

既成市街地の地区的動向と居住環境の整備について

高見沢邦郎*

要 約

「住宅」の質と量、街区内における住宅や宅地の相互関係としての「相隣環境」、あるいは「施設環境」「交通環境」等から構成される場所の居住環境を市街地においていかに整備し、ゆくゆくかの計画理論獲得は依然として今日的な研究課題である。しかしそれも市街化が進展しつつある新市街地と、一応の市街地が終了し今は住宅建替え、建物用途・形態の変更といった「個別更新」によって変容しつつある既成市街地では取扱いを異にする。既成市街地において都市計画の分野では、市街地を類型化し類型地区ごとの整備需要を抽出するとともに各地区に対応する整備手法（理論的及び制度的）を求めてゆくミクロなスタディを主要なアプローチとする諸研究が行われている。

地区を類型化する研究は3タイプの方法論におけることが可能であり、東京区部についてもいくつかの区分事例が提出されているが、それぞれに問題がないわけではない。次いで類型化された各地区について整備需要をもとめることになるが、その際、各々の地区がどのように変容してきたのかの動的な分析と誰によって何故に変容が進められているのかの構造的な分析が不可欠であることを強調しておきたい。動的・構造的な分析がなされてこそ今後の変容予測が可能となるのであるし、整備手法の運用や創設を検討するに当たってもそれらがなされないならば効果のある方法論の構築は困難だからである。

本稿では既成市街地の居住環境整備に必要とされる以上のような基本的視点を最近における研究事例の批判的検討のなかから確認するとともに、今後の研究展望についての論述を行った。

1 はじめに

近年における都市問題の深刻化の中で、居住環境の悪化がいわれて久しい。もっとも「居住環境」ということばをもって何をイメージするかは、それぞれの論者の問題意識や専攻分野において多様なことはもちろんである。大気や土壌といった人間生存基盤の汚染が語られることもあれば、震災等の災害に対する危険度の増加が論じられることもある。緑被率の低下を指標として都市における緑の欠如が問題にされることもある。さらには当然、「地域社会」といったノン・フィジカルな意味での人間関係の崩壊・再構築の問題も話題となる。都市計画ないし都市工学の居住環境問題へのかかわりあいには、広義にはこういったすべてを対象として、問題の実態と因って来たところの原因を分析するとともに、居住環境の保全や改善整備を、主要にはフィジカルな側面において支える計画手法（形態・技術・制度・政策）を提示

することに見出されよう。しかしうまでもなく、個々の研究はこういった全体像のなかで限定的な部分部分に位置づけられるわけで、本稿もその例外ではない。

本稿及び続く2編には「既成市街地における居住環境整備問題」という副題をつけることが可能である。既にそれぞれの歴史的経緯をもって形成された既成市街地の問題に限定したのは、これに対するところの、現在、あるいは今後形成されようとしている新市街地での問題と都市計画的な取扱いを異にするからである。後者では、新たな居住環境の水準設定の問題とその水準を実現する計画手法の問題、農地山林として保全すべき部分と市街地に開発すべき部分との区分や相互調整の問題が主題になってくる。これに対して前者では現に存在する居住環境の良好な部分は維持保全し、部分的に改善すべきところへは補修を加え、部分改善では不十分なところは全面改善＝再開発するということになる。従って既成市街地研究において必要なのは一般に、

・ 現状環境水準の実態把握とその評価

* 東京都立大学都市研究センター・工学部

- ・計画目標水準の設定
- ・目標実現のための計画手法（規制・誘導・事業）の獲得と実現のためのプログラム（公共と民間の分担関係、投資の実現性のチェック等）検討

となろう。さらに何等かの計画手法が適用されるならば、計画実施による整備効果の測定を行い、それに基づいて次段階の計画目標水準を設定するという行動が繰り返される。計画行為は一般に計画と実施がスパイラルに深化してゆくものといえよう。

本稿では、こういった既成市街地の居住環境整備の全体像を基礎におきながら、当面特に研究の必要性が高い市街地の類型化の問題と、各類型市街地の変容過程把握の問題を中心に据えた検討を行いたい。また続く2編は、住商工の混合した市街地、良好な環境の既成住宅地という類型2タイプについて典型地区を選んでの実態調査報告である。

2 地区的居住環境と東京区部 既成市街地の概観

2.1 地区的居住環境の構成要素

本稿では、既成市街地における生活者の身近な居住環境を検討の主題としている故に、考察の対象は日常生活圏即ち「地区」ということばで語られる単位となつてこよう。地区あるいは日常生活圏の定義については、近隣住区単位（ネィバフッド・ユニット）をはじめとして多くの議論があり、必ずしも人口数や面積において一律に規定されるものではないが、仮説的には、居住を支える基礎的単位空間として設定することが可能であつて計画上有効でもある。（従つて既成市街地の「居住環境整備計画」は、都市計画を細分化・即地化したときに用いられる「地区計画」に同義のものといつてよい）

このように居住環境を位置づけてくると、その「構成要素」は次の6項目よりなるものと考えるのが妥当であろう。これらは、居住環境を分析・評価する場合にも計画・整備する場合にも用い得る基本的な要素である。

第1には「住宅」そのものがある。現に存在する住宅（ストック）が居住者の住要求を満足させるものであるか、住居水準（仮説的にはナショナル・ミニマムないしはシビル・ミニマム等の客観指標をもつて設定されるころの）は確保されているか、そしてまた新たに供給（建設）される住宅（フロー）は同様に良好なものであるか、といった問題である。

第2には住宅まわりの問題がある。個々の住宅の日照や通風、プライバシー等の条件は住宅の建て方の相互関係において確保されているか、庭や空地、さらには共同利用される路地等の空間が十分に日常の生活機能がみ込まれ、住宅街区としての景観も良質であり、かつ非常時の防災性能も確保されているかといったことがらであ

る。これら住宅まわりの環境に対しては「相隣環境」との呼称が適当であろう。

第3には「施設環境」と称すべき環境がある。居住密度が高まるにつれ、世帯が単核化するにつれ、従来は住宅内であるいは庭で充足されていた機能もそのスペースを私的空間で確保することが困難になり、社会化され、共同のあるいは公共の施設としての整備需要が高まる。典型的には個人の庭の喪失が公園の需要や道路の遊び場の利用の要求となるし、世帯規模の縮小、共働きの増加といった世帯の変化は例えば乳幼児保育所や学童保育所の需要を拡大する。こういった、居住型式や世帯構成の実態と動向に則して各種の施設・スペースを適正な量、質、配置において確保することが計画の目標ともなる。

第4には、公共施設利用や通勤・通学、買物といった際の、歩行や自転車の「経路」が少なくとも安全に、さらには快適に整備されているか、また荷物の配達や家庭ごみの収集、非常時の消防車や救急車等の自動車が便利に使い得る道路状況であるかといった問題がある。これらを「交通環境」と呼ぶことができよう。歩行と車という基本的には利害の対立する活動をどのように相互調整し、快適な交通空間をつくり出すかの問題である。

以上「住宅」「相隣環境」「施設環境」「交通環境」の4項目が一般的住宅地の居住環境構成要素であるが、これらに加えて、特に土地利用・建物種類の混合した市街地においては、「用途混合」の問題が重要である。居住に伴う生活上の要求と工場・作業所・店舗等生産空間側の要求をどう調整するかの問題である。単純な土地利用純化論はもはや解答として機能しなくなっている。

