

居住者主体による住宅地の更新

佐藤 滋（早稲田大学教授）

キーワード：1）居住者主体，2）目標空間イメージ，3）住宅地更新，4）共同建替，5）まちづくりゲーム，
6）環境シミュレーション，7）地域内循環，8）地域住宅政策，9）都市建築

1. はじめに

土地の権利が細分化し高密化が進行している住宅市街地は、望ましい形で更新が進まず、さまざまな形式の住宅、併用建築が秩序なく混在し、防災、住環境、生活基盤など、さまざまな問題がますます深刻になりつつある。個別の住宅の再建だけではこのような問題の解決は不可能で、地域の中で共通のルールにもとづく住宅地の更新を、居住者主体で進めていくことの必要性は、誰もが認めることであり、その萌芽は近年、少しずつ現れつつある。

阪神・淡路大震災の復興まちづくりでの「まちづくり協議会」を中心とした住民主体の活動などはその典型であるし、この20年来取り組まれている木造密集市街地での住民参加の改善型まちづくりは、新しいまちづくりの文化を築いたといつて良い。さらに、優れた住環境や歴史的な環境を保全する活動も各地で取り組まれて成果を上げている。これらの成果を評価し、実験的な活動の萌芽を次のステップに結び付けるために何をすべきか、現在の時点で総括することが必要である。

本論に与えられたテーマは、以上のような実績を踏まえて「居住者主体の更新計画という立場から住宅市街地の更新—居住者の協同とハウジング像」を論ずることである。現時点で成果を上げつつある「居住者主体の更新計画」は、以下の三つのタイプがある。

第1は、地権者および借地・借家人を含む地区の居住者が主体となり、権利を調整し共同で住宅を再建し、その連鎖で住宅市街地の更新を進める計画である。このような例は本論で取り上げる上尾市仲町愛宕地区での事例が典型で、いわゆる木造密集市街地の改善型まちづくりは、このような方法が必要とされている。

第2は、居住者が主体的に地区計画等のまちづくりのルールづくりを進め、住環境を保全しながら住宅市街地の更新を進めるための計画である。本論で取り上げている千代田区六番町のような更新が進みつつある地区で、まちづくりの目標空間イメージを共有し、住み続ける条件を確保しながら更新を進めることが課題となる。

第3は、まちづくり全体を制御する組織として、まちづくり協議会などの自治組織が存在し、地区レベルのま

ちづくりを推進する計画であり、神戸市の真野地区、世田谷区太子堂地区などが知られている。本論では、阪神・淡路大震災の復興まちづくりで実績を上げている、神戸市の野田北部地区の活動を取り上げる。

2. 居住者主体の住宅地更新の課題

2.1 見えない都市居住の像

居住者主体の更新計画を進めるためには、さまざまな居住者がまちづくりの目標イメージを合意し共有することがその出発点である²¹⁾。しかし、現実には都市の中の高密度な住宅市街地が更新された物的環境のイメージは、木造密集市街地の中に無秩序に中高層マンションが混在する姿しか浮かばなく、自らの住宅再建とまちづくりを結びつける目標とするまちづくりの像が居住者にはなかなか見えてこない。さらに、都市居住が実現する魅力的な生活の像と、地域に住み続けるための多様なライフスタイルのイメージが思い浮かばない。そして、このようなまちづくりを進めるプロセスやそれを支える社会的な仕組み、制度が見えないのである。

日本は明治の時期までに町家の様式を生み出し、それによって都心の複合的な機能と生活様式を実現してきた。しかし、郊外に新しい住宅地ができ、新しい居住様式が確立されてきたときに、既成市街地での魅力的なライフスタイルを実現する居住様式を生み出せなかった。極端に言えば、そこで強いられる居住像とは、木造密集市街地と高層マンションしか浮かばないのである。

都市計画の分野では、市街地像とか都市像とかという用語をしばしば用いる。しかし、今最も重要なのは、住民地権者が自らの力で身近な環境をどのように再生できるのか、その具体像をイメージすることであろう。それが魅力のあるものとしてイメージできれば、居住者主体の更新計画への強い動機付けになる。都市居住のイメージが共有でき、将来の目標空間イメージが合意できれば、その内容は地区計画などで法的に担保することができるし、安心して時間をかけてまちづくりへ進むことができるのである。

すなわち、居住者主体の更新計画を進めるためにはこの問題を克服し「都市居住のイメージ」を共有すること

が基本的な課題であると考え。都市居住のイメージの共有とは第1に、目標とする空間のイメージを合意し共有することであり、第2に更新のプロセス、まちづくりのプロセスのイメージの共有であり、第3に居住者主体の住宅市街地の更新計画がめざす生活のイメージ、ライフスタイルのイメージを明確にすることである。そして第4に、このような居住者主体の更新計画を支える社会的な仕組みを確立することである。

2.2 イメージの共有のための四つの課題

筆者は、第1の課題に対して新町家のアーキタイプの開発・提案、第2の課題に対しては「まちづくりゲーム」などをとおした専門家と住民・地権者による居住者主体の更新計画のシナリオづくり、第3の課題に対して「地域内循環居住」という新しい都市居住のライフスタイルを、そして第4の課題に対しては、地域をベースにした地域内循環を実現する住宅施策の展開を提案する。

第1の新町家のアーキタイプとは、木造密集市街地が更新し、新しい都市居住の質を生み出すための基礎単位としての都市建築の元型である。専門家や一般市民も含めて21世紀の都市居住の像に関する社会的な合意形成のための理論的な枠組みに関する提案を第4.2章で行う。

第2の更新計画、まちづくりのプロセスのイメージは、居住者にとって最もわかりにくいもので、さまざまなレベルの話し合いにより合意形成がはかられるが、シミュレーション・ゲームなどの道具を用いたワークショップや疑似体験など、参加と合意形成に関する新しい技術開発が課題であり、本論では事例をとおして第3章でその有効性を示す。

第3のライフスタイル、生活像に対するイメージは、「住み続けられる」というキーワードをいかに実現するかという課題である。地域社会の中で、特定の住宅に定住するというよりも、多様な住宅に循環的に居住することを可能にし、地域に住み続けることができるライフスタイルを実現するのである。居住者主体の更新計画により、多様な住まいと住み替えのシステムについて、共同建替を含む居住者主体の更新計画のプロセスの中で実現する仕組みを明確にする必要がある。第3章の事例でそのようなライフスタイルが生まれていることを示す。

第4の地域内循環を実現する住宅政策とは、地域に根ざした多様な需要に対して供給を進める地域住宅政策である。第4.3章で、福祉や防災、商業活性化など地域固有の問題と住宅に関する施策をリンクすることで、ミクロな地域の問題解決に資する政策について述べる。

3. 協同の住宅地更新の合意形成プロセス

ー三つの事例をとおしてー

共同建替やこれを核にした居住者主体の更新計画が、

イメージさえ合意できれば地権者達だけの自力でどんどん進むなどというつもりはない。しかし、近隣レベルでの目標イメージの合意なしには、どんな法的な手続きも、行政の働きかけも有効に機能しないであろう。以下、このことを突破する萌芽が見えた事例、すなわち居住者が主体的な活動で都市居住のイメージを共有し、住宅地の更新に進みつつある三つの事例をとおして、居住者主体の更新計画がどのような条件のもとで進められたかを分析し、第4章でこれを受けて、必要とされる具体的方策について論じる。

