

木造密集市街地における住環境整備プログラムに関する研究

RESIDENTIAL ENVIRONMENT IMPROVEMENT PROGRAM
IN THE DENSELY BUILT-UP AREA WITH WOODEN STRUCTURES

2013年6月

早稲田大学大学院 創造理工学研究科
建築学専攻 都市設計・計画研究

朴 鍾 玄

目次

序章 研究の目的と方法

序-1. 研究の背景と目的	3
序-1-1. 研究の背景	3
序-1-2. 研究の目的	4
序-2. 用語の定義	5
序-2-1. 「木造密集市街地」の用語の定義	5
序-2-2. 「住環境整備プログラム」の概念と用語の定義	6
序-3. 研究の対象	10
序-4. 研究の構成と方法	12

第1章 既往研究の総括と研究の位置付け

1-1. 既往研究の総括	19
1-1-1. 分類フレームの設定	19
1-1-2. 木造密集市街地の「実態」に関する既往研究	20
1-1-3. 木造密集市街地の「整備」に関する既往研究	22
1-1-4. 木造密集市街地の「まちづくり」に関する既往研究	26
1-1-5. 木造密集市街地の「支援」に関する既往研究	28
1-1-6. 既往研究の趨勢	31
1-2. 本研究の着眼点と位置付け	33

第2章 木造密集市街地関連事業法制度と
東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状

2-1. 研究の目的と方法	39
2-2. 木造密集市街地関連事業法制度と住環境整備	40
2-2-1. 住環境整備の始まり（1927年）	40
2-2-2. 改良事業中心の時代（1960～1977年）	41
2-2-3. 改善型住環境整備の展開（1978～1994年）	41
2-2-4. 木造密集市街地の総合的対策（1995年以降）	42

2-2-5. まとめ	42
2-3. 東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状	45
2-3-1. 基礎指標	45
2-3-2. 事業期間別の事業実績	46
2-3-3. 事業タイプ別の事業実績	47

第3章 木造密集市街地整備における各種事業・自力建替えの進行実態

3-1. 研究の目的と方法	61
3-2. 地区概要とまちづくり・事業プロセスの分析	63
3-2-1. 京島地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	63
3-2-2. 太子堂地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	65
3-2-3. 蚕糸地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	67
3-2-4. 関原地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	69
3-2-5. 若葉地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	71
3-3. 事例地区におけるまちづくり計画の分析	74
3-3-1. 5地区におけるまちづくり計画の分析	74
3-3-2. 小結	79
3-4. 事例地区における事業実績と自力建替え実態の分析	80
3-4-1. 分析視点の設定と調査方法	80
3-4-2. 5地区における事業実績と自力建替え実態の分析	89
3-4-3. 小結	106
3-5. まちづくり骨格道路における道路整備と自力建替えの進行実態との関連	107
3-5-1. 5地区のまちづくり骨格道路における道路整備と自力建替えの関係分析	108
3-5-2. 小結	110
3-6. 第3章のまとめ	111

第4章 木造密集市街地における地区固有の住環境整備プログラムの解明

4-1. 研究の目的と方法	117
4-2. 住環境整備プログラムを解明する方法の設定	119
4-2-1. 「時期区分」の設定	119
4-2-2. 「エリア区分」の設定	120

4-2-3. 「主要項目」の抽出	122
4-2-4. 「整備特性」の抽出	123
4-2-5. 整備事業の「展開プロセス図」と「エリア別の空間整備図」の作成	125
4-3. 5 地区における地区固有の住環境整備プログラムの解明	126
4-3-1. 若葉地区における住環境整備プログラムの解明	126
4-3-2. 蚕糸地区における住環境整備プログラムの解明	129
4-3-3. 太子堂地区における住環境整備プログラムの解明	133
4-3-4. 京島地区における住環境整備プログラムの解明	136
4-3-5. 関原地区における住環境整備プログラムの解明	140
4-4. 分析の総括からみた住環境整備プログラムの考察	144
4-4-1. 展開プロセスでみる住環境整備プログラムの考察	144
4-4-2. エリア別の空間整備でみる住環境整備プログラムの考察	146
4-5. 第4章のまとめ	147

第5章 木造密集市街地における住環境整備プログラムの検討と評価 のケーススタディ

5-1. 研究の目的と方法	153
5-2. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの検討	154
5-2-1. 住環境整備プログラムによる木造密集市街地整備の流れ	154
5-2-2. 5 事例地区の分析からみる住環境整備プログラムの検討	155
5-3. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの作成	157
5-3-1. 対象地区における今までのまちづくりの活動と現状	157
5-3-2. 住環境整備プログラムの作成時の諸条件の設定	160
5-3-3. 対象地区における住環境整備プログラムの作成	164
5-4. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの評価	174
5-4-1. 評価方法の設定	174
5-4-2. GIS と延焼シミュレーションによる住環境整備プログラムの検証結果	175
5-4-3. 住環境整備プログラムの比較評価	185
5-4. 第5章のまとめ	188

終章 研究の総括

終-1. 各章の要約	193
------------	-----

参考文献	199
図表リスト	203
研究業績一覧	207
謝辞	213

序章 研究の目的と方法

本章では、研究の背景と目的、用語の定義、研究の対象、研究の構成と方法について述べる。

序章 研究の目的と方法

目次

序-1. 研究の背景と目的	3
序-1-1. 研究の背景	3
序-1-2. 研究の目的	4
序-2. 用語の定義	5
序-2-1. 「木造密集市街地」の用語の定義	5
序-2-2. 「住環境整備プログラム」の概念と用語の定義	6
序-3. 研究の対象	10
序-4. 研究の構成と方法	12

序章 研究の目的と方法

序-1. 研究の背景と目的

序-1-1. 研究の背景

日本の既成市街地、特に東京・大阪などの大都市圏は、老朽化した木造建築が広範に集積した地域、いわゆる木造密集市街地が形成されており、大震災を想定したときの防災上の課題など、極めて大きな問題を抱えている。特に東京では都心を取り囲む広範な地域は、大震災の時に大きな被害が生ずるだけでなく、日常時の火災の危険性や高齢化に伴う地域の生活環境の悪化など、様々な問題を抱えている。

阪神・淡路大震災が発生して以来、国及び自治体にとっても木造密集市街地整備は常に喫緊の課題である。国においては「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」の施行(1997年)・改正(2003年)^{注1)}、都市再生本部により都市再生プロジェクトとして密集市街地の緊急整備の決定(2001年)等、東京都においても「防災都市づくり推進計画」の策定(1997年)・改訂(2003年・2010年)^{注2)}等、新たな木造密集市街地関連制度が整備され、地域課題に対して総合的な対策による住環境の改善のための、総合的かつ持続的なプログラムが求められる。

近年、木造密集市街地整備を取り巻く社会・経済的状況の変化^{注3)}の中で、諸課題に対処・解決するためには、大規模な市街地再開発事業だけでなく、公的事業と私的な個別建替えも含めて多様な整備手法を組み立て、段階的に住環境の改善・整備を進めることが都市計画の重要な課題となっている。1970年代後半から実施された改善型住環境整備^{注4)}の展開は、時代に応じて各種制度を導入・更新しながら、各地域で積み上げた成果や取り組みのノウハウがあり、また、地域の自主性に基づきそれぞれの地域での住民・地権者が主体的に参画するまちづくり^{注5)}は、地域の問題や将来像を共有しながら自律的な地域更新に果たしてきた。このように、これまで蓄積された木造密集市街地整備の取り組みに関して、住環境整備の方法論上の再評価も必要である。

このような地域に密着したまちづくりの活動では、住民の意見やニーズに対して合意を導き出し、具体的なプロジェクトや活動に結び付けるのが重要である。合理的かつ効率的なまちづくりの運営の下で、それを支える科学的な技術、例えば、GIS、延焼シミュレーション、建替えシミュレーション、日影/温熱環境シミュレーション等のツールを活用することで、地区の現状や計

画案の作成等に対して、よりの確な検証が可能となり、視覚的な効果による合意形成にも有効な技術的な支援になると考えられる。

序-1-2. 研究の目的

本研究は、木造密集市街地において住環境整備がどのように実績を積み上げてきたかを、「過去に遡ってプログラム」として分析する方法論を確立し、今後の住環境整備を持続的、戦略的に進めるための基礎とすることを目的とする。すなわち、上記の課題に対応して、これまで木造密集市街地の整備や住民参加のまちづくりにおいて、成果を上げてきた東京都内の事例を詳細な分析を通し、各種事業・規制誘導制度と地区内の民間による自力での個別建替えなど、一連の整備実績の、時間的・空間的な組み立てを、地区固有の「住環境整備プログラム」とし、その実態を明らかにすることを目的とする。その後、それを基に、事前に想定した複数の住環境整備プログラムを作成し、評価する方法を提示する。

具体的には、以下の3項目を細目的とする。

第1に、木造密集市街地整備において、経年的な建物・都市空間の変容実態に関する調査データを元に、詳細な分析により、各地区において進められた事業実績と地区内の自力建替えの実態、特に、まちづくり骨格道路との関係から、住環境整備の進行実態を明らかにする（3章）。

第2に、それを元に、地区の特性や諸課題に応じて、各種事業や誘導的制度和地区内の民間による自力での個別建替えなど、一連の整備実績の時間的、空間的な組立てから、地区固有の「住環境整備プログラム」を明らかにする（4章）。

第3に、上記の1)と2)を踏まえ、今後の持続的な住環境整備プログラムを検討し、住民参加によるまちづくり計画の策定の際に、想定されるプログラムに基づき、整備パターンと複数の整備代替案を設定し、GISと延焼シミュレーションを活用して指標の変化を計測することで、事前にプログラムを評価する方法を提示する（5章）。

序-2. 用語の定義

序-2-1. 「木造密集市街地」に関する用語

(1) 「木造密集市街地」の一般的定義^{注6)}

木造密集市街地は、一般的に「敷地や道路が狭く、老朽な木造建物が高密度に建ち並んでおり、地震時に大きな被害が想定される危険な市街地」を言う。密集市街地は、震災復興や、戦災復興で取り残されたことや、戦後の大都市部への労働力の流入に対応した低廉な木造賃貸住宅の供給により、十分な道路や公園等が整備されていないまま無秩序に市街化された。いわば日本の高度経済成長と引き換えに発生し、あるいは取り残され、大きな変化もないまま防災上の問題を抱えながら現在に残る市街地と言える。

(2) 「木造密集市街地」の法的定義

「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」第二条一によると、密集市街地を「当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていないことその他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能が確保されていない市街地」と定義している。ここで、公共施設とは、「道路、公園、緑地、広場など」、特定防災機能とは、「延焼を防止したり、避難路又は避難場所となる道路、公園、緑地など」を言う。

(3) 計画・事業地区における「密集市街地」関連の定義

- ①都市再生プロジェクト（第三次）における地震時に大きな被害が想定される危険な密集市街地：住宅棟数密度 60 棟/ha 以上で、老朽住宅棟数率 50%又は木造住宅棟数密度 50 棟/ha 以上の地区を基本とした防災上危険と判断される市街地を言う。東京、大阪各々約 6,000ha、全国で約 25,000ha が存在する。
- ②密集市街地のうち、特に大火の可能性の高い危険な市街地（重点密集市街地）：①（住宅の密集度）80 戸/ha 以上かつ敷地面積が小さい戸建住宅等が 2/3 以上、②（延焼危険性）木造建物等が 2/3 以上、③（避難、消火等の困難性）幅員 4m以上の道路に適切に接していない敷地に建つ住宅が過半となる市街地。これらと同等の水準を規定すると認められる基準に該当するものを含む。東京、大阪各々約 2,000ha、全国で約 8,000ha が存在する。
- ③東京都防災都市づくり推進計画においては、木造密集市街地を、「木造住宅密集地域」、「整備地域」、「重点整備地域」に大別している（表序-1）。

表序-1. 東京都の防災都市づくり推進計画における地区指定の条件

区分	木造住宅密集地域	整備地域	重点整備地域
地区面積 (地区数)	約 16,000 ha	約 7,000 ha (28 地域)	約 2,400 ha (11 地域)
採 択 条 件	木造建物棟数率	70%以上	—
	老朽木造建物棟数率	30%以上	45%以上
	世帯密度	55 世帯/ha 以上	—
	不燃領域率	60%未満	平均 60%未満
	地域危険度	—	建物倒壊危険度 5 及び火災危険度 5
整備地域の中から、基盤整備型事業等を重点化して展開し早期に防災性の向上を図ることで、波及効果が期待できる地域			

- 1) 木造住宅密集地域：木造住宅密集地域整備プログラム（1997年・東京都）で指定された木造住宅密集地域のうち、平成18年、19年の土地利用現況調査により算出した不燃領域率60%未満の地域を木造密集住宅密集地域とする（10ページを引用）
- 2) 木造建物棟数率：木造建築物棟数／全建築物棟数
- 3) 老朽木造建物棟数率：昭和45年以前の木造建築物棟数／全建築物棟数。但し、2010年改定では、昭和56年の新大震基準導入以前に建築された木造建物と変更した。
- 4) 不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園等の空地の状況から算出し、70%を超えると市街地の延焼による延焼率はほぼ0となる。

※出典：東京都（2010.1）、防災都市づくり推進計画

④その他に、木造密集市街地関連事業制度では、地区指定時に、地区面積、住宅に関する要件、住宅戸数密度等、各事業の目的等により採択要件を定めている^{注7)}。

序-2-2. 「住環境整備プログラム」の概念と用語の定義

(1) 「住環境」と「住環境整備」の概念

浅見泰司（2001）は、住環境を、「住居や生活の場を取り巻く生活環境の総体であり、狭義には物的な住宅まわりの環境、広義には社会的、経済的、文化的な環境をも含む」^{注8)}と定義している。すなわち、一般的に「住環境」の用語は、物としての住居やそこに生活する場を取り巻く生活環境という意味で、人の生活する物的な住宅周りの居住環境から、人の集まった地域社会における物的な環境（公園、広場、道路等）、さらにそれと人の相互関係から生まれる社会的、経済的、文化的な環境という意味が含まれている。しかし、佐藤圭二（2005）は、「住環境の概念は幅広いことであってこの曖昧さがあり、それが住環境整備の技術と計画そして政策に影を落としている」^{注9)}と指摘し、住環境を「その費用負担をだれがするのか」という観点から定義し、「住環境費用（建設費）は一般的に住宅を取得する個人が負担するが、住環境整備はその費用を公共が負担することが特徴である」^{注10)}と主張している。つまり、「住環境整備を進める立場に立つとき、住環境の範囲をどのように設定するかは、政策のフレームを設定することであり、決

定的に重要である」^{注11)}と述べている。また、齋藤広子（2011）は、成熟社会で地域の価値として地域が住環境をつくり、育てるために、住環境マネジメントへの転換の必要性を述べ、表序-2に示すように、住環境を改善する方法を、「住環境整備」、「住環境管理」、「住環境マネジメント」に区分している。すなわち、住環境整備が行政中心の事業制度による物的環境を改善するのであれば、住環境マネジメントは地域の共同体が事業だけではなく日常生活上の参加活動（例えば、まちづくりの活動等）により、物的・非物的環境を持続的に改善・維持・向上することであると述べている。

表序-2. 「住環境整備」、「住環境管理」、「住環境マネジメント」の用語比較

用語	住環境整備	住環境管理	住環境マネジメント
主体	行政	住み手	地域の共同体 不動産所有者・利用者、あるいはそれらを組んだ専門家・専門家集団が主体。ただし、地域が全員参加あるいは関与
目的	低水準の住環境の向上	住環境の維持・向上 (主に利用価値の維持向上)	住環境の開発・維持・向上(利用価値と資産価値の維持向上)
対象地区	一定水準以下の地区	あらゆる地区	あらゆる地区
対象物	物的環境	物的環境及び非物的環境	物的環境及び非物的環境
期間	一時的。突発的問題発生後(事後対応)	永続的・連続的問題の発生前から(予防も含める)	永続的・連続的問題の発生前から(予防も含める)
実現手段	事業 住環境マネジメントの機能の中の1機能あるいは部分的である。	日常生活を行う中で 住環境マネジメントの機能の中でも、部分的である。 管理が中心で、開発や更新は行わない。	日常生活を行う中で+事業 ・地域の個人財産権等をコントロールする権限。 ・地域で決めた方針は地域全体に影響。 ・地域の不動産経営的側面を備え、市場のメカニズムで実現し、幅広い機能を担う。

※出典：齋藤広子（2011）『住環境マネジメント～住宅地の価値をつくる』学芸出版社、13ページの表0.1を引用

以上より、「住環境整備」とは、「住環境」をどのようなものとして捉えるか、どのような立場で捉えるかにより、その意味が変わってくる事が分かる。本研究の対象である木造密集市街地では、物的、人口・社会的特性が内在されており、特に地域で長期間に蓄積されてきた人々の信頼関係や社会的ネットワーク（町会、婦人会、青年会等の各種）等を基とした地域力、いわゆる、社会学、政治学、経済・経営学分野で用いられている社会関係資本（ソーシャル・キャピタル）を持っている。本研究では、上記の先行研究の概念を踏まえ、地域力を住環境の要素として捉えることとし、住環境整備を、地域力を基に、行政による公共事業だけではなく、地区内で自力による建物の更新、すなわち自力建替えを含んだものとする。このような地域力による更新は、日本の木造密集市街地の複雑性を考えると、非常に重要な要素である。例えば、地区の課題に対して道路整備、公園整備等の基盤整備事業により物的環境を改善することより、自力建替えへの波

及に繋げなければならない。言い換えると、住環境整備を進めるにあたり、公共事業も重要であるがそのものが目的ではなく、地域力や更新力を強化することに焦点を当てて、時間をかけても、それらを育てる方向で展開することが重要である。このような前提で、今後の木造密集市街地整備において、持続的、戦略的な整備プログラムの実行が可能になると考える。

(2) 「住環境整備プログラム」の用語の定義

広辞苑では、「プログラム」を、「①番組。予定。計画。②目録。計画表。また、演劇・音楽会などの内容を解説した小冊子。③コンピューターに対して、どのような手順で仕事をすべきかを、機械が解読できるような特別の言語などで指示するもの」^{注12)}と定義している。すなわち、一般には、「プログラム」の用語では、2つの意味が内包されている。まず、「予定」、「計画」、「計画表」、「手順」等の定義から、何かを始める前に先の進行を計画するという「時間的」な属性が含まれている。また、「番組」、「目録」、「小冊子」等の定義から、何かで構成されるという「コンテンツ（内容）」が編集、組立てられたものと言える。

ここでは、この概念をもとに、都市計画分野における「プログラム」の用法を考察し、本研究における「住環境整備プログラム」を定義する。

1) 建築・都市計画分野における「プログラム」の理論的考察

建築・都市計画分野における「プログラム」とは、通常、静的な計画だけではなく時系列的に多様な要素を組み立て順序立てて目標達成に至る計画的な道筋を示す言葉である。であるから、一般的には将来に向けての内容を示す言葉である。例えば、東京都住宅局の木造住宅密集地域整備プログラム（2003年改正）では、「考え方」、「整備方策」、「密集事業の推進」、「整備の推進」の4つで構成されており、東京都の防災都市づくり推進計画（2003年改定）では、「整備プログラム」を策定し、2003年から2015年までの計画期間で、「延焼遮断帯の整備」と「重点整備地域、整備地域の整備」に対する、「整備方策」、「地区ごとの整備計画」、「事業の推進」を提示している。

すなわち、一般的な用法としての「住環境整備プログラム」とは、「地域の特性（物的・社会的環境を含む）に応じて、住環境の保全・維持・改善・向上等のために、公共事業・規制誘導制度と地域の自主性に基づいたまちづくり活動等の整備の総体として、戦略的に、時間的・空間的・内容的な側面から組み立てられた計画的な道筋」、のことであると言える。

2) 本研究における「住環境整備プログラム」の用語の定義

しかし本研究においては、将来のこのようなプログラムを検討するにあたり、過去の木造密集

市街地整備の実績を分析すれば、そこにたとえ明確なプログラムとしての意図が明示的に記述されていなくても、より良い木造密集市街地整備という目的を達成するために様々な事業や試みが組み立てられており、そこには暗黙の「プログラム」が存在すると仮定する。そして、それを解明することにより、過去から将来に持続的に展開するプログラムを組み立てることが可能になるとする。

また、プログラムを整備の「実績」から読み取ることについて、久保ら（2001）は、「密集事業が改善型まちづくりを推進する有効な事業制度の一つとして位置付けていくためには、まず、空間整備の実態を客観的な事業実績から検証する必要がある。更にこうした実績が、密集事業制度の特徴である「多様なメニュー」が如何に組み合わせられ、どのような連鎖的な事業展開の中で実践されたかを解明する必要がある。そして、一定の実績を挙げた空間整備手法を蓄積していくことが、今後の改善型まちづくりの推進にとって重要である」^{注13)}と述べている。さらに、行政の限定された公共予算、木造密集市街地の課題の緊急性・複雑性を考えると、前述したように事業の展開により地区に対してどのような波及効果があるのかということも重要である。

以上のことより、本研究における「住環境整備プログラム」を、上記の一般的な用法に加え、以下のような意味を含む概念とする。

「住環境の課題に対して、展開された公共支援・公共事業の整備手法による実績と、自力で行った建替えを含めた、地区内の空間更新に関わる一連の整備実績を、住環境整備の文脈として読み取れる地区固有の取り組み」

序－3. 研究の対象

本研究では、2008年4月現在、東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の85地区を主要対象とする。

この事業地区の特徴について、千葉桂司ら(2001)は、「当該地区での整備課題は多岐にわたるため、当制度1つでもってそれらをカバーすることは不可能で、そこで制度自体が、①他の整備制度の併用を積極的に図る、②事業化の可能な部分の積み上げにより展開する、③受け皿住宅やまちづくり活動支援等の豊富な補助メニューを用意する、④1つ1つの建替え事業に合わせて、生活基盤施設整備を関連させながら進めていく等、つまりここでいう連鎖的手法の可能性を内包した、改善修復・転進型の制度である」^{注14)}と述べている。このように、当事業の適用が始まってから30年余りの年月が経過し、住環境整備の手法や考え方が多様化している現在の木造密集市街地整備において、当時の事業を見直し、再評価を行う意味で、研究対象として妥当だと思慮される。

具体的には、各章の研究対象は、以下の通りである（図序－1）。

(1) 第2章の研究対象

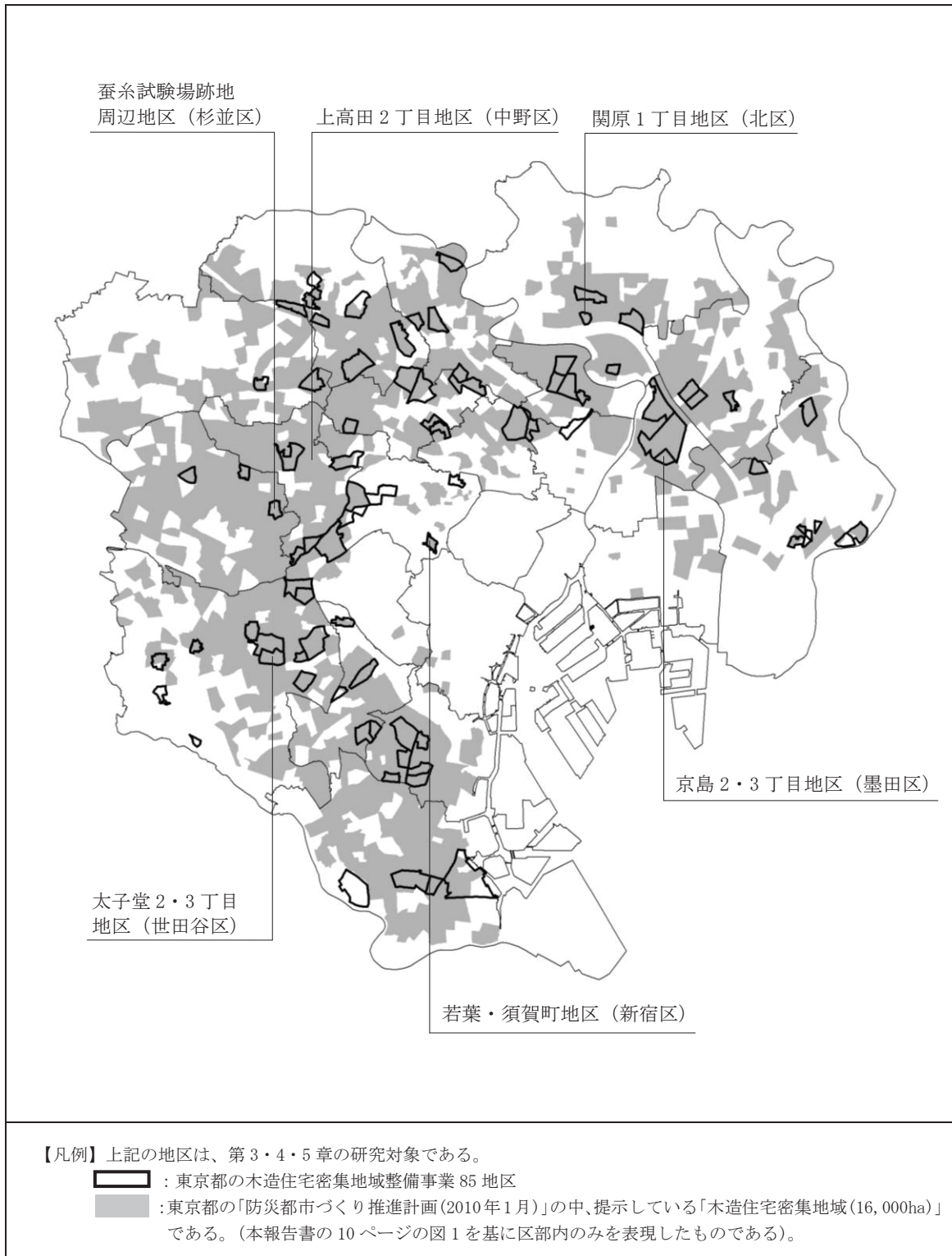
東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の85地区を対象とする。

(2) 第3・4章の研究対象

第2章の85つの地区の中で、①事業開始から15年以上経過し既に何らかの成果をあげている、②住民主体のまちづくり協議会が持続的に活動している、③事業の展開にあたって特徴が見られる、の3つの条件から、墨田区京島2・3丁目地区、世田谷区太子堂2・3丁目地区、杉並区蚕糸試験場跡地周辺地区、北区関原1丁目地区、新宿区若葉・須賀町地区、の5地区を選定し、対象とする。

(3) 第5章の研究対象

2003年の国の重点密集市街地である、中野区上高田2丁目地区を対象とする。



図序-1. 研究の対象

序－4. 研究の構成と方法

研究の方法は、以下の通りである（図序－2）。

序章「研究の目的と方法」では、研究の背景、目的、方法等の研究全体に関する概要および用語の定義について述べる。

第1章「既往研究の総括と研究の位置付け」では、建築・都市計画分野における木造密集市街地に関する既往研究を「実態」、「整備」、「まちづくり」、「支援」の4つに大別し考察を行い、その趨勢の分析により、本研究の位置付けを明らかにする。

第2章「木造密集市街地関連事業法制度と東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状」では、昭和初期から現在までを4つの時期に大別し、住環境整備の変遷と特性を整理して、現在の木造密集市街地整備の課題の位置付けを行う。また、東京都区部において木造住宅密集地域整備事業が実施された85地区を対象とし、その概要と事業実績を把握し、その中で事業開始15年以上経過した34地区を対象に空間整備の展開と事業の組合せにより4つの事業タイプ、すなわち、「集中整備型」、「跡地利用・拠点形成型」、「基盤整備・建替型」、「総合型」、に類型化し、各事業タイプ別の事業実績と特性を述べる。

第3章から第4章までは木造密集市街地における地区固有の住環境整備プログラムを解明することで、第3章ではこれまで展開されてきた、木造密集市街地整備の事業実績と自力建替えの進行実態を分析し、第4章ではそれを元に、地区固有の住環境整備プログラムを解明する。

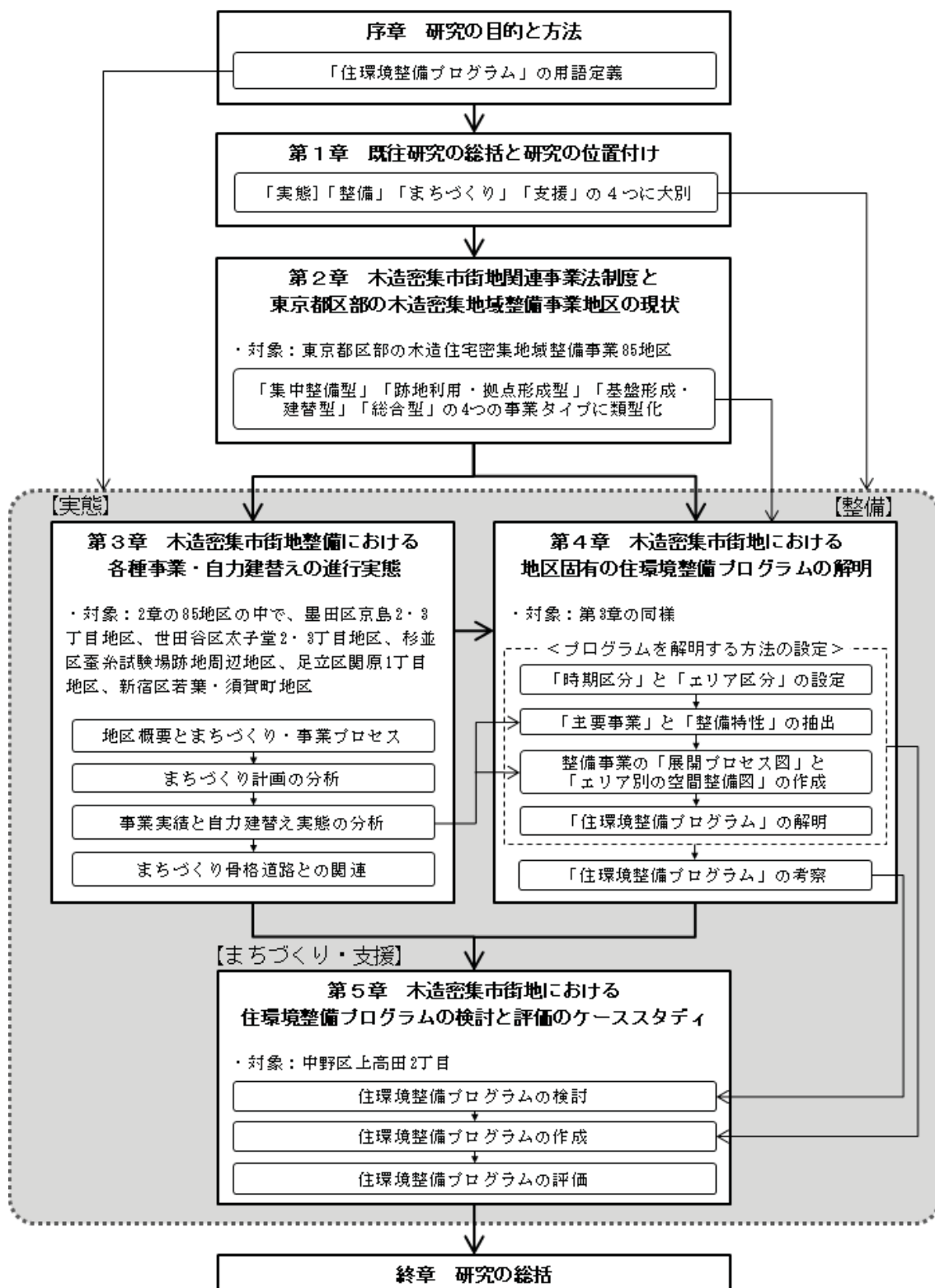
第3章「木造密集市街地整備における各種事業・自力建替えの進行実態」では、第2章の85地区の中から、5つの分析対象地区を選定し、それぞれ地区における地区概要（人口、世帯数、住宅戸数密度、課題、各種指標等）、事業概要（地区面積、承認年度と当時の事業名称、規制・誘導制度、整備事業、整備特徴等）およびまちづくり計画（初期計画、まちづくり計画の変更や地区計画の策定等）を分析する。分析軸として「時期区分」と「エリア区分」を設定し、事業開始から2009年までの30年余りの長期間に渡って展開されてきた、整備事業実績と自力建替えの実態を、徹底的なデータの集積から分析し、それらの関係を明らかにする。その後、特に、まちづくり骨格道路において道路整備と自力建替えの進行実態との関係を明らかにする。

第4章「木造密集市街地における地区固有の住環境整備プログラムの解明」では、2章で行った、空間整備の展開と事業の組合せにより4つの事業タイプ（集中整備型、跡地利用・拠点形成型、基盤整備・建替型、総合型）の典型的な地区でありながら、3章と同様の5地区を対象とする。序章で定義した「住環境整備プログラム」に基づき、具体的に住環境整備プログラムを解明

する方法、すなわち、「時期区分」と「エリア区分」を設定し、「主要事業」と「整備特性」の抽出方法を定め、「展開プロセス図」と「エリア別の空間整備図」を作成する、という住環境整備プログラムを解明する方法を確立する。その後、3章の事業実績と自力建替え実態を基に、「主要事業」と「整備特性」を抽出し、地区の課題や特性に対して、各種整備事業が、時間的、空間的にどの様に組み立てられ展開したかを読み取り、地区固有の住環境整備プログラムとして解明する。

第5章「木造密集市街地における住環境整備プログラムの検討と評価のケーススタディ」では、中野区上高田2丁目地区を対象とし、4章で解明した5地区の分析を基に、今後の住環境整備プログラムを検討する。対象地区の概要とこれまでのまちづくりの変遷を踏まえ、対象地区において想定される4つの住環境整備プログラムを作成する。それらは、「街区誘導整備プログラム」、「地区骨格優先整備プログラム」、「不燃化促進整備プログラム」、「自力更新整備プログラム」の4つである。その後、プログラムを評価する方法として、GISによる、①木防建蔽率、②延焼抵抗率、③不燃領域率と、延焼シミュレーションによる、④焼失棟数と焼失面積（出火後120分、240分、360分の3つの時点）を設定し、それぞれの住環境整備プログラムを検証・比較することで、評価を行う。

終章「研究の総括」では、各章の内容をまとめる。



図序-2. 研究の構成

参考文献

- 1) 社団法人全国市街地再開発協会『住環境整備四十年のあゆみ』、2002. 6
- 2) 早稲田大学都市・地域研究所「東京都防災まちづくりセンター：すまい・まちづくりのための新しい住民参加の仕組みづくり - 第3世代のモクミツまちづくりを目指して - (総括編)」、2002. 3
- 3) 浅見泰司編『住環境評価方法と理論』東京大学出版社、2001
- 4) 朴鍾玄、佐藤滋「木造密集市街地整備におけるまちづくり骨格道路と各種事業・自力建替えの進行実態～事業実績と自力建替えからみた木造密集市街地整備プログラムに関する研究(その1)」『日本建築学会計画系論文集』第77巻第677号、pp.1653-1662、2012. 7
- 5) 齋藤広子『住環境マネジメント～住宅地の価値をつくる』学芸出版社、2011. 3
- 6) 特集「木造密集市街地の再生プログラム」『造景』no. 32、2001. 4
- 7) 密集市街地住宅整備研究会『安心まちづくりガイドブック～密集市街地を再生する』創樹社、2008. 7
- 8) (社)全国市街地再開発協会『密集住宅市街地のまちづくりガイドブック』、1998
- 9) 千葉桂司、土井幸平「密集住宅市街地整備促進事業にみる連鎖型面整備事業の連鎖構造に関する研究」『日本都市計画学会学術研究論文集』第36号、pp. 517-522、2001. 11
- 10) 有竹久留美、真野洋介、佐藤滋「東京都区部での住宅地区改良事業による住環境整備手法の展開と経年変化による事業地区への影響に関する研究」『日本都市計画学会学術研究発表会論文集』第37号、pp. 571-576、2002. 11
- 11) 久保勝裕、佐藤滋、小野智広「事業実績からみた密集市街地における空間改善プログラムに関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第544号、pp. 193-200、2001. 6
- 12) 国土交通省「住生活基本計画(全国計画)」、2006. 9
- 13) 佐藤圭二『住環境整備～街直しの理論と実践』鹿島出版会、2005. 12
- 14) 新村出編『広辞苑第五版』岩波書店、1997. 11

注釈

- 注 1) 国土交通省の改正密集法の概要によると、主な内容は、都市計画の地域地区である「特定防災街区整備地区」の創設、密集市街地における面的な整備手法である「防災街区整備事業」の創設、防災上重要な都市計画施設である「防災都市計画施設の施行予定者制度」の創設の3つである。
- 注 2) 東京都の防災都市づくり推進計画(2010)では、市街地の整備の方策として、整備地域(28地域)、重点整備地域(11地域)を指定し、重点整備地域においては、地域ごとの進捗や地域特性に応じた整備プログラムを作成し、事業等の着実な推進を図っている。
- 注 3) 神戸市の「密集市街地再生方針(平成23年3月)」では、木造密集市街地を取り巻く社会経済情勢について、①阪神・淡路大震災の経験から「まちの防災面の向上」の重視、②都市の成長期から成熟期への移動による「協働と参画のまちづくり」、③少子・超高齢化の進行に伴う都市構造の変化から「地域特性」の重視、の3つであると述べている(2ページを参考)。

注 4) 1978 年に創設された住環境整備モデル事業と、1982 年に創設された木造賃貸住宅地区総合整備事業の 2 つの流れをくむ任意事業は、その後、各々コミュニティ住環境整備事業（1989 年創設）、総合住環境事業（1994 年創設）と市街地住宅密集地区再生事業（1989 年創設）に名称変更され、1995 年に密集住宅市街地整備促進事業と総合され、2004 年に住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）となった。これらの事業をいわゆる、「密集事業」と言われている。

注 5) 2006 年 9 月、本格的に少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を迎えて、国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が制定され、それに基づいた「住生活基本計画」では、公営住宅の自治体による運営管理等、住生活にかかわるすべての主体の連携および協力を目指している。

注 6) 2009 まちづくりステーション・(株)タカハ都市科学研究所ホームページを参照した。

注 7) 参考文献 3) の 254 ページの「表 11.2 住環境整備のための各種事業制度の目的・採択要件」に詳述している。

注 8) 参考文献 5) の 3 ページの上から 2 行目から 4 行目を引用した。以下の表 1.1 は、同じページで「住環境」の類似語を整理したものである。

表 1.1 「住居」関連類似語の概念比較（出典：小林（1985））

用語	英語	概念定義
住戸	dwelling unit	集合住宅の単位を構成する個々の住宅
住宅	housing, dwelling house	ひとつの世帯が独立して家庭生活を営むことができる建築物または完全に区画された建築物の一部
宅地	building lot	建築物の敷地として供される土地
住環境	residential environment	住居を取り巻く諸条件からなる生活環境。自然条件、施設条件、地域社会条件を含む
住居	housing, residence	人の居住する場。住まい。住宅・宅地のほか、住環境を含む総称
居住	dwelling life	住生活。住むという行為。物としての住居と生活する人との相互関係を示す語

注 9) 参考文献 13) の 1 ページの左段の上から 11 行目から 13 行目までを引用・参照した。

注 10) 参考文献 13) の 1 ページの左段の上から 17 行目から 19 行目までを引用した。

注 11) 参考文献 13) の 1 ページの右段の上から 17 行目から 20 行目までを引用した。

注 12) 参考文献 14) を引用した。

注 13) 参考文献 11) の 193 ページの右段の上から 3 行目から 8 行目までを引用した。

注 14) 参考文献 9) の 517 ページの右段の上から 16 行目から 24 行目までを引用した。

第 1 章 既往研究の総括と研究の位置付け

本章では、既往研究の趨勢と総括より研究の着眼点を導き出し、研究の位置付けを行う。

第1章 既往研究の総括と研究の位置付け

目次

1-1. 既往研究の総括	19
1-1-1. 分類フレームの設定	19
1-1-2. 木造密集市街地の「実態」に関する既往研究	20
1-1-3. 木造密集市街地の「整備」に関する既往研究	22
1-1-4. 木造密集市街地の「まちづくり」に関する既往研究	26
1-1-5. 木造密集市街地の「支援」に関する既往研究	28
1-1-6. 既往研究の趨勢	31
1-2. 本研究の着眼点と位置付け	33

第1章 既往研究の総括と研究の位置付け

1-1. 既往研究の総括

木造密集市街地に関わる研究は、1980年代に入り本格的に始め長年広範囲にわたって多く行われており、既往研究の成果も豊富な蓄積があると言える。そして、既往研究の収集は、「密集市街地」をキーワードとして取り上げていないが本研究で木造密集市街地を住居地の再生の視点から取っているため、1997年に日本都市計画学会による「大都市規制市街地の住環境問題～その新たな展開に関する文献リスト」^{注1)}とその収集方法^{注2)}を元に、キーワードを追加し検索・収集を行った。

最後に、木造密集市街地に関する既往研究の趨勢を把握するために、体系的な分類フレームを設定し、今後の研究に示唆を与えるようにする。

1-1-1. 分析フレームの設定

(1) 検索対象

既往研究の検索対象は、以下の通りである。但し、論文⑤について、①～④の論文に掲載されなく、一連の番号で3つ以上の論文を掲載した場合のみを選定した。

- ①日本建築学会論文集
- ②日本建築学会技術報告集
- ③日本都市計画学会論文集
- ④日本都市計画学会一般研究論文集
- ⑤日本建築学会学術講演梗概集

(2) 本研究における分類フレームの設定

上記の方法から収集した木造密集市街地に関する既往研究を大きく、「実態」、「整備」、「まちづくり」、「支援」の4つに大別し、それぞれに対して細分類を行った（表1-1）。

表 1-1. 分類フレームの設定

大分類	細分類
実態	現状 変容 居住(環境)
整備	事業制度 建替え・居住支援 計画・空間 景観・地域特性
まちづくり	協働 プロセス テーマ・学習 全般・地域運営
支援	技術 財源 中間組織

1-1-2. 木造密集市街地の「実態」に関する既往研究

「実態」に関する既往研究は、「現状」、「変容」、「居住」の3つに大別される(表1-2)。

第1に、木造密集市街地の現状の実態に関する研究である。岡村勝司(1977)は、統計データを用いて実態を分析した。詳細には、敷地統計データを用いて、総体的観点から土地利用実態を把握し建物と対応させその実態を把握でき、具体的観点から更地、建蔽地別にストックの実態把握や現行の法規制に対する違反ならびに不適格実態の把握可能など、敷地統計の必要性と有用性を示している。高見沢実(1983)は、東京都区部の低層高密度かつ基盤未整備の市街地の典型としてしられる渋谷区本町を対象に、市街地変容過程(定量的)と土地所有形態(定性的)の変化との関係进行分析し、1984年には、大都市圏における密集市街地の分布状況をマイクロ的視点から分析した研究を行い、詳細には、町丁目を単位とし、市街地の形成・変容過程及び現在の現況を定量的に把握して分析した後、整備論的視点から類型化し典型的3地区を抽出して地区の形成・変容過程を比較検討し、整備課題の歴史性と地域性を考察した。類型化の際に問題指標は、住宅単体の改善(木賃アパート建替、老朽住宅建替、居住水準の向上)、相隣環境の改善(接道条件の改善、建物密集の解消)、年齢構成・世帯変化への対応(世帯の安定、極端な年齢構成の偏りが無い)を使用している。また、真境名達哉ら(1999)は、狭小な外部空間の利用実態を把握し、規模や形態など外部空間の物理的特性との関連进行分析し、特に外部空間に対する利用者の様々な動きかけが反映した物理的環境に焦点をあて、その構築プロセスと構築物を観察し、狭さの特性を考察した。

第2に、木造密集市街地の変容に関する研究である。佐藤滋ら（1981）は、10大市街地を対象にマイクロな視点を持ち、市街地全体を市街地の規模と人口密度から、変容過程を分析している。高見沢邦郎ら（1987）は、以前に不良住宅地区として指定された地区を対象に、今日までの変容実態を分析し、改良事業の進行有無により変容の類型を行い、東京区部の住宅改良事業の分布や位置を示す一方。また、市岡佳子ら（1989）は、密集住宅市街地を「都市基盤が未整備な地区もしくは狭小宅地住宅が集中している地区」と定義し、密集住宅市街地が近代における都市化（市街化）の過程でどのように形成されたのかと形成要因を分析した。また、松本暢子（2002年）には、建替え動機の実態から建替え条件を整理することで、更新実態を分析した。

第3に、木造密集市街地における居住実態に関する研究である。佐藤滋（1980）は、密度と空地条件により、密度に適した建築形態と敷地計画を誘導するための居住環境整備基準の設定方法を検討し、その運用方法を提示している。詳細には、環境の評価、規制、計画という論のため

表1-2. 木造密集市街地の「実態」に関する既往研究

番号	著者	タイトル	発行・掲載誌	NO.・分冊・ページ	発行年月	細分類		
						現状	変容	住居
1	岡村勝司	居住環境整備に必要な統計資料に関する基礎的考察(敷地統計について)	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第12号、 pp. 7-12	1977年11月	○		
2	佐藤 滋	密度と空地条件による居住環境整備基準の設定方法に関する研究(その1)	日本建築学会 論文報告集	第288号、 pp. 167-177	1980年2月			○
3	佐藤 滋	密度と空地条件による居住環境整備基準の設定方法に関する研究(その2)	日本建築学会 論文報告集	第297号、 pp. 119-129	1980年11月			○
4	佐藤 滋、戸沼 幸市	密度を尺度とした市街地の変容過程に関する研究(その1)人口集中地区の変動過程の分析	日本建築学会 論文報告集	第302号、 pp. 95-106	1981年4月		○	
5	高見沢実	既成市街地の形成・変容過程と土地所有形態変化に関する一考察	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第18号、 pp. 367-372	1983年11月	○	○	
6	高見沢実	居住環境整備を指向した東京区部低層高密度市街地の類型化	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第19号、 pp. 103-108	1984年11月	○		
7	高見沢邦郎、洪正徳	東京区部における住宅地区改良事業候補地区の変容実態について	日本建築学会 計画系論文報告集	第377号、 pp. 58-67	1987年7月		○	
8	松本暢子	木賃アパート密集地域における高齢者の宅地・住宅の所有と居住実態について 既成市街地の高齢者居住に関する研究(3)	日本建築学会 計画系論文報告集	第377号、 pp. 36-44	1987年7月			○
9	市岡佳子、佐藤圭二	密集住宅市街地の形成過程に関する研究～名古屋市耕地整理事業地区のケース・スタディ	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第24号、 pp. 205-210	1989年11月		○	
10	松本暢子	東京下町の住宅密集地域における建築更新活動と家族の居住継承に関する研究 - 墨田区東向島地域における最近10年間の建築更新と高齢者を含む家族の居住状況変化	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第29号、 pp. 445-450	1994年11月			○
11	安藤元夫、幸田稔、坂本滋之	木造密集市街地の細街路、狭小宅地における住宅再建の困難性に関する研究 - 阪神大震災・白地地域の西須磨地区におけるケース・スタディ	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第32号、 pp. 751-756	1997年11月			○
12	岩間真二、小泉秀樹、大方潤一郎	密集市街地における道路拡幅整備に伴う容積率及び延床面積の増加に関する検討 - 板橋区仲宿地区及び世田谷区太子堂地区を対象として	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第33号、 pp. 781-786	1998年11月			○
13	真境名達哉、服部岑生	密集市街地における外部空間の狭さの実態とその特性についての考察	日本建築学会 計画系論文報告集	第526号、 pp. 123-129	1999年12月	○		
14	松本暢子	豊島区東池袋地区にみる木造住宅密集市街地の住環境整備に関する考察	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第37号、 pp. 583-588	2002年11月		○	
15	真野洋介、武田友佑、小林愛佳、佐藤滋	墨田区一寺言問地区における市街地更新、住宅供給実態と地域内の住み替えの関係性 - 木造密集市街地における住環境整備手法と居住支援プログラムの連携に向けての基礎的研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第38-3号、 pp. 37-42	2003年11月			○

に、道具となる密度指標を整理し、その指標の意味を、物的環境と住民の環境に対する評価の相関分析から正確に把握した後、規制、誘導の尺度として、密度指標による環境整備基準の設定方法の検討と運用方法を提案している。松本暢子（1987）は、豊島区東池袋5丁目を対象に地域の特徴的な居住パターンに見られる「家族扶養」、「自立した日常生活」の条件から「土地・住宅」や「仕事」を持ちえない高齢者の住居問題を検討し、1994年には、墨田区東向島地域を対象に建築更新活動と家族の居住継承を分析した。また、安藤元夫ら（1997）は、基盤未整備の典型である、接道・未接道の別による住宅再建の実態を比較した後、未接道エリアにおける住宅再建の困難性と整備課題を分析し、岩間真二ら（1998）は、現在「2項道路」で6mの道路確保が位置づけられている路線を対象に、道路拡幅整備に伴う沿道の容積率と延床面積の増減状況を路線及び個別敷地単位で分析した。

1-1-3. 木造密集市街地の「整備」に関する既往研究

木造密集市街地の「整備」に関する既往研究は、「事業制度」、「建替え・居住支援」、「計画・空間」、「景観・地域特性」の4つに大別される（表1-3、表1-4）。

(1) 「事業制度」に関する既往研究

「事業制度」に関する既往研究は、大きく「単一事業」、「複数事業」、「規制・誘導制度」の3つに大別した。

第1に、「単一事業」に関する研究である。高見沢邦郎（1991）は、改善型地区整備事業の計画と実施過程を分析し、佐藤圭二ら（1993、1995）はコミュニティ住環境事業の運営実態を分析、即ち、地区特性、住宅改善の計画と事業の進捗状況の分析、特に事業目標と事業主担による事業地区を類型化している。山崎明子ら（1997）は、東京区部の各自治体で細街路整備の関連諸施策を把握し、細街路整備の現状を分析し、今西一男（1998）は密集既成市街地再整備を目的とした小規模区画整理の適用を検討した。安藤元夫ら（2000）は復興後、生活街路拡幅を伴う密集事業について、事業計画と事業内容の把握、密集事業の効果と役割、各自治体での特徴、土地区画整理事業との比較検討を行い、有竹久留美ら（2002）は、東京都区部の不良住宅地区において改良事業による住環境整備の目的、配置計画のルールと決定背景、計画結果と現在の問題を分析し、金冨錫ら（2007）は、住民・行政の協働によるまちづくりを支援する横浜市のいえ・みち・まち改善事業について、運用実態を把握した。

第2に、「複数事業」に関する既往研究である。佐藤圭二ら（1999）が土地区画整備事業と密

集住宅市街地整備促進事業の特徴と相互寄与関係の把握、合併施行による効果と問題点の分析を行い、沈振江ら（2000）はコミュニティ住環境整備事業と土地空間整理事業の合併施行による街の特性から宅地用途がいかにかに形成されたかを分析した。また、千葉桂司ら（2001）は密集事業地区の中で連鎖型面整備を行った事例を対象に、事業展開から要因と効果を分析し連鎖構造を解明

表1-3. 木造密集市街地の「整備」に関する既往研究（1/2）

番号	著者	タイトル	発行・掲載誌	NO.・分冊・ページ	発行年月	細分類			
						事業制度	建替え・居住支援	計画・空間	景観・地域特性
1	高見沢邦郎、竹内陸男	住宅系既成市街地における「共同建替え」の検討	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第17号、 pp. 277-282	1982年11月		○		
2	吉川仁、村上美奈子、村上處直	杉並区旧蚕糸試験場跡地周辺地区不燃化まちづくりに関する研究-その1地区の整備計画立案過程に関する考察	日本都市計画学会 学術研究論文集	第18号、 pp. 79-84	1983年11月			○	
3	高見沢邦郎	既成市街地を対象とする誘導手法の地区的・総合的運営事例の分析と評価	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第25号、 pp. 187-192	1990年11月	○ (誘導)			
4	張俊鎬	改善型まちづくりによる地区環境整備計画論 - 庄内南北地区まちづくりの中間評価	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第25号、 pp. 139-144	1990年11月			○	
5	高見沢邦郎	東京区部における改善型地区整備事業の計画と実施過程に関する考察	日本建築学会 計画系論文報告集	第426号、 pp. 91-100	1991年8月	○ (単一)			
6	野澤康	建替更新動向の分析と街区型建替手法の検討 - 東京都中野区平和の森公園周辺地区を対象として	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第26号、 pp. 631-636	1991年11月		○		
7	本光章一、中村攻	修復型まちづくりにおける公的空間拡大過程に関する研究 - 東京都世田谷区太子堂地区をケーススタディとして	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第26号、 pp. 625-630	1991年11月			○	
8	佐藤圭二、松山明天野ゆか、脇慎一	事業目標と事業手段からみた事業地区の類型化によるコミュニティ住環境整備事業の運営実態の考察	日本建築学会 計画系論文報告集	第450号、 pp. 93-102	1993年8月	○ (単一)			
9	佐藤圭二、松山明天野ゆか	コミュニティ住環境整備事業における住宅・住環境改善の事業方式と事業の進捗状況に関する研究	日本建築学会 計画系論文報告集	第468号、 pp. 151-159	1995年2月	○ (単一)			
10	山崎明子、中林一樹	東京区部における細街路整備に関わる諸施策の現状と課題	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第32号、 pp. 463-468	1997年11月	○ (単一)			
11	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区京島2,3丁目地区での事例	日本建築学会 計画系論文集	第501号、 pp. 191-198	1997年11月		○		
12	今西一男	密集既成市街地再整備を目的とした小規模区画整理に関する研究 - 和歌山県田辺市の商業系土地利用を主とした地区における事例研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第33号、 pp. 151-156	1998年11月	○ (単一)			
13	佐藤圭二、松山明	土地区画整理事業と密集住宅市街地整備促進事業の合併施行の効果と問題点 - 名古屋市中曾根北地区のケース・スタディ	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第34号、 pp. 619-624	1999年11月	○ (複数)			
14	沈振江・石丸紀興	広島市段原地区における土地区画整理事業後の街区画地の幾何的特性からみた宅地用途の形成 - コミュニティ住環境整備事業との合併施行による土地区画整理事業の事例的考察	日本建築学会 計画系論文集	第536号、 pp. 191-198	2000年10月	○ (複数)			
15	安藤元夫、幸田稔、佐藤圭二、松山明	細街路整備型震災復興密集事業の実態と評価に関する研究 - 宝塚市、伊丹市、淡路・一宮町、東浦町における事業地区と計画の特徴	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第35号、 pp. 985-990	2000年11月	○ (単一)			
16	久保勝裕、佐藤滋、小野智広	事業実績からみた密集住宅市街地における空間改善プログラムに関する研究	日本建築学会 計画系論文集	第544号、 pp. 193-200	2001年6月			○	

※事業制度で括弧内の略字は、(単一) 単一事業、(複数) 複数事業、(誘導) 規制・誘導制度、を示す。

表1-4. 木造密集市街地の「整備」に関する既往研究 (2/2)

番号	著者	タイトル	発行・掲載誌	NO.・分冊・ページ	発行年月	細分類			
						事業制度	建替え・居住支援	計画・空間	景観・地域特性
17	千葉桂司、土井幸平	密集住宅市街地整備促進事業にみる連鎖型面整備事業の連鎖構造に関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第36号、 pp. 517-522	2001年11月	○ (複数)			
18	佐藤圭二、土岐麻梨子、松山明、安藤元夫、幸田稔	密集住宅市街地整備促進事業制度による住環境整備事業の計画における道路と街区の構成に関する研究	日本建築学会 計画系論文集	第553号、 pp. 193-199	2002年3月			○	
19	有竹久留美、真野洋介、佐藤滋	東京都区部での住宅地区改良事業による住環境整備手法の展開と経年変化による事業地区への影響に関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第37号、 pp. 571-576	2002年11月	○ (単一)			
20	小林由佳、高見沢邦郎、饗庭伸	密集市街地における建替え動向と協調建替え概念の検討—墨田区京島地区での考察を中心に	日本都市計画学会 一般研究論文集	第38-1号、 pp. 13-24	2003年4月		○		
21	真野洋介、佐藤滋也	「木造密集市街地における住環境整備手法と居住支援プログラムの連携 - その1: 墨田区東向島地区における1980年以降の市街地更新と住宅供給の実態 - その2: 木造密集市街地における住み替えが市街地更新に果たす役割 - その3: 密集住宅市街地における地域内の住み替えに着目した市街地更新手法の提示	日本建築学会 学術講演便覧集 F-1	pp. 1063-1068	2003年7月		○		
22	金冨錫、高見沢実	密集市街地整備のための連担建築物設計制度の運用に関する研究—京都市、神戸市、荒川区の地域別特性を中心にして	日本都市計画学会 一般研究論文	第40-1号、 pp. 91-96	2005年4月	○ (誘導)			
23	川崎興太	路地保全を前提とした木造密集市街地における居住環境整備方策に関する研究—東京都中央区月島地区における3項道路型地区計画の初動的な実績と効果	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第41-3号、 pp. 1013-1018	2006年11月	○ (誘導)			
24	曹弼奎、澤木昌典、鳴海邦碩	韓国釜山市の斜面密集市街地の住居環境改善事業地区における共用空間の特性とその役割に関する研究	日本建築学会 計画系論文集	第614号 pp. 175-182	2007年4月			○	
25	金冨錫、高見沢実	持続的・段階的整備を可能とするための密集市街地整備制度に関する研究—横浜市「いえ・みち・まち改善事業」を対象として	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第42-3号、 pp. 661-666	2007年11月	○ (単一)			
26	菊山幸輝、大山勲	歴史の重層した密集市街地における細街路景観の特徴の抽出—山梨県市川三郷町市川地区中央部を対象として	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第42-3号、 pp. 85-90	2007年11月				○
27	曹弼奎、澤木昌典、鳴海邦碩	斜面密集市街地における個別建て替えによる空地の変化に関する研究—韓国釜山市の住居環境改善事業の現地改良方式地区を事例として	日本建築学会 計画系論文集	第623号、 pp. 145-151	2008年1月			○	
2	田中友章、入江正之	密集市街地における連担建築物設計制度の活用に関する研究—川崎市・幸町3丁目における複数敷地区画の協調的整備に関するケース・スタディ	日本建築学会 計画系論文集	第633号、 pp. 2425-2432	2008年11月	○ (誘導)			
29	勝又済	規制誘導手法を活用した密集市街地の建て替え促進方策に関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第44-3号、 pp. 625-630	2009年11月	○ (誘導)			
30	鶴谷一貴、赤崎弘平	密集市街地における路地を活かしたまちづくりの導入に関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文	第45-3号、 pp. 1-6	2010年11月				○
31	原田陽子	大阪市空堀地区における路地単位特性と接道不良長屋所有者の居住改善実態—木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に関する研究	日本建築学会 計画系論文集	第669号、 pp. 2117-2126	2011年11月				○
32	川上光彦、山下泰士、黒井秀信、西野達也	歴史的密集市街地における町並み保全を考慮した居住環境整備計画に関する研究—金沢市における事例研究	日本建築学会 計画系論文集	第673号、 pp. 573-582	2012年3月				○

※事業制度で括弧内の略字は、(単一) 単一事業、(複数) 複数事業、(誘導) 規制・誘導制度、を示す。

した。

第3に、「誘導手法」に関する既往研究である。高見沢邦郎（1990）が既成市街地において誘導型手法の可能性を模索するための誘導手法の地区的・総合的運営実例を分析し、金冨錫ら（2005）と田中友章ら（2008）は、連担建築物設計制度を対象に、運営実態の分析とシミュレーションによる制度の活用を検討した。また、川崎興太ら（2006）は3項道路型地区計画の初期実績と効果を考察し、勝又済（2009）は密集市街地の建て替え促進に効果が期待される街並み誘導型地区計画、建蔽率特例許可、3項道路、連担建築物設計制度、43条ただし書許可を取り上げ、その活用と効果の分析を行った。

(2) 「建替え・居住支援」関連の既往研究

「建替え・居住支援」に関する既往研究では、住宅系既成市街地において共同建替を検討した研究（高見沢邦郎ら（1982））、建替えの更新動向の分析により建替えを誘導、促進するための手法を検討する研究（野澤康（1991））、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（野嶋慎二（1997））、建替え動向を把握した後、協調建替えの概念からその活用を検討する研究（小林由佳（2003））がある。また、住環境整備手法と連携した居住支援プログラムを模索するための一連の研究（真野洋介ら（2003））がある。

(3) 「計画・空間」関連の既往研究

「計画・空間」に関する既往研究では、整備計画立案の過程に関する研究（吉川仁ら（1983））、計画の変遷に沿った構想と実現の比較による地区環境整備計画の分析（張俊鎬（1990））と密集住宅市街地整備促進事業制度による住環境整備事業の計画における道路と街区の構成を分析した研究（佐藤圭二ら（2002））があり、修復型まちづくりにおける公的な空間の拡大過程を分析した研究（本光章一ら（1991））、事業実績からみた密集住宅市街地における空間改善プログラムの研究（久保勝裕ら（2001））、斜面密集市街地の住居環境改善事業における共空間の特性と役割、個別建替による空地の変化等を分析した研究（曹弼奎ら（2007、2008））がある。

(4) 「景観・地域特性」関連の既往研究

「景観・地域特性」に関する既往研究では、地方小都市の細街路に注目し、歴史的文脈から検討して研究（菊山幸輝ら（2007））、路地を活かした、制度や整備手法の分析の研究（鶴谷一貴（2010））と住環境の保全的更新の研究（原田陽子（2011））、歴史的密集市街地における町並み保全を配慮した住環境整備計画を模索する研究（川上光彦ら（2012））等がある。

1-1-4. 木造密集市街地の「まちづくり」に関する既往研究

木造密集市街地の「まちづくり」に関する既往研究は、「協働」、「プロセス」、「テーマ・学習」、「全般・地域運営」の4つに大別される（表1-5）。

第1に、「協働」に関する研究である。大東真悟ら（2003）が行政主導型の整備及び住民主体型の整備において、行政・住民間及び住民相互間での協働の取り組みに関わる理論構築と事例による整備推進に寄与する仕組みを分析した。また、中伏香織ら（2004）が、日本の密集市街地固有のまちづくりパートナーシップの形成システムと組織の運営方法を考察するために、密集市街地における地域運営のアリーナ組織の発生経緯、市民活動組織、個人、行政セクターとの連関、その中で各主体が資源のやり取りを繰り返しながら展開していくプロセスの3つを分析した。

第2に、「プロセス」に関する研究である。計画の作成プロセスとして、中村昌広（1986）と吉川仁（1988）が挙げられる。前者は過程行政発意による改善型まちづくりにおける計画の形成プロセスと住民参加の状況に着目し、適切な計画案の内容、表現、役割、及び望ましい住民参加のあり方を論じた一方、後者はまちづくり計画提案・防災診断地図づくりの実践のプロセスを明らかにし、住民参加の手法としての参加者の共同作業の有効性を考察した。また、早田幸ら（1993）は、地区独自で設定した住民共通のまちづくりの目標（目標イメージ）が如何に生成されるのかについて、それを有する全国の住環境整備事業を分析し、小島孜（1999）は住民主体のまちづくりにおいて合意形成プロセスを普遍化することで、事業システムの再検討を促し、さらに設計・計画の方法論的見直しを図っている。