さらに最後に、「広域的条件」ないし「位置の条件」が外生的に規定してくる問題をひとまとめにして、居住環境構成要素のひとつにあげることができる。これには、相互にやや異質の多様な内容が含まれるが、地区にとっては与件的である点で共通性をもつゆえ、一項目とし得るものである。例を挙げれば、ひとつは「地質地形条件」で、地震の際の建物倒壊の危険性、河川氾濫・浸水の危険性等に関係する。また「都心への交通条件」はその地区の性格を規定する主要因子のひとつであろう。さらに大気汚染等の「広域公害」も地区それ自身で解決し得ないが、居住環境に対して重大な影響を与える。これらと共に例えば幹線道路がもたらす交通公害、ごみ処理施設のように都市全体にとっては必須であつても地区からは敬遠されがちな施設の立地といった問題も重要である。

以上「住宅」から「位置条件」までの6項目を、地区・街区レベルの居住環境構成要素と規定しておく。

2.2 東京区部既成市街地の概観

さて周知のように東京は、明治末頃までにはほぼ旧15区

の市街化が終わり、以後第1次大戦を通じての産業資本の確立が地域構造を変化させ、郊外部への人口拡大をもたらし、大都市化への途を歩ませた。大正期末の関東大震災は郊外化を一層促進させ、その後第2次大戦による停滞期はあったものの戦後早い時期に現23区は、大多数の地域が「既成市街地」と現状において呼び得る地域となった。

いずれにしても既成市街地たる東京区部は、江戸期の都市構造を引き継ぎ明治期に充填された旧市域、大正・昭和期の市街地形成の特質を反映した外周部とその性格は様でない。しかも明治期における工業化と商業資本の形成、第1次大戦前後の京浜工業地帯の成立と産業資本の確立、戦後高度成長期の産業構造変化という主要には三期の都市構造変動の影響を受けて、重層的な地域特性を有している。従って居住環境の問題もこれら形成の歴史を反映して複雑多様なものとなっているとみるべきである。

ここで東京区部について、居住環境、特に宅地・住宅にかかわるいくつかの指標をとり出し、最近の状況を例示してみよう。

東京の土地（東京都、1976）によれば昭和50年現在の個人所有宅地面積区部平均値は301.9㎡である。区別には千代田区、中央区、文京区、台東区において100㎡台と小さい値が示され、外周区は逆に300㎡以上と大きく、中間の区は概ね200㎡台である。ところで住宅用宅地としては最低規模ともいえる100㎡以上の宅地を所有する者の割合は、全宅地所有者中の59.8%（区部平均値）となっている。逆にいえば40%の所有者の所有宅地は100㎡を割っているわけである。図-1はこの「個人所有平均宅地面積」と「100㎡以上の宅地の所有者割合」を対比したものである。都心区は平均面積も小さく、100㎡以上所有者率も低い（とはいえ中央区と港区の差はかなりあり、両区の性向の違いをみせている）。山手線周辺区はそれぞれがやや増えるが一般に西で大きく東が低い。東北部の諸区では平均面積は大きいものの100㎡以上所有者比率は低い——つまり比較的少数の大宅地所有者と多数の零細宅地所有者の存在することがわかる。西南部諸区ではいずれもの値が高く、多数の所有者が比較的に広い面積を所有しているわけである。

次いで一戸建、長屋建住宅の住宅あたり平均敷地面積を昭和48年の値でみると（総理府、1973）区部平均値で134㎡となっている。坪数に直せば約40坪である。区別の傾向を示したのが図-2であるが64㎡の中央区から193㎡の世田谷区まで差異が大きい。

さらに住宅の畳数¹⁾から住宅の質をみてみよう。昭和48年の値で、全専用住宅の区部平均は15.8畳であるが、所有関係即ち持家・借家別にみるとそれぞれ26.6畳、10.1畳と2.5倍をこえる差異があり、住宅の広さは持家

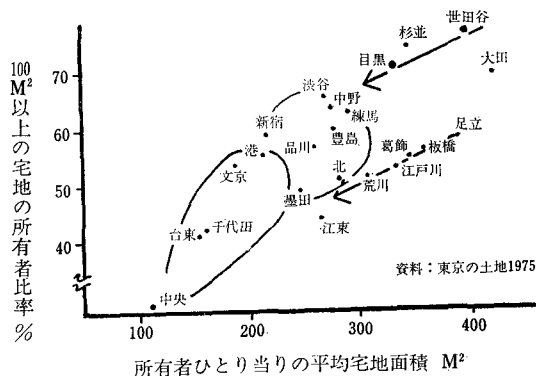


図-1 宅地所有の状況（個人）

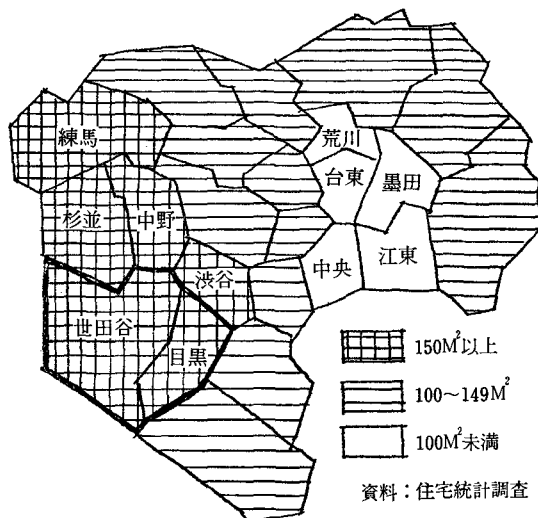


図-2 平均敷地面積（一戸建・長屋建持家）

借家別に検討すべきことが明らかとなる。区別かつ所有関係別にみると、持家においては千代田区の32.0畳から江東区の21.5畳にかけて分布していて、都心区及び西南部外周区で広く、下町から東部各区にかけて狭い。借家では、千代田区の16.9畳から豊島区の8.4畳の間に分布しているが、都心をとりまく山手線沿いの各区で狭い畳数が示されている。

ところで借家はさらにその供給主体によって公営、民営、給与住宅にわけられる。5年毎に行われる住宅統計調査から区部平均の持家比率（全住宅）をみると昭和38年の43.7%から43年の39.7%、43年の38.4%と低下している一方、借家中民営借家の全住宅に占める割合は43.7%、47.5%、47.7%となっていて昭和38年を境に所有関係中の第1位になったことがわかる。図-3は昭和45年国勢調査統計区集計²⁾によって民営借家率が50%以上の区域をプロットしたものである。北・荒川・豊島区あたりから百足状に南下しており、主軸は、池袋以北にあっては山手線であるが以南では山手線より外側になってい

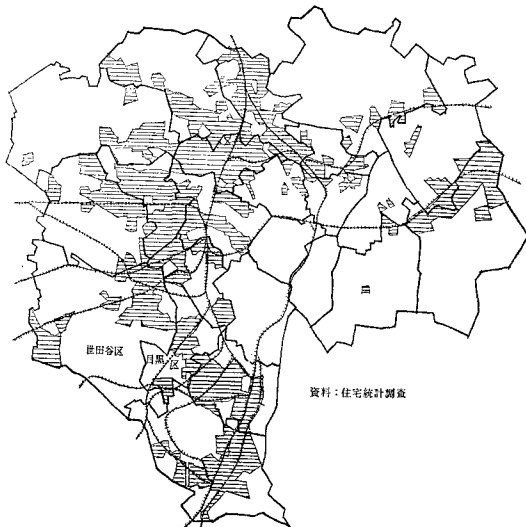


図-3 民間借家率50%以上の地域

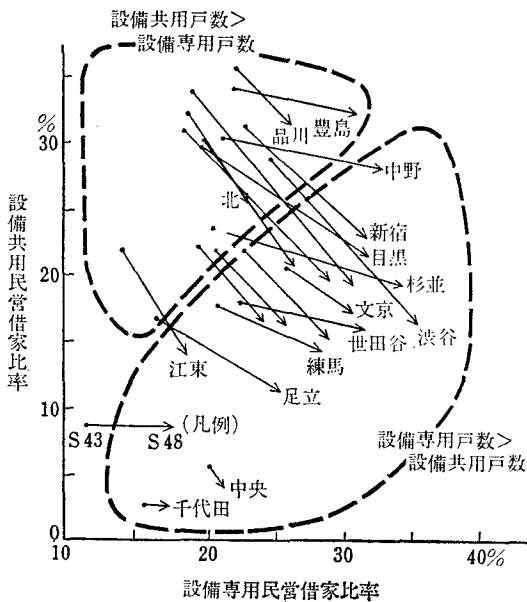


図-4 民間借家の状況

る。西部、南部において主軸が外にあるのは、山手線沿いに学校等の公共施設や商業核、高級な住宅地や分譲マンションが多数存在するためであろう。これら民間借家には戸建の貸家も長屋も含まれるが、70%強、48年の値にして約110万戸は木造賃貸アパート、いわゆる木質アパートと推計される。