上尾市仲町愛宕地区での共同建替の連鎖によるまちづくりの例、千代田区六番町地区での住環境保全のため地域社会によるルールづくりの例、神戸市長田区野田北部地区でのまちづくり協議会による復興まちづくりの例をとおして考察し、具体的な手法の開発を含めて合意の段階が進むプロセスを論じる。

まちづくりの過程における目標イメージの合意は次の三つの段階で進んでいる。

第1は、まちづくりの理念の合意である。まちづくりをとおしてどのように地域社会での生活を安定させ、住み続けるのか、まちづくりに関わる地域でのイメージの共有と合意のレベルである。第2は、理念を実現するためにどのようなまちづくりを進めるか、目標空間イメージを共有する段階である。第3は、まちづくりのシナリオに関する合意であり、どのように住まいを再建するかのイメージを明確にする段階である。

この三つは、直線的な段階を進むのではなく、相互に関連しながら徐々に明確なものになっていくのである。

3.1 共同建替の連鎖による目標イメージの共有

ー上尾市・仲町愛宕地区の事例⁽¹⁾ー

上尾市の仲町愛宕地区の住環境整備は、共同建替と、その連鎖によるまちづくりであり、目標イメージの合意が共同建替の連鎖を通じて地域社会の中で進められた優れた実践事例である。ここでは木造の密集市街地を、500平方メートルから2000平方メートル程度のまとまりで、複数の住民・地権者が力を合わせて共同建替を連続して進め、住環境を改善し、都心居住を実現させた。

しかし、このようなシナリオを進めるには、通常多くの困難が伴う。居住者が共同で、自分たちにとって望ましい住居の再建を進めることができない一番の理由は、住民地権者だけでなく、社会全体に具体的な都市居住のイメージが貧困であり、共有されたイメージが存在しないことである。みんなで力を合わせればいいことはわかっているが、それにより何ができるのか、どんな環境が実現できるのかというイメージがわからない。この事例は計画の作成からさまざまな事業の推進を行政と住民地権者、専門家が手探りながら段階的に進め、住宅地の更新

の目標空間イメージ共有し、困難を克服した事例である（図3-1）。

（1）住み続けられるという理念の合意の段階

この地区のまちづくりは住環境整備モデル事業として出発し、居住者主体で住宅市街地を更新していくことが当初から目標として掲げられていた。この場合、居住者主体とは一体どのようなことを指すのであろうか。組合再開発は居住者が権利者として主体となっていくが、上尾の例で居住者主体ということはどのような意味があるのかを考えてみたい。

まず最も重要なことは、居住者自身が住まいを更新し生活を再建することである。一緒に生活していたアパートの居住者も含めて話し合いを行い、まちに住み続けるイメージを持ち、それを具体化していく方法を自分たちで確認することが重要である。その場所で生活が続けられることを確認した上で、地権者は住まいを共同で更新

していくプログラムを進めていくべきである。

通常の再開発は、再開発事業として大きな空間をつくり、それによって潜在的な土地のポテンシャルや利用価値を顕在化させ、経済的なメリットを受けることが基本にある。そのときに問題になるのは経済的なリターンであり、生活の継続性はあまり問題にならない。

ここではそのようなハイリターンではなく、すべての住民が住み続けることにより、地域社会が持続的に発展され維持される道を選んだのである。すなわち「すべての人達が安心して住み続けられるまちづくり」という理念が地域全体の合意になったのである。

（2）共同建替の元型としての新町家

このまちづくりではまず、行政、地権者、専門家の協働で、まちづくりのイメージを先導する新しい「共同建替の型」となる「コープ愛宕」を完成させた。新しいライフスタイルの拠点としての「新町家」の型が、周辺の共有空地やコミュニティ道路も含めた環境の原単位として提示され、住民の共感を得、共有イメージとなったのである。

そして、この事業では、地権者だけでなく借家人も含めたさまざまな権利関係にあるすべての住民が、住み続けられるというまちづくりの理念の共有ができ上ったのである。このことは事業の経済性という面からは大きなリスクとなりかねないが、地域社会の安定というもっと大きなまちづくりの推進力が形成されたのである。

（3）地区計画による目標空間イメージの合意

続いて、容積率の切り下げを伴う地区計画が住民の発意と行政の協力で指定された。日照条件などの住環境や町並みの景観を守ることを目的として、建物の高さ制限などを取り入れ、400パーセントの指定容積率を実質220パーセント程度まで切り下げたダウンゾーニングである。こうして既得開発権の縮小という犠牲を払い、この地域なりの住環境の像を共有することに成功した。これにより共同建替の連鎖が進んでも、住環境の保全が可能で、すべての住民が住み続けられるというイメージが共有され定着した。

そして、第2、第3の共同建替が完成に近づき、四つ目の事業に進もうとしている段階で、まちづくりのイメージをもう一度、住民、行政、専門家の間で再確認することの必要性が認識され、まちづくりのプロセスを疑似体験し、イメージをシミュレーションする三次元建替デザイン・ゲームが試みられた。

ゲームには、これから共同建替に参加する地権者や、これまでの事業を完成させた地権者、賃貸マンションに住む新住民など、さまざまな人達が参加して取り組んだ。最後の話し合いでは、事業にまさに取り組もうとしている人達が、それぞれにこのまちづくりのイメージをふくらませていったのである。現在の地区計画だけでは、こ

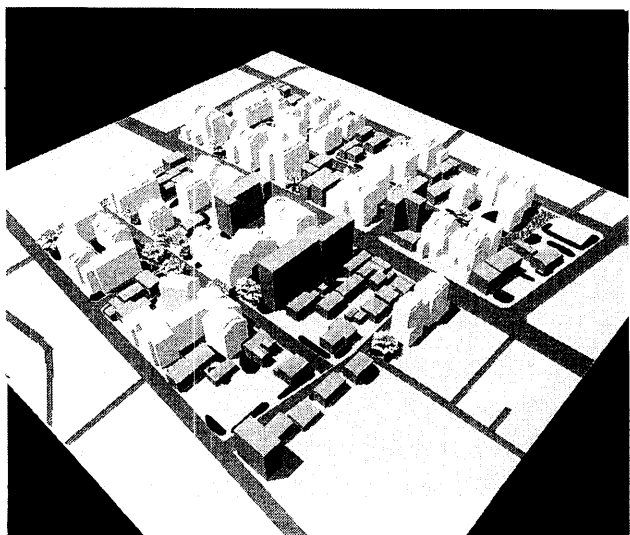
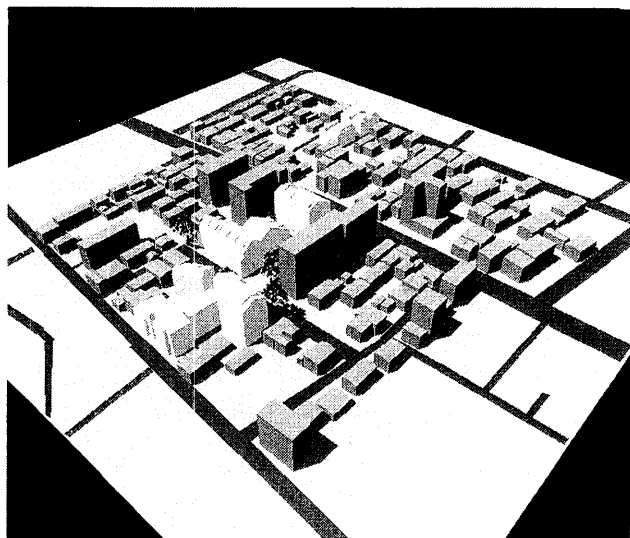


