区分を地方自治体の条例で指定し適用される。法に定められた範囲内ではあるが、建築規制の地方ごと独自の展開が開かれたとみることができる。

③地方独自の開発・建築コントロールの第一は、一連の自治体による「開発指導要綱」等の制定と展開である。

当初からの緊急避難的措置として運用されているところも多いが、現在ではより積極的に秩序あるまちづくりを行なおうとする一連の施策の中で位置づけようと努力を重ね、踏みこんだ展開を試みる自治体も現出しはじめている。

第二は、各地の建築協定や緑化協定など法にもとづくものや、任意のまちづくり協定等によるコントロールの展開であり、第三は、法定「地区計画」の展開である。

【地方独自のコントロール方式の工夫の考え方】地域社会において最低限度確保しておかなければならない危険防止や健康保持の条件は全国一律であってよいが、それらを上まわるよりよい街並み形成を図ろうとするときの市街地像は、それぞれの地域の実情と住民の意向によって異なる。したがってそれに関わる空間コントロールの方式はそれらに根ざした、きめの細かなものとして工夫されなければならない。すなわち「まもること」の領域の中であっても積極的規制へ踏み出すための方式を工夫する必要がでてくるのである。

まちづくりや街並み形成に係る地方独自施策の方式を整理する次のようなものに分類できる。

- ④ 地方自治体の行政計画
- ⑤ 条例（①委任条例、②固有条例）
- ⑥ 指導要綱
- ⑦ 協定（①権利者相互の協定、②地方公共団体と関係者間の協定）
- ⑧ 助成措置（①補助金、融資制度、②税制上の優遇措置）
- ⑨ 表彰制度、その他

【一般規制による街並み形成】我が国では都市の建築物等に対する形態的制御は、都市全体のレベルのいわばマスタープランから要請されるマクロな用途（容積・形態）地域の配置と、個々の敷地がその周囲との関係から制約を受けるミクロな規制とから構成される。

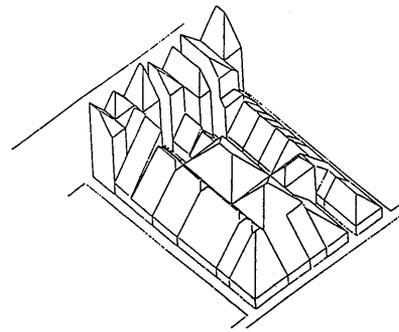
ミクロな形態規制では、まず前面道路幅員によって容積率の上限がさらに厳しく定められる。

形態規制は、日影規制のような特殊なものを除いて使用される数値も必ずしも理論的な根拠を持ったものではなく、むしろ日照、採光、通風等の衛生上のことから、交通、防災、景観のことまでを含み、それらを全体的にバランスさせようとした総合指標として形成されている。

一般規制は特定の空間像を必ずしも意図していないわけではない。用途地域図のひとつひとつの色の地域は、それぞれ極く一般的な地域イメージを制度で定義されている。用途地域図が一面で土地利用計画といわれるゆえんであり、目標体系をなしているのである。しかし実際は、ともかくも空間形態に極めて一律的な制約を加えている。特に容積上の限界設計を目指す形で建替えが行われる時には、容積率、建ぺい率、斜線制限等の組み合わせが、実際の空間をある程度自動的に決定してしまうケースもある。

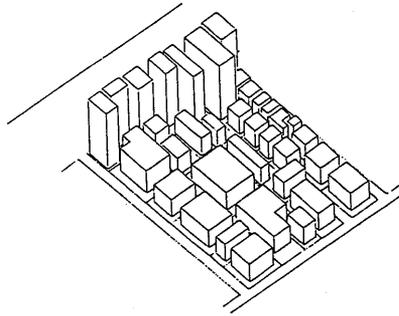
①図-9A~Cの3つの図を見較べると、斜線制限、容積の最高限度、および両者の複合のどれを見ても、この街区には広幅員道路に面した「ヘリ」の部分と、細街路のみに面した「ウラ」の部分とがあるのがよくわかる。このことは日本の既成市街地について一般に言えることで、幹線道路で囲まれた「地区」の最終的な姿は、そのぐりを高層建築物のかたい殻であたかも城壁のように囲まれ、内部には小さな家屋の町が広がっている、といった図になる。けれども敷地と道路のバランスだけから市街地の姿が決まるというのは余りにも単純化しすぎた仕組みである。

一般規制はそれ自体抽象的、画一的空間像しかもたないから、街並み形成を期待するには、①その抽象的・画一的空間像のメニューを増やし、地域制の指定において選択性を与える、という方式と、②地域制の規制そのものの運用に、いわゆる実行基準(performance standard)型の、行政による介入を行っていく方法がある。②については、次項でのべる地域制の例外的手法でとりあげる。①については、用途地域を増やしかつ精緻化して、規制内容との対応をより一義的關係におく方法と、ニューヨーク市で見られるように、開発主体側に選択させる選択地域制(option zoning)がある。用途地域メニューの細分化と精緻化には逆に問題も多く好ましくない。ある程度の段階までくれば、土地利用規制の根本的仕組みそのものを計画規制に切りかえる必要が生じてこよう。



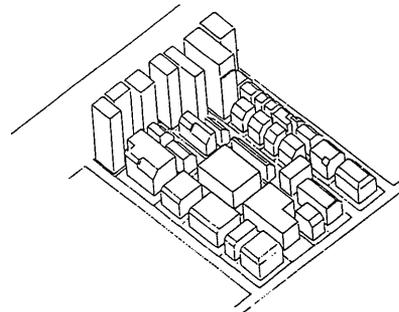
斜線制限の場合も、容積と同様接する道路の幅員によりかくも歴然たる違いを見せる。比較的規模の小さな敷地の場合、道路斜線による影響が最も強い。

図-9A 容積制限が形作る立体空間



細街路のみに面したウラ敷地では、許容される容積の最高限度は、ゾーニングではなく道路幅員によって決まる。

図-9B 容積の最高限度による立体空間



市街地には広い道路に面した「ヘリ」と細街路のみに面した「ウラ」とがある。

図-9C 一般規制が形作る立体空間の例
(前の2つの図を組み合わせたもの)

②事例シミュレーション分析——広幅員道路沿道の場合、道路拡幅事業が、資金と労力を使いながらわざわざ不良ストックを形成していると言えなくもない。表通りの拡幅と同時に裏通りの整備をもペアで行うような事業と考えられよう。