第3に、「テーマ・学習」に関する研究である。坂倉杏介ら（2003）の一連の研究により、墨田区京島地区におけるアーティストと住民の総合交流を中心としたアートプロジェクトの実践と評価が行われた。また、饗庭伸ら（2004）が1995年の阪神・淡路大震災以降、事前に復興まちづくりのプロセスのケーススタディを行ってきた様々な取り組みや施策の中で、復興模擬訓練の手法について報告し、復興模擬訓練を、「復興マニュアルに沿った地区レベルの復興まちづくりのプロセスを、地域住民が自治体と模擬的に体験することで経験や知識を習得し、震災発生時のスムーズなプロセス構築を目指しているもの」と定義した。齋藤博ら（2010）は、「創発」の概念を、近年、散見されつつあるまちづくりの地域運営の第3世代、特にモクミツまちづくりを特徴つける考え方であり、まちづくりのプロセスのデザインを行う上での理論的な枠組みとしての重要性が増やしていると言い、拠点形成を中心とした「創発」的まちづくりにおけるプロセスデザインを分析している。また、原科幸彦ら（1988）は、住民が自発的にまちづくりに結び付く行動をするための支援手法として、まちづくり学習を取り上げ、まちづくり学習の必要性を明ら

表1-5. 木造密集市街地の「まちづくり」に関する既往研究

番号	著者	タイトル	発行・掲載誌	NO.・分冊・ページ	発行年月	細分類			
						協働	プロセス	学習・テーマ	全般・地域運営
1	中村昌広	東京都区部における行政発意による改善型まちづくりの計画形成過程－計画案の変遷と住民参加	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第21号、 pp.313-318	1986年11月		○		
2	原科幸彦・広木雅史 小野宏哉	修復型まちづくり推進のための学習の場のあり方に関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第23号、 pp.157-162	1988年11月			○	
3	田島哲・高見沢実	「改善型」まちづくりと「改造型」まちづくりの比較検討	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第26号、 pp.169-174	1991年11月			○	
4	早田幸・佐藤滋	目標イメージの生成に着目した住環境整備事業の推進過程に関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第28号、 pp.775-780	1993年11月		○		
5	吉川仁	参加者の共同作業による防災診断地図とまちづくり計画作成の実践に関する報告	日本都市計画学会 一般研究論文集	第214号、 pp.62-68	1998年8月		○		
6	小島孜	創造的合意形成に向けての方法論的考察：芦屋西部地区復興まちづくりの中間総括	日本建築学会計画系論文集	第524号、 pp.327-332	1999年10月		○		
7	真野洋介・佐藤滋他	東京の木造密集市街地におけるまちづくりの展開 - その1：東京の木造密集市街地のまちづくりの課題の整理から見る今後の展望 - その2：東京の木造密集市街地における小規模事業の連鎖的整備 - その3：東京の木造密集市街地における共同建て替えを軸とした街区更新 - その4：事業と地域運営の一体化を目指した地域マネジメントの研究 - その5：東京の木造密集市街地の空間整備的取り組みにみる今後の展望 - その6：東京の木造密集市街地における支援システムを軸としたまちづくりの枠組みの提案 - その7：空間シミュレーションの実践による街区更新像とガイドラインの導出 - その8：東京の木造密集市街地整備支援を目的とした情報データベース開発に関する研究	日本建築学会 学術講演梗概集 F-1	pp.807-814 pp.523-528 pp.1179-1180	2002年6月 2003年7月 2004年7月				○
8	坂倉杏介・菅野彩子 高美玲・三宅理一 藤田朗	木造密集市街地におけるアートプロジェクトの実践と評価 - その1：墨田区京島におけるアーティストと住民の相互交流を中心に - その2：京島と渋谷における小規模ワークショップの広報手法に関する比較事例 - その3：非プログラムの手法による共有空間の生成	日本建築学会 学術講演梗概集 F-1	pp.427-432	2003年7月			○	
9	大東真悟・村田大樹・村橋正武	既成市街地整備を推進する協働の仕組みに関する考察－木造密集市街地をケースとして	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第38-3号、 pp.247-252	2003年11月	○			
10	中伏香織・真野洋介 佐藤滋	密集市街地における地域運営のアーナ形成と展開プロセスに関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第39-3号、 pp.325-330	2004年11月				○
11	饗庭伸・市古太郎 吉川仁・中林一樹 村上大和・高見沢邦郎	震災復興まちづくり模擬訓練手法の開発	日本建築学会 技術報告集	第20号、 pp.377-382	2004年12月			○	
12	市古太郎・饗庭伸 佐藤隆雄・中林一樹	事前復興対策としての都市復興図上訓練の現状と考察-8回目を迎えた東京区市行政職員向け都市復興図上訓練から	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第41-3号、 pp.701-706	2006年11月			○	
13	川端寛文	地域コミュニティを対象にした防災まちづくりマネジメントシステムの開発に関する研究	日本建築学会 計画系論文集	第631号、 pp.1899-1906	2008年9月				○
14	齋藤博・佐藤滋他	多様な地域の担い手の「創発」によるモクミツまちづくりの新しい展開 - その1：「創発」的まちづくりの理論と新宿区赤城下町周辺地区における戦略 - その2：「創発」的まちづくりの活動プロセス：新宿区赤城下町周辺地区を対象として - その3：拠点形成を中心とした「創発」的まちづくりにおけるプロセスデザインに関する研究	日本建築学会 学術講演梗概集 F-1	pp.197-202	2010年7月			○	

かにすると共に、効果的な学習の場の設定を提示した。市古太郎ら（2006）は、東京都が区市町職員を対象に実施している都市復興図上訓練について、現行の訓練テーマと方法を整理し、都市復興に対する職員のキャンパシティと訓練の主観的評価を分析した上で、都市復興図上訓練のテーマ設定のあり方や手法上の改善点を論じている。

第4に、まちづくりの「全般・地域運営」に関する研究である。田島哲ら（1991）、真野洋介ら（2002、2003、2004）、川端寛文（2008）等が挙げられる。田島哲ら（1991）は改善型まちづくりと改造型まちづくりを比較検討し、真野洋介らは「東京の木造密集市街地におけるまちづくりの展開」というタイトルで、一連の研究を行った。詳細には、東京の木造密集市街地において、①住民参加の運動としてのまちづくりの課題の整理と今後展望、②地区ビジョンを向けた小規模事業の連鎖的整備、③共同建替による街区更新と合意形成プロセス、④事業と地域運営の一体化による地域マネジメント、⑤事業展開パターンと空間整備の取り組み、⑥地域マネジメントにつながるための地域の将来像・空間像デザインシステムとパートナーシップの支援システムと、それを軸としたまちづくりの枠組み、⑦空間シミュレーションによる街区更新像とガイドライン、⑧東京の木造密集市街地整備支援を目的とした情報データベースの開発、等の研究を行った。川端寛文（2008）は、地域組織が震災軽減を自らの課題として捉えて耐震診断や耐震改修の増加に取り組むために地域コミュニティを対象とした防災まちづくりのマネジメントシステムを提案した。

1-1-5. 木造密集市街地の「支援」に関する既往研究

木造密集市街地の「支援」に関する既往研究は、大きく「技術」、「財源」、「中間組織」の3つに大別される（表1-6）。

第1に、「技術」に関する研究は、分析ツールとしての技術とまちづくりを支援する技術に分かれ、前者は村上正浩ら（2001）、齋藤正俊ら（2006）、高木悠里ら（2011）があり、後者は大貝彰ら（2006）、関口信行ら（2005）、内田奈芳美ら（2007、2008）、阿部俊彦ら（2011、2012）の一連の研究が挙げられる。村上正浩ら（2001）は、都市計画的立場から地震火災の被害軽減を図るという観点に立ち、防災まちづくりでの計画策定作業を総合的に支援する、GISを活用した計画支援システムの開発を試みた。齋藤正俊ら（2006）は、密集市街地の火災延焼リスク算定のための簡易的な手法の開発ということで、修復型まちづくりの事業評価に適した評価手法を構築することを試し、高木悠里ら（2011）はSpace Syntaxを用いて密集市街地の街路パターンの分析から路地を活かした整備手法を分析した。大貝彰ら（2006）は、防災まちづくりのワークショッ

プにおいて、集団での意思決定手法として実績のあるAHP（Analytic Hierarchy Process:階層分析法）を導入して支援システムを構築し、関口信行ら（2005）は、もっとまちづくりの現場活用に向けた研究として、市民の合意形成を円滑に進めるための支援システムに関する開発・提案を行った。また、内田奈芳美ら（2007、2008）は各地で繰り返し行われているまちづくりワークショップ等の蓄積による支援するシステムの開発を提案し、阿部俊彦ら（2011、2012）は、木造密集市街地の整備のためのデザインシステムに関する一連の研究を行った。

第2に、「財源」支援関連の既往研究として、世田谷まちづくりファンドを事例とした研究と区・市等の複数の自治体を対象とした研究が挙げられる。前者として、児玉善郎（1993）は、住民主体のまちづくりに対して日本で初めて導入した世田谷まちづくりファンド（1992年設立）を対象とし、設立初期に設立経緯、ファンドによる助成活動と今後課題を分析し、荒俣桂子ら（2002）は世田谷まちづくりファンド設立後10年間の実績を振り返りながら、市民まちづくり活動の初動期を適切に支援することが市民まちづくり活動を活性化するために大きな役割を果たすと考え、既存の初動期支援制度を考察した。一方、後者は、自治体のまちづくり助成制度を対象とし概観している。薬袋奈美子ら（1995）は全国における街づくり支援の行政施策（まちづくり助成制度、対象、まちづくり活動支援）、専門家のまちづくりへの関わり（専門家の種類、コンサルタントの派遣時期、まちづくり助成における専門家の関わり、住民による専門家の選定権）、強制による支援の仕組みを分析し、内田奈芳美ら（2006）は、今後地域まちづくりや行政の担い手がさらに多様化し、協働型社会の中で自治体による提案型助成制度がさらに重要な役割を果たすと考え、市及び区による提案型助成制度の発展経緯、背景、その課題を解明し、課題の指標から提案型助成制度の現状実態を解明・評価した上で、地域協働型社会に向けた提案型助成制度の発展のための課題を示した。

第3に、「中間組織」支援関連の既往研究は、まちづくりセンターの研究とまちづくり公社の研究等がある。卯月盛夫（1995）は、世田谷まちづくりセンターの支援活動を事例に、支援内容、役割、具体的活動と成果を示している。前述した世田谷区では世田谷まちづくりファンドによる財政的支援であれば、中間組織である世田谷まちづくりセンターによるまちづくりの技術的支援であると言える。また、後藤善太郎（1998）は、協働のまちづくりの担い手として住民・行政・企業の各主体から独立した中間領域の組織としてまちづくり公社を取り上げ、東京都区内の公社の運営実態を分析し、田川絢子ら（2006）は、2006年により中野区住区協議会を自治体に位置づけられた「地域自治組織」の仕組みの一部ではなく、地域内の一任意団体という位置付けになったことから、地域内連携による活動実態を解明している。

その他に、密集市街地の関連研究では見当たらないが、まちづくりと関わる「情報」支援とし

表 1-6. 木造密集市街地の「支援」に関する既往研究

番号	著者	タイトル	発行・掲載誌	NO.・分冊・ページ	発行年月	細分類		
						技術	財源	中間組織
1	児玉善郎	住民主体のまちづくりに対する支援システムの研究 - 世田谷まちづくりファンドのケース・スタディを通して	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第 28 号、 pp. 49-54	1993 年 11 月		○	
2	卯月盛夫	住民の主体的なまちづくり活動を支援する「まちづくりセンター」に関する考察：世田谷まちづくりセンターを事例として	日本建築学会 計画系論文集	第 470 号、 pp. 161-172	1995 年 4 月			○
3	葉袋奈美子・高見沢邦郎・早田幸	住民主体のまちづくりへの自治体及び外郭団体による支援の現状と課題	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第 30 号、 pp. 331-336	1995 年 11 月		○	
4	後藤善太郎	都区内まちづくり公社の実態に関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第 33 号、 pp. 559-564	1998 年 11 月			○
5	村上正浩・鶴心治 多賀直恒	GIS を用いた木造密集市街地の防災まちづくり計画支援システムの開発	日本建築学会 計画系論文集	第 547 号、 pp. 185-192	2001 年 9 月	○		
6	荒俣桂子・西村幸夫 北沢猛	市民まちづくり活動における初動期支援制度の役割に関する研究 - 「世田谷まちづくりファンド」を事例として	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第 37 号、 pp. 445-450	2002 年 11 月		○	
7	饗庭伸・佐藤滋・長谷川政敏・有地裕之	まちづくり情報帳の開発とその市民評価	日本建築学会 技術報告集	第 16 号、 pp. 293-298	2002 年 12 月	○ (情報)		
8	関口信行・後藤春彦 佐々木大輔・松本陽 志村秀明・真野洋介 三宅 諭	まちづくりシミュレーションによる市民合意形成システムの開発に関する研究 (その 1~3) - その 1: ワークショップにおける市民合意形成支援システムの提案 - その 2: 模型パッケージにおけるボリューム、壁面ファサード、模型構造について - その 3: WEB システムを利用したまちづくりへの可能性	日本建築学会 学術講演梗概集 F-1	pp. 1273 - 1278	2005 年 7 月		○	
9	齋藤正俊・熊谷良雄 糸井川栄一	簡易的火灾延焼リスク算定のための基本モデルの構築と市街地集計データを用いたリスク概算の試み - 木造密集市街地における火灾延焼リスクの簡易的評価手法に関する研究 (その 1)	日本建築学会 計画系論文集	第 604 号、 pp. 115-122	2006 年 6 月		○	
10	内田奈芳美・佐藤滋	地域協働型社会に向けた市・区による提案公募型まちづくり助成制度の発展経緯とその現状評価	日本建築学会 計画系論文集	第 660 号、 pp. 115-122	2006 年 8 月		○	
11	大貝彰・郷内吉瑞	防災まちづくりワークショップのための防災対策立案支援システムの試験の開発	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第 41 - 3 号、 pp. 283-288	2006 年 11 月		○	
12	田川絢子・内田奈芳美・佐藤滋	「地域づくりの場」としての中野区住区協議会の実態に関する研究	日本都市計画学会 学術研究発表会論文	第 41 - 3 号、 pp. 337-342	2006 年 11 月			○
13	内田奈芳美・佐藤滋 他	地域協働まちづくり支援のためのデータベースの研究 - その 1: オークランド市、サンノゼ市における活用事例から - その 2: 長期的まちづくりにおけるまちづくりデータベースのモデル: 中野区西武新宿線沿線を事例として - その 3: まちづくり文脈とアイデアを結ぶデータベース作成に向けて - その 4: 住民「総意」を蓄積・確認するための情報ポータルの可能性 - その 5: まちづくり計画支援のための GIS データベースシステムの構築	日本建築学会 学術講演梗概集 F-1	pp. 839 - 844 pp. 919 - 922	2007 年 7 月 2008 年 7 月		○	
14	阿部俊彦・佐藤滋他	木造密集市街地の整備のためのデザインシステム - その 1: 木造密集市街地まちづくりにおける事前復興デザインシステム - その 2: 京島・太子堂地区における整備シナリオの評価と計画指標 - その 3: 中野区上高田 2・3 丁目における街区改善手法の実践 - その 4: GIS を用いたシミュレーションによるまちづくり計画の策定手法	日本建築学会 学術講演梗概集 F-1	pp. 1119 - 1124 pp. 223 - 224	2011 年 7 月 2012 年 9 月		○	
15	高木悠里・嘉名光市 佐久間康富	Space Syntax を用いた街路パターン分析による路地を活かした密集市街地整備手法に関する研究 - 大阪市密集住宅市街地「優先地区」を対象として	日本都市計画学会 学術研究発表会論文集	第 46 - 3 号、 pp. 511-516	2011 年 11 月		○	
16	饗庭伸・真鍋陸太郎・白石祐也・川原晋・杉崎和久・平田徳恵	地域情報を共有するまちづくりフラッグの開発	日本建築学会 技術報告集	第 40 号、 pp. 1083-1088	2012 年 12 月		○ (情報)	

て、まちづくりの情報帳の開発（饗庭伸ら（2002））やまちづくりフラッグの開発（饗庭伸（2012））の研究等がある。

1-1-6. 既往研究の趨勢

以上で、木造密集市街地に関わる既往研究を「実態」、「整備」、「まちづくり」、「支援」に大別し、考察を行った。それを基に、既往研究のキーワードを細分類すると、表1-7のようである。

建築・都市分野で、木造密集市街地に関する既往研究の趨勢を表1-8に示す。

大分類から既往研究の趨勢をみると、「実態」→「整備」→「まちづくり」→「支援」の順に移動していくことが見えてくる。これは市街地を改善していくプロセスと同様で、木造密集市街地の実態が知り、それに応じた多様な整備方法を探るとともに、地域に密着し地域住民等の協働による整備やまちづくりを進め、その際に要求される技術、財源、人材、情報等の支援に関する研究が行われていると考える。

また、経年から既往研究の趨勢をみると、木造密集市街地関連の研究の始まる1980年代には「実態」に関わる研究が多かったが、1990年から事業制度、特に単一事業を対象とした木造密集市街地の「整備」に関わる研究が活発に行われると共に、木造密集市街地での「まちづくり」に関する研究が行いはじめた。2000年代に入り、「整備」に関わる研究は複数事業の合併施行等の研究から、建替えを促進するための規制・誘導制度の研究に移動する一方で、「まちづくり」に関する研究では多様なテーマのまちづくりの研究、地域全体の総合的観点から地域運営・マネジメントの研究が展開された。また、まちづくりを支える「支援」関連の研究が多く行われ、特にGISと防災延焼シミュレーション等の分析ツール、まちづくりデータベース等、技術的支援の活用と検証の研究が多く行われている。

表 1-7. 分類フレームにみる既往研究のキーワード

大分類	細分類		キーワード
実態	現状		土地、建物、市街地の類型化、
	変容		大市街地、市街地、土地所有形態
	居住		居住環境、高齢者居住、住宅供給、住み替え
整備	事業制度	単一事業	コミュニティ住環境事業、密集事業、小規模区画整理、細街路整備、改良事業、いえ・みち・まち改善事業
		複数事業	合併施行、連鎖構造
		規制・誘導制度	地区的・総合的運営、連担建築物設計制度、3項道路、街並み誘導型地区計画、建蔽率特例許可、43条ただし書許可
	建替え・居住支援		街区型建替手法、協調建替え、居住支援プログラム
	計画・空間		事業計画、計画論、修復・改善、空間改善プログラム、共空間
	景観・地域特性		町並み保全、細街路景観、路地
	まちづくり	協働	
プロセス		目標イメージの生成、計画作成、合意形成	
テーマ・学習		防災、事前復興、創発、事前復興訓練	
全般・地域運営		地域運営のアーリーナ形成、マネジメントシステム	
支援	技術		ツール (GIS、防災延焼シミュレーション、Space Syntax、火災延焼リスク算定)、データベース、市民合意形成システム、デザインシステム
	財源		まちづくりファンド、まちづくり助成制度
	中間組織		まちづくりセンター、まちづくり公社、住区協議会

表 1-8. 既往研究の趨勢

大分類	細分類	1980年以前				1980年代												1990年代												2000年以降											
		1979年	1978年	1977年	1976年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	1985年	1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年					
実態	現状	○																																				●			
	変容				●		○																															○			
	居住			●																																		○			
整備	事業制度																																				○				
	建替え・居住支援																																				○				
	計画・空間																																				○				
	景観・地域特性																																					○			
まちづくり	協働																																					○			
	プロセス																																				○				
	テーマ・学習																																					○			
	全般・地域運営																																					○			
支援	技術																																				○				
	財源																																				○				
	中間組織																																				○				

※表中で、●は日本建築学会関連論文、○は日本都市計画学会関連論文である。
 ※事業制度の中の文字は、(単) 単一事業、(複) 複数事業、(誘) 規制・誘導制度、を示す。

1-2. 本研究の着眼点と位置付け

既往研究の総括に基づき、本研究の着眼点を表1-9に示す。

「実態」に関わる既往研究では、土地、建物、市街地等の「現状」、市街地、土地所有形態等の「変容」、高齢者、住宅供給、住み替え等の「居住」について論じている。最近の研究において、木造密集市街地に関する実態研究が行っていないが、今後の木造密集市街地の整備の展開のために、今までの進行実態を、より明確に把握することが求められる。

「整備」に関わる既往研究では、単一事業、複数事業、規制・誘導制度等の「事業制度」、街区型建替手法、協調建替え、居住支援プログラム等の「建替え・居住支援」、事業計画、計画論、修復・改善、空間改善プログラム、共空間等の「計画・空間」、町並み保全、細街路景観、路地等の「景観・地域特性」について論じている。しかし、今後の密集市街地の整備に関する研究は、今まで展開し蓄積された密集市街地の整備の総括による再評価について、整備課題と計画、整備の展開と手法、整備の成果（空間）等の一連の事業評価だけではなく、地区内への影響や波及までを視野に入れて、総合的な観点からの分析が必要である。

「まちづくり」に関わる既往研究では、「協働」の仕組み、目標イメージの生成、計画作成、合意形成等の「プロセス」、防災、事前復興、創発、事前復興訓練等の「テーマ・学習」、アリーナ形成、マネジメントシステム等の「全般・地域運営」について論じている。今後の密集市街地のまちづくりに関する研究では、今まで構築されてきたまちづくりのノウハウと経験に基づき、多様な地域社会を向かって、多主体の協働による地域運営型まちづくりを定着する、プロセス、パートナーシップ等のシステムが求められている。

最後に、「支援」に関わる既往研究では、分析ツール、データベース、市民合意形成システム、デザインシステム等の「技術」、まちづくりファンド、まちづくり助成制度等の「財源」、まちづくりセンター、まちづくり公社、住区協議会等の「中間組織」について論じている。しかし、今後のまちづくりの支援に関する研究では、まちづくりを総合的に支援できるようなトータル的な視点から考え、課題によるが、まちづくりが進んである地区だけではなく、自治体、関連機関との連携による合理的な運営が求められる。

本研究は、上記のような既往研究から着眼した課題を基に、以下のような着眼点を導きだし、それらに沿って研究を進めていくこととする。

第1に、木造密集市街地の整備やまちづくりにおいて、まちづくり計画に基づき、展開された事業手法とその展開の、地区内の更新への波及効果に着目する。

第2に、様々な各木造密集市街地の地区特性や課題に対して、事業実績と地区内の更新、すなわち、住環境整備から、読み取れる地区固有の整備プログラムに着目する。

第3に、まちづくり計画支援技術として、住民参加のまちづくりの活動において、今後の整備計画案の有効性を検証するためにGISや延焼シミュレーション等の科学的なツールの活用可能性に着目する。

その他に、広域レベルで、総合的視点（統計データ等を活用）から市街地の現状分析と、多主体の地域協働による地域運営型まちづくりの展開にあつての課題は、本論では対象から除外とする。

以上の研究の着眼点により、以下のことが研究として想定される。

今まで木造密集市街地整備で実績を上げている先進事例地区を対象とし、事業初期に地区のまちづくり計画を基に進めてきた事業実績と地区内の空間的更新を分析することで、事業手法による事業展開とそれによる地区内への波及効果を分析し、その後、それらの住環境整備から、地区固有の整備プログラムを解明する。それにより、今後の住環境整備プログラムを検討し、想定される住環境整備プログラムによる整備計画案を作成し、それらをGISや延焼シミュレーション等の科学的なツールを用いて、その有効性を検証・評価する。

表1-9. 既往研究の総括からみた研究の着眼点

区分	既往研究の総括	求められる課題	研究の着眼点
実態	<ul style="list-style-type: none"> 高見沢実(1984)の論文以外には、各地区における市街地の「現状」「変容」「居住」の実態について論じている。 	<ul style="list-style-type: none"> 広域レベルで、総合的視点(統計データ等を活用)から市街地の現状を把握することが求められる。 地区において、今まで進行されてきた木造密集市街地の整備の進行実態を徹底的に把握することが求められる 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり計画に基づき、展開された事業手法と実績が、地区の更新への波及効果に着目する。
整備	<ul style="list-style-type: none"> 久保勝裕ら(2001)、真野洋介ら(2003)の論文でプログラムとしての分析があるが、多くの論文は事業自体(制度、実態、成果等)を対象とし、「事業制度」「建替え・居住制度」「計画・空間」の整備について論じている。 地域の歴史、自然、景観等の「景観・地域特性」を活かした整備について論じている。 	<ul style="list-style-type: none"> 展開した整備事業の実績と、地区内自力建替の実態を同時に把握し、進行状況とそれら関係を分析する必要がある。 地区課題に対して、長年に渡り対応してきた、取り組みの総体を分析することが求められる。 地域の歴史、文化、特性等の資源を活かした、住環境整備の展開が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区の特性や課題に対して、対応してきた地区固有の整備プログラムに着目する。
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりにおいて、「協働」「プロセス」「テーマ・学習」について論じている。 いわゆる、第3世代のまちづくりに向けた「地域運営」と「マネジメント」について論じている。 	<ul style="list-style-type: none"> 多主体の地域協働による地域運営型まちづくりの展開にあたってのプロセスデザイン、パートナーシップデザイン、まちづくり支援との連動等が求められている。現在、各地で多様な試しが進行中。 	<ul style="list-style-type: none"> 住民参加のまちづくりの活動において、今後の整備計画の有効性を検証するためにGISや延焼シミュレーション等の科学的なツールの活用可能性に着目する。
支援	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりの「技術」「財源」「中間組織」の支援について論じている。 	<ul style="list-style-type: none"> 支援の種類によるが、技術支援では、まちづくりの活動と連動した分析ツールの活用が求められている。 	

※ は、木造密集市街地関連研究課題として求められるが、本研究では除外とし今後の課題とする。

参考文献

- 1) 情報委員会「大都市規制市街地の住環境問題 その新たな展開に関する文献シスト」日本都市計画学会『都市計画』第208号、pp.59-66、1997
- 2) 密集市街地住宅整備研究会『安心まちづくりガイドブック～密集市街地を再生する』創樹社、2008.7
- 3) (社)全国市街地再開発協会『密集住宅市街地のまちづくりガイドブック』、1998
- 4) 「都市計画大都市既成市街地の整備と再生」日本都市計画学会『都市計画』通巻125、1983.3
- 5) 「大都市既成市街地の改善型整備-10年の経験をふまえて」日本都市計画学会『都市計画』通巻143、1986.12
- 6) 「大都市既成市街地の住環境問題 その新たな展開」日本都市計画学会『都市計画』通巻208、1997.9
- 7) 「都市計画が震災から学んだ教訓一検証 阪神・淡路大震災10周年」日本都市計画学会『都市計画』通巻252、2004.12
- 8) 「再考・密集市街地整備」日本都市計画学会『都市計画』通巻273、2008.6

注釈

注1) 参考文献1)をいう。

注2) 参考文献1)の59ページの「リストアップ方法」の中で、以下のキーワードを参照した。

1. 「住環境整備」全般に関連したキーワード：
【(居)住 or 生活 or 都市】+環境+
【(整備、改良、改善、向上) or (水準、問題) or (管理、計画)】
2. 「まちづくり」に関連したキーワード：
【改善 or 修復型 or 防災】+【まち or 都市】+つくり
3. 望ましくない住宅市街地の状態に関連したキーワード：
木賃+【整備 or ベルト地帯】、密集+【市街地 or 地区】、【狭隘 or 二項】+道路
4. 建替え、更新に関するキーワード：
【共同 or 協調】+建替え、共同化、【街区 or 建築】+更新
5. 諸事業名称としてのキーワード：
木造賃貸住宅地区総合整備事業、市街地住宅密集地区再生事業、木造賃貸住宅密集地区整備事業、住環境整備モデル事業、コミュニティ住環境整備事業、総合住環境整備事業、密集住宅市街地整備促進事業
6. 諸制度名称としてのキーワード：
地区計画、建築協定

第2章 木造密集市街地関連事業法制度と 東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状

本章では、日本の木造密集市街地関連の事業法制度を4つの時期に分けて住環境整備の展開と特性を把握し、東京都区部における木造住宅密集地域整備事業の85地区を対象とし、地区の概要や事業実績等を明らかにする。

第2章 木造密集市街地関連事業法制度と東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状

目次

2-1. 研究の目的と方法	39
2-2. 木造密集市街地関連事業法制度と住環境整備	40
2-2-1. 住環境整備の始まり（1927年）	40
2-2-2. 改良事業中心の時代（1960～1977年）	41
2-2-3. 改善型住環境整備の展開（1978～1994年）	41
2-2-4. 木造密集市街地の総合的対策（1995年以降）	42
2-2-5. まとめ	42
2-3. 東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状	45
2-3-1. 基礎指標	45
2-3-2. 事業期間別の事業実績	46
2-3-3. 事業タイプ別の事業実績	47

第2章 木造密集市街地関連事業法制度と 東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状

2-1. 研究の目的と方法

本章では、木造密集市街地関連の事業法制度と東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状を分析する。

研究は、以下の2つに大別し進めた。

第1に、木造密集市街地関連事業法制度の変遷を昭和初期から現在までを4つの時期に大別し、住環境整備の展開と特性を整理して、現在の木造密集市街地整備の課題の位置付けを行う。

第2に、東京都区部における木造住宅密集地域整備事業の85地区を対象とし、各地区に対する基礎指標と事業実績を整理し、その中で事業開始15年以上経過した34地区を対象に、空間整備の展開と事業の組合せにより事業タイプの類型化を行った上で、各タイプの事業実績と特性を述べる。

2-2. 木造密集市街地関連事業法制度と住環境整備

一般的に木造密集市街地整備のために行われる事業制度としては、1978年に創設された「住環境整備モデル事業」と、1982年に創設された「木造賃貸住宅地区総合整備事業」の2つの流れをくむ任意事業（現在、住宅市街地総合整備事業（密集市街地型））が修復型手法として活用されている。また、法定事業としては、スラムクリアランス方式である「住宅地区改良事業」等の開発型手法がある一方で、「優良再開発建築物整備促進事業」、「都心共同住宅供給事業」等の住宅建替え誘導制度もある。最後に、都市計画法や建築基準法等に基づき、容積率、建蔽率等の規制緩和により、建築物整備を規制・誘導する手法として、「地区計画」、「連担建築物設計制度」、「3項道路」等の誘導的制度がある。その他に、様々な木造密集市街地関連事業制度が実施されており、木造密集市街地の特性や現況に対して、これらの事業を組合せて住環境整備が展開されている。

ここでは、木造密集市街地関連事業法制度の変遷を把握し、その時代の変動に従って、住環境整備がどのように展開されてきたかを明らかにする。

住環境整備の時期区分は、以下の4つに大別し、各時代ごとの特性を分析する^{注1)}。

- 1) 住環境整備の始まり（1927年）
- 2) 改良事業中心の時代（1960年～1977年）
- 3) 改善型住環境整備の展開（1978年～1994年）
- 4) 木造密集市街地の総合的対策（1995年以降）

2-2-1. 住環境整備の始まり（1927年）

日本で木造密集市街地（当時は不良住宅地区）の問題が台頭したのは、大正年間に入ってから賀川豊彦氏が神戸市の葺合新川地区に居住し、いわゆるスラム問題を提起したことが始まりと言われている^{注2)}。

このような劣悪な住環境の問題に対して、取り組まれたのがスラムクリアランスの事業である。1925年に着手された財団法人同潤会による猿江裏町の事業はスラムクリアランスの代表的な事例で、それは、後で創設される不良住宅地区改良事業の展開における「改造型モデル」となる。猿江裏町の事業は、1925年に着手され、劣悪なスラム地区^{注3)}を、公園や公共施設を取り込んだ中層の都市型住宅街区に一举に改造したもので、1930年に完成した^{注4)}。

上記のような同潤会による猿江裏町の事業を始めとしたスラムクリアランス事業が、関東大震

災(1923年)以降、不良住宅地区の発生、同和地区における住環境整備の必要性といった社会的背景の下に、1927年に「不良住宅地区改良法」が成立され、公共事業としての住環境整備の法的根拠となる^{注5)}。それに基づき「不良住宅地区改良事業」が創設され展開したのが住環境整備の始まりと言える。

2-2-2. 改良事業中心の時代（1960年～1977年）

1960年に従来の不良住宅地区改良法が廃止される代わりに、「住宅地区改良法」が制定され、それに基づき「住宅地区改良事業」が創設され、木造密集市街地における住環境整備が本格的に展開されることとなった。住宅地区改良事業は、不良住宅が密集すること等により、住環境が劣っている地区を「住宅地区改良法」に基づく地区に指定し、地区内の不良住宅をすべて除却した後、従前居住者が入居するための改良住宅の建設や道路、公園などの整備を行い、住環境を改善する、スラムクリアランス方式の事業であった^{注6)}。

2-2-3. 改善型住環境整備の展開（1978年～1994年）

日本の木造密集市街地に対する住環境整備が、主に戦前の不良住宅地区改良事業の流れをくむ住宅地区改良事業による改造型の整備が主流の中で、大都市圏で広範囲に分布する木造密集市街地に対しては、社会的にも財政的にも限界があり、公共用地での展開に限定されたものになった。こうした背景のもとに、木造密集市街地において任意事業による改善型住環境整備を目的として、1978年に「住環境整備モデル事業」、1982年には「木造賃貸住宅地区総合整備事業」が創設された。前者が公共投資によるコミュニティ住宅建設を中心としているのに対して、後者は住民による建替え促進に対する助成を中心とする事業であった。その後、住環境整備モデル事業は1989年に「コミュニティ住環境整備事業」、1994年に「総合住環境整備事業」に名称を変更し、木造賃貸住宅地区総合整備事業は1989年に「市街地住宅密集地区再生事業」に名称変更された。これら2つの流れをくむ任意事業が1995年に総合され、「密集住宅市街地整備促進事業」となり、これらの事業の創設により、木造密集市街地の地区特性にあわせて、修復型整備ができるようになった。これらの前身事業をいわゆる「密集事業」と呼ばれている。

一方で、誘導型制度として、都市計画法に根拠して、1980年に「地区計画」制度が創設され、街区単位での市街地において規制・誘導することが可能となった。その後、1988年に「再開発地区計画」、1995年に「街並み誘導型地区計画」等が次々と創設されることにより、地区施設や

建築物の整備、土地利用に関して、誘導することができ、きめ細かな市街地像の実現が可能となった。

また、住宅建替え誘導制度として、1984年に「優良再開発建築物整備促進事業」、1995年に「都心共同住宅供給事業」が創設され、まとまった敷地での共同建替の支援ができるようになった。

2-2-4. 木造密集市街地の総合的対策（1995年以降）

1995年に阪神・淡路大震災により、面的整備事業等の推進による被害地の復興とともに、防災上危険な状況にある密集住宅市街地の総合的な整備が急務となった。国においては「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下、「密集法」と略）」（1997年制定）の制定や、都市再生プロジェクト第三決定の「密集市街地の緊急整備」（2001年12月）等の取り組みが進められ、東京都においても「防災都市づくり推進計画」の策定（1997年）・改訂（2003年）を公表し、都市の最低限の安全性を確保しながら、一体的かつ総合的な取り組みを展開している。そのために、2003年の密集法改訂では、都市計画の地域地区である「特定防災街区整備地区」、密集市街地における面的な整備手法である「防災街区整備事業」、防災上重要な都市計画施設である「防災都市計画施設の施行予定者制度」を創設し、東京都の防災都市づくり推進計画では、災害に強い都市の早期実現を目指し、木造住宅密集地域等の防災上危険な市街地の整備等について、整備目標、整備方針を基に具体的な整備プログラムを定め、都市の最低限の安全性を確保することを目指している。

一方で、2004年に改善型手法であった密集住宅市街地整備促進事業と、住宅市街地整備の中心的事業である住宅市街地整備総合支援事業が「住宅市街地総合整備事業」に統合され、これらに関連する公共施設整備を含めて計画策定を一本化し、事業間の補助金の活用幅が広がった。

その他に、誘導的制度として1999年に建築基準法の改訂により、「連担建築物設計制度」が創設された。

2-2-5. まとめ

木造密集市街地関連事業は、時代に伴う社会環境の変化や要求、地区の特性や諸課題に対応して、法制度の制定、改正が実施されると共に、木造密集市街地関連事業制度の創設、統合、拡充が行われた。その中で、1978年以降から住環境整備モデル事業等、いわゆる密集事業が実施されることにより、そもそも木造密集市街地の地区特性上の、多様で多岐に渡っている整備課題に

対して、可能なところから転進的な改善ができるようになった。さらに、この時期から他事業制度との合併施行により実施された住環境整備の事例が見られ始めた。また、東京都においては、1995年の阪神・淡路大震災が発生した後、新たな木造密集市街地の対策として、防災都市まちづくり推進計画を策定し、地区より広範である地域において整備プログラムを定め、より総合的な市街地整備に取り組んでいるが、まだその成果までには至っていない。しかし、東京都の木造密集市街地は、これまで蓄積された整備の取り組みや成果があり、それを再評価し、今後の木造密集市街地整備を、持続的かつ戦略的なプログラムにより展開していく必要がある。

表 2-1. 木造密集市街地関連事業法制度と住環境整備の年表

時代区分	①住環境整備の始まり		②改良事業中心の時代		③改善型住環境整備の展開		④木造密集市街地の総合的対策	
	1960年以前		1960年代		1970年代		1980年代	
■経済・社会的状況と背景	○関東大震災(23)						○阪神・淡路大震災(95)	
■法制度	○不良住宅地区→住宅地区改良法(60)改良法(27)		○住宅地区改良事業(60)		○地区計画制度(81)		○密集法(97) ○都市再生特別措置法(02)	
■住宅政策	○都市計画法(旧法・19) ○建築基準法(50) ○土地区画整理法(54)		○総合設計制度(71) ○都市再開発法(69) ○都市計画法改定(新法・68)		○建築基準法改定(日影規制創設)(76) ○地域住宅計画(HOPE)制度(83) ○シルバーハウジングプロジェクト制度(88)		○建築基準法改定(連担建築物設計制度)(99) ○都市計画法改定(00) ○中心市街地活性化法(98) ○住生活基本法(06)	
■住環境整備関連事業法制度	○住宅建設五箇年計画(57)		○住宅地区改良事業(60)		○住環境整備モデル事業(78)		○総合住環境整備事業(94)	
改善型手法	★帝都復興区画整備事業(23)		○住宅市街地整備事業(82)		○市街地住宅密集地区再生事業(89)		○住宅市街地整備事業(94) (95)	
住宅建替え誘導制度	★江東防災再開発基本構想(69)		○特定住宅市街地総合整備促進事業(79)		○市街地住宅供給促進事業(82)		○住宅市街地整備総合支援事業(98)	
街並み整備			○市街地住宅供給促進事業(82)		○優良建築物等整備促進事業(84)		○まちづくり交付金(04) ○地域住宅交付金(05)	
誘導型制度			○地区計画(81)		○地区住環境総合整備事業(86) ○街なみ整備促進事業(88)		○まちなみ環境整備事業(93)	
■主要事例	★猿江裏町地区(江東区・25~30)		○段原地区(広島市・79)		○真野地区(神戸市・81)		○野田北部地区(神戸市・93)	
	★同潤会アパート(同潤会/東京都・24~34)		○朝日町地区(間真市・82)		○朝日町地区(間真市・82)		○萱島地区(寝屋川市・96)	
			○中野愛宕地区(上尾市・87)		○京島2・3丁目地区(墨田区・83)		○戸越1・2丁目地区(品川区・99)	
			○太子堂2・3丁目地区(世田谷区・83)		○東池袋4・5丁目地区(豊島区・83)			
			○一寺言問地区(墨田区・83)		○北沢3・4丁目地区(世田谷区・84)			
			○蚕糸試験場跡地周辺地区(杉並区・85)		○神谷1丁目地区(北区・86)			
			○関原地区(足立区・87)		○若葉・須賀町地区(新宿区・93)			
					○大谷口地区(板橋区・93)			
					○上馬・野沢地区(世田谷区・96)			

※上記の表は、以下の文献を参照として作成した。

- 1) 社団法人全国市街地再開発協会『住環境整備四十年のあゆみ』、2002. 6
- 2) 社団法人全国市街地再開発協会『住宅市街地整備ハンドブック』、2007. 7
- 3) 日本建築学会編『まちづくり教科書第1巻まちづくりの方法』丸善株式会社、2004. 3
- 4) 早稲田大学都市・地域研究所「東京都防災まちづくりセンター：すまい・まちづくりのための新しい住民参加の仕組みづくり - 第3世代のモクミツまちづくりを目指して (総括編)」、2002. 3

2-3. 東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状

ここでは、2008年4月現在、東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の85地区を対象とし、その現状を、各地区の基礎指標、事業期間別の事業実績、事業タイプ別の事業実績から把握する。

2-3-1. 基礎指標

(1) 地区規模

対象地区の平均地区面積は、38.1haである。地区規模を4つに分けてみると、25ha未満は28地区（平均地区面積16.2ha）、25ha以上50ha未満は38地区（平均面積34.7ha）、50ha以上100ha未満は16地区（平均面積70.6ha）、100ha以上は3地区（平均面積162.9ha）である。

表2-2. 事業経過期間別の地区数と地区面積

地区規模区分	地区数	平均面積
100ha以上	3地区	162.9ha
50ha以上100ha未満	16地区	70.6ha
25ha以上50ha未満	38地区	34.7ha
25ha未満	28地区	16.2ha
合計	85地区	38.1ha

(2) 事業の実施現況と経過期間

2008年4月現在、事業実施現況をみると、事業中63地区、事業完了22地区である。事業期間別にみると、5年未満は13地区、5年以上10年未満は19地区、10年以上15年未満は17地区、15年以上は36地区である。また、85地区の平均事業期間（2008年4月現在を基準）は11.9年で、墨田区京島2・3丁目、世田谷区太子堂2・3丁目、東池袋4・5丁目が一番長く、事業経過期間25年となっている。

(3) 地区課題

地区課題は、大きく5つに分けられ、1) 土地利用（拠点形成、有効土地利用）、2) 基盤整備（道路整備、公園整備等）、3) 建替え促進（共同化、コミュニティ住宅・住宅供給）、4) 地区環境改善（密集改善、防災性の向上、住環境向上・街並みの形成）、5) その他、である。その他には、まちづくりへの協力、まちづくりルールのための合意形成等が挙げられる。

(4) 人口密度・世帯密度・住宅戸数密度

1 地区当たり平均値をみると、人口 9,021 人、人口密度 245.5 人/ha、世帯数 4,297 世帯、世帯密度 106.3 世帯/ha、住宅棟数 4,649 戸、住宅棟数密度 118.2 棟/ha と現れている。

(5) 用途地域

各地区の用途地域の分布をみると、用途地域の分布より、住居係 49 地区、商業地 3 地区、工業係 18 地区、住居商業混在地 11 地区、住居工業混在地 4 地区と現れている。

2-3-2. 事業期間別の事業実績

東京都区部の木造住宅密集地域整備事業が実施された 85 地区を対象とし、事業期間別の事業実績の分析を行う。事業期間は、事業開始（大臣承認）から 2008 年 4 月までを期間とし、①15 年以上経過した地区（15 年以上地区）、②10 年以上 15 年未満の地区（10 年以上地区）、③5 年以上 10 年未満の地区（5 年以上地区）、④5 年未満の地区（5 年未満地区）、の 4 つに分け、事業実績は、①制度建替え^{注7)}実績、②用地取得実績、③コミュニティ住宅建設実績、の 3 つの項目を調査した。

分析の結果は、以下の通りである（表 2-3）。

表 2-3. 東京都区部の木造住宅密集地域整備事業地区の事業実績

区分	地区数	地区面積	事業実績					
			制度建替え		用地取得		コミュニティ住宅	
	箇所	ha	戸	戸/ha	m ²	m ² /ha	戸	戸/ha
密集地区全体	85	3,344.7	7,349	2.2	190,093	56.8	360	0.11
1 地区当たり	1	39.3	86.5	2.2	2,236.4	56.8	4.2	0.11
15 年以上地区	36	1,713.1	6,092	3.6	121,714	71.0	334	0.19
1 地区当たり	1	47.6	169.2	3.6	3,380.9	71.0	9.3	0.19
10 年以上地区	17	591.7	952	1.6	36,213	61.2	26	0.04
1 地区当たり	1	34.8	56.0	1.6	2,130.2	61.2	1.5	0.04
5 年以上地区	19	632.3	305	0.5	28,576	45.2	0	0.00
1 地区当たり	1	33.3	16.1	0.5	1,504.0	45.2	0.0	0.00
5 年未満地区	13	407.6	0	0.0	3,590	8.8	0	0.00
1 地区当たり	1	31.4	0.0	0.0	276.2	8.8	0.0	0.00

まず、事業地区全体の事業実績を1ha当たりの事業量で見ると、制度建替え実績は2.2戸/ha、用地取得実績は56.8m²/ha、コミュニティ住宅建設実績は0.11戸/haである。

事業期間別の事業実績は、まず、制度建替え実績を1地区当たり戸数で見ると、15年以上地区の169.2戸に対して、10年以上地区が56.0戸、5年以上地区が16.1戸、5年未満地区はまだ実績がなく、5年間隔で事業期間が長いほど約3.25倍の建替えが行われている一方で、1ha当たりの戸数で見ると、15年以上地区の3.6戸/haに対して、10年以上地区が1.6戸/ha、5年以上地区が0.5戸/haと現れている。用地取得実績を1ha当たり事業量で見ると、15年以上地区の71.0m²/haに対して、10年以上地区が61.2m²/ha、5年以上地区が45.2m²/ha、5年未満地区は8.8m²/haであり、事業期間が長いほど、用地取得が徐々に増加している。また、コミュニティ住宅建設実績を1ha当たり戸数で見ると、15年以上地区の0.19戸/haに対して、10年以上地区が0.04戸/haで、5年以上地区と5年未満地区の実績は無い。

2-3-3. 事業タイプ別の事業実績

次に、前の事業実績を元に空間整備の展開方法により事業タイプを類型化し、事業タイプとその特性を述べる。ここで分析対象は、事業開始からある程度時間が経過し、成果が挙げている、15年以上地区を対象とする。但し、墨田区北部中央地区（184.5ha）と大田区大森・北糀谷地区（200.6ha）は事業面積が際だって大きいため研究対象から除き、34地区を対象とした。

事業タイプとその概念は、先行研究である久保（2001）^{注8)}を参照とし、本論では「集中整備型」、「跡地利用・拠点形成型」、「基盤整備・建替型」、「総合型」の4つに大別し分析を行った。

分析の結果、以下の通りである（表2-4）。

(1) 集中整備型

事業地区全体の住環境整備を目指しながらも、地区内で緊急な課題や問題等が含まれている地区（重点整備地区等）において、基盤整備を行いながら老朽住宅の建替えを集中し、総合的に推進したタイプである。

事業地区面積が15.6haである若葉・須賀町地区では、重点整備地区（若葉3丁目、2丁目の一部等）で集中的に事業を展開している。特に、地区内主要道路を拡幅するために道路整備と同時に、整備事業と民間による小規模な共同建替えが進んだ。重点整備地区における整備実績は、用地取得が全体事業量の約97.4%、制度建替え実績は100%を占める。

(2) 跡地利用・拠点形成型

施設の移転等による大規模跡地利用と周辺市街地の住環境整備をリンクさせ、跡地等の一部を拠点的施設や従前居住者用代替地として利用することで、基盤整備や不燃化促進等を迅速に展開したタイプである。

蚕糸試験場跡地周辺地区と気象研究所跡地周辺地区では、区の不燃化まちづくり構想（各々1982年8月、同年9月に作成）により、移転跡地を利用し地区拠点になる防災公園を整備し、それをきっかけに密集事業と不燃化促進事業を比較的に短期間で実施しながら、周辺市街地の住環境整備を展開した。また、上馬・野沢地区では、明薬大跡地を都市基盤整備公団（現在、UR都市機構）により再開発し、その一部をまちづくり用地（移転代替地）として活用することで幹線道路整備と周辺住環境整備を推進した。その他に本研究の対象地区ではないが、北区神谷1丁目地区では、1.8haの密集住宅市街地と2.9haの工場跡地を一体的に整備した。このタイプでの制度建替え実績は4.6戸/ha、用地取得実績は33.7m²/haである^{注9)}。

(3) 基盤整備・建替型

事業主体が公園用地や道路整備を中心に基盤整備を目的とした用地取得を長期間にわたって徐々に展開すると共に、住民による自主的な建替えに対して助成を行い、老朽住宅を解消するタイプである。

上記の2つ事業タイプが例外的なものであるのに対して、(4) 総合型と共に密集事業地区において一般的な空間整備を実践しているタイプと言える。事業実績を「総合型」事業タイプと比較すると、制度建替え実績（4.2戸/ha）は多少低く、用地取得実績（63.3m²/ha）は、総合型の方が約2.5倍高く現れている。

(4) 総合型

事業主体が密集市街地の状況に応じて、コミュニティ住宅建設と住民による建替えへの支援を並行して展開しながら、コミュニティ住宅用地の取得に併せて、主に道路用地の取得を推進し基盤整備を進めるタイプである。

事業実績をみると、従前居住者の移転先としてコミュニティ住宅建設を推進しており（1.1戸/ha）、用地取得実績（159.7m²/ha）は、「基盤整備・建替型」事業タイプより大きく上回っている。さらに、住民による建替えを加えて、密集事業で用意された空間整備手法を幅広く総合的に活用している事業タイプと言える。

表2-4. 事業タイプ別の事業実績

事業タイプ		①集中整備型	②跡地利用・拠点形成型	
概念図 【凡例】 □ 事業区域 — 道路整備 ○ コミュニティ住宅 ■ 公園整備 △ 制度建替え				
該当地区 (*は、研究対象地区である)		若葉・須賀町*	蚕糸試験場跡地周辺* 気象研究所跡地周辺、上馬・野沢	
	地区数	箇所	1	3
	地区面積合計	ha	15.6	81.8
事業実績	制度建替え	戸/地区	86.0	124.7
		戸/ha	5.5	4.6
	用地取得	m ² /地区	1,180	919.7
		m ² /ha	75.6	33.7
	コミュニティ住宅	戸/地区	0.0	0.0
	戸/ha	0.0	0.0	

事業タイプ		③基盤整備・建替型	④総合型	
概念図				
該当地区 (*は、研究対象地区である)		太子堂2・3丁目*、旗の台・中延、上目黒・祐天寺、駒場等	京島2・3丁目*、関原1丁目*、戸越1・2丁目、東池袋4・5丁目、練馬等	
	地区数	箇所	22	8
	地区面積合計	ha	934.8	295.8
事業実績	制度建替え	戸/地区	177.2	158.1
		戸/ha	4.2	4.3
	用地取得	m ² /地区	2,688.8	5,906.8
		m ² /ha	63.3	159.7
	コミュニティ住宅	戸/地区	0.0	40.8
	戸/ha	0.0	1.1	

表 2-5. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の概要と事業実績 (1/2)

区分	区	地区名	事業開始年度				事業実績						
			大臣承認	知事承認	実施状況 (2008年4月現在)	密集事業 経過 年数	地区面積 (ha)	1983~2007年度					コミ住宅 (戸)
								木賃率 (%)	制度建替え		用地取得		
									(戸)	(戸/ha)	(m ²)	(m ² /ha)	
1	新宿区	西新宿	1984年	1991年	2005年完了	21年	39.0	31.0	140	3.59	0	0.00	0
2	新宿区	北新宿	1985年	1991年	2008年完了	23年	69.0	36.0	331	4.80	1,764	25.57	0
3	新宿区	大久保・百人町	1988年	1991年	2004年完了	16年	46.5	35.5	150	3.23	0	0.00	40
4	新宿区	若葉・須賀町	1993年	1993年	事業中	15年	15.6	34.5	86	5.51	1,180	75.62	0
5	新宿区	上落合	1993年	1993年	2008年完了	15年	47.0	33.5	64	1.36	0	0.00	0
6	新宿区	赤城周辺	1994年	1994年	2004年完了	10年	17.0	25.3	13	0.76	0	0.00	0
7	文京区	大塚5・6丁目	1991年	1991年	2006年完了	15年	25.5	31.4	74	2.90	1,820	71.38	0
8	文京区	千駄木・向丘	1995年	1995年	2008年完了	13年	91.0	28.4	80	0.88	555	6.10	0
9	台東区	谷中2・3・5丁目	2002年	2003年	事業中	6年	28.7	33.3	0	0.00	7,150	249.14	0
10	台東区	根岸3・4・5丁目	2002年	2003年	事業中	6年	33.2	12.1	11	0.33	3,864	116.39	0
11	墨田区	京島	1983年	1994年	事業中	25年	25.5	-	137	5.37	12,335	483.72	0
12	墨田区	北部中央	1985年	1994年	事業中	23年	184.5	41.5	176	0.95	10,616	57.54	137
13	墨田区	鐘ヶ淵周辺	1999年	1999年	事業中	10年	80.6	35.6	0	0.00	0	0.00	0
14	品川区	旗の台・中延	1989年	1991年	事業中	19年	19.3	48.7	27	1.40	1,384	71.71	0
15	品川区	戸越1・2丁目	1993年	1993年	2006年完了	13年	23.0	45.2	132	5.74	2,576	111.98	0
16	品川区	荏原北	1996年	1996年	2005年完了	9年	77.0	31.9	164	2.13	2,029	26.35	10
17	品川区	二葉3・4丁目、西大井6丁目	2006年	2006年	事業中	2年	34.2	-	0	0.00	0	0.00	0
18	品川区	東中延1・2丁目、中延2・3丁目	2007年	2007年	事業中	1年	29.4	31.9	0	0.00	0	0.00	0
19	品川区	豊町4・5・6丁目	2007年	2007年	事業中	1年	29.4	-	0	0.00	333	11.33	0
20	目黒区	上目黒・祐天寺	1987年	1991年	2007年完了	20年	40.6	45.9	434	10.69	2,425	59.73	0
21	目黒区	目黒本町	1988年	1991年	事業中	20年	20.0	37.9	187	9.35	1,542	77.09	0
22	目黒区	駒場	1991年	1991年	2006年完了	15年	23.0	37.1	65	2.83	851	36.99	8
23	目黒区	五本木	1995年	1995年	2005年完了	10年	14.4	41.3	17	1.18	924	64.18	0
24	目黒区	目黒本町六・原町1	2001年	2001年	事業中	7年	39.1	-	30	0.77	1,007	25.76	0
25	大田区	西蒲田・蒲田	1990年	1990年	2005年完了	15年	84.0	45.1	185	2.20	4,120	49.04	0
26	大田区	大森・北糀谷	1993年	1993年	2008年完了	15年	200.6	31.7	293	1.46	752	3.75	23
27	大田区	蒲田2・3丁目	1994年	1994年	事業中	14年	26.3	31.5	288	10.95	0	0.00	0
28	大田区	矢口・下丸子	1997年	1998年	2006年完了	9年	103.7	51.7	6	0.06	60	0.58	0
29	世田谷区	太子堂・三宿	1983年	1990年	事業中	25年	35.6	32.7	314	8.82	14,246	400.16	0
30	世田谷区	北沢3・4丁目	1984年	1990年	事業中	24年	33.6	43.8	144	4.29	6,081	180.99	0
31	世田谷区	世田谷・若林	1988年	1990年	事業中	20年	47.7	46.4	192	4.03	6,289	131.84	0
32	世田谷区	区役所北部	1992年	1992年	事業中	16年	70.9	36.2	77	1.09	926	13.05	0
33	世田谷区	上馬・野沢	1993年	1993年	事業中	15年	37.7	30.7	109	2.89	1,469	38.96	0
34	世田谷区	北沢5・大原1丁目	1996年	1996年	事業中	12年	44.4	48.4	5	0.11	2,979	67.09	0
35	世田谷区	太子堂4丁目	1998年	1998年	事業中	10年	14.8	49.9	0	0.00	697	47.08	0
36	世田谷区	玉川3丁目	1997年	-	事業中	11年	8.3	-	0	0.00	367	44.22	0
37	世田谷区	祖師谷大蔵駅周辺	1999年	-	事業中	9年	28.3	33.8	0	0.00	1,630	57.59	0
38	世田谷区	千歳船橋駅周辺	1999年	-	事業中	9年	14.4	36.0	0	0.00	2,338	162.38	0
39	世田谷区	豪徳寺駅周辺	1999年	1999年	事業中	9年	29.6	34.3	0	0.00	1,133	38.26	0
40	世田谷区	大蔵	2008年	-	事業中	0年	21.2	-	0	0.00	0	0.00	0
41	渋谷区	本町	1993年	1993年	事業中	15年	99.2	32.6	553	5.57	3,184	32.10	0
42	中野区	南台4丁目	1992年	1992年	事業中	16年	18.8	42.0	90	4.79	703	37.39	0
43	中野区	平和の森公園周辺	1993年	1993年	事業中	15年	52.0	34.9	299	5.75	3,329	64.02	26
44	中野区	南台1・2丁目	1998年	1999年	事業中	10年	25.8	45.8	17	0.66	2,248	87.12	0

※出典：東京都都市整備局の内部資料から事業開始年度（大臣承認年度、知事承認年度、実施状況）、地区面積、事業実績を調べた。

(続き)

第2章 木造密集市街地関連事業法制度と東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状

表2-6. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の事業概要と事業実績 (2/2)

区分	区	地区名	事業開始年度				事業実績						
			大臣承認	知事承認	実施状況 (2008年4月現在)	密集事業経過年数	地区面積 (ha)	1983~2007年度					コミ住宅 (戸)
								木賃率 (%)	制度建替え		用地取得		
									(戸)	(戸/ha)	(m ²)	(m ² /ha)	
45	杉並区	蜜糸試験場跡地周辺	1985年	1988年	2000年完了	15年	26.1	27.7	121	4.64	1,150	44.06	0
46	杉並区	気象研究所跡地周辺	1985年	1988年	2000年完了	15年	18.0	36.0	144	8.00	140	7.78	0
47	杉並区	天沼3丁目	1995年	1995年	事業中	13年	26.4	31.8	5	0.19	5,898	223.41	0
48	豊島区	東池袋4・5丁目	1983年	1990年	事業中	25年	19.2	48.5	151	7.86	7,000	364.58	0
49	豊島区	染井壺園周辺	1989年	1990年	事業中	19年	53.1	45.4	154	2.90	5,769	108.64	11
50	豊島区	上池袋	1991年	1991年	事業中	17年	67.1	32.6	162	2.41	3,960	59.02	0
51	豊島区	南長崎2・3丁目	1996年	1996年	2006年完了	12年	25.3	44.5	54	2.13	1,317	52.06	0
52	豊島区	池袋本町	2005年	2008年	事業中	3年	63.6	-	0	0.00	0	0.00	0
53	北区	上十条3・4丁目	1994年	1994年	事業中	14年	19.6	43.5	75	3.83	1,146	58.49	0
54	北区	西ヶ原	2005年	2005年	事業中	3年	25.4	-	0	0.00	3,008	118.43	0
55	北区	上十条1丁目、中十条1・2・3丁目	2006年	2006年	事業中	2年	41.0	-	0	0.00	0	0.00	0
56	北区	志茂	2006年	2006年	事業中	2年	38.2	-	0	0.00	0	0.00	0
57	荒川区	荒川5・6丁目	1987年	1992年	事業中	21年	33.6	44.0	303	9.02	979	29.12	0
58	荒川区	町屋2・3・4丁目	1999年	1999年	事業中	9年	43.5	31.0	88	2.02	967	22.24	0
59	荒川区	南千住1・荒川1丁目	1999年	2000年	事業中	9年	15.1	34.0	0	0.00	1,139	75.45	0
60	荒川区	荒川2・4・7丁目	2005年	2005年	事業中	3年	48.5	-	0	0.00	249	5.13	0
61	板橋区	仲宿	1990年	1990年	事業中	18年	60.0	36.7	421	7.02	1,412	23.53	0
62	板橋区	上板橋駅南口	1990年	1990年	事業中	18年	20.3	40.7	70	3.45	507	24.98	0
63	板橋区	大谷口	1993年	1993年	事業中	15年	76.9	47.3	68	0.88	1,110	14.43	0
64	板橋区	若木	1993年	2002年	事業中	15年	18.1	-	0	0.00	1,798	99.34	0
65	板橋区	前野町	1996年	1996年	2006年完了	10年	53.5	23.6	16	0.30	1,460	27.29	0
66	板橋区	西台一丁目北周辺	2001年	2002年	事業中	7年	32.0	23.6	6	0.19	795	24.84	0
67	練馬区	練馬	1986年	1991年	2006年完了	20年	20.0	47.9	140	7.00	1,792	89.59	0
68	練馬区	江古田北部	1992年	1993年	事業中	16年	46.4	41.3	163	3.51	7,785	167.79	11
69	練馬区	北町	1997年	1997年	事業中	11年	31.1	-	65	2.09	4,563	146.72	10
70	足立区	関原1丁目	1987年	2004年	事業中	21年	12.9	24.9	68	5.27	11,756	911.30	0
71	足立区	足立1~3丁目	1995年	1995年	事業中	13年	50.2	31.3	164	3.27	2,972	59.21	68
72	足立区	西新井駅西口周辺	1999年	2003年	事業中	9年	42.5	38.0	0	0.00	1,593	37.47	0
73	足立区	千住仲町	2008年	2008年	事業中	0年	15.7	-	0	0.00	0	0.00	0
74	葛飾区	東四つ木	1996年	1996年	事業中	12年	40.0	32.8	21	0.53	8,510	212.76	0
75	葛飾区	四つ木1・2丁目	2002年	2003年	事業中	6年	25.7	16.7	0	0.00	296	11.52	16
76	葛飾区	東立石4丁目	2008年	2008年	事業中	0年	19.5	0.0	0	0.00	0	0.00	0
77	江戸川区	一之江駅付近	1993年	1993年	2008年完了	15年	5.8	-	0	0.00	1,544	266.18	0
78	江戸川区	一之江駅西部	1997年	-	2006年完了	9年	16.8	-	0	0.00	0	0.00	0
79	江戸川区	南小岩7・8丁目	2000年	2001年	事業中	8年	40.0	-	0	0.00	3,133	78.32	0
80	江戸川区	松島3丁目	2003年	2004年	事業中	5年	25.6	28.7	0	0.00	7	0.26	0
81	江戸川区	下鎌田東	2003年	-	事業中	5年	24.6	16.7	0	0.00	1,240	50.41	0
82	江戸川区	一之江4丁目南	2003年	-	事業中	5年	6.1	18.3	0	0.00	74	12.13	0
83	江戸川区	春江町3丁目	2003年	-	事業中	5年	6.4	18.0	0	0.00	121	18.91	0
84	江戸川区	江戸川1丁目	2006年	-	事業中	2年	34.7	-	0	0.00	0	0.00	0
85	江戸川区	一之江3丁目南	2007年	-	事業中	1年	6.8	-	0	0.00	0	0.00	0
合計			19区		22地区完了	-	3,236	-	7,209	2.23	190,093	58.75	360
平均			85地区		63地区事業中	11.7年	38.1	-	85	-	2,236	-	4

※出典：東京都都市整備局の内部資料から事業開始年度（大臣承認年度、知事承認年度、実施状況）、地区面積、事業実績を調べた。

表 2-7. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (1/5)