図3-1 仲町愛宕地区の目標空間イメージ

（上図：現況 下図：目標、白い部分が共同建替により更新された建物）

れからのまちづくりのためには十分ではなく、新しいまちづくりの目標や、今までこの事業の積み重ねの中で暗黙のルールとしてきたものを明確にする必要性などが明らかにされた。

(4) 外部空間のネットワークのイメージ

さらに、このゲームで得られたイメージをもとに、実際のデザインのプロセスに住民が関わっていく段階へ進んでいった。この地区は奥行きが50メートルもある短冊敷地が背割り線でつながれていて、地区の真ん中の背割り線の部分に、コミュニティ道路をつくることが計画されていた(前述のゲームでもひとつのチームが背割り線にコミュニティ道路をつくり、その有効性やまちづくりの中での可能性が語られた)。

そこで、その背割りのコミュニティ道路をデザインするゲームが開発され、住民と専門家が一緒に取り組んだのである。すでにこのコミュニティ道路の場所が確定され、周りの建替なども進む中で、実際の場所を確認しながら、ここでどんな生活のシーンが展開するのか、どんなことがしたいのかなどが語られながら、100分の1の模型の上にコミュニティ道路が描かれていった。「この道路は公道だから、そこに花壇をつくることはまずできない」「管理は誰がするのか、行政はこんなことはやってくれない」「これは私たちが手入れをすればいい」など、単にまちの空間をデザインするだけではなく、それができた後の地域社会の生活イメージまでもが語られた。

ここでも三つの案ができ上り、意見が交換された。その結果をデザイナーが持ち帰り、3週間後に設計案が住民たちに提案された。ゲームによって共有されたイメージがもとになったデザインは、いきいきと場になじんで美しく、住民の賛同を得て案は決定された。

ここで大切なのは、共通のまちづくりのイメージがあってはじめて、ある特定のものをデザインするワークショップが有効に機能するということだ。いきなり公園のデザインをみんなでするといっても、周りのまちに対する認識を共有しないまま公園だけをデザインするのは難しい。全体の参加のまちづくりのプロセスの中に、デザインのワークショップが位置付けられることが必要なのである。

続くプロジェクトで、新しい商業施設や公共施設も組み込み、魅力的な住環境やアメニティも実現できるよう小さな広場や緑道のネットワークをつくり出した。こうして、すべての住民が安心して住み続けられるまちづくりというイメージが具体的な空間の像として共有されたのである。

(5) ライフスタイルのイメージと仕組みの成立

さらにこの過程で、「すべての住民が安心して住み続けられる」という理念が「地域内循環居住」という新しいライフスタイルにより現実のものになった。

こうして、まちづくりゲームのようなワークショップを繰り返し、まちづくりのプロセスの合意を確認し合うという方法も確立した。こうして、商業者である地主や地権者と、そこに以前から住んでいる店子や借家人が協力して事業を進め、それを行政が支援するという社会的な仕組みも確実なものになったのである。

こうして、新しい都心居住のイメージを新町家として示し、それを基礎に、社会的なプログラムに昇華していったのである。この地域では単なる商業活性化ではなく、共有空間での野外彫刻の展示からはじまり、地域文化の拠点となる施設も地権者の手で運営されている。

このように、都心にいかに住むかというイメージが「新町家」という具体的な建築タイプを基礎に、そのライフスタイルの広がりとともに共有されることにより、都心活性化の戦略が起動しているのである。

(6) まちづくりのイメージの共有

上尾では、今まで四つのプロジェクトが完成している。漸進的なまちづくりが更新していく流れの中で、それぞれの計画をまちの人達が見て確認し、次に自分たちがすべきことは何かを考えてプロジェクトを仕立てていくといった仕組みが進んでいる。

共同で集まってまちをつくるための新町家の型が成立し、1000～2000平方メートル程度のまとまりで複数の権利者が共同し、そこにもともと住んでいた土地や建物に関する権利を持たない人達も含めて、一緒に生活を再建していく住宅地の更新のイメージが共有されたのである。

3. 2 居住者による環境保全のルールづくり

—千代田区六番町の事例—⁽²⁾

東京都千代田区六番町は伝統を持つ住宅地であるが、都心からのオフィス化の波が押し寄せ、業務地域なみの地価の評価で相続税も固定資産税も異常に高く、住み続けるための条件が奪われつつある。

この地区の活動は区が住民に提案した地区計画案と用途地域の指定替えに対する疑問からはじまった。

(1) まちづくりの理念の確認

江戸時代の武家地の道路がそのまま残り「土地の有効利用」が進まないこの地区の現状に対し、千代田区は1991年5月、地区計画によって道路を広げ、そのかわり容積アップを認め「高度利用」が可能な近隣商業地域への変更を住民に提案した。

しかし、その時期、この地区の住民の多くはこの地区にどうしたら住み続けられるかということに深刻に悩んでいた。近隣商業への用途の指定替えによる大規模な商業業務ビルの進出、住環境の悪化、税金の上昇など住み続ける条件が奪われてしまうと危惧したまちづくりに熱心な住民たちの発意で、「六番町に住み続けたい人達の家(六住会)」という住民・地権者の会が発足した。ここ

で、住民たちは自分たちが望んでいるまちづくりの目標が「末永くこのまちに住み続けること」であることを確認したのである。

そして、区は最初の提案を撤回し、千代田区まちづくり公社はまちづくり助成団体として六住会に活動費の援助をするなど、住民の活動を側面から支援するようになった。どうしたら住み続けることができるかを継続的に研究し活動を進めるため、六住会の要請を受け佐藤研究室が活動を支援することになった。

(2) まちづくりゲームで目標イメージの共有

区の提案した地区計画に反対する2度の署名集めなどを経験し、住民たちにはすでに「住み続けられるまち」というまちづくりの基本的な考え方はほぼ共有されていた。そこで「住み続けるための地区計画を六住会として作成して行政に提案する」ということを当面の目標とすることになった。

そこでまず最初に、上尾の仲町愛宕地区などで試みて、まちづくりの目標空間イメージ形成のための有効性が検証されていた3次元立体建替デザインゲームを用いて、さまざまな将来のまちの姿が連続ワークショップによりシミュレーションすることになった(写真3-1)。

合計50名ほどの住民が参加して、断続的に1週間に



写真3-1 まちづくり体験ゲームの様子(六番町)

わたり進められたワークショップで、まちの将来像に関するさまざまなイメージが交換された。まちづくりのルールを住民が主体的に創るためには、具体的な目標空間イメージの共有のための支援技術が有効であり、生活の像をイメージしながら空間の検証を進めることが重要であることがこうして共通認識となった。

(3) 「まちづくり憲章」の合意

六住会の人達は、このワークショップがただの体験ゲームではなく、素直な住民の気持ちや要望がゲームの中で語られていたことを重視して、ゲームで語られた意見をまとめてゲームの結果とともに六住会ニュースとして