事例分析—都心の良好な低層住宅地の場合、古くからの一戸建て高級住宅地であるが、相続等を契機として建替えが行われる際に、袋路を伴ったミニ開発や小規模な共同住宅が進入するような形で変容がおこっている(表-6)、(図-10)。

高級一戸建住宅地で相続の際に変化がおこるのは、地価が高いことと相続税に原因がある。変化を望まないならば、それは地価や税制の問題を考えなければ解決できないだろう。しかしここでは街が高密度化の方向に進むのは与件として、いかなる形態でそれが行われ、どのような街並みを持つ地区に向かうのが望ましいのかを考え

表-6 敷地に着目した空間変容の種類

敷地の状態	建物の状態	備考
そのまま	一戸建てを維持 タウンハウス（3階）	良好
統合	マンション・タウンハウス （3階、戸あたりの規模大）	殆どおこらない 最も良好
分割	一戸建て2～3軒 マンション・アパート（2 階～4階、ワンルーム等戸 あたりの規模小が多い）	よくおこる あまり好ましいと は言えない
細分化	ミニ開発（零細戸建て住宅 の建てづまり）	おこりがち 好ましくない

表-7 限界容積率の平均値

単位：%

住専・ 敷地面積 中員	一種 4 m	一種 5 m	二種 4 m	二種 5 m
360 m ²	156	162	235	249
240 m ²	152	153	213	227
120 m ²	133	134	161	178
80 m ²	128	129	142	155

る。

表-7はケース1～4で得た容積率を、敷地の各面積ごとに平均値を出してみたものである。これを見る限り、形態規制の範囲内で実現可能な容積率が建築基準法で定められた容積率の限度を著しく上まわることはいくつもないといえよう。

100坪以上の一戸建敷地は、相続の際などに高密度化する形での変化がおりやすい。変化には敷地が細分化されて複数の一戸建てになるものと、敷地の状態はともあれ3階程度の共同住宅が建つものがある。これから明らかかなように、第一種住専の形態規制の下では、高地価に見合うだけの高容積化を行うことは難しいと思われる。そのひずみがミニ開発に現れているとはいえないだろうか。

ミニ開発によるデメリットはそれ自体居住水準の低い低劣な不良ストックであるのは勿論のこと、敷地の細分化は土地の権利者を多くし、いずれ老朽化したときの改善のブレーキになると予想される。

すなわちここでの課題は、一戸建てと共同住宅との好ましい共存の空間的姿はどのようなものか、そして技術的にはどのような地域制によって誘導すべきなのかを探ることである。

形態制御の技術的な方法と、目標とする空間像についての理念とに整合性を求めるならば、地域制に「都心住宅地における低層住宅を中層住宅の調和のとれた混在に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」といった新たなメニューを考える必要がある。

【誘導地域制の検討】地域制の土地利用コントロールの技術的方法の根本は土地利用を平面的に分離し、純化することによって合理的土地利用にアプローチしようとするもので、立体的、総合的空間形成には余り介入できない。それ故、地域制の一般的目的及び通常の方法で解決できない計画的土地利用上の課題に対応することは地域制の例外的方法と考えることができる。

次に、誘導の効果や狙いは何であろうか。ひとつは経済的效果、他のひとつは空間規制での目的との関連である。

市街地への一般的土地利用規制には、大別するとすれば、徹底した計画規制による、英、西独、北欧を中心とするヨーロッパ型規制とゾーニング（地域制）による消

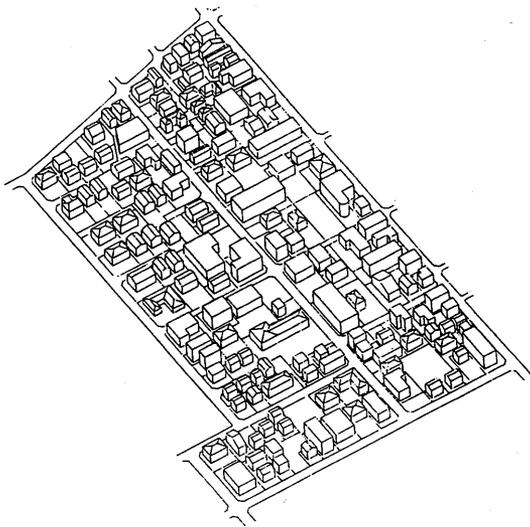


図-10A 現状図

ロットは300～400㎡が主であるが、北の方はずでに細分化が進み、またところどころに袋路を伴ったミニ開発がある。3階程度の共同住宅も見られる。

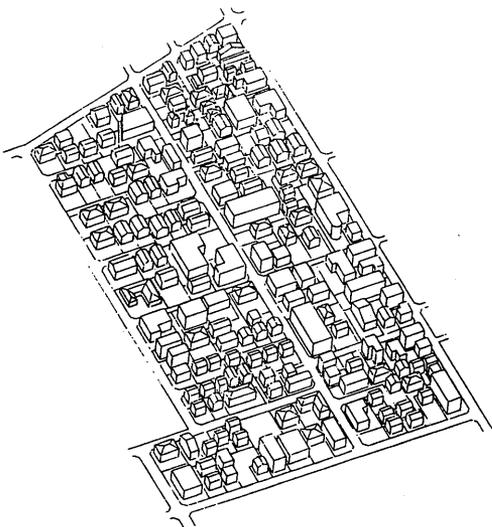


図-10B 100坪以上の敷地が細分化された場合

地価が高い第一種住居専用地域のもとでは、敷地は分割されやすい。大きな敷地ではしばしば袋路を伴ったミニ開発がおこる。

極的・一般的規制のアメリカ型のそれがある。

このような大きな区分に従えば、わが国は後者に属する。しかし、地域制を採用していても都心地域などでは、ほぼ規制の限界にまで容積的土地利用が実体化して、コントロールと経済的土地利用の価値がかなり一義的な関係に近づいている。

そういう場では、コントロールにおけるある種の誘因（インセンティブ：Incentive）が経済的に投資活動へ有効な作用をする。もとより、そのインセンティブはコントロール面の操作だけではなく、税や融資など経済的な要素も含まれよう。

