

下町型集住形式に関する研究

—密集住宅地「根津」におけるケーススタディ—

集住研究会

代表 高橋 鷹志

1. はじめに

1.1 研究目的

本研究は、下町の密集住宅地の建築・外部空間の仕組みに注目することによって、新たな都市集住形式(「下町型集住形式」)を提案することを目的としている。

建物間の残余空間や非常に狭い路地など、日本の都市に隙間の空間が多いことはしばしば指摘される。これらはいわゆるゼロ・ロット・ラインに代表される都市住宅の原則からは、無駄かつ悪環境の原因として否定的に扱われることが一般的である。

しかし、隙間の空間が生み出す様々な視線・経路の抜けや、分節された建築・外部空間のスケールは、一望認識的でない環境認識や、多様な社会的体験をアフォードし、それを使いこなす居住者の社会的な規範とセットになって、我が国独特の都市集住環境を成り立たせていることも無視できない事実である。

以上のような認識のもとに、本研究では密集住宅地の隙間の空間の実態調査を通じて、その機能・役割を分析し、ゼロ・ロット・ライン形式や街区型住宅とは異なる、もう一つの都市型集住形式の可能性を検討することを意図するものである。

1.2 研究構成および方法

研究に当たっては、まず都市型住宅についての予備調査(1986年以降に建設された小規模都市型集合住宅の実例、および近年行われた都市型集合住宅に関するコンペ案の収集など)の後に以下の作業を行った。

①密集住宅地の住戸まわり空間および社会構造の調査

住みこなされた下町の密集住宅地として東京都文京区の根津地区を研究対象(図1-1, 写真1-1)として、住戸群および外部空間(通り、路地、隙間)の空間特性と社会的環境(社会的交流、領域認識、行動規範など)に関する調査を実施した。(→2, 3章)

②「下町型集住形式」のモデルスタディ

①の分析結果および都市型住宅に関する予備調査の結果を踏まえて、「下町型集住形式」のモデルスタディを行った。(→4, 5章)

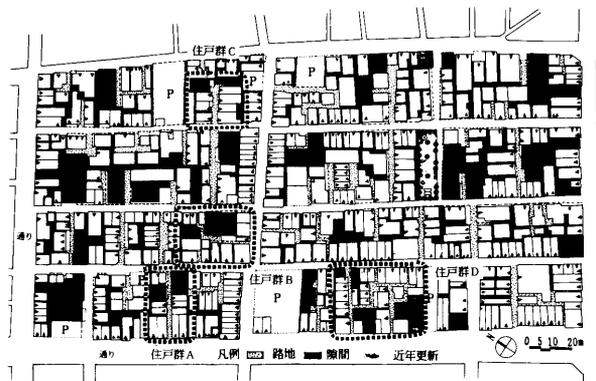


図1-1 研究対象地域の現状図



写真1-1 研究対象地域の航空写真(1992年)

2. 地域構造の特徴

2.1 建物の特徴と社会環境

根津は関東大震災、第二次世界大戦の被害を免れ、高度経済成長期にも緩やかな変化にとどまった。戦前からの家屋が1/4近く残り(表2-1)、木造下見板張の仕舞屋も少なからず見ることができる。しかし近年、既存建物の建替、不忍通り沿いの高層マンション建設などにより、新旧建物の入れ替わりが進みつつある。現在の根津の容積率は不忍通り沿いを除いて140%前後、建蔽率は同じく70%前後に達している。

また根津は、様々な職業・世帯構成・年齢の居住者が混住しており、多様な用途・構造の建築が混在する地域である。

(1) 根津地区および居住者の特性

国勢調査(1991年)より根津地区の特性(①~④)を、アンケート調査^(注1)より研究対象地域の居住者の特性(⑤、⑥)について述べる。

- ①人口密度：278人/ha(5800人, 21ha)と、かなり高密度に居住していることがわかる。一方で、かなり急激に人口が減少している地域でもある。
- ②人口構成：20歳未満の人口比率が16.6%と低く、65歳以上の高齢者の比率が16.6%と高い。20歳台の比率が21.5%とやや高いのは近隣の大学の学生のためであろう。
- ③家族構成：単身世帯の割合が約50%とかなり高く、学生や高齢者の一人暮らしが多い。三世帯世帯は5%程度ある。
- ④居住歴：5年前の居住地を見ると、近年住み始めた人口は全体の30%程度で東京区部全体とほぼ同じである。しかし、戦前から居住している世帯が18.5%，昭和20年代までを含めると35%以上になり、古くからの居住者がかなりいることもわかる。
- ⑤居住志向：住み続けたいとする居住者が8割近いが、若年層には家族の変化に住居が適応できないため転居したいとする居住者も多い。
- ⑥世帯主の多様な属性：会社員が約1/4にとどまり、自営、学生、退職後の高齢者など様々な属性の世帯が混在している。

表 2-1 根津の建物の建築年代

建築年代	木造	非木造	計(%)
昭和20年以前	23.1	0.1	23.2
昭和21~40年	15.2	1.8	17.0
昭和41年以後	18.2	41.6	59.8
計(%)	56.5	43.5	100.0

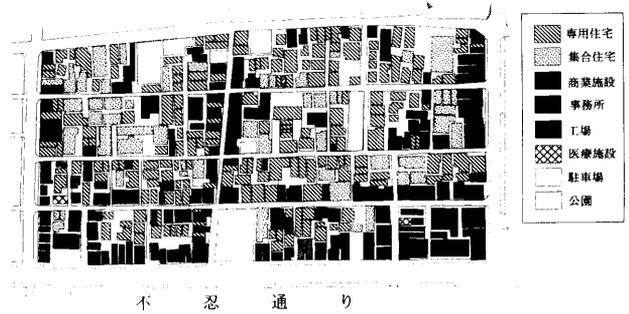


図 2-1 研究対象地域の1階部分の建物用途

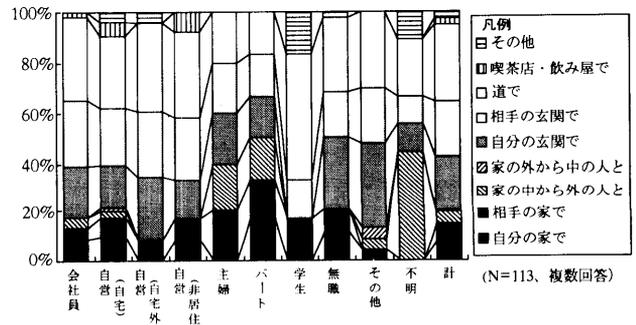


図 2-2 会話が行われる場所(職業別)

(2) 建物用途

研究対象地域には表側の不忍通り、言問通りの商店街をはじめ、不忍通りから入る内側の街区にも小さな商店街が成立しており、店舗・店舗併用住宅が多い(図2-1)。そのほか内側の街区は主に低層の戸建住宅、木賃アパートなどが稠密に立地し、また町工場もその中に点在しており、住・商・工が混在した地域となっている。商店・工場のほとんどが併用住宅を利用していることもあり、職住接近(一致)世帯が多く見られる。これらは研究対象地域のみならず程度の多少こそあれ、多くの下町地域に共通して見られる特徴である。

(3) 混住の社会環境

アンケートおよびヒアリング調査^(注1)により、研究対象地域は以下のように、下町にある程度共通する社会環境を持つことがわかった。

- ①親しすぎない付き合い：お互いに相手の家に上がり込んで話をするようなケースは少ない(図2-2)。住宅が狭い、自宅で商売をしているなどの理由もあるが、高密度に暮らしている地域では、過剰な社会的接触を避け、無意識に適度な距離を保った付き合いが選択され