区分	区	地区名	基礎指標								用途地域			
			問題点、課題	事業前							地域 類型	住居 系 %	商業 系 %	工業 系 %
				人口	人口 密度	世代数	世代 密度	住宅 戸数	住宅戸 数密度	資料				
				人	人/ha	世代	世代/ ha	戸	戸/ha	年				
1	新宿区	西新宿	①副都心に隣接する地区として計画的な土地の有効利用を図る、②西新宿 6 丁目での共同化による高度利用、③西新宿 5 丁目での密集街区の改善	6,539	167.7	3,581	91.8	4,659	119.5	1993	商業地	26.6	73.4	0.0
2	新宿区	北新宿	①幹線道路内部の建替えの誘導、②蜀江坂通り等の主要生活道路の拡幅整備、③企業社宅など大規模敷地の建替え時にまちづくりへ協力要請	13,459	195.1	7,478	108.4	10,519	152.4	1993	住居地	76.6	23.4	0.0
3	新宿区	大久保・百人町	①補助 72 号線の整備とそれと併せた計画的な建替えの誘導、②建替えに際しての壁面後退の一層の促進及び 4m 未満道路の拡幅整備、③密集街区でのオープンスペースの確保	9,306	200.1	5,172	111.2	6,410	137.8	1993	住居地	72.4	27.6	0.0
4	新宿区	若葉・須賀町	①寺社等歴史的文化的なストックを生かした住環境整備、②再開発地区計画に沿った共同化の促進、③若葉通りの拡幅整備	3,585	229.8	1,707	109.4	2,036	130.5	1993	住居地	88.5	11.5	0.0
5	新宿区	上落合	①主要生活道路 2 路線の建替えに合わせた 6m への整備、②環 6 の拡幅工事に合わせて西武線中井駅周辺に自転車駐輪場と広場の空間の確保、③細街路拡幅	10,421	221.7	5,577	118.7	7,056	150.1	1993	住居地	70.2	21.7	8.1
6	新宿区	赤城周辺	①赤城神社・伝久寺等の歴史的環境を生かした整備、②住居の共存する環境づくり、③赤城神社西側道路をシンボルロードとして 6m への拡幅整備	3,821	224.8	1,916	112.7	2,454	144.4	1994	住居 工業 混在 地	43.1	8.3	48.6
7	文京区	大塚 5・6 丁目	①春日通り、不忍通り沿道での合理的な高度利用、②坂下通り沿道での周辺住宅地と調和を図りながら街並み形成、③豊島ヶ岡御陸に沿う道路を主要生活道路として拡幅整備	6,853	268.7	3,350	131.4	3,891	152.6	1990	住居 工業 混在 地	56.7	12.6	30.7
8	文京区	千駄木・向丘	①不忍通り沿道で都市防災不燃化促進事業に併せた不燃化、②主要防災道路 (2 路線) の拡幅整備と沿道での街並み形成、③文人旧居、坂道を生かした散歩道の整備	19,478	214.0	9,454	103.9	11,566	127.1	1993	住居地	64.0	36.0	0.0
9	台東区	谷中 2・3・5 丁目	①延焼経路の解消と不燃領域率の向上、②建替え困難敷地には建替え支援を行い、密集エリアを解消する、③道路空間確保、道路ネットワーク整備により、消防活動困難区域の解消、避難経路を確保する、④日常的に利用できる身近な公園・広場の整備を図る	5,504	191.8	2,739	95.4	3,053	106.4	2000	住居地	83.5	16.5	0.0
10	台東区	根岸 3・4・5 丁目	①特に内部市街地において不燃領域率の向上、②建替え困難敷地には建替え支援を行い、密集エリアを解消、③道路空間確保、道路ネットワーク整備により、消防活動困難区域の解消、避難経路を確保、④日常的に利用できる身近な公園・広場の整備	7,521	226.5	3,570	107.5	3,999	120.5	2000	住居 商業 混在 地	52.4	42.9	4.7
11	墨田区	京島	①老朽住宅除却とコミュニティ住宅建設、②不燃化による防災性の向上と住居の共存する職住近接のまちづくり、③ 6・8m への主要生活道路整備	7,493	293.8	3,152	123.6	3,483	136.6	1990	工業地	0.0	34.0	66.0
12	墨田区	北部中央	①広域拠点・生活拠点として形成、②明治通り、水戸街道沿道での不燃化・共同化、③住居の混在した密集街区での共同化・道路・広場整備	40,041	217.0	15,801	85.6	16,767	90.9	1993	工業地	0.0	32.5	67.5
13	墨田区	鐘ヶ淵周辺	①鐘ヶ淵通りの拡幅と東部線との立体交差化	17,145	211.6	7,248	92.4	7,008	89.4	1998	工業地	0.0	24.8	75.2
14	品川区	旗の台・中延	①南北軸の主要生活道路の拡幅整備、一時避難場所への避難経路の確保、②細街路の拡幅、行き止まり道路の解消、③公園広場の整備、④老朽木造住宅の整備、⑤個別建替えの困難な個所での共同化推進	5,304	274.8	2,723	141.1	3,187	165.1	1988	住居地	75.9	24.1	0.0
15	品川区	戸越 1・2 丁目	①百反通りの国道 1 号線側出口付近の狭隘部分の拡幅整備、②建替えに併せた生活道路の拡幅整備及び行き止まり道路の解消	5,671	246.6	2,922	127.0	3,422	148.8	1990	住居地	67.1	32.9	0.0
16	品川区	荏原北	①主要道路を工場・商業など関連の交通、緊急時の避難経路として 8m に整備、主要生活道路をコミュニティ活動の軸、緊急時の避難経路として 6m に整備、②公園利用不便地区の解消のため公園を整備、③老朽木造過密地区の不燃化、オープンスペースの確保	17,482	227.0	8,477	110.1	8,704	113.0	1995	工業地	17.9	19.8	62.3
17	品川区	二葉 3・4 丁目、西大井 6 丁目	①消防車等の緊急車両が通行できる幅員 6m 以上の生活道路ネットワークを強化、②幅員 4 m 未満の細街路の拡幅、隅切り、行き止まり道路の改善、③地区内にバランスよく公園・広場等を配置、④道路整備等の機会として、除却及び建替えの促進	8,504	248.6	4,421	129.2	4,467	130.6	2005	工業地	24.2	23.6	52.2

【参考資料】

<基礎指標>・東京都住宅局、木造住宅密集地域整備プログラム更新・カルテ編「市区カルテ・地区カルテ (1998・2001)」、1998・2001 年
・久保勝裕「再開発事業を中心とした市街地整備事業の連鎖的展開に関する研究」博士学位論文、2001

<用途地域>・東京都 23 区の GIS データに基づき計算したものである。

※85 地区の中で 10 地区は最近地区指定されたため、資料が不明である。ここではそれを除外した 75 地区を把握した。

(続き)

第2章 木造密集市街地関連事業法制度と東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状

表2-8. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (2/5)

区分	区	地区名	基礎指標							用途地域				
			問題点、課題	事業前							地域 類型	住居 系 %	商業 系 %	工業 系 %
				人口	人口 密度	世代数	世代 密度	住宅 戸数	住宅戸 数密度	資料				
				人	人/ha	世代	世代/ ha	戸	戸/ha	年				
19	品川区	豊町 4・5・6 丁目	①防災生活道路3路線の拡幅整備、一時避難場所への避難路の確保、②細街路の拡幅、行き止まり道路の解消、③公園広場の整備、④老朽木造住宅の整備、⑤個別建替えの困難な個所での共同化推進	7,456	253.6	3,909	132.7	4,231	143.9	2005	住居地	84.9	15.1	0.0
20	目黒区	上目黒・祐天寺	①中目黒駅周辺の地区中心商業地の形成、②祐天寺駅周辺の近隣サービス商業地として歩行者空間の確保	8,934	220.0	4,731	116.5	5,677	139.8	1986	住居地	65.5	34.5	0.0
21	目黒区	目黒本町	①補助46号、補助30号の整備の促進とそれに併せた共同化などの誘導、②目黒線の地下化に伴う駅周辺の整備、③小規模工場の集約により住工の共存した土地利用の推進	5,351	267.6	2,518	125.9	2,723	136.2	1987	住居地	80.2	19.8	0.0
22	目黒区	駒場	①低層過密から低中層・中密度住宅市街地への土地利用変換、②防災性の向上、③道路、公園、広場などの公共施設整備、④老朽建築物などの建替え促進、⑤多様な世代が居住できる良好な住宅等の整備、⑥商業地の再構築及び地域コミュニティの強化	4,827	209.9	2,398	104.3	2,735	118.9	1990	住居地	94.1	5.9	0.0
23	目黒区	五本木	①補助26号の整備に併せた沿道の計画的建替え促進、②内部住宅地の老朽住宅等の建替え促進による安全性と住環境の向上	2,912	202.2	1,481	102.8	1,960	136.1	1993	住居地	71.8	28.2	0.0
24	目黒区	目黒本町六・原町1	①低層過密となっている市街地の改善、②老朽建築物の建替えによる防災性の向上、③狭小敷地や接道不良の解消による防災性の向上、④街区内部と沿道部での一体的な整備、⑤都市計画道路・公園などの公共施設整備の速やかな進行	9,335	238.7	4,839	123.8	5,052	129.2	2001	住居地	80.6	19.4	0.0
25	大田区	西蒲田・蒲田	①老朽木造住宅の建替えによる狭隘道路の解消・住環境の向上、②商店街では1階部分の壁面後退による買い物空間確保、③@500mで地区集約道路、@100mで区画道路の整備	23,438	279.0	10,603	126.2	10,657	126.9	1990	住居地	65.5	19.5	15.0
26	大田区	大森・北糞谷	①老朽木造住宅の建替えによる狭隘道路の解消・住環境の向上、②工場の操業環境を維持しながら住環境の向上、③沿道の建替えを契機とした地区サービス道路(8~6.5m)整備	39,924	199.0	17,008	84.8	17,782	88.6	1993	工業地	20.5	16.5	63.0
27	大田区	蒲田2・3丁目	①地区サービス道路2路線をそれぞれ6.5m、7.0mで整備、②地区サービス道路(東西)の整備に連動して、各交差点にポケットパーク程度の広場などを整備、③狭隘道路・行き止まり道路の解消と共同化・協調化	6,754	256.8	3,198	121.6	3,254	123.7	1994	住居地	72.1	27.9	0.0
28	大田区	矢口・下丸子	①中規模工場が多い・建替え意向が高い街区を工場建替え誘導重点街区として整備、②耕地整理未実施地区を住環境整備重点街区として整備	21,034	202.8	9,151	88.2	8,346	80.5	1994	工業地	9.3	6.9	83.8
29	世田谷区	太子堂・三宿	①三軒茶屋駅周辺の商業業務機能の向上、②まちづくり計画に沿った主要道路の拡幅整備、③学校・寺社・団地のオープンスペース保全・充実、④国立小児科病院移転に伴う都市基盤整備団体の跡地開発誘導	7,401	207.9	3,955	111.1	3,594	101.0	1990	住居地	82.5	17.5	0.0
30	世田谷区	北沢3・4丁目	①地区計画に沿って、茶沢通り、いなり通り等の拡幅整備、②中央水路沿いの防災緑地帯・ポケットパーク整備、③建て詰まり防止のため敷地の細分化抑制	6,718	199.9	3,659	108.9	4,237	126.1	1990	住居地	87.9	12.1	0.0
31	世田谷区	世田谷・若林	①区役所、若林公園、国士館大学、明星高校の一体性を確保した、広域避難所としての安全性の向上、②環7、世田谷通り沿道で不燃化・高度利用の促進、③松陰通りでバリアフリー商店街の推進	7,379	154.7	3,808	79.8	4,835	101.4	1988	住居地	80.3	19.7	0.0
32	世田谷区	区役所北部	①広域避難場所の安全性の向上、②補助154号、世田谷区画街路5号線の整備促進、③学校等の公共施設の日常でのオープン化・災害時の防災活動拠点、④鳥山川緑道の整備	11,313	159.6	5,577	78.7	5,410	76.3	1992	住居地	92.9	7.1	0.0
33	世田谷区	上馬・野沢	①主要生活道路(10m)の整備促進、②野沢1・2丁目为重点的に行き止まり道路解消、③社宅、寮の建替えに際してオープンスペース確保等の計画的更新を誘導	8,841	234.5	3,852	102.2	4,300	114.1	1993	住居地	89.1	10.9	0.0
34	世田谷区	北沢5・大原1丁目	①環7沿道での沿道設備計画に沿った不燃化、②放射23号(井の頭通り)、補助線街路26号の拡幅整備に併せた延焼遮断帯の形成	9,423	212.2	5,125	115.4	5,855	131.9	1995	住居地	88.8	9.9	1.3
35	世田谷区	太子堂4丁目	①防災性の向上、②住宅・住環境の改善・整備、③住居機能の調和と商業の活性化、④地区資源の活用	2,719	183.7	1,615	109.1	1,989	134.4	1998	住居商業混在 地	57.2	42.8	0.0

(続き)

表 2-9. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (3/5)

区分	区	地区名	基礎指標							用途地域				
			問題点、課題	事業前							地域 類型	住居 系 %	商業 系 %	工業 系 %
				人口	人口 密度	世代数	世代 密度	住宅 戸数	住宅戸 数密度	資料				
人	人/ha	世代	世代 /ha	戸	戸/ha	年								
36	世田谷区	玉川 3 丁目	①地区の安全性の向上、②基盤整備	1,685	203.0	868	104.0	1,064	128.0	1997	住居地	95.4	4.6	0.0
37	世田谷区	祖師谷大蔵駅周辺	①道路整備の課題、②交通経路の整備に関する課題、③老朽住宅の建替え促進に関する課題、④防災環境整備に関する課題	4,000	141.3	2,023	71.3	2,685	94.9	1999	住居地	80.8	19.2	0.0
38	世田谷区	千歳船橋駅周辺	①狭隘道路の拡幅による区画道路整備(重点整備路線)、②区画道路壁面後退による延焼遮断空間確保、並びに緑化保全、③駅前小広場の整備による防火性能の向上、④付属街路整備による交通結節機能の向上、⑤駅前商店街区の共同建替え誘導による不燃化促進	2,616	181.6	1,393	96.7	1,534	106.5	1999	住居商業混在 地	58.4	41.6	0.0
39	世田谷区	豪徳寺駅周辺	①市街地の密集度が高い、②消防活動上の問題、③不燃化と建替えの促進、④道路基盤の不十分、⑤公園・小広場の整備	6,285	212.3	3,290	111.2	3,338	114.0	1999	住居地	75.1	24.9	0.0
40	渋谷区	本町	①地区西側の六号坂通りを地区内主要道路として拡幅整備、②神田川支流遊歩道を緑と水の散策路として整備、③老朽住宅等の建替え促進と良質な共同住宅の供給・防災性の向上	26,344	265.6	13,303	134.1	14,215	143.3	1993	住居地	71.6	28.4	0.0
41	中野区	南台 4 丁目	①新山通り等 3 路線を 6m の主要生活道路として拡幅整備、②木造老朽住宅の不燃化を共同化・協調化推進とともに道路の改善・宅地の細分化防止を図る	4,333	230.5	2,100	111.7	2,379	126.5	1992	住居地	82.9	17.1	0.0
42	中野区	平和の森公園周辺	①平和の森公園へ至る避難経路等として地区集道路 9~12m、3 路線、主要生活道路 8m、2 路線の拡幅整備、②建物の耐火化とオープンスペースを確保した建替え促進	11,700	225.0	5,869	112.9	6,389	122.9	1993	住居地	81.1	18.9	0.0
43	中野区	南台 1・2 丁目	①方南通り及び中野通りの遠藤と広域避難所周辺の不燃化促進、②広域避難所への避難経路の安全確保と地区内交通サービスのための地区集道路の整備、③災害時の避難と延焼防止のための特定地区防災施設の整備、④消防活動困難地域解消のための区画道路整備、⑤地区計画の建替えルール(敷地面積の最低限度、垣・柵・壁面の位置、用途の制限等)による住環境の改善	6,180	239.5	3,063	118.7	3,566	138.2	1999	住居地	68.0	32.0	0.0
44	杉並区	蚕糸試験場跡地	①蚕糸の森公園へ至る避難経路として 3 路線の 6m への拡幅整備(2000 年度末現在、拡幅整備率 63.7%)、②生活道路用地買収残地の小広場整備、③老朽木造住宅の耐火建替えへの促進・住環境向上	4,665	178.7	2,385	91.4	2,666	102.1	1991	住居地	77.2	22.8	0.0
45	杉並区	気象研究所跡地	①馬橋公園へ至る避難経路として 1 路線の 8m への拡幅整備(2000 年度末現在、拡幅整備率 88.5%)、②老朽木造住宅の耐火建替えへの促進・住環境向上	3,459	192.2	1,665	92.5	1,770	98.3	1991	住居地	91.4	8.6	0.0
46	杉並区	天沼 3 丁目	①主要生活道路の 6m への拡幅整備、②老朽住宅の不燃化狭小敷地の共同化等により防火性と住環境の向上、③公共施設の敷地の通り抜け・公園的利用によるオープンスペース創出	6,116	231.7	3,288	124.5	3,872	206.7	1995	住居地	75.9	24.1	0.0
47	豊島区	東池袋 4・5 丁目	①防災道路(6m)2 路線の整備、②街区に 1 ヶ所ずつの辻広場の整備、③狭小宅地の共同化・不燃化・狭あい道路拡幅整備	6,681	348.0	3,152	164.2	3,968	206.7	1993	住居商業混在 地	54.8	41.4	3.8
48	豊島区	染井霊園周辺	①広範に分布している木造老朽住宅の不燃化建替え誘導、促進、②主要な生活道路として安全性を確保した 6m 以上幅員道路の確保、③一人あたりの公園面積の少なさを解消する公園広場の確保、④地区内の寺社と旧古河庭園典六義園等を結ぶ「歴史と文化の道」づくり	11,748	2212.0	5,461	102.8	5,606	105.6	1989	住居地	79.2	20.8	0.0
49	豊島区	上池袋	①都市計画道路沿道では日影、電波障害など周辺に対する影響、②大規模敷地の土地利用転換にあわせた周辺道路などの基盤整備、③地区内部の住宅地では防災上有効な主要道路の緊急的な整備、④建替えにあわせた細街路の整備とブロック塀の生垣化、⑤老朽住宅の不燃化建替え、⑥公園等の整備	14,762	220.0	7,447	111.0	9,588	142.9	1991	住居地	65.1	27.4	7.5
50	豊島区	南長崎 2・3 丁目	①南長崎通りの商店街としての歩行者空間化整備、②大和田通りの壁面後退による建替え促進と共同化・協調化、③利便性を生かした都市型住宅地の形成、④住宅敷地の細分化が、あちこち見られるようになった	6,423	253.9	3,349	132.4	4,057	160.4	1996	住居地	79.3	20.7	0.0

(続き)

第2章 木造密集市街地関連事業法制度と東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現状

表2-10. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (4/5)

区分	区	地区名	基礎指標							用途地域				
			問題点、課題	事業前						地域 類型	住居 系 %	商業 系 %	工業 系 %	
				人口 人	人口 密度 人/ha	世代 数	世代 密度 世代/ha	住宅 戸数 戸	住宅 戸数 密度 戸/ha					資料 年
51	北区	上十条 3・4丁目	①十条四間通りを9mへ拡幅整備、②主要生活道路4路線のうち2路線(B、D)を重点的に整備、③老朽住宅の建替えに合わせて安全で快適な住宅地形成と4m道路整備、④まちづくりルールのための住民と合意形成	4,747	242.2	2,325	118.6	2,952	150.6	1994	住居 商業 混在 地	53.1	46.9	0.0
52	北区	上十条 1丁目、中十条1・2・3丁目	①防災意識の向上を図りながら、道路拡幅を進める	8,852	215.9	4,935	120.4	5,697	139.0	2005	住居 地	75.9	24.0	0.1
53	荒川区	荒川 5・6丁目	①地区内部の建替え促進、②基盤整備の推進、③老朽住宅などの建替えと併せた4m道路の拡幅整備、④事業の対象を絞り込んだ重点的な取り組み、⑤地元住民によるまちづくり連絡会などの発足	7,989	237.8	3,499	104.1	3,989	118.7	1991	工業 地	0.0	35.8	64.2
54	荒川区	町屋 2・3・4丁目	①老朽住宅などの建替え不燃化の促進、良質な住宅の供給、②接道不良住宅などの街区では、共同化などによる一体的な居住環境の改善、③狭間で屈曲した道路や公園等のオープンスペースを整備し、防災面での安全性の向上と快適な生活空間を確保	11,213	257.8	4,909	112.9	5,271	121.2	1999	工業 地	0.0	25.3	74.7
55	荒川区	荒川 2・4・7丁目	①主要生活道路拡幅整備と沿道建替えによる延焼遮断帯の形成 ②オープンスペース不足地域での広場等の確保 ③老朽建築物の建替え促進	17,857	368.2	8,538	176.0	5,636	116.2	2001	工業 地	0.0	27.5	72.5
56	荒川区	南千住 1・荒川 1丁目	①老朽住宅などの建替え不燃化を図り、良質な住宅の供給、②接道不良住宅などの集積する街区では、共同化などによる一体的な居住環境の改善、③狭間で、屈曲した道路や公園等のオープンスペースを整備し、防災面での安全性の向上と快適な生活空間を確保	2,805	186.0	1,174	77.7	1,389	92.0	1999	工業 地	0.0	33.8	66.2
57	板橋区	仲宿	①中山道沿道では不燃化・中高層化による沿道遮断帯整備、②旧中山道・王子新道で1階部分の壁面後退による歩行者空間確保、③消防活動困難区域解消のための主要生活道路整備	17,514	291.9	7,505	125.1	8,640	144.0	1988	住居 商業 混在 地	54.4	30.5	15.1
58	板橋区	上板橋駅南口	①上板橋駅前広場整備と街区単位での共同化促進、②川街道沿道の不燃化による延焼遮断帯整備、③1丁目での建て詰め防止及び防災性向上、④2丁目は良好な住環境保全	3,561	175.4	1,544	76.1	1,591	78.4	1989	住居 地	64.0	36.0	0.0
59	板橋区	大谷口	①補助26号の整備促進と沿道商店街整備、②川越街道沿道の不燃化による延焼遮断帯整備、③地区特性(水と大谷口給水塔)をモチーフにした公園・広場整備、④地区全体としての不燃領域率の向上	16,549	231.5	7,266	101.6	7,237	101.2	1992	住居 地	78.9	21.1	0.0
60	板橋区	若木	①地区北部街区でコミュニティ住宅整備、②主要生活道路(6m)の建替えに併せた整備、③環8の整備事業と併せた周辺街区の整備	4,512	250.7	2,079	115.5	2,119	117.7	1992	住居 工業 混在 地	49.1	3.6	47.3
61	板橋区	前野町	①工場の建替えには緑化等景観に配慮、住工併設型共同住宅へ、②生活幹線道路(11~9m)の整備、サービス道路(8m)、主要区画道路(6~9m)の整備、③老朽住宅の密集街区で街区単位の再整備の動きかけ	8,908	166.5	3,980	74.4	4,259	79.6	1994	工業 地	12.1	5.4	82.5
62	板橋区	西台 1丁目北周辺	①主要生活道路のネットワーク形成による防災性・住環境の向上、②児童遊園や広場の整備による防災性・住環境の向上、③地区内で見られる密集住宅市街地の改善、④建替えに併せた未接道不良住宅の改善、⑤周辺事業とあわせた適切な土地利用の誘導	4,817	150.5	2,164	67.6	2,157	67.4	2000	住居 地	100.0	0.0	0.0
63	練馬区	練馬	①生活幹線道路(9m)1路線の整備(3路線は整備済)、②主要生活道路(5~6m)1路線の整備(5路線は整備済)、③整備された基盤を生かした土地の高度利用や内部の狭隘道路拡幅による良好な住宅市街地の形成	3,753	187.7	1,942	97.1	2,554	127.7	1991	住居 地	82.1	17.9	0.0
64	練馬区	江古田北部	①生活幹線道路、主要生活道路整備に併せた街並み形成(地区計画・共同建替え推進)、②建築幹数の多い戸建て住宅の不燃化誘導、③商業併用住宅等に多い老朽住宅の建替え促進の仕組みづくり	7,816	178.9	3,970	90.8	5,141	117.6	1993	住居 地	80.7	19.3	0.0
65	練馬区	北町	①駅前にふさわしい土地の高度利用と都市型の良好な住宅供給を進めると同時に、商業地の活性化を図る、②環状8号線による、地区内交通や歩行者動線の分断を防止する、③老朽建物の更新や不燃化による災害に強いまちづくりを進める	6,181	198.7	2,980	95.8	3,368	108.3	1996	工業 地	18.1	22.4	59.5

(続き)

表 2-11. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (5/5)

区分	区	地区名	基礎指標								用途地域			
			問題点、課題	事業前							地域 類型	住居 系 %	商業 系 %	工業 系 %
				人口	人口 密度	世代数	世代 密度	住宅 戸数	住宅戸 数密度	資料				
				人	人/ha	世代	世代/ha	戸	戸/ha	年				
66	足立区	関原1丁目	①補助136号の整備、②老朽住宅の除却とコミュニティ住宅建設、③災害に強い、住・商・工の共存する町の形成、④地区の拠点整備（関原の森：住区センター、まちづくり工房館）	2,655	221.3	1,111	92.6	838	69.8	1991	工業地	0.0	30.5	69.5
67	足立区	足立1～3丁目	①消防活動困難区生活幹線道路、主要生活道路整備に併せた街並み形成（地区計画・共同建替え推進）、②建築軒数の多い戸建て住宅の不燃化誘導、③商業併用住宅等に多い老朽住宅の建替え促進の仕組みづくり	9,596	191.2	4,134	82.4	4,056	80.8	1994	工業地	2.4	16.6	81.0
68	足立区	西新井駅西口周辺	①補助138号線など主要道路の整備促進と沿道での延焼遮断延滞の形成、②6m以上道路のネットワーク化による消防活動困難区区域の解消、③老朽住宅等の除却、狭小敷地等の共同化に併せた建替え促進	8,426	91.4	3,675	91.4	3,690	91.8	1999	工業地	0.1	16.7	83.2
69	足立区	千住仲町	①消防活動困難区区域の解消、②老朽住宅の更新、③道路拡幅により建替えが困難になる方々への生活再建方策の検討、④拡幅路線のうち、私道2路線の公道化	3,457	220.0	1,698	108.0	1,891	134.9	2004	商業地	0.0	100.0	0.0
70	葛飾区	東四つ木	①京成押上線の連続立体化と併せ四ツ木駅周辺の建替え共同化・交通工場の整備、②老朽建物の不燃化共同建替え促進と消防車通行可能道路確保、③老朽工場の不燃化建替え	7,727	193.2	3,208	80.2	3,251	81.3	1995	工業地	0.0	0.4	99.6
71	葛飾区	四つ木1・2丁目	①老朽建物利用（老朽住宅の建替えや狭隘道路の拡幅等による防災的な密集住宅市街地の改善/四つ木駅周辺の再整備/旧四つ木街道沿道の高齢者の利用も考慮した賑わいと活気のある商店街の再生）、②道路整備（消防活動や避難活動の向上及び二方向避難の確保に向けた、狭隘道路の拡幅と道路のネットワーク化の推進/連続した歩道の設置や段差の解消などによる。パリアフリーのまちづくりの推進）、③オープンスペースや緑（工場等の施設跡地の公園化等によるオープンスペースの創出/既存公有地の緑化等による市街地の緑化の推進）	4,695	182.7	1,954	76.0	2,013	78.3	1999	工業地	0.0	21.5	78.5
72	葛飾区	東立石4丁目	①消防車などの緊急車両が通行できる幅員6mの主要生活道路の整備、②災害時の一時避難場所としての広場の整備	4,643	238.1	2,109	108.2	1,855	95.1	2007	工業地	20.5	6.6	72.9
73	江戸川区	一之江駅付近	①一之江地区の地域中心核にふさわしい魅力ある商業・業務地の形成、②小規模・老朽建物が密集している街区における共同化の促進、③地区計画に基づいた主要区画道路（6m）の整備	839	119.9	372	53.1	356	50.9	1994	商業地	29.4	70.5	0.1
74	江戸川区	一之江駅西部	①土地区画整備事業による住環境の整備、②小規模住宅の密集街区での共同化の促進、③地区計画に基づいた土地利用の促進	-	-	-	-	1,197	71.3	1997	住居地	74.9	17.8	7.3
75	江戸川区	南小岩7・8丁目	①整備計画に基づいた主要生活道路・防災生活道路の整備、②公園及び小公園等の整備、③老朽木造住宅の建替え促進、④狭い道路及び行き止まり道路の解消	7,996	199.9	3,993	99.8	4,487	112.0	2000	住居 商業 混在	49.9	50.1	0.0

参考文献

- 1) 社団法人全国市街地再開発協会『住環境整備四十年のあゆみ』、2002. 6
- 2) 社団法人全国市街地再開発協会『住宅市街地整備ハンドブック』、2007. 7
- 3) 久保勝裕「再開発事業を中心とした市街地整備事業の連鎖的展開に関する研究」博士学位論文、2001
- 4) 佐藤滋+新まちづくり研究会『住み続けるための新たなまちづくり手法』鹿島出版会、1995
- 5) 日本建築学会編『まちづくり教科書第1巻まちづくりの方法』丸善株式会社、2004. 3
- 6) 早稲田大学都市・地域研究所「東京都防災まちづくりセンター：すまい・まちづくりのための新しい住民参加の仕組みづくり - 第3世代のモクミツまちづくりを目指して - (総括編)」、2002. 3
- 7) 国土技術政策総合研究所「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」国土交通省、2007
- 8) 浅見泰司編『住環境評価方法と理論』東京大学出版社、2001
- 9) 金冨錫、高見沢実「密集市街地整備のための連担建築物設計制度の運用に関する研究 - 京都市、神戸市、荒川区の地域別特性を中心にして」『日本都市計画学会一般研究論文』第40-1号、pp. 91-96、2005. 4
- 10) 川崎興太「路地保全を前提とした木造密集市街地における居住環境整備方策に関する研究-東京都中央区月島地区における3項道路型地区計画の初動的な実績と効果」『日本都市計画学会学術研究発表会論文集』第41-3号、pp. 1013-1018、2006. 11
- 11) 密集市街地住宅整備研究会『安心まちづくりガイドブック～密集市街地を再生する』創樹社、2008. 7
- 12) 佐藤滋著『集合住宅団地の変遷～東京の公共住宅とまちづくり』鹿島出版会、1989. 10
- 13) 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. 11

注釈

注1) 参考文献1) では、住環境整備の時代区分を「①住宅地区改良法の成立（～昭和35年）」、「②改良事業中心の時代（昭和35年～50年）」、「③住環境整備の新たな展開（昭和50年代）」、「④多様な市街地への対応（昭和60年～平成6年）」、「⑤新たな密集対策とストック対策（平成7年以降）」の5つに大別している。本研究では、それを元に、木造密集市街地関連事業法制度を中心に4つの時期に分けて分析を行った。

注2) 参考文献1) の1ページの上から3行目から4行目までを参考した。

注3) 以下は、猿江裏町地区の状況で、参考文献12) の87ページの8列目から15列目を引用した。「低湿地で排水が悪く、衛生上も極めて劣悪な環境下に置かれていた。住居もバラックで、しかも居住地としての基盤となる道路、水道などの都市基盤整備も全く整備されておらず、自力での更新による地区の環境の改善の可能性は期待できない地区であった。また、住民も不安定な就労形態の者が多く、全面的なスラムクリアランスによる生活再建を行う地区としては、緊急度、必要度、そして可能性ともに高い地区であった。」

注4) 参考文献13) の3ページ(1-1)を参照した。

- 注5) 参考文献1)の「発刊によせて」のページの上から3行目から6行目までを参照した。
- 注6) 参考文献1)の3ページの上から3行目から6行目までを参照した。
- 注7) 本論では、建替えを「制度建替え」と「自力建替え」に区分した。制度建替えとは、事業制度により建替えた建物で、対象地区では、密集事業、都心防災不燃化促進事業、都心共同住宅供給事業、まちづくり助成制度等の事業制度による建築費の補助を受け建替えたものである。一方、自力建替えとは、行政(国・都・区)から建築費の補助を受けず建替えが行われたものと定義した。
- 注8) 参考文献3)の44ページから45ページである。久保(2001)は、事業タイプを「再開発型」、「重点整備型」、「跡地利用型」、「基盤整備・建替型」、「総合型」の5つに区別している。
- 注9) 参考文献3)の45ページの11行目から12行目を参照した。

第3章 木造密集市街地整備における 各種事業・自力建替えの進行実態

本章では、地区のまちづくり計画に基づき、進められてきた各種整備事業と地区内の自力建替えの進行実態、特に、まちづくり骨格道路との関係から、住環境整備の進行実態を明らかにする。

第3章 木造密集市街地整備における各種事業・自力建替えの進行実態

目次

3-1. 研究の目的と方法	61
3-2. 地区概要とまちづくり・事業プロセスの分析	63
3-2-1. 京島地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	63
3-2-2. 太子堂地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	65
3-2-3. 蚕糸地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	67
3-2-4. 関原地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	69
3-2-5. 若葉地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析	71
3-3. 事例地区におけるまちづくり計画の分析	74
3-3-1. 5 地区におけるまちづくり計画の分析	74
3-3-2. 小結	79
3-4. 事例地区における事業実績と自力建替え実態の分析	80
3-4-1. 分析視点の設定と調査方法	80
3-4-2. 5 地区における事業実績と自力建替え実態の分析	89
3-4-3. 小結	106
3-5. まちづくり骨格道路における道路整備と自力建替えの進行実態との関連	107
3-5-1. 5 地区のまちづくり骨格道路における道路整備と自力建替えの関係分析	108
3-5-2. 小結	110
3-6. 第3章のまとめ	111

第3章 木造密集市街地整備における各種事業・自力建替えの進行実態

3-1. 研究の目的と方法

3-1-1. 研究の背景と目的

3章から4章までは木造密集市街地における住環境整備プログラムを解明する大目的とし、3章では、住環境整備プログラムを解明するための基礎分析として、今まで展開されてきた木造密集市街地整備において、各種事業と地区内の自力建替えの進行実態を明らかにし、4章では3章の分析と結果に基づき、地区固有の住環境整備プログラムを解明する。

本章では、木造密集市街地整備において、経年的な建物・都市空間の変容実態に関する調査データを元に詳細に分析を行い、5地区において進められた整備事業の実績と地区内の自力建替えの実態と、その中で特に、まちづくり骨格道路との関係から、住環境整備の進行実態を明らかにする。その分析により、各地区において進められた事業手法と進捗状況から、住環境整備事業の成熟度とそれによる自力建替えへの波及が、地区とそれぞれの計画の特性に応じているのか等の進行実態を明らかにする。

本文で、使用している「まちづくり骨格道路」とは、「地区のまちづくりの初期計画において、6m以上の骨格道路として整備するように示された道路」と定義し、以下で「まち骨格道路」と略記する。

3-1-2. 研究の対象

研究対象は、第2章の東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の85地区から、以下の3つの条件から5地区を選定した。

- 1) 密集事業^{注1)}開始から15年以上経過し既に何らかの成果をあげている
- 2) 住民主体のまちづくり協議会が持続的に活動している
- 3) 事業の展開にあたって地区固有の特徴が見られる

以上の条件より、墨田区京島 2・3 丁目地区（以下、「京島地区」と略）、世田谷区太子堂 2・3 丁目地区（以下、「太子堂地区」と略）、杉並区蚕糸試験場跡地周辺地区（以下、「蚕糸地区」と略）、北区関原 1 丁目地区（以下、「関原地区」と略）、新宿区若葉・須賀町地区（以下、「若葉地区」と略）、の 5 つの地区を対象とする。

3-1-3. 研究の方法

研究方法は、以下の 4 つの流れで行った。

第 1 に、対象地区における、地区概要（人口、世帯数、住宅戸数密度、課題、各種指標等）と事業概要（地区面積、承認年度と当時の事業名称、規制・誘導制度、整備事業、整備特徴等）、まちづくりと事業のプロセスを把握する（3-2）。

第 2 に、5 地区のまちづくり計画を、初期計画と、計画変更や地区計画の策定等に分け、整備事業に関する主要内容を分析する（3-3）。

第 3 に、事例地区において、密集事業開始から 2009 年度までの期間について、住環境整備プログラムを分析するための、分析軸として「時期区分」と「エリア区分」を設定し、事業実績と自力建替え実態の進行実態を分析し、それらの関係を明らかにする（3-4）。

第 4 に、上記の 3 の中で、特に、まち骨格道路における道路整備と自力建替えの進行実態を分析し、それらの関係を明らかにする（3-5）。

3-2. 地区概要とまちづくり・事業プロセスの分析

3-2-1. 京島地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析^{注2)}

(1) 京島地区の概要

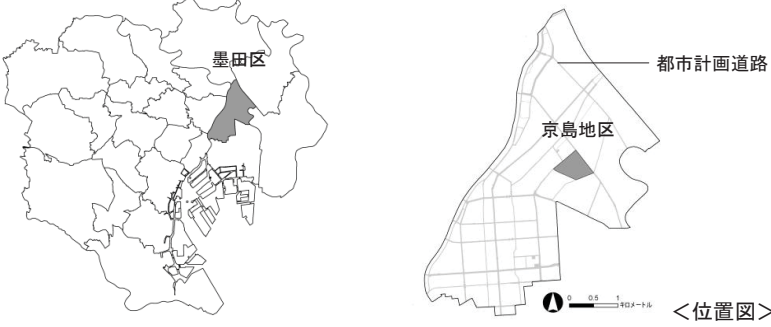
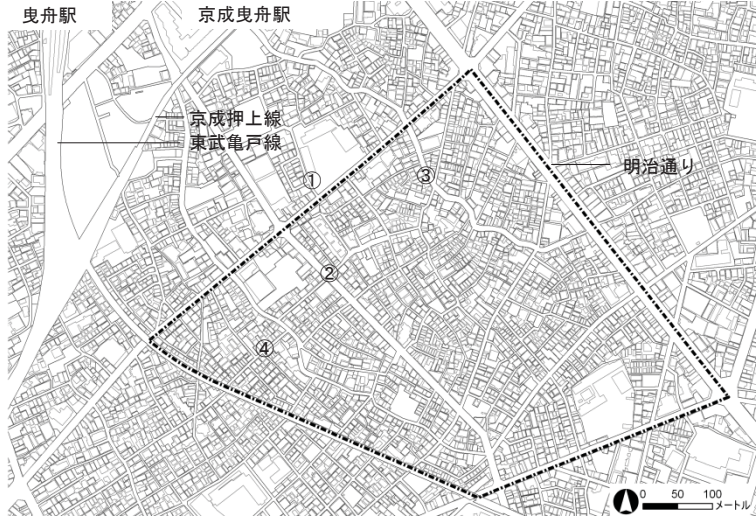





京島地区は墨田区中央部に位置し、京成押上線・東武亀戸線曳舟駅に近く、地区北東には明治通りが通る。関東大震災直後から急速に市街化し、戦後に高密化が進行した非戦災地区で、老朽木造住宅が密集し零細工場と商店が混在する典型的な木造密集市街地が形成され、現在高齢化も急速に進んでいる。地区面積は25.5haで、1990年の統計によると、人口密度は293.8人/ha(7,493人)、世帯数密度は123.6世帯/ha(3,152世帯)、住宅戸数密度は136.6戸/haである。上記の3つの指標は、5地区の中で一番高い。地区課題として、老朽住宅除却とコミュニティ住宅建設、不燃化による防災性の向上と住・商・工の共存する職住近接のまちづくり、主要生活道路整備が挙げられていた。

(2) 京島地区のまちづくりと事業プロセスの分析

1978年度に東京都が京島地区住宅建設事業調査を実施し、改造型整備構想を提示し、その後も住宅地区改良事業等による改造型整備を目指されたが、1980年度には住民等による京島まちづくり検討会が発足し、1982年度に「まちづくり計画の大枠」が合意・決定され、改善型まちづくりが動き出した。

1983年度に東京都による住環境整備モデル事業が始まり、その後に木造賃貸住宅地区総合整備事業も併用した。しかし、住民の反対運動もあって全面買収によるコミュニティ住宅^{注3)}の建設は進展せず、1990年度に事業主体を墨田区に移管した。そして京島地区まちづくりセンターにスタッフを常駐させる等地元に着した推進体制が強化され、コミュニティ住宅建設と公共施設整備が進み始めた。尚、京島まちづくり協議会が各種の計画策定や事業化推進等の活動を継続している。

表 3-1. 京島地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図

地区概要					
人口 (人口密度)	7,493 人 (293.8 人/ha)	世帯数 (世帯密度)	3,152 世帯 (123.6 世帯/ha)	住宅戸数 密度	136.6 戸/ha
課題	①老朽住宅除却とコミュニティ住宅建設、②不燃化による防災性の向上と住商工の共存する職住近接のまちづくり、③6~8mへの主要生活道路整備				
事業概要					
地区面積	25.5 ha	承認年月 (大臣)	1983 年 4 月	承認時の 事業名称	住環境整備 モデル事業
規制・誘導 制度	-	整備事業	密集事業(83~)、不燃建築物建物促進助成金交付制度(81~)、市街地優良不燃住宅助成金交付制度(88~97)、墨田区まちづくり助成制度(85~)、細街路拡幅整備事業(88~)		
整備特徴	コミュニティ住宅建設と道路整備を中心に整備ながらも小規模建替えの連鎖的展開を行い、道路沿道に不燃化促進を推進している。				
 <p style="text-align: right;"><位置図></p>					
			 <p>京成曳舟駅からつながる道路(③)</p>		
 <p>幹線道路(①)</p>			 <p>地区を貫通する道路(②)</p>		
			 <p>地区内道路(④)</p>		
			 <p>街区内の細街路</p>		
<概況図>					

※地区概要の中で人口/世帯数/住宅戸数密度の測定時期は1990年である。

3-2-2. 太子堂地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析

(1) 太子堂地区の概要

太子堂地区は世田谷区東部に位置し、地区南側に東急新玉側線（三軒茶屋駅がある）と国道246号、東側には茶沢通りが通り、三軒茶屋駅からは東急世田谷線が出る。三軒茶屋駅周辺は世田谷区の広域生活拠点として位置付けられ、市街地再開発事業等が行われている。また、地区北部は国立小児病院、学校、公社団地、寺等の公共施設が集中している一方で、地区内部は戦後の人口急増期に都市基盤整備が進まず、狭隘道路や袋小路を残したまま、多くの木造賃貸アパートが密集している街区がある。地区面積は35.6haで、1990年の統計によると、人口密度は207.9人/ha（7,401人）、世帯数密度は111.1世帯/ha（3,955世帯）、住宅戸数密度は101.0戸/haである。課題として、三軒茶屋駅周辺の商業業務機能の向上、主要生活道路の拡幅整備、オープンスペース保全・充実、移転跡地の開発誘導が挙げられていた。

(2) 太子堂地区のまちづくりと事業プロセスの分析

1979年に世田谷区が「世田谷区基本構想及び基本計画」において災害に強いまちづくりを目標に掲げ、その重点的な推進地区として位置づけられた。その後1982年度にまちづくり協議会も発足し、1985年度には協議会が10の提案を「まちづくり計画案」として国に提案しその内容が1990年度に地区計画として決定された。尚、同年に住民反対により、再検討された鳥山川緑道も住民の要望書に従って整備された。

1983年に木賃住宅地区総合整備事業を適用してから約5年ごとに様々な整備内容をまとめた新しい計画案を提示することで段階的に整備を進め成果を挙げた。2008年には地区の北側に位置した国立小児病院の移転で、大規模な集合住宅建設や隣接する公社住宅の建替え等に伴い、地区まちづくり計画を変更している。

表 3-2. 太子堂地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図

地区概要					
人口 (人口密度)	7,401人 (207.9人/ha)	世帯数 (世帯密度)	3,955世帯 (111.1世帯/ha)	住宅戸数 密度	101.0戸/ha
課題	①三軒茶屋駅周辺の商業業務機能の向上、②まちづくり計画に沿った主要道路の拡幅整備、③学校・寺社・団地のオープンスペース保全・充実、④国立小児科病院移転に伴う都市基盤整備公団の跡地開発誘導				
事業概要					
地区面積	35.6 ha	承認年月 (大臣)	1983年3月	承認時の 事業名称	木賃住宅地区 総合整備事業
規制・誘導 制度	地区計画(90)、東京都建築安全条例による防火規制(08)	整備事業	密集事業(83～)、都市防災不燃化促進事業(02～)、住宅市街地総合整備事業、緑地整備事業		
整備特徴	市街地の状況に応じて通り抜け道・公園整備・建替え等小規模整備を行う半面、移転跡地において拠点再開発を推進している。				
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>世田谷区</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>太子堂地区</p> <p>都市計画道路</p> </div> </div> <p style="text-align: right;"><位置図></p>					
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>①</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>烏山川緑道</p> <p>茶屋通り</p> <p>国道246号</p> <p>三軒茶屋駅</p> <p>市街地再開発事業</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>④</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%;">  <p>②</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>⑤</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%;">  <p>③</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>⑥</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">※写真の説明(以下、一連番号と対応している)</p> <ol style="list-style-type: none"> ①三軒茶屋駅周辺案内図 ②茶屋通り、③烏山川緑道 ④地区を貫通する道路 ⑤国立小児科病院移転跡地 ⑥地区内の細街路 <p style="text-align: center;"><概況図></p>					

※地区概要の中で人口/世帯数/住宅戸数密度の測定時期は1990年である。

3-2-3. 蚕糸地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析^{注4)}

(1) 蚕糸地区の概要

蚕糸地区は杉並区北東部、青梅街道と環7号線（環7通り）が交差する一帯に位置し、丸ノ内線東高円寺駅が地区にある。明治中期以降、鉄道の開通とともに徐々に市街化が進み、戦後の復興期を経て形成された高密度市街地である。1980年当時の蚕糸試験場跡地（地区の中央に位置）は、将来的に震災時における広域避難場所として決定され、跡地の「防災公園」と周辺市街地の不燃化を目指すこととなった。幹線道路沿いでは商業・業務施設と高層住宅等となっているが地区の内部は殆ど低層住宅である。地区面積は26.1haで、1991年の統計によると、人口密度は178.7人/ha（4,665人）、世帯数密度は91.4世帯/ha（2,385世帯）、住宅戸数密度は102.1戸/haである。5地区の中では人口密度と世帯密度が一番低い。課題としては避難場所への主要3路線の拡幅整備、小広場整備、老朽木造住宅の耐火建替えへの促進が挙げられていた。

(2) 蚕糸地区のまちづくりと事業プロセスの分析

1980年に蚕糸試験場の移転・跡地整備を実施し、蚕糸試験場跡地周辺の不燃化が進められ、1981年度に公募により「跡地内施設協議会」が発足し、防災公園と小学校が一体となった整備計画及び「まちづくり構想」を区長に提案した。1983年度に区が「蚕糸試験場跡地周辺地区」地区計画を策定した後、協議会は解散し、1987年度から「さんし会」が結成されまちづくり活動を行っている。

さらに、1985年度に木賃住宅地区総合整備事業が始まり15年間を経て2001年度で終了した。また、都市防災不燃化促進事業も1983年度に導入、10年間集中的に事業を行い、1993年度に終了した。

表 3-3. 蚕糸地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図

地区概要					
人口 (人口密度)	4,665人 (178.7人/ha)	世帯数 (世帯密度)	2,385世帯 (91.4世帯/ha)	住宅戸数 密度	102.1戸/ha
課題	①蚕糸の森公園へ至る避難経路として3路線の6mへの拡幅整備、②生活道路用地買収残地の小広場整備、③老朽木造住宅の耐火建替えへの促進・住環境向上				
事業概要					
地区面積	26.1 ha	承認年月 (大臣)	1985年10月	承認時の 事業名称	木賃住宅地区 総合整備事業
規制・誘導 制度	地区計画(83) 環七沿道地区計画	整備事業	密集事業(85~00)、都市防災不燃化促進事業(83~93) 地区計画促進事業(59~03)		
整備特徴	移転跡地による防災公園・小学校の拠点整備を行い、地区計画の規制下に建物の不燃化促進を推進している。				
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>杉並区</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>都市計画道路 蚕糸地区</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">0 0.5 1 キロメートル</p> <p style="text-align: right;"><位置図></p>					
 <p>青梅街道沿いの商業施設 (①)</p>		 <p>青梅街道 東高田寺駅 蚕糸試験場周辺跡地 (現在、森公園+小学校) 環七通り</p> <p style="text-align: center;">0 50 100 メートル</p>		 <p>杉並区立蚕糸の森公園総合案内図</p> <p>森公園総合案内図 (③)</p>	
 <p>商業施設 (北側②)</p>		 <p>地区内の道路 (一番南側④)</p>		 <p>地区内の道路 (⑤)</p>	
<概況図>					

※地区概要の中で人口/世帯数/住宅戸数密度の測定時期は1991年である。

3-2-4. 関原地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析

(1) 関原地区の概要


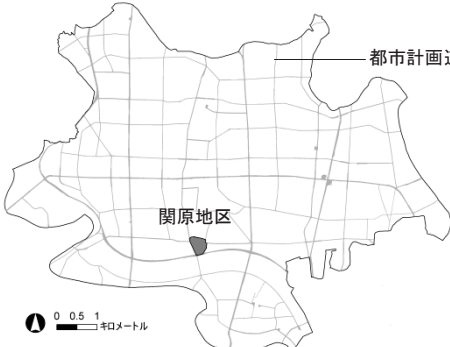






関原地区は足立区南部、荒川の北側、尾竹橋通りの東に位置する。地区の大部分は準工業地域に指定され、住工の混在した地区である。地区内部は戦前より基盤整備がなされないまま市街化が進み、街区形状は不整形であり接道の不十分な狭小宅地が多く見られる。また、地区を貫通する補助136号の都市計画道路が予定されている。地区面積は12.0haで、1991年の統計によると、人口密度は221.3人/ha(2,655人)、世帯数密度は92.6世帯/ha(1,111世帯)、住宅戸数密度は69.8戸/haである。5地区の中では住宅戸数密度が一番低い。課題として、老朽住宅の除却とコミュニティ住宅建設、災害に強い住・商・工の共存するまちの形成、地区の拠点整備(地区施設)が挙げられていた。

(2) 関原地区のまちづくりと事業プロセスの分析

1984年度に地区環境整備計画のモデル地区としての基礎調査を行い、1985年にまちづくり検討会を設立し、1987年に協議会になり30余年も経った現在も活発に活動している。一方、2002年に協議会では防災まちづくりルールを検討し、2005年に区が協議会から提案された案を受け「防災街区整備地区計画」として決定した。その際に地区北側の境界を関原2丁目側まで拡大する事業計画に変更した。

事業プロセスは、1987年に住環境整備モデル事業と木賃貸住宅地区総合整備事業が始まり、地区施設とコミュニティ住宅の建設を行った。1991年度には都市計画道路整備に当たる補助136号事業、2005年には防災街区整備地区計画が決定され、2011年度に密集事業の終了を機に新たなまちづくりを検討している。尚、2009年度には東京都都市計画防災街区整備事業が決定され共同化事業が進行中である。

表 3-4. 関原地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図

地区概要					
人口 (人口密度)	2,655 人 (221.3 人/ha)	世帯数 (世帯密度)	1,111 世帯 (92.6 世帯/ha)	住宅戸数 密度	69.8 戸/ha
課題	①補助 136 号の整備、②老朽住宅の除却とコミュニティ住宅建設、③災害に強い、住・商・工の共存する町の形成、④地区の拠点整備(関原の森：住区センター、まちづくり工房館)				
事業概要					
地区面積	12.0 ha	承認年月 (大臣)	1987 年 3 月	承認時の 事業名称	住環境整備 モデル事業
規制・誘導 制度	防災街区整備地区計画 (05)	整備事業	密集事業(87～)、街路事業(91～)、細街路整備助成事業(85～)、都市防災不燃化促進事業(02～)、防災街区整備事業(07～)		
整備特徴	道路拡幅や公園整備を積極的に行い、密集事業によりコミュニティ住宅の建設が進み、都市計画道路沿道地区を中心に不燃化を進行している。				
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>足立区</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>都市計画道路</p> <p>関原地区</p> <p>0 0.5 1 キロメートル</p> </div> </div> <p style="text-align: right;"><位置図></p>					
 <p>防災街区整備地区計画の案内板</p>		 <p>都市計画道路予定区域</p> <p>尾竹橋通り</p> <p>荒川</p> <p>0 50 100 メートル</p>	 <p>地区内の道路</p>		
 <p>都市計画道路区域 (補助 136 号事業)</p>			 <p>地区内の細街路</p>		
 <p>地区内の道路</p>			<概況図>		

※地区概要の中で人口/世帯数/住宅戸数密度の測定時期は 1991 年である。

3-2-5. 若葉地区の概要とまちづくり・事業プロセスの分析

(1) 若葉地区の概要

若葉地区は新宿区の東側に位置し、新宿通りと外苑東通りに囲まれた街区で、JR中央線四ツ谷駅、信濃町駅、丸ノ内線四谷三丁目駅に近い。特に地形上で地区を分断する2本の崖が南北に通っており、崖の下（重点エリア）は江戸時代のまち割や道路状況が残り、行き止まりの路地が挟んで狭小な敷地や住宅が密集する街区が多い。一方で、崖の上（一般エリア）には寺社（25カ所）・学校等の歴史的・文化的なストックが多く立地している。地区面積は15.6haで、1993年の統計によると、人口密度は229.8人/ha（3,585人）、世帯数密度は109.4世帯/ha（1,707世帯）、住宅戸数密度は130.5戸/haである。5地区の中では人口密度と住宅戸数密度が高い方（両方とも2番目）である。地区課題として、重点エリアでの共同化の促進、若葉通り（主要骨格道路）の拡幅整備等が挙げられていた。

(2) 若葉地区のまちづくりと事業プロセスの分析







まちづくりの契機は、1988年に策定した新宿区基本計画に基づいた「安全で快適な緑のあるまちづくり」への目標と、1987年新宿区都市整備公社の設立で行政がより地域に密着することが可能になったことである。尚、新宿区のまちづくり推進地区として含まれ1990年度にまちづくり会は発足した。その後、1997年に総合的なまちづくりを推進するためまちづくり推進協議会が発足し、2000年に「まちづくり協力基準」が策定され、法的規制だけでは実現できない部分について推進協議会との事前協議を経て個別建替えを進めるようにしている。

事業プロセスは、1993年度に木造賃貸住宅地区整備促進事業が開始し、その翌年に「若葉・須賀町地区地区計画」及び「若葉地区再開発地区計画」が決定され、地区特性に応じて整備事業を進めている。尚、2002年から細街路拡幅整備事業が開始し、建替えの時に4m未満の道に対して、建築確認申請等を行う30日前までに拡幅協議申請することが義務化している。



図3-1. 若葉地区における崖地（左側）と路地（右側）

表 3-5. 若葉地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図

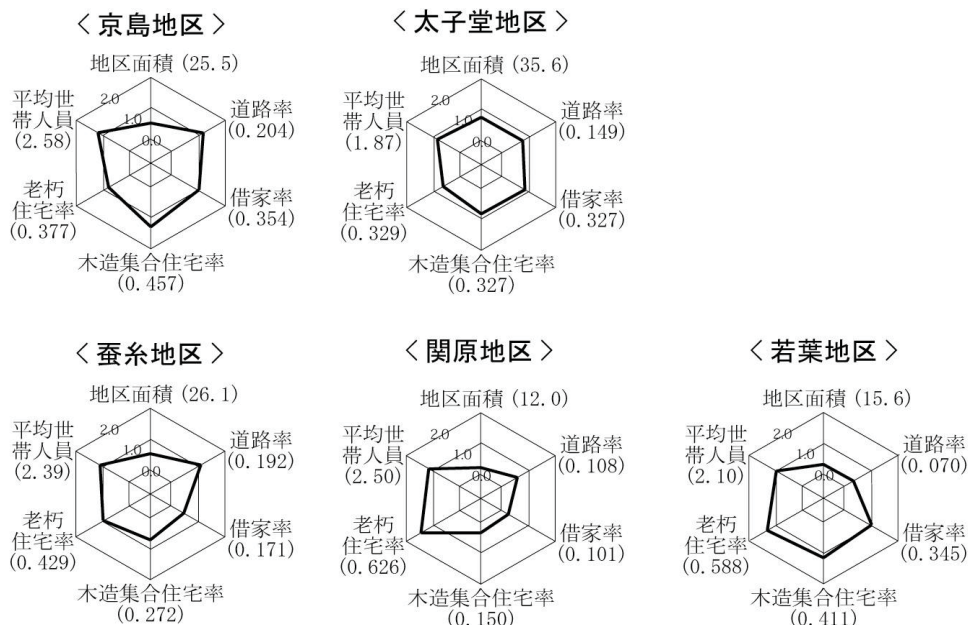
地区概要							
人口 (人口密度)	3,585 人 (229.8 人/ha)	世帯数 (世帯密度)	1,707 世帯 (109.4 世帯/ha)	住宅戸数 密度	130.5 戸/ha		
課題	①寺社等歴史的文化的なストックを生かした住環境整備、②再開発地区計画に沿った共同化の促進 ③若葉通りの拡幅整備						
事業概要							
地区面積	15.6ha	承認年月 (大臣)	1993 年 3 月	承認時の 事業名称	木造賃貸住宅地区 整備促進事業		
規制・誘導 制度	再開発地区計画(94) 地区計画(94)	整備事業	密集事業(93～)、細街路拡幅整備事業(02～) 都心共同住宅供給事業(97(補助採択年))				
整備特徴	地区計画による建物の誘導・規制とともに重点整備エリアに集中し密集事業等整備事業を進行している。						
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: right;">都市計画道路</p> <p style="text-align: center;">0 0.5 1 キロメートル</p> <p style="text-align: right;"><位置図></p>							
 <p style="text-align: center;">外苑東通り(①)</p>		 <p style="text-align: center;">0 50 100 メートル</p>		 <p style="text-align: center;">若葉通り(③)</p>			
 <p style="text-align: center;">地区内の道路(②)</p>				 <p style="text-align: center;">木造老朽住宅(④)</p>			
 <p style="text-align: center;">寺</p>				 <p style="text-align: center;">地区内の路地(⑤)</p>			
<概況図>							

※地区概要の中で人口/世帯数/住宅戸数密度の測定時期は1993年である。

以下では、1997年度の東京都内の密集事業47地区を対象とし、地区面積、道路率、借家率、木造集合住宅率、老朽住宅率、平均世帯人員の6つの指標を分析し、その平均値から5地区の位置付けを把握した。各指標の平均値は、それぞれ地区面積=44.3ha、平均世帯人員=2.13、老朽住宅率=0.429、木造集合住宅率=0.352、借家率=0.35、道路率=0.175である。

その結果は、以下の通りである。

- 1) 地区面積：太子堂(35.6ha) > 蚕糸(26.1ha) ≒ 京島(25.5ha) > 若葉(15.6ha) > 関原(12.0ha)
- 2) 平均世帯人員：京島(2.58) > 関原(2.50) > 蚕糸(2.39) > 若葉(2.1) > 太子堂(1.87)
- 3) 老朽住宅率：関原(0.626) > 若葉(0.588) > 蚕糸(0.429) > 京島(0.377) > 太子堂(0.329)
- 4) 木造集合住宅率：京島(0.457) > 若葉(0.411) > 太子堂(0.327) > 蚕糸(0.272) > 関原(0.150)
- 5) 借家率：京島(0.354) > 若葉(0.345) > 太子堂(0.327) > 蚕糸(0.171) > 関原(0.101)
- 6) 道路率：京島(0.204) > 蚕糸(0.192) > 太子堂(0.149) > 関原(0.108) > 若葉(0.070)



※地区指標のレーダー図の「1.0」は、以下の1997年度の東京都内の密集事業47地区の平均値を示す。各指標の各平均値は、地区面積=44.3ha、平均世帯人員=2.13、老朽住宅率=0.429、木造集合住宅率=0.352、借家率=0.35、道路率=0.175である。

図3-2. 6つの指標から5地区の状況分析(資料)

※出典：東京都住宅局開発調整部住環境整備課監修『密集住宅市街地整備促進事業、東京都木造住宅密集地域整備促進事業ハンドブック』（1997年度版）

3-3. 5 地区におけるまちづくり計画の変遷と内容分析

まちづくり計画の分析について、中村（1986）は「それぞれの計画案は、策定主体・役割・内容・表現が異なる。その状況は地区によって違うが、概ね、①行政による当初の方向性、②住民参加による計画案、③オーソライズされた計画案、という経緯をたどっている」^{注5)}と述べている。ここでは、その中オーソライズされた計画案を主な対象とし、地区のまちづくり計画について、初期計画とその後計画の変更内容や地区計画の策定等に分け、図 3-3 から図 3-7 までに示すように、道路拡幅計画、広場・公園助成、コミュニティ施設、抜け通り道の整備等、事業計画の主要内容を検討する。

3-3-1. 5 地区におけるまちづくり計画の分析

(1) 京島地区におけるまちづくり計画の分析

京島地区におけるまちづくり計画を図 3-3 に示す。

初期計画は、1982 年に協議会より作成された「まちづくり計画（大枠）」である。施設別計画として、「生活道路の計画」、「建物の計画」、「コミュニティ施設の計画」の 3 柱を設定し、生活道路の計画として、歩行者優先道路と車サービス道路等に分類し交通量の関係等から 8m と 6m で計画している。また、商店街道路と一部の計画道路については現況幅員のままとしている。

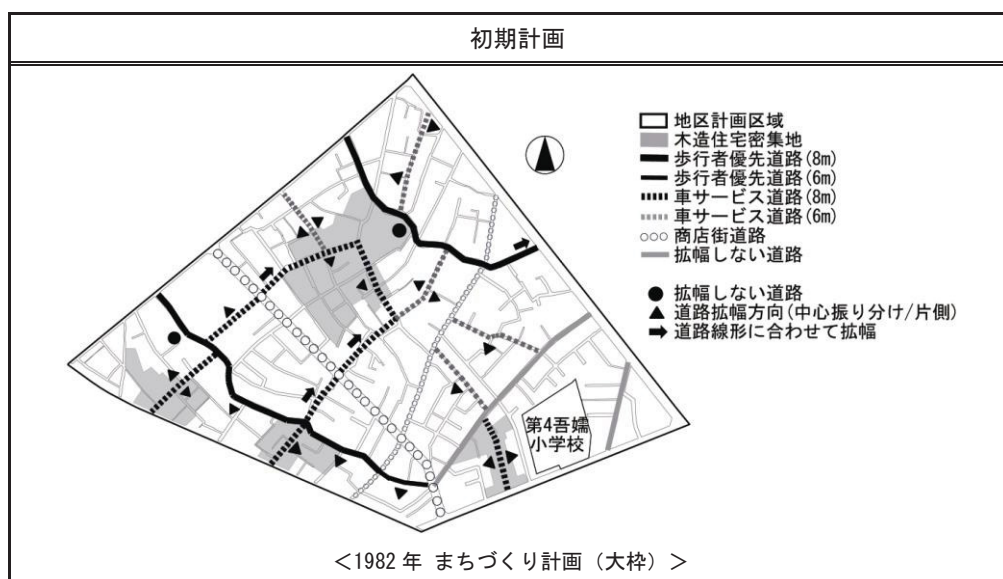


図 3-3. 京島地区のまちづくり計画の主要内容

※出典：京島地区の「まちづくり計画（大枠）（1982年）」

また、道路別に沿道の老朽建物の状況等から道路拡幅方向を提示し、骨格道路については原状の道路線形を尊重して拡幅するようにした。建物の計画は4つの方針を元に、幹線道路沿地区、主要生活道路沿地区、老朽住宅混在地区、商店街地区に分け、コミュニティ施設としてコミュニティセンターと児童遊園の計画を提示した。