最近のアメリカの誘導地域制の実績は、より強引に民間の建設投資に引き出すために開発を誘導するという場面がみられるようになった。

しかし、一般の地域制を超越するための特別な社会的経済的政策目的が何なのか、何故に一般規制を外しうるかは、かなり議論を要しよう。要するに、目的に特別な公共性があるから一般規制を外すわけで、そのことが規制に関わる社会経済的公平性を混乱させないことが重要である。アメリカでは様々の方法がある。例えば、無指定、実行基準、譲渡地域制、空中権、ボーナス地域制、契約地域制、比率地域制、選択地域制、浮遊地域制、時限地域制など、いずれも市町村のゾーニング・コードに規定される。これらの中で特に最近注目されているのは一般的なボーナス（Zoning with Bonus、ニューヨークでは2割）とデザイン・コード・コントロール、TDR（開発権譲渡制）、選択地域制（Option Zoning）、ニューヨークの住宅の質選択地域制（Housing Quality Option Zoning）、PUD（計画単位開発）、特別地区（Special District with Bouns、ニューヨークではミッドタウン・ゾーニング）などがあげられる。

また日本では特定街区、総合設計、高度利用地区は、性格が一様ではないが、区域の限定されたボーナス・ゾーニング（狭義の誘導地域制）としての側面をもつ。つまり一般の地域制のコントロールを混乱させない限度として公共的目的の付加が可能ということであろう。

例えば売る方は、公共建造物や歴史的記念物的建物、空地、緑地などの保全、買う側は公共住宅建設や公共公益的建造物の建設に限定されるというアメリカ流の方法も参考になるのである。

また、この手法は基本的には、開発・建築主体に対する行政指導という公共介入手法をとるため、次の2つの条件を行政サイドで整えておくことが必要不可欠であろう。

第一は、行政主体側にかなりしっかりした指導體制が必要である。もとより誘導地域制の狙いは街並み形成だけにあるのではないが、街並み形成にしても明確なポリシーと技術的専門的能力が必要である。

第二は、行政指導の基準になる街並み形成のための基準（design code）が必要であり、それは単に行政内部の基準ではなく、広く公表されているべきである。これによって、単に開発・建築主体だけでなく、市民全体が当該都市においてどのような街並みを求めようとしているかの広い意味での合意形成につながるようになる。

【地区単位の計画規制】街並み形成を空間コントロール面から可能にするという意味では、地区単位の計画規制は一般規制に較べて、圧倒的に有利である。何故なら、それは：

①地区ごとに目標となる市街地像を地区の個別性を踏まえて主体的に形成できること、②地区の住民参加によってコントロールの内容を合意できること、③コントロールの内容そのものを極めて弾力的、あるいは行政裁量的に決められること、などの点による。

さて、現在のわが国で地区単位の計画規制と考える都市計画的手法は、①特定街区、②一団地の住宅・官公庁施設、③地区計画制度である。②は若干特殊であり、ここでは①と③について、街並み形成といった視点から検討する。建築協定制度もこうした手法として位置づけることもできるが、一応ここでは③に含めて考えることとする。

これは従来の特定街区が必ずしもインセンティブ・ボーナスとしての容積増だけを政策意図とするものではなかったのであるが、実際例のほとんどすべては開発主体の動機、狙いがボーナスとしての容積増にあったということが原因であろう。そこで、種々の検討の結果、昭和59年6月より新たな仕組みとして従来の運用に新たな基準が追加された。それは、①従来の有効空地確保以外に、誘導を図るべき機能・役割に応じてインセンティブを与えること、②計画区域は単一の街区でなく複数街区の指定ができること、③計画区域内の街区間において容積移動を可能とすること、などであった。

これらの中で、街並み形成という面では①～③のすべての機能が大きく作用しうると考える。特に②や③は具体的に街並みコントロールに役立てうると考えられよう。

しかし、特定街区の運用基準レベルにまで街並み形成のためのデザインコード（design code）の内容をより高めるべきだろう。ニューヨークの住宅の質オプションゾーニング（Housing Quality Option Zoning）のようにポイントシステム（得点法）により、歩道の提供、街路レベルでの商店、共同施設等の用途、ファサード、高さ、デザインテクスチュア、沿道緑化、敷地内空地の配置、駐車場の地下化、半地下化、あるいは囲い込み、などによりグランドレベルの街並みの再形成や活性化をきめこまかく評価し、促進させることは特定街区でも考えられる。

街並み形成の面で地区計画制度が活用されるとすればそれは、①主として上ものの秩序的形成、②敷地面の合理的利用、さらに③地区施設の配置やデザイン、さらには、④緑化やその他の土地利用のコントロールである。

地区計画制度は規制の質、つまり例えば届出勧告か、建築基準を条例にもとづく確認あるいは許可か、といったことを別にすれば、ほとんどあらゆるコントロールが可能である。

例えば、用途混在の防止、適切な土地利用の実現（適切な用途の限定、不適切な用途の排除、立体的用途の規制などによる）、敷地細分化防止、形態的秩序化（建築物の規模、形状の限定、意匠、外装等の限定、垣や柵の構造の限定）、共同化や土地の高度利用も可能である。制度上の通達においてもこうした可能性は充分保証している。

【英国のデザインガイド方式】

①英国における「開発」の概念は非常に広く、したがって土地にかかわるほとんどあらゆる行為は計画許可を必要とする。そしてこの計画許可は開発計画の内容・周辺状況等を考慮しつつ裁量的に与えられるのである。

このような枠組の中で、地方公共団体が考える開発の方針や開発の内容、規準等を具体的に示したものが、デザインガイドと総称されるものである。

このデザインガイドは現在多くの地方公共団体において策定されており、開発コントロールの補助手段として活用されている。デザインガイドの内容が実践的で具体的で目的であり「計画ガイド」と呼びかえた方が日本語としてふさわしいと思われる（図-11）。

②エセックス・デザインガイドは、そのうち先駆的なものとして名高いものである。

都市デザイン係で用意された勧告は、当初保存地域において、町の景観の整合性を維持する目的で用いられた。そして農家の建物、ストリートファニチャー、歴史的建物等の保存に関する多くのパンフレットが準備され、整備された。