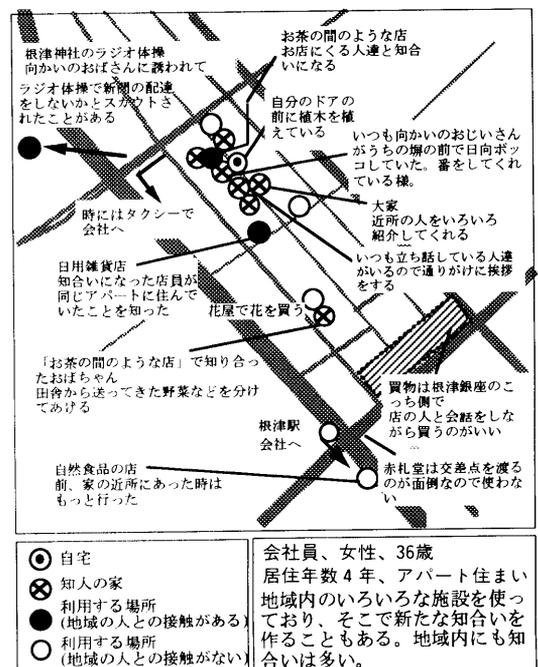


図 2-3 研究対象地域内の場所の使われ方の例

(注1) アンケート調査は1993年9月に調査票270通を配布、113通を回収(回収率41.9%)し、そのうち21世帯に対してインタビューを行った。

ているものと思われる。とはいえ、地域内では、隣近所での自発的な助け合いが無理の無い範囲で行われているほか、商店の店先や銭湯、路上などでの会話も比較的よく行われている。

- ②旧居住者から見た新居住者：以上のような付き合い方は、もちろん意識的に行われているのではなく、地域に長年住むうちに自然に獲得されてきたものである。そのため、古くからの居住者の中には、この地域での居住習慣をまだ獲得していない新しく地域に住み始めた人に対し「よそもの」的な感じを覚える者もある。また、地域とほとんど関わり無く住む人間も増えており、旧居住者は「見知らぬ存在としての隣人」に漠然とした不安を抱いている。逆に新居住者から見ると、地域の居住習慣や社会関係が地域への溶け込みにくさとして感じられることも多い。
- ③アクセスポイントとしての商店など：新居住者が地域になじんでいく上で、大家と並んで大きな役割を果たしているのが小規模な自営の商店、飲食店や銭湯である。居住者は、これらの場所をそれぞれの生活スタイルや好みに合わせ、地域の中のいくつもの選択肢の中から選びだし、生活の場としている(図2-3)。また、このような場所を利用する人々や商店主などを介して、連鎖的に地域との関係を深めていくことができる。

2.2 路地を骨格とする住戸群の形成および変容

(1) 地割の基礎

研究対象地域は関東大震災・戦災の被害を受けていないため、その街区構成には江戸期以来の成長が見られる。特に不忍通り沿いの旧八重垣町の一列が間口約5間、奥行約20間の町人向け地割、その後背地である旧藍染町・片町が役人宅向けに間口が大きい地割という地割の規格(図2-4)は、後世の一戸建住宅・長屋・店舗などの建設にも影響を与えている。

(2) 住戸群の形成

戦前(大正元年)の土地所有(図2-5)を見ると、表店の間口に従来の地割の痕跡を残しつつも旧八重垣町の地権はまとめられており、内側に余裕をもった敷地が確保されている。戦後すぐの状況から推察されるとおり、このような地割ができるとともにそれぞれの敷地に路地が引き込まれ、研究対象地域では早い時期(明治期)から裏長屋の建設が進められたと考えられる。また、不忍通り内側の旧片町・藍染町でも土地所有の大規模化は進んでいるが、旧来からのやや大きめの地割を継承する形で同様な住戸群が形成されている。各々の路地は背割りの敷地では袋小路状に、また前後両面が道路に面する場合は通り抜けに、特に敷地が大きい場合は折れ曲がりて抜けられるようにと、敷地形状に対応してつくられている(図2-6)。

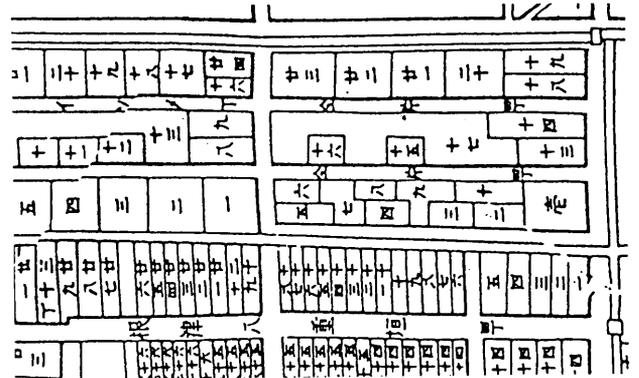


図2-4 研究対象地域の地籍地図(明治9年)



図2-5 研究対象地域の土地所有(大正元年)

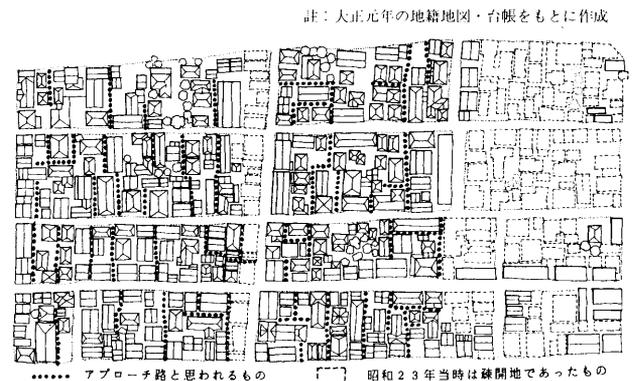


図2-6 戦争直後の研究対象地域(昭和23年)

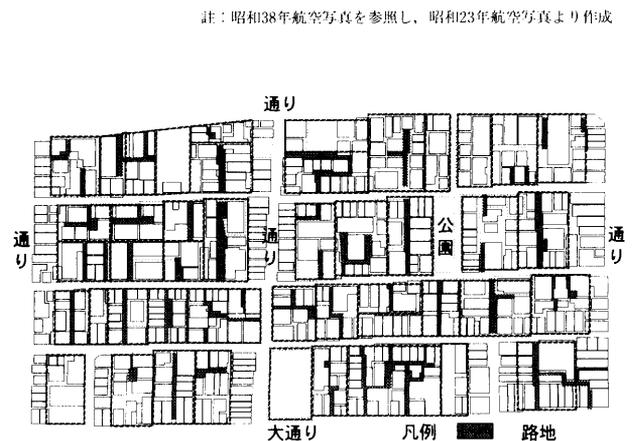


図2-7 研究対象地域の住戸群の分布

(3) 現在の住戸群の状況

戦争直後に見られる住戸群は、路地を含めて現在より多くの隙間を含んでいたと思われるが、その後、地割が個々人に細分され土地所有が小規模化するのと並行して、増改築や狭小な建物の挿入などが行われ、空地は徐々に失われ稠密の度を増していった。現状図（図1-1）からは、路地を含め多くの隙間がぎりぎりまで縮小されている様子がうかがえる。その中で、住戸群形成の当初から引かれていた路地の多くは依然として多くの住戸へのアプローチとして残っており、また路地を共有する形式が継承されているために旧来の地割に沿った住戸群のまとまりが現在も町の構成に見えるのが研究対象地域である。

2.3 調査対象住戸群の抽出

以上の経緯で形成された研究対象地域には、4つのタイプの路地（上に触れた通り抜け・袋小路・折れ曲がりの3種類にそれらの複合形を加える）を骨格とする住戸群があり、大きくは見通しのきいた路地と、折れ曲がりで見通せない路地、およびそれらに附属した隙間によって構成される外部空間のネットワークにより性格づけられ