こういった民間借家も質的には多様である。質の差異は一般に設備（便所及び炊事用流しの両方）が居住世帯の専用であるか共用であるかをもって判断している。図-4は設備専・共用別に民間借家（専用住宅）の全専用

住宅に占める比率を区別に示したものである。都心区を別とすれば、豊島、中野、目黒、世田谷、杉並、練馬の西南ないし西北各区でゆるい勾配の変化、即ち民間借家総数の増加が著るしい（この傾向は足立等東部区にも幾分みられる）こと、北、品川、豊島の3区を除いては矢印の頂部（48年の値）が右下の破線で囲まれたグループの中に、即ち設備専用のものが共用のものを上まわり質の向上が図られたことが読みとれる。

次いでこういった宅地・住宅に住む居住者に関する指標をひとつあげておこう。地域への定住性を示す、「世帯の入居時期」をみると、持家においては昭和35年以前から（昭和48年住宅統計調査の値なので13年以上の居住となる）居住しているものの比率が区部平均値で61.3%であるのに対して、民間借家のそれは7.1%と極端に少ない。民間借家では昭和46年以降3年足らずしか居住していないものが60.2%と過半である。図-5、図-6はこれら数値を区別に図示したものである。

以上居住環境にかかわる住宅・宅地の質、住宅の所有関係、居住者特性の二、三をみたが、明らかなことは、都市域においては、地域ごとに住宅地ないしそこに住む居住者の性質が異っている点である。「きめ細かい居住環境整備を考えるためには個々の地域の特性を反映した計画がたてられるべき」という前提に立つならば、既成市街地の居住環境整備といっても一律の計画論があるのではなく、多様な計画論の組み合わせの中にその解が見出されるべきと考えられる。従って、市街地がそれぞれどのような特性を有しているのかを明らかにしておくこと、いわゆる市街地の型分け・類型化を出発とする実態把握がまず必要になってくる。

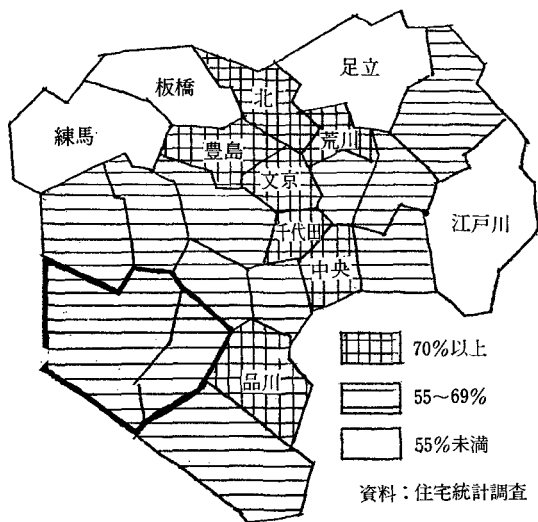
3 既成市街地の類型化と居住環境整備需要の概観

3-1 類型化の視点と方法

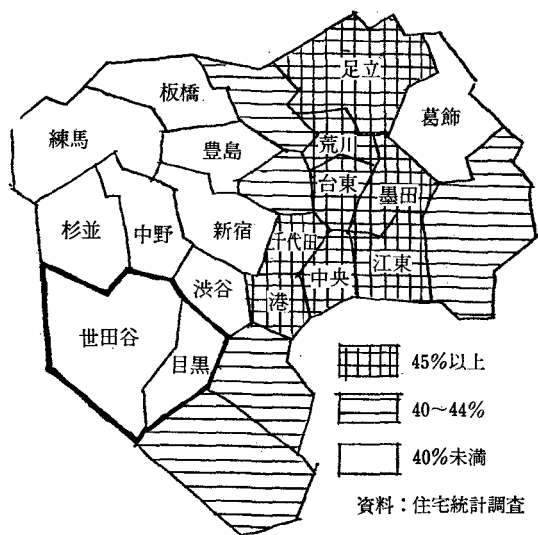
居住環境整備を類型化、区分してゆくことの必要性をもう少し詳しく考えると、主要には、次の2点に要約する事が可能であろう。

ひとつには、居住環境「整備」の概念は公共投資を伴うところの「事業」のみではなく例えば用途地域指定による建築制限の如き「規制」や「誘導」を含むとしても事業に際しては多額の公共投資を要するのだから³⁾、公共資金を投入すべき場所をみつけ出すこと、つまり地区間の「差」を発見し最も重点整備を必要とする地区を特定する点において地区の分類が必要になってくる。

もうひとつにはそれにもかかわらず、各地区とも独自の居住環境上の課題をかかえているはずであるから、類似の地区をみつけ出しておいて、その類型ごとに建築コントロールといった事業費のかからない方法も含めて多



図一五 居住後経過年数 (持家・S35以前から居住するもの)



図一六 居住後経過年数 (民営借家・S35以前から居住するもの)

様な整備手法を適用して行こうという点においてである。

このふたつの目的は一見矛盾関係にあるようにもみえるがそうではない。要は公的投資を多額に要する地区にはそれなりの整備を行い、他ではその地区地区に応じての手を打って行こうということで、特に市街地が変容し、過密化等環境の劣悪化が進む傾向が強い現在、多額の公的投資を必要とする地区の「拡大的再生産」を阻む意味でも、現状では良好な環境の地区にも予防的な手を打って行く必要は大きい。

さて市街地の類型化は都市計画の分野において(いう

までもなく都市社会学、都市地理学においては以前から主要な関心事として研究されているが)主に3つのアプローチから取組まれている。第1には、特に住宅需給問題に関心を有する立場から、第2には大量の指標を取扱って地区環境を評価することに重点を置く立場から、そして第3には地区区分・類型化後の「整備手法」に関心を抱く立場からである。それぞれを仮に、住宅指標重視によるアプローチ、統計的分析重視によるアプローチ、整備手法重視によるアプローチと名付けることが可能であろう。以下、各々について事例をあげて検討してみたい。

住宅指標重視のアプローチは、住宅の型と居住者の階層構造の対応を分析の手段として住宅の需要・供給の関係を論ずる「住宅需給構造理論」を展開した住宅問題研究者のグループによって主として取扱われている。住宅の型区分の延長上に「住宅地の型区分」が追究されたわけである。例えば住田昌二は居住者構成、居住集団、居住立地の三点に着目し大阪都市圏の調査結果を用いて A) 都心商業地区 B) 都心住宅地区 C) 周辺部混合地区 D) 周辺部住宅地区 E) 縁辺部住宅地 F) 郊外住宅地 G) 住宅団地・ニュータウンの7分類を行っている(住田, 1970)。同じく住宅需給構造理論から出発した三宅醇は型区分を行う主要な観点として、

