

敷地動態とプログラムに着目した

既成市街地住宅地更新による空間改変ダイナミズムと生活空間景観の研究

國分昭子¹、大西隆²、遠藤薫³、羽藤英二⁴

- 1 非会員 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻（〒113-8656 東京都文京区本郷七丁目,E-mail kokubun@ik-ds.com）
- 2 正会員 工博 東京大学工学部都市工学科（〒113-8656 東京都文京区本郷七丁目,E-mail takan@urban.t.u-tokyo.ac.jp）
- 3 非会員 東京大学工学部都市工学科（〒113-8656 東京都文京区本郷七丁目,E-mail k-endoh@urban.rcast.u-tokyo.ac.jp）
- 4 正会員 工博 東京大学工学部都市工学科（〒113-8656 東京都文京区本郷七丁目,E-mail hato@bin.t.u-tokyo.ac.jp）

住み替え行動と継続居住の適切な混在による人口バランス維持と地域環境価値の持続がみられる既成市街地住宅地では、どのような空間の新陳代謝がみられるのか、市場動向把握と地域の持続性に関する指標分析から絞り込んだ東京都目黒区の8町丁目に対して空間改変実態の調査と分析をおこなった。人口増と減傾向地区では空間改変の総量、空間的分散性、継続性などに差があり、人口増傾向地区では敷地の保持と統合、統合後分割など再編成を伴う集合住宅の形成が多く見られること、集合住宅のバリエーション、集合規模、形式など新たなプログラム展開の好循環がうまれること、敷地とストック、プログラム活用によって形成される「利用の空間」としての新たな生活空間景観が、まちに対して相互作用を起こす空間改変ダイナミズムの一要因となることを考察した。

キーワード： 空間改変、ダイナミズム、生活空間景観、敷地動態、プログラム、既成市街地

1. 研究の背景

（1） 既存市街地ストックに対する空間改変 フローのダイナミズム

日本における住空間政策では、想定世帯と標準空間設定、持家新築重視の観点を中心に住宅供給が展開されてきたが、居住環境と住生活全般の質の向上、健全な市場の環境整備、ストックの有効活用や地域環境の持続的経営など新たな観点の必要性が認識されている。政策的には平成18年住生活基本法制定をうけて大きく舵が切られた。生活ニーズが高度化多様化し、少子高齢化社会化が進行する中では、特に次の3点、多様性と居住ニーズ変化への対応、利用重視の考え方と住み替えなど様々な動機による居住行動、地域居住環境の持続的経営における都市活力維持への期待といった視点を住宅政策に重ねていく発想が重要であると考えられる。既成市街地住宅地においては、住み替え行動による流入と継続居住の適切な混在、それらにともなう都市空間更新やストック利用といった空間の新陳代謝がおこっている。それらの改変には敷地の分割と保持、統合などの再編成と新たなプログラム展開が伴い、そうしたことから形成される新たな生活空間景観が、地域の価値を醸成していくのではないだろうか。

（2） 既往研究の整理と本研究のスタンス

地域居住環境の持続的経営についての既往研究として、¹人口減少時代における都市活力維持や住環境ストックの有効利用をめざす都市の空間構成とハードのあり方についての研究があるが、大都市の住宅地としては郊外住宅地域以外の具体的な都市空間を対象とする視点は少ない。東京の具体的な小地域を対象に人口構成変遷、移住と住宅地開発の関係を題材とした近年の研究があるが、²対象とする住宅を住宅団地開発としたもの、³戸建て住宅としたものなど限定しており、空間を定点として地域にわたり分析したものはみられない。具体的都市空間の街区における更新パターンの類型化を考察する研究は、⁴1990年代初頭東京の住宅地開発の急速な進行を問題意識とする研究がみられるが、都心回帰がうたわれて以降の近年における研究は少ない。以上から、本研究のスタンスとして、問題意識として着目している、多様性と変化を受容しながら、継続居住と社会移動による流入が適切な混在がみられ、地域価値の持続性が人口バランスの維持という形でみられる既成市街地の実態的空間に対して、その空間構成や時間的経過を加味した空間改変の状況をデータとして取得した上で分析を行うことをめざしたい。

既成市街地の都市空間において、住宅ハードのストックに対し、新築あるいは利用のためのストック改善をインフロー、ハードの滅失あるいは利用のためのス

ストック改善を前提とした解体と部分撤去などをアウトフロー、エントロピーを人口バランス、あるいは都市活力、と考え、プリコジンによる散逸構造にあてはめて次のような仮説を設定した。フローが一定量あるところ（空間改変量が一定量あるところ）では局所的な小さな秩序や偶然（空間改変）が発生し、小さな秩序の影響が全体の構造としてポジティブフィードバック（新たなハードへの新たな住民層の流入による地域ニーズの変化、事例やプログラムの追従や展開、周辺ストックの改善による有効利用などが相互作用としておこる、都市本来のダイナミクス）がおきて常に新たな平衡状態が保たれる（人口バランスの維持）。実態空間では空間改変において敷地の分割、保持、統合あるいは統合との分割といった再編成をとまってフローが発生する。（図1）

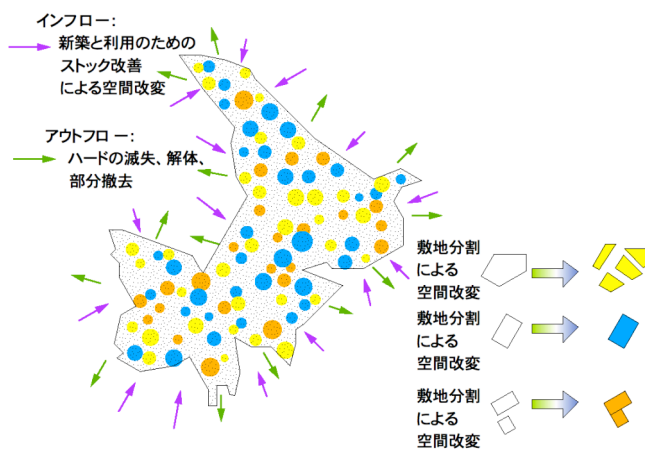


図-1 アーバンストックとフロー 敷地動態

に着目した空間モデル

この仮説が実態的に進行していると考えられる地域地区を定量的な分析から抽出し、複数の小地域について空間改変の実態と空間構成の分析を行うことで、空間改変の核となる要因と、地域価値が持続する都市空間における新たな生活空間景観について研究を行った。ここでは既存住宅ハード改修と既存建物の減失地での新築行為を総合して住宅ハードの「空間改変」という用語を使用する。また従来居住スペックはOLDK という用語に代表されてきたが、世帯やライフスタイルの多様化に伴い、賃貸分譲形態や広さと部屋数バランスその他、様々な切り口が必要となっており、こうした居住空間バリエーションを「プログラム」と表現する。