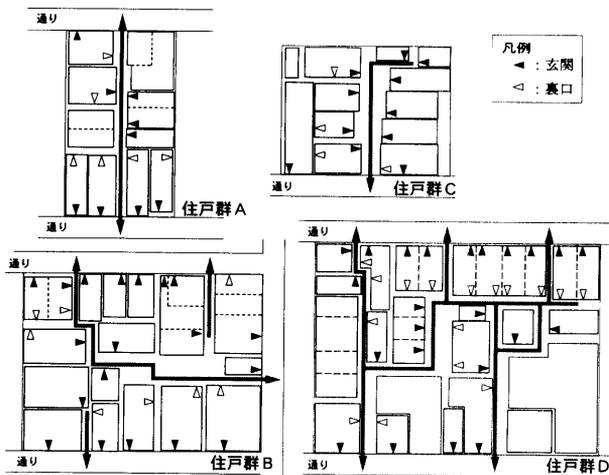


図2-8 住戸のアプローチと路地との関係

表2-2 調査対象住戸群の物的環境

	住戸群A	住戸群B	住戸群C	住戸群D	平均
敷地面積(㎡)	607.2	1,008.0	551.2	1,100.2	
建築面積(㎡)	481.8	755.1	377.5	697.7	
路地面積(㎡)	58.5	115.8	61.9	232.1	
隙間面積(㎡)	66.9	137.1	111.8	170.4	
延床面積(㎡)	850.4	1,492.8	693.9	1,302.6	
建蔽率(%)	79.3	74.9	68.5	63.4	71.5
容積率(%)	140.1	148.1	125.9	118.4	133.1
路地率(%)	9.6	11.5	11.2	21.1	13.4
隙間率(%)	11.1	13.6	20.3	15.5	15.1
世帯数	18	25	12	29	
居住者数	36	62	28	62	
密度(人/ha)	592	615	508	563	569

ていると捉えられる（図2-7）。3章ではこの4種の住戸群から各々1つずつを取り上げ（図2-8）、路地・隙間という外部空間が居住者の生活の中で持つ役割について調査した結果を述べる。なお、研究対象地域の住戸群の概要は表2-2に示す。

3. 路地と隙間の役割

前述した住戸群には、住戸の周囲に自然に発生した所有・境界・機能の曖昧な路地や隙間が存在する。これらは、住戸へのアプローチ、住戸内部の環境や機能をサポートするなど、密集住宅地では欠かせない役割を果たしている。あるいは、効用が無かったり、ゴミ捨て場になってしまい環境悪化の原因になるような、好ましくない形の路地や隙間も存在している。そこで、上で述べた路地や隙間の特徴、およびそこで行われる行動の特徴を調査記述し、その役割を明らかにする。調査の概要は表3-1で示す。

表3-1 調査の概要

	住戸群A	住戸群B	住戸群C	住戸群D	
1次外観目視調査	92. 6.23(火)~25(水)				
2次外観目視調査	92. 7.15(水)~17(金)				
住戸の外壁実測調査	92. 7.15(木)~17(金) ' 92.11.9(水)~11(金)				
フィールドサーベイ	92.11.16(水)~18(金)				
日中の行動観察調査	94. 6. 4(土)、晴、8時~12時、13時~18時				
留置式アンケート	92.10.30(金)	14戸	9戸	11戸	21戸
個別訪問式回収	92.11. 6(金)~9(月)	11(79%)	9(100%)	8(73%)	18(86%)
ヒアリング調査	92.11.10(火)~16(月)	9戸	9戸	6戸	15戸

表3-2 路地と隙間の形態的特性と機能

	平面的特性	断面的特性	空間の機能
路地	幅は2.5m以下 私有地や私道である アパートのわき道は除外	セットバック物干し台 とび出し物干し台 セットバックに増築 正面の住戸と垂直壁が両立	公用と私用の緩衝的空間 家財道具などの物置き場 内部生活の延長・拡張空間 植木鉢を置ける庭的な空間
表隙間	街路と建物の間の空間 ブロック塀や簡易塀で囲む 幅は60cm前後	敷地境界上に塀を設ける 段差・花壇などの境界物 境界線上に屋根を設ける	内・外部空間の緩衝空間 内部空間の拡張空間 所有区分や領域のしるし 庭や花壇が作られる空間
脇隙間	建物と建物の間の空間 裏隙間への通り道 木戸や簡易塀を設置する 幅は60~120cm前後	敷地境界上に塀を設ける 境界線上に屋根を設ける セットバック物干し台 とび出し物干し台	避難通路、隣との共用の場合 内部空間の拡張空間 勝手口のアプローチ路 家財道具などの物置き場
裏隙間	隣住戸群との間の空間 空間配列上で一番奥に位置 脇隙間を通過してアプローチ 幅が50cm前後で狭い	セットバック物干し台 敷地境界上に塀を設ける 隣住戸群と垂直壁が両立 隣住戸群のセットバック	避難通路 隣住戸群との境界空間 サービスヤード空間 プライベートな空間

3.1 路地と隙間の特徴

(1) 路地と隙間の分類および形態の特徴

住戸群の各住戸は、住戸まわりの路地や隙間があって住宅としての機能が保たれることが多い。調査対象住戸群（住戸群A～住戸群D：図1-1）の路地や住戸のアプローチ状況、現地の実測の結果、機能や位置によって隙間を表隙間・脇隙間・裏隙間の3つに分類し、路地や隙間の形態的特性と機能を表3-2に示す。また住戸群の平面と交流が行われる場所を図3-1に示す。幅によっても機能が異なり（表3-3）、幅が一番小さい10cmくらいのものである（図3-1の①）。また、セットバック

ク・物干し台・境界塀・増築などの断面形態の違いも見られる（図3-3）。

(2) 地域の中での路地と隙間

公共道路の比率が低い研究対象地域の路地や隙間は、住戸へのアプローチ路、避難通路などとして利用されることもある。隙間の機能に関するアンケート調査によると、回収55戸のうち7戸が裏の隙間を避難通路として考えている（例：図3-1の②の住戸）こともあって、隙間にもものを置かないようにしている。研究対象地域の路地には、幅が2mくらいの開放的な路地（図3-4のA）があり、人通りも多く公的な性格が強いところもある。