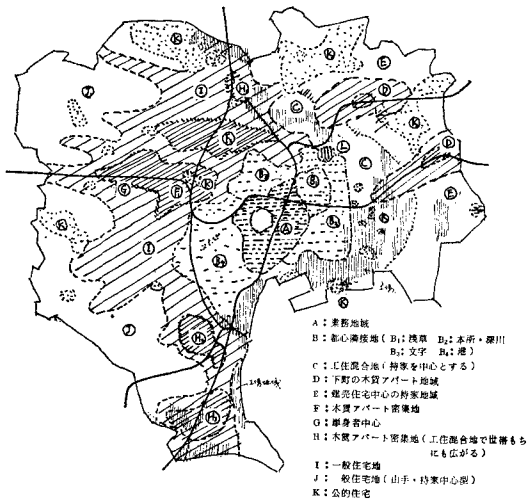
①住宅の個別更新が住宅事情全体に規定される以上住宅需給の地域構造分類に役立つこと ②市街化の過程、土地利用構造など、都市内でのその住宅地の位置づけに役立つこと ③住宅地の密度等の環境要因による地域差が明らかにされ、いわば住宅地の問題の提起に役立つこと ④地区居住者の住宅更新を中心とする様々な要求の分析に役立つこと。

の4点をあげたのち、主として昭和45年国勢調査統計区集計(そのうちでも特に居住者の年齢構成)を用いて東京区部の類型化作業を行った(三宅, 1976)。結果として、

A) 都心業務地区 B) 都心隣接地区 (B₁ 浅草など, B₂ 本所・深川, B₃ 文京区, B₄ 港区) C) 工住混合住宅地区 D) 下町木質アパート地域 E) 下町持家地域 F) 木質アパート密集地 G) 特に若年層の多い木質アパート地域 H) 工住混合地の木質アパート密集地 I) 一般住宅地 J) 山手持家中心地区 K) 公共住宅団地 L) その他

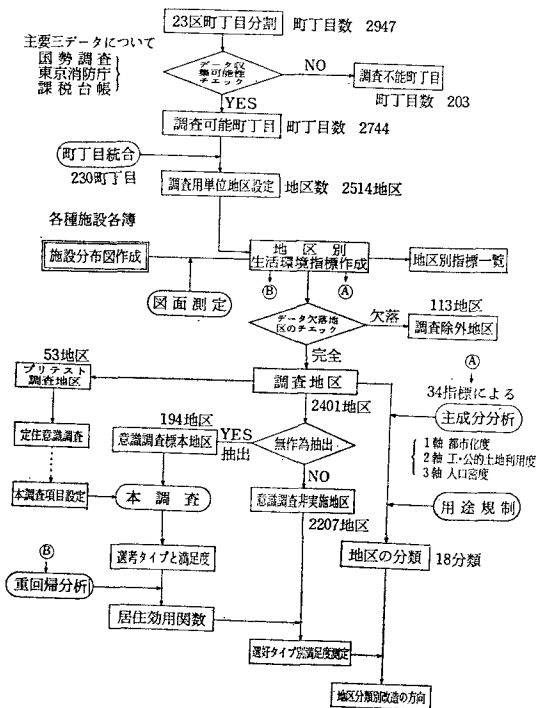
という基本12分類、細分類も入れると15の類型化を行い、地区の境界部分はむしろ隣接地区の性格が混合していることが多いと断りつつも東京区部の「住宅地の型・概要」図を示した(図一七)。類型化の結果は、我々の経験的知識に照らしてもほぼ妥当なものと考えてよからう。

これら住宅問題を主として研究する側からの類型化に



三宅 醇「住宅の形成と変容の過程」建築研究所秋期講座聴衆集 1976.11より

図-7 区部の住宅地類型 (三宅醇)



石原舜介・梶 秀樹他「東京都近隣社会環境整備計画調査1」東京都 1975.3より

図-8 区部市街地類型化の作業フロー (石原・梶他)

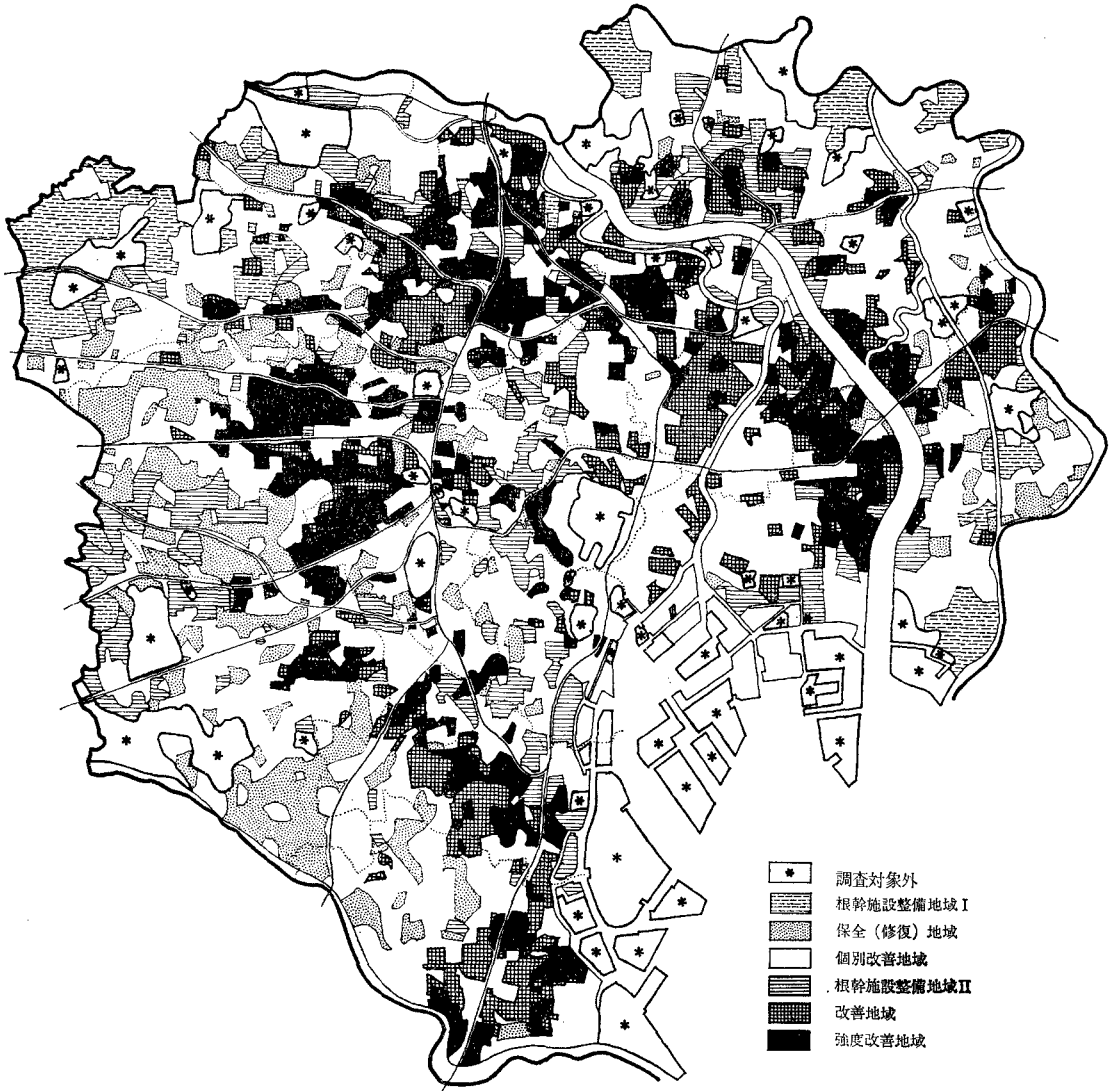
対して、都市計画側からの方法に「統計的分析重視」型のアプローチがある。主眼は、数多くの地区評価指標に統計的処理 (因子分析やクラスター分析等の多変量解析) を加えることによって地区の客観的評価を行うこと

にある。事例としては東京に則したものとしていくつか (青木他, 1973 佐々波他, 1974 石原他, 1975等) があげられるが、ここでは分析方法論の確度からして石原他の研究例をあげておく。