(2) 太子堂地区におけるまちづくり計画の分析

太子堂地区におけるまちづくり計画を図3-4に示す。

初期計画は、1985年に地区住民の意見を受け作成した「太子堂二・三丁目地区地区まちづくり計画案」である。道路関連として、防災道路一次整備(6m)と二次整備(6m)の地区サービス道路の整備があり、生活道路(4m)、行き止まり路の解消、通り抜け路の整備、隅切りの確保・カーブ改良等がある。その他に防災生活拠点の整備とポケット広場の整備等を計画している。

また、世田谷区まちづくり条例の改正に従い、1990年に「太子堂二・三丁目地区地区計画」として位置付けられ、まちづくり計画の地区サービス道路のうち、一部道路について壁面の位置を制限し、旧国立小児病院跡地周辺地区を公共公益施設集中地区として指定した。

その後、2008年に地区北側の大規模開発等により地区状況が大きく変化したため、「太子堂二・三丁目地区地区まちづくり計画」の変更が行なわれた。まず、地区計画で指定された公共公益施設集中地区を耐火促進地区と避難場所地区に変更し、地区サービス道路を主要区画道路(6m)でまとめ一本化し、生活道路整備(4m未滿道路)は除却された。その代わりに北側の大規模再開発により新規主要計画道路を提示した。また、その他に行き止まり解消13箇所、公園・広場12箇所を指定し、歩行者優先道路等も計画している。

(3) 蚕糸地区におけるまちづくり計画の分析

蚕糸地区におけるまちづくり計画を図3-5に示す。

初期計画は、1983年に作成した「蚕糸試験場跡地周辺不燃化まちづくり計画」である。主要内容は、蚕糸の森の公園と杉並第十小学校の周辺に歩行者優先道(12m)と地区計画道路(6m)を設定し、歩行者優先道の隣接敷地に和田不燃化促進住宅、その他にポケット広場・公園等、公有地、壁面後退等を提案している。

その後、まちづくり計画を実現するため同年度に「蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画」により、上記の計画道路を区画街路1・2・3号として指定し、建築物の用途、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、建蔽率、敷地面積の最低限度等を規定している。

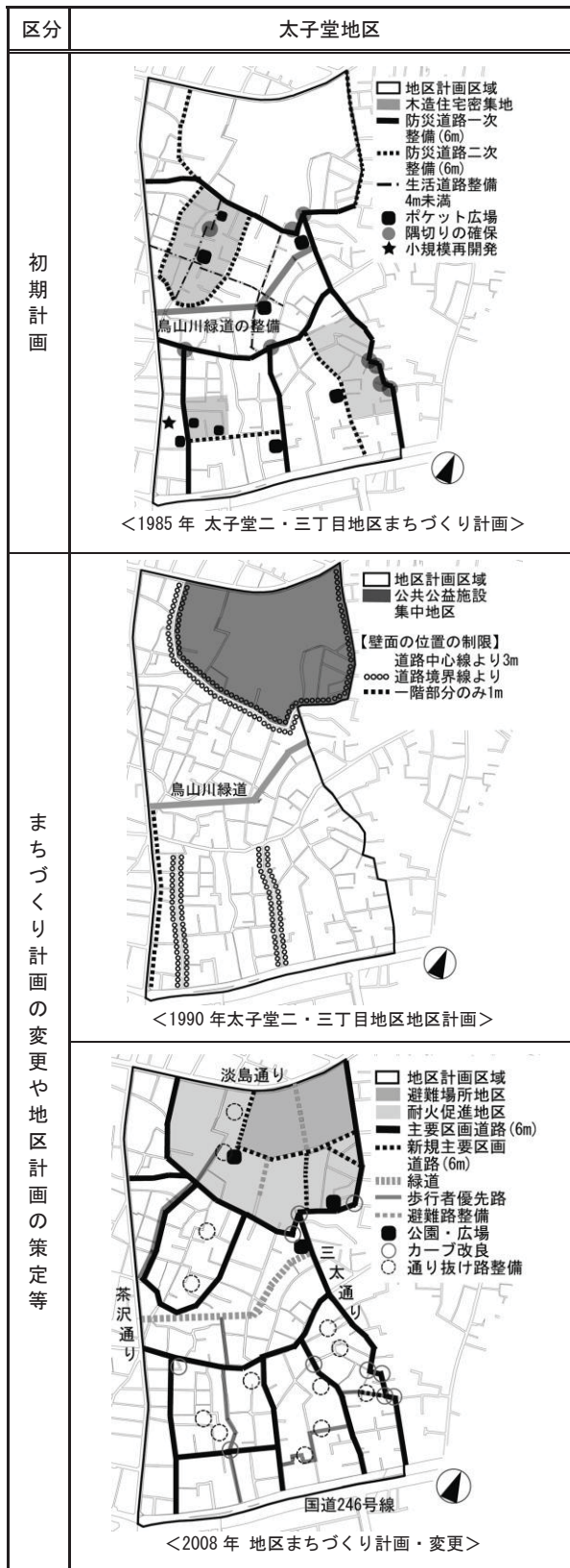


図3-4. 太子堂地区のまちづくり計画の主要内容

※出典：太子堂二・三丁目地区地区まちづくり計画(1985年)
 太子堂二・三丁目地区地区計画(1990年)
 太子堂二・三丁目地区地区まちづくり計画(2008年変更)



図3-5. 蚕糸地区のまちづくり計画の主要内容

※出典：蚕糸試験場跡地周辺不燃化まちづくり計画(1983年)
 蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画(1983年)

(4) 関原地区におけるまちづくり計画の分析

関原地区におけるまちづくり計画を図3-6に示す。

初期計画は、まちづくり検討会の検討の後、1986年度に確定した「関原一丁目地区まちづくり整備計画図」である。主要内容は、補助136号線の都市計画道路（幅員20m）、10m・8m・6m・4mの道路（予定）、公園・コミュニティ住宅建設等を計画している。

その後、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の基づき、2004年度に防災街区整備方針を指定し、2005年に「関原一丁目地区防災街区整備地区計画」を策定した。変更内容は、事業計画区域の拡大変更（地区防災施設道路境界から20m外側まで）、道路機能により防災生活道路（1～6号）、主要生活道路（1～6m）、区画道路（1～16号）に分け、計画幅員を6m以上、5.5m、5m、4mに設定し、それに面する建築物は計画道路の中心から3mまで壁面の位置を制限している。

(5) 若葉地区におけるまちづくり計画の分析

若葉地区におけるまちづくり計画を図3-7に示す。

初期計画は、1993年に作成した「若葉・須賀町地区整備基本構想図」である。優先的に整備する道路等として地区内主要道路（8m）、主要区画道路（8m・6m）、主要道路沿いと崖地沿いで壁面の位置制限、建替えルールにより共同建替えを推進する地区を設定している。

また、1994年にはこの構想図を受け、地区特性により2つの地区計画（若葉・須賀町地区地区計画、若葉地区再開発地区計画）を策定した。若葉・須賀町地区地区計画では、区画道路1号（8m）、区画道路2号（6m）を指定し、その沿道に壁面の位置を制限している。また、若葉地区再開発地区計画では、地区内主要道路1号（8m）、区画道路2号（6m）、区画道路3号（8m）を指定し、容積率の最高限度300%、敷地面積の最低限度300m²以上で設定し、建築物の意匠と形態、垣・柵等の構造等についても制限している。

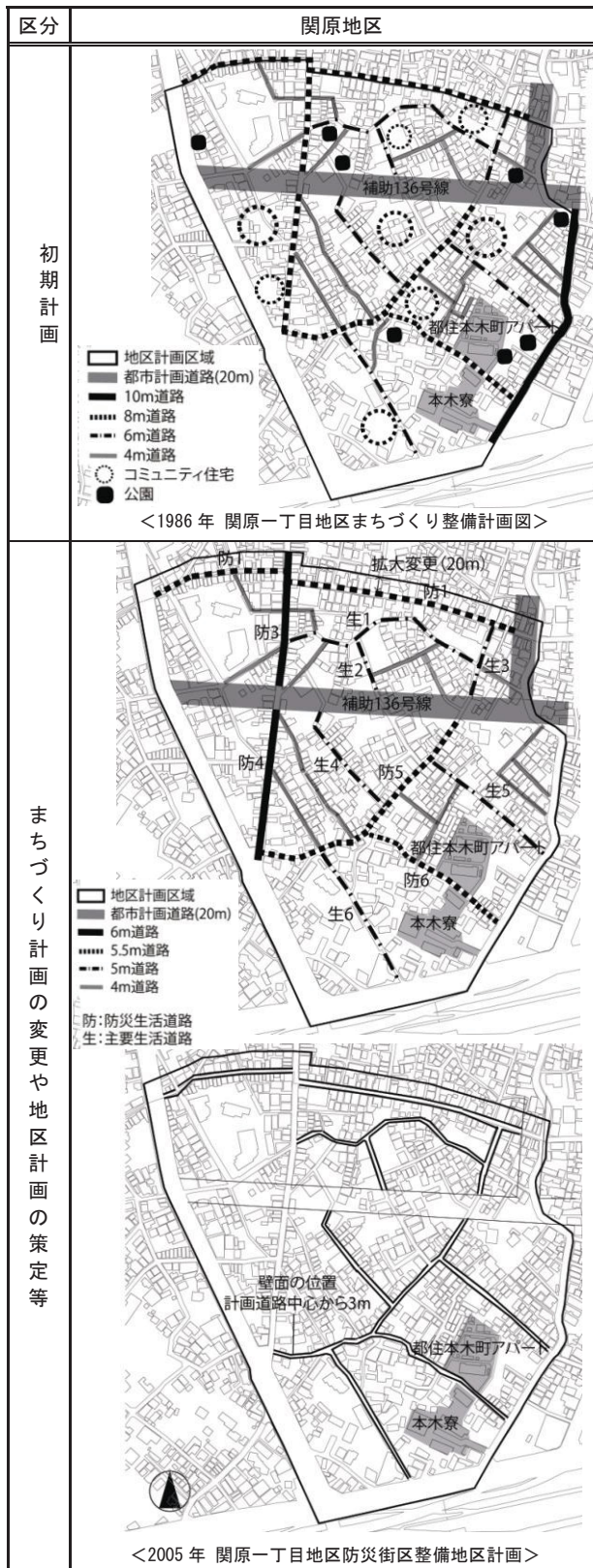


図3-6. 関原地区のまちづくり計画の主要内容

※出典：関原一丁目地区まちづくり整備計画図(1986年)
関原一丁目地区防災街区整備地区計画(2005年)



図3-7. 若葉地区のまちづくり計画の主要内容

※出典：若葉・須賀町地区整備基本構想図(1993年)
若葉・須賀町地区地区計画(1993年)
若葉地区再開発地区計画(1993年)

3-3-2. 小結

各地区におけるまちづくり計画を事業初期の計画、その後の計画変更や地区計画の策定等について、分析した結果、以下が明らかになった。

第1に、まちづくり計画の目標を実現・担保する方法として5地区の中4地区で地区計画を決定し、まちづくり計画の主要内容を具体的な基準として明示している。地区ごとに地区計画の策定時期は違うが、それぞれの地区与件や地区特性に基づき、地区の将来像を実現するために守るべき内容について、例えば、主要拡幅計画道路、敷地の最低面積、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度等の基準を明確に提示している。

第2に、初期に計画されたまちづくり計画を適宜、事業の進捗状況や地区環境の変化に応じて更新している。時間の経過により、初期計画の作成の際に予想して無かった様々な変化や課題、例えば、地区内の拠点整備、事業区域の拡大の必要性、計画道路の幅員の再設定等に対して、まちづくり計画に反映させ変更することで、各地区の状況により柔軟に対応している。

第3に、まちづくり計画において6m以上の道路を、地区内の骨格道路として指定されている。

3-4. 事例地区における事業実績と自力建替え実態の分析

3-4-1. 分析視点の設定

以下では、事業実績と自力建替え実態の分析軸として、「時期区分」と「エリア区分」を設定する。

(1) 「時期区分」の設定

時期区分は、社会的変化や住環境整備関連与件変化に基づき、以下の4時期に大別する。

- 1) 1990年度(1991. 3. 31)以前
- 2) 1991～1996年度
- 3) 1997～2002年度
- 4) 2003～2009年度(～2010. 3. 31)

その基準として1991年のバブル経済にかげりが見え始めた時点、1997年の「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(以下、「密集法」と略)」の制定時、2003年の密集法改正による関連整備事業等の創設の時点の等を基準とした。

各地区の事業期間に上記の時期区分を適用したのが表3-6である。

表3-6. 分析のための「時期区分」の設定

時期区分	京島地区	太子堂地区	蚕糸地区	関原地区	若葉地区
1期	1983-1990年度	1983-1990年度	1985-1990年度	1987-1990年度	該当無し
2期	1991-1996年度	1991-1996年度	1991-1996年度	1991-1996年度	1993-1996年度
3期	1997-2002年度	1997-2002年度	1997-2002年度	1997-2002年度	1997-2002年度
4期	2003-2009年度	2003-2009年度	2003-2009年度	2003-2009年度	2003-2009年度

(2) 「エリア区分」の設定

エリア区分は、各地区の初期計画に基づき、重点整備エリアとまち骨格道路により設定した。すなわち、重点整備エリアか否かにより、重点整備エリアである「重点エリア」と重点整備エリアを除いたエリアを「一般エリア」とし、また、まち骨格道路を含むか否かにより、まち骨格道路沿道である「Aエリア」とまち骨格道路沿道を除いたエリアを「Bエリア」とする。例えば、重点エリア内のまち骨格道路沿道の場合「重点Aエリア」とする。また、蚕糸地区と関原地区のように、「Aエリア」の中で、まち骨格道路の性格が明確に異なる場合、「A1エリア」と

「A2 エリア」に区別し使用している。詳細は各地区のエリア区分を参照する。


エリア区分における一つの前提を確認しておきたい。エリア区分でそれぞれのまち骨格道路やその他の部分が交差する部分については、基本的に、まち骨格道路沿道（A エリア）>まち骨格道路を除いたエリア（B エリア）の順にエリア区分を行うとする。また、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳが交差する部分は、まち骨格道路Ⅰ沿道>まち骨格道路Ⅱ沿道>まち骨格道路Ⅲ沿道>まち骨格道路Ⅳ沿道、の順に優先してエリア区分を行う。例えば、下の図3-8のように、まち骨格道路Ⅰとまち骨格道路Ⅱが交差する部分（表示部分）で、制度建替えが行った場合、まち骨格道路Ⅰ沿道に含まれていることとする。エリア区分からみると、「重点A エリア」である。



図3-8. 交差する部分におけるエリア区分(例示)

1) 京島地区における「エリア区分」の設定

京島地区における重点エリア、まち骨格道路とエリア区分を表3-7に示す。

重点エリアは、京島地区の初期計画である、「まちづくり計画(大枠)(1982年)」において老朽住宅密集地区を示す。重点エリアの面積は2.5haで、地区全体面積の25.5haに対して9.8%を占める。まち骨格道路(A)は、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳで構成され、初期計画において、各々歩行者優先道路(計画幅員8m)、車サービス道路(計画幅員8m)、歩行者優先道路(計画幅員6m)、車サービス道路(計画幅員6m)を示す。まち骨格道路の総延長は2,241.1mで、拡幅整備の必要な道路延長(道路の両側整備で算定する場合)は2,242.7mである。

エリア区分は、上記の重点エリアとまち骨格道路により大別される。まず、重点エリアか否かにより「重点エリア」と「一般エリア」、まち骨格道路を含むか否かにより「Aエリア」と「Bエリア」に区別される。詳細には上記の2つのエリア区分の組み合わせにより、重点エリア内のまち骨格道路沿道(重点Aエリア)、重点エリア内のまち骨格道路沿道を除いたエリア(重点Bエリア)、一般エリア内のまち骨格道路沿道(一般Aエリア)、一般エリアの内まち骨格道路を除いたエリア(一般Bエリア)、の4つに分かれる。但し、本文中には、地区の整備特性を分析

表 3-7. 若葉地区における重点エリア、まちづくり骨格道路とエリア区分

まち骨格道路 (A)			重点エリア		
延長	総延長	2,241.1m	地区全体	面積(割合)	25.5ha (100.0%)
	拡幅道路延長	2,242.7m (道路両側の算定)	重点エリア	面積(割合)	2.5ha (9.8%)
種類	まち骨格道路 I	計画幅員 8m	一般エリア	面積(割合)	23.0ha (90.2%)
	まち骨格道路 II	計画幅員 8m	エリア区分		
	まち骨格道路 III	計画幅員 6m	重点 A エリア/重点 B エリア		
	まち骨格道路 IV	計画幅員 6m	一般 A エリア/一般 B エリア		

【凡例】

- 地区区域
- 重点エリア
- 地区内主要道路

<まち骨格道路 (A) の種類>

- まち骨格道路 I
- まち骨格道路 II
- まち骨格道路 III
- まち骨格道路 IV

(※図の幅員は実際と異なる)

<重点エリアとまち骨格道路>

<エリア区分>

※重点エリアとは、京島地区の初期計画である、「まちづくり計画（大枠）（1982年）」において老朽住宅密集地区を示す。まち骨格道路 I・II・III・IVとは、同計画において、各々歩行者優先道路、車サービス道路、歩行者優先道路、車サービス道路を示す。

※エリア区分は、上記の重点エリアとまち骨格道路により、大別される。まず重点エリアか否かにより「重点エリア」と「一般エリア」、まち骨格道路を含むか否かにより「Aエリア」と「Bエリア」に区別される。詳細には上記の2つのエリア区分の組み合わせにより、重点エリア内のまち骨格道路沿道（重点Aエリア）、重点エリアの内まち骨格道路沿道を除いたエリア（重点Bエリア）、一般エリア内のまち骨格道路沿道（一般Aエリア）、一般エリアの内まち骨格道路を除いたエリア（一般Bエリア）、の4つに分かれる。但し、本文中には、地区の整備特性を分析するために、「Aエリア」、「Bエリア」或いは「重点エリア」、「一般エリア」も混用して使用する。

※既設部分は、まち骨格道路の中、現道や既整備等で、計画幅員を満たしている道路を言い、拡幅整備が要らない部分である。

※地区内の主要道路とは、商店街道路等を言う。

※まち骨格道路延長 (m) は、GIS上のジオメトリス演算のツールを用いて測定したものである。

※エリア区分の基本マップは、2006年の東京都都市計画地理情報システムのデータ(承知番号19 都市政都249号2007年11月15日承認)に基づき作成したものである。

するために、「Aエリア」と「Bエリア」、或いは、「重点エリア」と「一般エリア」も混用し使用する。

2) 太子堂地区における「エリア区分」の設定

太子堂地区における重点エリア、まち骨格道路とエリア区分を表3-8に示す。

重点エリアは、太子堂地区の初期計画である、「太子堂二・三丁目地区地区まちづくり計画案(1985年)」において木造住宅密集地整備を示し、面積は5.3haで、地区全体面積の35.6haに対して14.9%を占める。まち骨格道路(A)は、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲで構成され、同計画における防災道路一次整備(計画幅員6m)と防災道路二次整備(計画幅員6m)に加え、2008年に変更・更新された地区まちづくり計画における新規主要区画道路(計画幅員6m)の3つを示す。新規主要区画道路は、北側の移転跡地に大規模な開発が整備され、大きな地区環境の変化が予想されるために、それに対応して新たにまち骨格道路として指定されたものである。まち骨格道路の総延長は4,554.7mで、拡幅整備の必要な道路延長(両側の道路整備で算定する場合)は5,952.9mである。

エリア区分は上記の重点エリアとまち骨格道路により大別される。まず、重点エリアか否かにより「重点エリア」と「一般エリア」、まち骨格道路を含む否かにより「Aエリア」と「Bエリア」に区別される。詳細には上記の2つのエリア区分の組み合わせにより、重点エリア内のまち骨格道路沿道(重点Aエリア)、重点エリアの内まち骨格道路沿道を除いたエリア(重点Bエリア)、一般エリア内のまち骨格道路沿道(一般Aエリア)、一般エリアの内まち骨格道路を除いたエリア(一般Bエリア)、の4つに分けられる。但し、本文中には、地区の整備特性を分析するために、「Aエリア」と「Bエリア」、或いは、「重点エリア」と「一般エリア」も混用し使用する。

3) 蚕糸地区における「エリア区分」の設定

蚕糸地区におけるまち骨格道路とエリア区分を表3-9に示す。

まち骨格道路(A)は、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳで構成され、蚕糸地区の初期計画である「蚕糸試験場跡地周辺不燃化まちづくり計画(1983年)」において、まち骨格道路Ⅰが歩行者優先道(計画幅員12m)、まち骨格道路Ⅱ・Ⅲ・Ⅳが地区計画道路(計画幅員6m)である。ここでは分析のために地区計画道路を1、2、3に分けて各々まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲとした。まち骨格道路の総延長は1,373.0mで、当時まち骨格道路において、拡幅整備の必要な道路延長(既設部分を除き、両側の道路整備を進める場合を想定し延長を計算した)は1,439.7mである。

表 3-8. 太子堂地区における重点エリア、まちづくり骨格道路とエリア区分

まち骨格道路 (A)			重点エリア		
延長	総延長	4,554.7m	地区全体	面積(割合)	35.6ha (100.0%)
	拡幅計画道路延長	5,952.9m (道路両側の算定)	重点エリア	面積(割合)	5.3ha (14.9%)
種類	まち骨格道路Ⅰ	計画幅員 6m	一般エリア	面積(割合)	32.3ha (85.1%)
	まち骨格道路Ⅱ	計画幅員 6m	エリア区分		
	まち骨格道路Ⅲ	計画幅員 6m	重点 A エリア / 重点 B エリア 一般 A エリア / 一般 B エリア		

【凡例】

- 地区区域
- 重点エリア
- 地区内主要道路

<まち骨格道路 (A) の種類>

- まち骨格道路Ⅰ
- まち骨格道路Ⅱ
- まち骨格道路Ⅲ

(※図の幅員は実際と異なる)

<重点エリアとまち骨格道路>

<エリア区分>

※重点エリアとは太子堂地区の初期計画である、「太子堂二・三丁目地区地区まちづくり計画案 (1985 年)」において木造住宅密集地を示し、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲとは、同計画における防災道路一次整備(計画幅員 6m)と防災道路二次整備(計画幅員 6m)と、2008 年に変更・更新された地区まちづくり計画における新規主要区画道路(計画幅員 6m)の 3 つを示す。

※エリア区分は、上記の重点エリアとまち骨格道路により、大別される。まず重点エリアか否かにより「重点エリア」と「一般エリア」、まち骨格道路を含むか否かにより「A エリア」と「B エリア」に区別される。詳細には上記の 2 つのエリア区分の組み合わせにより、重点エリア内のまち骨格道路沿道(重点 A エリア)、重点エリアの内まち骨格道路沿道を除いたエリア(重点 B エリア)、一般エリア内のまち骨格道路沿道(一般 A エリア)、一般エリアの内まち骨格道路を除いたエリア(一般 B エリア)、の 4 つに分かれる。但し、本文中には、地区の整備特性を分析するために、「A エリア」、「B エリア」或いは「重点エリア」、「一般エリア」も混用して使用する。

※既設部分は、まち骨格道路の中、現道や既整備等で、計画幅員を満たしている道路を言い、拡幅整備が要らない部分である。

※地区内の主要道路とは、緑道を言う。

※まち骨格道路延長 (m) については、GIS 上のジオメトリス演算のツールを用いて測定したものである。

※エリア区分の基本マップは、2006 年の東京都都市計画地理情報システムのデータ(承知番号 19 都市政都 249 号 2007 年 11 月 15 日承認)に基づいたものである。

表 3-9. 蚕糸地区におけるまちづくり骨格道路とエリア区分

まち骨格道路 (A)			エリア区分	
延長	総延長	1,373.1m	A エリア	まち骨格道路沿道
	拡幅計画道路延長	1,439.7m (道路両側の算定)		
種類	まち骨格道路 I	計画幅員 12m、	A1 エリア	まち骨格道路 I 沿道
	まち骨格道路 II	計画幅員 6m	A2 エリア	まち骨格道路 II・III・IV の沿道
	まち骨格道路 III	計画幅員 6m	B エリア	まち骨格道路沿道を除いたエリア
	まち骨格道路 IV	計画幅員 6m		

【凡例】

- 地区区域
- 地区内主要道路

<まち骨格道路 (A) の種類>

- まち骨格道路 I
- まち骨格道路 II
- まち骨格道路 III
- まち骨格道路 IV

(※図の幅員は実際と異なる)

既定部分

<まち骨格道路>

<エリア区分>

0 50 100メートル

【拡大図】

※エリア区分で、「A1 エリア」と「A2 エリア」の交差部分は、左の図のように、道路用地実績は「A2 エリア」とし、上物整備は「A1 エリア」とする。

※まち骨格道路 (A) は、まち骨格道路 I・II・III・IV で構成される。まち骨格道路 I と II・III・IV は、蚕糸地区の初期計画である「蚕糸試験場跡地周辺不燃化まちづくり計画 (1983 年)」において、各々歩行者優先道 (計画幅員 12m)、地区計画道路 (計画幅員 6m) を示す。但し、まち骨格道路 II・III・IV は、すべて地区計画道路であるが、ここでは任意でそれぞれを分けて使用する。

※エリア区分は、上記のまち骨格道路により大別される。まず、まち骨格道路を含むか否かにより、「A エリア」と「B エリア」に区別される。また、「A エリア」を、まち骨格道路 I 沿道を「A1 エリア」、まち骨格道路 II・III・IV の沿道を「A2 エリア」と大別し使用する。但し、「A1 エリア」と「A2 エリア」の交差部分は、上記の【拡大図】のように、道路用地実績と上物整備実績についてエリア区分を行った。

※既定部分：まち骨格道路の中、現道や既整備等で、計画幅員を満たしている道路を言い、拡幅整備が要らない部分である。

※地区内の主要道路とは、幹線道路等を言う。

※まち骨格道路延長 (m) は、GIS 上のジオメトリス演算のツールを用いて測定したものである。

※エリア区分の基本マップは、2006 年の東京都都市計画地理情報システムのデータ (承知番号 19 都市政都 249 号 2007 年 11 月 15 日承認) に基づき作成したものである。

エリア区分は、上記のまち骨格道路により大別される。まず、まち骨格道路を含むか否かにより、「Aエリア」と「Bエリア」に区別される。また、「Aエリア」を、まち骨格道路Ⅰ沿道を「A1地区」、まち骨格道路Ⅱ・Ⅲ・Ⅳの沿道を「A2エリア」と大別し使用する。但し、「A1エリア」と「A2エリア」の交差部分は表3-9の【拡大図】のように、道路用地実績は「A2エリア」とし、上物整備は「A1エリア」とする。既設部分としては、森の公園と小学校の拠点形成と共にその周辺道路である、歩行者優先道（12m）が整備されている。

本文では、地区の整備特性を分析するために、「A1エリア」と「A2エリア」を区別し使用しているが、他地区との比較等の場合、「A1エリア」と「A2エリア」の全てを、まち骨格道路沿道（Aエリア）と統合・略記し、使用する。

4) 関原地区における「エリア区分」の設定

関原地区におけるまち骨格道路とエリア区分を表3-10に示す。

まち骨格道路（A）は、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳで構成され、関原地区の初期計画である「まちづくり整備計画図（1986年）」において、各々都市計画道路（計画幅員20m）、10m道路予定（計画幅員10m）、8m道路予定（計画幅員8m）、6m道路予定（計画幅員6m）である。但し、2005年に策定された「関原一丁目地区防災街区整備地区計画」で、まち骨格道路Ⅱ・Ⅲ・Ⅳの幅員計画が6m以上、5.5m、5mに変更された（詳細は図3-6を参照する）。まち骨格道路の総延長は2,615.0mで、拡幅整備の必要な道路延長（既設部分を除き、両側の道路整備を進める場合を想定）は2,910.8mである。

エリア区分は、上記のまち骨格道路により大別される。まず、まち骨格道路を含むか否かにより、「Aエリア」と「Bエリア」に区別される。また、「Aエリア」を、まち骨格道路Ⅰ沿道の都市計画道路予定区域を「A1エリア」、まち骨格道路Ⅱ・Ⅲ・Ⅳの沿道を「A2エリア」と大別し使用する。「A1エリア」は都市計画道路予定区域と、その道路用地取得と共に隣接敷地で発生する用地取得や自力建替えを含めたエリアとする。

本文では、地区の整備特性を分析するために、「A1エリア」と「A2エリア」を区別し使用しているが、他地区との比較等の場合、「A1エリア」と「A2エリア」の全てを、まち骨格道路沿道（Aエリア）と統合・略記し、使用する。

5) 若葉地区における「エリア区分」の設定

若葉地区における重点エリア、まち骨格道路とエリア区分を表3-11に示す。

重点エリアは、初期計画である「若葉・須賀町地区整備基本構想図（1993年）」において建替

表 3-10. 関原地区におけるまちづくり骨格道路とエリア区分

まち骨格道路 (A)			エリア区分	
延長	総延長	2,615.0m	A エリア	まち骨格道路沿道
	拡幅計画道路延長	2,910.0m (道路両側の算定)		
種類	まち骨格道路Ⅰ	計画幅員 20m	A1 エリア	まち骨格道路Ⅰ沿道
	まち骨格道路Ⅱ	計画幅員 10m	A2 エリア	まち骨格道路Ⅱ・Ⅲ・Ⅳの沿道
	まち骨格道路Ⅲ	計画幅員 8m	B エリア	まち骨格道路沿道を除いたエリア
	まち骨格道路Ⅳ	計画幅員 6m		

【凡例】

- 地区区域
- まち骨格道路Ⅰ
- まち骨格道路Ⅱ
- まち骨格道路Ⅲ
- まち骨格道路Ⅳ

(※図の幅員は実際と異なる)

＜まち骨格道路＞

「A2 エリア」 「A1 エリア」

「B エリア」

0 30 60メートル

＜エリア区分＞

※まち骨格道路 (A) は、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳで構成され、関原地区の初期計画である「まちづくり整備計画図 (1986年)」において、各々、都市計画道路 (計画幅員 20m)、10m 道路予定 (計画幅員 10m)、8m 道路予定 (計画幅員 8m)、6m 道路予定 (計画幅員 6m) を示す。

※エリア区分は、上記のまち骨格道路により大別される。まず、まち骨格道路を含むか否かにより、「A エリア」と「B エリア」に区別される。また、「A エリア」を、まち骨格道路Ⅰ沿道の都市計画道路予定区域を「A1 エリア」、まち骨格道路Ⅱ・Ⅲ・Ⅳの沿道を「A2 エリア」と大別し使用する。「A1 エリア」は都市計画道路予定区域と、その道路用地取得と共に隣接敷地で発生する用地取得や自力建替えを含めたエリアとする。

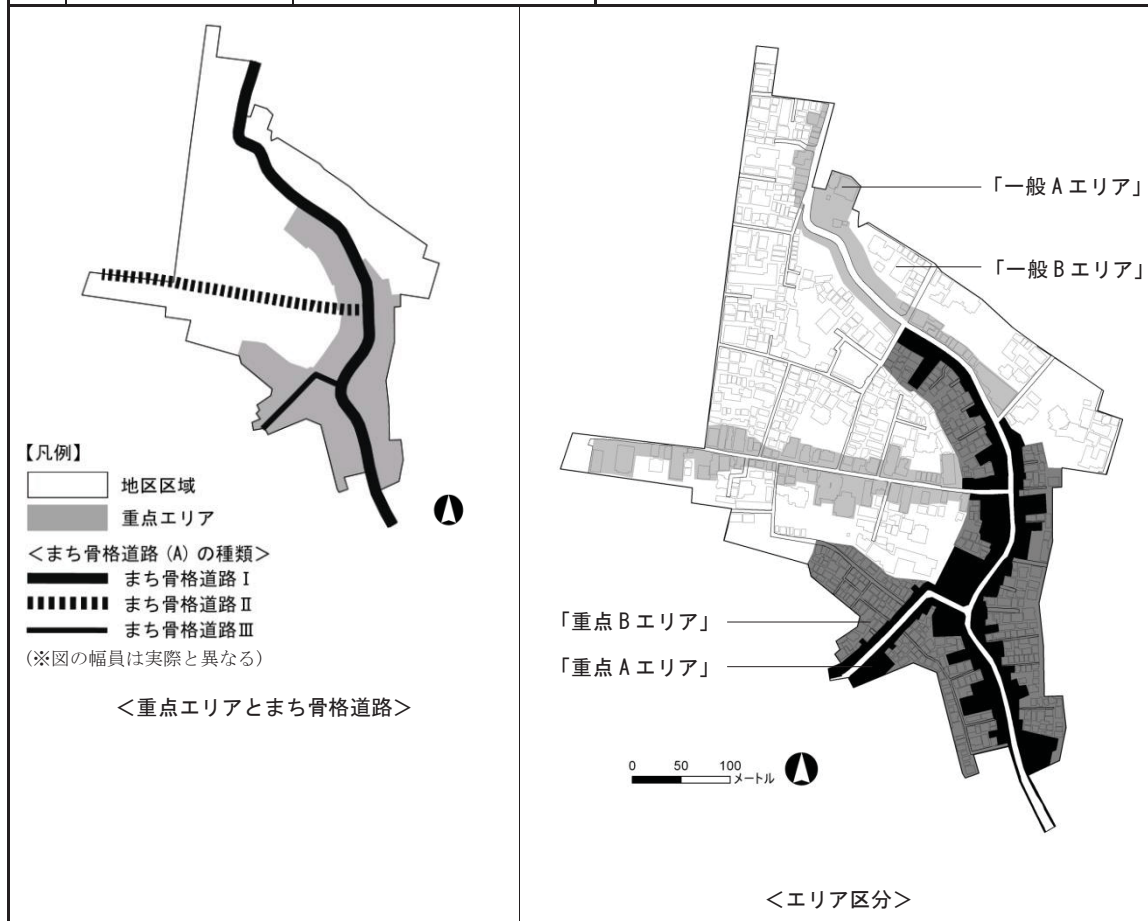
※既設部分：まち骨格道路の中、現道や既整備等で、計画幅員を満たしている道路を言い、拡幅整備が要らない部分である。

※まち骨格道路延長 (m) は、GIS 上のジオメトリス演算のツールを用いて測定したものである。

※エリア区分の基本マップは、2006 年の東京都都市計画地理情報システムのデータ (承知番号 19 都政都 249 号 2007 年 11 月 15 日承認) に基づき作成したものである。

表 3-11. 若葉地区における重点エリア、まちづくり骨格道路とエリア区分

まち骨格道路 (A)			重点エリア		
延長 種類	総延長	1,500m	地区全体	面積(割合)	15.6ha (100.0%)
	拡幅計画道路延長	2,568.2m (道路両側の算定)	重点エリア	面積(割合)	5.6ha (35.9%)
	まち骨格道路Ⅰ	計画幅員 8m	一般エリア	面積(割合)	10.0ha (64.1%)
	まち骨格道路Ⅱ	計画幅員 8m	エリア区分		
	まち骨格道路Ⅲ	計画幅員 6m	重点Aエリア／重点Bエリア 一般Aエリア／一般Bエリア		



※重点エリアとは、初期計画である、「若葉・須賀町地区整備基本構想図 (1993年)」において建替ルールにより共同建替えを推進する地区を示す。また、まち骨格道路 (A) は、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲで構成され、同計画図において、各々地区内主要道路 (計画幅員 8m)、主要区画道路 (計画幅員 8m)、主要区画道路 (計画幅員 6m) を示す。

※エリア区分は、上記の重点エリアとまち骨格道路により、大別される。まず重点エリアか否かにより「重点エリア」と「一般エリア」、まち骨格道路を含むか否かにより「Aエリア」と「Bエリア」に区別される。詳細には上記の2つのエリア区分の組み合わせにより、重点エリア内のまち骨格道路沿道 (重点Aエリア)、重点エリアの内まち骨格道路沿道を除いたエリア (重点Bエリア)、一般エリア内のまち骨格道路沿道 (一般Aエリア)、一般エリアの内まち骨格道路を除いたエリア (一般Bエリア)、の4つに分かれる。但し、本文中には、地区の整備特性を分析するために、「Aエリア」と「Bエリア」、或いは、「重点エリア」、「一般エリア」も混用して使用する。

※エリア区分の基本マップは、2006年の東京都都市計画地理情報システムのデータ (承知番号 19 都市政都 249 号 2007年 11月 15日 承認) に基づき作成したものである。

えルールにより共同建替えを推進する地区を示し、重点エリアの面積は5.6haで、地区全体面積の15.6haに対して35.9%を占める。まち骨格道路(A)は、まち骨格道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲで構成され、同構想図における名称は、各々地区内主要道路(計画幅員8m)、主要区画道路(計画幅員8m)、主要区画道路(計画幅員6m)である。まち骨格道路の総延長は1,500mで、拡幅整備の必要な道路延長(両側の道路整備を進める場合を想定)は2,568.2mである。

エリア区分は、上記の重点エリアとまち骨格道路により大別される。まず重点エリアか否かにより「重点エリア」と「一般エリア」、まち骨格道路を含むか否かにより「Aエリア」と「Bエリア」に区別される。詳細には、上記の2つのエリア区分の組み合わせにより、重点エリア内のまち骨格道路沿道(重点Aエリア)、重点エリアの内まち骨格道路沿道を除いたエリア(重点Bエリア)、一般エリア内のまち骨格道路沿道(一般Aエリア)、一般エリアの内まち骨格道路を除いたエリア(一般Bエリア)、の4つに大別される。但し、本文中には、地区の整備特性を分析するために、「Aエリア」、「Bエリア」或いは「重点エリア」、「一般エリア」も混用して使用する。

3-4-2. 5地区における事業実績と自力建替え実態の分析

(1) 調査方法

ここでは、建替えを「制度建替え」と「自力建替え」に区分し使用している。制度建替えとは、事業制度により建替えた建物で、対象地区では、密集事業、都心防災不燃化促進事業、都心共同住宅供給事業、まちづくり助成制度等の事業制度による建築費の補助を受け建替えたものである。一方、自力建替えとは、行政(国・都・区)から建築費の補助を受けず建替えが行われたものと定義した。例えば、道路拡幅のための用地取得費や建築移転費、移転補償費等を得た場合も、建替えのための補助金を受けていない場合は自力建替えとみなした。すなわち、自力建替えは、老朽建物の改善、道路整備の補完等、整備事業の成果として位置づけ、制度による事業実績とともに地区固有の住環境整備プログラムを解明するためにその実態を分析した。

各地区の事業実績と自力建替えの調査方法は、以下の通りである。

先ず、事業実績調査は、基盤整備と上物整備に大別し、以下のように調査した。

調査項目は、1) 基盤整備として、①道路用地取得(以下、「道路用地」と略)、②公園用地取得(以下、「公園用地」と略)、③まちづくり用地取得(以下、「まちづくり用地」と略)、④コミュニティ住宅用地取得(以下、「コミュニティ住宅用地」と略)、⑤細街路整備、2) 上物整備と

して、①コミュニティ住宅、②制度建替え、③地区施設、を表 3-12 に示すようにそれぞれの事業量を算定した。

自力建替えの実態調査^{注6)}は、自力建替えの前後の敷地変化と規模を明らかにするために、①類型 a：敷地変化なく新築・建替え、②類型 b：敷地統合後新築・建替え、③類型 c：敷地分割後新築・建替え、の 3 つの種類で分類し、棟数と平均規模について調べた。

表 3-12. 事業実績と自力建替えの調査項目と内容

区分		調査項目	調査内容	
			件/棟数	事業量
事業 実績 調査	基盤 整備	道路用地	件	取得面積 (m ²)
		公園用地	件	取得面積 (m ²)
		まちづくり用地	件	取得面積 (m ²)
		コミュニティ住宅用地	件	取得面積 (m ²)
		細街路整備	件	取得面積 (m ²)
	上物 整備	コミュニティ住宅	棟	戸
		制度建替え	棟	棟
地区施設		棟	棟	
自力建替え 実態調査	類型 a	棟	平均規模 (m ²)	
	類型 b	棟	平均規模 (m ²)	
	類型 c	棟	平均規模 (m ²)	

※自力建替え実態調査で、平均規模 (m²) とは、「建築面積 (m²) × 建物階数」で求めた。

(2) 5 地区における事業実績と自力建替え実態の分析

各地区における事業実績と自力建替え実態の調査結果を表 3-13 に示す。

以下では、5 地区の事業実績と自力建替え実態について比較分析を行う。

基盤整備実績を用地取得の事業量で見ると、太子堂地区の 10,973.7m²、京島地区の 10,453.2m²、関原地区の 18,005.3m²に対して、若葉地区の 1,273.6m²、蚕糸地区の 2,562.7m²で最大約 14 倍の差がある。各地区ごとにみると、太子堂地区は公園用地実績、京島地区はコミュニティ住宅用地実績、関原地区は道路用地実績が高く現れている。上物整備実績を棟数で見ると、蚕糸地区の 136 棟、京島地区の 111 棟に対して、若葉地区の 2 棟、太子堂地区の 24 棟、関原地区の 10 棟で、防災性の向上のために不燃化促進事業を展開した蚕糸地区と京島地区が高く現れている。また、京島地区と関原地区では地区内のまち骨格道路沿道に集中的に整備が展開され、道路用地の取得や老朽住宅除却等が多く発生することに対して、受け皿住宅としてコミュニティ住宅の各々 103 戸 (13 棟)、58 戸 (6 棟) を建設している。

自力建替え実態を棟数で見ると、太子堂地区が 403 棟で一番高く現れている。自力建替えの類型からみると、蚕糸地区が類型 b (敷地統合後新築・建替え) の 13 棟に対して、類型 c (敷

地分割後新築・建替え)の81棟で、約5倍差があり、他地区と比べて敷地の細分化による建替えが多く行われている。平均規模でみると太子堂地区で、類型a(敷地変化なく新築・建替え)の731.6㎡と類型bの980.6㎡となり、他地区より圧倒的に高いことが分かる。また、若葉地区において類型b(敷地統合後新築・建替え)の平均規模が1,008.9㎡で5地区の中で一番高く現れている。

表3-13. 5地区における事業実績と自力建替え実態の調査結果

地区名		京島地区					太子堂地区									
事業実績	区分	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤					
基盤整備	道路用地	31	1.2	451.1	17.7	1.3	25	0.7	454.5	12.8	1.1					
	公園用地	6	0.2	658.0	25.8	1.9	21	0.6	7,096.0	199.3	16.6					
	まち用地	24	0.9	2,688.3	104.6	7.8	21	0.6	3,165.2	88.9	7.4					
	コミ用地	13	0.5	6,098.7	239.2	17.7										
	細街路整備	85	3.3	557.1	21.8	1.6	11	0.3	258.0	7.2	0.6					
	小計	159	6.2	10,453.2	409.9	30.3	78	2.2	10,973.7	308.3	25.7					
上物整備	コミ住宅	13	0.5	103	4.0	0.3										
	制度建替え	98	3.8	98	3.8	0.3	24	0.7	24	0.7	0.1					
	地区施設															
	小計	111	4.4	-	-	-	24	0.7	-	-	-					
合計	270	10.6	-	-	-	102	2.9	-	-	-						
自力建替え実態	区分	①	②	⑥	⑦		①	②	⑥	⑦						
	類型a	140	5.5	214.1			5.2	242	6.8	731.6	9.0					
	類型b	46	1.8	422.4			1.7	63	1.8	980.6	2.3					
	類型c	48	1.9	120.7			1.8	98	2.8	148.3	3.6					
	合計	234	9.2	235.9			8.7	403	11.3	628.7	14.9					
地区名		蚕糸地区					関原地区					若葉地区				
事業実績	区分	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
基盤整備	道路用地	44	1.7	1,460.6	56.0	4.0	181	15.1	6,927.6	577.2	53.3	11	0.7	256.3	16.4	2.2
	公園用地						17	1.4	3,507.8	292.3	27.0					
	まち用地	6	0.2	1,102.1	42.2	3.0	1	0.1	3,713.0	309.4	28.6	2	0.1	909.9	58.3	7.9
	コミ用地						7	0.6	3,626.5	302.2	27.9					
	細街路整備						50	4.2	231.4	19.3	1.8	24	1.5	107.4	6.9	0.9
	小計	50	1.9	2,562.7	98.2	6.9	256	21.3	18,005.3	1,500.4	138.5	37	2.4	1,273.6	81.6	10.0
上物整備	コミ住宅						6	0.5	58	4.8	0.4					
	制度建替え	136	5.2	136	5.2	0.4	2	0.2	2	0.2	0.0	2	0.1	2	0.1	0.0
	地区施設						2	0.2	2	0.2	0.0					
	小計	136	5.2	-	-	-	10	0.8	-	-	-	2	0.1	-	-	-
合計	186	7.1	-	-	-	266	22.2	-	-	-	39	2.5	-	-	-	
自力建替え実態	区分	①	②	⑥	⑦		①	②	⑥	⑦		①	②	⑥	⑦	
	類型a	139	5.3	268.6	5.6		79	6.6	180.1	3.4		65	5.4	253.5	3.8	
	類型b	13	0.5	1,393.9	0.5		13	1.0	364.8	0.6		16	1.3	1,008.9	0.9	
	類型c	81	3.1	133.5	3.2		28	2.3	94.7	1.2		32	2.7	143.1	1.9	
	合計	233	8.9	284.4	9.3		120	9.9	180.2	5.2		113	9.4	329.2	6.6	

(※注釈は次のページで記述している)

【表 3-13 の注釈】

※一連番号の説明：

- ①件(or 棟)、②件(or 棟)/地区面積(ha)、③事業量、④事業量/地区面積(ha)、
⑤事業量/全建替え(m²/件)、⑥平均規模(m²)、⑦件数/経過年数、を示し、詳細は以下の通りである。
- 1) 件(棟件)数について：道路用地、公園用地、まちづくり用地、コミュニティ住宅用地、細街路整備の単位は、「件」で、コミュニティ住宅、制度建替え、地区施設、自力建替えの単位は、「棟」である。
 - 2) 事業量について：道路用地、公園用地、まちづくり用地、コミュニティ住宅用地、細街路整備の単位は「m²」で、コミュニティ住宅の単位は「戸」で、制度建替えと地区施設の単位は、「棟」である。
 - 3) 全建替えとは、上物整備と自力建替えを統括したものを言う。
 - 4) 平均規模(m²)とは、自力建替えを「建築面積(m²)×建物階数」と計算し平均したものである。
 - 5) 経過年数とは、地区の事業開始から 2009 年度までの期間を言う。京島地区・太子堂地区(27 年)、蚕糸地区(24.5 年)、関原地区(23 年)、若葉地区(17 年)となる。

※各地区の事業実績に関する参考資料は以下の通りである。

- 1) 京島地区関連
 - 事業開始から 2009 年度までの資料は墨田区担当部署内部資料を基にした。
 - 細街路整備の事業量(m²)は、基盤整備の事業量を統一するため、「元の資料の延長(m)×0.5m」で計算した。
- 2) 太子堂地区関連
 - 2008 年度の世田谷区の「まちづくり事業実績マップ」を参照し 2009 年度の実績は担当部署内部資料で補充した。
 - 上記の「公園用地」、「まちづくり用地」、「細街路整備」、「制度建替え」の整備項目について、まちづくり事業実績マップで各々「公園・広場」、「街づくり事業用地」、「通り抜け道路整備箇所」、「建替促進事業」で代替した。
 - 細街路整備の事業量(m²)は、「通り抜け道路の延長(m)*0.5m」で計算した
- 3) 蚕糸地区関連
 - 密集事業の実績については杉並区担当部署内部資料を参照した。
 - しかし、不燃化促進事業による制度建替えは、事業期間の 10 年間(1983-1993 年度)の実績が、95 件(98 戸)になることは確認したが、位置関連資料が見当たらなかったため、住宅地図を基に得たもので、自力建替え 127 棟(第 1 期：82 棟、第 2 期 45 棟(1991-1993 年度))を実績として扱った。
 - 地区計画測事業による道路整備は、関連資料が見当たらなかったため、住宅地図を基に作成し、現地調査で補充した。それで道路用地の事業量は「現地実測で測定した延長(m)*幅員 1.5m」で計算して求めた。
- 4) 関原地区関連
 - 密集事業と細街路整備の実績は足立区担当部署内部資料を参照した。細街路整備の事業量(m²)は担当部署内部資料の位置情報を元に、「現地調査で測定した延長(m)×0.5m」で計算した。
 - 道路用地の実績は、密集事業の道路用地実績と街路事業実績の合計である。但し、街路事業の実績は内部資料により用地取得の箇所数と事業量を元に算出したが、位置情報は資料が見当たらなかったため、住宅地図の比較で建物撤去されたところを実績としてみなした。そのため、作成した図が実際の用地取得箇所と言えないが、用地取得の分布が分かると思われる。
- 5) 若葉地区関連
 - 密集事業は担当部署内部資料を参照した。細街路整備の事業量(m²)は、細街路幅員の協議概要書の資料を基に、「現地調査で測定した延長(m)×0.5m」で計算したものである。

※その他；

- 1) まち用地は、先行用地を取得して使い方がまだ決まってない用地で、用地を取得した後は、制度建替えの用地(蚕糸地区)、地区施設の用地(関原地区)、抜け通り道(太子堂地区)、空地等の状況である。
- 2) 関原地区において地区施設とは、愛恵まちづくり記念館とまちづくり工房館である。

1) 京島地区における事業実績と自力建替え実態の分析

京島地区における事業実績と自力建替え実態を表3-14と図3-9に示す。

事業実績は、道路用地を始め公園用地・まちづくり用地・コミュニティ住宅用地の基盤整備の用地取得とコミュニティ住宅が、まち骨格道路沿道（Aエリア）に集中的に展開した一方、細街路整備と制度建替えは一般エリアや「Bエリア」で多く分布している。時期的には第2期に基盤整備と上物整備の実績が一番高くその後事業が減少し道路用地と細街路事業が展開している。

自力建替えは、234棟（平均規模235.9m²）で、5地区の中では量は小さい方である。立地的に一般エリアに多く分布し（約79%）、初期に37棟であったが、第4期に84棟に増加した。また、平均規模からみると重点エリア（約107m²）より一般エリア（約269m²）が約2.5倍で、第2期に幹線道路沿いで規模の大きい建替えの影響である。また、第3期には類型cが急増しているが、いわゆるミニ戸建てが展開されたからであり、今後住環境上の課題になる可能性がある。

以上から、京島地区の事業展開は、初期に多様な事業を「Aエリア」に集中的に展開し後半期から事業が減少し道路用地を中心に展開している。また、京島地区は、制度建替えが第1・2期に多く（各々41棟、36棟）、その後急に減っているが（第3・4期に各々18棟、3棟）、第3・4期には自力建替えが増えている。建替え助成制度がなくなっても基盤整備が自力建替えに波及したと考えられ、住環境整備事業の成熟過程にあると言えよう。

2) 太子堂地区における事業実績と自力建替え実態の分析

太子堂地区における事業実績と自力建替え実態を表3-15と図3-10に示す。

事業実績は、道路整備の場合、まち骨格道路沿道（Aエリア）にはほぼ展開された反面、公園用地、まちづくり用地は地区全体に万遍なく分布していることが分かる。これは、公園用地とまちづくり用地の場合、重点エリアは行き止まり道で通り抜け路を助成したり、「Aエリア」では拡幅整備と連動し整備を行ったり、地区問題と環境改善という2つの側面から活用しているためである。また、制度建替えは第1期に17棟（約71%）で、立地的には地区全体に拡散され分布している。

自力建替えは、403棟（平均規模628.7m²）で、5地区の平均値（約331.7m²）より約1.9倍大きい。さらに、類型a（敷地変化なく新築・建替え）も731.6m²で相当大きく、類型b（敷地統合後新築・建替え）の平均規模は各々980.6m²で大きい。それらは北側の移転跡地地区で民間開発により大規模マンションの建設とその周辺での開発の影響である。さらに、茶沢通りと国道246号線の幹線道路沿いの自力建替えも規模が平均より大きいことが分かる。また、立地的には万遍なく地区全体に分布し、時系列からみると、第1期88棟、第2期86棟、第3期98棟、第

表 3-14. 京島地区における事業実績と自力建替え実態の分析

時期区分		第 1 期				第 2 期				第 3 期								
エリア区分		小計		重点エリア		一般エリア		小計		重点エリア		一般エリア						
(単位)		Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア					
事業実績	基盤整備	道路用地	件	1	1				13	4		9		10	5		5	
			m ²	10.0	10.0				173.3	46.4		126.9		148.5	82.1		66.4	
		公園用地	件						4	1		3		1				1
			m ²						478.0	55.0		423.0		30.0				30.0
		まち用地	件	2	1			1	15	1	1	8	5	7	1		4	2
			m ²	196.9	160.2			36.7	1,549.3	617.0	99.6	409.5	423.2	942.1	158.0		389.4	394.7
		コミ用地	件	2	1		1		8	2		3	3	3	1		1	1
			m ²	2,124.9	397.4		1,727.5		2,658.0	668.0		833.5	1,156.5	1,315.8	417.8		398.0	500.0
		細街路整備	件	14		2		12	24	1	2	1	20	24	2	5		17
			m ²	114.0		26.3		87.7	154.2	4.8	20.8	2.8	125.8	105.1	12.8	21.6		70.7
	件	19	3	2	1	13	64	9	3	24	28	45	9	5	10	21		
	m ²	2,445.8	567.6	26.3	1,727.5	124.4	5,012.8	1,391.2	120.4	1,795.7	1,705.5	2,541.5	670.7	21.6	853.8	995.4		
上物整備	制度建替え	コミ住宅	棟	2	1		1		8	2		3	3	3	1		1	1
			戸	29	3		26		49	9		16	24	25	9		6	10
		制度建替え	棟	41	1	1	5	34	36	5	1	6	24	18	1		2	15
		小計	棟	43	2	1	6	34	44	7	1	9	27	21	2		3	16
	合計	件	62	5	3	7	47	108	16	4	33	55	66	11	5	13	37	
自力建替え実態	類型 a	棟	20	3	1	5	11	31	5	7	3	16	42	4	7	8	23	
		m ²	134.7	67.0	68.5	165.6	145.1	152.1	98.1	98.7	162.2	190.4	190.8	107.9	97.1	543.8	111.0	
	類型 b	棟	14			3	11	6	1		1	4	13	1	2	1	9	
		m ²	252.2			450.1	198.2	1,583.9	278.5		270.6	2,238.5	156.2	85.6	87.6	230.8	170.9	
	類型 c	棟	3				3	0					21	2		3	16	
		m ²	298				298.3	0.0					131.9	118.9		107.4	138.1	
	合計	棟	37	3	1	8	25	37	6	7	4	20	76	7	9	12	48	
		m ²	192.4	67.0	68.5	272.3	186.8	384.3	128.2	98.7	189.7	600.1	168.6	107.8	95.0	408.6	131.2	

時期区分		第 4 期				合計							
エリア区分		小計		重点エリア		一般エリア		小計		重点エリア		一般エリア	
(単位)		Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア
事業実績	基盤整備	道路用地	件	7	2		5		31	12		19	
			m ²	119.3	59.7		59.6		451.1	198.2		252.9	
		公園用地	件	1			1		6	1		4	1
			m ²	150.0			150.0		658.0	55.0		573.0	30.0
		まち用地	件						24	3	1	12	8
			m ²						2,688.3	935.2	99.6	798.9	854.6
		コミ用地	件						13	4		5	4
			m ²						6,098.7	1,483.2		2,959.0	1,656.5
		細街路整備	件	23	1	4	2	16	85	4	13	3	65
			m ²	183.8	14.4	55.6	12.1	101.7	557.1	32.0	124.3	14.9	385.9
	件	31	3	4	8	16	159	24	14	43	78		
	m ²	453.1	74.1	55.6	221.7	101.7	10,453.2	2,703.6	223.9	4,598.7	2,927.0		
上物整備	制度建替え	コミ住宅	棟						13	4		5	4
			戸						103	21		48	34
		制度建替え	棟	3				3	98	7	2	13	76
		小計	棟	3			3	111	11	2	18	80	
	合計	件	34	3	4	8	22	270	35	16	61	158	
自力建替え実態	類型 a	棟	47	9	2	11	25	140	21	17	27	75	
		m ²	309.6	106.7	136.4	916.9	128.4	214.1	99.2	100.7	583.4	139.1	
	類型 b	棟	13		3	5	5	46	2	5	10	29	
		m ²	335.8		158.3	338.3	439.8	422.4	182.0	130.0	354.4	512.8	
	類型 c	棟	24	1		1	22	48	3		4	41	
		m ²	88.7	86.9		134.1	86.7	120.7	108.2		114.0	122.2	
合計	棟	84	10	5	17	52	234	26	22	41	145		
	m ²	250.6	104.7	149.6	700.7	141.8	235.9	106.6	107.4	481.7	209.0		

【注釈】

- 1) 時期区分とエリア区分は表 3-6 と表 3-7 を参照する。
- 2) 合計とは、各事業実績と自力建替え実態を、第 1・2・3・4 期の全時期を合計したものである。
- 3) 略字説明：事業実績で、まち用地（まちづくり用地）、コミ用地（コミュニティ住宅用地）、コミ住宅（コミュニティ住宅）、を指す。自力建替え実態で、類型 a（敷地変化無く新築・建替え）、類型 b（敷地統合後新築・建替え）、類型 c（敷地分割後新築・建替え）を示す。
- 4) 事業実績の基盤整備で「m²」は用地取得面積を示す。
- 5) 自力建替え実態で「m²」は建物の平均規模（建築面積（m²）×建物階数）を示す。

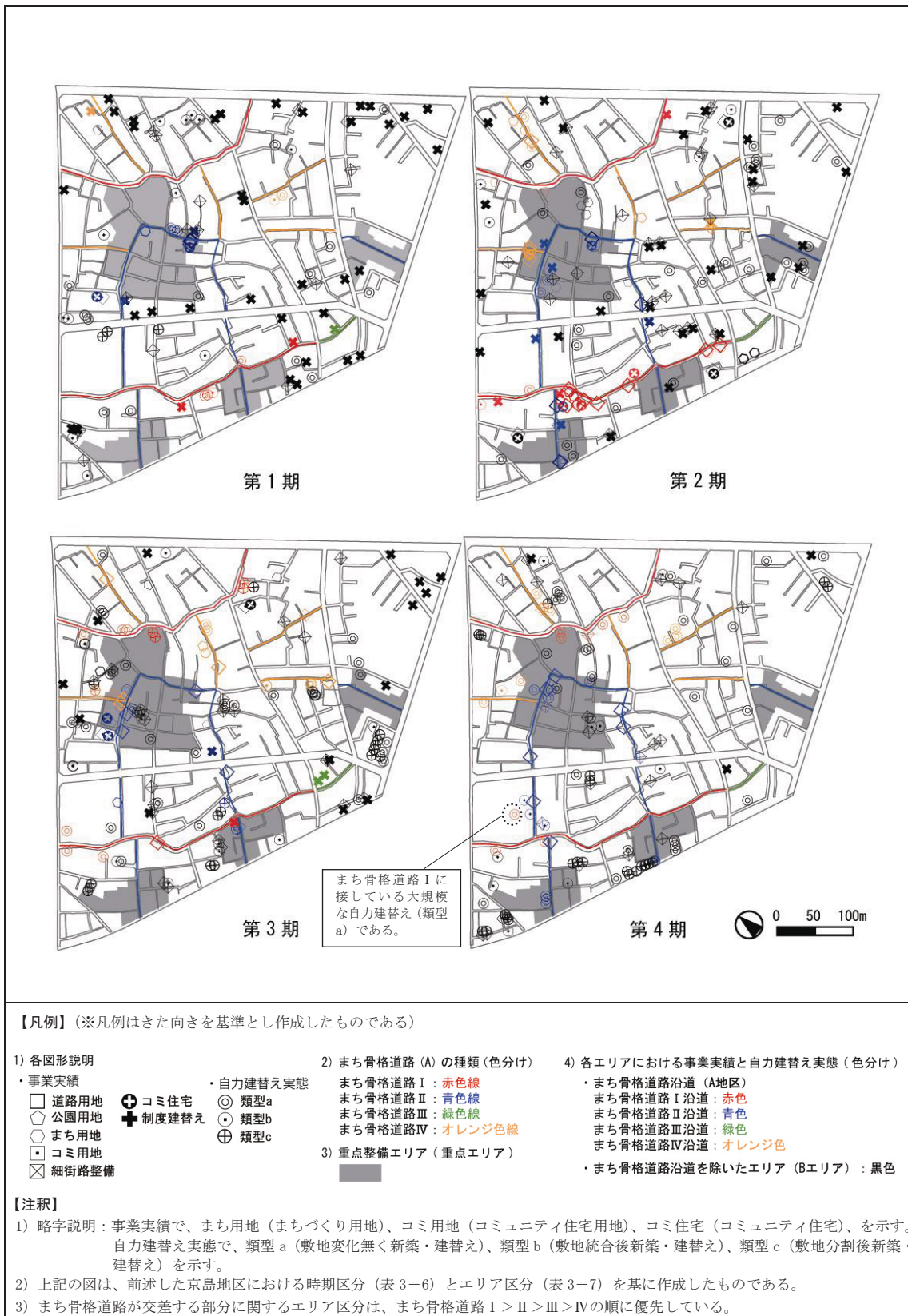


図3-9. 京島地区における事業実績と自力建替え実態の分布図

表 3-15. 太子堂地区における事業実績と自力建替え実態の分析

時期区分			第 1 期						第 2 期						第 3 期					
エリア区分 (単位)			小計		重点エリア		一般エリア		小計		重点エリア		一般エリア		小計		重点エリア		一般エリア	
					A エリア	B エリア	A エリア	B エリア			A エリア	B エリア	A エリア	B エリア			A エリア	B エリア	A エリア	B エリア
事業実績	基盤整備	道路用地	件	3	1		1	1	11	5		6		5	1		4			
			m ²	52.5	26.0		16.7	9.8	240.1	131.6		108.5		61.0	13.4		47.6			
	公園用地	件	14	5	5	2	2	4	2		1	1	2			2				
			m ²	4,385.0	1,533.0	873.0	1,838.0	141.0	526.0	257.0		219.0	50.0	371.0			371.0			
	まち用地	件	2		2			10	6	3	1		7	1	2	3	1			
			m ²	437.4		437.4			1,553.8	1,223.4	265.0	65.4		1,032.0	73.7	150.0	598.3	210.0		
	細街路整備	件	3		2		1	2		2			5			1	4			
			m ²	56.1		46.4		9.7	67.0		67.0		119.9			45.0	74.9			
	小計	件	22	6	9	3	4	27	13	5	8	1	19	2	2	10	5			
			m ²	4,931.0	1,559.0	1,356.8	1,854.7	160.5	2,386.9	1,612.0	332.0	392.9	50.0	1,583.9	87.1	150.0	1,061.9	284.9		
制度建替え	棟	17	1	2	7	7	5	1		1	3	2		1		1				
合計	件	39	7	11	10	11	32	14	5	9	4	21	2	3	10	6				
自力建替え実態	類型 a	棟	55	3	11	16	25	54	6	10	12	26	53	4	3	14	32			
			m ²	279.4	154.2	185.0	410.3	252.1	309.6	201.6	169.3	446.1	325.4	333.1	151.4	205.2	416.8	331.2		
	類型 b	棟	27	2	7	6	12	12	2		4	6	8			5	3			
			m ²	665.3	368.2	312.9	817.4	844.4	831.1	273.6		1,669.8	457.8	1,117.1			1,221.6	943.0		
	類型 c	棟	5			2	3	20	2		5	13	37	6	1	12	18			
			m ²	261.4			380.4	182.0	172.7	132.0		150.3	187.6	134.3	119.3	139.8	125.2	145.0		
	合計	棟	88	5	18	24	40	86	10	10	21	45	98	10	4	31	53			
			m ²	398.1	239.8	234.7	509.6	424.6	350.5	202.1	169.3	608.8	303.3	322.0	132.1	188.9	433.7	302.6		