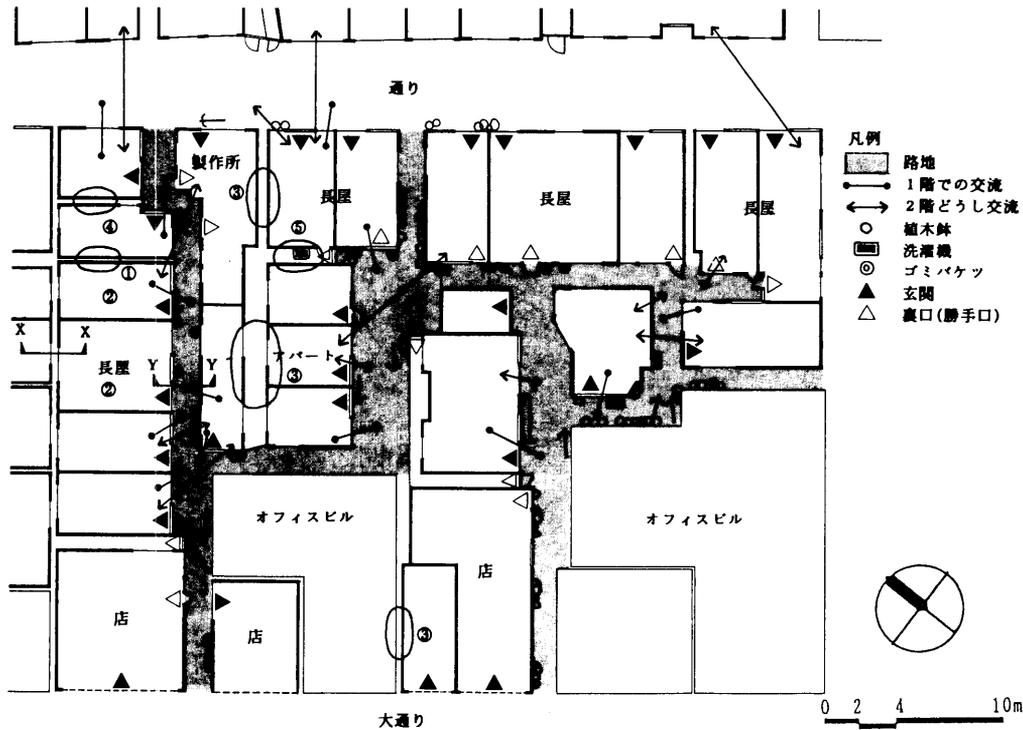


図3-1 住戸群の平面と交流が行われる場所

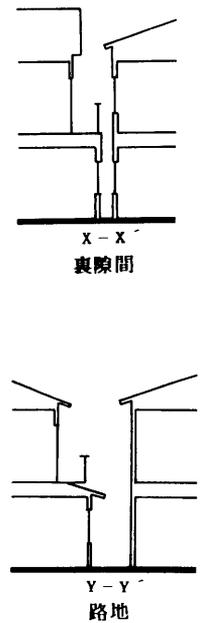


図3-2 路地と裏隙間の断面

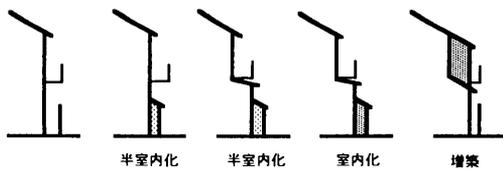


図3-3 断面形態の変化

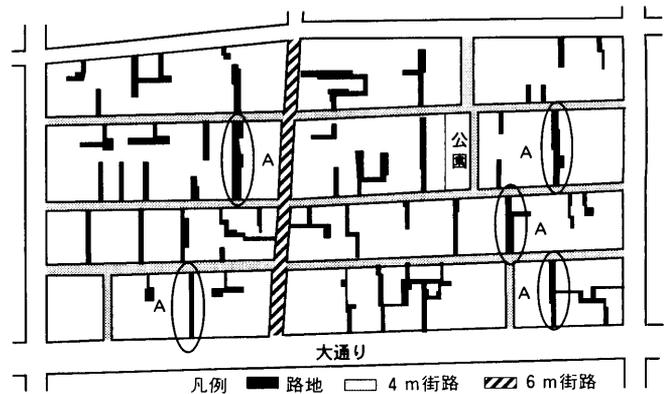


図3-4 通りと路地のネットワーク

表3-3 幅による隙間の機能

幅10cm未満	10～30cm未満	30～60cm未満	60～100cm未満	幅100cm以上
・更新に伴ってほとんど機能しない	・更新前は物置場、風の通り道	・隙間の向きにより2階の物干し台	・更新前は2階の物干し台、勝手口	・更新後は塀で敷地を区分、物干し台
・隙間に面して窓があると風の通り道	・更新後は送風機等の設備関係物	・避難通路、ゴミ箱や自転車置き場	・洗濯機、家財道具、ゴミ箱、避難通路	・塀が無い場合は隣との共用の場合

本来の路地は個人所有の敷地で、住戸群に住んでる人のためだけの半私的な場であったが、最近は敷地区分や境界を表す段差や木戸などが無くなって、あるいは路地に面している住戸の外壁（窓や玄関）が閉鎖的になっていることから、近隣の人が通ることも多くなって半公的な性格が強くなっている。例えば、住戸群Aの通り抜け路地では、表3-7の必要行動の歩行の中で、外部の人が通る8回のうち6回が住戸群外の近隣の人が通ることが観察された。

このように街区をいくつかに分離している路地と、建物を分離している隙間は、街区に壁を形成する街区型集合住宅や大規模の建物を中心となる街区に比べ、人・視線・自然環境（風、太陽、雨）が通り抜け、開放感を与え、生活の領域を広げてくれることもある。

(3) 住戸群での居住環境の維持

住戸群の居住環境は路地や隙間に依存せざるを得ないことが多い。隙間は、建替の際に、無くなったり、逆に広く取ったり、窓をつくらないこともある。また建物の改装の際には、日が当たる可能性が低い北西方向の裏隙間を室内化したたり、窓を閉鎖することもある（図3-1の③）。しかし、短い時間でも開口部に日が当たる隙間は、密集住宅地では生活上大きな意味を持つ。2方向に路地や隙間があれば、少なくとも1日2回そこを抜けて、奥深いところまで日が当たっている（図3-5）。路地や隙間はそこを抜ける風の流れをサポートするので、幅が10cm以下の隙間であっても、風通しがあり、ほとんどクーラーを使わない例もある（図3-1の④の住戸）。

3.2 路地と隙間で行われる行動の特徴

(1) コミュニケーションが行われる場所

視線の交流・挨拶・会話などのコミュニケーションが行われる場所として路地や通りが多く（表3-4）、具体的には家の前が使われている。例えば、玄関や窓が向かい合っている路地では、お互いがその空間を挟んで会話をする一方、視線の交流も行っている。なお、玄関先や路地に面する部屋と、その前の路地にいる人との会話が行われることもある。隙間を挟んだ住戸内にいる人どうしの視線の交流や会話は避けられるのに対して、隙間を挟んでの住戸内部と外にある隣の物干し台や階段などに出ている人との会話は、多くはないが存在しており（表3-5）、住戸外で出会った時のみの交流を補い、コミュニケーションの機会を増やしている。

図3-1で示すようなコミュニケーションが行われる場所は、2つに分けて考えられる。

① 1階における交流：路地に面してる開口部は通行する人の視線にさらされており、それを防御する遮蔽物を設置されていることが多いため、住戸内と外の交流は少ない。木戸や扉により路地からの視線を遮断されて

いる住戸群Aの幅2mくらいの隙間では、挨拶以上の立ち話や洗濯しながら話をすることもあった。また、袋小路になっている住戸群Cでは、住戸前の通行人がごくわずかの顔見知りに限られており、1階での住戸内と外で交流が行われている。

② 2階における交流：路地や隙間の2階部分をセットバックし、物干し台が多く設けられている。作業時刻が一致しやすい物干しをしながら視線の交流や会話が生じやすい。話者どうしが幅4mの通りを挟む場合、挨拶や短い会話になるが、2mくらいの路地や隙間の場合はもう少し長く会話する傾向もある。また物干し台では、2階どうしの交流以外に、路地や通りを通る人との視線が合って、挨拶や短い会話をすることもある。

(2) 行動の誘発と発展

路地や隙間にはものを置く（図3-1）以外に、ものと関連する行動を通して、挨拶・会話が誘発されることも少なくない。例えば、路地や隙間で行われている「洗濯」「家事作業」「物干し」「植木の手入れ」「しつらい行動」がそのきっかけとなってコミュニケーションが誘発される。実際、視線が合うことから挨拶や会話が発生す

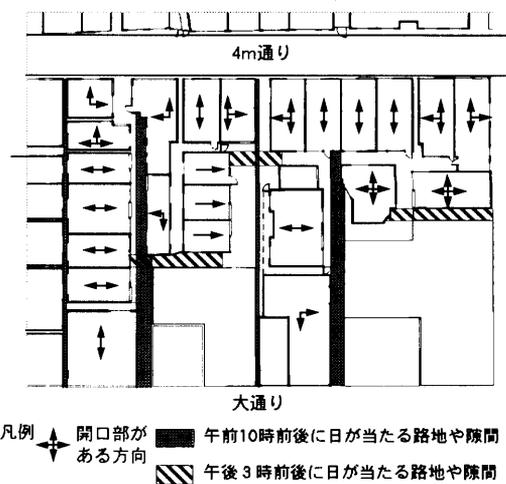


図3-5 日が当たる路地と隙間

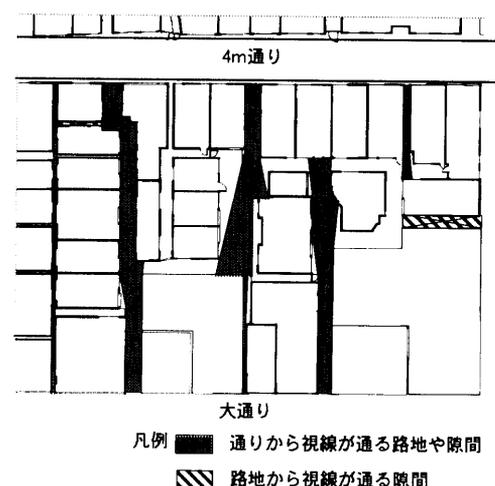


図3-6 視線が通る隙間と路地

る可能性は高く、視線の交流を行っていると答えた人のほとんどは、挨拶や会話をしている（表3-6）。例えば、Dさんは普段は隙間の木戸を閉めておくが、洗濯をしている時は木戸を開けておく。同じ時間にちょうど路地を通る人と視線が合っ、挨拶や会話が行われ、場合によっては通る人を家の中まで誘ってお茶を飲むこともある（図3-1の⑤の住戸）。