住宅地の地域景観形成においては、単一敷地の分割、保持、複数敷地の統合あるいは複数敷地の統合後の分割などの再編成といった、空間改変による敷地動態が大きな要素として考えられる。また小地域が人口バランスを維持して地域価値が持続するためには、地域特性に応じつつ、人々のライフスタイルの多様性と変化が受容されて行かなければならない。以上から、研究対象は仮説が実態として進行する都市空間を抽出し、東京の既成市街地における住宅地の空間を定点とし、住宅地更新における敷地の状況、空間と時間、実態都市空間の観察と調査から理解できる集合住宅プログラ

ムを分析に含め、空間改変の実態と空間構成の分析、生活空間景観における考察を行う。

2. 市場動向把握とスタディ地域地区の絞り込み

（1）市場動向把握と東京区部城西南エリアへの絞り込み

着目点に立脚した定量的分析から地区を絞り込む目的で、利用重視の考え方、能動的な居住行動を伴う住宅事業展開を東京で行う事業者抽出、インタビューによる市場動向把握と、展開事業の立地分析を行い、本研究の着目点の実態的に進行し市場成立する地域の大まかな把握を行った。

様々な動機による居住行動を念頭においた市場展開としては、個性重視ライフスタイルの実現、リノベーション、コンバージョンによる前項の実現の消費者に対する支援、参加型方式などによる住宅供給の展開などが考えられる。東京でこうした事業展開を行う事業者として、個性重視ライフスタイルを主テーマとした不動産業態として東京R不動産、リノベーション・コンバージョン事業者としてリノヴェックス、参加型住宅（コーポラティブハウス）事業者としてアーキネット、都市デザインシステムを取り上げて分析を行った。東京R不動産とアーキネットの各代表へのインタビューでは、次のような点が明らかになった。

ライフスタイルが多様化する中で、人々が東京をどう使いこなして生活するかについて、立地を選び、自由度と様々な選択肢を広く担保する発想は一般化している。従来の土地本位制、持家政策が破綻する中、永住を想定せず、資産価値に対して敏感に合理的に考え、スマートに都市を生きる生活者の増加は顕著であり、非成長社会において、現実的な住まい方の選択をおこなう発想は、3, 40 歳代の人々に確実に内包されている。

各事業者の展開事業の成約物件立地をウェブサイト情報等に基づき分析すると、数量的にも対既存ストック比率としても、城西南エリアの区への展開量が非常に高い割合であることがわかった。この結果地域地区の絞り込みは、東京区部城西南エリアの各行政区から行うこととした。

（2）着目点と指標分析による目黒区の抽出

データ分析を行うエリアとして東京23区のうち城西南エリア（世田谷、杉並、中野、新宿、渋谷、目黒、品川、大田）を設定し、研究の目的にもとづく各指標（社会移動と継続居住人口の適切なバランス、多様性と変化の受容、住宅地更新とストック改善利用による空間新陳代謝の進行、地域価値の持続性）のデータ分析比較を行ったところ、それぞれの傾向は次のようであった。

a) 人口と世帯数（国勢調査より区別人口と世帯数の変遷比較）→ともに増加傾向なのは世田谷、大田、目黒、品川

b) 社会移動量（国勢調査より区別社会移動率変遷比較）→渋谷区をのぞいては概ね同傾向の動き

c) 住まい手のバリエーション（国勢調査より区別世帯別年代と世帯形態比率の傾向把握）→ 2・3区全体傾向と近似する区は世田谷、目黒、品川

d) 定住意向（各区実施の意識調査より定住意向度比較）→ 特に定住意向率が高いのは目黒、品川

e) ストックの活用度（住宅土地統計調査より対ストックリフォーム数比較）→ 腐朽破損有り、なしのいずれもストックのリフォーム、改修比率が高いのは世田谷、杉並、大田、目黒、中野

f) 新設住宅面積（住宅等床面積累積変動率推移比較）→ 変動率のばらつきが少ないのは目黒、大田、世田谷

g) 建物の価値安定度（東京都税務統計年報より面積あたり税評価額の変遷 傾向把握）→ 変動率が小さいのは目黒、大田、中野、杉並

h) 土地の価値安定度（住宅地公示地価区ごと変遷状況）→ 渋谷区をのぞいてほぼ同傾向の推移

以上から、城西南エリアのうち 目黒区 が比較的、多様性と変化を受け入れつつ地域価値を持続させている地域であるとみなし、ここから空間改変の実態と空間構成分析を行う地域を、町丁目単位として抽出していくことにした。

（3）スクリーニングによる町丁目の抽出

分析対象町丁目抽出にあたり、既存ストック状況による居住人口の流出入度合いの地域差を考慮してスクリーニングを行った。国勢調査住宅の所有関係別世帯数より持家率、住宅の建て方別世帯数より一戸建率の算出を行い、給与住宅率が極端に高い地区を除き、分譲マンション中心エリア、分譲戸建中心エリア、賃貸マンション中心エリア、分譲賃貸混在エリアに4分類した。（表1、図2）