地区の住民に報告した。この報告は、六番町以外のいわゆる番町地区の住民からも大きな反響を呼び、支持を広げ、まちづくりの課題や目標が住民に共有されたのである。

この成果をもとに「まちづくり憲章」が六住会ニュースで広報され、役員が署名集めに回り、大多数の住民の署名による賛同を得た。こうして地域の共有のものとなった「まちづくり憲章」は美しくデザインされ、このまちに掲げられている。

(4) 地区計画の素案の作成

こうして「まちづくり憲章」という抽象的理念的な目標を土台にして、具体的なまちの3次元の目標空間イメージと、それにより実現する都心の住環境の質が詳細に検討され、地区計画の素案づくりが続けられた。こうして、住環境を守るためには地区計画が必要なことが再認識された。

次の段階は、住環境を維持するためにどのようなルールが必要かの検討に入った。50分の1の模型を用いて、詳細な議論やスタディが続けられた。地区計画における高さの最高限度、北側斜線制限の意味、敷地境界からの壁面後退などセットバックの意味や、敷地境界線から離れて建築する意味、斜線制限の意味、そして高さの意味等々がシミュレーションされた。

そして、このような方法で環境に対するシミュレーションを重ねることで、徐々にまちづくりのルールに関する共通のイメージができていった。地区計画を合意するために具体的なまちの目標空間イメージが検討され、納得された上で、少しもどって抽象的な地区計画の高さ制限や壁面線の指定などが合意されるというプロセスが進んだ。こうして、六住会としての「まちづくり提案」が地区計画による住環境の保全を要望するという形で、区長あてに提出された。

(5) 更新計画への仕組みづくり

これを受けて、1996年1月、より幅広い住民も含めた組織・番町住環境懇話会が、区およびまちづくり公社によって組織され、地区計画へ向けての話し合いが進められた。この話し合いでは、模型やさまざまな町並みのシミュレーションが行われ、懇話会による地区計画の提案書が作成された。これを受けて、区側が公社の名前で地区計画の原案を地域に提案している(写真3-2)。

六番町の例は、具体的な更新がこの中で進んでいるのではない。しかし、住宅地の更新が迫られている状況で住環境を自らの手でコントロールするために、居住者が主体的に自らの居住イメージを固め、新しい都心居住の空間像を生み出すプロセスを進めたことに大きな価値がある^(注3)。

以上のように、はっきりとした目標を持ち、合理的な方法と着実な活動を進めれば、住環境を保全するための

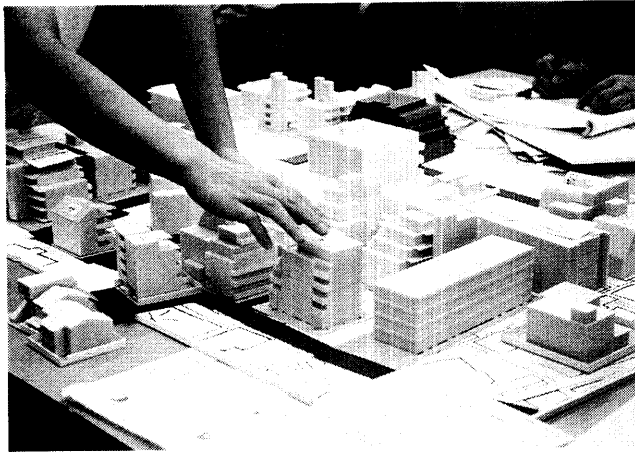


写真 3-2 模型によるシミュレーション風景（六番町）

ルールづくりを居住者主体で進めることができることを示した。しかし、ここに土地を投機目的や地域の意向とは異なる高度利用により経済的な利益を得ようとする開発が入り込んだとき、このような活動は困難な事態にぶつかってしまう。居住者主体の更新計画を前提に、行政や専門家がこのような活動を支える仕組みをつくらないと、やっと苦労してでき上った先進的な活動も、次に続かないことになってしまう。

3. 3 協議会によるまちづくりイメージの先導

一神戸市長田区野田北部地区の復興まちづくりー⁽¹⁴⁾

野田北部は、阪神大震災の復興まちづくりの中でまちづくり協議会を中心に、いち早く地区計画や区画整理の計画が合意され、実施された地区として知られている。この地域に含まれている海運二、三丁目は、阪神・淡路大震災の復興まちづくりの中で、最初に区画整理の事業着手がされた地区である。私の研究室はこの地区のまちづくり協議会の活動を支援し、学生が被災1ヶ月後から1年半にわたり、この地区に常駐し協議会の活動支援と調査活動を進めてきた（震災以降、まちづくり協議会は「野田北部復興本部」という名称を使用しているが、実態はまちづくり協議会をそのまま引き継いだ組織で本論では「野田北部まちづくり協議会」という名称を統一して用いる）。

（1）参加のまちづくりをととしての運営主体の成立

この地域のまちづくり協議会は震災以前の2、3年間さまざまな試行錯誤を繰り返していた。野田北部連合自治会を単位としてまちづくり協議会ができていたが、商店街で連なる隣の自治会とも商店街づくりで協力してまちづくりを進める試みなども行っていた。その中で、この地区の中心に位置し地区の象徴であった大国公園と、それに連なる街路をコミュニティの骨格として整備する事業が進められた。地域住民の参加により、整備イメージの合意、隣接する住民の協力の取り付けなど、まちづ

くり協議会を中心とした取り組みが成果を上げ、震災の1週間前に完成祝いの祝賀会が催されたところであった。

そして、いよいよ本格的に住環境の改善などのまちづくりに取り組もうとしていた矢先に、震災にあったのである。住民の意見を取り入れて開放的な、まちの中央公園としてデザインされた大国公園と、沿道住民の協力を取り付けて完成したばかりのコミュニティ道路は、被災時に大変な威力を発揮した。公園は救援と消火活動の拠点として、コミュニティ道路は東からの延焼火災をくい止める防火線として機能した。この公園とコミュニティ道路がこのまちを救ってくれたのである。

そんなこともあり、復興への立ち上がりは早く、まちづくり協議会を中心に復興本部が組織され、浅山会長を中心に住民が一致団結して復興まちづくりを進めるという体制が整えられた。そして、地元出身で地域と強い信頼関係で結ばれた建築家・森崎輝行氏が精力的に活動をし、まちづくりの合意を進めた。こうして、まちづくり協議会はますます住民の信頼を得、役員も自信と使命感を持って復興まちづくりに取り組み、住民がこれを支持するというまちづくりの運営主体ができ上った。阪神・淡路大震災の復興区画整理事業着手の第1号がこの地域の海運二、三丁目であることを見ても、この地域が復興まちづくりのひとつのモデルであることは理解していただけであろう。

（2）協議会による復興まちづくりの目標の確立

協議会の母体組織は、人口ほぼ1100世帯程度の範囲をカバーする町会の自治組織である。協議会組織を中心に被災直後に復興本部がつくられ、中心メンバーが復興本部に常駐して、さまざまな住民の救援活動や復興まちづくりの活動をはじめた。ここで重要なのは、まちづくり協議会が地域全体の信頼を得た上で、地域の意志を代表して合意を形成し、行政と渡り合うという関係をつくっていったことである。