時期区分			第 4 期						合計					
エリア区分 (単位)			小計		重点エリア		一般エリア		小計		重点エリア		一般エリア	
					A エリア	B エリア	A エリア	B エリア			A エリア	B エリア	A エリア	B エリア
事業実績	基盤整備	道路用地	件	6	2		4		25	9		15	1	
			m ²	100.9	16.9		84.0		454.5	187.9		256.8	9.8	
	公園用地	件	1				1	21	7	5	5	4		
			m ²	1,814.0			1,814.0	7,096.0	1,790.0	873.0	2,428.0	2,005.0		
	まち用地	件	2		1	1		21	7	8	5	1		
			m ²	142.0		42.0	100.0	3,165.2	1,297.1	894.4	763.7	210.0		
	細街路整備	件	1		1			11		5	1	5		
			m ²	15.0		15.0		258.0		128.4	45.0	84.6		
	小計	件	10	2	2	5	1	78	23	18	26	11		
			m ²	2,071.0	16.9	57.0	184.0	1,814.0	10,973.7	3,275.0	1,895.8	3,493.5	2,309.4	
制度建替え	棟						24	2	3	8	11			
合計	件	10	2	2	5	1	102	25	21	34	22			
自力建替え実態	類型 a	棟	80	10	14	17	39	242	23	38	59	122		
			m ²	1,591.4	129.2	167.6	6,384.7	387.9	731.6	155.2	176.0	2,140.6	331.9	
	類型 b	棟	16	2	3	6	5	63	6	10	21	26		
			m ²	1,556.4	663.7	513.0	1,416.3	2,707.6	980.6	435.1	373.0	1,247.1	1,124.9	
	類型 c	棟	36		4	4	28	98	8	5	23	62		
			m ²	133.4		106.6	210.3	126.2	148.3	122.5	113.2	167.7	147.2	
	合計	棟	132	12	21	27	72	403	37	53	103	210		
			m ²	1,189.5	218.3	205.3	4,365.9	447.3	628.7	193.5	207.3	1,517.9	375.6	

【注釈】

- 1) 時期区分とエリア区分は表 3-6 と表 3-8 を参照する。
- 2) 合計とは、各事業実績と自力建替え実態を、第 1・2・3・4 期の全時期を合計したものである。
- 3) 略字説明：事業実績で、まち用地（まちづくり用地）を示す。自力建替え実態で、類型 a（敷地変化無く新築・建替え）、類型 b（敷地統合後新築・建替え）、類型 c（敷地分割後新築・建替え）を示す。
- 4) 事業実績の基盤整備で「m²」は用地取得面積を示す。
- 5) 自力建替え実態で「m²」は建物の平均規模（建築面積（m²）×建物階数）を示す。

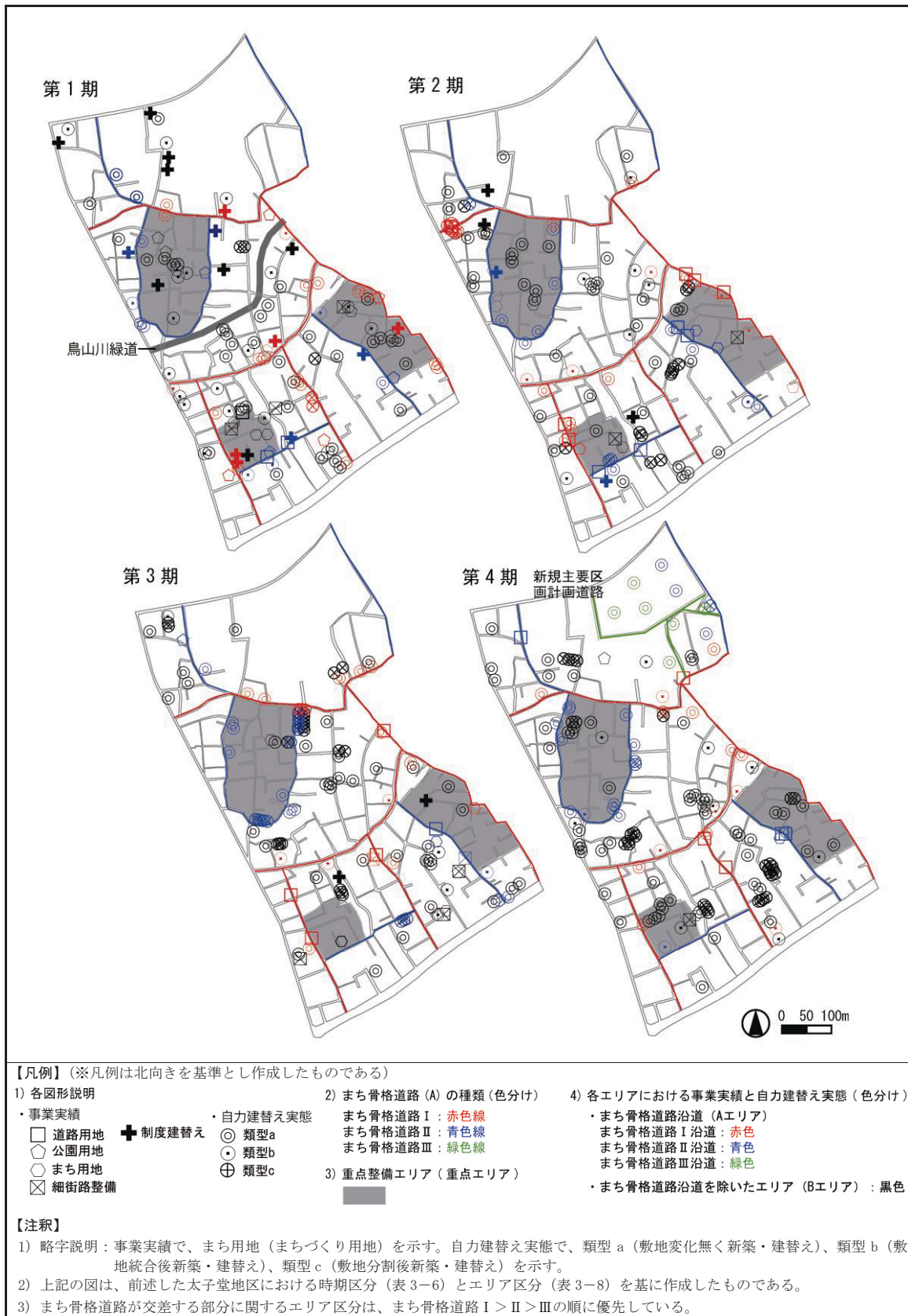


図 3-10. 太子堂地区における事業実績と自力建替え実態の分布図

4期 132 棟で、自力建替えが増加している。

以上から、太子堂地区の事業展開は、初期に公園用地と制度建替えを中心に事業を集中的に展開し、地区与件の変化等によるまちづくり計画の変更を行い、住環境整備事業を戦略的に展開するなど、密集事業として成熟過程にあると言える。太子堂地区も、京島地区と同様に制度建替えが事業初期に多く実施しているが急減し、それに代わって自力建替えが増えていることが分かる。太子堂地区は駅が近接し利便性が高く、各種の整備事業により地区イメージの向上から地区内の住宅需要が増加していると考えられる。

3) 蚕糸地区における事業実績と自力建替え実態の分析

蚕糸地区における事業実績と自力建替え実態を表 3-16 と図 3-11 に示す。

事業実績は、5 地区の中で制度建替えが一番多く行われ（136 棟）、特に第 1・2 期に集中し、地区全体に万遍なく展開され、特に防災公園ができた第 1 期にはその周辺での建替えが活発に行われた。一方、道路用地は第 2 期を前後でまち骨格道路沿道（A エリア）に集中的に展開され、同時に制度建替えと自力建替えも増えている。また、まちづくり用地は 1,102.1m² で、第 1 期 873.5 m² で半分以上が行われ、第 2・3 期に各々 70.7m²、157.9m² が行われた。

自力建替えは総 233 棟（平均規模 284.4m²）で、棟数・規模とも 5 地区の平均値であるが、類型 b（敷地統合後新築・建替え）の 1,393.9m² が類型 a（敷地変化なく新築・建替え）の 268.6m² より約 5.2 倍大きい。その要因は環七通りから森公園に至る道路沿いにある大規模マンション（規模約 10,000m²）が完成したためである。また、類型 b より類型 c（敷地分割後新築・建替え）が非常に多く、特に第 3 期からはもっと集中的に行われていて、いわゆるミニ戸建て開発が住環境の改善にともない増えていると考えられる。

以上から、蚕糸地区の事業展開は、初期の一定期間に整備を集中的に展開し、その後、より良い住環境を確保するためガイドライン（地区計画）を提示し自力建替えを規制・誘導していく段階に至る、住環境整備事業の成熟段階にあると言える。また、防災公園及び小学校周辺の歩行者優先道路の整備等防災拠点ができて地区全体の住環境が向上したために、制度建替えから自力建替えへの転換の波及が見られる。

4) 関原地区における事業実績と自力建替え実態の分析

関原地区における事業実績と自力建替え実態を表 3-17 と図 3-12 に示す。

事業実績は、道路用地の実績が非常に高く用地取得面積は 6,926.6m² である。その中で街路事業による用地取得が 5,809.3m²（A1 エリア：都市計画道路予定区域）を占める。現在、街路事業の進捗率は 80%で、2016 年 3 月までの完成を予定している。密集事業の事業期間が 2011 年まで

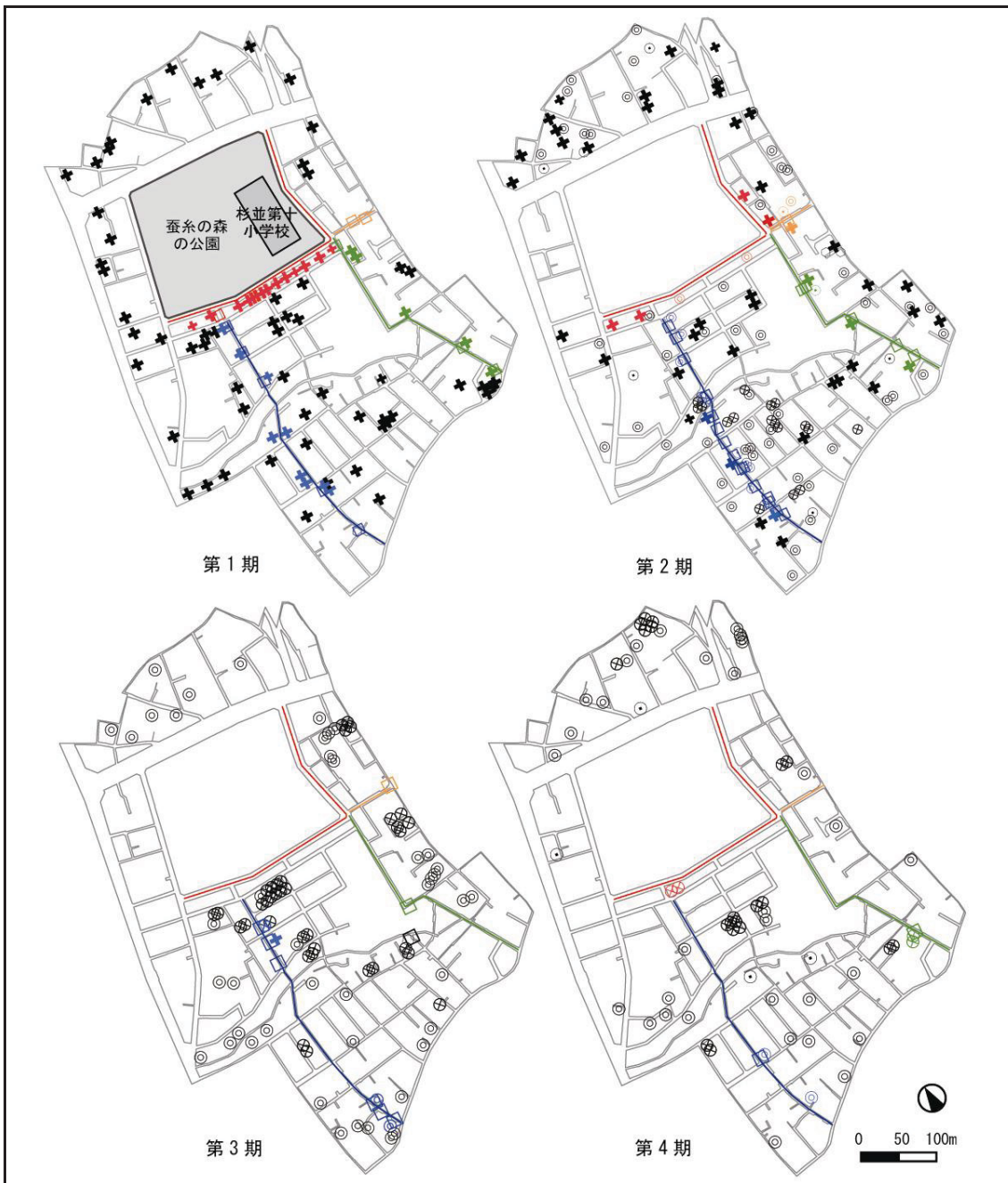
表3-16. 蚕糸地区における事業実績と自力建替え実態の分析

時期区分			第1期				第2期				第3期			
エリア区分 (単位)			小計	Aエリア		Bエリア	小計	Aエリア		Bエリア	小計	Aエリア		Bエリア
				A1エリア	A2エリア			A1エリア	A2エリア			A1エリア	A2エリア	
事業実績	基盤整備	道路	件	11	1	10	22		22		9		8	1
		整備	m ²	388.4	99.8	288.6	870.2		870.2		161.3		138.3	23.0
	まち用地	件	3	1	1	1	2			2	1			1
		m ²	873.5	296.6	65.1	511.8	70.7			70.7	157.9			157.9
	小計	件	14	2	11	1	24		22	2	10		8	2
		m ²	1,261.9	396.4	353.7	511.8	940.9		870.2	70.7	319.2		138.3	180.9
制度建替え	棟	87	14	14	59	48	4	6	38	1		1		
合計	件	101	16	25	60	72	4	28	40	11		9	2	
自力建替え実態	類型a	棟					59	3	8	48	46		2	44
		m ²					235.8	164.2	232.7	240.8	276.8		121.4	283.9
	類型b	棟					9		4	5				
		m ²					1,779.1		811.8	2,552.9				
	類型c	棟					20		3	17	37		2	35
		m ²					132.6		123.3	134.2	119.6		134.2	118.8
	合計	棟					88	3	15	70	83		4	79
		m ²					370.2	164.2	365.3	380.0	206.7		127.8	210.7

時期区分			第4期				合計			
エリア区分 (単位)			小計	Aエリア		Bエリア	小計	Aエリア		Bエリア
				A1エリア	A2エリア			A1エリア	A2エリア	
事業実績	基盤整備	道路	件	2		2	44	1	42	1
		整備	m ²	40.8		40.8	1,460.6	99.8	1,337.8	23.0
	まち用地	件					6	1	1	4
		m ²					1,102.1	296.6	65.1	740.4
	小計	件	2		2	50	2	43	5	
		m ²	40.8		40.8	2,562.7	396.4	1,402.9	763.4	
制度建替え	棟					136	18	21	97	
合計	件	2		2	186	20	64	102		
自力建替え実態	類型a	棟	34		2	32	139	3	12	124
		m ²	314.4		125.3	326.2	268.6	164.2	196.3	278.1
	類型b	棟	4			4	13		4	9
		m ²	527.2			527.2	1,393.9		811.8	1,652.6
	類型c	棟	24	2	2	20	81	2	7	72
		m ²	155.7	394.0	216.5	125.8	133.5	394.0	153.0	124.4
	合計	棟	62	2	4	56	233	5	23	205
		m ²	266.7	394.0	170.9	269.0	284.4	256.1	290.2	284.4

【注釈】

- 1) 時期区分とエリア区分は表3-6と表3-9を参照する。
- 2) 合計とは、各事業実績と自力建替え実態を、第1・2・3・4期の全時期を合計したものである。
- 3) 略字説明：事業実績で、まち用地（まちづくり用地）、を示す。自力建替え実態で、類型a（敷地変化無く新築・建替え）、類型b（敷地統合後新築・建替え）、類型c（敷地分割後新築・建替え）を示す。
- 4) 事業実績の基盤整備で「m²」は用地取得面積を示す。
- 5) 自力建替え実態で「m²」は建物の平均規模（建築面積（m²）×建物階数）を示す。



【凡例】（※凡例は北向きを基準とし作成したものである）

1) 各図形説明

・事業実績

- 道路用地
- まち用地
- ⊕ 制度建替え

・自力建替え実態

- ⊙ 類型a
- ⊙ 類型b
- ⊕ 類型c

2) まち骨格道路 (A) の種類 (色分け)

- まち骨格道路Ⅰ：赤色線
- まち骨格道路Ⅱ：青色線
- まち骨格道路Ⅲ：緑色線
- まち骨格道路Ⅳ：オレンジ色線

3) 各エリアにおける事業実績と自力建替え実態 (色分け)

- ・まち骨格道路沿道 (Aエリア)
- まち骨格道路Ⅰ沿道：赤色
- まち骨格道路Ⅱ沿道：青色
- まち骨格道路Ⅲ沿道：緑色
- まち骨格道路Ⅳ沿道：オレンジ色
- ・まち骨格道路沿道を除いたエリア (Bエリア)：黒色

【注釈】

- 1) 略字説明：事業実績で、まち用地 (まちづくり用地)、を示す。自力建替え実態で、類型 a (敷地変化無く新築・建替え)、類型 b (敷地統合後新築・建替え)、類型 c (敷地分割後新築・建替え) を示す。
- 2) 上記の図は、前述した蚕糸地区における時期区分 (表 3-6) とエリア区分 (表 3-9) を基に作成したものである。
- 3) まち骨格道路が交差する部分に関するエリア区分は、まち骨格道路Ⅰ > Ⅱ > Ⅲ > Ⅳの順に優先している。

図 3-11. 蚕糸地区における事業実績と自力建替え実態の分布図

表3-17. 関原地区における事業実績と自力建替え実態の分析

時期区分		第1期				第2期				第3期				
エリア区分		小計	Aエリア		Bエリア	小計	Aエリア		Bエリア	小計	Aエリア		Bエリア	
(単位)			A1エリア	A2エリア			A1エリア	A2エリア			A1エリア	A2エリア		
事業実績	基盤整備	道路用地	件	4	4	69	66	3	40	26	14			
			m ²	147.0	147.0	3,351.9	3,150.0	201.9	1,685.8	1,414.3	271.5			
		公園用地	件	1		1	3		1	2	3		2	1
			m ²	1,220.0		1,220.0	1,283.4		1,080.4	203.0	203.3		197.2	6.1
		まち用地	件	1		1								
			m ²	3,713.0		3,713.0								
		コミ用地	件	2		2					5			5
			m ²	1,958.8		1,958.8					1,667.7			1,667.7
	細街路整備	件	8		8	13	1	6	6	11			9	2
		m ²	33.3		33.3	67.4	10.5	23.7	33.2	61.6			46.9	14.7
	小計	件	16		14	2	85	67	10	8	59	26	30	3
		m ²	7,072.1		2,139.1	4,933.0	4,702.7	3,160.5	1,306.0	236.2	3,618.4	1,414.3	2,183.3	20.8
	上物整備	コミ住宅	棟	3		3	1		1		1			1
			戸	24		24	8		8		10			10
制度建替え		棟												
地区施設		棟	1		1	1				1				
小計		件	4		3	1	2		1	1			1	
合計	件	20		17	3	87	67	11	9	60	26	31	3	
自力建替え実態	類型a	棟	16		6	10	9		5	4	27	5	12	10
		m ²	242.6		199.0	268.8	208.6		207.3	210.4	206.7	337.9	203.2	145.4
	類型b	棟	3		2	1	5		3	2	3	2		1
		m ²	169.9		199.4	110.8	340.5		234.7	998.7	398.1	486.8		220.5
	類型c	棟					5		3	2	3		2	1
		m ²					86.4		112.6	47.0	65.6		59.9	82.8
	合計	棟	19		8	11	19		11	8	33	7	14	12
m ²		231.1		199.1	254.4	211.7		188.9	170.4	207.4	380.5	174.5	146.5	

時期区分		第4期				合計					
エリア区分		小計	Aエリア		Bエリア	小計	Aエリア		Bエリア		
(単位)			A1エリア	A2エリア			A1エリア	A2エリア			
事業実績	基盤整備	道路用地	件	68	27	39	2	181	119	60	2
			m ²	1,742.9	1,245.0	335.9	162.0	6,926.6	5,809.3	956.3	162.0
		公園用地	件	10		10		17		13	4
			m ²	801.1		801.1		3,507.8		2,078.7	1,429.1
		まち用地	件					1			1
			m ²					3,713.0			3,713.0
		コミ用地	件					7		7	
			m ²					3,626.5		3,626.5	
	細街路整備	件	18		4	14	50	1	27	22	
		m ²	69.1		22.8	46.3	231.4	10.5	126.7	94.2	
	小計	件	96	27	53	16	256	120	107	29	
		m ²	2,613.1	1,245.0	1,159.8	208.3	18,005.3	5,818.8	6,788.2	5,398.3	
	上物整備	コミ住宅	棟	1		1		6		6	
			戸	16		16		58		58	
制度建替え		棟	2		2		2		2		
地区施設		棟					2		2		
小計		件	3		3		10		8	2	
合計	件	99	27	56	16	266	120	115	31		
自力建替え実態	類型a	棟	27	3	13	11	79	8	36	35	
		m ²	106.8	110.6	120.3	89.8	180.1	252.7	173.1	170.6	
	類型b	棟	2		1	1	13	2	6	5	
		m ²	668.3		96.9	1,239.7	364.8	486.8	199.9	513.9	
	類型c	棟	19		11	8	28		17	11	
		m ²	103.1		113.6	88.5	94.7		104.0	80.4	
	合計	棟	48	3	25	20	120	10	59	51	
m ²		128.7	110.6	116.5	146.8	180.2	299.5	155.9	184.7		

【注釈】

- 1) 時期区分とエリア区分は表3-6と表3-10を参照する。
- 2) 合計とは、各事業実績と自力建替え実態を、第1・2・3・4期の全時期を合計したものである。
- 3) 略字説明：事業実績で、まち用地（まちづくり用地）、コミ用地（コミュニティ住宅用地）、コミ住宅（コミュニティ住宅）、を示す。自力建替え実態で、類型a（敷地変化無く新築・建替え）、類型b（敷地統合後新築・建替え）、類型c（敷地分割後新築・建替え）を示す。
- 4) 事業実績の基盤整備で「m²」は用地取得面積を示す。
- 5) 自力建替え実態で「m²」は建物の平均規模（建築面積（m²）×建物階数）を示す。

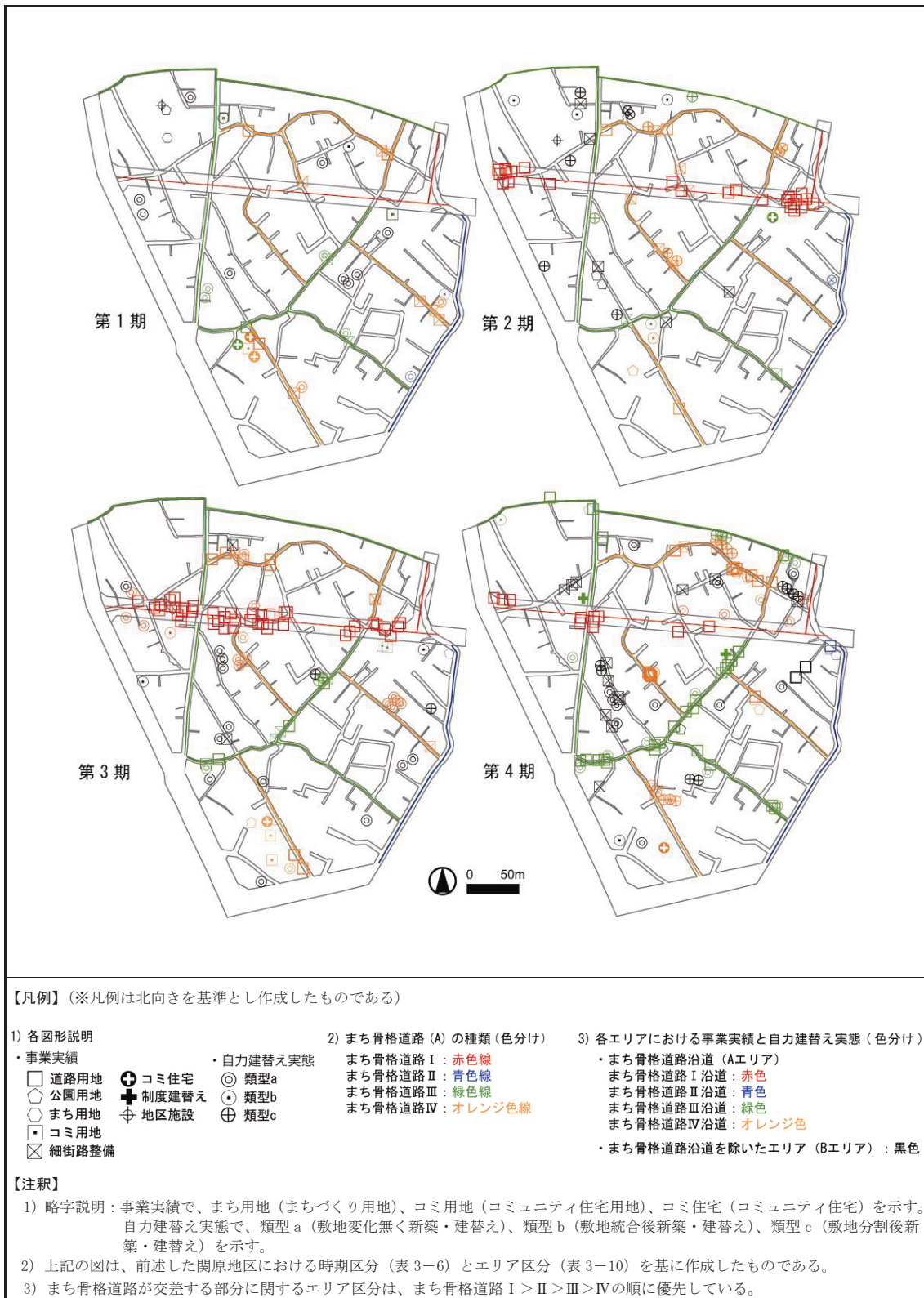


図3-12. 関原地区における事業実績と自力建替え実態の分布図

表3-18. 若葉地区における事業実績と自力建替え実態の分析

時期区分			第2期					第3期				
エリア区分			小計	重点エリア		一般エリア		小計	重点エリア		一般エリア	
(単位)				Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア		Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア
事業実績	基盤整備	道路用地	件					7	5		2	
			m ²					164.3	133.5		30.8	
		まち用地	件	2	2							
			m ²	909.9	909.9							
		細街路整備	件					1				1
			m ²					1.5				1.5
	小計	件	2	2			8	5		2	1	
		m ²	909.0	909.9			165.8	133.5		30.8	1.5	
	制度建替え	棟										
	合計	件	2	2	0	0	0	8	5	0	2	1
自力建替え実態	類型a	棟	22	1	5	6	10	20	1	9	2	8
		m ²	243.6	86.5	91.5	537.7	159.0	186.2	76.6	177.2	180.1	211.5
	類型b	棟	8	2	3	1	2	5	3		1	1
		m ²	542.2	1,086.7	162.6	865.3	406.1	2,198.1	2,881.2		856.0	1,491.0
	類型c	棟	12			3	9	8			3	5
		m ²	152.7			150.4	153.5	147.9			109.9	170.7
	合計	棟	42	3	8	10	21	25	4	9	6	14
		m ²	274.5	753.3	117.9	409.1	141.5	481.7	2,180.0	177.2	257.7	288.3

時期区分			第4期					合計					
エリア区分			小計	重点エリア		一般エリア		小計	重点エリア		一般エリア		
(単位)				Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア		Aエリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア	
事業実績	基盤整備	道路用地	件	4	4			11	9		2		
			m ²	92.0	92.0			256.3	225.5		30.8		
		まち用地	件					2	2				
			m ²					909.9	909.9				
		細街路整備	件	23	2	6	1	14	24	2	6	1	15
			m ²	105.9	14.3	21.6	2.8	67.2	107.4	14.3	21.6	2.8	68.7
	小計	件	27	6	6	1	14	37	13	6	3	15	
		m ²	197.9	106.3	21.6	2.8	67.2	1,273.6	1,149.7	21.6	33.6	68.7	
	制度建替え	棟	2	2			2	2					
	合計	件	29	8	6	1	14	39	15	6	3	15	
自力建替え実態	類型a	棟	23	4	5	3	11	65	6	19	11	29	
		m ²	321.5	105.8	128.7	378.4	472.0	253.5	97.7	141.8	429.2	292.2	
	類型b	棟	3		1		2	16	5	4	2	5	
		m ²	271.4		189.2		312.5	1,008.9	2,163.4	169.1	860.6	585.6	
	類型c	棟	12				12	32			6	26	
		m ²	130.2				130.2	143.1			130.2	146.0	
	合計	棟	38	4	6	3	25	113	11	23	19	60	
		m ²	257.1	105.8	138.8	378.4	295.2	329.2	1,036.7	146.5	380.2	253.3	

【注釈】

- 1) 時期区分とエリア区分は表3-6と表3-11を参照する。
- 2) 合計とは、各事業実績と自力建替え実態を、第1・2・3・4期の全時期を合計したものである。
- 3) 略字説明：事業実績で、まち用地（まちづくり用地）、を示す。自力建替え実態で、類型a（敷地変化無く新築・建替え）、類型b（敷地統合後新築・建替え）、類型c（敷地分割後新築・建替え）を示す。
- 4) 事業実績の基盤整備で「m²」は用地取得面積を示す。
- 5) 自力建替え実態で「m²」は建物の平均規模（建築面積（m²）×建物階数）を示す。

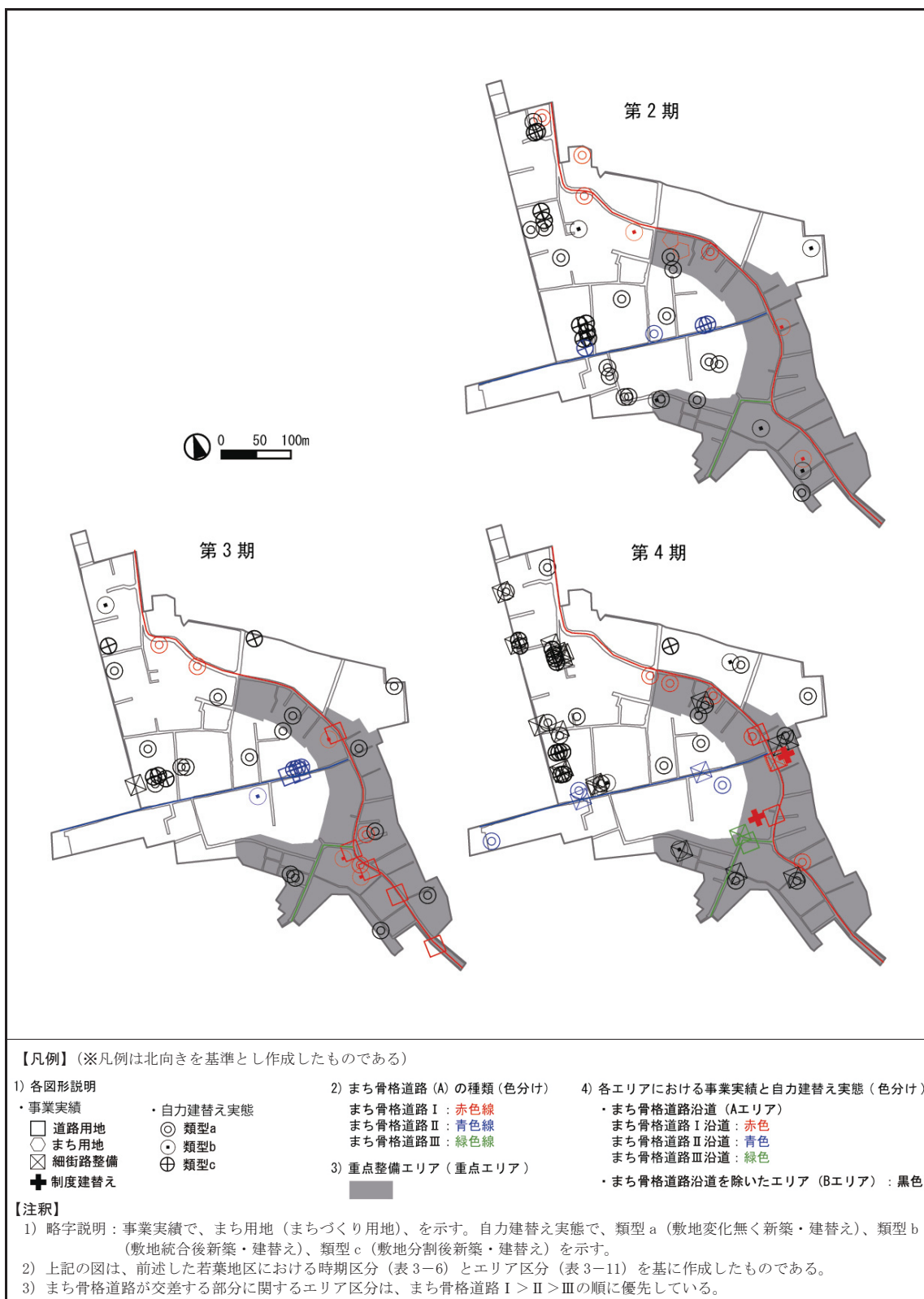


図 3-13. 若葉地区における事業実績と自力建替え実態の分布図

となっているため、事業を積極的に展開し、特に地区を貫通するまち骨格道路沿道（図3-6）の中で<2005年防災街区整備地区計画>の上の図で防災生活道路5号（防5と表記されている）を示す）に集中的に展開していることが第4期の図から道路用地等の分布から見られる。一方、事業初期にコミュニティ住宅と地区施設を建設することにより、道路用地の取得により発生する従前居住者の移転問題等に対して事前に対応している。

また、自力建替えは120棟（平均規模180.2㎡）で、5地区の中最小で、特に類型b（敷地統合後新築・建替え）が少ないが、全体的に増えている傾向がある。

以上から、関原地区の事業展開は、都市計画街路事業と主な計画道路による道路用地取得が相当進んでいるが、まだ事業の途上で整備に至っていないため、事業展開が自力建替えへ波及されていない。

5) 若葉地区における事業実績と自力建替え実態の分析

若葉地区における事業実績と自力建替え実態を表3-18と図3-13に示す。

事業実績は、他地区と比べ事業期間が短く件数も事業量も全般的に低い。特徴としては道路・まちづくり用地と制度建替えがすべてまち骨格道路沿道（Aエリア）で行われ、特に重点エリアに集中されている。その中、制度建替えは2棟の共同建替え（計121戸）で、地区特性を踏まえ事業を展開している。一方で、2002年度に始まった細街路整備が建替えの際に4m未満道路に接した場合、拡幅協議申請が義務付けたため、第4期から活発に展開されている。

自力建替えは、113棟（平均規模329.2㎡）で、一般エリアでの平均規模は他地区より大きく、重点エリアでの平均規模の差は大きい。類型b（敷地統合後新築・建替え）の規模（1,008.8㎡）が類型a（敷地変化なく新築・建替え）の規模（253.5㎡）より約4倍、類型c（敷地分割後新築・建替え）の規模（143.1㎡）より約7.1倍でかなり規模が大きい。立地的には、重点エリア内のまち骨格道路沿道（重点Aエリア）が重点エリアの内まち骨格道路を除いたエリア（重点Bエリア）より約13倍大きく、また第4期から敷地分割による建替えが目立つ。

以上から、若葉地区の事業展開は、「重点Aエリア」に道路整備と共同建替えを中心に進行しているが、まだ事業の途上で地区全体への展開や自力建替えへの波及は他と比べて弱い段階にある。

3-4-3. 小結

各地区における事業実績と自力建替えの実態について、以下が、明らかになった。

第1に、事業展開の特徴から、各地区のまちづくり計画の中で、まち骨格道路沿道の拡幅は、地区の骨格になる基盤整備として整備の緊急性を持つため、各地区のまち道路沿道では、道路用地だけではなく、公園用地、まちづくり用地、コミュニティ用地等の用地取得を積極的に活用することで、道路整備に寄与している。また、従前居住者の移転等が多く予想される地区では、事業初期にその対策や用地取得の交渉の一環として、コミュニティ住宅、地区施設（まちづくり工房館等）等を確保し、地区内で継続的な居住や商業活動等ができるように対応している。

第2に、各地区において進められた事業手法と進捗状況から、住環境整備事業の成熟度と、それによる自力建替えへの波及が、地区とそれぞれの計画の特性に応じて明確な差があることが明らかになった。例えば、分析結果からみると、住環境整備事業の成熟段階と言える蚕糸地区は、事業初期に事業を比較的短期間に集中的展開を行い、それが自力建替えへの転換の波及が見られる一方、住環境整備事業の成熟過程にあると言える京島地区と太子堂地区は、事業初期にそれぞれ基盤整備、公園用地・制度建替えを、集中的に展開し、その後事業が急減するに代わって自力建替えが増えている。最後に、まだ事業の途上である若葉地区と関原地区は、街路事業と主な計画道路による道路用地取得が相当進んでいるが、まだ事業の途上で整備に至っていないため、事業展開の自力建替えへの波及が見られていない。

3-5. まちづくり骨格道路における道路整備と自力建替えとの関連

ここでは、3-4で明らかにした各地区における事業実績と自力建替え実態の中で、まち骨格道路沿道において、道路整備と自力建替えの進捗状況を把握し、それらの関係から、住環境整備の特性を明らかにする。

5地区のまち骨格道路沿道における道路整備と自力建替えの進捗率を表3-19に示す。ここで拡幅計画道路とは、まち骨格道路の中で、既設部分の道路を除き、拡幅整備が必要な道路を示す。

表3-19. 5地区のまち骨格道路沿道における道路整備と自力建替えの進捗率

地区名	京島地区			太子堂地区			蚕糸地区		
	拡幅計画道路延長 (m)	道路整備延長 (m)	道路整備の進捗率 (%)	拡幅計画道路延長 (m)	道路整備延長 (m)	道路整備の進捗率 (%)	拡幅計画道路延長 (m)	道路整備延長 (m)	道路整備の進捗率 (%)
I	332.6	74.6	22.4	2,344.7	536.3	22.9	既設部分		
II	1,073.9	329.2	30.7	2,599.7	546.7	21.0	701.4	465.8	66.3
III	68.9	0.0	0.0	1,008.5	817.2	81.0	607.7	349.3	57.5
IV	767.3	99.3	12.9	無し			130.6	107.0	82.3
合計	2,242.7	503.1	22.4	5,952.9	1,900.2	31.9	1,439.7	922.1	64.0
まち骨格道路の種類	隣接建物 (棟)	自力建替え (全建替え) (棟)	自力建替えの進捗率 (%)	隣接建物 (棟)	自力建替え (全建替え) (棟)	自力建替えの進捗率 (%)	隣接建物 (棟)	自力建替え (全建替え) (棟)	自力建替えの進捗率 (%)
I	35	3(8)	8.6(22.9)	151	46(51)	30.5(33.8)	既設部分		
II	96	16(29)	16.7(30.2)	192	68(74)	35.4(38.5)	54	15(25)	27.8(46.3)
III	5	0(0)	0.0(0.0)	19	9(9)	47.4(47.4)	30	3(9)	10.0(30.0)
IV	75	11(12)	14.7(16.0)	無し			8	2(3)	25.0(37.5)
合計 ^{※1)}	207	30(49)	14.5(23.7)	351	121(131)	34.5(37.3)	91	20(37)	22.0(40.7)

地区名	関原地区			若葉地区		
	拡幅計画道路延長 (m)	道路整備延長 (m)	道路整備の進捗率 (%)	拡幅計画道路延長 (m)	道路整備延長 (m)	道路整備の進捗率 (%)
I	452.8	362.2	80.0	1,535.1	172.9	11.3
II	既設部分			314.0	61.8	19.7
III	917.0	331.8	36.2	719.1	28.1	3.9
IV	1,540.2	443.4	28.8	無し		
合計	2,910.0	1,137.4	39.1	2,568.2	262.8	10.2
まち骨格道路の種類	隣接建物 (棟)	自力建替え (全建替え) (棟)	自力建替えの進捗率 (%)	隣接建物 (棟)	自力建替え (全建替え) (棟)	自力建替えの進捗率 (%)
I	算出例外			130	18(20)	13.8(15.4)
II	既設部分			62	11(11)	17.7(17.7)
III	83	13(15)	15.7(18.1)	33	1(2)	3.0(6.1)
IV	122	32(36)	26.2(29.5)	無し		
合計 ^{※1)}	191	45(50)	23.6(26.2)	220	29(31)	13.2(14.1)

※1) の合計の場合、まち骨格道路が交差するところにある建物（隣接建物、自力建替え（全建替え）について、両方とも入れて棟数をカウントしたため、必ず、各地区でのまち骨格道路沿道での建物（隣接建物、自力建替え（全建替え））の合計と一致していない。

(※注釈は次のページに記述している。)

【表 3-19 の注釈】

※拡幅計画道路と道路整備の定義と延長の算出について；

- 1) 拡幅計画道路延長：拡幅計画道路は、まち骨格道路の中で、既設部分の道路を除き、拡幅整備が必要な道路を示す。その延長は、拡幅道路面（計画上の片面整備、地区境界による片面等も反映させたもの）を基準として求めた値である。
- 2) 道路整備延長：拡幅計画道路において実際に整備を行った延長を合計したものである。延長の測定は、元の道路整備の実績は面積（㎡）となっているため、各地区の道路用地取得位置を元に、2009 年度ゼンリン住宅地図、グーグル地図、現地調査を参照とし、GIS のジオメトリ演算のツールを利用して測定した。但し、関原地区のまち骨格道路Ⅰ（都市計画道路）の道路整備については、正確な延長を測定することが難しいため、現在の事業の用地取得率（総面積の 80%を取得）を道路整備の進捗率とし、道路整備延長を逆算して求めた。
- 3) 道路整備の進捗率（%）：「道路整備（m）/拡幅計画道路（m）×100%」で計算した。

※隣接建物と自力建替え（全建替え）の定義と算出について；

- 1) 隣接建物：まち骨格道路に隣接している敷地内建物の中で、道路拡幅により建替えが予想されるものとした。資料は、自力建替えの進捗率を計算するために、現在の、2009 年 10 月に発行したゼンリン住宅地図を使用し調査を行った。また、まち骨格道路が交差するところにある建物について、両方とも入れて棟数をカウントした。
- 2) 自力建替え：各地区の拡幅計画道路沿いに隣接している敷地内の自力建替えである。自力建替えの進捗率（%）は、「自力建替え（棟）/隣接建物（棟）×100%」で計算し、（ ）内は、全建替えの進捗率である。全建替えとは、自力建替えと制度建替えを言う。ここでも、まち骨格道路が交差するところにある建物について、両方とも入れて棟数をカウントした。

※既設部分と算出例外について；

- 1) 既設部分：各地区のエリア区分（表 3-7～表 3-11）で示している。ここで進捗率の計算では対象除外とする。
- 2) 算出例外：関原地区のまち骨格道路Ⅰ（都市計画道路）の場合、現在事業が進んでいて隣接建物というものがまだ建設されていない状況で、算出不可であるため、ここでは対象除外とする。

3-5-1. 5 地区のまちづくり骨格道路における道路整備と自力建替えの関係分析

(1) 京島地区

まち骨格道路沿道において、拡幅延長が 2,242.7m、道路整備延長が 503.1m で、道路整備の進捗率が 22.4%である。まち骨格道路Ⅱ沿道では、拡幅延長 1,073.9m の内、329.2m が整備され、進捗率 30.7%で一番高く、特に、その内でも地区内にループ状の地区内部の骨格道路（商店街道路で切れる部分）は、拡幅延長 381.9m の内、259.9m が整備され、進捗率が 68%となっている。地区の骨格形成に重要な機能を持つため、優先的に整備を進めていることが分かる。

一方、まち骨格道路沿道における自力建替えの進捗率は14.5%で、全建替えの進捗率が23.7%となり、道路整備と同様でまち骨格道路Ⅰ・Ⅱ沿道での進捗率が高く、自力建替えと制度による上物整備が進行していることが分かる。

(2) 太子堂地区

まち骨格道路沿道において、拡幅延長5,952.9mの内、1,900.2mが整備され、道路整備の進捗率は31.9%である。民間による再開発で一気に道路整備を行ったまち骨格道路Ⅲを除き、まち骨格道路Ⅰ沿道・Ⅱ沿道の平均進捗率は21.9%となり、進捗率が低い方である。

また、まち骨格道路沿道の自力建替えの進捗率は34.5%で、全建替えの進捗率が37.3%となり、他地区と比べ制度による上物整備が低く、まち骨格道路沿道での自力建替えの依存度が高いことが分かる。

(3) 蚕糸地区

まち骨格道路沿道において、拡幅延長1,439.7mの内、922.1mの道路整備が行われ、道路整備の進捗率は64.0%となり、5地区の中で一番高い。特に地区を貫通するまち骨格道路Ⅱ沿道・Ⅲ沿道の平均進捗率は62.3%である。

一方、まち骨格道路沿道（Aエリア）での自力建替えの進捗率は22.0%で、全建替えの進捗率が40.7%となり、他地区と比べ進捗率が一番高く、自力建替えと制度建替えが並行し集中的に行われていることが分かる。

(4) 関原地区

まち骨格道路沿道において、拡幅延長2,910.0mの内、1,137.4mの道路整備が行われ、道路整備の進捗率は39.1%である。まち骨格道路Ⅲ沿道の進捗率が36.2%で一番高く、その内都市計画道路に繋ぐ地区内骨格道路（図3-6の中で<2005年防災街区整備地区計画>の上の図で防災生活道路5号を示す）沿道で、拡幅延長482.2mの内、222.7mが整備され進捗率46.2%となり、優先的に整備されているが分かる。

一方、まち骨格道路沿道（Aエリア）での自力建替えの進捗率は23.6%で、全建替えの進捗率は26.2%となり、道路整備の進捗率より低かった。

(5) 若葉地区

まち骨格道路沿道（Aエリア）において拡幅延長2,568.2mの内262.8mの道路整備が行われ、

進捗率が 10.2%となる。

一方、まち骨格道路沿道（A エリア）での自力建替えの進捗率が 13.2%で、全建替えの進捗率が 14.1%となり、まだ事業が途上で、5 地区の中で進捗率が一番低い。

3-5-2. 小結

各地区のまち骨格道路における道路整備と自力建替えの進捗状況とその特性を分析することで、以下が、明らかになった。

第 1 に、各地区ごとにまち骨格道路の中で、優先的に整備されているものがあり、沿道の整備において、地区の特性と進行段階による差異が現れている。

第 2 に、京島・蚕糸・関原地区では、特に、地区内骨格形成の役割を持つまち骨格道路が優先的に整備され、平均ほぼ 5 割以上を進捗し、それに併せて自力建替えが進行している。具体的に、京島地区の地区内にループ状の地区内部の骨格道路（図 3-3 で車サービス道路の一部）の進捗率は 68%、蚕糸地区のまち骨格道路沿道（図 3-5 で区画道路 1 号）の進捗率は 40.7%、関原地区の真ん中を通じる地区内骨格道路（図 3-6 で防災生活道路 5 号（防 5））の進捗率 46.2%となり、地区内のまち骨格道路の中でも優先的に整備されている。

3-6. 第3章のまとめ

以上、本章では、これまで長期にわたって取り組まれた木造密集市街地の住環境整備事業の事例を詳細に分析することにより、以下の成果を得ることができた。

第1に、まち骨格道路等の各種整備事業の進行と、自力建替えも含めた住環境整備の地区内への展開について、各事例地区のまちづくり計画の内容と対応した地区固有の特質を、実態分析に基づき明らかにした。

第2に、各種のまち骨格道路の整備の進捗と、その沿道における事業と建替えの関連を分析することにより、地区ごとの住環境整備の成果における空間的・時間的差異と特質を、まちづくり計画との関係において明らかにすることができた。

以上の結果に基づき、各地区の現況から進められた整備事業の実績と自力建替え等の整備プロセスの分析により、総合的視点から地区固有の住環境整備プログラムを、木造密集市街地において整備事業の戦略的な展開として解明することが可能になったと考える。

参考文献

- 1) 久保勝裕、佐藤滋、小野智広「事業実績からみた密集市街地における空間改善プログラムに関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第 544 号、pp. 193-200、2001. 6
- 2) 佐藤圭二、松山明、天野ゆか「コミュニティ住環境整備事業における住宅・住環境改善の事業方式と事業の進捗状況に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第 468 号、pp. 151 -159、1995. 2
- 3) 佐藤圭二、松山明、天野ゆか、脇慎一「事業目標と事業手段からみた事業地区の類型化によるコミュニティ住環境整備事業の運営実態の考察」『日本建築学会計画系論文報告集』第 450 号、pp. 93-102、1993. 3
- 4) 高見沢邦郎「東京区部における改善型地区整備事業の計画と実施過程に関する考察」『日本建築学会計画系論文報告集』第 426 号、pp. 91-100、1991. 8
- 5) 高見沢邦郎「既成市街地を対象とする誘導手法の地区的・総合的運営実例の分析と評価」『日本都市計画学会学術研究論文集』第 25 号、pp. 187-192、1990. 11
- 6) 白木里恵子、久保勝裕、大垣直明「歴史的市街地の再生を目指した連鎖的事業展開に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第 650 号、pp. 853-862、2010. 4
- 7) 慎重進、佐藤滋「駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第 478 号、pp. 151-160、1995. 12
- 8) 中村昌広「東京都区部における行政発意による改善型まちづくり計画形成過程-計画案の変遷と住民参加」『日本都市計画学会学術研究論文集』第 21 号、pp. 313-318、1986. 11
- 9) 吉川仁、村上美奈子、村上處直「杉並区旧蚕糸試験場跡地周辺地区不燃化まちづくりに関する研究-その 1 地区の整備計画立案過程に関する考察」『日本都市計画学会学術研究論文集』第 18 号、pp. 79-84、1983. 11

注釈

注 1) 参考文献 1) を参照し再定義した。住環境整備モデル事業は、1989 年にコミュニティ住環境整備事業、1994 年に総合住環境事業に名称変更、1982 年に創設された木造賃貸住宅地区総合整備事業は、1989 年に市街地住宅密集地区再生事業に名称変更された。これら 2 つの流れをくむ任意事業が 1995 年に総合され、密集住宅市街地整備促進事業となり、その後、2004 年に住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）となった。本章では、これらの前身事業に承認されて今日にいたっている地区も含めて「密集事業」に統一して記述する。

注 2) 参考文献 1) を参照とし再整理した。

注 3) 墨田区コミュニティ住宅条例（第 1 条）で、「住宅市街地総合整備事業の施行に伴い、住宅にすると認められる者等に使用させるため建設し、購入し、又は借り上げた住宅を「コミュニティ住宅」と言う」と定義している。

注 4) 蚕糸地区については、参考文献 3) の先行研究の整備計画案課程を参照とし、その後の事業修了等の変化や空間変容について分析を行った。

注5) 参考文献4) の313ページ右段下から4行目から314ページの左段上から1行目までを引用した。

注6) 各地区の、以下の時点のゼンリン住宅地図を一次資料とし、自力建替えと整備事業の実施確認、事業実績の位置を現地調査で補足した。

以下、具体的な現地調査の内容である。

○自力建替えに関する現地調査の内容

：住宅地図から把握した5地区の自力建替えの実施確認、

○各地区における事業実績に関する現地調査の内容

－京島地区：道路用地・細街路整備の位置の確認

－太子堂地区：道路用地・まちづくり用地・細街路整備の事業量の確認

－蚕糸地区：道路整備の実施と延長の確認

－関原地区：建替えの位置確認、細街路整備の延長(m)の確認、

－若葉地区：細街路整備の実施と延長の確認

尚、上記の現地調査で確認した、延長(m)・事業量(m²)について、GIS上の計測ツールを活用し測定した。

以下は、参考とした各地区のゼンリン住宅地図である。

○京島地区：「墨田区住宅地図」1984/1990.8/1997.10/2003.10/2009.10

○太子堂地区：「世田谷区住宅地図」1984/1991/1997.7/2003.7/2009.6

○蚕糸地区：「杉並区住宅地図」1985/1990.8/1997.10/2003.10/2009.10

○関原地区：「足立区住宅地図」1987/1993.4/1998.3/2004.2/2009.3

○若葉地区：「新宿区住宅地図」1993.1/1997.11/2003.10/2009.10

第4章 木造密集市街地における 地区固有の住環境整備プログラムの解明

本章では、地区の特性や課題に対して、各種整備事業や誘導的な制度と自力建替えなど、一連の整備実績の時間的、空間的な組立てから、地区固有の住環境整備プログラムを解明する。

第4章 木造密集市街地における地区固有の住環境整備プログラムの解明

目次

4-1. 研究の目的と方法	117
4-2. 住環境整備プログラムを解明する方法の設定	119
4-2-1. 「時期区分」の設定	119
4-2-2. 「エリア区分」の設定	120
4-2-3. 「主要項目」の抽出	122
4-2-4. 「整備特性」の抽出	123
4-2-5. 整備事業の「展開プロセス図」と「エリア別の空間整備図」の作成	125
4-3. 5 地区における地区固有の住環境整備プログラムの解明	126
4-3-1. 若葉地区における住環境整備プログラムの解明	126
4-3-2. 蚕糸地区における住環境整備プログラムの解明	129
4-3-3. 太子堂地区における住環境整備プログラムの解明	133
4-3-4. 京島地区における住環境整備プログラムの解明	136
4-3-5. 関原地区における住環境整備プログラムの解明	140
4-4. 分析の総括からみた住環境整備プログラムの考察	144
4-4-1. 展開プロセスでみる住環境整備プログラムの考察	144
4-4-2. エリア別空間整備でみる住環境整備プログラムの考察	146
4-5. 第4章のまとめ	147

第4章 木造密集市街地における 地区固有の住環境整備プログラムの解明

4-1. 研究の目的と方法

4-1-1. 研究の背景と目的

今までの住環境整備において事業の評価は、単体としての整備実績のみが評価される傾向があり、実際に各地区の整備を担当する行政の意見でも、事業が単発で終わりその後が続いて行かないという悩みが述べられている^{注1)}。特に、事業が連鎖的に絡み合いながら市街地の更新されることが望まれる木造密集市街地においては、事業が地区に対してどのような波及効果を持っているかということが重要になるし、同時に、それらが地区の特性や環境の中で、市街地整備の空間的な戦略性や時間的評価することも重要である。

3章では、これまで展開してきた木造密集市街地整備について、5地区を対象に、各種整備事業と自力建替えの進行実態を分析し、特に、まち骨格道路において道路整備と自力建替えの進行実態を明らかにすることで、各地区において進められた事業手法と進捗状況から住環境整備事業の成熟度とそれによる自力建替えへの波及を分析した。

本章では、3章の分析や結果を基に、地区の特性や課題に対応して、各種整備事業や誘導的な制度と地区内の民間による自力での個別建替えなど、一連の整備実績の時間的、空間的な組立から、地区固有の「住環境整備プログラム」を解明することを目的とする。

4-1-2. 研究の対象

分析対象は、3章と同様の若葉地区、蚕糸地区、太子堂地区、京島地区、関原地区の5地区を対象とする。また、この5地区は、2章(2-3-3)で明らかにした、空間整備の展開方法による4つの事業タイプ、すなわち、集中整備型(若葉地区)、跡地利用・拠点形成型(蚕糸地区)、基盤整備・建替型(太子堂地区)、総合型(京島地区と関原地区)にも対応している。

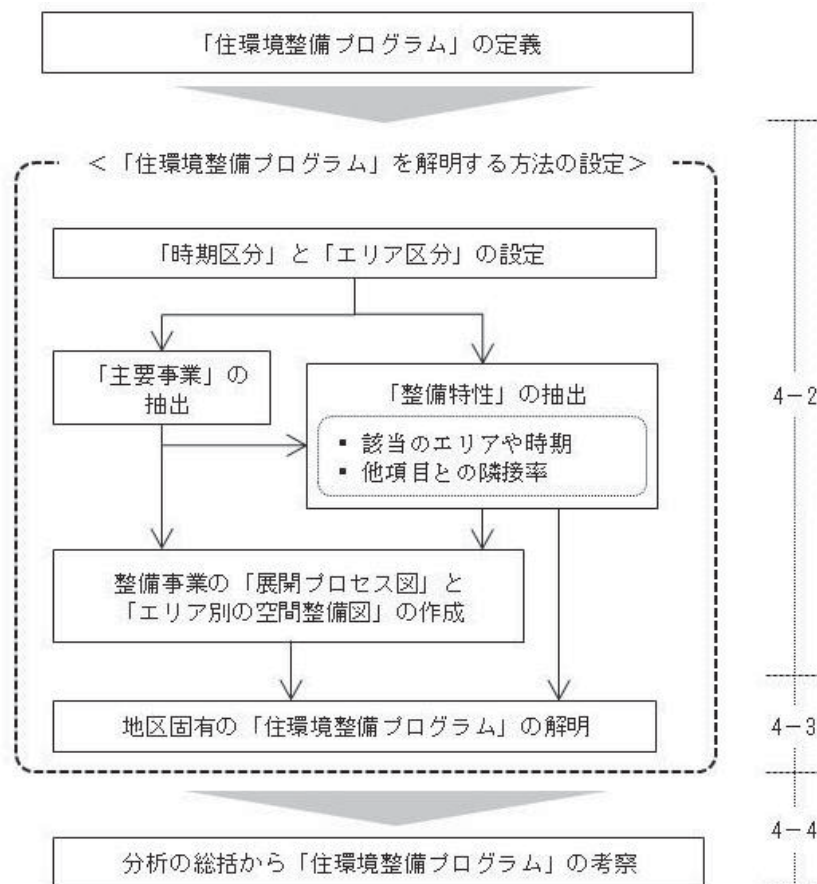
4-1-3. 研究の方法

本章は、以下の流れで行った（図 4-1）。

第 1 に、木造密集市街地における住環境整備プログラムを解明する方法を確立する。「時期区分」と「エリア区分」を設定し、「主要事業」と「整備特性」の抽出方法を定め、住環境整備プログラムを解明する方法とする（4-2）。

第 3 に、上記の 1 の設定から、1) 展開プロセスとエリア別からの空間整備の実態の分析、2) 主要事業と整備特性の抽出、3) 地区の特性を対して抽出された整備特性の組み合わせ等により、5 地区における地区固有の「住環境整備プログラム」を解明する（4-3）。

第 4 に、上記の分析を総括することより、展開プロセスとエリア別空間整備から住環境整備プログラムの考察を行う（4-4）。



4-2. 住環境整備プログラムを解明する方法の設定

序-2-2で「住環境整備プログラム」を、「住環境の課題に対して、展開された公共支援・公共事業の整備手法による実績と、自力で行った建替えを含めた、地区内の空間更新に関わる一連の整備実績を、住環境整備の文脈として読み取れる地区固有の取り組み」と定義した。

すなわち本研究において、住環境整備プログラムを上記の様に概念規定した上で、各地区において、各種の整備事業が、時間的、空間的にどのように組み立てられ展開したかを読み取り、住環境整備プログラムを解明することとする。

ここにおいて、住環境整備プログラムを解明する方法の手順は、以下の通りである。

- 1) 時間的展開は、それぞれ4期の「時期区分」を用いる。
- 2) 空間的展開は、重点整備エリアか否か、主要な骨格道路を含むか否かで「エリア区分」をする。
- 3) 整備事業は、中心となった事業を「主要事業」とし、それとの関連で「整備特性」を類型化して抽出する。
- 4) そして、「時期区分」、「エリア区分」ごとに、この整備特性がどのように展開したかを分析することにより、「住環境整備プログラム」を表現する。

また、本研究において具体的な整備事業として、①道路用地取得（以下、「道路用地」と略）、②公園用地取得（以下、「公園用地」と略）、③まちづくり用地取得（以下、「まちづくり用地」と略）、④コミュニティ住宅用地取得（以下、「コミュニティ住宅用地」と略）、⑤細街路整備、⑥コミュニティ住宅、⑦制度建替え、⑧地区施設、⑨自力建替え、を取り上げた。

以下では、上記の手順に従って、各段階における具体的な方法と基準を提示する。

4-2-1. 「時期区分」の設定

時期区分は、3章（3-4-1）で設定した分析視点の中で時期区分と同様で、以下のように設定している。

社会的変化や住環境整備関連与件に基づき、①1990年度（1991.3.31）以前、②1991-1996年度、③1997-2002年度、④2003-2009年度（2010.3.31）の4時期に大別し、その基準として1991年のバブル経済にかげりが見え始めた時点、1997年の「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下、「密集法」と略）」の制定時、2003年の密集法改正による関連整備事業等の創設の時点、とした。

各地区における時期区分を表 4-1 に示す。

表 4-1. 5 地区における「時期区分」の設定

時期区分	京島地区	太子堂地区	蚕糸地区	関原地区	若葉地区
1 期	1983-1990 年度	1983-1990 年度	1985-1990 年度	1987-1990 年度	該当無し
2 期	1991-1996 年度	1991-1996 年度	1991-1996 年度	1991-1996 年度	1993-1996 年度
3 期	1997-2002 年度	1997-2002 年度	1997-2002 年度	1997-2002 年度	1997-2002 年度
4 期	2003-2009 年度	2003-2009 年度	2003-2009 年度	2003-2009 年度	2003-2009 年度