研究作業フローは図-8のごとく示されているが、この研究でのねらいは、地区別 (地区は町丁目を単位としている) 生活環境指標 (保育所迄の距離とか人口密度とか) と政策側の意図 (現況用途地域指定をもってそれにあてている) を重ねあわせて求めた地区分類 (18分類) に、地区ごとの住民意識調査から得られた満足度 (住民による環境評価) を勘案して「地区分類改造の方向」 (改造といっても再開発的なものだけでなく保全的な手法も含んでいる——筆者註) を求めたことにある。その研究過程で、住民意識調査を全地区 (2401地区) で行う時間・経費のロスを省くため標本地区 (194地区) のみで行いながら、得られた住民意識を地区特性との相関において全地区の住民意識を推定する技法を獲得したこと、地区分類に際しては多くの指標 (34) を主成分分析することによって客観性を獲得したこと等も作業手法として特色のあるところである。最終的に示された結論に対しては、膨大な作業量に比して特に目新しい点がない、といった見方はあるにせよ、単なる地区分類だけでなく類型地区ごとの整備の方向性の提示を意図した点と研究方法論の明確さの点でそれなりの評価が与えられよう。

さて最後に、類型化作業後の整備手法を当初から強く意識している「整備手法重視によるアプローチ」であるが、これは従来行政部局が、何等かの事業を特定の地区に実施するに際してその地区が妥当性をもつことを説明する、いわば「あぶり出し」的な作業として行われることが多かった⁴⁾。研究的というよりは事業執行の理屈づけのための、後追的調査に過ぎないものが多数である。研究的意図をもち東京区部について行われた数少ない作業から最近の事例をひとつ紹介しておく (森村他, 1978)。

森村他は①市街化段階 (宅地率) ②初期市街地区区分 (自然災害状況、農業継続状況等) ③用途構成区分 (用途別延床面積比) ④基盤条件 (区画整理等が行われたか否か、及び道路率) ⑤環境欠陥要因 (用途混合状況、人口密度、木造率・建ぺい率、民営借家率・1人当り畳数による狭小過密居住状況、地盤高) ⑥都市構造上の位置 (木造率が高く容積率が低いにもかかわらず商業地域に用途地域指定のなされている時「問題あり」とする) の6指標を町丁目できり、結果的に表-1のごとき地区分類を行っている。図-9はその分類 (の一部) を図示したものである。最も改善を要する地域 (図中黒ベタ) が城東地区及び山手環状線の外側にみられ興味深い (これら地域は、著者も述べているが、人口密度300人/ヘクタ



森村 道美・土田 旭・高山 恵・白神 浩志「既成市街地の整備
対策検討のための地域区分について」建築雑誌1978.5より

図一 区部市街地の地域区分(森村・土田他)

ールをこえる地域の分布にかなり近似している。また、
城東地区を除けば民営借家率の高い地域の分布に類似し
ている)。

さて既成市街地の類型化の3つのアプローチについ
て、その代表事例の要約紹介を行ったが、これら研究の
問題点について簡単にコメントしておきたい。

第1の、住宅指標を重視するアプローチからの類型化
は、得られた結果の妥当性について評価が与えられるも
の、既成市街地の各地区それぞれの位置づけをくまな

く定義しているのではない点において不十分さが感じら
れる。(尤も各地区を、ここは〇〇型であると定義する
ためには地区の同質性が保証されておらねばならず、他
の類型化作業についてもいえることだが、町丁目とか
500メートルグリッドとかいった大きさでそれが可能か
どうかについては問題があろうが)また例示した研究事
例においてもそれぞれの類型において整備の方向性をど
のように考えれば良いかまで言及されていない点は不満
を残す。仮りにそれが提示されたとしても、一般的な意

表一 地域カテゴリー分類 (森林・土田他)

地域カテゴリー	主 な 性 格
①開発抑制地域	防災、環境保全、農業環境保全等の理由から市街化(開発)を抑制することが望ましい地域。
②計画的開発地域	自然条件及び社会、経済的条件から市街化(開発)が可能な山林、農地の一定規模以上(おおむね 20 ha)のまとまりをもつ地域
③宅地基盤整備地域	上記①②を除く初期市街地で都市的利用に適し、かつ農業・環境保全機能のさほど高くない農地が過半を占めるような地域
④退幹施設整備地域(I)	居住環境上生活幹線道が不足している以外はそれほど問題がない途上市街地
⑤保全修復地域	居住環境上さほど欠陥がみられない地域で、現在の良好な環境を今後とも維持すべき地区を多く持つ既成市街地
⑥個別改善・指導地域	居住環境上さほど欠陥がみられない地域で、今後の環境改善整備にあたり、公共空間、敷地建物の個別改善・指導で対処可能な地域
⑦/根幹施設整備地域(II)	生活幹線道が不足している以外は、居住環境上それほど問題がない既成市街地
⑧改善地域	複数の顕著な環境問題を抱えているか、もしくは公共的目的から高度利用を推進すべき地域で体系的整備、局所改良の積み重ねで環境改善整備が可能な不良市街地
⑨強度改善地域	⑦の整備手法だけでは、環境改善効果をもたらさなく、全面改造を必要とする地区を過半に含む不良市街地 公共的目的から高度利用を推進すべき地域で全面改造による整備を必要とする地区を過半に含む地域

注) 森村道美・土田 旭・高山 恵・白神浩志「既成市街地の整備対策検討のための地域区分について」建築雑誌1978.5より

味での住宅政策論の展開になってしまい、即地的に整備方向がそれなりの根拠をもって説明され得るかの点が、居住環境要素のうち特に住宅に関する指標を重視して行ったこれら作業に関してもたれる危惧である。

次いで統計的分析によるアプローチはまだ開発途上にあるとはいえ、作業に大量の時間・経費を要するだけにより早い時期に「簡便でしかも確実かつわかりやすい」方法論が獲得されるべきであろう。研究方法論自体の発展もそれなりに興味のもたれるところであるが、同時に、一般に使われるものとしての汎用モデルが開発されるべきであろう。その際、特に地区類型ごとの整備方向まで求めるのだとしたら、計画者(公共側)の意図、例えば住民意識には上ってくることの少い防災性能の強化とか、建築規制の強化とかの要素をどのように読みこめばよいのかが問題となってこよう。

また第3の整備手法重視によるアプローチについては、類型の説得力は我々の経験的知識からいって妥当性が感じられるし整備の方向についても了解し得るものではあるが、類型指標に個々の地区の歴史性(あるいは形成過程とも呼び得よう)や居住者の階層性(産業構造・就業構造とも関係しようが)が読みこまれていないせいもあって、今後、整備の方法を検討するのと並行して各々の類型地区についての個別調査が必要であるとの印象を受ける。

またもちろん、紹介した三事例の著者においては十分に意識されていることではあろうが、類型化研究が単に類型化の方法論獲得に留まっていたら意味が薄いわけで、居住環境整備計画理論の全体像、全体の流れの中での類型化作業の意味、役割が十分に検討されたうえで研究作業でなければならない。

3.2 類型地区の整備需要——その概略

ところで類型化された既成市街地は地区ごとにどんな問題点=整備需要をもっているのだろうか。全類型地区についての詳述はできないが、居住環境整備計画の全体の流れの理解を助けるため、典型類型の6地区についてその概略を述べてみたい。

1) 都心業務、商業機能が侵入拡大している地区(都心住宅地)

江戸期・明治期を通じての「都心」は旧下町であり、それは消費材の生産過程と結びついた商業資本の集積地として住・商・工の一体化した地域であった。ところが明治期末から第一次大戦にかけての産業構造の重工業化は、東京湾岸の大工場群を背景とする産業資本を確立させ、例えばそれまでは三菱ヶ原として荒れ果てていた丸の内を都心業務純化地区として成立させた。