(3) 行動のきっかけになる要因

ここでは、日中の行動観察調査を通して、前述の行動の状況とその要因を具体的に考察する。

路地と隙間での行動は、ある目的を持って通る歩行と、普段家の中で行われることが隙間や路地で行われる日常的な家事としての「必要行動」、散策や鑑賞などの場所が許す時に行われる「任意行動」、必要・家事・任意行動が会話などの付き合いにつながる「社会行動」の3つに分類できる（表3-7）。社会行動は、わざわざつくられた付き合いよりは、偶然に会うことにより発生する行動である。路地での行動は、歩行や家事が多く、それから社会行動に発展する例も観察された（8例）。例えば、2階の物干し台で洗濯物を干しているAさんと、ゴ

表3-4 近隣との会話をする場所

路地	39戸	自宅内	16戸	自分相手ともに家の中	6戸
自宅玄関	20戸	相手宅	13戸	自分は家の中にいて外の人と	9戸
相手宅玄関	13戸	住戸間の隙間	1戸	自分は外にいて家の中の人と	8戸

*註：アンケートに応じた55戸の複数回答

表3-5 視線の交流と挨拶・会話の相関

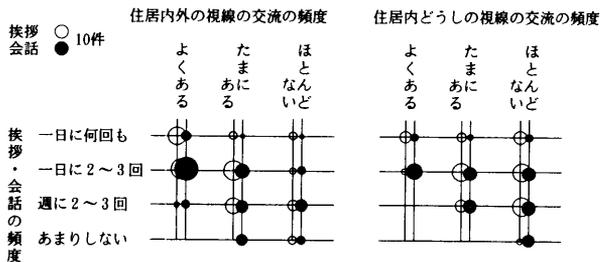


表3-6 視線の交流と挨拶・会話への進展

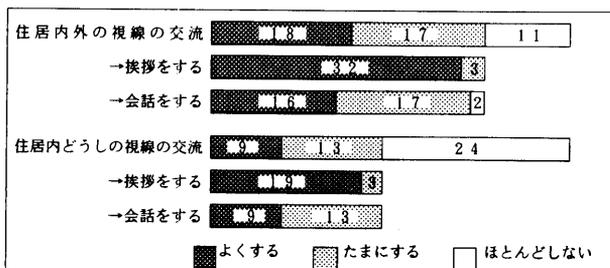


表3-7 路地での行為の分類（住戸群Aの場合）

必要行動（歩行）		必要行動（家事）		任意行動		社会行動	
行動内容	回数	行動内容	回数	行動内容	回数	行動内容	回数
内部の人が通る	9	物干しや回収	7	植木を鑑賞	1	挨拶をする	4
外部の人が通る	8	掃除や水まき	3	立ち止まる	1	短い会話	2
ゴミ出しに行く	7	植木の手入れ	3	散歩する	1	長い会話	2
買い物に行く	4	洗濯作業	0	座っている	2	子供の遊び	1
隣りに行く	2	家財物修理	2				

ミ出しにいくBさんは視線が合っ挨拶をする。外出中の隣のCさんは挨拶の後、しばらく会話をする。また、植木に水をやっているMさんと路地を通るNさんが立ち話をする。その横をOさんが通るが、挨拶もなく、MさんはNさんの後ろ姿をしばらく見ながら話を続ける。

行われる行動のきっかけとなる要因としては、「場所」（物干し台・自分の家の隙間・玄関先など）と、置いてある「もの」（植木鉢・洗濯機など）があり、それを媒介に行動が生まれ、そこでの個別の行動は社会行動に進展することもある。また、そのような行動は、物干し台での会話や玄関前の植木に水をやりながらの会話のように、ある時間帯にお互いが場所に出ているとき生まれる。

(4) 視線が通る路地と隙間での行動

路地や隙間と行動との関係のもう一つの視点として、視線が通ることが考えられる。研究対象地域は、塀で囲まれている住宅地とは違って、各住戸の隙間がつながって通りから向こう側を垣間見ることができ、通りから各敷地内部の隙間の一部も見られる。住戸群の中に一步入れば路地からも隙間を通して通りが見えたり、隙間の内部が見られる（図3-6）。場合によっては、隙間に木戸をつくることにより1階部分は見えないが、2階部分が開いていることによって明るい向こう側が見られる。前述したようにそこでの行動は、路地や通りを通りかかる人とのコミュニケーションのきっかけになることもある。また、視線が通ることにより、通りを歩く人に開放感やアクティビティを感じさせるのに一役買っているともいえる。

3.3 路地と隙間の役割

(1) 路地と隙間の形態による役割

- ①家と家の間に場所と空気があることによって各々の家のプライバシーが得られることもあり、隙間の存在によって遮音性や遮断性が高く、自分の家の外壁が外から見られる。
- ②路地や隙間は、住戸の裏口のアプローチや半公的な近隣の通り道としても利用される。
- ③路地や隙間は外部空間のネットワークにもなり、一つの筋をつくっていることは、通りから視線が抜けることはもちろん、各住戸の通風効果を増すことと、窓から間接光はもちろん、直接光がそこへ流れ込む時間ができる。

なお、居住者にとって逆にのぞかれたり、お互いの近さを感じる、あるいは他人が勝手に入るなどの生活に悪影響を与えることもある。

(2) 路地と隙間での行動に働きかける役割

- ①路地や隙間があることによって誘発されるコミュニケーションがある。それは、次の行動へのきっかけにもなる。住戸の内部どうしでは視線を避け合うルールが

ある一方で、どちらかが路地や隙間に出ることによってコンタクトが生じる場合がある。

- ②路地や隙間に置いてあるものや物干し台を介した行動によって、その上で路地や隙間のアクティビティを増やす社会行動が発生することもある。
- ③視線が通る路地や隙間に、洗濯や作業などのために出られる小さな自分の場を持つことは、近隣とのコミュニケーションを助ける。

以上のような路地や隙間の効用だけではなく、同じ空間であっても密集した建替により、弊害と考えられる場合もある。例えば、機能を果たせなくて、管理されていない隙間は不快感や不安感を与えたり、密集化により過度の干渉が避けられない路地や隙間があることも当然指摘できるが、一方において、隙間がなくスケールの大きな住棟が、都市の障害物となることの問題点を強調しておきたいのである。

4. 集住形式の計画概念抽出

4.1 研究対象地域におけるケーススタディ

「下町型集住形式」のモデルスタディの有効な概念を得るために、研究対象地域の2つの敷地に対して、建築学科の大学院生を中心に、「密集住宅地における住戸まわりの外部空間と、住戸内空間との関わり方」を重視した、具体的な市街地更新のイメージ、およびそれをサポートする計画概念を募った。その結果寄せられた14提案を、「空間の形態に関するもの」「社会関係に関するもの」「開発プロセス」の3つの軸で評価し、提案から読み取った計画概念を表4-1に示す。

4.2 計画概念の抽出

前述のケーススタディと、1986年以降に建設された小規模都市型集合住宅の実例の収集・分析、および近年行われた都市型集住形式に関するコンペや関連文献（表4-2）から、計画概念を読み取り、2章と3章で述べ