表-1 抽出した目黒区8町丁目のプロフィール

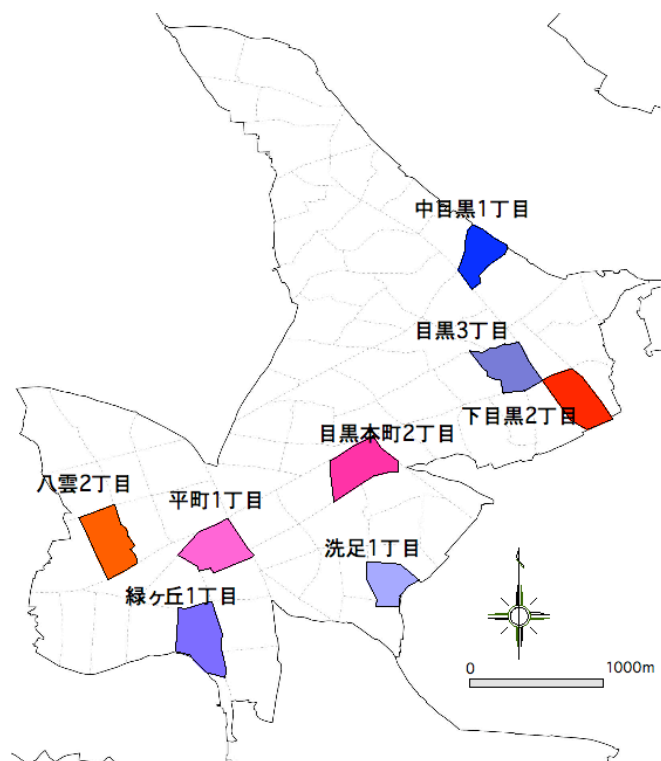


図-2 抽出した目黒区8町丁目の配置

抽出地区の概要		※平成18年度版目黒の土地利用、平成20年度国勢調査、および区住民基本台帳による													
町丁目	面積km ²	住民基本台帳データ					一戸建に住む世帯比率	用途地域(2009.03現在)							
		2010.01.01世帯数	2010.01.01人口	2010.01.01世帯あたり人口	2010.01.01人口密度	95～10の人口変動率		世帯率	用途地域	指定建ぺい率 容積率	当該用途地域の街区面積	用途地域	指定建ぺい率 容積率	当該用途地域の街区面積	
目黒区全体							43.59%	28.88%						-	
賃貸マンション中心エリア		世帯率区平均以上一戸建比率区平均未満													
下目黒2丁目	0.1743	2,624	4,069	1.55	23,345	28.40%	47.30%	12.04%	商業	80-400	17,374				
									準工業	60-300	1,050,402				
中目黒1丁目	0.1224	1,643	2,579	1.57	21,070	-4.94%	50.46%	8.89%	二中高	60-300	61,394	準工業	60-300	24,227	
									近商	80-200	12,403				
分譲マンション中心エリア		世帯率区平均未満一戸建比率区平均未満													
目黒本町2丁目	0.1730	2,160	3,819	1.77	22,075	31.01%	41.66%	19.81%	一中高	60-200	81,558	近商	80-200	2,185	
									準工業	60-200,300	63,206				
目黒3丁目	0.1613	1,411	2,619	1.86	16,237	-4.69%	37.48%	28.50%	一低	60-150	114,370	近商	80-200	3,146	
									商業	80-500	17,775				
分譲戸建エリア中心		世帯率区平均未満一戸建比率区平均以上													
八雲2丁目	0.1917	1,555	3,183	2.05	16,604	18.86%	35.49%	35.86%	一低	50-100/60-150	114,370	一中高	60-200	15,431	
									一住	60-300	14,862				
緑ヶ丘1丁目	0.2032	1,503	2,863	1.90	14,090	-3.24%	41.92%	43.23%	一低	60-150	91,257	一中高	60-200	5,975	
									近商	80-200	15,490	二中高	60-200	6,925	
分譲賃貸混在エリア		世帯率区平均以上一戸建比率区平均以上													
平町1丁目	0.1717	1,731	3,145	1.82	18,317	14.95%	45.47%	29.43%	一低	50-100/60-150	97,135	一住	60-300	2,823	
									一中高	60-200	23,649	二住	60-300	6,763	
									近商	80-300	3,183	商業	80-400	12,300	
洗足1丁目	0.1221	1,365	2,467	1.81	20,205	-12.39%	49.35%	41.67%	一低	60-150	32,673	一住	60-200	54,560	
									近商	80-200,300	17,094				

人口動向の傾向把握を行うと、目黒区全体では'95 までは漸減していたものが'95 以降漸増に転じることから'95 時点からの人口増減に着目する。既成住宅地としての4 種類性格わけごと、および'95 以降人口の増傾向と減傾向の両パターンから、下記の4 x 2 = 8 町丁目を抽出した。

賃貸マンション中心'95-'10 人口増傾向地区として下目黒2 丁目／減傾向地区として中目黒1 丁目

分譲マンション中心'95-'10 人口増傾向地区として目黒本町2 丁目／減傾向地区として目黒3 丁目

分譲戸建中心エリア '95-'10 人口増傾向地区として八雲2 丁目／減傾向地区として緑ヶ丘1 丁目

分譲賃貸混在エリア '95-'10 人口増傾向地区として平町1 丁目／減傾向地区として洗足1 丁目

(3) 抽出地域における人口バランス傾向

詳細スタディを行う各地域について、住民基本台帳から5 年ごと5 歳年齢ごとの人口の変遷グラフを作成した。人口増加傾向地区である4 地区では、コーホートグラフが年代の進行につれて右上にふくらんでいく形状が確認でき、円熟化あるいは若返り傾向を伴って、地区の人口バランスが維持されている様子がうかがえる。社会移動と継続居住人口の適切なバランス維持、多様性と変化が受容されながらの住宅地更新とストック改善利用による空間の新陳代謝維持によって地域価値が持続している既成市街地を抽出することについて前提条件がクリアされていると考えられる。(図3)