(※この表は表 3-6 と同様である。)

4-2-2. 「エリア区分」の設定

エリア区分は、3 章 (3-4-1) で設定した分析視点の中でエリア区分と同様で、ここでは、重点整備エリアとまち骨格道路の意味を追記する。

エリア区分は、各地区において初期計画の中で、指定している、重点整備エリアとまち骨格道路を基準とした。重点整備エリアは、各事業地区の中で最も整備の緊急性を持つエリアであるため、諸課題に対して戦略的に事業制度による多様なメニューを適用している。例えば、各地区によるが、事業内容は、道路整備を中心に、コミュニティ住宅、公園整備、制度建替え・自力建替え、まちづくり用地取得等の実績挙げている。また、まち骨格道路は、平常時に地区内の通過道路の役割も持つとともに避難路確保、消防活動、延焼遮断等の防災面から役割もあるので、木造密集市街地の中で緊急で優先的な課題となり、行政の公共事業としてより積極的に整備を展開している。

エリア区分は、各地区の初期計画に基づき、重点整備エリアとまち骨格道路に基づき設定する。すなわち、重点整備エリアか否かにより、重点整備エリアである「重点エリア」、重点整備エリアを除いたエリアを「一般エリア」とする。また、まち骨格道路を含むか否かにより、まち骨格道路沿道である「A エリア」とまち骨格道路沿道を除いたエリアを「B エリア」とする。例えば、重点整備エリア内のまち骨格道路沿道の場合「重点 A エリア」とする。また、蚕糸地区と関原地区のように、「A エリア」の中で、まち骨格道路の性格が明確に異なる場合、「A1 エリア」と「A2 エリア」に区別し使用している。

各地区のエリア区分は、表 4-2 に示す。各地区の詳細は、表 3-7 から表 3-11 までに記述している。

表4-2. 5地区における「エリア区分」の設定

地区名	若葉地区	蚕糸地区	太子堂地区
エリア区分			
	重点Aエリア/重点Bエリア 一般Aエリア/一般Bエリア	Aエリア (A1エリア/A2エリア) Bエリア	重点Aエリア/重点Bエリア 一般Aエリア/一般Bエリア
地区名	京島地区	関原地区	
エリア区分			
	重点Aエリア/重点Bエリア 一般Aエリア/一般Bエリア	Aエリア (A1エリア/A2エリア) Bエリア	

【注釈】

- ※エリア区分は、5地区における初期計画に基づき、重点整備エリアとまち骨格道路により設定した。
すなわち、1)重点整備エリアか否かにより、重点整備エリアである「重点エリア」、重点エリアを除いたエリアを「一般エリア」とする。2)まち骨格道路を含むか否かにより、まち骨格道路沿道である「Aエリア」とまち骨格道路沿道を除いたエリアを「Bエリア」とする。例えば、重点エリア内のまち骨格道路沿道の場合「重点Aエリア」とする。また、蚕糸地区と関原地区のように、「Aエリア」の中で、まち骨格道路の性格が明確に異なる場合、「A1エリア」と「A2エリア」に区別し使用している。蚕糸地区での「A1エリア」は歩行者優先道（まち骨格道路Ⅰ）、関原地区での「A1エリア」は、都市計画道路予定区域と、その道路用地取得と共に隣接敷地で発生する用地取得や自力建替えを含めたエリアとする。
- ※但し、関原地区の「A1エリア」は都市計画道路予定区域であるが、都市計画道路用地取得により影響を受けて事業実績や自力建替えを行った敷地を含めたものとする。
- ※5地区における初期計画とは、京島地区は「まちづくり計画（大枠）（1982年）」、太子堂地区は「太子堂二・三丁目地区まちづくり計画案（1985年）」、蚕糸地区は「蚕糸試験場跡地周辺不燃化まちづくり計画（1983年）」、関原地区は「関原一丁目地区まちづくり整備計画図（1986年）」、若葉地区は「若葉・須賀町地区整備基本構想図（1993年）」、である。
- ※重点エリアとは、各地区の初期計画において、老朽住宅密集地区（京島地区）、木造住宅密集地整備（太子堂地区）、建替ルールによる共同建替えを推進する地区（若葉地区）を示す。
- ※各地区のまち骨格道路は表3-7から表3-11までに詳細に説明している。

（※表3-7～表3-11の中で関連内容を一部抜粋し作成したものである）

4-2-3. 「主要事業」の抽出

主要事業とは、地区内で重点的に推進された事業であり、特定エリアで実績を挙げている事業と言う。本論では、以下の2つの条件から抽出する。

1) 事業開始15年以上地区(36地区)の個々事業の平均事業実績以上である。(表4-3は、表2-3の中で15年以上地区だけを抜粋したものである。個々事業の平均実績は、各々制度建替え実績3.6戸/ha、用地取得実績71.0m²/ha、コミュニティ住宅実績0.19戸/haである)

2) 特定エリアでの、全事業期間を通じての各事業の事業量が、全地区の総事業量に対して75%以上となる。

但し、表4-3で示していない自力建替え、地区施設については、条件2)だけを満たすと「主要事業」と見なす。例えば、関原地区の地区施設の場合、他地区で見あたらない実績であるが、この地区で特徴付ける実績であるため、本論では主要事業と見なすこととする。

表4-3. 木造住宅密集地域整備事業地区の事業実績(事業開始15年以上地区のみ)

区分	地区数	地区面積 ha	事業実績					
			制度建替え		用地取得		コミュニティ住宅	
	箇所	戸	戸/ha	m ²	m ² /ha	戸	戸/ha	
15年以上地区	36	1,713.1	6,092	3.6	121,714	71.0	334	0.19
1地区当たり	1	47.6	169.2	3.6	3,380.9	71.0	9.3	0.19

(※この表は、表2-3の中で一部抜粋し作成したものである。)

具体的な例として、若葉地区を取り上げて説明する。

若葉地区では、以下の2つの条件から、まち骨格道路沿道(重点Aエリア)において、主要事業は「道路用地」、「まちづくり用地」が抽出された。

【条件①】個々事業の平均事業実績以上(用地取得実績:81.6m²/ha>71.0 m²/ha)

若葉地区の用地取得実績は、表4-4の事業実績の「事業量/ha」をみると、道路用地実績16.4m²/ha、まちづくり用地58.3m²/ha、細街路整備6.9m²/haであり、それらを合計すると、用地取得実績は81.6m²/haであるため、上記の条件1)を満たしている。

【条件②】「重点Aエリア」で総事業量に対して75%以上(道路用地:88%>75%、まちづくり用地:100%>75%)

表3-18をみると、「重点Aエリア」において、(a)道路用地実績の場合、総事業量

表 4-4. 5 地区における事業実績と自力建替え実態の調査結果

事業実績	地区名	若葉地区			蚕糸地区			太子堂地区			京島地区			関原地区		
		区分	件 (棟)	事業量 /ha	件 (棟)	事業量 /ha	件 (棟)	事業量 /ha	件 (棟)	事業量 /ha	件 (棟)	事業量 /ha	件 (棟)	事業量 /ha		
基盤整備	道路用地	11	256.3	16.4	44	1,460.6	56.0	25	454.5	12.8	31	451.1	17.7	181	6,927.6	577.2
	公園用地	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	21	7,096.0	199.3	6	658.0	25.8	17	3,507.8	292.3
	まち用地	2	909.9	58.3	6	1,102.1	42.2	21	3,165.2	88.9	24	2,688.3	104.6	1	3,713.0	309.4
	コミ用地	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	13	6,098.7	239.2	7	3,626.5	302.2
	細街路整備	24	107.4	6.9	0	0.0	0.0	11	258.0	7.2	85	557.1	21.8	50	231.4	19.3
	小計	37	1,273.6	81.6	50	2,562.7	98.2	78	10,973.7	308.3	159	10,453.2	409.9	256	18,005.3	1,500.4
上物整備	コミ住宅	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	13	103	4.0	6	58	4.8
	制度建替え	2	2	0.1	136	136	5.2	24	24	0.7	98	98	3.8	2	2	0.2
	地区施設	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	2	0.2
	小計	2	-	-	136	-	-	24	-	-	111	-	-	10	-	-
合計	39	-	-	186	-	-	102	-	-	270	-	-	266	-	-	

※件（棟）について：道路用地、公園用地、まち用地（まちづくり用地）、コミ用地（コミュニティ住宅用地）、細街路整備の単位は「件」で、コミ住宅（コミュニティ住宅）、制度建替え、地区施設は「棟」である。

※事業量について：道路用地、公園用地、まちづくり用地、コミュニティ住宅用地、細街路整備の単位は、「m²」で、コミュニティ住宅の単位は、「戸」で、制度建替え、地区施設の単位は、「棟」である。

（※この表は、表 3-13 の中で一部抜粋し作成したものである）

256.3m²に対して 225.5m²が行われているので、総事業量に対して約 88%である、

(b)まちづくり用地実績の場合、総事業量 909.9m²の全てが行われているので、100%となることから、上記の条件②を満たしている。

その結果、若葉地区において重点エリア内のまち骨格道路沿道（重点 A エリア）で主要事業は、「道路用地」と「まちづくり用地」が抽出された。

このような方法により、5 地区において、道路用地、まちづくり用地、細街路整備、コミュニティ住宅、制度建替え、地区施設、自力建替えが主要事業として抽出された。詳細に 5 地区で抽出された主要事業をみると、「道路用地」が一番多く現れ、若葉地区、蚕糸地区、太子堂地区、京島地区、関原地区のすべての地区において、まち骨格道路沿道（A エリア）から抽出された。次に高く現れたのは「細街路整備」で、若葉地区、太子堂地区、京島地区の 3 つの地区の「B エリア」から抽出された。その他に、それぞれの地区から、「まちづくり用地」（若葉地区）、「自力建替え」（蚕糸地区、関原地区）、「制度建替え」（京島地区）、「コミュニティ住宅」、「地区施設」（以上、関原地区）が抽出された。

4-2-4. 「整備特性」の抽出

本論において整備特性とは、主要事業を中心とした整備事業の、時間的、空間的な整備の展開から読み取れる整備の特性で、一つの主要事業、或いは、主要事業と空間的に密接に連結されて頻度高が行われた他事業との組み合わせにより、エリアごとに整備特性を抽出する。

具体的には、以下の2つの条件を満たすとき、整備特性が事業群で構成されるものとする。
すなわち、

【条件①】 主要事業と他事業の隣接する件数が2箇所以上である。

【条件②】 主要事業と他事業との隣接する割合を隣接率として以下のように定義し、これが50%以上である。

ここで隣接率とは、「主要事業の抽出された該当エリアにおいて、全時期を通算して、((主要事業の個々の単位で他事業と隣接する主要事業の件数)/主要事業の総件数×100)」とする。

5地区において、一つの主要事業で整備特性となるのは、まちづくり用地、自力建替え、制度建替え、細街路整備、道路用地の5つの主要事業があった。2つの以上の事業で構成される整備特性の場合、隣接率から抽出するが、上物整備実績と基盤整備実績の2つとも、「土地」を基準とし判断することとする。それにより、制度建替え、コミュニティ住宅、地区施設、自力建替え等の上物整備実績と基盤整備実績が隣接しているか否かを判断することができる。

例として、関原地区の整備特性⑫の「地域施設整備」を取り上げて説明する。まず、関原地区の「Bエリア」で主要事業として、「地区施設」、「まちづくり用地」が抽出された。

【条件①】 主要事業と他事業の隣接する件数が2箇所以上（地区施設：2箇所）

それぞれの地区施設を基準としてみると、地区施設1（まちづくり記念館）は自力建替えとまちづくり用地（上物整備実績：地区施設2）、地区施設2（まちづくり工房）は自力建替えと公園用地（上物整備実績：地区施設1）、と2箇所で相互的に隣接している。

【条件②】 隣接率50%以上（地区施設：100%>50%）

2つの地区施設とも隣接しているため、隣接率は100%となる。

以上より、関原地区で「地域施設整備」の整備特性が抽出された。

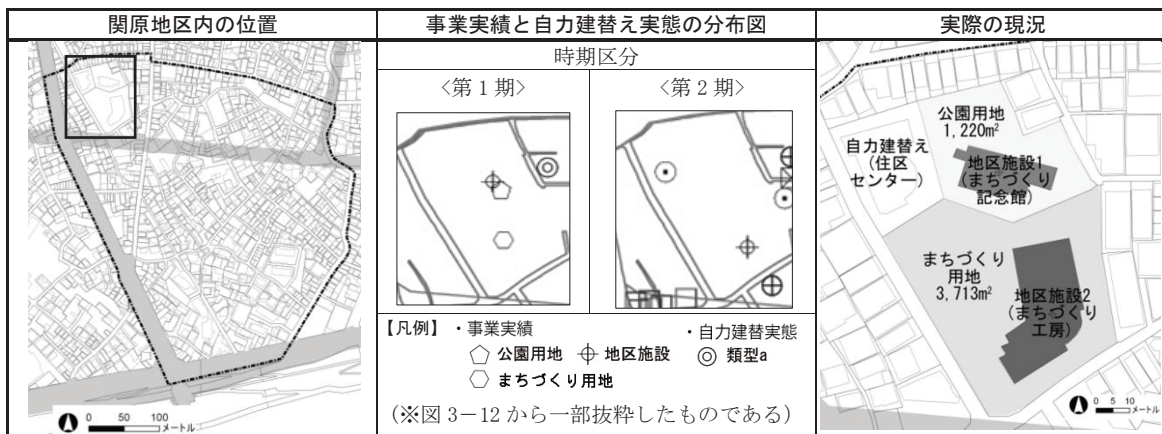


図4-2. 隣接率を用いた整備特性の抽出（例：関原地区）

このような方法で5地区から抽出したのが、「道路・共同建替え一体整備」、「細街路・自力建替え一体整備」等の12つの整備特性である。

4-2-5. 整備事業の「展開プロセス図」と「エリア別の空間整備図」の作成

上記の4-2-3で抽出した「主要事業」と4-2-4で抽出した「整備特性」に、主要事業の抽出した該当エリアにおいて、各整備事業の総事業量に対して50%以上の事業量の事業（該当エリアでの事業量を時期毎に分けて表示した）を加え、整備事業の展開プロセス図を作成した。

整備事業の「展開プロセス図」では、該当エリア、主要事業と時期に分け、「主要事業」欄では整備事業名、事業量、該当エリアにおける地区全体の事業量に対する割合を示し、「時期」欄では各事業について各時期での事業量、誘導・規制制度、整備特性を示した。それをもとに、「エリア別の空間整備図」では、各事業の総事業量に対する該当エリアでの割合を、25%の単位に単純化させ図式化し表示し、さらに、各事業間の隣接関係を隣接率として表現した。

4-3. 5 地区における地区固有の住環境整備プログラムの解明

ここでは、4-2 で設定した方法により、各地区において、1) 展開プロセスとエリア別の空間整備の実態、2) 主要事業と整備特性の抽出、3) 住環境整備プログラムとしての特質、の3つを分析する。

4-3-1. 若葉地区における住環境整備プログラムの解明

(1) 展開プロセスとエリア別の空間整備の実態

展開プロセスをみると、事業初期の2期に地区全体を地区特性により2つに分け各々の地区計画を決定し、特に再開発地区計画の適応地域である重点整備エリアでは、地区問題を解決するためにより詳細な方針を示している。事業としてまちづくり用地 909.0m²を取得した。事業が本格的に展開する3期に重点エリア内のまち骨格道路沿道（重点Aエリア）に道路用地 133.5m²を取得し、後半からは、まち骨格道路沿道を除いた地区（Bエリア）で細街路整備が始まった。さらに再開発地区計画の規制により「重点Aエリア」で民間による小規模共同建替え（類型b：敷地統合後新築・建替え）が始められている。4期に入ってから「Bエリア」で細街路整備が自力建替えと連携し活発に展開される一方、「重点Aエリア」では事業による共同建替え（2棟）とともに道路整備が展開された。

エリア別にみると、大きく「重点Aエリア」と「Bエリア」に分けられ、「重点Aエリア」では、道路用地、制度建替え、公園用地実績が集中され、道路用地と建替え（制度建替え、自力建替え）との連携し整備されている。一方で、「Bエリア」では細街路整備が自力建替えと連携し展開されている。

(2) 主要事業と整備特性の抽出

主要事業としては、重点エリア内のまち骨格道路沿道（重点Aエリア）において、総事業量 256.3m²の内 225.5m²（9件）が行われ、全体の約88%を占める「道路用地」と、同エリア（重点Aエリア）において総事業量 909.9m²の全て（2件）が行われ、100%を占める「まちづくり用地」が抽出された。また、まち骨格道路沿道を除いた地区（Bエリア）においては、総事業量 107.4m²の内 90.3 m²（21件）が行われ、約84%を占める「細街路整備」が主要事業として抽出された。

整備特性としては、「重点Aエリア」において、主要事業の道路用地実績を件数で見ると、総9件で、その中で7件が2棟の制度建替えと5棟の自力建替えと隣接し展開され、隣接率が約78%

エリア区分	主要事業			時期				整備特性	
	事業量 (総事業量)	箇所	割合	第1期	第2期	第3期	第4期		
重点A エリア	道路 用地	225.5m ² (256.3m ²)	9件	88%	再開発 地区計 画	整備特性① 道路用地 (5件、133.5m ²) 自力行替え (3棟、753.3m ²)	道路用地 (4件、92.0m ²) 制度建替え (2棟) 自力行替え (4棟、105.8m ²)	①道路・ 共同建替え 一体整備	
	まちづ くり 用地	909.0m ² (909.0m ²)	2件	100%		まちづくり 用地 (2件、909.0m ²) 整備特性②			
B エリア	細街路 整備	90.3m ² (107.4m ²)	21件	84%	地区計 画	自力行替え (29棟、135.0m ²)	細街路整備 (1件、1.5m ²) 自力行替え (23棟、244.8m ²) 整備特性③	細街路整備 (20件、88.8m ²) 自力行替え (31棟、264.9m ²)	③細街路・ 自力行替え 一体整備

【略字・注釈】

※展開プロセス図は、該当エリア、主要事業、時期、整備特性に分けて、以下を示す。

- 「エリア区分」欄では該当エリアを示した。ここで「重点Aエリア」は重点エリア内のまち骨格道路沿道、「Bエリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリア、を示す。
- 「主要事業」欄では整備事業名、総事業量、事業量、該当エリアにおける地区全体の事業量に対する割合（事業量／総事業量×100）を示す。
- 「時期」欄では各事業について各時期での箇所と事業量、規制・誘導制度、整備特性を示す。その中で、事業量の場合、道路用地、まちづくり用地、細街路整備は「取得面積（m²）」、自力行替え実態は「平均規模（m²）」、制度建替えは「棟数」で記述している。
- 「整備特性」欄では、該当エリアで抽出した整備特性を示す。

【凡例】	1) 誘導制度・事業・自力行替え等 規制・誘導制度	2) 主要事業と整備特性	3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合
	○	■ 主要事業	■ 75%以上
	□	□ 整備特性	□ 50%以上 75%未満
	□		□ 25%以上 50%未満
			□ 25%未満

※括弧は各時期毎の事業量を示す

図4-3. 若葉地区における整備事業の「展開プロセス図」

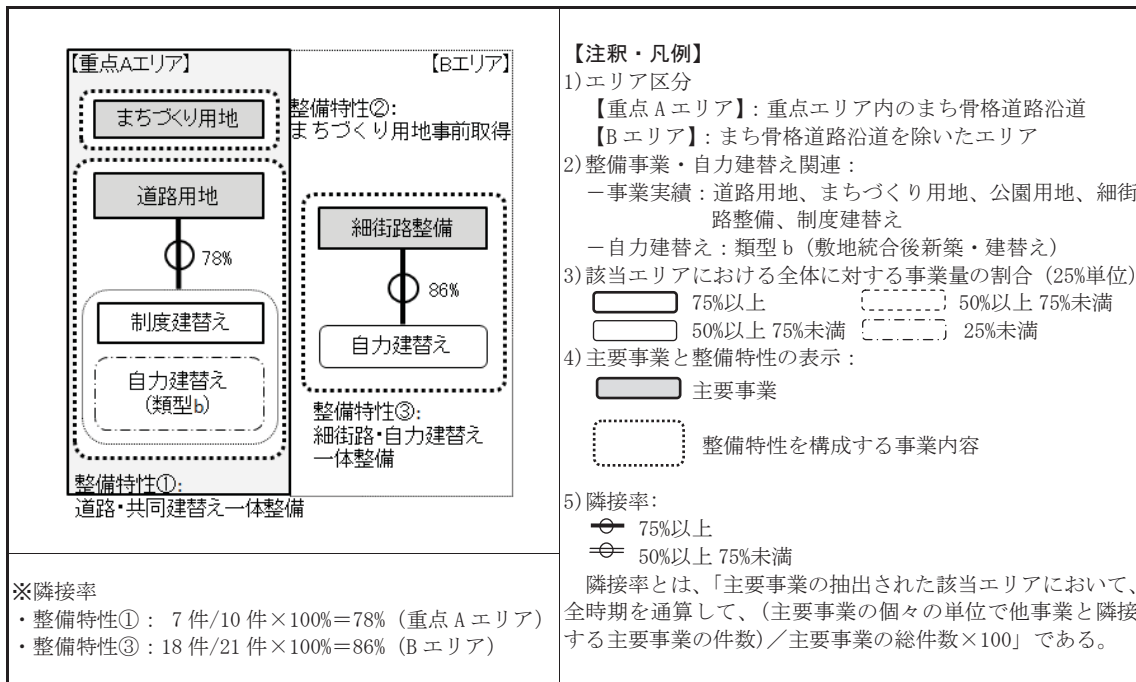


図4-4. 若葉地区における「エリア別の空間整備図」

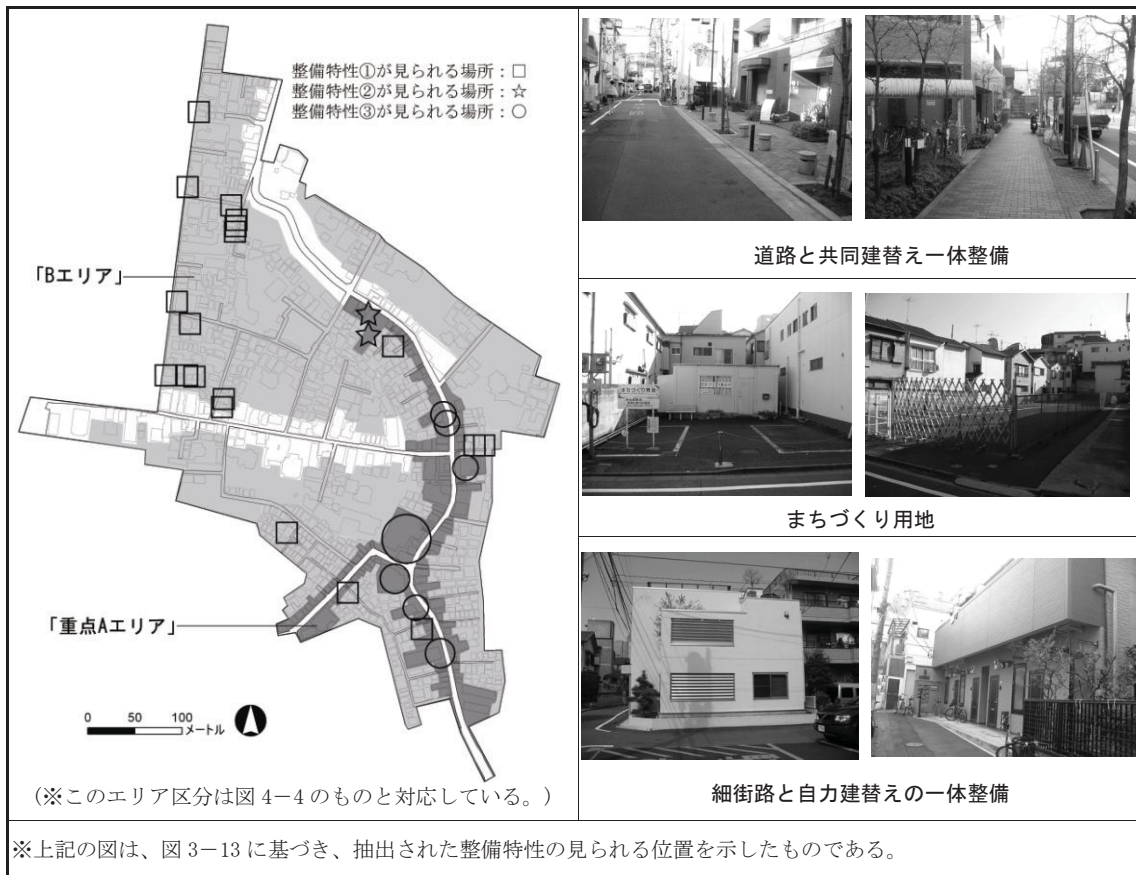


図4-5. 若葉地区における整備特性の分布

となり、その内1棟の自力建替えを除いた全ての建替えが共同建替えであり、「①道路・共同建替え一体整備」の整備特性として読み取れた。同エリア（重点Aエリア）において、主要事業のまちづくり用地実績はまだ住環境整備が本格的に行っていない状況で1件しか見あたらないが、「重点Aエリア」での整備を行うにあたって活用可能な用地を事前に取得することより「②まちづくり用地事前取得」の整備特性として読み取れる。また、まち骨格道路を除いたエリア（Bエリア）において、主要事業の細街路整備実績を件数でみると21件で、その内18件が自力建替えと隣接し展開され、隣接率が約86%となることから、「③細街路・自力建替え一体整備」の整備特性として読み取れる。

(3) 住環境整備プログラムとしての特質

若葉地区は新宿区の東側に位置し、新宿通りと外苑東通りに囲まれた街区で、JR中央線四ツ谷駅、信濃町駅、丸ノ内線四谷三丁目駅に近い。特に地形上で地区を分断する2本の崖が南北に通っており、崖の下（重点エリア）は江戸時代のまち割や道路状況が残り、行き止まりの路地が挟んで狭小な敷地や住宅が密集する街区が多い。一方で、崖の上（一般エリア）には寺社（25ヵ所）・学校等の歴史的・文化的なストックが多く立地し、それを対応して住環境整備が求められている。その他に重点エリアでの共同化の促進、若葉通り（主要骨格道路）の拡幅整備等が課題として挙げられていた。

このような地区特性に対して、本地区は、事業初期に地区の地形的な特性を配慮し2つの地区計画を定め、緊急課題を持つ重点エリアには集中的に道路整備を進行しながら同時に小規模再開発を展開する（整備特性①）と共に活用可能なまちづくり用地を事前に確保する（整備特性②）一方、一般エリアでは地区のルールに従い自力建替えの更新を誘導・誘発しつつ、それに伴う細街路整備を展開していく（整備特性③）、「地形による地区特性に対応して明確な整備事業を推進する」住環境整備プログラムと言える。

4-3-2. 蚕糸地区における住環境整備プログラムの解明

(1) 展開プロセスとエリア別の空間整備の実態

展開プロセスをみると、事業初期に小学校と公園が一体化した防災拠点の形成とともに不燃化し、2000年をもって密集事業の終了で3期以降の事業実績が急減することとなった。一方、まち骨格道路沿道を除いたエリア（Bエリア）では他地区と比べ良好な環境であることより、事業初期に不燃化促進事業による制度建替えを集中的に推進したが、2期から自力建替えが盛んに行

エリア区分	主要事業			時期				整備特性	
	事業量 (総事業量)	箇所	割合	第1期	第2期	第3期	第4期		
A2 エリア	道路用地 (1,460.6 m ²)	1,337.8 m ² (1,460.6 m ²)	42 件	92%	道路用地 (10 件、288.6 m ²)	道路用地 (22 件、870.2 m ²)	道路用地 (8 件、138.3 m ²)	道路用地 (2 件、40.8 m ²)	④道路・ 建替え 一体整備
					制度建替え (14 棟)	制度建替え (6 棟)	制度建替え (1 棟)	制度建替え (4 棟、170.9 m ²)	
B エリア	自力 建替え	205 棟 (233 棟)	205 件	88%	制度建替え (58 棟)	制度建替え (35 棟)			⑤自力 更新整備
						自力建替え (70 棟、380.0 m ²)	自力建替え (79 棟、210.7 m ²)	自力建替え (56 棟、269.0 m ²)	

【略字・注釈】

※展開プロセス図は、該当エリア、主要事業、時期、整備特性に分けて、以下を示す。

- 「エリア区分」欄では該当エリアを示した。ここで「A2 エリア」はまち骨格道路の中で、まち骨格道路Ⅱ・Ⅲ・Ⅳの沿道、「B エリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリア、を示す。
- 「主要事業」欄では整備事業名、総事業量、事業量、該当エリアにおける地区全体の事業量に対する割合(事業量/総事業量×100)を示す。
- 「時期」欄では各事業について各時期での箇所と事業量、規制・誘導制度、整備特性を示す。その中で、事業量の場合、道路用地、細街路整備は「取得面積 (m²)」、自力建替え実態は「平均規模 (m²)」、制度建替えは「棟数」で記述する。
- 「整備特性」欄では、該当エリアで抽出した整備特性を示す。

<p>【凡例】 1) 誘導制度・事業・自力建替え等</p> <p>○ 規制・誘導制度</p> <p>□ 事業実績</p> <p>□ 自力建替え</p>	<p>2) 主要事業と整備特性</p> <p>■ 主要事業</p> <p>□ 整備特性</p>	<p>3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合</p> <p>■ 75%以上</p> <p>□ 50%以上 75%未満</p> <p>□ 25%以上 50%未満</p> <p>□ 25%未満</p> <p>※括弧は各時期毎の事業量を示す</p>
---	---	--

図 4-6. 蚕糸地区における整備事業の「展開プロセス図」

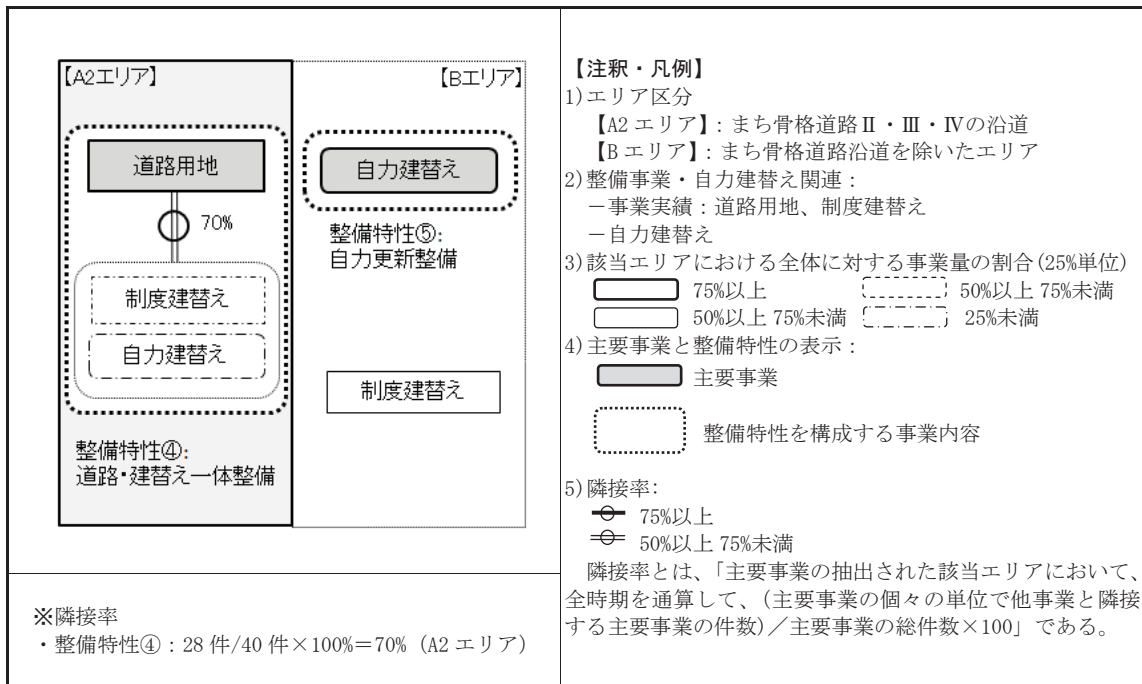


図4-7. 蚕糸地区における「エリア別の空間整備図」

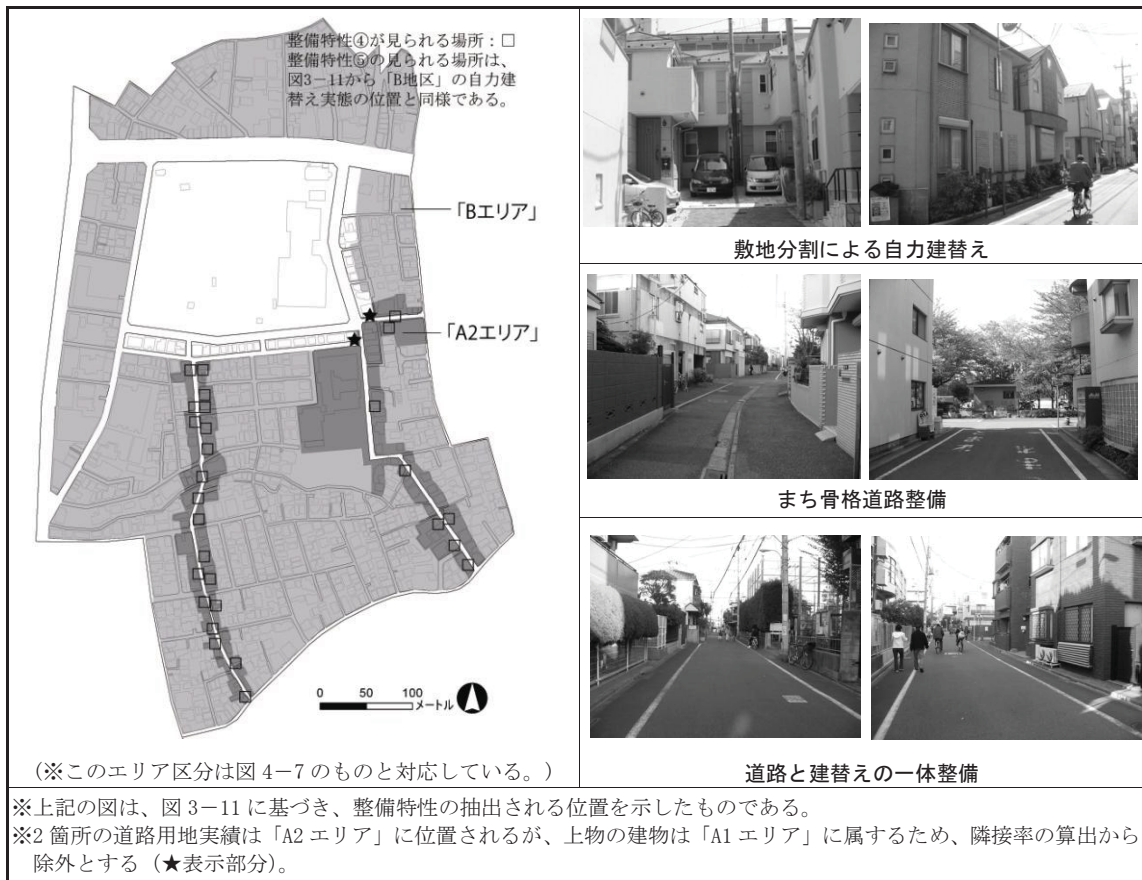


図4-8. 蚕糸地区における整備特性の分布

われている。

エリア別では、「A2 エリア」で道路用地取得が集中し、建替えとの連携が強く見られる一方、「B エリア」では、主に制度建替えと自力建替えを展開した。

(2) 主要事業と整備特性の抽出

主要事業として、まち骨格道路沿道の中で「A2 エリア」において、総事業量 1,460.6m²の内 1,337.8m²の整備が展開され、約 92%を占める「道路用地」、まち骨格道路を除いたエリア（B エリア）において 233 棟の実績の内 205 棟が行われ、約 88%を占める、「自力建替え」が抽出された。

整備特性として、「A2 エリア」において主要事業である道路用地実績を件数で見ると、40 件（総 42 件の内で 2 件の道路用地は「A2 エリア」に位置されるが、上物の建物は「A1 エリア」に属するため、隣接率の算出から除外とする。図 4-8 で★の部分）の内 28 件が、25 棟の自力建替えと 12 棟の制度建替えと隣接し展開され、隣接率が約 70%となり、「④道路・建替え一体整備」の整備特性として読み取れる。また、「B エリア」において、主要事業の自力建替え実績を件数で見ると、総 205 件が行われ、他地区と比べ敷地分割によるミニ戸建て開発による整備を行っている「⑤自力更新整備」の整備特性が読み取れる。

(3) 住環境整備プログラムとしての特質

蚕糸地区は杉並区北東部、青梅街道と環 7 号線が交差する一帯に位置し、丸ノ内線東高円寺駅が地区にある。明治中期以降、鉄道の開通とともに徐々に市街化が進み、戦後の復興期を経て形成された高密度市街地である。1980 年当時の蚕糸試験場跡地（地区中央に位置）は、将来的に震災時における広域避難場所として決定され^{注 2)}、跡地の「防災公園」と周辺市街地の不燃化を目指すこととなった。幹線道路沿いでは商業・業務施設と高層住宅等となっているが地区内部は殆ど低層住宅である。課題としては避難場所への主要 3 路線の拡幅整備、小広場整備、老朽木造住宅の耐火建替えへの促進が挙げられていた。

このような地区特性に対して、本地区は地区全体の住環境・防災性の向上を目指しながらも、地区内で更新の気運が高まったため、事業開始の初期に小学校と公園を一体化した防火拠点の形成とともに、地区全体にかけて不燃化促進のため、建替えを集中的に展開した。その後、地区計画等のまちづくりのルールに基づき、まち骨格道路の整備と自力更新の一体整備を展開しながら（整備特性④）、自力での建替え（整備特性⑤）を誘導している。すなわち、このようにこの地区における「拠点形成を先行した後、自力更新を誘導する」住環境整備プログラムを詳細に明ら

かにすることができた。

4-3-3. 太子堂地区における住環境整備プログラムの解明

(1) 展開プロセスとエリア別の空間整備の実態

展開プロセスをみると、事業初期から公園用地、まちづくり用地、自力建替えの実績が地区全体に万遍なく展開される一方、道路用地はまち骨格道路沿道（Aエリア）に、細街路整備はまち骨格道路沿道を除いたエリア（Bエリア）に展開された。第1期に公園用地取得実績が4,385m²で全体事業量の約62%が行われた。2期に入り道路用地が「Aエリア」で一番高く取得され（240.1m²）、また同エリアでまちづくり用地1,288.8m²の事業量を取得し、それは総事業量3,165.2m²に対して約41%に該当される。3期以降からは多くの整備が万遍無く展開するが、徐々に減少する傾向が見られる一方、自力建替えは逆に増加している。

エリア別では、他地区と比べ、多くの項目が万遍なく分布されている傾向が見られる。「Aエリア」では、道路用地の444.7m²が集中的に整備され（総事業量の約98%）、まちづくり用地、公園用地、自力建替えと連動し展開される一方、「Bエリア」では、細街路整備の213.0m²（総事業量258.0m²の約83%）が展開され、公園用地、まちづくり用地、自力建替えと連動し整備が推進された。

(2) 主要事業と整備特性の抽出

主要事業として、まち骨格道路沿道（Aエリア）において、総事業量454.5m²の内447.7m²の整備が展開され、全体の約98%を占める「道路用地」、まち骨格道路沿道を除いたエリア（Bエリア）において、総事業量258.0m²の中213.0m²が行われ、全体の約83%を占める「細街路整備」が抽出された。

整備特性として、「Aエリア」において、主要事業の道路用地実績を件数で見ると24件で、その内19件が、自力建替え（9件）、制度建替え（2件）、公園用地（3件）、まちづくり用地（4件）と隣接し整備が展開され、隣接率が約79%となり、「⑥道路沿道総合整備」の整備特性として読み取れる。また、「Bエリア」において、主要事業の細街路整備実績を件数で見ると10件で、その内9件が、自力建替え、公園用地、まちづくり用地と隣接し整備が展開されたことから（隣接率90%）、「⑦小規模整備連鎖」の整備特性として読み取れる。「Bエリア」では、街区内での行き止まり道路という特性があり、通過道路（細街路整備）を優先的に展開しながら、全ての整備が公園用地、まちづくり用地及び自力建替えと連携し徐々に街区を改善している。

エリア区分	主要事業			時期				整備特性
	事業量 (総事業量)	箇所	割合	第1期	第2期	第3期	第4期	
A エリア	道路用地 444.7m ² (454.5m ²)	24件	98%	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">道路用地 (2件、42.7m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公園用地 (7件、3,371.0m²)</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">自力建替え (29棟、463.1m²)</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">道路用地 (11件、240.1m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">まちづくり用地 (7件、1,288.8m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公園用地 (3件、476.0m²)</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">自力建替え (31棟、477.6m²)</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">道路用地 (5件、61.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">まちづくり用地 (4件、672.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公園用地 (3件、371.0m²)</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">自力建替え (41棟、360.1m²)</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">道路用地 (6件、100.9m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">まちづくり用地 (1件、100.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">自力建替え (39棟、3,089.7m²)</div>	⑥ 道路沿道 総合整備
B エリア	細街路整備 213.0m ² (258.0m ²)	10件	83%	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">細街路整備 (3件、56.1m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公園用地 (7件、1,014.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">まちづくり用地 (2件、437.4m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">自力建替え (58棟、365.7m²)</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">細街路整備 (2件、67.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公園用地 (1件、50.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">まちづくり用地 (3件、265.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">自力建替え (55棟、278.9m²)</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">細街路整備 (4件、74.9m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">まちづくり用地 (3件、360.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">自力建替え (57棟、294.6m²)</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">細街路整備 (1件、15.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公園用地 (1件、1,814.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">まちづくり用地 (1件、42.0m²)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">自力建替え (93棟、392.7m²)</div>	⑦小規模 整備連鎖

【略字・注釈】

※展開プロセス図は、該当エリア、主要事業、時期、整備特性に分けて、以下を示す。

- 「エリア区分」欄では該当エリアを示した。ここで「Aエリア」はまち骨格道路沿道、「Bエリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリア、を示す。
- 「主要事業」欄では整備事業名、総事業量、事業量、該当エリアにおける地区全体の事業量に対する割合(事業量/総事業量×100)を示す。
- 「時期」欄では各事業について各時期での箇所と事業量、規制・誘導制度、整備特性を示す。その中で、事業量について、道路用地、公園用地、まちづくり用地、細街路整備は「取得面積 (m²)」、自力建替え実態は「平均規模 (m²)」、制度建替えは「棟数」で記述する。
- 「整備特性」欄では、該当エリアで抽出した整備特性を示す。

<p>【凡例】</p> <p>1) 誘導制度・事業・自力建替え等</p> <p>○ 規制・誘導制度</p> <p>□ 事業実績</p> <p>□ 自力建替え</p>	<p>2) 主要事業と整備特性</p> <p>■ 主要事業</p> <p>□ 整備特性</p>	<p>3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合</p> <p>□ 75%以上</p> <p>□ 50%以上 75%未満</p> <p>□ 25%以上 50%未満</p> <p>□ 25%未満</p> <p>※括弧は各時期毎の事業量を示す</p>
--	---	--

図 4-9. 太子堂地区における整備事業の「展開プロセス図」

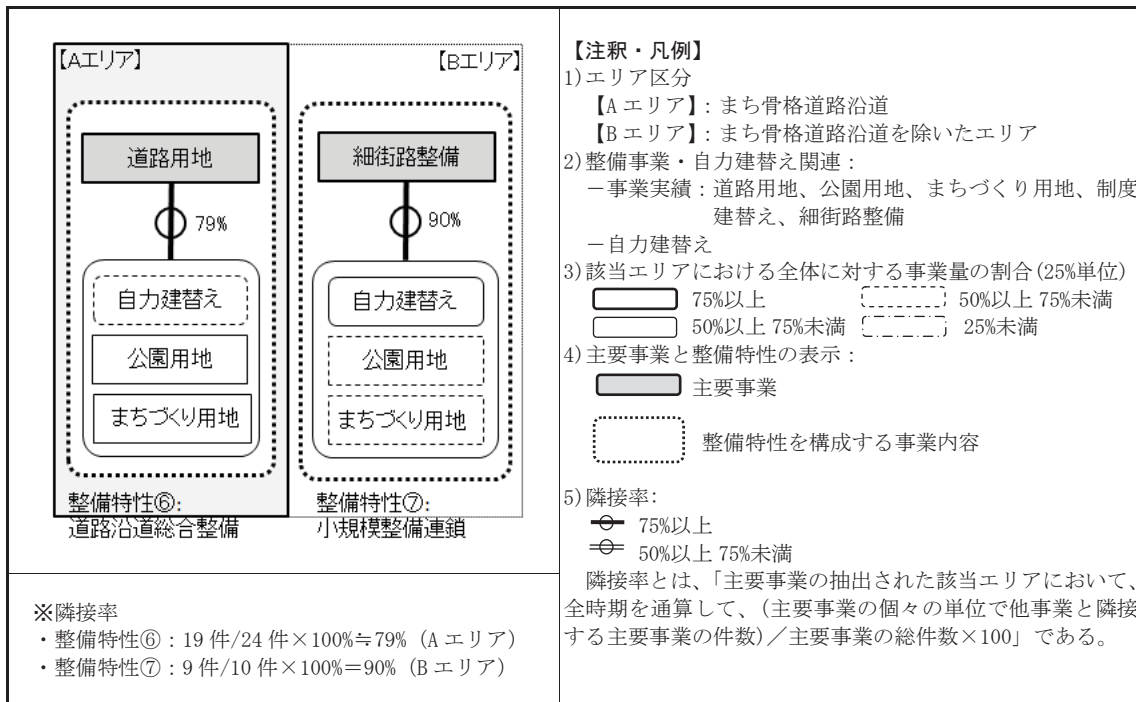


図4-10. 太子堂地区における「エリア別の空間整備図」



図4-11. 太子堂地区における整備特性の分布

(3) 住環境整備プログラムとしての特質

太子堂地区は世田谷区東部に位置し、地区南側に東急新玉側線三軒茶屋駅があり、三軒茶屋は世田谷区の広域生活拠点として位置付けられている。また、地区北部は国立小児病院、学校、公社団地、寺等公共施設が集中している一方で、地区内部は戦後の人口急増期に都市基盤整備が進まず、狭隘道路や袋小路を残したまま、多くの木造賃貸アパートが密集している街区がある。課題として、三軒茶屋駅周辺の商業業務機能の向上、主要生活道路の拡幅整備、オープンスペース保全・充実、移転跡地の開発誘導が挙げられていた。

このような地区特性に対して、本地区は最初地区全体で小公園・広場の助成を主に展開し、まち骨格道路においては道路整備と共に自力更新等を総合的に展開する（整備特性⑥）一方、街区内部では行き止まり道の解消を中心に建替え、公園用地、まちづくり用地等による連鎖的な修復整備を行い（整備特性⑦）、第4期に入って移転跡地において民間による大規模集合住宅と公社住宅の建設、その周辺主要道路の整備により骨格整備を行う地区課題や状況の変化に応じて三宿地区を含めた広域での新たな計画を作成し新たな制度を導入・転換した「立地的な特性からの課題に対して変化する」住環境整備プログラムの詳細な実態を明らかにした。

4-3-4. 京島地区における住環境整備プログラムの解明

(1) 展開プロセスとエリア別の空間整備の実態

展開プロセスをみると、事業初期から多くの整備が万編無く展開された。初期にコミュニティ住宅を建設し始め、3期まで13棟・103戸を供給した。その内「Aエリア」で全体の約67%である69戸が建設された。また、制度建替えは不燃化促進のために幹線道路沿い（地区の北東部）を中心に展開され、2期まで地区全体に87棟（全体の約77%）が展開され、その内、「Bエリア」で60棟の制度建替えが行われた。2期に入り道路用地、制度建替え、まちづくり用地を始め、公園用地、細街路整備等多くの整備が同時に展開されたが、3期には2期と比べ相対的に整備が鈍化し、4期には「Aエリア」では道路用地、「Bエリア」では細街路整備と建替えを中心に推進された。一方、自力建替えは、総事業量234棟の内、全体の約71%である167棟が「Bエリア」で行われ、経年により実績が急増していることが見られる。

エリア別からみると、「Aエリア」では全ての道路用地が行われつつ、コミュニティ住宅、公園用地、まちづくり用地、自力建替えと連動して整備を展開した。また、「Bエリア」では、細街路整備が全体の92%に該当する510.2㎡が行われると共に、制度建替えと自力建替えと連携し展開されている。

第4章 木造密集市街地における地区固有の住環境整備プログラムの説明

エリア区分	主要事業			時期				整備特性	
	事業量	箇所	割合	第1期	第2期	第3期	第4期		
A エリア	道路用地	451.1m ² (451.1m ²)	31件	100%	コミュニティ住宅 (2棟、29戸) 道路用地 (1件、10.0m ²)	コミュニティ住宅 (5棟、25戸) 道路用地 (13件、173.3m ²) 公園用地 (4件、478.0m ²)	コミュニティ住宅 (2棟、15戸) 道路用地 (10件、148.5m ²)	整備特性⑥ 道路用地 (7件、119.3m ²) 公園用地 (1件、150.0m ²)	⑥道路沿道 総合整備
	公園用地	628.0m ² (658.0m ²)	5件	95%	まちづくり用地 (1件、160.2m ²) 自力建替え (11棟、216.3m ²)	まちづくり用地 (9件、1,026.5m ²) 自力建替え (10棟、152.8m ²)	まちづくり用地 (5件、547.4m ²) 自力建替え (19棟、297.8m ²)	自力建替え (27棟、480.0m ²)	
B エリア	細街路整備	510.2m ² (557.1m ²)	78件	92%	細街路整備 (14件、114.0m ²) 自力建替え (26棟、182.3m ²)	細街路整備 (22件、146.6m ²) 自力建替え (27棟、470.1m ²)	細街路整備 (22件、92.3m ²) 自力建替え (57棟、125.5m ²)	整備特性⑧ 細街路整備 (20件、157.3m ²) 自力建替え (57棟、142.5m ²)	⑧細街路 拡幅整備
	制度建替	78棟 (98棟)	78件	80%	制度建替え (35棟)	制度建替え (25棟)	制度建替え (15棟)	制度建替え (3棟) 整備特性⑨	

【略字・注釈】

※展開プロセス図は、該当エリア、主要事業、時期、整備特性に分けて、以下を示す。

- 「エリア区分」欄では該当エリアを示した。ここで「Aエリア」はまち骨格道路沿道、「Bエリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリアを示す。
- 「主要事業」欄では整備事業名、総事業量、事業量、該当エリアにおける地区全体の事業量に対する割合(事業量/総事業量×100)を示す。
- 「時期」欄では各事業について各時期での箇所と事業量、規制・誘導制度、整備特性を示す。その中で、事業量の場合、道路用地、公園用地、まちづくり用地、細街路整備は「取得面積(m²)」、コミュニティ住宅は「戸数」、自力建替え実態は「平均規模(m²)」、制度建替えは「棟数」で記述する。
- 「整備特性」欄では、該当エリアで抽出した整備特性を示す。

<p>【凡例】</p> <p>1) 誘導制度・事業・自力建替え等</p> <p>○ 規制・誘導制度</p> <p>□ 事業実績</p> <p>□ 自力建替え</p>	<p>2) 主要事業と整備特性</p> <p>■ 主要事業</p> <p>□ 整備特性</p>	<p>3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合</p> <p>■ 75%以上</p> <p>□ 50%以上75%未満</p> <p>□ 25%以上50%未満</p> <p>□ 25%未満</p> <p>※括弧は各時期毎の事業量を示す</p>
--	---	--

図4-12. 京島地区における整備事業の「展開プロセス図」

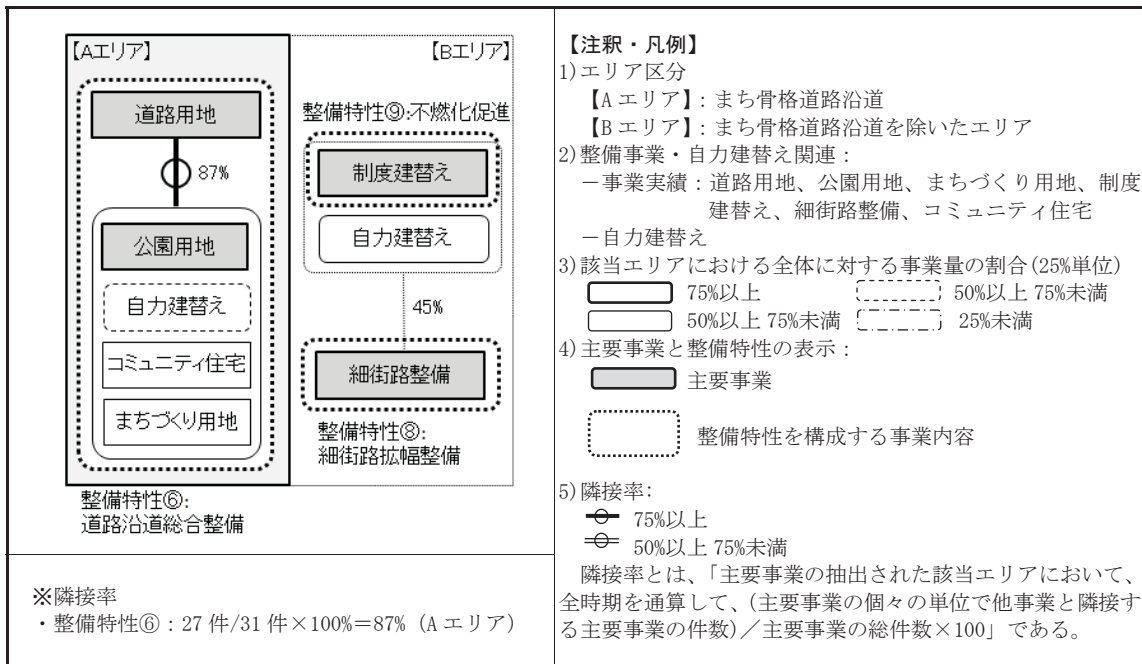


図 4-13. 京島地区における「エリア別の空間整備図」



図 4-14. 京島地区における整備特性の分布

(2) 主要事業と整備特性の抽出

主要事業として、まち骨格道路沿道（Aエリア）において、総事業量 451.1m²の全てが行われ、100%を占める「道路用地」と、同エリアで総事業量 658.0m²の内 628.0m²が行われ、約 95%を占める「公園用地」、まち骨格道路を除いたエリア（Bエリア）において、総事業量 557.1m²の内 510.2m²の整備が行われ、全体の約 92%を占める「細街路整備」、同エリア（Bエリア）において、98棟の事業量の内 78棟が行われ、全体の約 80%を占める「制度建替え」が主要事業として抽出された。

整備特性として、まち骨格道路沿道（Aエリア）において、主要事業の道路用地実績を件数から見ると 31件で、その内 27件が 4件の公園用地（同様の主要事業）、さらにコミュニティ住宅、まちづくり用地、公園用地、自力建替えと隣接し整備が行われ、隣接率が約 87%となることから、「⑥道路沿道総合整備」の整備特性として読み取れる。また、「Bエリア」において、主要事業である細街路整備実績を件数でみると 78件で、他地区とは異なり他事業と隣接し整備を行ったのが 35件で 50%に至らなく、単独整備で行った場合が多いため、「⑧細街路拡幅整備」の整備特性として読み取れ、同エリアにおいて主要事業である制度建替え実績を件数でみると 78件で、事業初期の第1・2期に地区の北東部にある幹線道路沿道を中心に建物の不燃化促進を集中的に展開したことから、「⑨不燃化促進」の整備特性として読み取れる。

(3) 住環境整備プログラムとしての特質

京島地区は墨田区中央部に位置し、京成押上線・東武亀戸線曳舟駅に近く、地区北東に明治通りが通る。地区内部は戦災を免がれたため、戦前の老朽木造住宅が残り零細工場と商店が混在する典型的な密集地区で、老朽住宅密度が高く高齢化も急速に進んでいる。課題として、老朽住宅除却とコミュニティ住宅建設、不燃化による防災性の向上と住商工の共存する職住近接のまちづくり、主要生活道路整備が挙げられていた。

このような地区特性に対して本地区は、まちづくり計画を元に整備事業を充実させる中、事業初期にまち骨格道路を除いたエリア（Bエリア）、特に北東側の幹線道路沿道に建替えの不燃化による防災性の向上を図りながら（整備特性⑨）、狹隘道路において細街路整備を展開する（整備特性⑧）一方、まち骨格道路沿道（Aエリア）を中心とした道路整備を行いつつ、コミュニティ住宅の建設、公園用地やまちづくり用地の取得を一体に整備する（整備特性⑥）等、各エリアによる立地的問題と特性について充実に応じつつ整備していく「立地による課題に対応する」住環境整備プログラムと言え、その詳細な実態を明らかにすることができた。

4-3-5. 関原地区における住環境整備プログラムの解明

(1) 展開プロセスとエリア別の空間整備の実態

展開プロセスをみると、事業初期から従前居住者の移転対策としてコミュニティ住宅と地区施設（まちづくり工房、まちづくり記念館）を建設しはじめ、コミュニティ住宅の24戸を建設し、まちづくり用地の3,713.0m²を取得し、道路用地も取得し始めた。2期に入り、引き続きコミュニティ住宅、道路用地、地区施設等の事業が行われつつ、街路事業により都市計画道路区域（A1エリア）の用地取得が本格的に推進される一方、公園用地の1,080.4m²が取得された。3期には整備事業が全般的に鈍化されたが、コミュニティ住宅、道路用地の実績は一定の成果を上げた。4期に入り地区計画が策定され、2011年度に密集事業の終了を目指しまちづくり方針の転換により、地区骨格形成のために道路用地取得が増加し行った。

エリア別にみると、地区内のまち骨格道路沿道（A2エリア）では道路用地とコミュニティ住宅が主に展開され、公園用地を含め、事業間で強く連携し整備されている。都市計画道路区域（A1エリア）では道路用地の取得が主に行われる一方、まち骨格道路沿道を除いたエリア（Bエリア）では地区施設とまちづくり用地の整備が行われた。

(2) 主要事業と整備特性の抽出

主要事業として、「A1エリア」（都市計画道路区域）において、総事業量6,926.6m²の内5,809.3m²の整備が行われ、全体の約84%を占める「道路用地」、地区内部のまち骨格道路沿道（A2エリア）において、総事業量の58戸のすべてが建設され、100%を占める「コミュニティ住宅」が抽出された。また、まち骨格道路沿道を除いたエリア（Bエリア）においては、2棟の「地区施設」と事業量3,713.0m²の「まちづくり用地」が同エリアで行われたので、主要事業として抽出された。

整備特性として、「A1エリア」において主要事業の道路用地は、街路事業の開始（1991年）による道路用地の取得が活発に行われたことから「④道路集中整備」の整備特性が読み取れる。地区内のまち骨格道路沿道（A2エリア）においては、主要事業のコミュニティ住宅を件数でみると総6件（58戸）でその全てが道路用地と隣接し展開され、隣接率が100%となり、「⑤コミュニティ住宅・道路一体整備」の整備特性が読み取れる。また、「Bエリア」において、2棟の地区施設（まちづくり工房、まちづくり記念館）がまちづくり用地（1件、3,713.0m²）、公園用地（1件、1,220.0m²）、自力建替え（住区センター）と隣接し（隣接率100%）、地区拠点となっていることから、「⑩地域施設整備」の整備特性として読み取れる。

エリア区分	主要事業			時期				整備特性	
	事業量	箇所	割合	第1期	第2期	第3期	第4期		
A エリア	道路用地 (A1 エリア)	5,809.3㎡ (6,926.6㎡)	119 件	84%		道路用地 (66 件、3,150.0㎡) 整備特性⑩	道路用地 (26 件、1,414.3㎡)	道路用地 (27 件、1,245.0㎡)	⑩道路集中整備
	コミュニティ住宅 (A2 エリア)	58 戸 (58 戸)	6 件	100%	道路用地 (4 件、147.0㎡) コミュニティ住宅 (3 棟、24 戸) 整備特性⑪	道路用地 (3 件、201.9㎡) コミュニティ住宅 (1 棟、8 戸)	道路用地 (14 件、271.5㎡) コミュニティ住宅 (1 棟、10 戸)	公園用地 (10 件、801.1㎡) 道路用地 (39 件、335.9㎡) コミュニティ住宅 (1 棟、16 戸)	⑪コミュニティ住宅・道路一体整備
B エリア	地区施設	2 棟 (2 棟)	2 件	100%	地区施設 (1 棟) まちづくり用地 (1 件、3,713.0㎡) 整備特性⑫	地区施設 (1 棟)			⑫地域施設整備
	まちづくり用地	3,713.0㎡ (3,713.0㎡)	1 件	100%	公園用地 (1 件、1,220.0㎡) 自力建替え (11 棟、254.4㎡)	公園用地 (2 件、203.0㎡) 自力建替え (8 棟、170.4㎡)	公園用地 (1 件、6.1㎡) 自力建替え (12 棟、146.5㎡)	自力建替え (20 棟、146.8㎡)	

【略字・注釈】

※展開プロセス図は、該当エリア、主要事業、時期、整備特性に分けて、以下を示す。

- 「エリア区分」欄では該当エリアを示した。ここで「A エリア」はまち骨格道路沿道、「B エリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリアを示す。
- 「主要事業」欄では整備事業名、総事業量、事業量、該当エリアにおける地区全体の事業量に対する割合(事業量/総事業量×100)を示す。
- 「時期」欄では各事業について各時期での箇所と事業量、規制・誘導制度、整備特性を示す。その中で、事業量の場合、道路用地、公園用地、まちづくり用地、細街路整備は「取得面積(㎡)」、コミュニティ住宅は「戸数」、自力建替え実態は「平均規模(㎡)」、制度建替えは「棟数」で記述する。
- 「整備特性」欄では、該当エリアで抽出した整備特性を示す。

<p>【凡例】</p> <p>1) 誘導制度・事業・自力建替え等</p> <p>○ 規制・誘導制度</p> <p>□ 事業実績</p> <p>□ 自力建替え</p>	<p>2) 主要事業と整備特性</p> <p>■ 主要事業</p> <p>□ 整備特性</p>	<p>3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合</p> <p>■ 75%以上</p> <p>□ 50%以上 75%未満</p> <p>□ 25%以上 50%未満</p> <p>□ 25%未満</p> <p>※括弧は各時期毎の事業量を示す</p>
--	---	--