住民の主体による野田北部のまちづくりは、「住まいの再建を進め、被災者が一日も早くまちに帰ってこられるようにする」という、復興まちづくりの目標がまちづくり協議会により確立され、地域の共通の理念として浸透している。そのために、行政と協力して、海運二、三丁目の区画整理を先行させ、そこの集約換地により受け皿住宅をつくるなど、この目標を実現するために何をしたら良いかが常に模索され、まちづくりの目標がひとつひとつ確認されたのである。

（3）復興まちづくりのプロセスの明示

非常時において、まちづくり協議会という組織がどのように機能するのか、さまざまな議論がある。復興まちづくりをまちづくり協議会が担うことは、本来あるべきことでないという議論もある。しかし、このような非常時だからこそ、通常のプランナーの活動を越えて、町の

事情に通じたまちづくり協議会の役員達が大変な力を発揮した。

野田北部は、下町の住商工混在地域で、土地の権利も錯綜し、借地借家が混在している。商業と工業、そして大きな地主も存在し、複雑な社会的関係がある。まちづくり協議会の役員は、まさにそのような問題をすべて身近なものとして把握し、しかも、常に住民の方々と意志の疎通をしている。共同建替などの問題で、最も難しい個人の事情に通じている。そして、その情報をもとにして、どのようにしてまちや住まいの再建ができるのかを考えていくことができる。例えば、共同化をして受け皿住宅づくりをする場合、その可能性があるのはどの地域で、どんな人達なのかという情報は、極めて正確にまちづくり協議会の中に蓄積されている。

そして、まちづくり協議会・野田北部復興本部は当初から以下のような復興まちづくりのシナリオを描いていた。

- 1) まず、区画整理地区に指定された海運二、三丁目の区画整理をとにかく早期に事業着手完成させ、集合換地により住宅を失った被災者に受け皿住宅を神戸市と協力して建設する。
- 2) その中で、個別に復興ができる地権者はなるべく早く住宅を再建し、地域に生活の拠点を復興し、まちの再建を進める。
- 3) 商店街は仮店舗でも良いからなるべく早く営業をはじめ、生活が営め、地域にもとの住民が戻る条件をつくる。
- 4) さらに、コミュニティ道路、商店街など、まちの骨格となる場所で可能な限り共同建替、協調建替など復興のモデルを建設する。
- 5) 区画整理地区以外の市街地住宅総合整備地域に指定されたいわゆる灰色地域では、地区計画により地区の骨格を隣接する区画整理地域に劣らない水準に整備し、狭い敷地を有効に活用して住まいの復興と住環境の整備を進める。
- 6) 夏祭りなどのイベントで仮設住居の住民たちが地域とのつながりを保ち、交流することができる場をつくり続ける。

以上の復興のシナリオは、被災1ヶ月を過ぎた頃には、もうすでに大筋は描かれていたし、半年後には復興本部に集まる役員や協議会の人達の共通認識になっていた。

区画整理はなんとしても早く実現し、他の事業を展開する梃子にしようとしていたのであり、行政が鷹取東地区として乗り込む遥か以前に、復興本部が地権者の個別ヒアリングと想定換地の計画をシミュレーションしていたのである。住林地権者は当初一部に疑義を持つ人もいたが、大きなシナリオとビジョンを持って確信を持って復興をリードする復興本部、まちづくり協議会の復興イ

メージを支持し、共有していったのである。

3. 4 更新計画のための像の共有プロセス

以上の三つの事例をとおして、都市居住のイメージが共有され合意されるプロセスは、それぞれの地域性によって異なるが、イメージの共有や合意が段階的に進み、それを梃子にして協働の住宅地更新が進んだことがわかる。

まず第1に、都市に住むための理念の合意である。多くの場合、すべての住民が安心して住み続けられるという合意を形成し、それが地域社会の中に浸透することでまちづくりが次のステップに進む。

そして、第2に、その理念が合意されたとき、限られた空間資源の中で、具体的に住環境をどのように保全し、自らの住要求を充たしていくか、その具体像を住民は求めるのである。そうして居住者主体の更新計画の目標空間イメージの合意が進むのである。そして、さらに更新が具体化する段階で、それぞれの地域性に応じた集合住宅の建築の型が生み出されている。

第3に、このような協同の住宅地更新を進める推進体制、すなわち居住者と行政、そして専門家のパートナーシップの形が明らかにされてきた。

このように、まちづくりのイメージや方向性が明らかになってくると、地区計画や地域計画によって住環境を保全し、共同建替を住宅政策の中に位置付けるなど、共同の住宅地更新による多様な住宅づくりを公共が支援するというプログラムが可能になる。

すなわち、居住者主体の住宅地更新のプロセスとは、物的な空間の像だけではなく、理念や仕組みも含めた「更新によるまちづくりの像」を共有する過程に他ならない。

4. 住宅市街地の更新像の共有のために

さて、住民主体の住宅地更新の事例から、住宅市街地を居住者主体で更新するための課題を整理してみる。

4. 1 空間像の共有のための支援技術の開発

住民が主体的に自らのイメージを探り、まちづくりの像をイメージし、それを合意することなしに正当な投資による住宅地の更新は行われない。それを支援する技術開発は是非必要である。住民・地権者、専門家、行政が一緒になって目標空間イメージを共有するワークショップによる参加の技術は近年注目され、さまざまな方法が開発されつつある^[2]。現代社会では、通常地権者もさまざまな情報を持ち、自分の事業には夢やイメージを何かしら持っているのである。しかし、通常はその発露の機会が奪われ、採算性のみでボリュームや形態が決められてしまう。地権者でもある居住者のイメージを引き出し、目標空間イメージを形成し合意するプロセスに、

住民・地権者が主体的に参画できる方法を用意することが必要である。現在はこれらの問題に対処する萌芽期であり、確立された方法はまだ存在していない。特に、個々で扱っているような個人の権利に関わる問題、ときには共同建替を前提として権利調整が必要な場合など、困難な問題も多く、今後の技術開発の余地が大きい。

空間像共有のための支援技術には、第1に、豊かな将来像とそこに至るプロセスをイメージし、交換し合うゲーム的なシミュレーション手法であり、第2に、具体的な空間の性能、町並みの景観等を検討する、環境・景観シミュレーション技術の二つが必要である。

(1) イメージ交換のためのシミュレーション手法

佐藤研究室で開発した「3次元立体建替体験ゲーム」は、そのときどきの目的の重点の置き方によりさまざまな名称を用いているが住民・地権者が、自らの住環境の将来像を50分の1から200分の1の現況模型を変化させながら、将来のまちの姿を思い描き、そこに至るプロセスを疑似体験するというものである。

これによって住民は住環境を自らの判断で形成していくことの可能性を理解し、より良い空間像の実現のためのパートナーになりうるのである。

これについては、上尾市仲町愛宕地区、六番町の例で示したように相当な効果があるものと思われる(文献3)に詳しい。

(2) 対話型の住環境シミュレーション手法

目標空間イメージを合意をし、具体的なルールづくりに進もうとしたとき、その性能やイメージを分かりやすくシミュレーションする技術が必要である。木造密集市街地の複雑な空間的コンテキストの上に共同建替などが進んだとき、住環境としてどのような質が保障されるのかなどのわかりやすい情報提供を居住者は望む。しかし、現段階では、日照と日影程度しか評価の対象にならず、具体的なイメージがわからない。そして、そのことが事業に対する反発や無理解を生む。空間をきちんと評価し、そこでどのような生活ができるのかをシミュレーションし、その様な仕組みを技術として生み出すことが課題である。その内容は、第1に、模型やその映像化、CGなどでの表現による町並み植栽などを含んだ景観のシミュレーション、第2に、詳細な日照条件、採光条件、外部空間に落ちる日影の季節・時間変動、使用可能容積率などの詳細な物的環境のシミュレーションなどで、これらを住民が参画して、対話をしながらシミュレーションできるような方法の開発が必要である。このようなことは、専門家が用いる技術としてはすでに用いられているものだが、これを居住者との話し合い、合意形成の場に持ち込み、対話型で居住者が主体的に判断するための道具にはなっていない。住民が模型を手にししながら自らの手で将来像をイメージしてシミュレーションし、性能