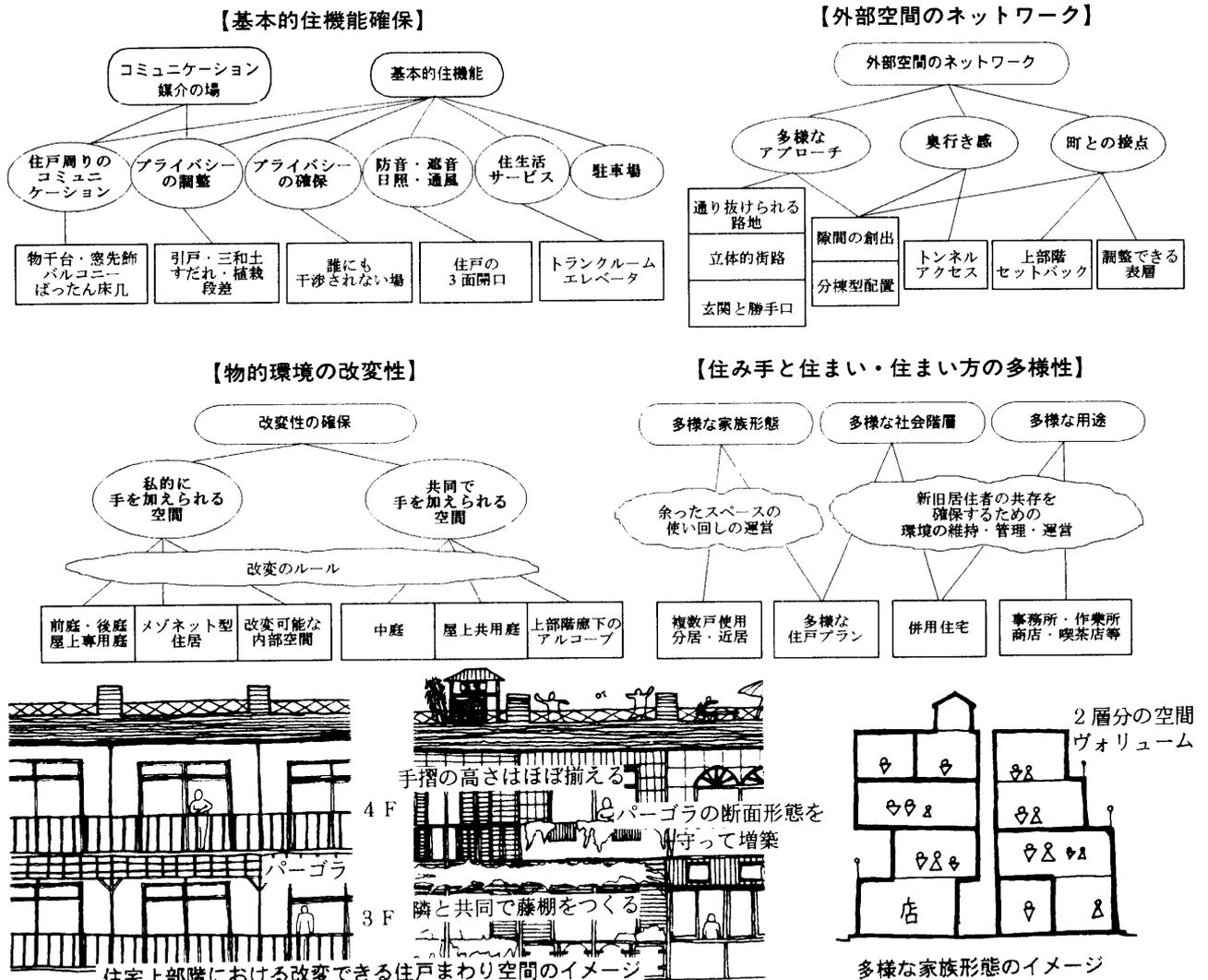


図4-1 計画概念のダイアグラム

た研究対象地域における調査分析の結果と併せて整理した。その結果、「基本的住機能確保」「外部空間のネットワーク」「物的環境の改変性」「住み手と住まい、住まい方の多様性」の4つが、あるべき「下町型集住形式」の計画方針としてまとめられた(図4-1)。なお、各々の具体的計画手法などに対応する生活・環境イメージも検討した。

(1) 基本的住機能

ここで問題になるのは、基本的住機能としてのプライバシー確保とコミュニケーション誘発の調整である。コミュニケーションの媒介としては、物干し台、開放的な廊下や階段などが考えられるが、^{すだれ}簾や土間を介したプライバシーの調整も考えられる。

(2) 外部空間のネットワーク

3章で述べたような研究対象地域の空間構造の特性を維持しつつ、既存の町並みと融和する形態をつくるためには、住棟の分節による隙間の配置が一つの有効な計画手法である。そうした隙間を多様に配しつつ、建物全体が一目では認識できないような奥行き感を持った路地や

隙間と、路地や通りのつながりも考えられる。

(3) 物的環境の改変性

刻々と変化する居住者の生活状況に応じた住生活要求に柔軟に対応できる住環境の創出のためには、居住者が身のまわりの空間をある程度自由に使いこなせる状態にあることが大切である。そのためにはハード的な側面として、各住戸まわりで手を加えたり、改変できる空間や、共同の意思で使いこなせる空間を用意しておくことが重要で、ソフト的な側面としては、私的・共同的に空間に改変を加えるための共通規範が考えられる。

(4) 住み手と住まいの多様性

2章で述べたように、下町の一つの特徴としてあげられる多様な家族形態・社会環境の存続を確保するためには、多様な住戸タイプと、様々な家族形態を支持する地域内の空間と、その共同運用方法を用意しなければならない。また、店舗・喫茶店・塾などといった多様な用途の存在は、居住者や近隣の人とその地域に溶け込むためのアクセスポイントとしても考えられる。

表4-1 ケーススタディに現れた計画概念

空間	内外空間の繋がり	住戸内から外を通っている人を確認できる/土間を利用した2方向に開放できる住戸プラン/プライバシー調節の土間
	可変性	増築や表出が可能なスペース/二段階供給
	下町空間の継承	分節された空地/通りから建物が高く見えない/1階部分に商店を入れ、通りの表情を豊かにする/隙間を挟んだ分棟型
	回遊性/経路選択性	歩き回れる上部デッキ/複数の抜け道 上向きのペリスコープ
	内部空間の提案 屋外や共用空間に新たな機能	地下空間の積極的な利用/「表庭」と「裏庭」を各戸に確保 集合住宅内部の半公的空間(町の茶の間、ミニギャラリートライクルコーナー、プール)/居住者専用の共用スペース(共同庭園)/トランクルーム(居住部分の飛び地) 屋上専用庭(ベストポケット)
	住機能	3面開口やセットバックによる通りと中庭の日照や通風確保
社会関係	混住	居住者の状況に応じて上下階を使い分ける2層分の空間 各階別の用途の使い分け
	コミュニティや生活ルール	匿名性を重視したコミュニティ/旧住民と新住民の関係考慮 中庭によるプライバシー調節
開発プロセス		フレキシブルに設定できる建て替え単位(個別、グループ、一体型まで)/空中歩廊により連結していく漸進的な建て替えのプロトタイプ(2戸1の接地型や分棟型)

表4-2 既往のコンペと関連文献

既往のコンペ	「都心型住宅市街地設計競技」(港区, 1986年)
	「活力あるまちをめざした墨田区下町住宅の提案」 (墨田区, 東京建築士会, 1985年)
	「神田下町の住宅・街並設計競技」(千代田区, 1985年)
	「新・都市型ハウジングシステム提案募集」(建設省, 1986年)
関連文献	「まちづくりと住宅」(村上美奈子, 住宅建築, 1986年10~12月号)
	「下町型住宅のあり方に関する調査研究」(台東区, 1993年)
	「特集/住まい・まちづくりと設計競技」(住宅, 1986年12月号)
	「下町生活と住宅について」(藤沢毅, 住宅, 1990年8月号)
	「新しい都市居住への提案」 (建設省住宅局住宅生産課, 彰国社, 1990年)