戦後はこの丸の内と霞ヶ関官庁街が連担・巨大化し、さらに拡大的侵入が主として路線状に続いている。拡大によって業務機能の侵入を受けるのは旧下町であり旧山の手であるが、前者は住商の混合地として、後者は高級な住宅地として、いずれにせよ住宅の存在する地域である。そこへ都心業務機能が「業務専用ビル」という形態で進出する過程で、住宅の存立条件を脅かす状況が生れている。業務地が面的に計画的拡大を図られるならば住宅機能とのフリクションは起こらないであろうが、ちょうどスプロール現象が農地を蚕食するがごとく、業務地化が資本側の内部的経済合理性によって、また道路沿いに高容積率の建築物が可能になっている土地利用規制の影響によって、散落状あるいは路線状に進むため周辺の、あるいは背後地の住宅地はその居住環境に深刻な影響を受ける。

またたとえ計画的、面的に業務地化が進み、既存住宅地とのフリクションは防げたとしても、丸の内や霞ヶ関

のような昼間人口は巨大であるが夜間人口は零という「居住者」のいない市街地を拡大させることになり、市街地の本来の在り方に照らして妥当なものであるかという疑問は残る。

2) 都心周辺・旧下町地区

江戸期以来の問屋の商業核として「都心」であり続け、現在においてもその機能は失われていないが、産業構造の変化とともに徐々にその役割が低下しつつある。これら地域は基本的に商住混合地であり、混合を前提としたそれなりの住型式、住様式が存在していた。しかし産業構造変化のなかで今後もこの型式が維持され得るかはわからないし、都心業務機能の路線状・散落状進出、マンション化等によってこれまでの住まい方が脅かされつつある。また一方で個々の居住者においても建替え不燃化の意向は強い。こうしてこれらの地域では「在るべき住宅地の形式」は不問のままに、従来の商住混合の「住まい方」は確実に失われてゆく。これら地区の代表例は本論文集に収録されている中林論文で扱われるところの台東区に見出されよう。建築物の不燃化・高容積化の一方、総人口の急激な減少とそれにもかかわらずの老令人口残留が顕著である。

3) 都心周辺・旧山手地区

江戸期の武家地が明治新政府に引継がれ、そのままブルジョア階級の専用住宅地化された地域を中心とした住宅地であり、東京の既成市街地のうちでは最も良好な住宅地のひとつとあってよい。しかしこれら地域においても都心業務機能の沿道的侵入とマンション化等の住宅型式の変化が進みつつあり、その及ぼす影響が問題にされる。

4) 住工混在地区

旧15区の隣接外周部で、東京湾岸に形成された工場集積の後背地即ち城東・千住方面及び品川・蒲田方面は下請生産機構においても、労働力の供給地としても湾岸の工業地域を支える住工混在の住宅地である。

これら住宅地は過去の形成過程の結果として極めて深刻な問題点を抱えている。第1に住宅と工場の混在による居住条件の悪さである。混在のパターンにも比較的大きな工場と住宅が混在している場合からひとつの住宅自身が作業場と生活の場を兼ねている、いわゆる併用住宅の場合まで多様であるが、いずれにしても居住条件は低質である。第2に、密集過密の住宅地であることで、しかも不燃化率は低いので、災害に対する危険性が大きい。第3にはこれら地域に木質アパートが散在して、または集团的に存在していることである。東京区部の木質アパートのうちでも広さ、設備、老朽度において最も問題のある木質アパートとみなされる。

しかもこういった問題点に加えて、現在起きている変化がまた新たな居住環境問題をひき起こしている。最近

の生産機構の変化・拡大、または不況を背景とした縮小は工場の移転や閉鎖を促しているが、その際の跡地が問題になる。跡地のうちある部分は自治体の買上げによって公園や保育所等となり居住環境向上に役立っているがそのケースはごくわずかに過ぎない。多くの場合、跡地は零細な建売住宅群になったりマンションになったりする。建売住宅の規模は極めて小さく、市街地は一層密集の度合いを高める。マンションは容積率規制の限界一杯に建てられるのが一般で、周辺住宅地の相隣環境を悪化させ、まちのアイデンティティは失われてゆく。あるいは準工業的地域にこれら「純」住宅が入りこむことによって「新住民」の工場公害反対の声が上がり、行政もひきづられて、地域を支えてきた工業等の操業が困難になってしまう。

また跡地が数ヘクタールと大きい場合、住宅公園の面開発事業に代表されるような数千戸の大住宅団地がつくられる。しかしこれら住宅団地は周辺市街地と殆んど無関係に計画されるし、入居者もその多くは周辺市街地からではない。従って地域はフィジカルにも社会構造としても、極めて異質な集団を抱え込むことになってしまう。これら公共団地でさえ、地域の居住環境に問題を持ち込むことはあってもその向上にはあまり役立っていないわけである。

5) 木質アパート密集地区

昭和30年代の東京への人口集中がもたらした住宅不足のかなりの部分は木質アパートへ吸収されていった。この時期から建設された木質アパートは集団化し、前項の住工混合地や、豊島区、新宿区、中野区といった山手線の外まわりを中心に集積していった。現在、これらアパートは老朽化し、設備は悪く狭い。当時の入居者のうちの公的住宅、持家等を獲得できた階層は脱出し、脱出しようにも不可能な沈黙層、職場や勤務時間の関係で郊外居住ができず、かといってマンションや高級アパートには入れない居住立地限定階層が住み続け、また一方で新たな東京流入群が入居する。これら木質アパートの経営は一般に零細であり、建替え・不燃化の資金力はない。また現在の入居者の全員を漸次転出させ、改築し、新たな経営を開始するまでの無収入状態も建替えに際しての障害になるし、建替え後、避けられないところの高家賃に耐え得る需要があるのかも疑わしい。しかも多くの場合、零細な敷地に既に高い容積率で建っているから、建替えたとしても貸床面積はさほど増えずメリットは少ない。

こういった状況において木質アパート密集地区は、既成市街地における極めて低質の住宅地という様相をさらに深刻化させつつある。

6) 一般住宅地区

以上の各地区以外の多くの既成市街地は密度、居住者

階層等の差はあれ戸建持家を中心とした一般的住宅地である。これらのうちでも昭和30年代以降のスプロールとみなされる外縁部（例えば練馬区、世田谷区、江戸川区の一部地区）は基盤整備（道路や宅地割り）のなさ、個々の住宅宅地の零細さ等において問題を有するとしても、戦前ないし戦後早期に形成された住宅地は比較的居住環境もよく、東京における代表的な既成住宅地といえる。

では問題がないのかということそうではない。前項までにみた様々の変化——木質アパート化、マンション化、業務地化（少くとも路線状に）——といったものが徐々にではあるが確実に進行している。しかも市街地化後20～50年たち、いわば地域全体として「更新期」にあるわけで個別建替えに伴う上記各項の変化、さらには宅地の細分化（例えば従来は一般の敷地規模であった50坪とか100坪とかの一宅地が15～20坪程度に分割される）が目立っている。その結果これまでの居住環境は悪化して行くことが多い。この問題については本号掲載の拙稿「良好一般住宅地の個別更新過程に関する実態的研究」において改めて論じたい。

以上6つの主要な類型地区について問題点＝整備需要の概略を論じてきた。いずれの類型地区についてもいえることは、江戸期・明治期、第1次大戦から震災前後にかけて、あるいはまた戦後の高度成長期と形成された時期は異なるにせよ、形成過程での特質が現時点での問題を生み出しているか、過去の形成過程ではさほどの問題を生じていないものの現在での変容過程——個々の宅地建物所有者（個人の場合も企業の場合もあるが）による建築・土地利用の更新——が問題を生じさせていることである。地区によっては、形成過程での問題点に個別更新過程での問題点が重なり、より複雑な様相を呈している。

