

都市に於ける居住者の行動形態から見た住宅地整備課題について

(札幌市を事例として)

正会員 太田 実

同 小林英嗣^{*2}○ 同 渡辺 治^{*3}

〇 研究の目的と方法

0.1 スラム化した住宅地を事業で再生してゆく様な手法は、都市経済が低減してゆく将来、適合して行かないだろう。その手法に替わるものとして、常に住宅地の質を高めうる住宅地整備計画過程を想定した時、計画立案・実現化プロセスで考えるべき条件を、住宅地に係わる諸要素の変容を把握する過程を通じて、認識・考察し、※(1)クリアランス(2)予防(3)インブルーメントの категорияから整理を行なう。

0.2 住宅地に係わる諸要素の認識手順は次によった。

(1)居住者の行動(EX.通勤)を定義し、どの時間・空間に集中しているかを調べる。(2)前述の時間・空間に行動が集中していることによってある要素が変容していないか調べる。その変容が確かめられた時に関連性を認める。また、変容が別の変容を引き起こすことが認められた時、同様に関連性を認める。

以上は、行動形態が都市の諸要素の意味・形態を決定づけているという根本概念に基づいており、ここで指摘された変容は、活動が消滅しない限り存在するベクトルとして位置付けることができよう。

論文の構成は、指摘された変容を1.物的変容・社会的変容・空間の意味変化のみを取り出し分類。2.それぞれについて住宅地にとっての危険性と可能性について考察。3.以上を通じ、住宅地の変容過程を把握し、住宅地整備計画過程のための認識整理と必要とされる概念についての考察を行なった。

また、設定した諸活動は下に示す。

尚、考察に使用した主な資料は以下である。

- 地区情報集(札幌市企画調整局)
- 道央都市圏パーソントリップ調査報告集(道央都市圏総合交通体系調査協議会)
- 北海道統計(北海道開発調整局)
- 住宅マンション事前確認圏域表(札幌市)
- もみじ台団地事業報告集(札幌市)
- 札幌市住宅地図、現況図と現地調査に基づく転入転出、更新状況(\$51~\$59)

- 生活活動
- 通勤 ○通学 ○買物・社交 ○買物・社交へ行く
 - 労働 ○除雪 ○買物(主婦) ○間借(労働者)
 - レジャー ○家を出る(学生) ○家を出る(家族)
 - 間借(学生) ○出産

1 諸要素の変容(ベクトル)とその意味付け

1.1 指摘された諸要素の変容を物的・社会的・意味変化空間で整理する。

■物的変容(A:場所 P:変容)

- | | |
|--|---|
| 1. A 中心業務地区周辺
P 商業業務施設の混在 | 5. A 都市郊外の特に交通利便性の高い場所
P 比較的大規模な基盤整備、住宅地開発 |
| 2. A 居住地域から近隣・商業地域に用途変更された地区
P 商業・住居面の高度利用化 | 6. A 特に\$.40~\$.35 DIDの間
P 建物の更新、取り壊し |
| 3. A 道路線位置指定で道路幅幅が行なわれた街路
P 建て替え時の無落雪屋根化、庭の喪失、壁面の露出 | 7. A 特に都心近辺の通勤利便性の高い地区
P 共同住宅の混在 |
| 4. A 公共交通の駅周辺
P 商業地の形成、住宅地内への商業施設の混在 | 8. A 大学の通勤圏、特に徒歩圏
P 共同住宅の混在 |
| | 9. A 比較的古く、特に比較的地面積の広い住宅地
P 増改築 |

■社会的変容

1. 他用途施設混在による社会構成の変化
2. 住民の移り住みによる社会構成の変化
3. 単身者が住むことによる社会構成の変化
4. 家族構成の変化

■意味変化空間

1. 住宅地内の街路
2. 空部屋・空地・空家
3. 地価の上昇した土地
4. 公共交通・道路整備で、利便性の増大した地区
5. 用途変更された地区
6. 施設の集積で利便性の増大した地区

1.2 前述の変容を住宅地に関しての危険性・可能性に着目しながら意味付けを行なう

■物的変容

1. 道路幅幅は敷地を狭小化させ建物の形態・町並みを変えてしまうだけでなく庭を消滅させ街路の緑も減少させる。
2. 過度に用途混在した地区で、多くの形態要素の出現、環境悪化が指摘されている。
3. 敷地狭小化は増改築が不可能になり、住宅の内部空間に抑圧を与え、移り住みを起こし易くする。

■社会的変容

1. 社会的状況は、地区への印象を形成することがある。
2. 用途混在による幾つかの社会的病理性が指摘されている。
3. 子供を媒介として社会関係が形成されることが指摘されている。

■意味変化空間

1. 街路は多くの使用法が考えられ、可能性のある空間である。
2. 空家・空地は住宅地変容の接点であり計画対象と成り得る。
3. 空部屋は貸部屋などへの転用が考えられる。
4. 地価上昇は計画実現上ネックとなる。
5. 利便性の増大した空間は混在を招く点で危険である。