一方、新しく開発される郊外住宅地においては、「住宅地開発は既存の環境の質を浸蝕し始めている。すなわち、

新しい多くの計画が多くの町や村の貴重な特質を減じ始めていて、住宅建物は無性格で退屈な、地方独特の風土を無視したどこにでも存在するタイプになっている」と記述されている。こうしたサブトピアン問題に対して視覚的、物的両面からの対応が必要となった。保存地域で蓄積された景観構成上の技術がその対策に応用され、1973年デザインガイドとしてまとめられ、12月に発表されたのである。

このデザインガイドは二つの部分により成り、第1部は開発計画に係る計画方針、デザイン方針について述べている。デザイン方針は物的方針と視覚的方針とを示している。

第2部は五つの節から成っている。(1)計画の背景ローカルプランの内容を補足している。(2)物的規準と(3)視覚的規準の定義、(4)は、ケーススタディの中でそれらの規準の応用、そして(5)は物的規準と視覚的規準のチェックリストを示している。

〈物的規準〉は住宅内部から住宅宅地、住宅地のサービスにいたる量的な規準を示しており、住宅地の交通需要に応じた新たな道路の序列が示されており、そこには乗物と歩行者とが共存する建物に囲まれた共用の中庭「ミューズ・コート」も含まれている。

住宅地において要求されるプライバシーの確保についての規準も示されている。プライバシーは、たとえば窓の高さや大きさ、建物の方位、目かくし壁や、隣棟間隔等、規準を尊重しながらレイアウトを変化させることにより、デザイン面での解決には幅があり、住宅建物同志の緊密な関係、ミューズコートのような親しみのある空間をつくることが可能であり、一層魅力的なレイアウトへと誘導されるのである。

〈視覚的規準〉は、空間の構成原理から建物のファサードや材料までを対象としている。

建物デザインの原理については増築に関する考え方、そしてさらに視覚的なあいまいさを避けるファサードの統一やまとまり、視覚的強さやバランスをつくり出す方法について、図面で示しながら概説している。

図-12はケーススタディの一つである。多くのデザインガイドの原理と物的な規準とを操作し、ミューズコートを利用しつつまとめているものである。そして住宅を互いに密に関連づけるべくプライバシー規準を利用し視覚的規準については、空間構成原理の都市における形態を用い、伝統的なエセックスの材料と住宅のデザインガイドの原理とを統合している。

エセックスのデザインガイドの特色は包括的であり、視覚的原理と物的規準とを、新住宅地計画をコントロールするために統合した点にある。そしてこのことにより、新たな街並みの質が形成され、建物はお互いに望ましい連携が生ずることになった。

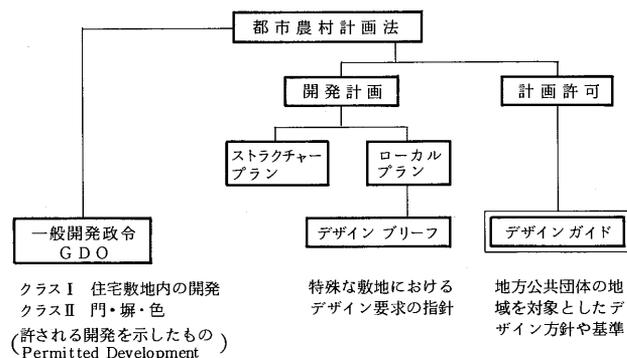


図-11 開発コントロールの枠組におけるデザインガイド

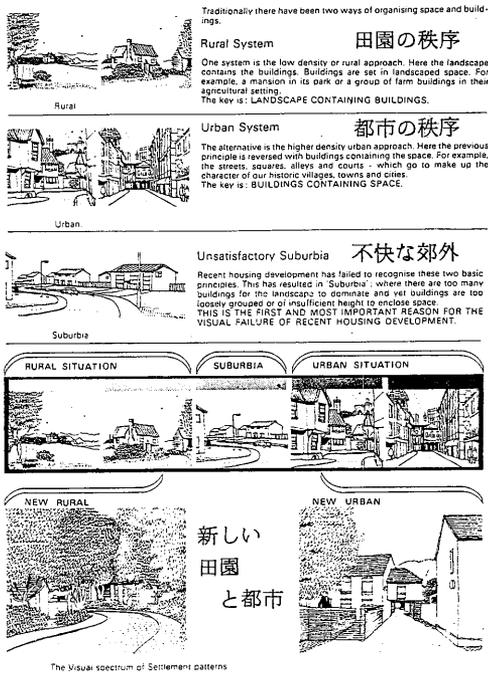


図-12 空間の視覚的な構成原理

(V) 実現のための行政的支援システムの展望

5. 1 街並み形成にかかわる諸主体の関係
 - 5.1.1 地域社会における建築活動
 - 5.1.2 支援システムの領域
5. 2 行政的支援システムの諸形態
 - 5.2.1 共同秩序づくりを支援する情報サービス
 - 5.2.2 建築相談活動にみる情報サービス
 - 5.2.3 共同秩序づくりへの支援としての建築協定運動
5. 3 自治体地域計画体系への組入れ
 - 5.3.1 地方都市における街並み整備基本計画
 - 5.3.2 街並み整備の可能性
 - 5.3.3 街並み整備計画の条件

【街並み形成の支援】地域の街並みは、個々の住宅・建築の改善・更新、あるいは新規供給の積重ねによって長年月をかけて形成される。個々の建築活動が住み手の住生活向上につながるとともに、地域の居住環境ストックの質を低下させるのではなく、維持あるいは向上に結びつくよう誘導される必要がある。そこで住宅・居住環境に関わる政策とは、人間らしい住生活および良好な環境の創造と享受の追求は市民の権利であるという考え方に立脚して、行政が市民の自助努力を支援し、かつ必要な公共施策を行うための指針となるものである。

都市住宅、町並み形成のさまざまな活動主体が町並み条件を解説し、対処し、創造してゆくための意識、技術、発想力、説得力、単独および共同の制御力を高められること、そのための自治体行政機関および各種の公的職能団体等が、役割りを果たすべき実現支援システムのあり方、活動プログラムを構想することが求められる(図-13)。

ここでは、まずI~IV章までの考察を得て、街並み形成を支援する仕事の領域を、共同討論によって仮説的なモデルとして組み立ててみた(表-8)。次に、そのうちのいくつかの手段の適用の条件について評価をおこなう。ここでは、(1)市民の建築相談サービス、(2)建築協定づくりとその運営を事例としてとり上げて、そこで求められる情報支援サービスについての調査分析の結果を報告する。