やイメージについて合意が形成できれば理想である。

4. 2 更新のイメージの社会的合意形成

居住者の主体性とは、自らが主体的に自分達のまちや空間と社会をイメージし、それを確認して共有することである。このようなプロセスを踏んで、住民、地権者は次のステップに進むことができる。しかし、個々の事例や地域でこのイメージを最初から創り出すというのは大変な困難が伴う。上尾の例では、法律で指定されている開発権を自ら切り下げるという決断が迫られたし、六番町でも、居住者がさまざまな検討の結果行き着いた結論と、現行の法規制に大きなギャップがある。

21世紀、「誰もが安心して住み続けられる」という理念を前提として、居住者主体に住宅地更新を進めるという社会的な合意のもとで、住宅市街地像を共有する努力が必要である。20世紀という時代に全く手の出せなかった市街地での都市建築による安定した居住空間の像を、社会の目標空間イメージとして確立することが必要なのである。

本論で示した上尾、六番町、野田北部のそれぞれの地区では、地域の面的なコミュニティの中で安定した住環境と生活の基盤をつくるという基本的な目標があり、そのために「都市建築の型」を生み出していこうとした。私達はこれをアーキタイプと呼び、どのような型が成り立ち得るのかを研究してきた。これらの例はそのようなストックとしての目標空間イメージを、地域社会の総意として創り出すことの可能性を示している。

(1) 都市居住の元型としての新町家

現代の市街地を地権者の主体的な関わりのもとで、共同で更新しようとしたとき、その原単位となる都市建築の様式を生み出すことである。私達はこれを新町家アーキタイプと呼んでいる。新町家のアーキタイプとは、木造密集市街地が更新され、新しい秩序の中に都市居住の質を生み出すための基礎単位としての安定した集合形式からなる都市建築の元型であり、日本の都市居住に適合した集住環境を生み出すための基礎単位である。21世紀の都市居住の像を、専門家、一般市民も含めて社会全体での合意形成のための理論的な枠組みに関する提案である。

木造密集市街地から、次のステップの都市居住を実現するための安定した様式を持っていないことが、今日の混乱の大きな要因であるとの認識はすでに述べた。

そこで私達は安定した生活や住環境を実現し、合せて社会的な仕組みとも整合する型を生み出していかなくはならないと考える。細分化した敷地の協同利用を含め、500平方メートルから2000平方メートル程度の敷地で、生活の場をイメージし、それが社会的な合意となつて次の都市居住の様式につながる「一般解になり得る型」

を見付ける努力をしていかなければならない（図4-1、図4-2）。

（2）アーキタイプを生み出す方法論

アーキタイプを生み出す方法論は次の三つからなる。

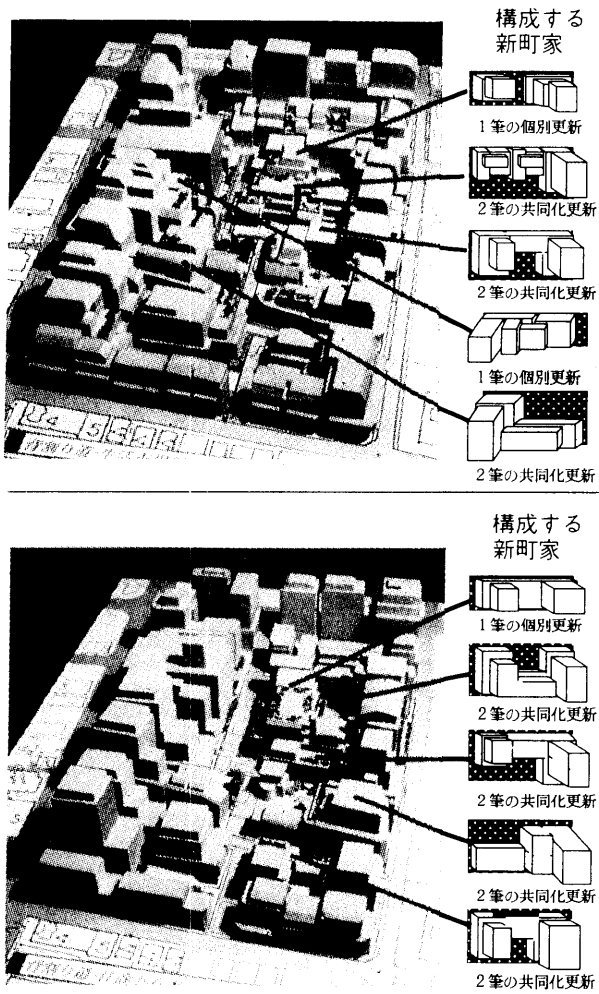


図4-1「新町家」による都心再生イメージの例¹⁴⁾

第1は、歴史的な文脈、建築タイプの発展プロセスの継承である。さまざまな社会的な仕組みや家族の増殖、ライフスタイル、ライフサイクルに合わせて、地域内で生活が延長できる方法を確立することである。旧来の宿場町や歴史的な商業地は、伝統的な町家の様式からなり、大きな短冊敷地の表に商業、裏に住宅があり、中間に坪庭が連続し、表からそこに抜ける小路があり、という秩序を持った構造が歴史的に成り立っていた。このような場所に、もともと蓄積されている空間の利用形態を継承し、新しい型に展開させることが重要であり、そのような都市建築の型（アーキタイプ）を発見しなければならない。もともとの利用単位である短冊敷地をまとめて共同建替を計画した上尾の例では、そのようなアーキタイプが創りだされた。

第2は、これらを実現するためには住民や地権者の参

加により、将来起こり得る更新のプロセスをシミュレーションし、望ましい住環境の目標空間イメージ、都市建築の型をあぶり出すことである。私達はこれをデザインゲームやワークショップで、プロセスと空間イメージを同時に体験しシミュレーションする方法を開発している。このような相互作用のプロセスから、安定した都市建築の型が現れてくる。

第3は、それぞれの場所の中で互いの住環境の阻害をすることなく、全体としてある住環境が成立することが必要である。歴史的に形成されていた町家や、ヨーロッパの歴史的な都市建築がそうであるように、長い時間をかけて少しずつ建築タイプとしての型が生成されている。現代社会において、歴史的なプロセスに頼ることはできないし、そのような時間をかける余裕はない。歴史的な時間に代えて、住民・地権者、そして専門家が関わる科学的なシミュレーションにより、新しい型を生み出していく方法が求められている。