4 地区変容過程研究の必要性和その概況

4.1 地区変容過程研究の必要性

居住環境整備の問題について「地区の類型化」「類型地区の問題点＝整備の需要」と論を進めてきた。研究の大きな流れとしては整備需要に対応した整備手法（計画理論、計画制度・手法）の検討が次の主題となるが、紙数の関係もありここでは省略する。この主題に関する最近の研究事例としては日笠他による論文（日笠他、1976）日端及び延藤他による論文（日端、1978、延藤他、1978）などがあるので参照してほしい。

整備手法研究の現段階でいわれていることのひとつに、整備も単に多額の公共投資を要する「改造」事業だけでなく、こういった改造を必要とする劣悪地区の拡大の再生産を防ぐ予防・誘導的な方策も重視すべきという

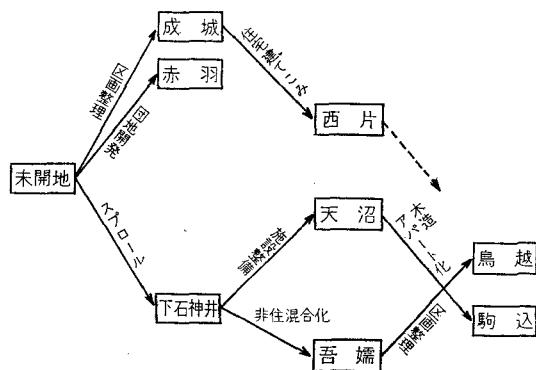
点がある。たとえ現状の環境劣悪地区に手を打ったとしても類似の環境悪化地区が次々と増えてくるのでは穴を水を開くようなものである。従って個々の地区について、評価すべき即ち維持保全すべき環境は何であって、公的投資を要する部分は何であるかを捉えたとともに、進みつつある環境、とりわけ宅地・住宅に関する相隣環境の変容状況を把握する必要があるわけである。これら変容をだれが、どのような理由で起こしているのかがわからないままには予防・誘導といった個人個人の行為をコントロールする手法を展開しても効力は期待できない。

個別更新による変容は主要には、住宅以外の機能の住宅地への侵入と、同じ住宅用途であってもその形態・形式の異ったものが立地するというふたつのかたちをとる。その結果居住者も流動し、変化してくるわけである。住宅以外の機能の侵入の主なもの、東京のような大都市においては業務・商業系用途建物である。これらが前述のように、まず沿道に立地し、背後地の一般住宅地との間でフリクションを起こす。形態・形式の異った住宅の代表例は中高層マンションでありいわゆる木質アパートである。また最近ではミニ開発と総称される極端に零細な建売住宅への更新も急増している。

従って個別更新による変容は、①建築形態の変化、②敷地形態の変化、③用途の変化、④所有関係の変化、⑤居住世帯の変化という、相互に関連しつつも5要素において捉えられなければならないといえる。

4.2 変容過程研究の現状と課題

これら変容の概念を導入した研究は比較的最近に活発化したといつてよいが、かなり早くにこのような視点からの研究を行った事例として日笠他のもものがあげられる（日笠他、1963及び日笠、1966）。日笠らは成城、西片、



日笠 端「都市と環境」NHK現代科学講座9より

図一10 環境変化のダイナミックス

天沼、鳥越、吾嬬、駒込、赤羽(団地)、下石神井(以上当時の町名なので現在は一部変更されている)という8地区の人口密度、専用住宅率、住宅規模、裏家率(4メートル以上の道路に2メートル以上接していないまま建っている住宅の比率。建築基準法上は不適格となる)、道路率、上水道専用栓率、水洗便所率、降下煤塵、騒音の9項目について評価したのち、計画的ないしは任意に開発された住宅地が種々の変化を遂げる過程を図-10のごとく示している。もちろん各地区がこの図のように動くわけではなく、変化のパターンは概念的なものであるが、「型分けされた住宅地類型もある時間軸断面における類型なのであって、計画的行為(居住環境整備)が行われないうままであれば環境は一般に悪化する」逆にいえば「放置された場合の変化を一定の目標に向けて制御する」ところに「計画行為」の意味が存在することを示したものと解してよかろう。個々の地区の変容過程を追跡したものではないが(その後これら典型地区については再度の調査が行われており、地区変容の状況を知ることができる——日笠他, 1976) 居住環境をダイナミックに捉える視点を提出した研究事例といえよう。

その後若干の空白期間があったがここ数年、変容過程の研究は多い。実態的分析として(岡村, 1976 日端他, 1977 高見沢, 1977 鈴木他, 1977) 等をあげることができよう。また地区の各種の主体(大土地所有者、持地持家層、アパート経営者層、アパート入居者層等)のこれまでの個別更新行動、あるいは今後の行動意志を分析したものとして(三宅, 1976) や、研究作業仮説の設定に終ってはいるが川崎市において事業実施を意図して行われた研究(川上他, 1977) 等があげられる。

しかしこういった典型地区をとり出しての変容過程研

究もまだ十分のものとはいえない。大都市域の類型地区のすべてにまで研究が行きわたっていないこともあるがそれはむしろ今後の研究の「時間量」の問題であって、強調されるべきは、変容過程の実態の研究が単に「実態解明」に終るのではなく居住環境整備の手法へ向けての展開がなされなければならないことである。

そのためには、変容過程が数値的にもある確かさをもっておさえられ、規制強化等がなされず放置されたときどうなるかという「予測」の問題に使えるようにすること、変容過程を引起こしている各種主体の行動原理を一層明らかにして公的な計画を有効に機能させるための、いわば「ツボ」を発見することが必要とされる。また同時に、変容過程の諸相について、そのどの部分を公的制御の対象とするのか、することが可能なかの論議も重要である。いずれにしても地区の類型化と計画的整備をつなぐものとして、地区実態の、特に動態(ダイナミズム)と構造(メカニズム)に着目した研究の発展が望まれる。

5 既成市街地居住環境整備研究の全体像(まとめにかえて)

地区の類型化に始まる既成市街地の居住環境整備を、その全体の流れとして示せば図-11の如きものとなる。

図の上部は基礎的調査研究であり図の下部は現実の計画整備を示している。

調査研究は地区類型化、典型地区実態調査、整備手法検討、典型地区での事業化の検討、類似地区での事業化の検討という手順をふむことになろう。地区類型

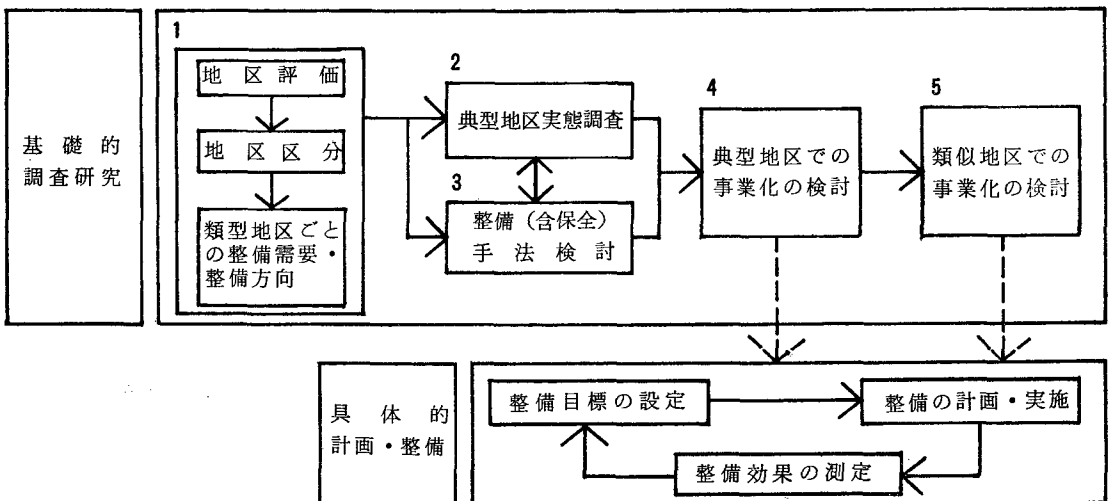


図-11 既成市街地居住環境整備の研究・計画の概念

表一2 既成市街地居住環境整備研究の類型

記号	図11における 研究項目	研究類型
TypeA	①	地区類型化型
TypeB	②	地区実態分析型
TypeC1	② ↓ ③	個別地区対応手法開発型
TypeC2	① → ③	全地区対応手法開発型
TypeD	② ↓ ③ → ④	事業実施模索型
TypeE	② ↓ ③ → ④	具体事業先行型