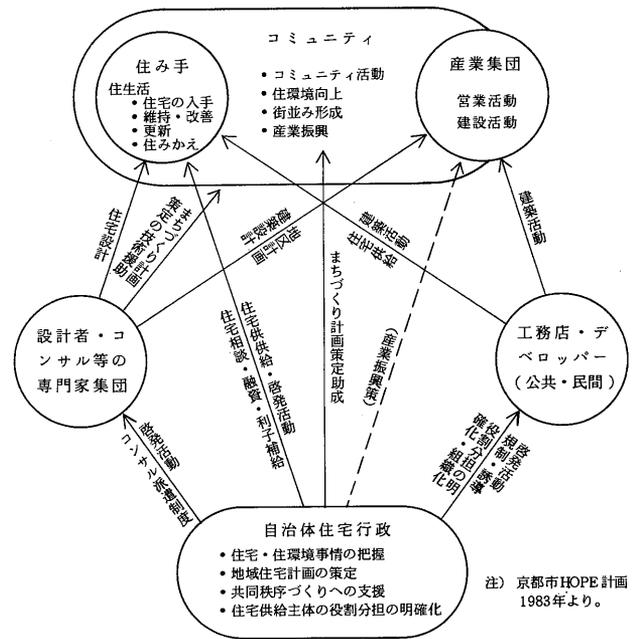


図-13 街並み形成主体と支援システム

表-8 支援システムの考えられるジャンル

分野	施策項目	考えられる具体的施策
(a) 啓蒙・普及活動	情報提供	広報でのとり上げ強化、ガイドブックの配布、基本情報ファイルの作成、地域の歴史的な文脈が理解できるように、まちづくりライブラリーとして提供する
	学習機会 市民相談	シンポ、技術講習会、アーバン・トレールなどの見学会を開催する(市民および専門家向け)住宅診断・相談技能の充実、専門家顧問の委託をおこなう
(b) 共同コントロール促進と誘導	まちづくり制度準備	協定モデル、要綱、条例等、都市計画制の適用改訂など工夫する
	組織づくり	まちづくり協議会および計画案のオーソライズ、策定活動の支援ができるようにする
	基本構想・計画の策定と公示	市街地整備基本計画、住環境整備基本計画を策定してまちづくりガイドラインを示す。自治体の基本計画にもこれらの内容を定着させる
(c) 助成と事業	技術開発	すぐれた事例の収集、調査研究、モデル実験優良事例の表彰をすすめる
	まちづくり活動助成	診断と計画策定のための人材派遣をしたり、費用の一部を助成する
	融資助成	街並み形成計画に合った建築活動(個人・共同)に対して、融資ワクの拡大、利子の軽減などがおこなえるようにする
	公共・準公共事業	まちづくり計画に呼応できる局地的な小規模公共事業(街路改良、小公園、広場、スポットクリアランスと公的住宅の導入など)をおこなう

【建築相談活動】研究対象とした京都市では市民相談室においてひろく市民からの苦情相談に応じていたが、近年の建築に関する相談の増加に対応して1980年7月より建築相談コーナーを新設した(表-9)。

- ①相隣問題の類型化にあたっては以下のような方法をとった。相隣問題は必ず何らかの被害が生じているか、または被害が予測・想定されている。その被害は何らかの素因(直接の原因)によって生じており、素因は建築行為者の一部または全てであるとみなす。そこで、行為・素因・被害をワンセットとして組み立ててみた(表-10)。
- ②空間制御の体系は、近世までは慣習やコミュニティールールとして統一的に形成されていたが、今日では、それは公法の体系と私人同志の契約関係として民法の体系に分裂している。所有系の問題にみられるように、不動産に対する住民の執着には空間制御に対する相当の潜在

表-9 建築相談コーナーの概要

場 所	総務局市民相談室	設置日	毎週木曜日
時 間	PM 1:30 ~ 4:00		
相 談 員	建築行政事務経験の建築士3名 但し1日につき2名		
相 談 内 容	1) 建築基準法関係法令に関する一般的事項 2) 建築に係る個人的な相隣関係に関する事項 3) 建築技術に関する一般的事項		

力をみることのできるのだが現在それは空間制御の方向には向いていない。

こうした中で、建築相談業務はどのような役割を果たしているだろうか。相談業務が最も有効に機能しているのは工事系の相隣問題に対してである。相談者は複数回来所する過程で問題を整理し要求を具体的で現実的なものに変えてゆき、交渉の手順や文書の作成についても具体的な指導をえている。これは、工事系の相隣問題の多くが、最低限の工事上のマナーを守ることによって解決可能だからであろう。しかし、環境系の相隣問題に対しては、有効に機能しているとはいいがたく、地域的な状況に対して弾力的に住民の行動を促すことができず、法的知識を提供し、話し合いを勧めることに終始している。所有系の相隣問題についても相談ではあまり解決ができず、他機関へゆくことを例示するにとどまっている。相談者の多くはさまざまな問題を複合してかかえてきて、行政の包括的な支援を求めている。たとえば、環境系の問題を相談してくる者には要求が不明確な場合が多い。彼らは、そこでの問題を理解していないというより、空間制御の考え方自体を「どこまで要求できるか」とか「話しあっておくべきことは何か」という問いかけで模索しているのが現段階だと思われる。

相談者のはたらきかけが現実的に市街地の空間制御として機能するためには、不明確な要求を具体的かつ現実的で確かな居住地観に裏付けられた要求へと発展させる必

表-10 行為・素因・被害のワンセットと相隣問題類型

行 為	素 因	被 害	相隣問題類型
建 築	日光の遮断	日照障害	→ 存在系 I (日照系)
	通風の遮断	通風障害	→ 存在系 II (遮断系)
	敷地いっぱいの建築	建てづまり	→ 存在系 III (建てづまり系)
設 備 設 置	(窓)窓の存在	プライバシーの侵害	→ 設備系 I (プライバシー系)
	(排水路)排水路からの排水流出	敷地への浸水	→ 設備系 II (設備系)
	(屋根樋)雨水の落流	雨水の流入	
工 事	家屋破損	物的被害	→ 工事系 I (物的被害)
	隣敷地上空の一時的占有	隣敷地上空の一時的占有	→ 工事系 II (空間利用)
	騒音・悪臭の発生	騒音・悪臭	→ 工事系 III (騒音・悪臭)
マンション・興行等の経営	(マンション)暴走族のたまり場になる (劇場)ストリップ興行	風紀・治安の乱れ 風紀の乱れ	→ 用途系
不動産のとりあい・所有権の主張	境界があいまい	所有権の侵害・混乱	→ 所有系 I (境界争い)
	越境して建築	所有権の侵害	→ 所有系 II (越境)
	軒・ケラバが隣地へ突出	地上権の侵害	→ 所有系 III (隣地上空への突出)
	隣地の外壁利用	所有権の侵害	→ 所有系 IV (隣家に付着)
私道の利用	私道の利用	利用権の混乱	→ 道路系
投石等	投石等	いやがらせ	→ 感情系