5. 「下町型集住形式」モデルスタディ

2章と3章で述べたような研究対象地域の物理的・社会的関係を継承しつつ、居住環境の質の向上を図るための「下町型集住形式」モデルスタディを行った。このモデル案は、下町の密集住宅地における一つの可能性としての集合住宅像をイメージしたものである。

5.1 モデル案の計画の特徴

対象とした敷地は、地割の規模を基本として連続的に更新されてきた最小の集住単位として抽出した2つの住戸群であり、隙間や路地の役割を維持・継承することを念頭に、前述の集住形式の計画概念（4章）を踏まえた上で、以下に示すような「外部空間のネットワーク」「物的環境の改変性」「住み手と住まい・住まい方の多様性」などに計画的な力点をおいた（表5-1, 5-2, 写真5-1）。

(1) 路地・隙間などによる外部空間のネットワーク

外部空間の配置では、採光や通風・視線の抜け・コミュニケーションの誘発といった路地や隙間の役割を活かす必要があると考えた。各住戸においては、3面が外部に面することが効果的であると判断し、3面のうち2面は、通り・中庭・路地などの共用部分に面し、1面は隣との隙間に面することを原則としている。隙間は人が通ることのできる幅として1m以上を確保し、隙間に面する住戸の開口に対しては平面・断面上の工夫をし、相隣間のプライバシー調整を図った。以上のことを考慮した結果、2住戸を1単位とする住棟構成に至った。一方、通りから住戸に至るアプローチ空間の視覚的シーケンスにおいては、奥行き感や、一望では認識できない視覚環境の創出のために、隙間などを利用した視線や経路の

抜けを持つ外部空間のネットワーク（連続性）に留意した（図5-3, 5-4）。

(2) 物的環境の改変性

現状の研究対象地域では、隙間・2階セットバック部分・物干し台などの少ない専用外部空間は、住要求の変化に応じて改変されることが多い。このような改変は町の景観形成参加への可能性と考えることができるが、個別的な改変は、町の景観や隣の環境に及ぼす影響も大きい。従って、モデル案では図5-2で示すように「各住戸が好みに応じて改変できる部分」「近隣住戸との話し合いによって改変できる部分」「改変してはいけない部分」などをあらかじめ区分することを原則としている。

(3) 住み手と住まい、住まい方の多様性

多様な家族形態や住み方に対応できるように、モデル案では立体的な2層分の空間ヴォリュームを基本タイプとしている。これは、2層分の容積の中での立体的な住みこなしをアフォードするためである。また、家族形態や居住観に応じて、敷地内で「離れ」的に他の住戸が使用（隣居・近居）できるようなソフト的な枠組みの下で、多様な家族形態をサポートすることも意図している。また、1階には塾・雑貨屋・作業所などの用途を配し、地域との結節点としての機能を担わせている。

5.2 モデル案の法制的位置づけ

モデル案では、現状の通りの幅員を保存した上で、敷地内に通りの間を結ぶ通り抜け路地を確保した。これは、行動規範によって不文律として認められている現状の公的空間／私的空間のきめ細かい色分けを生かしたからである。

表5-1 モデル案の計画特徴

空間	現状のコンテキスト	形態の案	計画特徴
住戸	3.6×7.2mの住戸単位 1・2階のメゾネット	6×8mの住戸単位 立体的な2層分の空間	居住面積の拡大、改変可能な内部空間 建物用途・家族形態・住戸タイプの多様化
住棟	長屋・戸建て・アパート 小さい建物規模	2戸1の住棟単位 積層住戸、分棟型配置	境界壁の共有、3面開口部の確保、住棟の分節 地域にふさわしい建物スケール
媒介空間	幅1m前後 前庭、物干し台、花台	1階セットバック前庭 2mバルコニー、玄関先	住戸内外の媒介、多用途のバルコニー 町並みに参加できる外観、外観の改変性
連結空間	幅1m前後 視野が狭い階段や廊下	空中歩廊、開放階段 空中の共用空間	多方向に視線が抜けられる空中歩廊 上の階の水平動線、空中のたまり場
隙間	幅10cm～120cmで長い 避難通路、視線の抜け 生活空間の補助機能 居住環境：採光・通風	幅100cm・長さ8m前後 上部階のセットバック 平面・断面・立面の形態 外壁ファサードの構成	1階と上の階での視線の抜けと奥行き感 勝手口通路、1階住戸への表裏アプローチ 中庭と通りの連結、敷地内の開放感 多方向からの採光・通風、中庭の反響音の分散
路地	幅2m前後の開放的通路 コミュニティの場 地域に開かれた通路	幅2m以上の開放的通路 上部階のセットバック 路地を介して階段配置	通りや地域との連係、多方向のアプローチ 地域に開かれた通路、小さい半共用の場 路地を介した媒介の場、共用空間に日照
中庭	閉鎖的路地	半開放の小規模中庭 中庭に面した空中歩廊 上部階のセットバック	コミュニティの媒体、中庭を介した交流の場 通りと違った半共用の場 路地的部分と中庭の一体化
屋上庭	屋上の物干し台	共用の屋上庭(4階) 上部住戸専用の屋上庭	上の階の住戸にも自由に参加できる共用の場 1階の専用庭代わりの屋上専用庭

表5-2 モデル案の概要

	敷地A		敷地B	
	既存	モデル	既存	モデル
敷地面積(m ²)	560.0	560.0	1,008.0	1,008.0
建築面積(m ²)	432.9	378.0	775.1	680.0
空地面積(m ²)	127.1	182.0	252.9	328.0
延床面積(m ²)	865.2	1,029.0	1,492.8	1,830.0
建蔽率(%)	77.3	67.5	74.9	67.5
容積率(%)	154.5	183.8	148.1	181.5
空地率(%)	22.7	32.5	25.1	32.5
世帯数	15	16	25	30
居住者数	39	40	62	80
密度(人/ha)	696	714	615	794

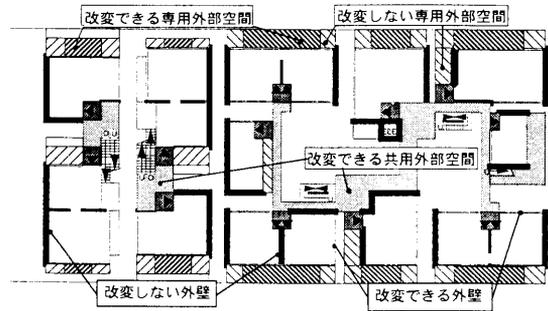
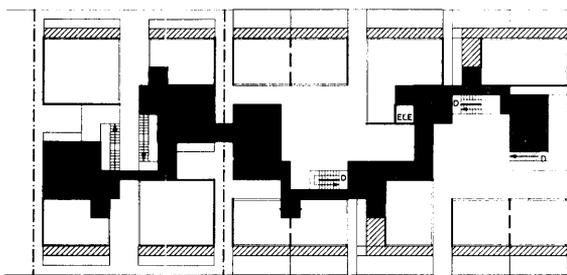
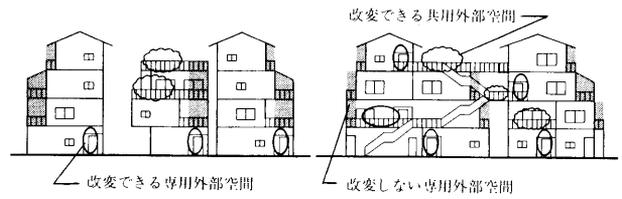
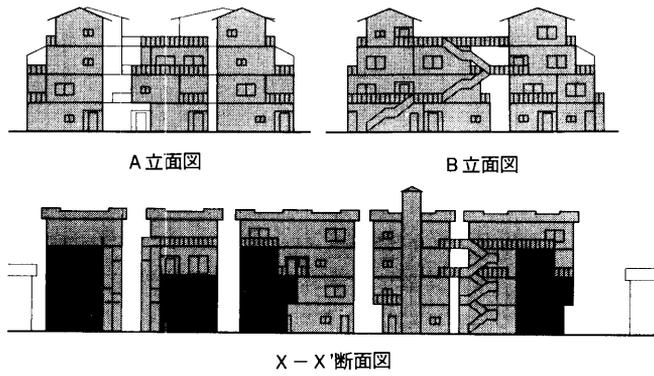