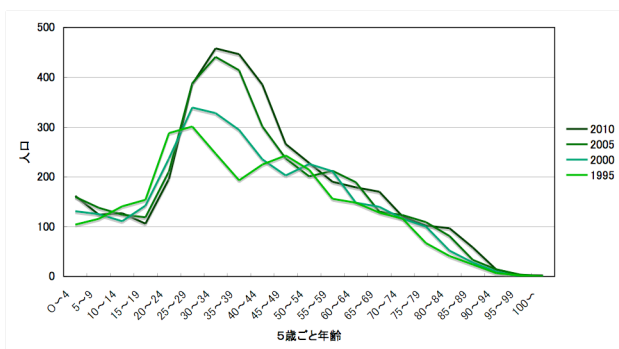


図-3 人口増傾向地区の5 年ごと5 歳年齢ごと人口の変遷の例（目黒本町2 丁目）

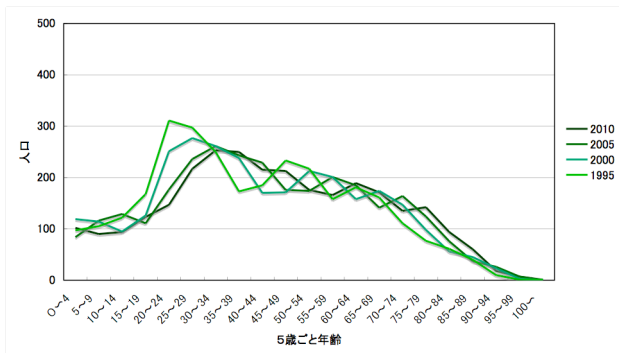


図-4 人口減傾向地区の5 年ごと5 歳年齢ごと人口の変遷の例（緑ヶ丘1 丁目）

一方、人口減少傾向地区である4 地区では、年代の進行にともなってそのままの高さで横にシフトか右肩

さがりの形状であり、地区の人口バランスが維持できていない様子がみられる。この把握をふまえ、人口増傾向地区と減傾向地区の差の検討を中心に、空間改変実態の分析を進める。(図4)

3. 空間改変実態データ作成と分析

(1) 空間改変実態データの作成

住宅地更新における空間改変実態分析のためのデータ作成は次の点に着目しておこなった。地区内の位置とボリューム／時間経過／敷地の分割または保持、統合／集合住宅プログラムとその推移

分析データの作成方法は、抽出地区について、ゼンリン住宅地図'95('94, 12 月作成)、'00('99, 11 月作成)、'05('04, 12 月作成)、'10('09, 12 月作成)の当該地域部分をコンピューター画像としてCAD 上にとりこみ、街区ごとに5 年ごとの住宅地図表記の建物形状状況を照合し、空間改変のあった建物と敷地状況について、CAD トレースにより図面にプロットし、敷地分割、保持、統合の状況分類、時間的経過(改変時期が'95-'00、'00-'05、'05-'10 に分類)、用途地域図との重ねあわせとプログラムの推移などをマップとして一覧化した。この情報から、8 地区で'95 から'10 までに住宅地更新のあった4 2 1 ケース、地区の街区2 7 1 についての情報を得て、データのクロス集計と分析を、人口増傾向地区と減傾向地区の差の検討を中心に、空間改変実態の分析をおこなった。

(図5)

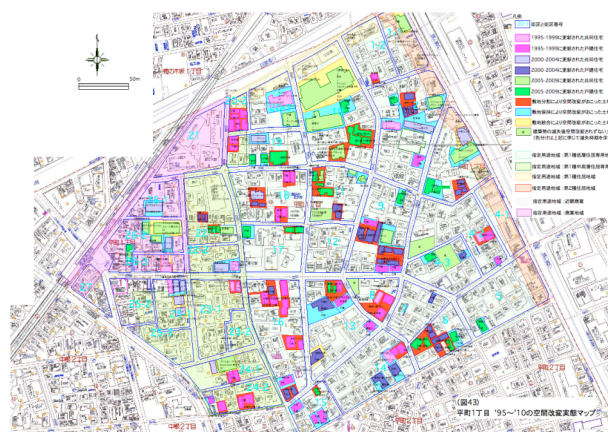


図-5 '95-'10 における空間改変についての空間改変実態マップ（平町1 丁目の例）

(2) 人口増減傾向による時間経過と敷地動態における特徴

空間改変量の比較では、地区ごとに異なる街区面積を平準化するため、街区面積あたり空間改変敷地面積の割合を「建替地比率」とする。人口増と減傾向地区の住宅地更新における空間改変建替地比率には大きな差がみられた。

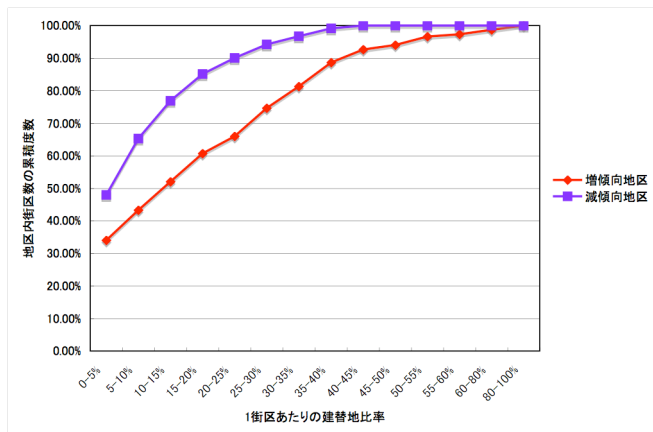


図-6 人口傾向別1街区あたり建替え地比率ごと
街区数の累積度数分布

空間への分布状態として1街区あたりの建替地比率と街区の累積度数分布を人口増と減傾向地区で比較すると、減傾向地区では空間改変量が0または少ない街区が多数を占めているのに対し、増地区では比率の少ないものから多いものまで幅広く様々な街区に分布していること、すなわち住宅地更新が分散的に起っていることがわかる。(図6)

次に人口増減傾向ごとに敷地動態別の建替地比率の総量をみると、人口増と減傾向地区は敷地分割による空間改変量では差が小さいが、敷地の保持および統合ケースでは差が大きく、人口減傾向地区では空間改変量が少ないことがわかった。保持ケースでは戸建ては差が小さいが、集合住宅では土地利用面積の分布に差が見られる。統合ケースでは、人口減傾向地区では空間改変の頻度が少なく、大規模な統合のケースが非常に少ない。(図7)

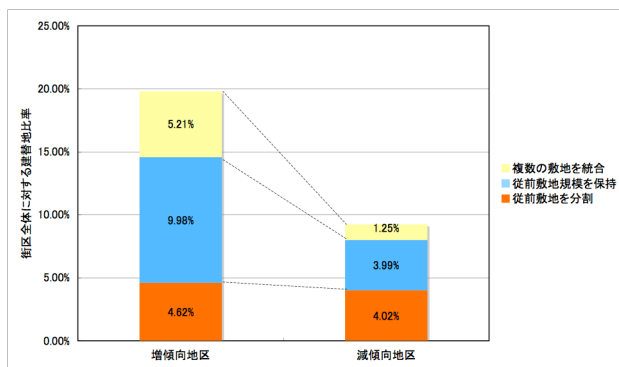


図-7 人口傾向地区ごと従前敷地の分割保持統合別
建替地比率

また、時間的経過状況の把握のために、地区ごと、95-'00、'00-'05、'05-'10の時間軸において、'95時点を0とし、'10までに空間改変のあった総敷地面積を人口増減傾向ごとに1として、敷地の分割、保持、統合別累積度数を、人口動態と共にグラフ化した。人口減傾向地区は敷地分割、保持、統合の量の差が少なく、人口増傾向地区では保持ケース数が安定的に多く、統合のケースに近年のびがみられる。(図8、9)