化には地区評価、地区区分、類型ごとの整備需要・整備方向の明示の各項が含まれるべきである。

各地区での計画整備は整備目標の設定から計画・実施となるが整備効果を測定して次段階の整備目標を設定するという、本来はエンドレスな、スパイラルな構造をもつものと考えられる。

ここ数年に行われている基礎的な調査研究を整理すると表一2のような6タイプに分類されるようである。

Type A についてと Type B については本稿第2節及び前節で検討した。類型化された特定地区について整備手法（何を為すべきか、何が為し得るか）を検討する Type C の研究は Type B の研究即ち地区のダイナミズム、メカニズムを把握する研究と連係して行われなければ実効性は薄いであろう。個別地区対応型の手法開発研究が全類型地区について出揃えば自動的に Type C₂ の、全地区に対応した整備手法研究は成し遂げられることになるが、実際のところは前者の完成を待つ以前に、たとえ手法としての確かさ、精度はやや低いとしても全ての地区に対して、およそどのような事業・規制・誘導策があるかの研究が必要とされる。それはひとつには、現時点においても既に構すべき手立ては打たなければならぬほど居住環境整備は時間のロスを許さない問題であるからであり、もうひとつには、全体的な議論を進めることが個別地区の検討や整備手法検討における欠落事項の発見に役立つ、いわゆる「木を見て森を見ず」の誤ちを防ぐことに結果するからである。この、C₂ 型の研究がやや不足している印象は強い。

Type D の、事業実施模索型の研究は数少いとはいえず、現実の場所に即しており、しかも何等かの公共側の

行動が予定されているので目的限定的かもしれないが、精度の高い研究が期待される。研究成果の程度はかなりの部分テーマを出す自治体（現実の事業を予定する以上、自治体の委託研究となる）の意欲・力量に負うところが多いといえるが、自治体職員と研究者の協同によって双方が得るところは多い筈である。Type E の現実の事業が開始されたのちの研究はその性格からして余りにも目的限定的となり、基礎的な研究成果の獲得と蓄積には役立たないものとなりがちなのはやむを得まい。

いずれにしても個別の研究は当然ながらそれ自身では限界を持たざるを得ないが、個別研究の積重ね以外には居住環境整備問題の研究が発展していかないことも事実である。

6 おわりに

以上東京区部既成市街地を主対象として居住環境の考え方、既成市街地の状況、地区類型化研究と地区変容過程研究の状況を概観し、居住環境整備研究の全体像について簡単なまとめを行った。主として先学の諸氏の研究成果を素材に使わせていただいたが、十分に読みこなしていないため見当違いの論述も多々あるものと思われる。御批判、御叱責を賜りたい。

本文中にも断ったが「計画手法」に関しては全くふれ得ないままに終わった。また、これら居住環境整備を、自治体が行う計画概念としての「地区計画」の観点から論議することも必要であろう。あるいはまた計画立案、決定、実施というプロセスにおける住民参加の問題も論じられるべきであろう。これらについての検討はまた別の機会を俟つこととしたい。

(注)

- 1) 玄関、便所、浴室、廊下など就寝に使えない部屋を除いた、居間、茶の間、寝室等の居室面積の合計値を畳数で表したもの。台所は3畳（5㎡）以上のダイニングキッチンの場合、居室に含めている。（以上、住宅統計調査の定義）
- 2) 区部で915の統計区にわけられている。
- 3) 森村他の試算によれば、東京区部で公的な改造事業を要する地区の総事業費は7.5～15兆円にのぼりこれは都が経常的に出し得る投資額の50～100年分に当るといふ（森村他、1978）

また豊中市庄内南部地区等二、三の計画作業から推計すると、不良住宅の除却・再開発まで行うとヘクター当たり10億円程度、住宅にはあまり手をつけず公園、歩行路等公共施設整備に中心を置いてもヘクター当たり3～4億円程度を要するものと思われ

る。

- 4) 例えば、ある区のある街区で地区改良事業を行うに際して、その区内を町丁目等の単位で人口密度、木造老朽建物率等について解析し、当該街区のある町丁目が「最も人口密度が高く、老朽化しており…」である、というように説明する。その街区で事業を行う真の理由は一般に他にあるのだから（地区住民から強く要請されているとか）地区評価作業を行ってもあまり意味のないことであり、形式的作業の域を出ない。

文 献 一 覧

- 青木志郎・只腰昭久・井上佳朗・石井賢一
1973 「生活環境評価の指標作成のための基礎的研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集』1973. 10
- 石原舜介・梶秀樹・熊谷良雄・佐久間茂生・石田健・阪本一郎
1975 『東京都近隣社会環境整備計画調査 1 地区調査・分析篇』東京都首都整備局, 1975. 3
- 延藤安弘・鮫島和夫
1978 「住環境整備における小集団性の今日的意義」『建築雑誌』1978. 5
- 岡村勝司
1976 「住宅市街地における居住環境形成に関する調査分析」『大都市地域における住宅・宅地供給促進方策に関する研究』第3章, 日本住宅公団, 1976. 3
- 川上秀光 (主査)
1977 『川崎市における混合市街地の環境整備及び住宅供給促進手法に関する調査』その2, 都市環境研究所・川崎市・日本住宅公団, 1977. 3
- 佐々波秀彦・両角光男・畑龍徳・高梨敬子・渡辺伸明
1975 『東京都区部における居住環境整備水準設定のための調査研究』東京都住宅局, 1975. 8
- 鈴木浩・遠洲尋美・佐々木嘉彦・梅津光男・森本修
1977 「既成市街地居住空間の再編成に関する研究」『建築学会大会学術講演梗概集』1977. 10
- 住田昌二
1970 「居住地の性格」『住宅問題講座第8巻 居住環境』有斐閣
- 総理府統計局
1970 国勢調査統計区集計
1973 住宅統計調査 東京都区市資料
- 高見沢邦郎
1977 「既成市街地の更新過程に関する研究 1～3」『建築学会論文報告集』1977. 3～1977. 5
- 東京都
1976 『東京の土地』1975
- 日笠端
1966 『都市の生活環境』日本放送出版協会
- 日笠端・石原舜介他
1963 『生活環境指数の目標基準の作成に関する調査研究』国民生活研究所
- 日笠端・竹林寛
1976 「制度および方策に関する提案」『大都市における住宅・宅地供給促進方策に関する研究』日本住宅公団, 1976
- 日端康雄
1978 「既成市街地の整備の方法」『建築雑誌』1978. 5
- 日端康雄・渡辺輝明・阪間直哉
1977 「優良住宅地区の環境変動」『住宅市街地の環境条件の変動に関する調査』第一住宅建設協会
- 三宅醇
1976 a 『再開発事業基本調査Ⅲ』東京都首都整備局 1976. 1
1976 b 「住宅地の形成と変容の過程」『建築研究所 秋季講演梗概集』1976. 11
- 森村道美・土田旭・高山恵・白神浩志
1978 「既成市街地の整備対策検討のための地域区分について」『建築雑誌』1978. 5