図5-2 物的環境の改変区分

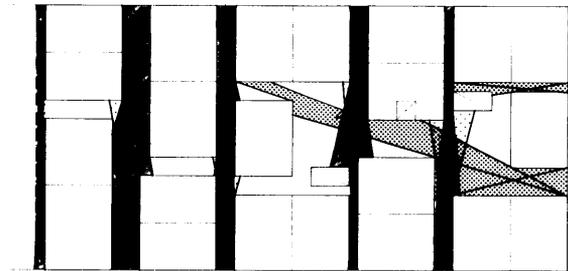
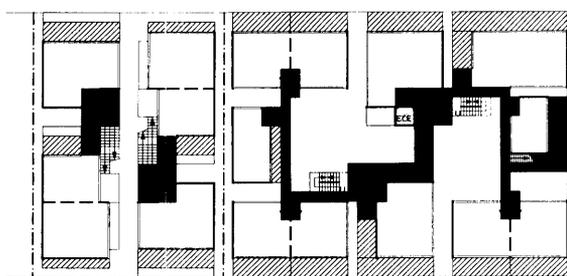


図5-3 通りから視線が通る路地と隙間

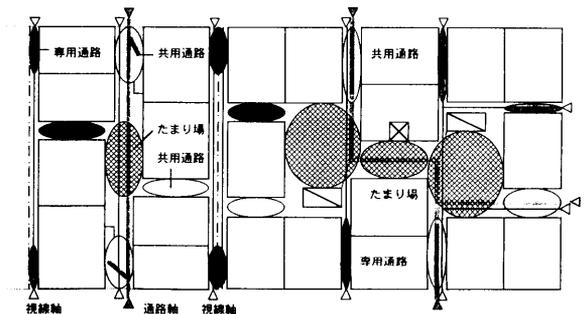
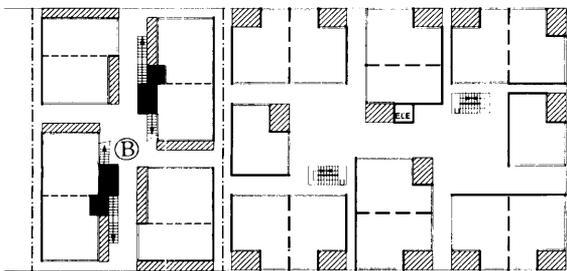


図5-4 外部空間の分類

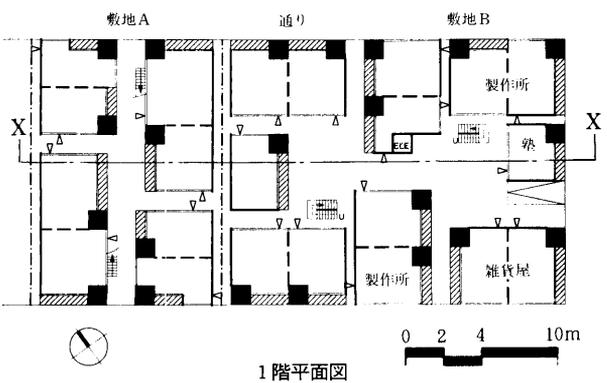


図5-1 モデル案の立面・断面・平面図

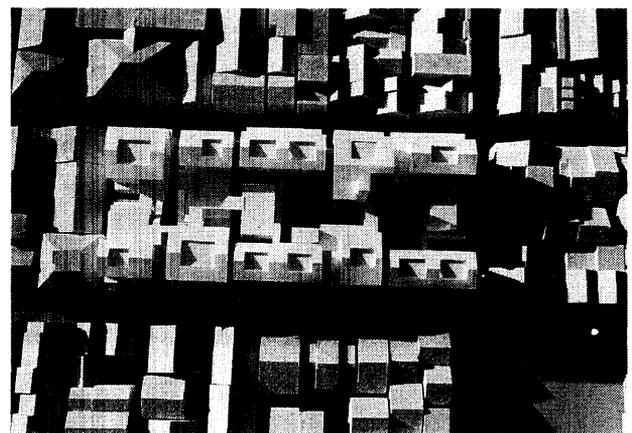


写真5-1 モデル案の模型写真

住戸や隙間などは私的空間であり、私人が排他的に権利を行使でき、第三者は許可なくして入れないなど、権利を持つ本人から行動上の制約を受ける。成文化された法制度では、所有権・占有権などに対応し、同視点からは、区分所有権・借地権・借家権などもその一種と考えられる。現状の路地は、通りに面さない住戸のアプローチ・通りに面した商店の裏口など、路地に面して住む特定人のための半私的空間として使用され、通行地役権がこれにあたる。モデル案における敷地内路地も一般的には半私的空間であり共有持ち分権がこれにあたる。

しかし、一部登記上の宅地は通り（2項道路）となつて、公的空間として公衆に対する通行の自由を認めなければならない一方、現状の通り抜け路地は、地域の人々が普段の通行に使用することを一定の範囲で黙認している。幹線道路沿いとは異なる潤いを感じさせる地域環境は、このような公衆でも特定人でもない地域の人々を対象とした半公的空間が、路地と通りの通行ネットワーク、あるいは隙間を通じた視覚的交流により成立しているためと思われる。モデル案は、このような地域における半公的空間を継承させることをめざしている。

総合設計制度など再開発に当たって法制上とられる基本的な考え方は、公開空地や壁面の位置制限を設けることによって、安全・衛生上の公的空間を確保する代わりに、容積率の緩和などによって私権の及ぶ空間を増やすことである。しかし、本研究では現行規定以上の容積は、地域環境上好ましくないと判断したこと、これら制度において半公的空間の位置づけが見られないことから、上記制度との対応は特に配慮しなかった。しかし、モデル案の敷地内通路は、「地域の公共」に資するものとして計画しており、このような空間に対する公的助成制度や税制度が創設されるべきと本研究では考える。モデル案における増床分では、現住民の負担が大きく共同建替は不可能である。

5.3 今後の課題

密集住宅地の隙間的空間を調査分析するとともに、それを展開させた路地や隙間などの外部空間のネットワークをテーマにした「下町型集住形式」のモデルスタディを行った。モデル案における隙間的空間の環境的、社会・行動的な機能の検証、また現実的な設計へ向けての、法規、防災、計画プロセスなどの検討が残された課題である。

<研究組織>

- 主査 高橋 鷹志 東京大学工学部教授
- 委員 鈴木 毅 東京大学工学部助手
- 〃 横山 勝樹 女子美術短期大学助教授
- 〃 横山ゆりか 東京大学教養学部助手

- 〃 金 栄爽 東京大学大学院博士課程3年
- 〃 大月 敏雄 東京大学大学院博士課程2年
- 〃 苜谷 哲朗 東京大学大学院博士課程1年
- 〃 篠崎 正彦 東京大学大学院博士課程1年
- 〃 山添 英順 東京大学大学院大学院研究生

<ケーススタディの参加者>

大月敏雄、柿沢英之、川鍋麻希子、苜谷哲朗、金栄爽、ラベリー・ジョナサン、高橋鷹志、橋弘志、趙鼎九、DUEX（持丸伸吾＋岩佐明彦）、前田邦紀、山添英順、山田純、李乙圭（50音順、敬称略）