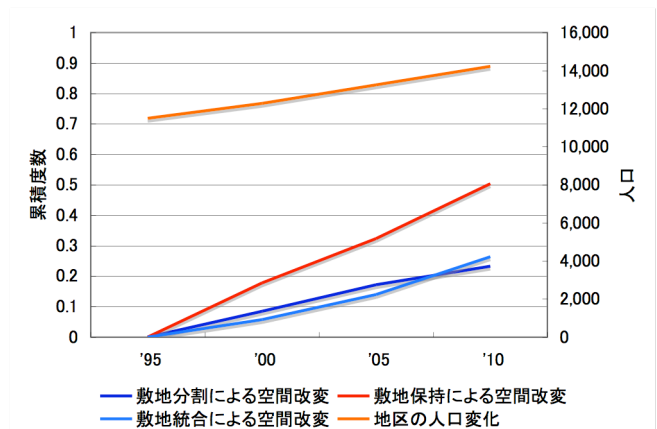
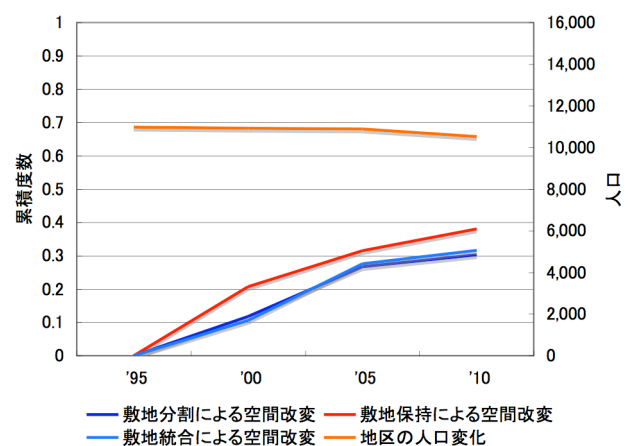


図-8 人口傾向地区'95-'10での空間改変における敷地
(上 増傾向 下 減傾向)



(3) 敷地動態別従前用途と空間改変後用途 の類型化

次に、従前用途と空間改変後用途の組み合わせパターンの特徴抽出と類型化を行うために、それぞれ敷地の分割、保持、統合の動態別に、人口増減傾向ごとにケース数を数え上げた。

表-2 人口傾向ごと敷地分割による空間改変
従前用途と改変後用途パターン別ケース数

従前敷地用途	増傾向地区 改変後			減傾向地区 改変後		
	戸 建	戸 + 集	小 計	戸 建	戸 + 集	小 計
業務用(住商、工場、オフィス他)	7	0	7	3	0	3
戸建	45	1	46	32	3	35
集合住宅	0	2	2	5	1	6
更地	13	1	14	7	1	8
複数敷地統合後						
分割	11	2	13	3	0	3
計	76	6	82	50	5	55

表一3 人口傾向ごと敷地保持による空間改変
従前用途と改変後用途パターン別ケース数

従前敷地用途	増傾向地区 改変後		小 計	減傾向地区 改変後		小 計
	戸建	集住		戸建	集住	
業務用（住商、工場、オフィス他）	2	32	34	0	4	4
戸建	27	27	54	24	18	42
集合住宅	2	14	16	2	5	7
更地	27	25	52	24	9	33
計	58	98	156	50	36	86

表一4 人口傾向ごと敷地保持による空間改変
従前用途と改変後用途パターン別ケース数

従前敷地用途	増傾向地区改 変後			減傾向地区改 変後		
	戸建	集住	小計	戸建	集住	小計
戸建と更地、戸建複数または+更地	1	15	16	2	3	5
戸建とアパート または+更地	1	4	5	0	4	4
戸建てと業務用	0	4	4	1	1	2
業務用複数または更地	0	11	11	1	0	1
更地と更地	0	1	1	0	0	0
アパートと業務用	0	1	1	0	0	0
アパートと更地	0	1	1	0	1	1
アパート複数棟	0	2	2	0	1	1
業務用、戸建、アパート、更地など多種多数敷地	0	2	2	0	0	0
計	2	41	43	4	10	14

分割ケースでは人口増減傾向によらずほとんどの組み合わせの改変ケース数に差がないが、複数敷地が集まってまとまった敷地を分割するケース数のみ人口増傾向地区で数が多い。保持ケースでは改変後が戸建となる場合はほとんど人口増減による差がないが、改変後に集合住宅となるケース数については従前用途がどのパターンでも人口増傾向地区での数がかなり多い。統合ケースでは、空間改変後に集合住宅となる場合人口増減地区にて大きく数量に差があり、特に複数の戸建てと更地や駐車場の組み合わせで統合されて集合住宅となるケースと、業務用途であった敷地が統合されて集合住宅となるケースについて、人口増傾向地区の例が非常に多いことが観察された。（表2,3,4）

統合ケースについては敷地形状パターン、従前用途、所有状況、従後用途について分析を行ったところ、比

較的同規模同士のケースが多い傾向がみられた。人口減傾向地区では統合規模（敷地面積と組合せ数）が小さく、多数敷地が集まっての統合ケースが少ない。同名義所有者では単身者用マンションやアパートとなる傾向が多く見られ、複数所有者の多数の土地が統合されるケースは従後に大手デベロッパー分譲マンションとなる計画が多い。プログラムとの関係としては、統合された小、中規模敷地では、人口減傾向地区では単身者用賃貸マンションあるいはアパートとなるケースが大半だが、人口増傾向地区ではオーナー住戸を併設または包含するマンション計画、オフィスや店舗との複合形態など、集合住宅プログラムにバリエーションがみられる。また、多数敷地の統合ケースでは分譲マンションとなる例がほとんどであるが、近年（’05-’10）の建設では賃貸マンションとなるケースも複数あった。