要がある。この発展は、さまざまな手段で知識や助力を得て相手と交渉を重ね、住民同志で協議しあう中で促されるものだろう。

【建築協定づくり】①分析の方法 もし住民が法的裏付けの下に共同的空間秩序づくりを定常化しようとするならば、必ず建築協定を検討することになるはずである。単発的に行われるマンション反対運動のような対応とはちがった意味で、定常化をめざした共同的空間制御は包括的な「まちづくり」へと発展する芽があると考えられる。

建築協定が実際に成立したかどうかにかかわらず京都市において、建築協定を締結するうごきが生じて行政と接触した地区については、その過程の一端が行政内部の事務処理用の「連絡票」に記録されている。本研究は、この連絡票の閲覧によって知り得た情報により、協定の成立・不成立にかかわらず建築協定運動が存在していたすべての地区について運動の概要を整理した。その中でも特に協定指向の指標として「地元の説明会」を重視して、開催に至った地区についてはヒアリングを行って建築協定運動およびそれ以外のあらゆる制御活動の経歴を追った。そして、建築協定運動の型分けおよび建築協定運動も含めたその地区の共同的空間制御の全経歴の型分けを行った。

②制御の主旨に対する批判 建築協定運動の多くは良好な住宅地で発生している。その場合、建築協定ができることと既存不適格になってしまふような人々は、感情的に、良好さを自分たちだけで守ろうとする姿勢に反発することがある（表-11）。

この批判は、必ずしも理由がないとは言えない。もし、共同的空間制御がその地区の良好さを守ることに目だけをむけるならば、極端な場合には米国の exclusionary zoning のような問題につながる可能性もないわけではない。

この批判を克服するためには、運動をすすめる住民自身が多くの事例や理論的な問題を学習して制御の理念を高め、現状維持をめざすだけでなく、一般的な問題として地域空間はどのような状態が望ましいのか目標像を明らかにして、その上でその地区の特殊解としての目標を設定して現在の状態をそこへ近づけてゆく、という積極的な姿勢をもたねばならないだろう。たとえば伏見区の桃山与五郎町地区では、住民自身の調査によって、22%もの区画が既存不適格となることわかったにもかかわらず、最小敷地面積規定を建築協定にもりこむことができたのは、地域空間のあるべき姿を、他のスプロール地区を反面教師として学んだ上で、ある程度明確にしていたためである。

③行政と専門家の働き 建築協定運動をすすめるには行政とかかわらざるを得ないし、行政のかかわり方に

表-11 協定運動に対する反対や非合意の理由

1. 制御の主旨に抵触するような建築活動を予定したり望んでいる	<ul style="list-style-type: none"> ・制限に抵触するような営業をしたい。 ex. 学習塾、八百屋、牛乳屋、たばこ屋… ・制限に抵触するような建築物を建てたい。 ex. 3階建てを建てたい。 ・制限が厳しくなるのは困る。 ・建築の自由度をもっていたい。
2. 制御の主旨に対する批判	<ul style="list-style-type: none"> ・アパートの禁止や敷地細分割の禁止などは、ぜいたくである。 ・金持ちのエゴである。
3. 資産性の重視	<ul style="list-style-type: none"> ・地価が下がって売れにくくなるかもしれない。 ・土地はあくまで商品である（不動産業者）。
4. 共同性の無理解	<ul style="list-style-type: none"> ・協定に入っていない者の隣なので、自分だけが損をすることになる。 ・既存不適格建築物に接しており、今更協定を結んでもメリットがない。 ・当分の間はもう問題もないだろうし協定など不必要である。 ・協定に同意すると自分の建物は既存不適格建築物となってしまう。
5. 人間関係上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・感情的に対立している人が推進者の中にいるため、同調するつもりがない。 ・実印を押したり、謄本を見られたりすることには不安がある。信用しきれない。

よって建築協定運動の方向も影響をうけよう。

また、建築協定運動地区にはたいがいの場合一人や二人の建築関連の住民や弁護士などの法律に強い住民が居住している。建築協定が成立した地区においては、地区内の専門家が強い支援をしている場合が多い。

行政のかかわり方は、概ね第三者として必要事項の説明や推進者への助言を行うが、建築協定をすすめるために強力に指導するということは少ない。住民の側が積極的にはたらきかければそれによく応えている。

④望ましい共同的空間制御の成立の条件 望ましい共同的空間制御とは一体どのようなものであろうか。制御は、地区内のどこかで事業が行われてはじめて偶発的で単発的な制御のつきかさねから、やがて制御を定着化する必要が認識され、共同的な地域空間計画へ発展してゆくというすじみちに沿っていること、つまり「単発的な制御」→「制御の定着化」→「制御・事業の計画化」という、地域空間に対するはたらきかけの計画性と積極性を徐々に増してゆくような過程に沿っているという制御が望ましいと考えられる。

建築協定は、この過程の第二の段階だけを保障する制度にすぎない。ところが現実が一番多いのは第一の段階で挫折してしまう事例なのである。第一の段階である相隣問題の単発的制御がなかなか共同的空間制御の定常化要求に発展しない最大の原因は、現在の社会的空間制御のシステムの基準と共同的空間制御の基準が矛盾してお

り、しかも前者は後者を建築協定という形式でしか受けつけぬためである。そのため建築協定運動を行ったにもかかわらず建築協定が成立しなかった地区の一部は、任意協定というもっと別の形式で共同的空間制御の定着化を試みている。

ここでは、建築相談と建築協定という二つの側面について分析したが、この間と周辺をつなぐ情報システムを行政と公的機関が協力してつくること、これからの課題である（図-14）。