そこから導かれた結果を仮説的に描いているのが、図4-2である。敷地の単位は間口の大きさ、利用される容積など、それぞれの場所に対応したアーキタイプが存在する。基準法のように容積率と用途を規制するだけではなく、それぞれの土地に合った建築タイプが社会的に共通イメージとなれば、今日まで蓄積された土地の特性を利用しつつ、都心の木造密集市街地の資産を更新していく社会的なプログラムが実現するであろう。

4.3 都市に住み続けるライフスタイルと住宅政策

「すべての住民が安心して住み続けられる」という合意は協同の住宅地更新のための基本であるが、これは、生活の像に対する合意であるともいえる。私達は、このような理念を実現する都市居住の様式を「地域内循環居住」という概念で説明している。

これは、地域に住み続けるためには、多様な要求と多様なライフサイクル、ライフステージに応じた居住様式を選択できる多様な住居が供給され、住み替えや住居の更新をとおして循環的に地域に居住することをいう。

（1）ライフスタイルとしての地域内循環居住

地域に生まれ育って、住宅棟の問題で転出している若い家族が共同建替により安定した住まいを得、地域に戻り地域活動やまちづくりの中核となって活動するという事例が上尾では多く見られている。さらに、公的な支援を受けた賃貸住宅も供給でき、外部から新しい住民を呼び寄せ、新たな活力を得てもいる。このような居住様式で、一定の割合の住民が地域内循環居住により、地域社会を支える住民として安定的な住居を地域内で得られる、そのような地域像が、住民主体の住宅地更新の基礎であり、このような像を支える住宅政策をはじめとする社会的な仕組みが必要とされよう。

アーキタイプ像					
型名 事例地区名	路地中庭創出型 江南北・真野	地区内主要道側空地型 熊野前・江南北	生活道側空地型 小島町・熊野前・江南北	幹線道沿い建ち上げ型 浦和	立体空地創出型 浦和・小島町
模式図					
街区像					
その意味性 (形態・役割)	日本においてミニ開発の形で発生してきた袋小路空地型は、行き止まり路地のため災害時に危険である。この袋小路同士を中庭でつなげていくことで路地的雰囲気を残しつつ2方向避難を可能にしているのがこのタイプである。	道路に性格付けを行ってから（地区の合意による）道路側に協調して空地を取ることで、豊かな歩行系骨格をつくる。商店街の再生や緑地創出が可能である。	各敷地ごとに街区の内側に協調して空地を設けることで良好な住環境を担保し、コミュニティの場としての中庭をつくり出していく（地区での合意が必要）	幹線道沿いを建ち上げる分、街区内に空地（＝生活道路）を設け街区として良好な住環境をつくっていく。奥行きが狭いこのタイプの場合、分棟はせず生活道路にふさわしいヒューマンスケールな断面形態とする。	幹線道沿いを建ち上げる分、街区内に空地を設け街区として良好な住環境をつくっていく。奥行きがある程度あるこのタイプの場合建物のボリュームを軽減するため分棟とし、その間に日照・通風といった住環境を担保し、かつ居住者の交流の場としての立体空地を設ける。

図4-2 都市建築のアーキタイプの提案⁽¹⁵⁾

上尾の場合、かつてこの地域で育ったが、地域の中で適当な住宅がないために地域外に住み、地域の更新が進まないために地域に戻れないでいた人達が、この事業をとおして新しい住宅を手に入れ、地域に戻っている。そして、そのような人達のネットワークで商業活動が活性化し、新しい住環境の中で地域社会が活力を取り戻している。また、さまざまな人達が、地域の中にある多様な住居をライフスタイルに合わせて選択しながら住み続けている。このような可能性がひらけてきたとき、住民は共同の住宅地更新の重要性と意味を認識し、次のプロジェクトに進んでいくというプロセスができていく。

(2) 地域内循環居住のための住宅政策

次に、地域内循環という概念を事業として、実際に実現可能にしていくための住宅政策を考えなければならない。地域を主体とした多様な住宅を公共と民間、そして地権者がパートナーシップを組んで供給できるシステムをつくり、需要をその中で掘り起こし、新しいマーケットの創出をはかることが必要になってくる。

そのために、まず第1は、独立した若年世帯が地域内に居住するための上質な住宅を供給し、親子近接居住を支援することが必要である。共同建替を行うことで地権

者の権利床が生じ、それが地域外に暮らしている独立した若年世帯向けの住宅として供給できる。

そして第2に、高齢者が住み続けられる住宅供給を地域内で実現することである。高齢者になって大きな住宅が必要なくなったとき、高齢者対応の賃貸住宅やケア付き住宅が地域の中で供給されれば、もとの地権者住宅を持っている所有者であってもこのような住宅を利用するだろうし、または家賃補助などで住み続けられることを支援することもできよう。親子の同居ではなく、近居によって地域で福祉を実現する。そのための高齢者が住み続けられる住宅供給が求められる。

第3に、親子同居による住宅取得の支援である。相続や資産の継承は、地権者にとって大きな問題であるとともに住宅更新が行われる契機になる。これを機会に親子2世帯住宅をつくるのがスムーズにできる支援も必要となる。

このように地域社会をベースにさまざまな住み続けられる政策が展開され、そのようなライフスタイルがある一定の地域の中で可能であるというイメージができあがれば、それぞれの地権者が自ら投資し、近隣とも協力して自らの力で住宅再建に向かう動機付けにもなる。

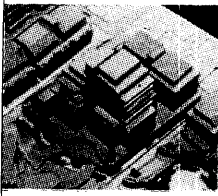
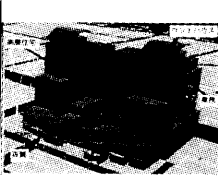
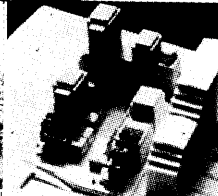
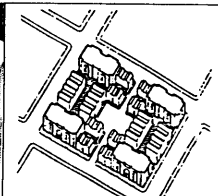
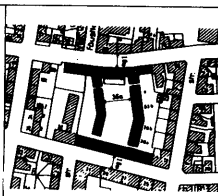
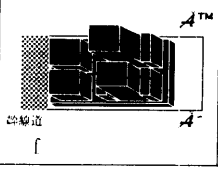
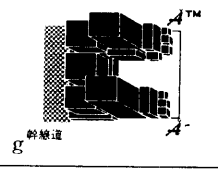
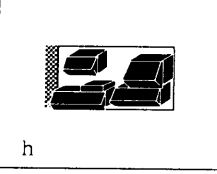
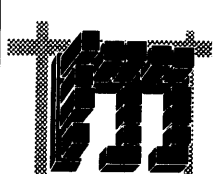
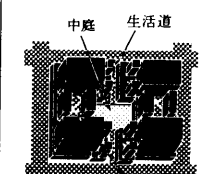
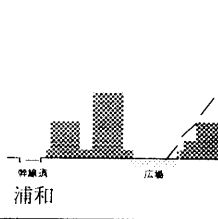
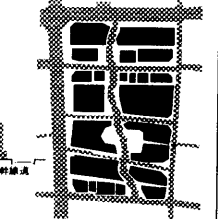
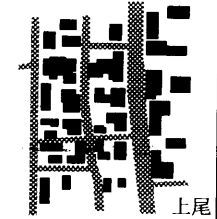
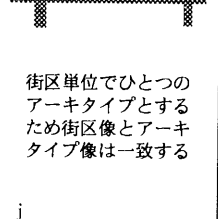
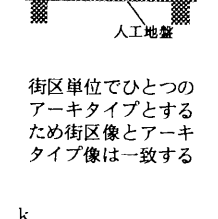
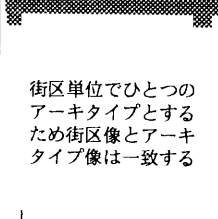
					