図-9 敷地統合による空間改変 従前用途とサイズの傾向把握 上段人口増傾向地区 下段人口減傾向地区

以上から、人口増と減傾向地区では主に集合住宅において、量と供給プログラムバリエーションに差があると考えられる。

保持ケースでの集合住宅への空間改変では、当然のことながら敷地規模が限定されているため、従後の集合住宅形態のバリエーションが少なく、多くが小規模な単身者用マンションまたはアパートであり、オーナー住戸付きとなしの場合の両方がある。

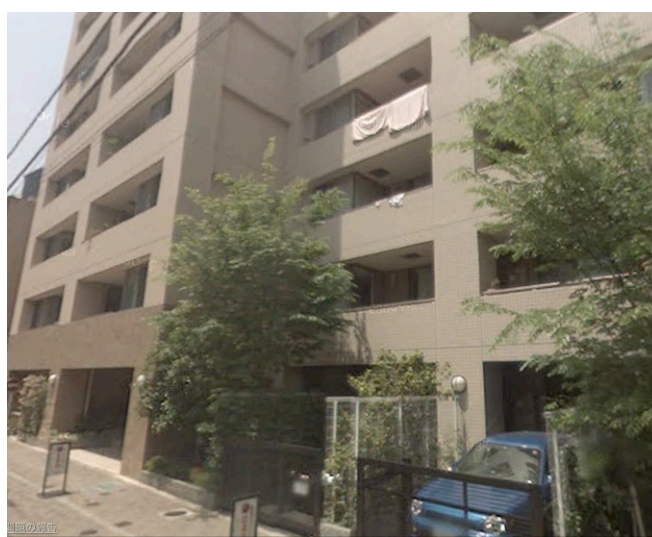
一方、統合ケースはほとんどが従後集合住宅として改変されているが、従後の集合住宅特性にはバリエーションがあり、従前敷地用途の組み合わせの関係において類型化すると下記のように分類できる。

a 小規模業務系敷地とその他用途敷地：オーナー住戸あるいは地元商店企業の業務用途と集合住宅の複合

b 小規模戸建とアパートあるいは+更地：単身者用デザイナーズまたはコンセプト系マンション

c 従前用途に係らず比較的大きな規模の2～3の敷地統合：大手デベ系中規模中低層マンション

d 多種多数敷地の統合：大手デベ系大規模高層マンション



(5) 敷地条件に着目した空間改変のおこり やすさについての分析

空間改変量の差の要因をさらに明らかにするため、さらに分析を行った。人口減と増傾向地区から緑ヶ丘1丁目と、平町1丁目を取りあげ、周囲の幹線道路の状況、指定用途地域（この場合第1種低層住居専用地域）、容積率充足率（この場合90%以上）などが同条件で、街区面積分布の差が小さくなるよう、隣接する数個の街区（街区面積計3.6～3.8万m²程度）を取りだした。敷地割の特徴に着目し、'95時点の敷地面積分布、袋路のみに面する敷地や間口狭小敷地など指標分析から空間構成と空間改変の特徴を考察した。

その結果、敷地面積のばらつき度の高さ、間口狭小、袋路に面するなど、好条件でない敷地が多く存在する方が空間改変量、特に保持と統合ケース、あるいは複数敷地統合後の分割による再編成が多く見られた。これを考察すると、一般的には不利な条件の敷地でも単体敷地で一定規模があれば価格の安さを逆手にとったビルディングタイプが創造されたり、単独でのプログラム設定が難しい敷地は周辺地と一体の再編成が有利にはたらくことから再編成のタイミングを逃しにくいという傾向が考えられる。

敷地の再編成と新たな建築行為には、既存の土地建物の所有関係、ファイナンス、マーケットの状況、様々

図-10 敷地の従前用途と空間改変プログラムによる類型化 上 a オーナー住戸あるいは地元商店と集合住宅の複合形態。地元企業との複合の場合、商店の雰囲気にあわせた全体デザインとなっている。上左と右 b 小規模戸建あるいはアパート敷地の統合による単身者用または1Rのデザイナーズマンション 敷地が接する道路面の一部が細い2項道路になっているが、セットバック空間や道路のあきを1Rマンションのデザインコンセプトに転換している。右上 c 1戸の戸建て用には大きい敷地2、3の統合による、中規模低層マンション 大手デベによる、プログラムのコンセプトとデザインのポイントが明確な例が多い。右上2番目 d 多数敷地の統合のによる大規模高層マンション 計画道路拡幅にともなう地上げの例がほとんどだが、そうでない例もある。

な事象と関係性が複雑にからみあい、プロジェクトの推進は土地空間の形状だけからきまるものでは決してないが、敷地状況の多様性が、その活用を目的として統合や再編成の動機づけ、現行法規上で敷地を最大限に活用する新たなプログラム展開の可能性につながる一端として考察できる。