図4-15. 関原地区における整備事業の「展開プロセス図」

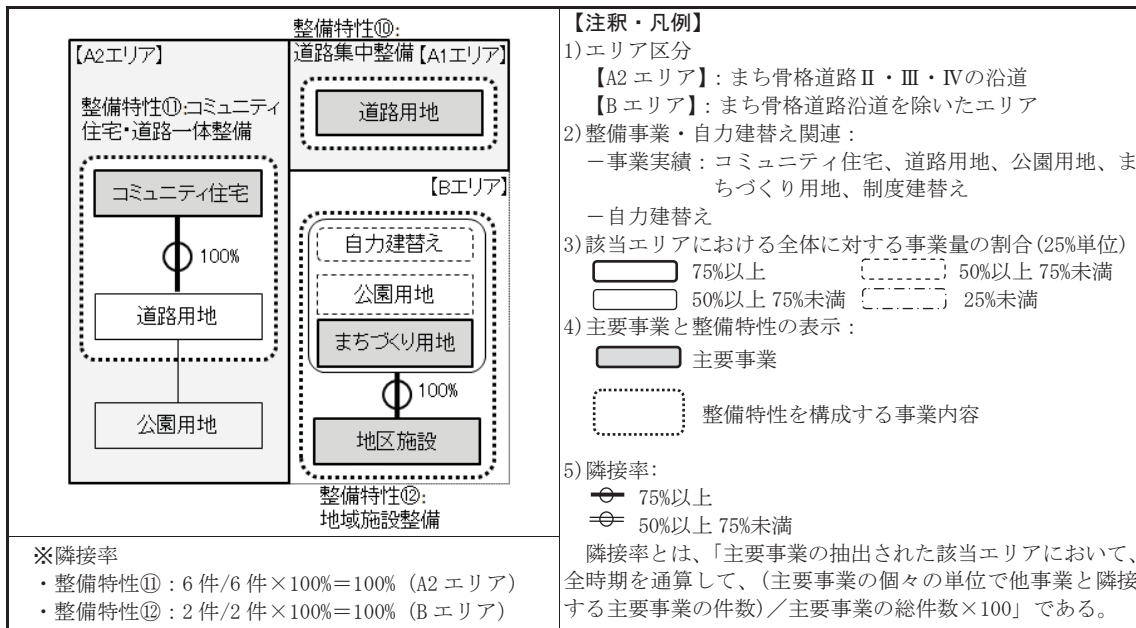


図 4-16. 関原地区における「エリア別の空間整備図」



図 4-17. 関原地区における整備特性の分布

(3) 住環境整備プログラムとしての特質

関原地区は足立区南部、荒川の北側に位置し、地区の大部分は準工業地域に指定され、住工の混在した地区である。地区内部は戦前より基盤整備がなされないまま市街化が進み、街区形状は不整形であり接道の不十分な狭小宅地が多く見られる。また、地区を貫通する補助136号の都市計画道路の予定があり、その他に課題として、老朽住宅の除却とコミュニティ住宅建設、災害に強い住・商・工の共存するまちの形成、地区の拠点整備（地区施設）が挙げられていた。

このような地区特性に対して本地区は、事業初期から地区施設とコミュニティ住宅の建設を主題として主に行うことで、事前に従前居住者の移転対策を用意し（整備特性⑫）、街路事業による道路基盤整備（整備特性⑩）、密集事業による道路用地買収を集中的に展開し、それとともにコミュニティ住宅と公園整備を一体的に整備（整備特性⑪）しながら地区骨格を優先的に整備していく、「地区骨格を優先的に整備する」住環境整備プログラムと言え、その実態を詳細に明らかにすることができた。

4-4. 分析の総合からみた住環境整備プログラムの考察

以上より、5地区における地区の特性や課題に対して、長期間に渡って展開してきた事業実績と自力建替え実態に基づき、それを遡って地区固有の住環境整備プログラムとして分析を行い、その分析の総括として表4-5でまとめた。以上のように、同様の事業が実施されている木造密集市街地であるが、住環境整備プログラムとして分析すると、整備特性の時間的、空間的に極めて多様に展開されている実態が明らかになった。

それを基に、ここでは、5地区の地区固有の住環境整備プログラムについて、展開プロセスとエリア別の空間整備の2の側面からその特性を考察する。

4-4-1. 展開プロセスでみる住環境整備プログラムの考察

5地区の住環境整備プログラムを、展開プロセスからみると、大きく「若葉地区、蚕糸地区、太子堂地区」と「京島地区、関原地区」に分けて、それぞれの特徴が見られる。

第1に、初期から地区計画によるルールを設定し、それを元に地区特性に対応する整備事業を集中的に展開しながら自力建替えを誘導している。

若葉地区では事業初期に明確な地形差により区別される地区特性に対して、2つの地区計画を適用することより、それぞれの異なる整備手法を適用し推進している。詳細に、地区計画を適用した一般エリア（Bエリア）では細街路整備と自力建替えの一体整備を推進し、再開発地区計画を適用した重点エリア（特にまち骨格道路沿道）では、道路整備と共同建替えの一体的整備を展開している。蚕糸地区では防災公園と小学校が一体となった拠点整備を先行的に行い、事業初期に地区計画による細かい建築物に関するルール（建築物の用途、高さ、構造等）を適用することで自力建替えを誘導してきた。整備事業としては、他地区と比べて比較的短期間で不燃化促進事業（事業期間10年）や密集事業（事業期間15年）を集中的に展開した。また、太子堂地区では初期に地区計画による3つのまち骨格道路沿道に壁面の位置の制限を適用している。その後、地区北側の大規模開発等により地区の環境が大きく変化したため、初期に作成したまちづくり計画案を、耐火促進地区と避難場所地区を指定し、大規模再開発周辺（北側）に新規主要計画道路等の設置等の地区まちづくり計画を新たに変更した。

第2に、事業初期にコミュニティ住宅や地区施設等を建設し、整備事業により発生する従前居住者の移転対策問題等に対応しながら、多様な整備事業を導入し総合的な整備を推進している。

京島地区と関原地区の場合、他地区と比べて道路拡幅整備や老朽住宅除却が多くて整備事業を展開するにあたって従前居住者に対する対策が求められていた。それに対して、両地区では先に受け皿住宅としてコミュニティ住宅を建設し、住民が地区内で住み続けるように対応しながら道路整備を推進している。さらに、関原地区では事業初期に地区内での作業場としてまちづくり工房を建設することより、地区住民の希望者に対して柔軟に対応している。またコミュニティ住宅の建設は初期段階だけではなく、事業の進捗や需要状況に応じて持続的に建設してきた。

表4-5. 5地区における住環境整備プログラムの解明の総括

地区名	若葉地区			蚕糸試験場地区		太子堂地区	
■地区特性	地形上2本の崖があり、崖の下(重点エリア)は狭小な敷地と行き止まり路地、老朽住宅が密集している一方で、崖の上(一般エリア)は寺社・学校等の歴史的・文化的資源が多い。			高密度市街地で地区中央に防火拠点としての移転跡地があり、広域避難場所として指定されている。地区北部に商業・業務施設が立地し、地区内部は殆ど低層住宅である。		地区面積が広く各地区ごとの特性がある。地区南部(三軒茶屋駅周辺)は区の広域生活拠点として商業・業務・文化施設が立地。北部は公共施設、地区内部は典型的な木造密集市街地である。	
主要課題	歴史的・文化的ストックの活用(一般エリア)、重点エリアでの共同化の促進、地区内主要道路の拡幅整備(重点エリア)			防火拠点へ至る道路の拡幅整備、小広場整備、老朽木造住宅の耐火建替え		商業業務機能の向上(南部)、主要道路の拡幅整備(内部)、公団の跡地開発誘導(北部)	
■整備特性	①道路・共同建替え一体整備	②まちづくり用地事前取得	③細街路・自力建替え一体整備	④道路・建替え一体整備	⑤自力更新整備	⑥道路沿道総合整備	⑦小規模整備連鎖
主要事業	道路用地	まちづくり用地	細街路整備	道路用地	自力建替え	道路用地	細街路整備
時期区分	4期	2期	4期	1~4期	2~4期	1~4期	1~4期
エリア区分	重点Aエリア	重点Aエリア	Bエリア	A2エリア	Bエリア	Aエリア	Bエリア
関連事業	制度建替え 自力建替え (類型b)	—	自力建替え	自力建替え 制度建替え	—	公園用地 まちづくり用地 自力建替え 制度建替え	公園用地 まちづくり用地 自力建替え
規制・誘導制度等	再開発地区計画		地区計画	地区計画		地区計画	
地区名	京島地区			関原地区			
■地区特性	戦前の老朽木造住宅が残り、零細工場と商店の混在した典型的密集地区である。老朽住宅密度が高く高齢化も急速に進んでいる。			地区の大部分が準工業地域で、住工の混在している。地区内部街区形状が不整形で、接道の不十分な狭小宅地が多く、東西で地区を貫通する都市計画道路(補助136号)の予定がある。			
主要課題	老朽住宅除却とコミュニティ住宅建設、不燃化、主要生活道路整備			都市計画道路の整備、老朽住宅の除却とコミュニティ住宅建設、地区の拠点整備			
■整備特性	⑥道路沿道総合整備	⑧細街路拡幅整備	⑨不燃化促進	⑩道路集中整備	⑪コミュニティ住宅・道路一体整備	⑫地域施設整備	
主要事業	道路用地	細街路整備	制度建替え	道路用地	コミュニティ住宅	地区施設 まちづくり用地	
時期区分	1~4期	1~4期	1~2期	1~4期	1~4期	1期	
エリア区分	Aエリア	Bエリア	Bエリア	A1エリア	A2エリア	Bエリア	
関連事業	コミュニティ住宅 まちづくり用地 公園用地	—	—	—	道路用地	—	
規制・誘導制度等	—			防火街区整備地区計画			

4-4-2. エリア別の空間整備でみる住環境整備プログラムの考察

5 地区の住環境整備プログラムを、エリア別の空間整備からみると、大きく以下の2つの特徴が見られる。

第1に、まち骨格道路沿道(Aエリア)で道路整備と他事業との一体的な整備を推進している。

若葉地区では、重点エリア内のまち骨格道路沿道で道路整備と共同建替えの一体整備を推進している。特に共同建替えが推進された要因として、事業初期に重点エリアに再開発地区計画を適用することより、敷地面積の最低限度が300m²以上で設定していることが挙げられる。蚕糸地区では、道路整備と建替え(自力建替え、制度建替え)の一体整備が行われている一方で、京島地区と関原地区では、まち骨格道路沿道で道路整備とともに、複数の整備(コミュニティ住宅、公園用地、まちづくり用地、制度建替え、自力建替え)と連携しながら事業を推進している。

第2に、まち骨格道路沿道を除いたエリア(Bエリア)では自力建替えと細街路整備を中心とし、立地的特性に対応しながら整備を展開している。

若葉地区では「Bエリア」において、2002年度に導入した細街路拡幅整備事業により細街路整備を自力建替えの際に一体的に整備を行っている。太子堂地区は、街区内の行き止まりの道を解消しながらまちづくり用地取得、公園整備、自力建替え等、複数の整備事業を徐々に展開している。一方で、一般エリアの中でもそれぞれの立地的な特性に対応している3地区、すなわち、地区全般に対する自力建替えの誘導(蚕糸地区)、4m未満道路での細街路拡幅整備と幹線道路沿道での制度建替えによる不燃化(京島地区)、地区内の有効な土地を活用した地域施設整備(関原地区)、を推進している。

4-5. 第4章のまとめ

本章は、3章で明らかにした事業実績と自力建替え実態の分析や結果を基に、地区特性や課題に対応して、各種整備事業や誘導的な制度と地区内の民間による自力建替え等、一連の整備実績の時間的、空間的な組み立てから、地区固有の「住環境整備プログラム」として分析し、その実態を明らかにする方法の確立に取り組んだ。

第1に、「住環境整備プログラム」を「住環境の課題に対して、展開された公共支援・公共事業の整備手法による実績と、自力で行った建替えを含めた、地区内の空間更新に関わる一連の整備実績を、住環境整備の文脈として読み取れる地区固有の取り組み」という意味を含む概念とし、それに基づき、住環境整備プログラムを解明する方法を、1) 時間的展開をそれぞれ4期の「時期区分」の設定、2) 空間的展開を重点整備エリアか否か、主要な骨格道路か否かで「エリア区分」の設定、3) 整備事業の中心となった事業を「主要事業」とし、それとの関連で「整備特性」の抽出、4) 時期区分、エリア区分ごとに、この整備特性がどのように展開したかを分析することより、「住環境整備プログラム」として表現する、との順序で確立した。

第2に、5地区における整備事業の実績と自力建替えの実態に基づき、「時期区分」と「エリア区分」の設定から、「展開プロセス」と「エリア別」の空間整備図を作成し、住環境整備プログラムを構成する要素として、各地区の「主要事業」とそれを中心とした12タイプの「整備特性」を抽出した。詳細に主要事業として、「道路用地」、「まちづくり用地」、「細街路整備」、「コミュニティ住宅」、「制度建替え」、「地区施設」、「自力建替え」の7つが抽出され、整備特性として、「道路・共同建替え一体整備」、「まちづくり用地事前取得」、「細街路・自力建替え一体整備」、「道路・建替え一体整備」、「自力更新整備」、「道路沿道総合整備」、「小規模整備連鎖」、「細街路拡幅整備」、「不燃化促進」、「道路集中整備」、「コミュニティ住宅・道路一体整備」、「地域施設整備」、の12つが抽出された。

第3に、上記で確立した住環境整備プログラムの解明方法を、5事例地区に適用することで、それぞれの地区において地区固有の住環境整備プログラムとして、「地形による地区特性に対応して明確な整備事業を推進する」、「拠点形成を先行した後、自力更新を

誘導する」、「立地的な特性からの課題に対して変化する」、「立地による課題に対応する」、「地区骨格を優先的に整備する」、で読み取り、その実態を明らかにした。

以上の一連の分析により、住環境整備プログラムを解明する方法を確立した。このように確立した住環境整備プログラムを解明する方法は、木造密集市街地において、今後の持続的な整備プログラムを検討するための有益な知見となると考える。

参考文献

- 1) 朴鍾玄、佐藤滋「木造密集市街地整備におけるまちづくり骨格道路と各種事業・自力建替えの進行実態－事業実績と自力建替えからみた木造密集市街地整備プログラムに関する研究(その1)－」『日本建築学科計画系論文集』第677号、pp.1653-1662、2012.7
- 2) 早稲田大学都市・地域研究所「東京都防災まちづくりセンター：すまい・まちづくりのための新しい住民参加の仕組みづくり - 第3世代のモクミツまちづくりを目指して - (総括編)」、2002.3
- 3) 久保勝裕、佐藤滋、小野智広「事業実績からみた密集市街地における空間改善プログラムに関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第544号、pp.193-200、2001.6

注釈

注1) 参考文献2) の14ページの上から4行目から7行目までを引用した。

注2) 国有財産中央審議会における跡地利用の基本方針確定を受けて広域避難場所とすることを指すこととなった。

第5章 木造密集市街地における 住環境整備プログラムの検討と評価のケーススタディ

本章では、住環境整備プログラムを検討し、整備パターンとそれによる整備代替案を作成した上で、複数の想定計画案を作成した後、GISデータを用いた延焼シミュレーションにより、評価指標の変化を計測することで、事前に想定した複数の住環境整備プログラムを評価する方法を提示する。

第5章 木造密集市街地における住環境整備プログラムの検討と評価のケーススタディ 目次

5-1. 研究の目的と方法	153
5-2. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの検討	154
5-2-1. 住環境整備プログラムによる木造密集市街地整備の流れ	154
5-2-2. 5 事例地区の分析からみる住環境整備プログラムの検討	155
5-3. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの作成	157
5-3-1. 対象地区における今までのまちづくりの活動と現状	157
5-3-2. 住環境整備プログラムの作成時の諸条件の設定	160
5-3-3. 対象地区における住環境整備プログラムの作成	164
5-4. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの評価	174
5-4-1. 評価方法の設定	174
5-4-2. GIS と延焼シミュレーションによる住環境整備プログラムの検証結果	175
5-4-3. 住環境整備プログラムの比較評価	185
5-5. 第5章のまとめ	188

第5章 木造密集市街地における住環境整備プログラムの検討と評価のケーススタディ

5-1. 研究の目的と方法

3章と4章までは、東京都区部の木造密集市街地の5地区を対象とし、事業開始から現在までの期間において事業実績と自力建替え実態に基づき、住環境整備プログラムを解明する方法を確立し、それを5地区に適用することで、各地区における地区固有の住環境整備プログラムを解明した。

本章では、実際に木造密集市街地において、筆者も加わって住民参加によるまちづくり活動を行っている地区を対象に一つの整備方法を示す。すなわち、今後の持続的な住環境整備プログラムを検討し、住民参加によるまちづくり計画の策定の際に想定されるプログラムに基づき、複数の想定整備案を作成した後、GISデータを用いた延焼シミュレーションにより、評価指標の変化を計測することで、事前に想定した複数の住環境整備プログラムを評価する方法を提示する。

研究方法は、以下の3つの流れで行った。

第1に、住環境整備プログラムの検討として、住環境整備プログラムによる木造密集市街地整備の流れを整理した後、4章で解明した5事例地区の分析から住環境整備プログラムの適用検討を行う(5-2)。

第2に、対象地区における今までのまちづくりの活動や現状を整理し、住環境整備プログラムを作成する際の諸条件を設定した上で、対象地区の課題や特性に対して、今後の住環境整備プログラムとして、「街区誘導整備プログラム」、「地区骨格優先整備プログラム」、「不燃化促進整備プログラム」、「自力更新整備プログラム」、の4つのプログラムを作成する(5-3)。

第3に、提案された4つのプログラムを評価する方法として、GISによる、①木防建蔽率、②延焼抵抗率、③不燃領域率、2) 延焼シミュレーションによる④焼失棟数と焼失面積(出火後120分、240分、360分の3つの時点)の4つの評価指標からそれぞれを検証し、最後に4つの検証結果を基に比較分析を行う(5-4)。

5-2. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの検討

5-2-1. 住環境整備プログラムによる木造密集市街地整備の流れ

以下は、今後の住環境整備プログラムによる木造密集市街地整備の全体的な流れを概略したものである。

(1) 地区の現況や課題の把握

まず、地区の現況や課題を的確に把握する。土地利用方針、広域避難場所・避難所、地区内の事業実施予定との関係等の上位計画や事業、用途地域、防火地域、高度地区、都市計画道路等の都市計画の検討等を把握し、まちづくり活動（ワークショップ、幹事会等）による現地調査、関連主体との意見交換、住民のニーズ等を地区の現況や課題としてまとめる。さらに、各種統計データを基に、GIS、シミュレーション等の科学的なツールを活用することより、地区の現状をより明確な診断することができる。

(2) 地区のまちづくり計画の作成

地区の現況や課題を踏まえ、老朽住宅の撤収、公園や広場の整備、公共施設の建設、基盤整備、建物の不燃化や耐震化、避難場所の設定、重点整備地区、避難路の確保等、地区全体の将来イメージとして、地区のまちづくり計画を作成し、共有する。

(3) 住環境整備プログラムの検討と作成

上記の(2)と(3)を基に、住環境整備プログラムの検討を進める。まず、まちづくりの計画を担保するためのまちづくりルールとして地区計画等の策定を検討し、地区全体に対する整備方針を基に、公共支援・公共事業の整備手法の、時間的、空間的な側面から組み立てることより、住環境整備プログラムを作成する。

(4) 地区環境の変化に対応したまちづくり計画やプログラムの変更

初期に作成された地区のまちづくり計画や住環境整備プログラムは、肯定したものではなく、地区環境の変化、新たな社会的な要求、住民からの新たなニーズ等に柔軟に対応する必要がある。また、経過した期間内に積み上げた各種事業の実績を踏まえ、新たに目標を修正・設定し、それ

に対してまちづくり計画や住環境整備プログラムの修正を行い、木造密集市街地整備を展開していく。

5-2-2. 5事例地区の分析からみる住環境整備プログラムの検討

4章で説明した5地区の住環境整備プログラムを踏まえ、対象地区への適用を検討する。まず、5地区の住環境整備プログラムについて、全体プログラム、整備特性とそれを構成する整備事業の時間的、空間的展開の特性を説明した後、適用可能なエリアを把握する（表5-1）。

表5-1. 5地区の住環境整備プログラムからみた対象地区への適用検討

地区	5地区の住環境整備プログラム				適用可能なエリア
	全体プログラム	整備特性			
		関連事業	説明		
若葉地区	「地形による地区特性に対応して明確な整備事業を推進する」住環境整備プログラム	道路・共同建替え一体整備	道路用地、制度建替え、自力建替え(特に類型b(敷地統合後新築・建替え))	○重点地区内のまち骨格道路沿道で展開	まち骨格道路沿道
		まちづくり用地事前取得	まちづくり用地	○重点整備地区やまち骨格道路沿道の土地確保	まち骨格道路沿道
		細街路・自力建替え一体整備	細街路整備 自力建替え	○4m未満道路において、自治体の細街路拡幅整備事業を導入することで自力建替えの際に一体整備	4m未満の細街路
蚕糸地区	「拠点形成を先行した後、自力更新を誘導する」住環境整備プログラム	道路・建替え一体整備	道路用地、制度建替え 自力建替え	○まち骨格道路に整備を集中しながら他事業と連繫し整備を展開	まち骨格道路沿道
		自力更新整備	自力建替え	○事業初期に地区計画を適用することで、建替えを誘導	地区全体
太子堂地区	「立地的な特性からの課題に対して変化する」住環境整備プログラム	道路沿道総合整備	道路用地、公園用地、まちづくり用地、制度建替え、自力建替え	○まち骨格道路に整備を集中しながら他事業と連繫し整備を展開	まち骨格道路沿道
		小規模整備連鎖	細街路整備(通り抜け道整備)、まちづくり用地、公園用地、制度建替え、自力建替え	○街区内部において徐々に行き止まり道を解消しながら周辺へ複数の事業を連鎖整備	街区内部
京島地区	「立地による課題に対応する」住環境整備プログラム	道路沿道総合整備	道路用地、コミュニティ住宅、まちづくり用地、自力建替え	○まち骨格道路に整備を集中しながら他事業と連繫し整備を展開	まち骨格道路沿道
		細街路拡幅整備	細街路整備	○4m未満道路で展開	4m未満の細街路
		不燃化促進	制度建替え	○事業初期段階に地区全体に展開	地区全体
関原地区	「地区骨格を優先的に整備する」住環境整備プログラム	道路集中整備	道路用地	○都市計画道路予定区域と周辺地区の用地取得	都市計画道路予定区域
		コミュニティ住宅・道路一体整備	コミュニティ住宅 道路用地	○まち骨格道路に整備を集中しながら他事業と連繫し整備を展開	まち骨格道路沿道
		地域施設整備	地区施設 まちづくり用地	○事業初期に大きな有効な土地を活用し整備を展開	大規模の有効土地

※アンダーバーは主要事業である。

表 5-2 は、表 5-1 の内容を基に、エリア別に適用可能な整備手法として、その内容をまとめたものである。

表 5-2. エリア別の空間整備でみる対象地区への適用検討

エリア区分		整備手法	主要事業と関連事業	説明
まち 骨格 道路 沿道	都市計画道路 予定区域	○道路集中整備	道路用地	都市計画道路予定区域において道路用地取得を展開する。
	まち骨格道路沿道	○まちづくり用地事前取得 ○道路・共同建替え一体整備 ○道路・建替え一体整備 ○道路沿道総合整備 ○コミュニティ住宅・道路一体整備	道路用地、まちづくり用地、 共同建替え、制度建替え、自 力建替え、コミュニティ住宅	まち骨格道路沿道において道路整備を集中し展開しながら他事業と連携し整備を展開する。
一般 地区	全体	○自力更新整備 ○不燃化促進	自力建替え 制度建替え	一般地区全体において、制度建替えや自力建替えによる空間更新を展開する。
	街区内部	○小規模整備連鎖	細街路整備、コミュニティ住 宅、まちづくり用地、公園用 地、制度建替え、自力建替え	街区内部において徐々に行き止まり道を解消しながら周辺へ複数の事業を連鎖的に展開する。
	4m未満細街路沿道	○細街路拡幅整備 ○細街路・自力建替え一体整備	細街路整備、自力建替え	4m未満道路において、自治体の細街路拡幅整備事業を導入し、自力建替えの際に一体的に整備を行う。
	大規模の有効土地	○地域施設整備	地区施設、まちづくり用地	事業初期に大きな有効な土地を活用し整備を展開する。

※上記の整備手法は、今後プログラムで適用可能なものとして、4章の5地区の整備特性を示す。

※「主要事業と関連事業」欄でアンダーバーは、主要事業を示す。

以上より、5地区の住環境整備プログラムを踏まえ、対象地区へ適用可能な整備手法をまとめ、対象地区における住環境整備プログラムを検討する際に、上記の内容を参照とする。

5-3. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの作成

5-3-1. 対象地区におけるまちづくりの変遷と現状

(1) 対象地区におけるまちづくりの変遷

新井薬師前駅周辺地区では、2004年から早稲田大学都市・地域研究所と、住民、中野区との連携でまちづくりの会が平均月1回のペースで開催され、鉄道立体交差化後のまちづくりを目指した議論が進められてきた。その後、2006年に「担い手支援事業部会」をはじめ、2009年に「災害に強いまちづくり部会」の活動を行っている。現在、街区単位（モデル街区）での検討が「エリア別勉強会」として行われている。モデル街区は、上高田地区内の行き止まり道路の中でも最

表 5-3. 上高田地区におけるまちづくりの変遷（上高田1・2・3丁目）

	2004年	2007年	2009年	
	新会 新井薬師前駅周辺 まちづくりの会	部会 担い手支援事業部会	部会 災害に強いまちづくり部会	避難所・緑道チーム 防災軸チーム 広報・PRチーム エリア別チーム
区分	新井薬師前駅周辺 まちづくりの会	担い手支援事業部会	災害に強いまちづくり部会	エリア別チーム (2丁目16・17番地)
設立 背景	新井薬師前駅が鉄道立体交差化の検討対象区間に選定されたことを機に、駅の立体化と合わせて、駅周辺のまちづくりを考えるための組織として発足した。	東京都の「重点整備地域」に指定されている上高田2・3丁目のまちづくりについて、「担い手支援事業補助金(国土交通省)」を利用し、専門家組織に委託し、ワークショップや勉強会を実施した。	「担い手支援事業部会」を前身とし、「重点整備地域」である上高田2・3丁目と、同様に危険性の高い上高田1丁目の住民で「災害に強いまちづくり部会」を設立し、プロジェクトチームの活動を開始した。	街区などの小さな単位での生活改善のための取り組みから地区全体への波及を行うためのモデル街区として、街区での勉強会などの取り組みを開始した。
協力・ 運営 体制	<p>新井薬師前 駅周辺住民 (65名程度) 中野区 早稲田大学 都市地域研究所 契約 平成16~18年度</p>	<p>上高田 1・2・3丁目 住民(25名) 中野区 早稲田大学 都市地域研究所 委託 基礎調査/ 提案作成補助 国土交通省 補助金 (2年間)</p>	<p>新井薬師前 駅周辺住民 (65名程度) 中野区 早稲田大学 都市地域研究所 協力</p>	<p>エリア別チ ーム2丁目 16・17番地 (3~4名) 中野区 早稲田大学 都市地域研究所 協力</p>
具 体的 な 目 標 と 活 動	鉄道立体交差化後のまちづくりについての議論を行い、まちの将来像を空間イメージとして、共有する。勉強会においては、上高田1~5丁目、新井、末ヶ丘の住民も参加し、まちの問題点を共有した。	「重点整備地域」の防災面 の問題を抱える住宅地につい て、震災時の課題の勉強会や ワークショップを実施し、主 に防災面の課題を共有し(1年 目)、改善して行く組織の設立 を目指して、「まちづくり計画 (案)」を検討した(2年目)。	上高田1・2・3丁目において 具体的にまちづくりを進めて 行く。地域のビジョンづくり や行政(中野区)との連携など の体制を整える。 ・中野区へのまちづくり提言 ・建替えデザインゲーム ・危険箇所点検まちあるき ・旗さしゲーム ・広報・PR活動 ・まちづくりニュースの発行	対象街区においての事業手 法の検討、生活環境に関する 基礎調査を行い、事業の実現 と他のエリアへ波及させる。 ・街区デザインゲーム ・街区環境シミュレーション ・勉強会 ・広報・PR活動 ・まちづくりニュースの発行

も延長の長い道路を有し、老朽木造建物も多い、防災面で課題のある街区と言える。モデル街区において、協調建替のスタディを行っている。法制度による緩和策を適用しつつ、建替えの際に規制を強化し、安全な環境をつくる必要がある。

(2) 都市計画等

用途地域の場合、商店街や幹線道路に囲まれた街区内の住宅地は第1種中高層住居専用地域で、街区内部の一部のエリア（上高田2丁目41番～45番付近）は近隣商業地域、大日橋通り沿道は一部を除いて第一種住居地域である。

建蔽率・容積率の場合、第1種中高層住居専用地域は建蔽率60%・容積率200%、近隣商業地域は建蔽率80%・容積率300%、第一種住居地域は建蔽率60%・容積率150%、である。

防火地域の場合、第1種中高層住居専用地域は準防火地域であるが、新防火地区（東京都建築安全条例）に指定され、近隣商業地域と第一種住居地域も同様に新防火地区に指定されている。準防火地域の内新防火地区に指定されている地域では、地階を含む階数が、4階建て以上、または延べ床面積が500m²を超える建物は、耐火構造にしなければならない（500m²以下の場合は、準耐火構造にすることが義務づけられている）。

高度地区の場合、商店街や幹線道路に囲まれた街区内の住宅地と大日橋通り沿道は第二高度地区、商店街や幹線道路沿道は第三高度地区、である。

都市計画道路をみると、上高田2丁目の東側と上高田3丁目の中央を貫く補220（旧大日橋通り）に幅員11mの拡幅計画があり、上高田2丁目の南側には補74（早稲田通り）に幅員15m～20mの拡幅計画がある。

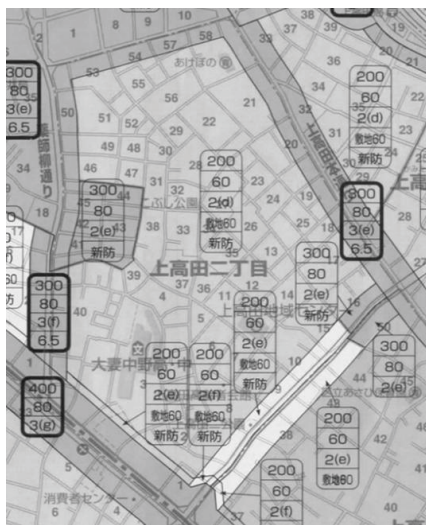


図5-1. 上高田2丁目の建蔽率及び容積率

※出典：中野区都市計画図



図5-2. 上高田2丁目の都市計画道路

※出典：東京都GISデータ

(3) まちの問題点や課題

以下は、現地調査、地域住民へのヒアリングやアンケート調査を踏まえまちづくり活動を通じてまとめた報告書（早稲田大学理工学術院総合研究所『まちづくり計画策定担い手支援事業＜新井薬師前駅周辺地区＞新井薬師前駅周辺まちづくりの会、2009年3月）の中で、まちの現況と、まちづくりの中で、取り組むべき課題として挙げられている内容である。

【地区の現状】

- ①大地震などの災害時の危険性
- ②地域のコミュニティの現状
- ③高齢者のための住まいや福祉の環境
- ④商店街のお店の数が減りつつある
- ⑤緑や街並みなどの良好な環境が失われつつある

【地区の課題】

- ①地震や火事による被害を最小限におさえ、災害に強いまちへの改善
- ②若者からお年寄りまで多世代が安心できる地域のコミュニティに再生
- ③高齢者が安心して暮らせる住まいづくりと、福祉のサービスなどの充実
- ④地域住民の快適な暮らしを支える個性豊かな商店街へ
- ⑤豊かな緑や歴史・文化など、地域の資源を大切にされた環境の保全

【まちづくりの目標】

「まちの現状」と「まちの課題」を踏まえ、これから本格的に取り組む「まちづくりの目標」が整理した。5つの目標のうち、特に①については、本地区で重点的に取り組むべきこととして「重点目標」として位置づけた。

「調和と喜びにあふれる「安全で快適なまち」を目指して」

- 重点目標：①震災や火災に強い防災まちづくり
- 関連目標：②福祉とコミュニティづくり
 - ③個性豊かな商店街づくり
 - ④緑や歴史・文化を大切にされた環境づくり
 - ⑤住民と行政の協働まちづくり

5-3-2. 住環境整備プログラムの作成時の諸条件の設定

(1) 街区分と街区内の空間整備の方法

上高田2丁目地区は、4m未満の道路が地区内を多く占めており、2.7m未満の道路や袋小路が数多く存在している。それを解消しながら空間整備をより効率的に展開するために、適切な街区の大きさを基に整備することが有効である。街区規模に関しては、戸沼・吉阪(1965)と佐藤(1982)が、防災性という側面より住環境評価と計画案の作成を重視したため、50m圏域(50m×50m)を街区規模として定めている^{注1)}。しかし、上高田2丁目地区は不整形な街区で構成されているため不規則的な間隔であり、短冊型の敷地が多いため2辺が必ずしも規則的に区切れない。その理由から本論では、街区を「1辺約100m(50m以上150m未満)の道路の内側(セミグロス面積)に囲まれた敷地」とする。また、1辺が150mを超える場合には1辺約100mとなるように細街路で分割する。但し、学校・公園などの大規模施設が1辺150mを超える場合は一つの街区として見なす。街区分を図5-3に示すように、KA2-1からKA2-13までの13街区と区分する。

さらに、街区を整備する際に、街路パターンを基に街区整備の方法を設定する。街区内の街路パターンを図5-4に示すように、類型A・B・C・D・E・Fの6つに分け、それぞれの空間整備の方法を設定する。その際に、原則として、以下の2つに基づいた。

①街区内の通り抜け道路は最低限1カ所以上とする。

②街区の外周道路の幅員は4m、街区内の主要通過道路は2.7m、その他も街区内部の行き止まりは、中庭の連担等の計画により緊急時に通り抜けられるようにする。

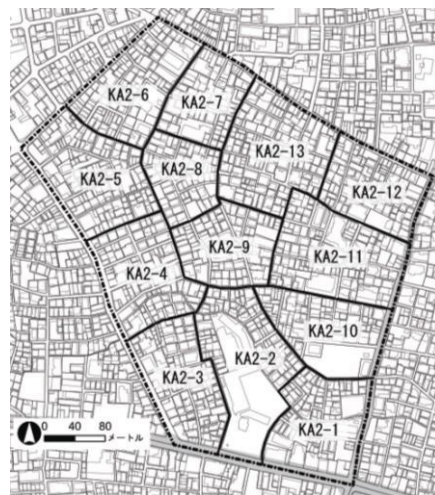


図5-3. 街区分

(2) 建替えの年間更新率と更新方法の設定

提案される住環境整備プログラムを比較評価するために、現在1年間で行われる建物の更新状況を同一に適用するとする。東京都GISデータを基に調査した結果、地区内の建物の更新率は、1年あたり1.43%であった^{注2)}。本論ではこの更新率を2010年の現在の敷地を基に、街区毎に同一適用することとする。建替えは、上記の各街区の中で、現行の建築基準法上の道路に2m以上接していない敷地は、そのままでは建替えができないため、共同建替え等で進める。

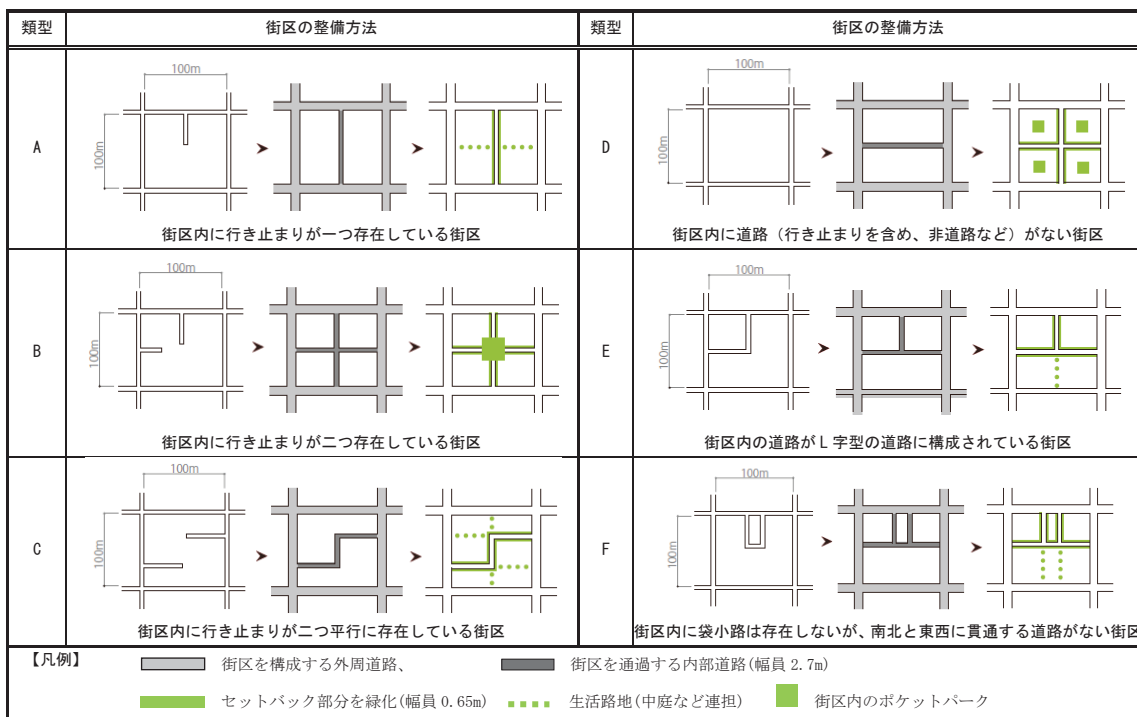


図5-4. 街路パターンによる街区の整備方法の類型化

建替えの進め方は、無接道敷地の解消や老朽住宅の撤収のために、現在の建物の築年度と構造に着目し、建物の築年度が古い方から整備し、建物の構造は木造、防火造、準耐火造、耐火造の順に建替えを進めることとする。しかし、建築年度は、地区内の全ての建物について把握することが現実的に難しいため、街区の現況分析により把握した建替えの時期を年間更新率との兼ね合

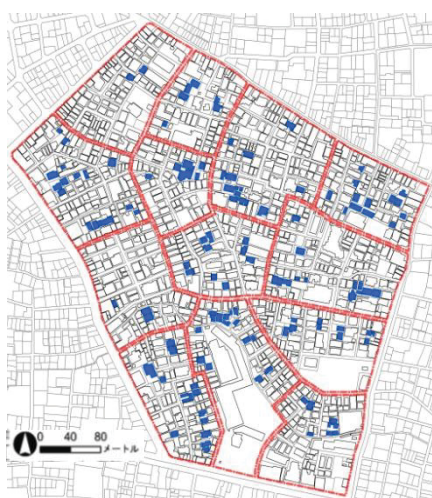


図5-5. 無接道の敷地の状況

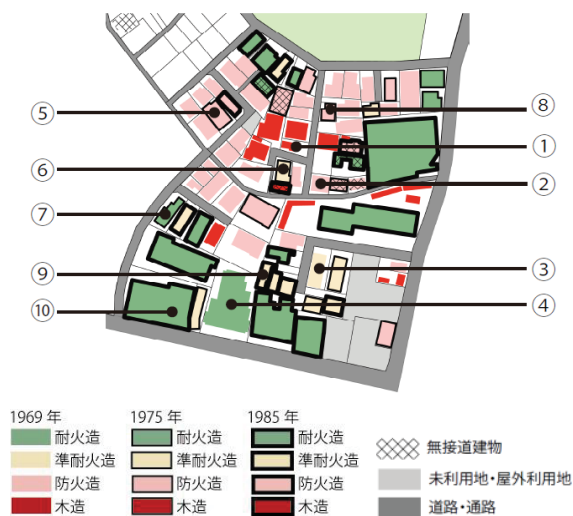


図5-6. 建替えの進め方の例示

いで抽出し、全街区に適用し、大きく 1969 年、1975 年、1985 年の 3 つに大別した。構造は、東京都の GIS の基本情報に用いて、耐火造、準耐火造、防火造、木造の 4 つに大別される。例として建替えの進め方を図 5-6 に示す。

(3) 「時期区分」と「エリア区分」の設定

ここでは、上高田 2 丁目地区における「時期区分」と「エリア区分」を設定する。

時期区分は、2010 年を現在とし、今後 10 年ごとの整備を想定する。すなわち大きく「2011～2020 年」と「2021～2030 年」の 2 つの時期に分ける。それを基に目標年度を 2020 年と 2030 年とし、住環境整備プログラムを作成する。エリア区分は、表 5-4 のように設定する。まち骨格道路 (A) は、総延長 1,298.1m で、まち骨格道路 I・II で構成され、各々都市計画道路と地区骨格道路を示す。エリア区分は、まち骨格道路を含むか否かにより、各々まち骨格道路沿道 (A エリア) と一般地区 (B エリア) に大別され、また、まち骨格道路沿道 (A エリア) は、都市計画道路沿道 (A1 エリア) と地区骨格道路沿道 (A2 エリア) の 2 つに分かれる。

表 5-4. 対象地区におけるまち骨格道路とエリア区分の設定

まち骨格道路			エリア区分	
延長	総延長	1,298.1m	A エリア	まち骨格道路沿道
	拡幅計画道路延長	1,881.4m	A1 エリア	都市計画道路予定区域
種類	まち骨格道路 I	計画幅員 11m	A2 エリア	地区骨格道路沿道
	まち骨格道路 II	計画幅員 6m	B エリア	まち骨格道路沿道を除いた地区

<まち骨格道路>

<エリア区分>

※総延長と拡幅計画道路延長は、GIS のジオメトリ演算のツールで測定したものである。

5-3-3. 対象地区における住環境整備プログラムの作成

(1) 対象地区の現状分析

上高田2丁目地区は、西武新宿線新井薬師前駅の南に位置し、JR中央線中野駅にも近く、利便性が高い地域である。現在の市街地は、妙正寺川により地形ができ、妙正寺川に向かって斜面地が形成されており、斜面地の上には耕地整理等の基盤整備が不十分で、川沿いの農地に付随した農道の骨格が現状の街路形態の基礎となっている。このような背景から、現在でも細街路が入り組んだ形態になって、防災面状の問題がある。地区面積は193,512.79m²で、詳細には敷地面積178,243.57m²、道路面積31,177.79m²、(その内幅員6m以上の道路面積7,508.21m²)、空地面積15,238.04m²(その内大規模空地として、大妻中学校10,014.58m²と上高田2丁目公園2,806.78m²がある)で構成される。地区内の建物は総1,204棟(建築面積89,002.64m²)で、構

表5-5. 対象地区の現状の分析(2010年)



造別にみると、木造 156 棟 (7,809.16m²)、防火造 751 棟 (47,529.42m²)、準耐火造 109 棟 (8,400.78m²)、耐火造 188 棟 (25,263.28m²) となり、特に木造と防火造の建物が多いことが分かる。また、街区区分からみると、13 街区のゼミグロス街区面積は 167,264.83m² で、平均 1 街区当たり 12,866.03m² である。その他に道路形状が不整形で 4m 未満道路や行き止まり道路が多く散在している。

(2) 住環境整備プログラムの作成

前述した 5 地区の住環境整備プログラムの検討と、対象地区の現状や課題を踏まえ、上高田 2 丁目地区の住環境整備プログラムとして、以下の 4 つを作成した。

- 住環境整備プログラム 1：街区内部の行き止まり道路を解決しながら、周辺市街地に連鎖的な整備を推進する。
- 住環境整備プログラム 2：防災軸を形成し、地区骨格道路の拡幅と沿道での建替えを展開する。
- 住環境整備プログラム 3：無接道敷地や老朽建物を撤収し、共同建替えによる建物の不燃化促進を展開する。
- 住環境整備プログラム 4：地区ルールを基に補助制度を活用した個別建替えを展開し、誘導していく。

住環境整備プログラムの作成方法は、以下の通りである。

- ①全体的な整備方針、主な整備手法、事業量を述べる。
- ②前述した「時期区分」と「エリア区分」を基に、展開プロセスと空間整備を示す。展開プロセスでは主要事業とそれを中心とした整備手法を整理し、空間整備では整備手法について述べる。事業量については大きく建替え(棟数、建築面積の合計)と用地取得(面積)に大別して、各時期とエリア別に示す。但し、ここで建替え実績は制度建替えと自力建替えの実績、用地取得実績は、道路用地取得、公園用地取得、まちづくり用地取得、細街路整備を合計したものである。

また、各住環境整備プログラムにおいて、建物の更新は、表 5-6 を基に進めた。

表 5-6. 4 つの住環境整備プログラムにおける建物の更新方法

区分	街区誘導整備プログラム	地区骨格優先整備プログラム	不燃化促進整備プログラム	自力更新整備プログラム
建物の更新方法	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え方：個別建替えと共同建替えの混用。敷地面積が 70m² 以下は共同化により建替えをし、70m² 以下ではなくても隣接敷地が無接道宅地である場合は共同化する。 ・構造：個別建替えは準耐火造、共同建替えは耐火造とする。 ・階数：個別建替えは 2 階、共同建替えは 3 階とする。 ・建蔽率は 60% を適用する。 		<ul style="list-style-type: none"> ・建替え方：共同建替え ・構造：耐火造 ・階数：3 階 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え方：個別建替え ・構造：準耐火造 ・階数：2 階 ※ただし、建物の面積が 200m² を超えた場合、構造は耐火造、階数は 3 階)

○住環境整備プログラム1：街区内部の行き止まり道路を解決しながら、周辺市街地に連鎖的な整備を推進する。(以下、「街区誘導整備プログラム」と略)

1) 整備方針

街区内部の行き止まりの解消や避難路等の確保することを優先し整備を展開する。前述した街路パターンによる街区整備を行い、抜け通り道路を整備しながら、他事業と連繋で周辺市街地への整備を徐々に展開していく。

2) 整備手法

街区誘導整備プログラムの展開プロセスと空間整備を表5-7と図5-7に示す。

事業初期に地区特性を配慮した地区のルールとして地区計画を策定した後、道路整備と細街路整備を中心とし、公園整備、建替え等、複数の整備事業を展開する等、総合的な整備を推進する。エリア別には、地区内の骨格道路沿道（A2エリア）は、道路用地を主要事業とし、制度建替えや自力建替えと一体的とした整備を進める（「道路・建替え一体整備」の整備手法）。まち骨格道路沿道を除いた地区（Bエリア）は、街区内部の行き止まり道を解決しながら、周辺市街地との連繋でまちづくり用地と公園用地の取得、制度建替えや自力建替えを行いながら、抜け通り道路や緊急時の避難路の確保等を行う（「小規模整備連鎖」の整備手法）。

3) 事業量

2011-2030年の期間で総事業量は建替え 159 棟(19,530.14m²)と用地取得 4,874.89m²である。

表5-7. 「街区誘導整備プログラム」の展開プロセス

エリア区分	主要事業	整備手法	時期		事業量
			2011-2020年	2021-2030年	
A エリア	道路用地 (A2 エリア)	道路・ 建替え 一体整備			建替え 22 棟 (2,809.71m ²) 用地取得 271.64m ²
B エリア	細街路 整備	小規模 整備 連鎖			建替え 137 棟 (16,720.43m ²) 用地取得 4,603.25m ²
事業量			建替え 70 棟 (9,435.70m ²) 用地取得 2,434.94m ²	建替え 89 棟 (10,094.44m ²) 用地取得 2,439.95m ²	建替え 159 棟 (19,530.14m ²) 用地取得 4,874.89m ²

※エリア区分で、「A2エリア」は地区内のまち骨格道路沿道、「Bエリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリアを示す。
 ※事業量で、建替え実績は制度建替えと自力建替えの合計、用地取得実績は、道路用地、公園用地、細街路整備の合計である。

【凡例】 1) 誘導制度・事業・自力建替え等 	2) 主要事業と整備手法 	3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合
-----------------------------------	------------------	----------------------------------

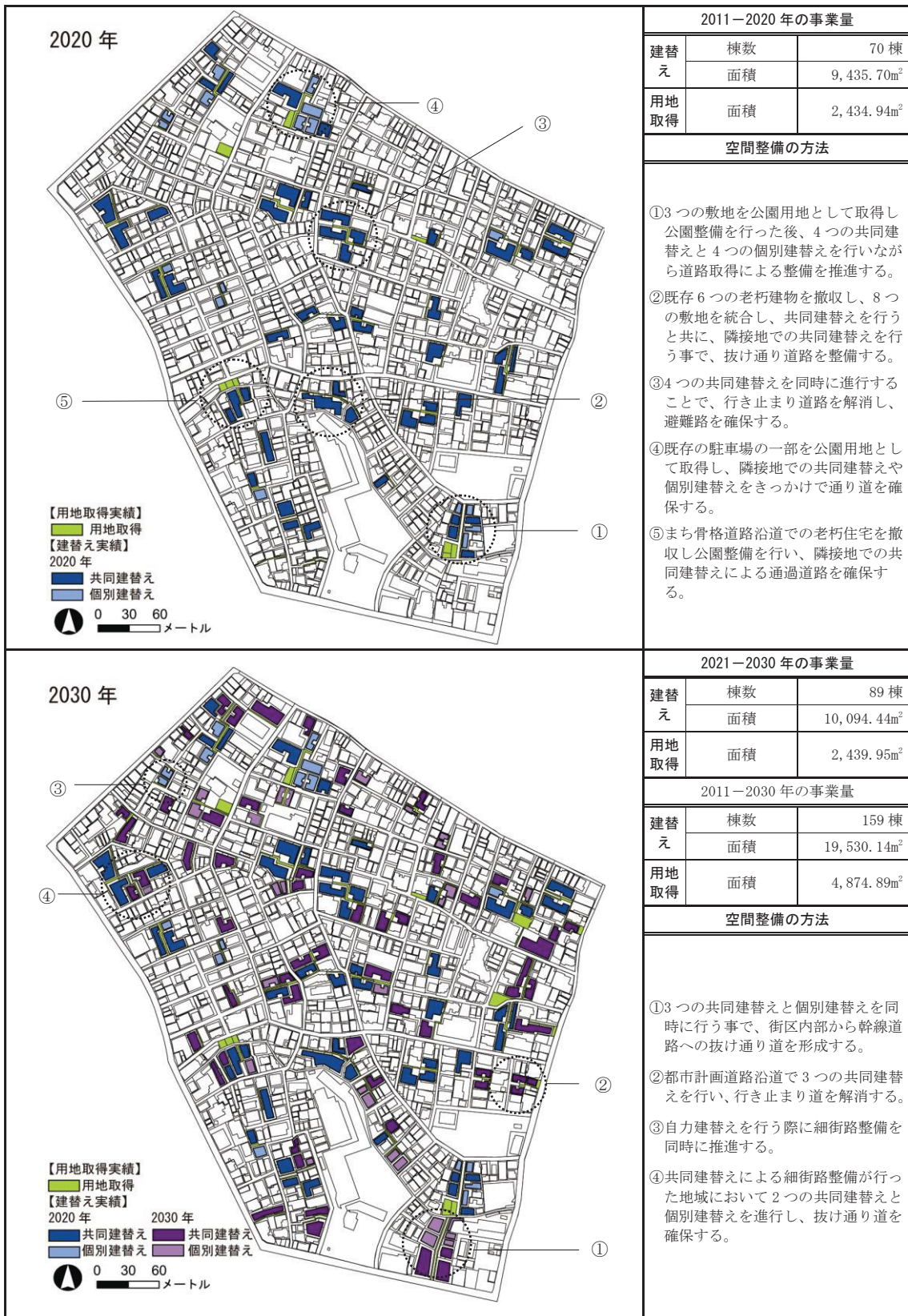


図5-7. 「街区誘導整備プログラム」における空間整備

○住環境整備プログラム2：防災軸を形成し、地区骨格道路の拡幅と沿道での建替えを展開する。(以下、「地区骨格優先整備プログラム」と略)

1) 整備方針

地区の東西と南北を結ぶ防災軸を優先的な整備として取り上げ、地区骨格道路沿道の道路用地取得とともに幅員6mに拡幅整備を行いながら、沿道において建替えによる不燃化促進を展開していく。既存のまち骨格道路に加えて地区内に2つの防災軸を形成することを想定している。

2) 整備手法

地区骨格優先整備プログラムの展開プロセスと空間整備を表5-8と図5-8に示す。

事業初期に地区特性を配慮した地区のルールとして地区計画を策定した後、地区の東西と南北を結ぶ防災軸を幅員6mの道路に拡幅しながら、沿道で制度建替えと自力建替えを一体的に展開する。エリア別には、地区内の骨格道路沿道(A2エリア)は、道路用地を主要事業とし、制度建替えや自力建替えと一体的とした整備を進める(「道路・建替え一体整備」の整備手法)。また、既存のまち骨格道路に加えて新たに形成される防災軸においても道路と建替えを一体とした整備を行う一方、街区内部(Bエリア)では、自力建替えや制度建替えを展開して行く。

3) 事業量

2011-2030年の期間で総事業量は、建替え219棟(21,685.01m²)と用地取得3,645.48m²である。

表5-8. 「地区骨格優先整備プログラム」の展開プロセス

エリア区分	主要事業	整備手法	時期		事業量
			2011-2020年	2021-2030年	
A エリア	道路用地(A2エリア)	道路・建替え一体整備			建替え104棟(11,025.57m ²) 用地取得2,477.16m ²
B エリア	-	-			建替え115棟(10,659.44m ²) 用地取得1,168.32m ²
事業量			建替え110棟(11,507.90m ²) 用地取得1,775.06m ²	建替え109棟(10,177.11m ²) 用地取得1,870.42m ²	建替え219棟(21,685.01m ²) 用地取得3,645.48m ²

※エリア区分で、「A2エリア」は地区内のまち骨格道路沿道、「Bエリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリアを示す。
※事業量で、建替え実績は制度建替えと自力建替えの合計、用地取得実績は、道路用地、公園用地、細街路整備の合計である。

<p>【凡例】1) 誘導制度・事業・自力建替え等</p>	<p>2) 主要事業と整備手法</p>	<p>3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合</p>
------------------------------	---------------------	-------------------------------------

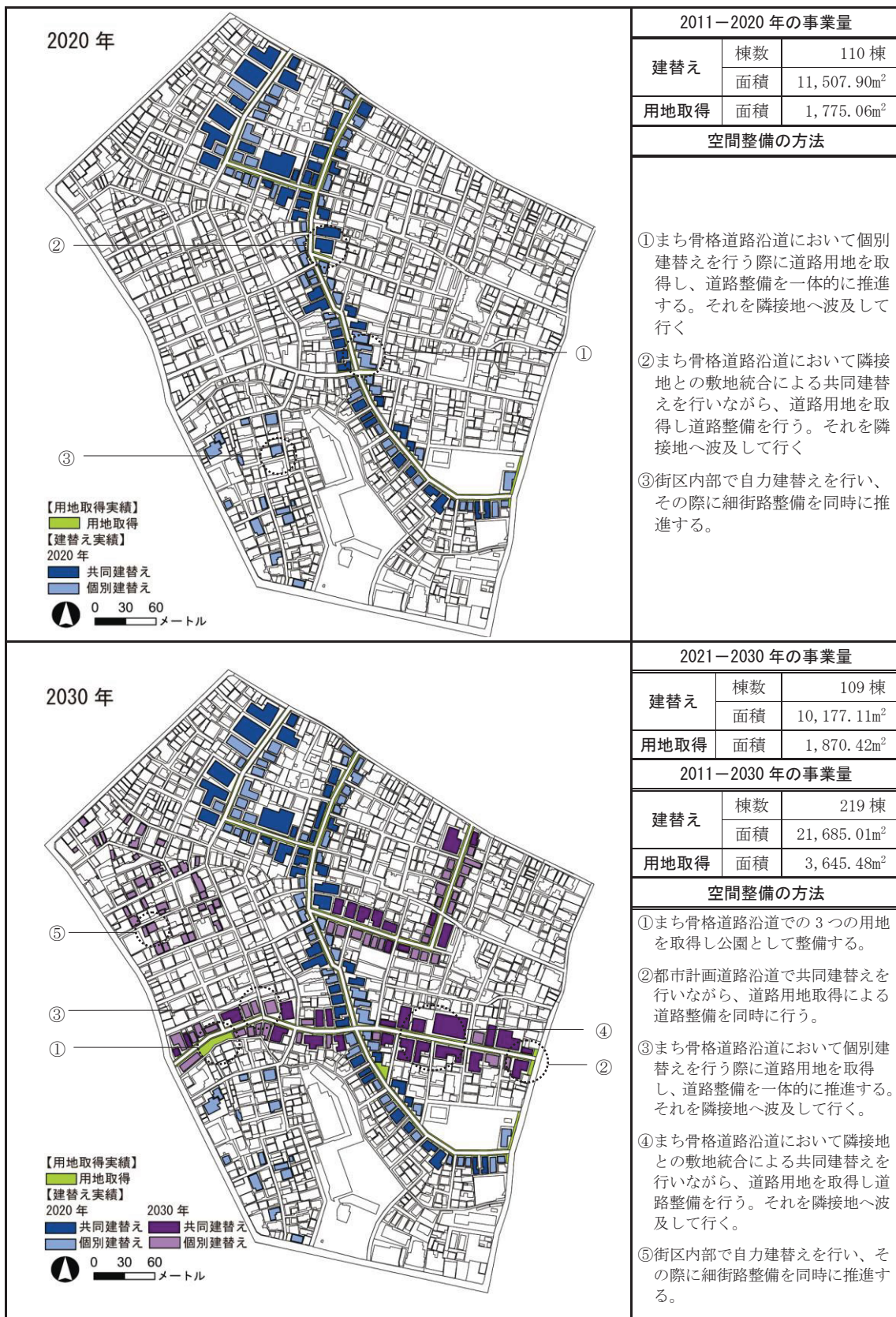


図5-8. 「地区骨格優先整備プログラム」における空間整備

○住環境整備プログラム3：無接道敷地や老朽建物を撤収し、共同建替えによる建物の不燃化促進を展開する。(以下、「不燃化促進整備プログラム」と略)

1) 整備方針

街区内の無接道敷地や老朽建物を撤収し、隣接地との敷地統合等による共同化を進め、地区全体に不燃化促進を展開していく。ここでは、不燃化を促進するための建替えの方法として、個別建替えではなく共同建替えで展開することを想定している。

2) 整備手法

不燃化促進整備プログラムの展開プロセスと空間整備を表5-9と図5-9に示す。

事業初期に地区の特性を配慮した地区計画を策定した後、道路用地、細街路整備、制度建替え、自力建替えを進行し、共同建替えと道路整備と一体となった整備を展開する。エリア別の空間整備をみると、地区内のまち骨格道路沿道（A2エリア）は、主要事業の道路用地を取得し道路整備を展開しながら制度建替え（共同建替え）と一体的に整備を行う（「道路・共同建替え一体整備」の整備手法）。「Bエリア」では主要事業の制度建替えを不燃化促進事業による共同建替えの方式で推進しながら（「不燃化促進」の整備手法）、細街路と建替えの一体とした整備を展開する（「細街路・建替え一体整備」の整備手法）。

3) 事業量

2011-2030年の期間で総事業量は、建替え144棟(19,576.52㎡)と用地取得905.11㎡である。

表5-9. 「不燃化促進整備プログラム」の展開プロセス

エリア区分	主要事業	整備手法	時期		事業量
			2011-2020年	2021-2030年	
A地区	道路用地 (A2地区)	道路・共同建替え一体整備	地区計画		建替え20棟 (3,353.21㎡) 用地取得266.51㎡
			道路用地	道路用地	
B地区	制度建替え	不燃化促進	地区計画		建替え124棟 (16,223.31㎡) 用地取得638.60㎡
	細街路整備	細街路・建替え一体整備	制度建替え	制度建替え	
			自力建替え	自力建替え	
			細街路整備	細街路整備	
			制度建替え	制度建替え	
事業量			建替え65棟 (9,046.13㎡) 用地取得317.16㎡	建替え79棟 (10,530.39㎡) 用地取得587.95㎡	建替え144棟 (19,576.52㎡) 用地取得905.11㎡

※エリア区分で、「A2エリア」は地区内のまち骨格道路沿道、「Bエリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリアを示す。

※事業量で、建替え実績は制度建替えと自力建替えの合計、用地取得実績は、道路用地、公園用地、細街路整備の合計である。

<p>【凡例】 1) 誘導制度・事業・自力建替え等</p> <p>○ 規制・誘導制度</p> <p>□ 事業実績</p> <p>□ 自力建替え</p>	<p>2) 主要事業と整備手法</p> <p>■ 主要事業</p> <p>□ 整備手法</p>	<p>3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合</p> <p>■ 75%以上</p> <p>□ 50%以上75%未満</p> <p>□ 25%以上50%未満</p> <p>□ 25%未満</p>
---	---	---

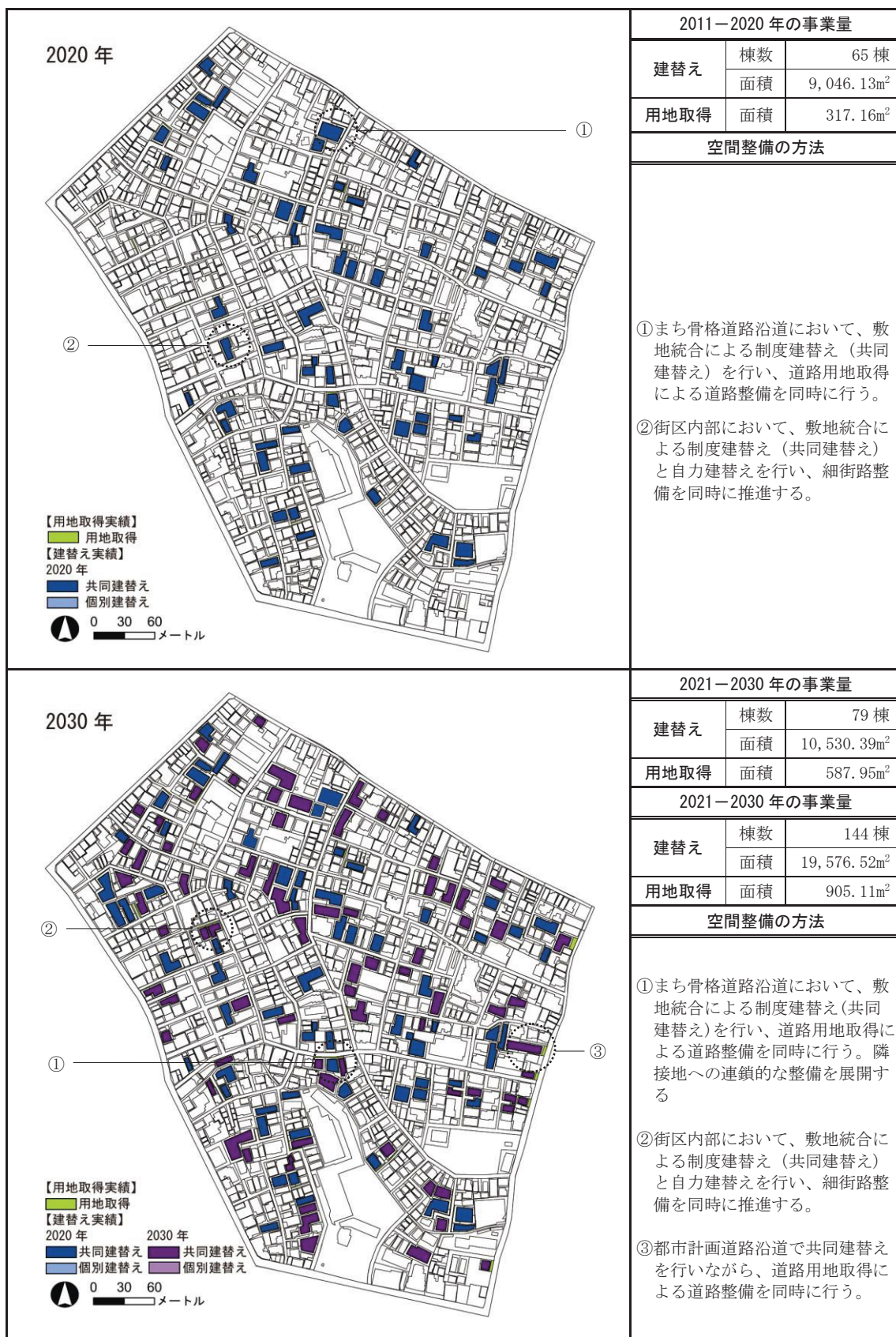


図5-9. 「不燃化促進整備プログラム」における空間整備

○住環境整備プログラム4：地区ルールを基に補助制度を活用した個別建替えを展開し、誘導していく。(以下、「自力更新整備プログラム」と略)