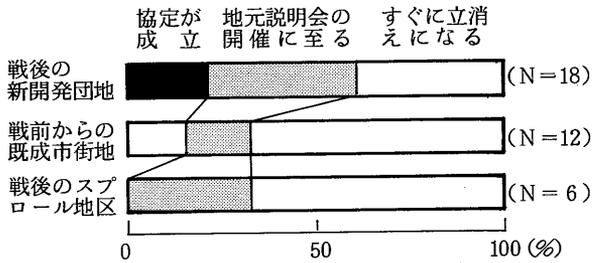


図-14 市街地形成と建築協定運動のもりあがり

【自治体による街並み形成支援システム】 ①ここで言う街並みとは、類似のスケールと形態をもった建物が凡そ1丁程度以上、道路の両側に連続する状態を言い、形成とはその状態を持続させることであるが、街並みは建物等の更新によって変化することが予想されるので、類似の建物、連続する長さの変わり方にある制限を設けなければ、持続することにならない。変化に制限を設けて持続させる方策のうち、行政と住民が組織的、計画的に実施しうるものを、ここでは形成の支援システムと言いた

い。

ここでは、地方小都市の市街地をとりあげる。伝統的な生活の器と生活様式が現に生き残り、続いている市街地であり、都市ということが出来る。こうした地方小都市をとり上げる理由は、街並みを物的な形としてばかりでなく、社会組織の表現としてとらえ、街並みを修復、維持していくことが、誰にでも自然に納得される状態であり、それを強化支援することが明らかに正当化されるからである。事例として福島県田村郡三春町の旧町、既成市街地をとり上げる（図-15）。

②街並み景観は個々の広告看板、建築の営造によって敏感に変化する対象であり、個々の建設主体が自ら事業を行うとき、街をどう認識し建設行動するかを理解し、そのプロセスのなかに街並形成の意義を滲透させることが街並み形成支援の契機と考えられる（表-11, 12）。

上記の契機となるものは、通常、市街地環境に何らかの問題が発生し、とくに商店主や居住地権者など、住民が問題を自覚する時である。三春町の場合は、商店街の商業的地盤低下、活力回復であり、ミニ乱開発の都市排水による農業用水汚染であり、公共施設整備の効率的運用であった。こうした問題があっても、それだけでは街並み形成の契機にはならない。問題を顕在化させる動機は、物的な環境変化を具体的に示し、その上で問題解決が個々の建設主体、地権者、住民にどうかかわりそうかを示すことにある。図-16は市街地の一部を取出し、将来のあるべき整備方向を問題に照らし示した例である。

こうした構想図こそ、問題を自覚する契機となるものである。住民が意識している問題を、自身の利害関係を

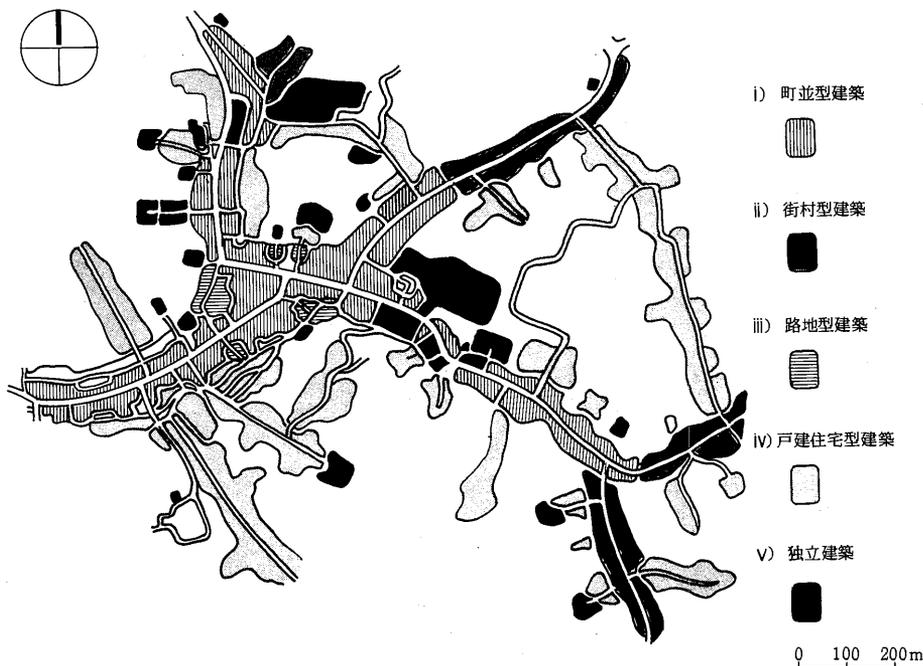


図-15 建物タイプとその分布域

含めて理解することができるからである。こうした構想図の提示は、いわば問題提起の役目を果たすと同時に、まづ第1の支援システムとなるものである。

③次に問題となるのは、問題提起に応じて高まる関心に方向を与え、関心を消滅させないことである。この例では建築協議システムをつくることで対応している。この建築協議システムは、個別建替、新增築に関する「建築

相談室」と「住宅研究会」という組織の連携により成り立っている。前者は行政サービスの一環として設けられるものであり、後者は町の建築士、大工、工務店等、建築実務者等、技術関係者の任意団体である。それらに期待されている活動を述べれば次の通りである。

相談室は法律に基いて設けられる事務ではなく、月に1回程度、建築確認申請前の個別建築相談を受け、構想に盛り込まれた内容と個々の建築事情を整合させるべく個別建設主体と協議するものである。当然のことながら、規制でもなく、行政指導でもない。全くの情報提供サービスであるが、中心となる協議事項は建築技術、資金助成、相隣関係であろう。こうした協議が成立するであろう背景は、全町世帯が5～6軒単位で班という名の組織に属し、社会的人間関係について相互にゆるい拘束関係を慣習的にもっていることによるものである。

新開発地においては、基準法による建築協定の設定を挺子に、地権者を媒介に、新住民となる人との協議機会をもつことになっている。後に触れる協定住宅の提案もその一環であるが、ここで問題になるのは建築主の個性表現の自由もさることながら、建築業関係者の指導力である。建築のように依然として経験的技術に負う所が少ない技術分野では、結果の技術的保証は大きな問題となる。建設のみならず、維持管理の営繕サービスを永年に亘って受けられることが、建築、とくに住宅の質向上に寄与することから、身近な建築業関係者が提供する建設、営繕サービスの有無は重要である。