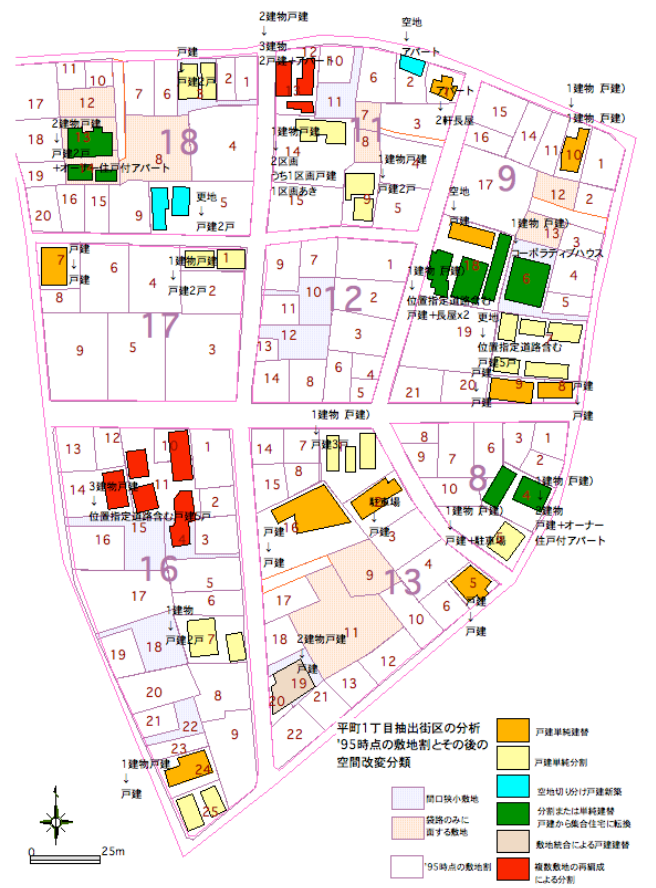


図-11 敷地割と空間改変の特徴についての詳細分析
平町 1 丁目

表一5 平町 1 丁目緑ヶ丘 1 丁目抽出街区の
敷地特性

地区	平町 1 丁目	緑ヶ丘 1 丁目
街区数	136	122
道路率	16.59%	14.00%
街区総面積 m2	38,042	36,360
平均敷地面積 m2	276.87	293.87
間口狭小敷地数の割合	7.35%	5.74%
間口狭小敷地平均面積 m2	266.70	254.57
袋路のみに面する敷地数の割合	6.62%	5.74%
袋路のみに面する敷地平均面積	303.67	232.14

平町 1 丁目にて詳細分析をおこなったエリアにおいて、敷地の再編成による空間改変後の状況別に整理を行うと、おおまかに以下の 4 パターンに分類できると考えられる。まちなみや景観は建物とオープンスペースの配置やデザインを要素として構成されるが、敷地の再編成による空間改変のパターンごとに、特徴的な景観としてたちあわらわれていると考えられる。

- a 単純な分割による戸建の建築
- b 1 敷地をオーナー住戸+アパートなどの集合住宅への再構成
- c 敷地統合の上従前の敷地割から再構成した分割敷地への戸建建築
- d 間口狭小敷地などを活用した集合住宅建築



図-12 敷地の再編成による空間改変の類型化
上から a 単純な敷地分割による戸建て敷地の創出例。傾向としては道路に面する方向に等間隔に建物がむく構成となり、街区の中央部の有効活用は生まれにくい。 b オーナー住戸と集合住宅の組み合わせとなる例 建物のボリュームやむきに変化が生じる。 次ページ上から c 複数敷地が集まったものを分割した例 集合住宅と戸建てが建設され、通路や駐車場など共有し、道路に対して空間の奥行きとふくらみのある生活空間が発生している。 d 間口狭小敷地を活用し、長屋という建築用途で建設されたコーポラティブハウスの例 狭い幅の敷地部分がセミパブリックな街路空間となる。



（５）集合住宅プログラムの変遷

従後用途が集合住宅のものについて、集合住宅形態とプログラムの変化の分析を行った。空間改変実態データ作成では、各地区で従後用途が集合住宅であるケースについて、建物階数、住戸数、住宅タイプ等の詳細情報を得て、空間改変実態マップ上に記述した。記述を概観すると、人口減傾向地区では、ファミリー世帯用中規模マンションがごく一部でみられる以外はオーナー住戸付き小規模アパート、マンションにおける単身用ワンルーム、1DK 程度の住宅構成のケースでほとんどが占められる一方、人口増傾向地区では小規模ワンルームの主流パターンだけでなく、新たな住戸タイプ、集合住宅の形態が、時間経過をともなって徐々にバリエーションを増やしつつ供給されていることが観察される。これらを観察記述として人口増傾向地区（下目黒2丁目、目黒本町2丁目、八雲2丁目、平町1丁目）について一覧に整理した。（表6）

（６）スタディ地区についての地域構造特性の考察

ストック改善利用についてはデータ収集による分析はできなかったが、前項までの分析と現地調査による観察をふまえ、詳細スタディ地区についての考察として記述整理をおこなった。人口増傾向地区では、既存の良質ストックをいかしていくニーズによって、ストック改善利用が行われている例や、良好に維持されてきたハードと地域に根差したソフト（住人、企業、活動）が、良好な街環境をつくりながら、時間経過をともなって自らのかたちと周辺環境を進化させていく状況や、地域特性に応じたプログラムの発展形態などがみいだされることが考察できた。

表一6 人口増傾向4地区の'95-'10の集合住宅への空間改変の地域的傾向

人口増傾向地区の集合住宅への空間改変の特徴	～1994	1995～1999	2000～2004	2005～2009
住宅建設に関連する社会情勢	1 不動産業の急激な縮小	1 地価下落	1 商業施設復活 1 小規模商業	
住宅建設に関連する法規改正など	1 住宅地下部分の活用 1 建築基準法改正	1 民間住宅の活用 1 建築基準法改正	1 建築基準法改正 1 民間設計制度導入 1 シェアハウス法 1 民間設計制度導入	1 建築基準法改正 1 民間設計制度導入 1 シェアハウス法 1 民間設計制度導入
下目黒2丁目	70～80年代前半建設のマンションは、45m ² /2DK～85m ² /3DKタイプが多い分譲と賃貸は並立 80年代後半以降建設のマンションは、20～30年度ワンルーム、1Kタイプの賃貸が多い	山手通り沿いでは敷地内で地上げの動き、ワンルーム賃貸の高層マンション建設がみられる 他の地域では住居専用住宅や事業所建設の集合住宅への転換がみられる。敷地規模が大きいものはファミリータイプの分譲マンション、小さいものは賃貸マンションとなっている	山手通り沿いでは敷地内で敷地が集約されての高層マンション建設がみられる。55m ² /1.5DK中心の分譲、40m ² /1DKの賃貸マンションなど 南部の地区では複数の住居専用や併建をまとめた集合住宅あるいは集合住宅と事業所の複合建物に転換する複数の例がみられる	山手通り沿いでは計画道路セットバックにともない複数の戸建てが集約された分譲高層マンション建設がみられる 大型の事業所、工場跡地において、都心回生をさまざまなライフスタイル/バリエーションを提供するコンセプトの、大規模賃貸マンションの建設が複数みられる
目黒本町2丁目	工場、企業業、戸建てとマンションが混在。一般的な単身者用1R/1Kだけでなく、大通り沿いの50m ² /2.5DK程度、100m ² または200m ² 超の高層マンション、バリエーションに富む	企業業や工場、会社の敷地結合で替えによりファミリータイプの併建や分譲マンション建設が多く見られる	業務ビルの建て替えあるいは敷地結合により、40m ² /2DK～ファミリータイプの併建や大規模マンション建設が多くみられる。広めの1Rの賃貸マンションの建設も複数みられる	戸建を含む敷地が結合されて建て替えによりマンション建設される例が多くみられる。ファミリータイプに加えて同一建物に1LDKを設ける形式が複数見られる。比較的高層な小規模賃貸マンションの建設も複数みられる 高層マンションはもともと、40m ² /2DKなどのタイプの古いマンションにも良好に維持されて建売している例が多く見られる。ファミリー向けまたは広めの1R/1LDKタイプで構成される高層賃貸マンションの建設が複数みられる
八雲2丁目	70年代に建設された中規模マンションが数棟。80年代に建設された単身者用1R中心の小規模マンションがある以外は、マンションがあまりない地域であった	駐車場、あるいは複数区画の駐車場の統合による、大規模ファミリータイプの大型分譲S状マンション建設が複数みられる	前期間と同傾向 企業業を改修して高級老人ホーム施設に転換された例がある	香川緑道の整備にとりあつて美しい緑道が東西南北にはしる街の骨格ができておらず、これに添うる敷地において、戸建、集合住宅の新築が多く見られる 前期間と同傾向に加え、環七通り沿いの高層マンション、130m ² 前後の高層マンションなどが分譲賃貸までさまざまな形で建設されている 高齢者グループホームや、重厚な歴史的なコポラティブハウスの建設など、新たな住まいのかたちもみられる
平町1丁目	環七通り近く、目黒通り沿い、目黒通りから南へ通入る地区などに100～150坪の高層分譲マンションが複数みられる 目黒通りと東急有明線の線路付近には、80年代後半に55～65m ² /2～3DKタイプの高層マンションが一気に数棟建設されている 他は小規模の単身者用アパートか低層賃貸マンションが多くある	戸建や住居専用建物の建て替えによる小規模マンションが複数建設されている。住戸規模は1R～40m ² /2DK程度	前期間と同傾向	