2 住宅地整備のための考察

2.1 ここでは、住宅地整備計画に関して得られた視座及び課題の整理を行なう。

1. 居住者の社会形態は、環境を構成するという点、住宅地を変容させている点、住宅地を造る主体である点で重要であり計画にどのように組み込み如何なる形態を形成すべきかは重要な論点であろう。
2. 意味の喪失した空間（空家・空部屋）または意味変化空間（街路・他用途地域に変わった空間）などはクリアランス等がそれらの空間に対し行なわれている事実もあり空間を計画的に転用できる可能性、住宅地にとって危険性のある変容を起こす空間として追求し検討すべきものである。意味の増減した（地価・利便性）空間など、場のベクトルを変容させるような現象も計画の実現性、在り方等に係わる重要な項目であろう。
3. 今回の研究では種々の変容が時間空間的に集中している現象も把握できた。それは、都市を中心としたドーナツ状の地区（S. 40～S. 35 DID）で、過去十年間の移り住みが5～6割、建物の更新が4～5割、更に敷地の細分化、共同住宅化、年齢構成の変化、建物密度の増加、一人当りの畳数の減少、用途混合、老朽率の変化などが同時にまた顕著に観察できた。しかもドーナツ状地区は外に向かって移動していた。以上から、基盤整備の時期を市街化、この現象が生じるまでを成熟化、その後を不活性化と呼べる育成過程を住宅地が辿ることを把握できた。その間に生じる変容とその要因・危険性を追求する行為は計画上不可欠であろう。

2.2 ここでは、住宅地整備計画過程に必要とされる概念を三つのカテゴリーを設定し整理を行なう。

■クリアランス

1. 再開発的行為は、住民のコンセンサスが不可欠であるが、それが整備開発の説得手段であってはならない。ある手段を付加することで次に質を高めて行くための合意・知識を高めるような配慮が必要であろう。
2. 民間事業第三セクター主導事業などの場合、利益先行、集約化傾向に陥り、計画上危険性が生ずる可能性があり、シビルミニマムの設定とそのため新たな価値判断基準の設定は重要な論点である。
3. 事業などによる物的置換は、再びその地区が過去

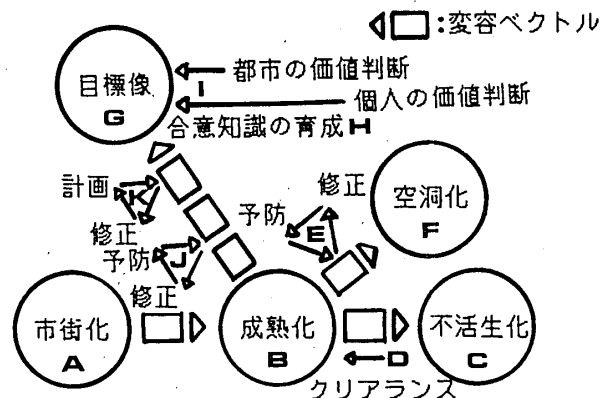
と同様な育成過程を辿る可能性がある点でクリアランスのみでは不十分であり、予防の概念が必要である。
■クリアランスから予防 (FIG. D)

1. 変容の要因を探る時、数量処理でその将来予測システムを修正するような厳密な将来予測は困難であるが、予防を考える時に同様なシステムが必要であろう。
 2. 設定したシビルミニマムが、地区ポテンシャルを考えた時、立地条件に見合うとは限らず、実現手段が論点となる。その際、予防のみで達成出来る質には限界がある点で目標像の伴う計画行為が必要とされよう。
- 予防からインブルーメント (FIG. G)

1. 最も重要な事は、目標像設定に係る価値観念であろう。そのため住民の価値判断を個人より高次のレベルで論じる必要があり、居住者の合意・知識が形成され、専門家と同様な視点での価値判断が有効であろう。
2. 住宅地と都市との価値判断は同一とは限らず、都市全体と個々の住宅地をリンクして計画的判断を行なうことがプロセスに含まれていなければならない。
3. 実現過程で予防行為は有効である。そのためには、計画案案出、実行段階で現況の現象及びその要因を探り、常に目標像の達成度を認識し、経験が蓄積され次の計画へ生かされるようなプロセスが必要であろう。

都市計画は通常、計画と調査分析が同時平行しながら断続している。しかし、住宅地に於いてそれが実施されているとは言えない。本当に住宅地を良くするものは最初の計画案ではなく、造って行くプロセスが断続的に存在していることではないのか。だが、考えられるべき諸現象、満たされるべき条件は多く残されているだろう。その意味で、本論は質を高め続けて行く住宅地整備計画論への序章と言えよう。

FIG. クリアランス・予防・インブルーメント



北海道大学教授・工博*1 同助手*2
東京大学院生*3

※ 建築雑誌vol. 95「住居地整備と住宅地」住田昌二、参照 ここでは1. スラムからブライト 2. クリアランスからインブルーメントについて述べられている。