住宅研究会は、「身近」な建築技術の地域集団として、建設営繕技術サービスを地域で顕在化するために必要な組織である。技術的指導力の発揮を期待される組織である。研究会は地域の建築事業を独占することが目的ではなく、例えば、時には他地域の建築業者と依頼主両者に対して、三春で建設する場合の約束事を説明するなど、多くのハード、ソフト両面にわたる技術サービスを提供

表-12 アンケート結果 もし建てかえりとしたら

問	もし建て替えるとしたらどのような家にしたいですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。	人	%
1.	昔からある日本風の木造の家をしたい	585	29.9
2.	現代的な外観の家をしたい	200	10.2
3.	洋瓦などを使ったヨーロッパ風の家をしたい	31	1.6
4.	鉄筋コンクリート造、鉄骨造のビルディングにしたい	52	2.7
5.	1階建て	116	5.9
6.	2階建て	602	30.8
7.	3階以上	50	2.6
8.	庭つき	502	25.7
9.	まわりの環境に調和したデザインにしたい	182	9.3
10.	家のデザインは自分の好きなようにしたい	394	20.2

表-13 アンケート結果 住宅への不満

問	現在住んでいる家に対する不満があれば、不満の大きい順に3つまで○をつけてください。	人	%
1.	部屋が少ない	599	30.6
2.	部屋が多すぎる	57	3.0
3.	古くて使いにくい	549	28.1
4.	水洗便所でない	759	38.8
5.	駐車場の不足している	385	19.7
6.	敷地が細長くて使いにくい	318	16.3
7.	敷地を十分に利用していない	152	7.8
8.	もっと庭が欲しい	656	3.6

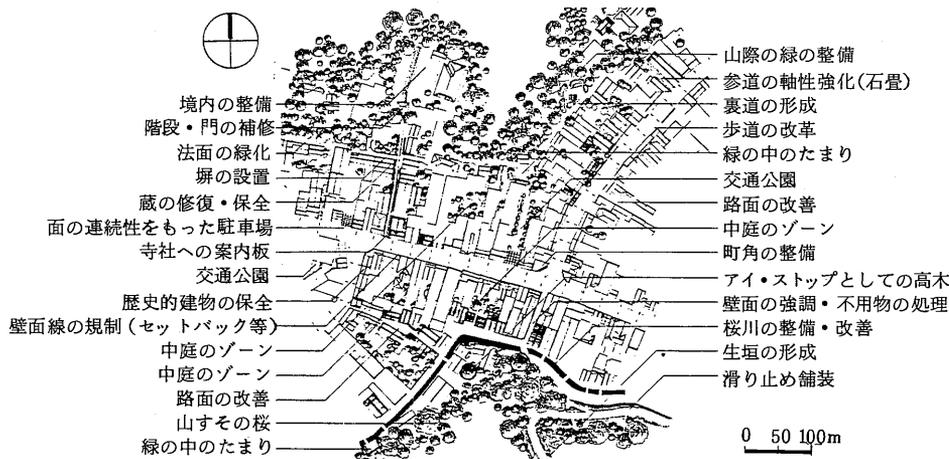


図-16 中心市街地における道の性格の強化

する。とくに建設の約束事が街並み形成にとって重要なポイントとなることから、建物タイプに見合った三春様式の模索、建築の質を保証する三春型工事仕様や技術マニュアルの作成など技術サービスの内容を充実することが大きな研究会のテーマとなっている。

④街並み形成支援事項は、具体的な直接物づくりに関するものである。三春の場合、3つの支援項目が効果をあげつつある。第1は建築賞で、審査に当って街並み形成への貢献度も大きな評価項目となっている。第2は集团的公営住宅建設が街並み形成に先導的役割を果たすことである。そして第3は、協定住宅の促進である。現在のところ単なる提案でしかないが、簡単に言えば、一括借地方式、戸建コーポラティブである。

協定住宅について若干の補足説明をすると、まづ地主の提供する半街区程度の土地に、先の町内会、班程度の戸数（5～10世帯）の住宅需要者を募る。借地契約に際して農協が間に入ることになるが、将来起る借地契約事項変更等に対処するためである。住宅需要者を募るのは建築設計者の役目である。設計者は各戸の設計を通じて、居住以前に住宅需要者相互のつき合いを編成し、班という小さな地域社会の形成を図ると同時に、多量に建設することの利益を各戸に還元しつつ、各住宅の個性を最大限発揮する努力をする。全戸の規格化と自由な表現の調整を設計のなかで求めることが設計者の、より重要な役目となる。設計者は技術の提供者であると同時に、コミュニティビルダーのひとりということになる。大まかに言うと、地主、農協、設計者、需要者というコミュニティビルダーの組織化が街並み形成を支援する体制とってよい。

以上をまとめていえば、第一は街並み形成への参画を、第二は街並み形成の運営を、第三は街並み形成の実現を目的とした支援体制の事例ということができるだろう。

〈研究組織〉

研究主査 三村浩史 京都大学助教授
 委員 赤崎弘平 大阪市立大学助手
 阿部成治 都城工業専門学校助教授
 岡村勝司 信州大学教授
 片方信也 京都大学助手
 北原理雄 三重大学助教授
 佐藤 滋 早稲田大学助教授
 高見沢邦郎 東京都立大学助教授
 日端康雄 東京大学・筑波大学助教授
 渡辺定夫 東京大学助教授

市街地住宅研究会 執筆分担
 〈研究員〉

○赤崎弘平 IV 章
 4.1～2
 阿部成治 III 章
 3.4
 延藤安弘 III 章
 3.1～3
 岡村勝司 IV 章
 4.4
 片方信也 II 章
 2.5
 ○北原理夫 I 章, II 章
 2.2
 ○佐藤 滋 II 章
 2.1, 2.4
 高見沢邦郎 II 章
 2.3
 日端康雄 IV 章
 4.3*
 ◎三村浩史 V 章
 5.1～2**
 渡辺定夫 V 章
 5.3

(五十音順, ◎印は主査, ○印は幹事)

〈共同執筆〉

*明石達生(東京大学)

**富川 薫(京都大学)

〈事務局〉

室崎生子(京都大学技官)

柴田和広(日本建築学会事務局)