図-13 街区中央のアンコ部分の敷地を、接道面をもつ地元企業の敷地との複合形態として計画する事で集合住宅として成立させている下目黒2丁目の例) 上 道路からの写真 下 配置図



図-14 赤煉瓦が特徴的なデザインの電力会社の大規模寮をコンバージョンし、都心型高級老人ホームとして地域に定着した建物 八雲2丁目の例



図-15 敷地延長部分をもつ敷地の奥に建設されている小規模なテラスハウス。奥まったところにあるにもかかわらず呑川緑道からも一目をひく端正デザインである八雲2丁目の例

4. 空間改変ダイナミズムと生活空間景観についての考察

住宅地更新における空間改変実態分析から、継続居住と流入の人口バランスが維持されている既成市街地では、集合住宅の空間改変量が多く、住宅地更新における空間改変が分散的継続的に進行しながら、敷地の保持または統合を伴う、様々な規模や形態あるいは複合形態とされた集合住宅としての空間改変多様な状況の敷地条件、新たな居住ニーズやスタイルの想定、多様なプレーヤーがかけあわさった形態の集合住宅プログラムの展開などが観察される。以上から、地域にわたる分散的継続的な一定量の空間改変による、新たな住民層の流入機会があると、地域ニーズが徐々に変化しつつ、事例の追従や新たなプログラム展開がよびおこされる結果、空間改変が地域に分散的、時間的に継続的に行われ、地域環境価値の持続という好循環がうまれるというダイナミズムが考察できる。

こうした空間改変の作用を地域の生活空間景観の形成として考えると、空間改変による敷地動態を

みたとき、敷地の分割を中心に進行する人口減傾向地区では均質なまちなみ景観が形成されて行く。これに対し、敷地の分割だけでなく保持や統合、再編成による空間改変が入り交じっておこったり、集合住宅として新たなプログラム展開が進行する人口増傾向地区では、建設される建物形態や利用の空間バリエーションに富み、敷地の再編成にともなう街路に準ずる共用空間が入り交じる新たな生活空間としての景観が作り出されていく。その立地、敷地の価値を最大限に生かそうとする建築的工夫は、同一デザインの繰り返しによる新規開発のまちなみとは異なって、接道部分におけるファサードとしての景観だけでなく、立体的あるいは街区の奥行きをまちなみに表出させ、人々の様々な生活が具体的にイメージできる空間が形成されて行く。(図16)

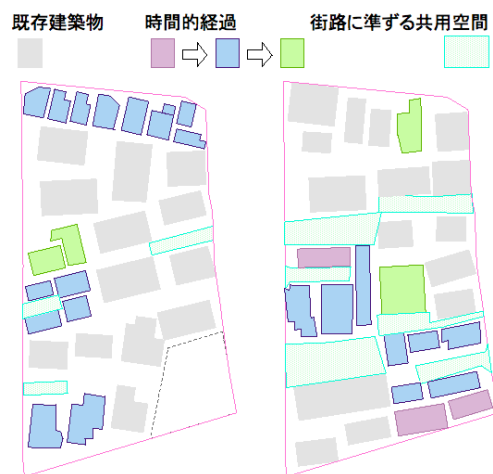


図-16 敷地分割が中心に進行する街区(左)とバリエーションに富む新たな生活空間景観が変化を伴いながら形成されていく街区(右)の概念図

住宅地として選択される街の価値として、最寄り駅の都心からの距離、駅から住宅地までの移動にかかる時間、施設利便性その他、技術的、記号的スペックは大変重要である。地域の商店の人々と会話や交流といった出来事も大きな要素であろう。しかし住宅地においては、そこで暮らし、生きるさまざまな人々の丁寧な日々の営みが厚みやふくらみをもって感じとれる空間の積み重ねこそが、他ではないその場所の街空間としての価値を醸成して行くのではないだろうか。住宅地の景観において、立ち並ぶ建物の外観の連続だけでなく、さまざまな地域性と敷地を活用する動機からつくられていく利用の生活空間を、住宅地の地域環境価値の評価、計画要素として加味することは重要であると考えられる。

- 1) 国土技術政策総合研究所:人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発, 2009
- 2) 大城将範, 鈴木勉:年齢構成の変化からみた地区分類と住宅開発との関連性, 2009
- 3) 堺総一郎, 中西正彦, 中井検裕:東京都心地域における敷地分割を伴う戸建住宅の発生と居住者の移住傾向に関する研究, 2006
- 4) 柴田崇史, 藍澤宏:既成住宅地における街区単位による住宅系建物群の変容に関する研究, 1994