街区内高層型 浦和・上尾	街区内中庭創出型 浦和	集集中庭小規模単位型 上尾	集集中庭街区単位型 熊野前・江北北・古石場	街区内中庭+立体空地型 サンフランシスコ、ミッションベイ	集集中庭大街区型 ドイツ、ミュンヘン
					
					
街区内内部までポイント的に高層を建ち上げる分、その足下になかなか大きな空地（＝広場）をとる。奥行きがある程度あるこのタイプの場合建物のボリュームを軽減するため分棟とし、その間に日照・通風といった住環境を担保する立体空地を設ける。	街区内高層型のうち道路に面する間口がさらに広い場合、高層棟で囲んだやや閉じた空地をつくり出せる。低層部分を工夫することで周辺環境から切り離された閑静なポケットパークを生み出す。	小規模な共同化で中庭を生み出しつつ中層住宅をつくる。地域内主要道から敷地内部の中庭への連続性を持たせることができる。	幹線道沿いは建ち上げ街区内に程良い大きさの中庭をつくる。幹線道沿いは高層でさまざまな用途が複合し、街区内は中低層で住居系が中心になる。	人工地盤などを用いながら、様々な性格の空地を立体的に組み合わせることで、ある程度建物の密度が高くなっても接地性を持たせることができる。	集集中庭街区単位型で、その規模が大きい場合、中庭部分にも建物を建てるのが可能である。それにより、さらなる高密度を図りつつヒューマンスケールな中庭空間をつくれる。

図4-2の続き

今までの住宅政策は、地域社会をベースとすることが少なかった。自治と参加を基盤とする現代社会の中では、このような地域内循環居住に注目した住宅政策が必要である。

(3) 住宅地更新のための社会的プログラム

最後に、これらを支える社会的な仕組みについて触れたい。現在、さまざまな法制度が準備されている。しかし、ここで述べた住宅政策とは、福祉、教育、産業などさまざまな要素も含めた総合的なプログラムのもとで推進される必要があり、このような総合的な政策プログラム抜きに、住宅再建だけでは共同のまちづくりは進められない。単に住宅政策だけではなく、地域の基盤を創出するという総合的な政策プログラムが組み合わせられてはじめて、共同の住宅再建や市街地更新が可能となる。

4. 4 推進主体の確立

さて、住民主体の更新計画を進めるためには、これらを支援する主体の問題が最も重要である。住民主体とはいつでもここで示した事例は、専門家やその他の組織の献身的な支援があってはじめて成り立った実験的な性格のものであったといっても良い。このような事例を一般

化し、全面展開するためには、以下の方策が必要である。

(1) 支援する専門家の育成と社会的な地位の確立

居住者主体の住宅地更新を支えるのはなんといっても人材である。優れたプランナーで居住者をリードすることができる専門家がいなければ、このような住まいづくり、まちづくりは進まない。現在これらを支えている職能は、社会的な地位も対価も不安定で、多くは、ボランティア的な精神で前衛を切り開くという覚悟で取り組んでいる。このような専門家の育成と社会的な地位の確立が求められる。

(2) 推進のためのパートナーシップの確立

居住者主体といってもそれを取り巻く地域社会、専門家、自治体のパートナーシップがなければ本論でも述べたような更新計画は進まない。そのためには、地域で設立する「まちづくり会社」や身近な問題に対処できる「まちづくり公社」などの中間セクターによる支援が必要になる。徐々にこのような組織が現れつつあるが、社会的な認知と支援が必要になるだろう。

(3) 地域社会の運営システムの確立

以上のようなイメージで居住者主体の住宅地更新に取り組むとすれば、地域社会の自治と運営システムを確立

することが重要になる。真野まちづくり推進会、野田北部まちづくり協議会のように、自治の中心に位置し、さまざまな地域活動を糾合する主体が大きな傘のように地域社会を包む「アンブレラ型コミュニティ」、さまざまな地域活動を担うグループのネットワークで、地域の問題に対処しまちづくりのグループもその中の一つとして存在する「ネットワーク型コミュニティ」、世田谷のまちづくりハウスのようなまちづくりを支えるコアが存在し、強力にまちづくりを進める「コア型コミュニティ」など、さまざまな地域社会の運営イメージが想定し得る。

それぞれの地域社会の個性に合った運営システムが、長期にわたる、エンドレスな居住者主体の住宅地更新を持続させる基礎となる。

5. おわりに

居住者主体で住まいや住宅地を更新するなど、お話ではあり得るが、実際には合意もできないし不可能であるというのが「大人の」議論である。しかし、このような積み上げと大きな社会的なうねりを創り出さなければ、わが国の都市居住はなんら解決策が見いだせないままに不良ストックをつくり続けることになるだろう。今ようやく萌芽が見えてきたのであり、これを着実なものにするための実践と技術開発、社会的な仕組みづくりが望まれている。

<注>

- 1) 文2) に詳しく述べてある。
- 2) 文3) に詳しく述べてある。
- 3) さてこのような経緯の中で、六住会が提案した地区計画の素案や、新用途地域指定の規制内容と抵触する建築計画が2件発生した。しかし、いずれも六住会との話し合いの結果、このような住民の建設的な活動が理解されて、1件は計画の大幅な修正による完全な合意、もう1件は新用途地域に関わる業務ビルのかけ込み申請であったが、確認申請の取り下げという形で決着している。
- 4) 文7) にまちづくりの経緯などが詳しい。
- 5) 文6) からの引用。

<参考文献>

- 1) 早田宰, 佐藤滋: 住環境整備事業における目標イメージの合意形成プロセスに関する研究, 日本建築学会計画系論第47号, pp. 101 ~ 111 1995年7月
- 2) 佐藤滋+新まちづくり研究会: 住み続けるための新まちづくり手法, 鹿島出版会, 1995年11月
- 3) 佐藤滋他: 参加のまちづくりのための技術とプログラ(まちづくりはゲームのように) 造形4号, 建築資料社, 1996年8月
- 4) 早田宰, 佐藤滋: 参加型計画策定における立体デザインゲームに関する研究, 日本建築学会計画系論文集第455号, pp. 149 ~

- 158 1994年1月,
- 5) 佐藤滋, 野嶋慎二: 参加型社会での自治体の住宅政策地域内循環に着目して, 都市住宅学第16号, 都市住宅学会, 1996年12月
- 6) 早稲田佐藤滋研究室, 浦和市都市整備公社: 浦和型新町家の提案浦和まちづくり散歩2, 1996年3月,
- 7) 佐藤滋, 真野洋介他: 地区レベルの復興まちづくりプログラムに関する考察—立ち上がり過程の分析を踏まえて, 住宅総合研究財団研究年報24号, 1997
- 8) 野嶋慎二, 佐藤滋: 地域内循環居住の実態とこれを支援する地域内での供給住宅に関する研究—上尾市仲町愛宕地区と墨田京島二, 三丁目地区での事例—, 日本建築学会計画系論文集第501号, 1997年11月