1) 整備方針

地区計画によるルールを規定し、まちづくり活動や国からの補助制度等を活用して、自力による建替えを誘導すると共に。細街路整備と一体となった整備を展開していく。ここで、建替えは個別建替えを想定している。

2) 整備手法

自力更新整備プログラムの展開プロセスとエリア別の空間整備を表5-10と図5-10に示す。

事業初期に地区の特性を配慮した地区計画を策定した後、自力建替えと制度建替えを中心とし、道路用地等を展開していく。エリア別の空間整備をみると、地区内のまち骨格道路沿道（A2 エリア）は、道路用地取得、制度建替えを推進する一方で、「B エリア」では主要事業の自力建替えを、地区全体にかけて万遍なく推進しながら（「自力更新整備」の整備手法）、細街路整備と制度建替えを一体とした整備を展開していく（「細街路・建替え一体整備」の整備手法）。

3) 事業量

2011-2030年の期間で総事業量は、建替え337棟（19,205.88㎡）と用地取得598.54㎡である。

表5-10. 「自力更新整備プログラム」の展開プロセス

エリア区分	主要事業	整備手法	時期		事業量
			2011-2020年	2021-2030年	
A地区	-	-			建替え51棟 (2,924.19㎡) 用地取得97.60㎡
B地区	自力建替え 細街路整備	自力更新整備 細街路・建替え一体整備	地区計画		建替え286棟 (16,281.69㎡) 用地取得491.94㎡
事業量			建替え170棟 (9,649.09㎡) 用地取得377.31㎡	建替え167棟 (9,556.79㎡) 用地取得212.23㎡	建替え337棟 (19,205.88㎡) 用地取得598.54㎡

※エリア区分で、「Aエリア」は地区内のまち骨格道路沿道、「Bエリア」はまち骨格道路沿道を除いたエリアを示す。
 ※事業量で、建替え実績は制度建替えと自力建替えの合計、用地取得実績は、道路用地、公園用地、細街路整備の合計である。

<p>【凡例】 1) 誘導制度・事業・自力建替え等</p> <p>○ 規制・誘導制度 事業実績 自力建替え</p>	<p>2) 主要事業と整備手法</p> <p> 主要事業 整備手法</p>	<p>3) 各事業の総事業量に対して該当エリアでの事業量の割合</p> <p> 75%以上 50%以上 75%未満 25%以上 50%未満 25%未満</p>
---	---	---

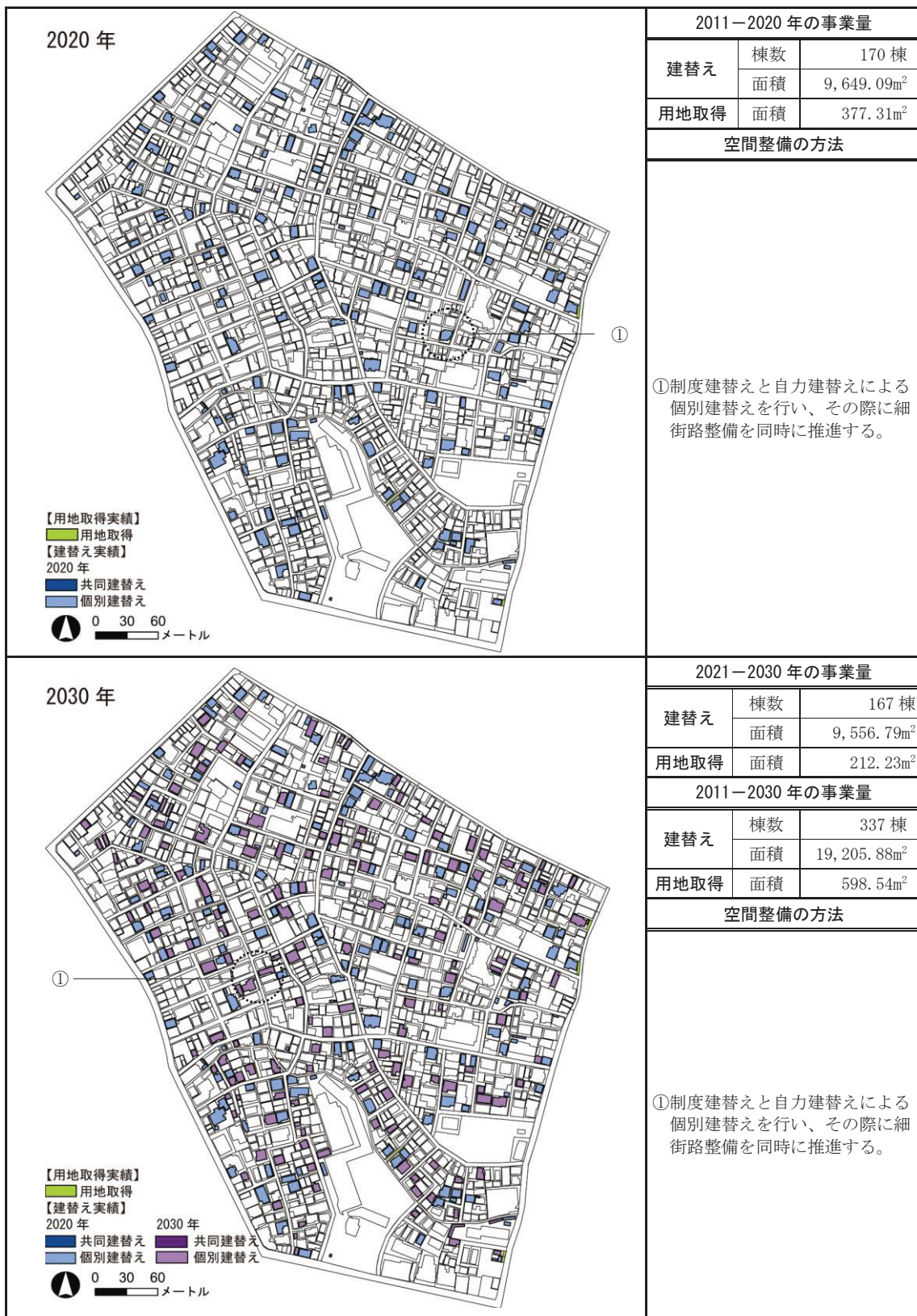


図5-10. 「自力更新整備プログラム」における空間整備

以上より、上高田2丁目地区において想定される4つの住環境整備プログラムを、整備方針、整備手法、エリア別の事業量、事業期間による事業量に分けて以下の表5-11のようにまとめた。

表5-11. 上高田2丁目における4つの住環境整備プログラムの総合

区分		街区誘導整備プログラム		地区骨格優先整備プログラム		
整備方針		街区内部の行き止まりの解消や避難路等の確保することを優先し整備を展開する。街路パターンによる街区整備を行い、抜け通り道路を整備しながら、他事業と連携で周辺市街地への整備を徐々に展開していく。		地区の東西と南北を結ぶ防災軸を優先的に整備として取り上げ、地区骨格道路沿道の道路用地取得とともに幅員6mに拡幅整備を行いながら、沿道において建替えによる不燃化促進を展開していく。		
整備手法 (該当地区)		道路・建替え一体整備 (A2 エリア) 小規模整備連鎖 (B エリア)		道路・建替え一体整備 (A2 エリア)		
エリア別の 事業量	エリア区分	A エリア	B エリア	A エリア	B エリア	
	建替え	棟数	22 棟	137 棟	104 棟	115 棟
		面積	2,809.71m ²	16,720.43m ²	11,025.57m ²	10,659.44m ²
	用地取得面積	271.64m ²	4,603.25m ²	2,477.16m ²	1,168.32m ²	
事業期間別の 事業量	事業期間	2011-2020 年	2011-2030 年	2011-2020 年	2011-2030 年	
	建替え	棟数	70 棟	159 棟	110 棟	219 棟
		面積	9,435.70m ²	19,530.14m ²	11,507.90m ²	21,685.01 m ²
	用地取得面積	2,434.94m ²	4,874.89m ²	1,775.06m ²	3,645.48 m ²	

区分		不燃化促進整備プログラム		自力更新整備プログラム		
整備方針		街区内の無接道敷地や老朽建物を撤収し、隣接地との敷地統合等による共同化を進め、地区全体に不燃化促進を展開していく。		まちづくり活動や国からの補助制度等を活用して、自力による建替えを誘導すると共に、細街路整備と一体となった整備を展開していく。		
整備手法 (該当地区)		道路・共同建替え一体整備 (A2 エリア) 不燃化促進 (B エリア) 細街路整備 (B エリア)		自力更新整備 (B エリア) 細街路・建替え一体整備 (B エリア)		
エリア別の 事業量	エリア区分	A エリア	B エリア	A エリア	B エリア	
	建替え	棟数	20 棟	124 棟	51 棟	286 棟
		面積	3,353.21m ²	16,223.31m ²	2,924.19m ²	16,281.69m ²
	用地取得面積	266.51m ²	638.60m ²	97.60m ²	491.94m ²	
事業期間別の 事業量	事業期間	2011-2020 年	2011-2030 年	2011-2020 年	2011-2030 年	
	建替え	棟数	65 棟	144 棟	170 棟	337 棟
		面積	9,046.13m ²	19,576.52m ²	9,649.09 m ²	19,205.88 m ²
	用地取得面積	317.16m ²	905.11m ²	377.31 m ²	598.54 m ²	

5-4. 木造密集市街地における住環境整備プログラムの評価

5-4-1. 評価方法の設定

(1) 評価方法

ここでは、5-3 で提案された4つの住環境整備プログラムについて、GIS と延焼シミュレーションを用いた指標の変化を計測することで評価を行う。詳細には、GIS による、①木防建蔽率、②延焼抵抗率、③不燃領域率と、延焼シミュレーションによる④焼失棟数と焼失面積（出火後120分、240分、360分の時点の3つの時点）、の4つの指標である。各評価指標は以下の式から計算した。詳細な説明は注釈を参照する^{注3)}。

①木防建蔽率＝木造（防火造含む）建築物の建築面積／セミグロス地区面積×100%

②延焼抵抗率＝1－（3.293×セミグロス裸木造建蔽率＋2.136×セミグロス防火造建蔽率＋1.340×セミグロス準耐火造建蔽率）

③不燃領域率＝空地率＋（1－空地率／100）×耐火率

④焼失棟数は、延焼シミュレーションによる建物の焼失棟数の累積を示し、焼失面積は、焼失した建物をGISのジオメトリ演算を用いて測定し合計した面積である。

国土交通省は、重点密集市街地の整備において、不燃領域率と延焼抵抗率の整備基準を提示している^{注4)}。その整備基準として、不燃領域率40%以上と延焼抵抗率35%以上を挙げている。不燃領域率は、概ね40%以上の水準に達すると焼失率が急激に低下し、隣接区域への延焼危険性も低下する。また、不燃領域率40%以上となると、市街地の焼失率が20～25%程度で、延焼拡大が緩やかで市街地大火に至らず、延焼区域を避けて安全に避難でき、70%以上に達すると焼失率がほぼ0%となる。延焼抵抗率35%は不燃領域率40%と同等の値となる。また、木防建蔽率は火災による市街地の延焼危険度を示す代表的な指標の一つで、40%を超えると延焼が拡大する危険性が非常に高く、逆に20%未満であれば延焼拡大の面で安全であるといえる^{注5)}。

(2) 延焼シミュレーションの操作の設定

本論で延焼シミュレーションは、「防災まちづくり支援システムのプロタイプ（β2.0）」を使用した。このシステムは、1998年～2002年度にかけて実施された「まちづくりにおける防災評価・対策技術の開発（防災まちづくり総プロ）」の成果を活用して、関連研究団体である防災まちづくり共同研究推進会議及び防災まちづくり研究会による産官学の研究体制で開発されたも

のである^{注6)}。システムと操作の設定は、以下の通りである。

①システムの条件

○使用ツール：Arc GIS9.2、防災まちづくり支援システム（Ver3.0）－総プロ型

○使用データ：東京都都市計画地理情報システムのデータ

（承知番号19 都市政都 249 号平成19年11月15日承認）

○データの構成：建物の地上階数、構造（木造・防火造・準耐火造・耐火造）、用途

②操作設定と方法

○時期：冬の夕方、○風速：8m/s、○風向：北北西、○出火点の設定：4カ所

但し、出火点の位置は基本的に各プログラムに対して同じ位置とするが、計画により既存に出火位置である建物が耐火造に変わった場合、周辺の適当な建物へと出火点を変更する。そのため延焼シミュレーションは各プログラムごとに5回を実施し、その中で出火後360分が5回の平均値に近いものを検証結果として取り上げた^{注7)}。

5-4-2. GISと延焼シミュレーションによる検証結果

検証結果は、大きく2020年と2030年の時点に分けて、①木防建蔽率、②延焼抵抗率、③不燃領域率、④焼失棟数と焼失面積（出火後120分、240分、360分の時点）、の順に分析を行う。

まず、各プログラムの結果を比較分析するために、現状（2010年）の検証結果を表5-12と表5-13に示す。

【木防建蔽率の検証結果】

街区平均33.38%で、KA2-1とKA2-4の2街区を除いた11街区で30%を超えている状況で、KA2-2は40%を超えている。

【延焼抵抗率の検証結果】

街区平均11.94%で、KA2-1とKA2-4の2街区が各々45.50%、45.48%で35%を超えている。

【不燃領域率の検証結果】

空地率12.80%と耐火率28.38%により、地区全体で37.55%である。

【焼失棟数(焼失面積)の検証結果】

出火後120分で314棟(24,047.94m²)、240分で852棟(62,624.30m²)、360分で1062棟(77,867.62m²)と現れた。

表 5-12. GISによる現状の検証結果

街区番号	木防建蔽率	延焼抵抗率	不燃領域率
	2010年	2010年	2010年
KA2-1	20.35%	45.40%	空地率 12.80%
KA2-2	45.58%	-6.48%	
KA2-3	39.20%	6.09%	
KA2-4	19.47%	45.48%	
KA2-5	39.25%	7.32%	
KA2-6	34.13%	18.61%	耐火率 28.38%
KA2-7	30.12%	26.70%	
KA2-8	33.87%	15.69%	
KA2-9	39.76%	-0.42%	
KA2-10	30.65%	6.98%	
KA2-11	31.87%	-24.14%	
KA2-12	33.44%	10.65%	
KA2-13	36.21%	3.27%	37.55%
街区平均	33.38%	11.94%	

表 5-13. 延焼シミュレーションによる現状の検証結果

区分	出火後 120分	出火後 240分	出火後 360分
2010年 現況			
焼失棟数	314棟	852棟	1,062棟
焼失面積	24,047.94m ²	62,624.30m ²	77,867.62m ²

※焼失棟数は、防災まちづくり支援システム (Ver3.0) の総プロ型を用いて、延焼シミュレーションによる建物の焼失棟数を言う。
 ※焼失面積は、上記の焼失した建物の建築面積を、GISのジオメトリ演算で測定したものである。

(1) 街区誘導整備プログラムの検証結果

①2020年の整備案

【木防建蔽率の検証結果】街区平均 27.78%で、現在の 33.38%より 5.60%が減少された。30%以上のものは5街区で、20%未満は2街区と現れている。

【延焼抵抗率の検証結果】街区平均 27.97%で、現在の 11.94%より 16.03%が増加された。35%以上のものは3街区と現れている。

【不燃領域率の検証結果】地区全体 44.90%で、現在の 37.55%より、6.55%が増加された。

【焼失棟数（焼失面積）の検証結果】出火後 120 分で 242 棟（12,977.02m²）、240 分で 517 棟（33,126.30m²）、360 分で 715 棟（44,455.52m²）と現れ、現在より、各々72 棟（11,070.92m²）、335 棟（29,498.00m²）、347 棟（33,412.10m²）が減少された。

②2030年の整備案

【木防建蔽率の検証結果】街区平均 22.42%で、2020年の 27.78%より 5.36%が減少された。30%以上の街区はなく、20%未満は3街区と現れている。

【延焼抵抗率の検証結果】街区平均 43.84%で、2020年の 29.97%より 15.87%が増加された。35%以上のものは8街区と現れている。

【不燃領域率の検証結果】地区全体 52.09%で、2020年の 44.09%より 8.00%が増加された。

【焼失棟数（焼失面積）の検証結果】出火後 120 分で 130 棟（6,849.70m²）、240 分で 288 棟（19,067.31m²）、360 分で 433 棟（30,903.15m²）となり、2020年より、各々112 棟（6,127.32m²）、229 棟（14,058.99m²）、282 棟（13,552.37m²）が減少された。

表 5-14. GISによる「街区誘導整備プログラム」の検証結果

街区番号	木防建蔽率		延焼抵抗率		不燃領域率	
	2020年	2030年	2020年	2030年	2020年	2030年
KA2-1	15.54%	13.04%	54.97%	57.34%	空地率 12.80% 12.80%	
KA2-2	37.42%	28.30%	14.89%	79.38%		
KA2-3	32.81%	28.65%	22.13%	32.34%		
KA2-4	15.41%	11.58%	54.74%	64.67%		
KA2-5	32.59%	27.35%	22.23%	34.90%		
KA2-6	28.38%	23.30%	29.32%	41.07%		
KA2-7	23.56%	16.75%	37.08%	50.72%	耐火率 36.91% 45.06%	
KA2-8	27.90%	21.55%	29.40%	42.00%		
KA2-9	34.33%	25.62%	12.33%	30.17%		
KA2-10	26.22%	23.59%	21.22%	33.89%		
KA2-11	28.56%	22.13%	24.85%	39.85%		
KA2-12	26.62%	22.81%	26.08%	37.21%		
KA2-13	31.84%	26.85%	14.43%	26.41%		
街区平均	27.78%	22.42%	27.97%	43.84%	44.90%	52.09%

表 5-15. 延焼シミュレーションによる「街区誘導整備プログラム」の検証結果

区分	出火後 120 分	出火後 240 分	出火後 360 分	
2020 年				
焼失	棟数	242 棟	517 棟	715 棟
	面積	12,977.02 m ²	33,126.30 m ²	44,455.52 m ²
2030 年				
焼失	棟数	130 棟	288 棟	433 棟
	面積	6,839.70 m ²	19,067.31 m ²	30,903.15 m ²

※焼失棟数とは、防災まちづくり支援システム (Ver3.0) の総プロ型を用いて、延焼シミュレーションによる建物の焼失棟数を言う。
 ※焼失面積は、上記の焼失した建物の建築面積を、GISのジオメトリ演算で測定したものである。

(2) 地区骨格優先整備プログラムの検証結果

①2020年の整備案

【木防建蔽率の検証結果】街区平均 27.61%で、現在の 33.38%より 5.77%が減少された。30%以上のものは5街区で、20%未満は3街区と現れている。

【延焼抵抗率の検証結果】街区平均 22.67%で、現在の 11.94%より 10.73%が増加された。35%以上のものは4街区と現れている。

【不燃領域率の検証結果】地区全体 41.32%で、現在の 37.55%より、3.77%が増加された。

【焼失棟数（焼失面積）の検証結果】出火後 120分 で 282棟（21,847.61m²）、240分 で 749棟（57,605.26m²）、360分 で 857棟（65,393.94m²）と現れ、現在より、各々32棟（2,200.33m²）、103棟（5,019.04m²）、205棟（12,473.68m²）が減少された。

②2030年の整備案

【木防建蔽率の検証結果】街区平均 23.94%で、2020年の 27.78%より 3.67%が減少された。30%以上は2街区で、20%未満は4街区と現れている。

【延焼抵抗率の検証結果】街区平均 33.25%で、2020年の 22.67%より 10.58%が増加された。35%以上は6街区と現れている。

【不燃領域率の検証結果】地区全体 45.75%で、2020年の 41.32%より 4.43%が増加された。

【焼失棟数（焼失面積）の検証結果】出火後 120分 で 215棟（17,420.66m²）、240分 で 387棟（31,141.41m²）、360分 で 466棟（37,385.73m²）となり、2020年より、各々67棟（4,426.95m²）、362棟（26,463.85m²）、391棟（28,008.21m²）が減少された。

表 5-16. GISによる「地区骨格優先整備プログラム」の検証結果

街区番号	木防建蔽率		延焼抵抗率		不燃領域率	
	2020年	2030年	2020年	2030年	2020年	2030年
KA2-1	16.42%	16.42%	51.78%	51.78%	空地率	
KA2-2	31.22%	31.22%	7.03%	18.08%	13.74%	14.90%
KA2-3	29.99%	29.99%	17.54%	17.54%		
KA2-4	19.47%	15.08%	45.48%	48.27%		
KA2-5	39.25%	28.28%	7.32%	19.88%		
KA2-6	29.64%	30.33%	26.70%	26.75%		
KA2-7	16.79%	19.56%	43.49%	43.49%	耐火率	
KA2-8	22.74%	22.74%	36.98%	36.98%	31.89%	36.25%
KA2-9	25.97%	20.43%	23.90%	34.33%		
KA2-10	25.98%	16.35%	34.20%	56.66%		
KA2-11	31.87%	24.00%	-24.14%	37.09%		
KA2-12	33.44%	29.72%	10.65%	14.99%		
KA2-13	31.46%	27.10%	13.82%	26.35%		
街区平均	27.61%	23.94%	22.67%	33.25%	41.32%	45.75%

表 5-17. 延焼シミュレーションによる「地区骨格優先整備プログラム」の検証結果

区分	出火後 120 分	出火後 240 分	出火後 360 分	
2020 年				
焼失	棟数	282 棟	749 棟	857 棟
	面積	21,847.61m ²	57,605.26m ²	65,392.94m ²
2030 年				
焼失	棟数	215 棟	387 棟	466 棟
	面積	17,420.66m ²	31,141.41m ²	37,385.73m ²

※焼失棟数とは、防災まちづくり支援システム (Ver3.0) の総プロ型を用いて、延焼シミュレーションによる建物の焼失棟数を言う。

※焼失面積は、上記の焼失した建物の建築面積を、GISのジオメトリ演算で測定したものである。

(3) 不燃化促進整備プログラムの検証結果

①2020年の整備案

【木防建蔽率の検証結果】街区平均 27.61%で、現在の 33.38%より 5.48%が減少された。30%以上のものは5街区で、20%未満は3街区と現れている。

【延焼抵抗率の検証結果】街区平均 28.92%で、現在の 11.94%より 16.98%が増加された。35%以上のものは3街区と現れている。

【不燃領域率の検証結果】地区全体 49.49%で、現在の 37.55%より、11.94%が増加された。

【焼失棟数（焼失面積）の検証結果】出火後 120分 で 161棟（15,978.78m²）、240分 で 513棟（43,801.26m²）、360分 で 751棟（59,083.29m²）と現れ、現在より、各々153棟（8,069.16m²）、339棟（18,823.04m²）、311棟（18,784.33m²）が減少された。

②2030年の整備案

【木防建蔽率の検証結果】街区平均 22.54%で、2020年の 27.90%より 5.36%が減少された。30%以上は1街区で、20%未満は4街区と現れている。

【延焼抵抗率の検証結果】街区平均 42.52%で、2020年の 28.92%より 13.60%が増加された。35%以上は13街区の内、9街区と現れている。

【不燃領域率の検証結果】地区全体 56.06%で、2020年の 49.49%より 6.57%が増加された。

【焼失棟数（焼失面積）の検証結果】出火後 120分 で 159棟（13,520.80m²）、240分 で 314棟（25,324.06m²）、360分 で 420棟（33,408.43m²）となり、2020年より、各々2棟（2,457.98m²）、199棟（18,477.20m²）、331棟（25,674.86m²）が減少された。

表5-18. GISによる「不燃化促進整備プログラム」の検証結果

街区番号	木防建蔽率		延焼抵抗率		不燃領域率	
	2020年	2030年	2020年	2030年	2020年	2030年
KA2-1	16.77%	13.10%	55.72%	64.94%	空地率	
KA2-2	38.71%	32.88%	12.13%	26.11%	12.80%	12.80%
KA2-3	33.14%	26.45%	21.01%	37.39%		
KA2-4	14.58%	10.96%	58.50%	66.97%		
KA2-5	32.57%	27.28%	22.41%	36.74%		
KA2-6	28.23%	23.18%	33.06%	43.84%		
KA2-7	24.85%	17.06%	39.75%	58.95%	耐火率	
KA2-8	27.28%	21.68%	31.11%	44.98%	42.07%	49.61%
KA2-9	34.01%	27.40%	12.98%	29.84%		
KA2-10	26.43%	24.02%	18.96%	26.25%		
KA2-11	26.17%	19.97%	29.60%	45.73%		
KA2-12	28.89%	23.41%	23.62%	37.55%		
KA2-13	31.02%	25.69%	17.08%	33.44%		
街区平均	27.90%	22.54%	28.92%	42.52%	49.49%	56.06%

表 5-19. 延焼シミュレーションによる「不燃化促進整備プログラム」の検証結果

区分	出火後 120 分	出火後 240 分	出火後 360 分	
2020 年				
焼失	棟数	161 棟	513 棟	751 棟
	面積	15,978.78m ²	43,801.26m ²	59,083.29m ²
2030 年				
焼失	棟数	159 棟	314 棟	420 棟
	面積	13,520.80m ²	25,324.06m ²	33,408.43m ²

※焼失棟数とは、防災まちづくり支援システム (Ver3.0) の総プロ型を用いて、延焼シミュレーションによる建物の焼失棟数を言う。

※焼失面積は、上記の焼失した建物の建築面積を、GISのジオメトリ演算で測定したものである。

(4) 自力更新整備プログラムの検証結果

①2020年の整備案

【木防建蔽率の検証結果】街区平均 27.40%で、現在の 33.38%より 5.98%が減少された。30%以上は 3 街区で、20%未満は 2 街区と現れている。

【延焼抵抗率の検証結果】街区平均 24.63%で、現在の 11.94%より 12.69%が増加された。35%以上は 3 街区と現れている。

【不燃領域率の検証結果】地区全体 37.55%で、現在の 37.55%より、変化は無かった。

【焼失棟数（焼失面積）の検証結果】出火後 120 分で 193 棟（14,922.68m²）、240 分で 552 棟（43,019.49m²）、360 分で 849 棟（60,828.98m²）と現れ、現在より、各々121 棟（9,125.26m²）、300 棟（19,604.81m²）、849 棟（60,828.98m²）が減少された。

②2030年の整備案

【木防建蔽率の検証結果】街区平均 21.56%で、2020年の 27.40%より 5.84%が減少された。30%以上はなく、20%未満は 3 街区と現れている。

【延焼抵抗率の検証結果】街区平均 31.10%で、2020年の 24.63%より 6.47%が増加された。35%以上は 4 街区と現れている。






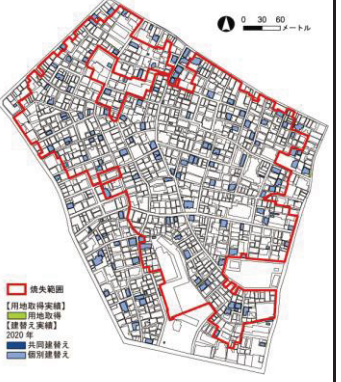






【不燃領域率の検証結果】地区全体 37.55%で、2020年の 37.55%より変化は無かった。

【焼失棟数（焼失面積）の検証結果】出火後 120 分で 121 棟（8,342.57m²）、240 分で 357 棟（28,933.53m²）、360 分で 559 棟（42,480.19m²）となり、2020年より、各々72 棟（6,580.11m²）、195 棟（14,085.96m²）、290 棟（18,348.79m²）が減少された。

表 5-20. GISによる「自力更新整備プログラム」の検証結果

街区番号	木防建蔽率		延焼抵抗率		不燃領域率	
	2020年	2030年	2020年	2030年	2020年	2030年
KA2-1	17.14%	13.16%	51.67%	55.79%	空地率	
KA2-2	36.68%	29.01%	6.60%	12.72%	12.80%	12.80%
KA2-3	29.99%	24.51%	17.31%	21.89%		
KA2-4	15.41%	9.56%	32.11%	56.60%		
KA2-5	34.13%	28.28%	15.23%	19.89%		
KA2-6	28.86%	22.43%	25.47%	30.58%		
KA2-7	25.24%	20.05%	35.71%	39.85%	耐火率	
KA2-8	27.35%	20.19%	24.90%	31.86%	28.38%	23.38%
KA2-9	33.69%	28.28%	11.45%	15.86%		
KA2-10	26.26%	20.40%	36.18%	40.87%		
KA2-11	26.25%	22.05%	27.92%	31.36%		
KA2-12	25.54%	18.87%	20.58%	26.97%		
KA2-13	29.71%	23.45%	15.00%	20.11%		
街区平均	27.40%	21.56%	24.63%	31.10%	37.55%	37.55%

表 5-21. 延焼シミュレーションによる「自力更新整備プログラム」の検証結果

区分	出火後 120 分	出火後 240 分	出火後 360 分	
2020 年				
				
焼失	棟数	193 棟	552 棟	849 棟
	面積	14,922.68m ²	43,019.49m ²	60,828.98m ²
2030 年				
				
焼失	棟数	121 棟	357 棟	559 棟
	面積	8,342.57m ²	28,933.53m ²	42,480.19m ²

※焼失棟数とは、防災まちづくり支援システム (Ver3.0) の総プロ型を用いて、延焼シミュレーションによる建物の焼失棟数を言う。
 ※焼失面積は、上記の焼失した建物の建築面積を、GISのジオメトリ演算で測定したものである。

5-4-3. 住環境整備プログラムの比較評価

以上より、提案された4つの住環境整備プログラムについて、GISと延焼シミュレーションを用いてそれぞれの検証結果を把握した。以下では、まず、4つの指標からの検証結果を基に各プログラムを比較評価した上で、各プログラムの事業量を基に検証結果との関係を明らかにする。各プログラムの事業量と検証結果を表5-22に示す。

表5-22. GISと延焼シミュレーションによる住環境整備プログラムの検証結果

区分			現在	街区誘導整備プログラム		地区骨格優先整備プログラム	
			2010年	2020年	2030年	2020年	2030年
事業量	建替え	棟数	0棟	70棟	159棟	110棟	219棟
		面積	0.00m ²	9,435.70m ²	19,530.14m ²	11,507.90	21,685.01
		面積/棟	-	134.80m ² /棟	122.83m ² /棟	104.62m ² /棟	99.02m ² /棟
	用地取得(面積)		0.00m ²	2,434.94m ²	4,874.89m ²	1,775.06m ²	3,645.48m ²
GISによる検証結果	木防建蔽率		33.38%	27.78%	22.42%	27.61%	23.94%
	延焼抵抗率		11.94%	27.97%	43.84%	22.67%	33.25%
	不燃領域率		37.55%	44.09%	52.09%	41.32%	45.75%
延焼シミュレーションによる検証結果	焼失棟数	出火直前	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟
		120分後	314棟	242棟	130棟	282棟	215棟
		240分後	852棟	517棟	288棟	749棟	387棟
		360分後	1,062棟	715棟	433棟	857棟	466棟
	焼失面積	出火直前	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²
		120分後	24,047.94m ²	12,977.02m ²	6,849.70m ²	21,847.61m ²	17,420.66m ²
		240分後	62,624.30m ²	33,126.30m ²	19,067.31m ²	57,605.26m ²	31,141.41m ²
		360分後	77,867.62m ²	44,455.52m ²	30,903.15m ²	65,393.94m ²	37,385.73m ²

区分			現在	不燃化促進整備プログラム		自力更新整備プログラム	
			2010年	2020年	2030年	2020年	2030年
事業量	建替え	棟数	0棟	65棟	144棟	170棟	337棟
		面積	0.00m ²	9,046.13m ²	19,576.52m ²	9,649.09m ²	19,205.88m ²
		面積/棟	-	139.17m ² /棟	135.95m ² /棟	56.76m ² /棟	56.99m ² /棟
	用地取得(面積)		0.00m ²	317.16m ²	905.11m ²	377.31m ²	598.54m ²
GISによる検証結果	木防建蔽率		33.38%	27.90%	22.54%	27.40%	21.56%
	延焼抵抗率		11.94%	28.92%	42.52%	24.63%	31.10%
	不燃領域率		37.55%	49.49%	56.06%	37.55%	37.55%
延焼シミュレーションによる検証結果	焼失棟数	出火直前	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟
		120分後	314棟	161棟	159棟	193棟	121棟
		240分後	852棟	513棟	314棟	552棟	357棟
		360分後	1,062棟	751棟	420棟	849棟	559棟
	焼失面積	出火直前	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²
		120分後	24,047.94m ²	15,978.78m ²	13,520.80m ²	14,922.68m ²	8,343.57m ²
		240分後	62,624.30m ²	43,801.26m ²	25,324.06m ²	43,019.49m ²	28,933.53m ²
		360分後	77,867.62m ²	59,083.29m ²	33,408.43m ²	60,828.98m ²	42,480.19m ²

(1) 4つの指標からみる検証結果の比較

ここでは、上記の表5-22を基に、4つの指標からの各プログラムの検証結果を比較し、指標の変化の計測から特性を分析する。各指標における2020年と2030年の整備案については順位を表5-23に示す。その結果は、以下の通りである。

木防建蔽率の比較結果、「自力更新整備プログラム」が2020年と2030年の両方とも一番高い。

延焼抵抗率の比較結果、2020年の整備案では「不燃化促進整備プログラム」、2030年では「街区誘導整備プログラム」が一番高い。経年によりその効果が違うことが分かる。

不燃領域率の比較結果、2020年と2030年の両方とも「不燃化促進整備プログラム」が一番高い。

延焼棟数の比較結果、2020年の整備案では「不燃化促進整備プログラム」、2030年では「街区誘導整備プログラム」が一番高い。また、延焼面積の比較結果、2020年と2030年の両方とも「街区誘導整備プログラム」が一番高い。

表5-23. 住環境整備プログラムの検証結果の比較

評価指標	年度	1位	2位	3位	4位
木防建蔽率	2020年	自力更新整備 (27.40%)	地区骨格優先整備 (27.61%)	街区誘導整備 (27.78%)	不燃化促進整備 (27.90%)
	2030年	自力更新整備 (21.56%)	街区誘導整備 (22.42%)	不燃化促進整備 (22.54%)	地区骨格優先整備 (23.94%)
延焼抵抗率	2020年	不燃化促進整備 (28.92%)	街区誘導整備 (27.97%)	自力更新整備 (24.63%)	地区骨格優先整備 (22.67%)
	2030年	街区誘導整備 (43.84%)	不燃化促進整備 (42.52%)	地区骨格優先整備 (33.25%)	自力更新整備 (31.10%)
不燃領域率	2020年	不燃化促進整備 (49.49%)	街区誘導整備 (44.09%)	地区骨格優先整備 (41.32%)	自力更新整備 (37.55%)
	2030年	不燃化促進整備 (56.06%)	街区誘導整備 (52.09%)	地区骨格優先整備 (45.75%)	自力更新整備 (37.55%)
焼失棟数 (360分時点)	2020年	街区誘導整備 (715棟)	不燃化促進整備 (751棟)	自力更新整備 (849棟)	地区骨格優先整備 (857棟)
	2030年	不燃化促進整備 (420棟)	街区誘導整備 (433棟)	地区骨格優先整備 (466棟)	自力更新整備 (559棟)
焼失面積 (360分時点)	2020年	街区誘導整備 (44,455.52m ²)	不燃化促進整備 (59,083.29m ²)	自力更新整備 (60,828.98m ²)	地区骨格優先整備 (65,393.94m ²)
	2030年	街区誘導整備 (30,903.15m ²)	不燃化促進整備 (33,408.43m ²)	地区骨格優先整備 (37,385.73m ²)	自力更新整備 (42,480.193m ²)

※上記で、△は指標の値が上がると評価が高い、▽は指標の値が下がると評価が高い、ことを意味する。

※略字説明：街区誘導整備（街区誘導整備プログラム）、地区骨格優先整備（地区骨格優先整備プログラム）、不燃化促進整備（不燃化促進整備プログラム）、自力更新整備（自力更新整備プログラム）を示す。

以上のように、4つの指標の検証結果を比較すると「不燃化促進整備プログラム」と「街区誘導整備プログラム」が同程度で評価が高く現れている。しかし、「不燃化促進整備プログラム」

は木防建蔽率で下位に止まっており、4つの指標を総合的に評価すると、「街区誘導整備プログラム」が少し優位にあると考えられる。

また、2020年と2030年の指標の変化の計測をみると、年度により順位が変化するところがある。例えば、出火後360分時点の焼失棟数でみると、「街区誘導整備プログラム」と「不燃化促進整備プログラム」、「自力更新整備プログラム」と「地区骨格優先整備プログラム」の順位変化があり、経過時間により燃えていく様子が異なるため、延焼の広がりから消防活動のタイミングや避難ルート等を考えることができる。

(2) 事業量を基準とした焼失棟数と焼失面積の比較

ここでは、上記の表5-22を基に、各プログラムにおいて、事業量を基準とし、焼失棟数と焼失面積を比較する。焼失棟数と焼失面積は出火後360分の時点のものを使用する。それを表5-24に示す。

その結果、事業量に対する焼失棟数をみると、2020年と2030年の両方とも、「街区誘導整備プログラム」、「地区骨格優先整備プログラム」、「不燃化促進整備プログラム」、「自力更新整備プログラム」、の順に現れ、「街区誘導整備プログラム」が一番延焼遅延の効果があると検証できた。また、事業量に対する焼失面積をみると、「街区誘導整備プログラム」が一番延焼遅延の効果があると検証できた。

表5-24. 事業量に対する焼失棟数と焼失面積の比較

区分	街区誘導整備プログラム		地区骨格優先整備プログラム	
	2020年	2030年	2020年	2030年
事業量（合計面積）※1)	11,870.64m ²	24,405.03m ²	13,282.96m ²	25,330.49m ²
焼失棟数/事業量面積 ※2)	6.02棟/100m ²	1.77棟/100m ²	6.45棟/100m ²	1.84棟/100m ²
焼失面積/事業量面積 ※3)	374.50	126.63	492.31	147.59

区分	不燃化促進整備プログラム		自力更新整備プログラム	
	2020年	2030年	2020年	2030年
事業量（合計面積）	9,363.29m ²	20,481.63m ²	10,026.40m ²	19,804.42m ²
焼失棟数/事業量面積	8.02棟/100m ²	2.05棟/100m ²	8.47棟/100m ²	2.82棟/100m ²
焼失面積/事業量面積	631.01	163.11	606.69	214.50

※1) 表5-22で建築面積と用地取得面積の合計を示す。

※2) 1)の事業量100m²あたり「出火後360分の時点での焼失棟数」を示す。

※3) 1)の事業量に対する「出火後360分の時点での焼失面積」を示す。

5-5. 第5章のまとめ

本章は、木造密集市街地において、実際に住民参加によるまちづくり活動を行っている地区を対象とし、4章で解明した5地区の住環境整備プログラムを基に、今後の持続的な住環境整備プログラムを検討し、それにより想定整備案を2020年と2030年の2つを作成した。その後作成した4つの想定整備案について、GISデータを用いた延焼シミュレーションにより、評価指標の変化を計測することで、事前に想定した住環境整備プログラムを評価する方法を提示した。

分析の結果、以下が明らかになった。

第1に、4章で解明した5地区の住環境整備プログラムを基に、対象地区において地区の特性を基に、「時期区分」と「エリア区分」を設定した上で、今後の住環境整備プログラムとして、「街区誘導整備プログラム」、「地区骨格優先整備プログラム」、「不燃化促進整備プログラム」、「自力更新整備プログラム」の4つを作成し、整備方針、整備手法、事業量を提示した。

第2に、住環境整備プログラムを評価する方法を設定し、提案された4つの住環境整備プログラムについて、GISと延焼シミュレーションを用いて検証できた。まず、4つの指標結果から検証結果の比較では、「街区誘導整備プログラム」と「不燃化促進整備プログラム」が評価された。また、事業量を基準とし、焼失棟数と焼失面積を比較した結果、「街区誘導整備プログラム」が一番安全性の確保や延焼遅延の効果があると検証できた。

以上より、対象地区において住環境整備プログラムを検討した上で、それぞれの整備案を作成し、GISと延焼シミュレーションから検証を行った。実際に木造密集市街地では複雑な問題が内在しているため、今後のプログラムをどのほど達成できるのかをはっきり言えない。但し、このように地区の現況や特性に対して、共有された地区の将来イメージを基に、戦略的な住環境整備プログラムを想定し、整備事業を進めることは、住民参加のまちづくりだけではなく、公共予算による整備事業の分配の側面からもとても重要である。その意味から、本研究で、事前に作成した住環境整備プログラムを、GISや延焼シミュレーション等を科学的なツールを用いて評価することは、まちづくり計画支援技術として、その有効性が検証できたと考える。

参考文献

- 1) 朴鍾玄、白機錫、大橋清和、阿部俊彦、佐藤滋「GISを用いたシミュレーションによるまちづくり計画の策定手法～木造密集市街地再生のためのデザインシステムに関する研究(4)」『日本建築学会大会学術講演梗概集』F-1、pp. 223-224、2012. 9
- 2) 佐藤滋「密度を尺度とした居住環境計画の方法論に関する基礎的研究」早稲田大学博士学位論文、1982
- 3) 早稲田大学都市・地域研究所「平成 19 年度まちづくり計画策定担い手支援事業報告書～新井薬師前駅周辺地区」、2008. 3
- 4) 新井薬師駅前周辺まちづくりの会「まちづくり計画策定担い手支援事業報告書<新井薬師前駅周辺地区>」、2009. 3
- 5) 村上正浩、鶴心治、多賀直恒「GISを用いた木造密集市街地の防災まちづくり計画支援システムの開発」『日本建築学会計画系論文集』第 547 号、pp. 185-192、2001. 9
- 6) 浅井保、重村力、西天平「街区特性から見た住宅再建課題～阪神淡路大震災後の神戸市東灘区住吉地区を対象として」『日本建築学会計画系論文集』第 545 号、pp. 207-214、2001. 7
- 7) 三船康道、山田学、小出治「道路狭あい地区整備に関する研究～墨田区を事例として」『日本都市計画学会学術研究発表論文集』第 62 号、pp. 367-372、1988. 11
- 8) 小林由佳、高見沢邦郎、饗庭伸、「密集市街地における建替え動向と協調建替え概念の検討～墨田区京島地区での考察」、『日本都市計画学会一般研究論文集』第 38-1 号、pp. 13-24、2003. 4
- 9) 内田晃、伊東解子、萩島哲、佐谷昭、日高圭一郎「街区・道路特性による密集市街地の評価と市街地再編に対する提案～北九州市におけるケーススタディ」『日本建築学会技術報告書』第 10 号、pp. 231-236、2000. 6
- 10) 町田有司、川梅和、北野幸樹、大村敏「木造密集市街地における居住者の意識特性と街区更新に関する研究～東京都中野区野方 1・2 丁目について」『日本建築学会関東支部研究報告書』第 76 号、pp. 1-4、2006. 2
- 11) 北澤有里、服部今生、鈴木雅之、佐々岡良樹「密集住宅地における残余空間からみた街区更新に関する研究～東池袋、若葉におけるケーススタディその 1」『日本建築学会学術講演梗概集』E-2、pp. 271-272、2003. 7
- 12) 佐々岡良樹、服部今生、鈴木雅之、北澤有里「密集住宅地における残余空間からみた街区更新に関する研究～東池袋、若葉におけるケーススタディその 2」『日本建築学会学術講演梗概集』E-2、pp. 273-274、2003. 7

注釈

- 注 1) 戸沼・吉阪(1965)は、第一街区(幅員 10m 以下の道路によって区画されている市街地構成の基本的地域)、第二次街区(幹線道路により区画されていて第一次街区より上位で制御している地域)、第三次街区の三段階があると述べており、佐藤(1982)は、「家の周りの木々の豊かさ」「子供が安心して遊

べる広場・公園」「住宅の日当たり・風通し」「火災や大震災のときの安全性」「子供の生活の場として」などで行った環境評価において、50m 圏における密度の変化が環境評価により大きな影響を与えると述べている。

注 2) 東京都都市計画地理情報システムのデータ（承知番号 19 都市政都 249 号平成 19 年 11 月 15 日承認）の中で、①建物現況データの変化コードを基に更新状況を把握し、②建物の形状と構造、階数の変化がある属性データを分析し、現地調査と航空写真により建物の更新有無を確認する作業から分析を行った。その結果、平成 3 年と平成 18 年の 15 年間の建物の更新件数は 259 棟と、上高田 2 丁目地区の 1204 棟（平成 18 年）から計算して、年間更新率は、1 年あたり 1.43%となった。

注 3) 各指標において詳細な内容は以下の通りである。

【延焼抵抗率関連】

- ・セミグロス被木造建蔽率＝被木造建築面積／(市街地面積－一定規模以上の空地面積)
- ・セミグロス防火造建蔽率＝防火造建築面積／(市街地面積－一定規模以上の空地面積)
- ・セミグロス準耐火造建蔽率＝準耐火造建築面積／(市街地面積)－一定規模以上の空地面積)

※上記で一定規模以上の空地は、以下のことを言う。

○大規模空地：次のいずれかに該当する不燃領域。①幅員 40m 以上の河川、軌道等及びこれに連なる用地からなる不燃領域、②短辺 40m 以上で面積が 3,000m²以上の公園、墓地、運動場及びその他の空地で当該部分にあり、建築の建蔽率が 2%以下の不燃領域。

○公園：大規模空地より規模の小さい公立の公園。

【不燃領域率関連】

※空地率とは、一定以上の面積を有する公園等と幅員 6m 以上の道路の合計面積の割合（%）を言う。

但し、空地面積は、短辺 40m 以上で面積が 1,500m²以上の水面、公園、運動場、学校、一団地の施設等の面積と幅員 6m 以上の道路の面積の合計である。

注 4) 「重点密集市街地の整備」『市街地再開発』第 479 号、pp. 7～29、2010. 2

注 5) 愛知県建設部「安全・安心住宅市街地ネットワーク会議報告書」、2003. 3

注 6) 詳細は、「<http://www.bousai-pss.jp/keii/>」を参照する。

注 7) 現況と各プログラムにおいて、延焼シミュレーションは以下のように 5 回を行った。出火後 360 分の時点で、5 回の平均値に近いものを各プログラムの焼失棟数として取り上げた。グレー色が取り上げたものである。単位は棟数である。

区分	整備年度	着火箇所	出火後 120 分							出火後 240 分							出火後 360 分						
			1 次	2 次	3 次	4 次	5 次	平均	1 次	2 次	3 次	4 次	5 次	平均	1 次	2 次	3 次	4 次	5 次	平均			
現況	2010 年	4	346	314	258	364	358	328	900	852	822	868	945	877	1089	1062	991	1091	1081	1063			
街区誘導整備プログラム	2020 年	4	178	226	182	242	238	213	461	483	525	517	574	512	610	656	742	715	847	714			
	2030 年	4	91	144	98	167	130	126	260	329	274	349	288	300	411	487	411	524	433	453			
地区骨格優先整備プログラム	2020 年	4	264	318	292	299	282	291	647	681	707	680	749	693	774	859	793	864	857	829			
	2030 年	4	206	196	193	215	232	208	385	390	379	387	404	389	449	483	459	466	483	468			
不燃化促進整備プログラム	2020 年	4	185	224	161	235	202	201	487	531	513	495	544	514	626	758	751	644	756	707			
	2030 年	4	167	159	113	156	94	138	280	314	277	293	220	277	377	420	465	399	389	410			
自力更新整備プログラム	2020 年	4	259	193	151	221	206	206	641	552	531	544	584	570	933	849	808	805	847	848			
	2030 年	4	176	121	119	175	109	140	372	357	362	421	398	382	535	559	543	589	567	559			

終章 研究の総括

本章では、研究の総括として各章を要約する。

終章 研究の総括

目次

終－1. 各章の要約 193

終章 研究の総括

終— 1. 各章の要約

日本の既成市街地、特に東京・大阪などの大都市圏は、老朽化した木造建築が広範に集積した地域、いわゆる木造密集市街地が形成されており、大震災を想定したときの防災上の課題など、極めて大きな問題を抱えている。特に東京では都心を取り囲む広範な地域が、大震災の時に大きな被害が生ずるだけでなく、日常時の火災の危険性や高齢化に伴う地域の生活環境の悪化など、様々な問題を抱えている。

このような状況に対応して、現在、木造密集市街地の整備の都市計画上の課題は、以下の 3 つに整理できる。第 1 に、阪神・淡路大震災が発生して以来、国及び自治体にとっても木造密集市街地整備は常に喫緊の課題となり、国や自治体では、新たな木造密集市街地関連制度が整備され、地域課題に対して総合的な対策による住環境の改善のための、総合的かつ持続的なプログラムの必要性、第 2 に、木造密集市街地の諸課題に対処するため、公的事業と私的な個別建替えも含めて多様な整備手法を組み立てて、段階的に住環境の改善を進めるのが重要となり、これまで蓄積されてきた木造密集市街地整備の取り組みに関して、住環境整備の方法論上の再評価、第 3 に、地域に密着したまちづくり活動が具体的な事業や計画等の実行に結び付けるため、GIS、延焼シミュレーション、建替えシミュレーション等のツールを活用した木造密集市街地のまちづくりを支える支援システムの開発、である。

本研究は、木造密集市街地において住環境整備がどのように実績を積み上げてきたかを、「過去に遡ってプログラム」として分析する方法論を確立し、今後の住環境整備を持続的、戦略的に進めるための基礎とすることを目的とする。すなわち、上記の課題に対応して、これまで木造密集市街地の整備や住民参加のまちづくりにおいて、成果を上げてきた東京都内の事例の詳細な分析を通し、各種事業・規制誘導制度と地区内の民間による自力での個別建替えなど、一連の整備実績の、時間的・空間的な組み立てを、地区固有の「住環境整備プログラム」とし、その実態を明らかにすることを目的とする。その後、それを基に事前に想定した複数の住環境整備の代替案を作成し、評価する方法を提示する。

本論文は、序章、5つの章及び終章で構成される。

序章「研究の目的と方法」では、研究の背景、目的、方法などの研究全体に関する概要および用語の定義について述べた。

第1章「既往研究の総括と研究の位置付け」では、建築・都市分野における木造密集市街地に関わる既往研究を「実態」、「整備」、「まちづくり」、「支援」の4つのキーワードに大別し、その趨勢の分析により、本研究の位置付けを明らかにした。

第2章「木造密集市街地関連事業法制度と東京都区部の木造住宅密集地域整備事業の現況」では、まず、住環境整備の時期を、1) 住環境整備の始まり(1927年)、2) 改良事業中心の時代(1960年～1977年)、3) 改善型住環境整備の展開(1978～1994年)、4) 木造密集市街地の総合的対策(1995年以降)、の4つに大別し、住環境整備の変遷と特性を整理した。その後、東京都区部において木造住宅密集地域整備事業が実施された85地区を対象とし、その概要と事業実績を明らかにした。

第3章「木造密集市街地整備における各種事業・自力建替えの進行実態」では、第2章の85地区の中で、1) 事業開始から15年以上経過し、既に各種の事業成果を挙げている、2) 住民主体のまちづくり協議会が持続的に活動している、3) 計画と事業の展開にあたって固有の特徴が見られる、等の条件により、5つの研究対象地区(墨田区京島2・3丁目地区、世田谷区太子堂2・3丁目地区、杉並区蚕糸試験場跡地周辺地区、足立区関原1丁目地区、新宿区若葉・須賀町地区)を選定した。まず対象地区において、初期のまちづくり計画とその後の変更や地区計画の策定等の主要内容を分析し、以下を明らかにした。第1に、まちづくり計画の目標を実現・担保する方法として5地区の中4地区で地区計画を決定し、まちづくり計画の主要内容を具体的な基準として明示していること、第2に、初期に計画されたまちづくり計画を適宜、事業の進捗状況や地区環境の変化に応じて更新していること、第3に、まちづくり計画において6m以上の道路を、地区内の骨格道路として指定されていること、である。

その後、対象地区におけるまちづくり計画に基づき、分析軸として「時期区分」と「エリア区分」を設定し、その分析視点を持ち、各種事業実績と自力建替えの進行実態を、独自に作成したデータを用いて詳細に分析した。その結果、各地区において進められた事業手法と進捗状況から、住環境整備事業の成熟度とそれによる自力建替えへの波及が、地区とそれぞれの計画の特性に応じて明確な差があることが明らかになった。また、「まちづくり骨格道路」を「地区の初期のまちづくり計画において6m以上の骨格道路として整備するように示された道路」とし、その整備と自力建替えの関連を分析した結果、第1に、地区ごとにまちづくり骨格道路の中で、優先的に

整備されているものがあり、沿道の整備において、地区の特性と進行段階による差異が現れていること、第2に、京島地区、蚕糸地区、関原地区では、特に地区内骨格形成の役割を持つまちづくり骨格道路が優先的に整備され、ほぼ5割以上が進捗し、それに併せて自力建替えが進行していること、が明らかになった。

第4章「木造密集市街地における地区固有の住環境整備プログラムの解明」では、3章で明らかにした事業実績と自力建替え実態の分析や結果を基に、地区の特性や課題に対応して、各種整備事業や誘導的な制度と地区内の民間による自力建替え等、一連の整備実績の時間的、空間的な組み立てから、地区固有の「住環境整備プログラム」として分析し、その実態を明らかにする方法の確立に取り組んだ。その結果、以下が明らかになった。第1に、「住環境整備プログラム」を「住環境の課題に対して、展開された公共支援・公共事業の整備手法による実績と、自力で行った建替えを含めた、地区内の空間更新に関わる一連の整備実績を、住環境整備の文脈として読み取れる地区固有の取り組み」という意味を含む概念とし、それに基づき、住環境整備プログラムを解明する方法を、1) 時間的展開をそれぞれ4期の「時期区分」の設定、2) 空間的展開を重点整備エリアか否か、主要な骨格道路か否かで「エリア区分」の設定、3) 整備事業の中心となった事業を「主要事業」とし、それとの関連で「整備特性」の抽出、4) 時期区分、エリア区分ごとに、この整備特性がどのように展開したかを分析することより、「住環境整備プログラム」として表現する、との順序で確立した。第2に、5地区における整備事業の実績と自力建替えの実態に基づき、「時期区分」と「エリア区分」の設定から、「展開プロセス図」と「エリア別の空間整備図」を作成し、住環境整備プログラムを構成する要素として、各地区の「主要事業」とそれを中心とした12タイプの「整備特性」を抽出した。詳細に主要事業として、「道路用地」、「まちづくり用地」、「細街路整備」、「コミュニティ住宅」、「制度建替え」、「地区施設」、「自力建替え」の7つが抽出され、整備特性として、「道路・共同建替え一体整備」、「まちづくり用地事前取得」、「細街路・自力建替え一体整備」、「道路・建替え一体整備」、「自力更新整備」、「道路沿道総合整備」、「小規模整備連鎖」、「細街路拡幅整備」、「不燃化促進」、「道路集中整備」、「コミュニティ住宅・道路一体整備」、「地域施設整備」、の12つが抽出された。第3に、上記で確立した住環境整備プログラムの解明方法を、5事例地区に適用することで、それぞれの地区において地区固有の住環境整備プログラムとして、「地形による地区特性に対応して明確な整備事業を推進する」、「拠点形成を先行した後、自力更新を誘導する」、「立地的な特性からの課題に対して変化する」、「立地による課題に対応する」、「地区骨格を優先的に整備する」、で読み取り、その詳細な実態を明らかにすることができた。

第5章「木造密集市街地における住環境整備プログラムの検討と評価のケーススタディ」では、2003年に国の「重点密集市街地」として指定された東京都中野区上高田2丁目を対象とし、木造密集市街地において、4章で説明した住環境整備プログラムを踏まえ、今後の持続的なプログラムを検討し、各プログラムごとに2020年と2030年の2つの整備案を作成した。その後、作成した4つのプログラムについて、GISデータを用いた延焼シミュレーションにより、評価指標の変化を計測することで、事前に想定した複数の住環境整備プログラムを評価する方法を提示した。

分析の結果、以下が明らかになった。第1に、4章で説明した5地区の住環境整備プログラムを基に、対象地区において地区の特性を基に、「時期区分」と「エリア区分」を設定した上で、今後の住環境整備プログラムとして、「街区誘導整備プログラム」、「地区骨格優先整備プログラム」、「不燃化促進整備プログラム」、「自力更新整備プログラム」の4つを作成し、整備方針、整備手法、事業量を提示した。第2に、住環境整備プログラムを評価する方法を設定し、提案された4つの住環境整備プログラムについて、GISと延焼シミュレーションを用いて検証できた。まず、4つの評価指標から検証結果の比較では、「街区誘導整備プログラム」と「不燃化促進整備プログラム」が評価された。また、事業量を基準とし、焼失棟数と焼失面積を比較した結果、「街区誘導整備プログラム」が一番安全性の確保や延焼遅延の効果があると検証できた。

以上より、対象地区において住環境整備プログラムを検討した上で、それぞれの整備案を作成し、GISと延焼シミュレーションから検証を行った。実際に木造密集市街地では複雑な問題が内在しているため、今後のプログラムをどのほど達成できるのかをはっきり言えない。但し、このように地区の現況や特性に対して、共有された地区の将来イメージを基に、戦略的な住環境整備プログラムを想定し、整備事業を進めることは、住民参加のまちづくりだけではなく、公共预算による整備事業の分配の側面からもとても重要である。その意味から、本研究で、事前に作成した住環境整備プログラムを、GISや延焼シミュレーション等を科学的なツールを用いて評価することは、まちづくり計画支援技術として、その有効性が検証できたと考える。

終章「研究の総括」では、各章の内容をまとめた。

参考文献、図・表リスト、研究業績一覧

参考文献、図表リスト、研究業績一覧

目次

参考文献	199
図表リスト	203
研究業績一覧	207

参考文献

序章

- 1) 社団法人全国市街地再開発協会『住環境整備四十年のあゆみ』、2002. 6
- 2) 早稲田大学都市・地域研究所「東京都防災まちづくりセンター：すまい・まちづくりのための新しい住民参加の仕組みづくり - 第3世代のモクミツまちづくりを目指して - (総括編)」、2002. 3
- 3) 浅見泰司編『住環境評価方法と理論』東京大学出版社、2001
- 4) 朴鍾玄、佐藤滋「木造密集市街地整備におけるまちづくり骨格道路と各種事業・自力建替えの進行実態～事業実績と自力建替えからみた木造密集市街地整備プログラムに関する研究(その1)」『日本建築学会計画系論文集』第677号、pp.1653-1662、2012. 7
- 5) 齋藤広子『住環境マネジメント～住宅地の価値をつくる』学芸出版社、2011. 3
- 6) 特集「木造密集市街地の再生プログラム」『造景』no. 32、2001. 4
- 7) 密集市街地住宅整備研究会『安心まちづくりガイドブック～密集市街地を再生する』創樹社、2008. 7
- 8) (社)全国市街地再開発協会『密集住宅市街地のまちづくりガイドブック』、1998
- 9) 千葉桂司、土井幸平「密集住宅市街地整備促進事業にみる連鎖型面整備事業の連鎖構造に関する研究」『日本都市計画学会学術研究論文集』第36号、pp. 517-522、2001. 11
- 10) 有竹久留美、真野洋介、佐藤滋「東京都区部での住宅地区改良事業による住環境整備手法の展開と経年変化による事業地区への影響に関する研究」『日本都市計画学会学術研究発表会論文集』第37号、pp. 571-576、2002. 11
- 11) 久保勝裕、佐藤滋、小野智広「事業実績からみた密集市街地における空間改善プログラムに関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第544号、pp. 193-200、2001. 6
- 12) 国土交通省「住生活基本計画(全国計画)」、2006. 9
- 13) 佐藤圭二『住環境整備～街直しの理論と実践』鹿島出版会、2005. 12
- 14) 新村出編『広辞苑第五版』岩波書店、1997. 11

第1章

- 1) 情報委員会「大都市規制市街地の住環境問題 その新たな展開に関する文献シスト」日本都市計画学会『都市計画』第208号、pp. 59-66、1997
- 2) 密集市街地住宅整備研究会『安心まちづくりガイドブック～密集市街地を再生する』創樹社、2008. 7
- 3) (社)全国市街地再開発協会『密集住宅市街地のまちづくりガイドブック』、1998
- 4) 「都市計画大都市既成市街地の整備と再生」日本都市計画学会『都市計画』通巻125、1983. 3

- 5) 「大都市既成市街地の改善型整備-10年の経験をふまえて」日本都市計画学会『都市計画』通巻143、1986.12
- 6) 「大都市既成市街地の住環境問題 その新たな展開」日本都市計画学会『都市計画』通巻208、1997.9.
- 7) 「都市計画が震災から学んだ教訓-検証 阪神・淡路大震災10周年」日本都市計画学会『都市計画』通巻252、2004.12
- 8) 「再考・密集市街地整備」日本都市計画学会『都市計画』通巻273、2008.6

第2章

- 1) 社団法人全国市街地再開発協会『住環境整備四十年のあゆみ』、2002.6
- 2) 社団法人全国市街地再開発協会『住宅市街地整備ハンドブック』、2007.7
- 3) 久保勝裕「再開発事業を中心とした市街地整備事業の連鎖的展開に関する研究」博士学位論文、2001
- 4) 佐藤滋+新まちづくり研究会『住み続けるための新たなまちづくり手法』鹿島出版会、1995
- 5) 日本建築学会編『まちづくり教科書第1巻まちづくりの方法』丸善株式会社、2004.3
- 6) 早稲田大学都市・地域研究所「東京都防災まちづくりセンター：すまい・まちづくりのための新しい住民参加の仕組みづくり - 第3世代のモクミツまちづくりを目指して - (総括編)」、2002.3
- 7) 国土技術政策総合研究所「密集市街地整備のための集団規定の運営ガイドブック～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために」国土交通省、2007
- 8) 浅見泰司編『住環境評価方法と理論』東京大学出版社、2001
- 9) 金冨錫、高見沢実「密集市街地整備のための連担建築物設計制度の運用に関する研究 - 京都市、神戸市、荒川区の地域別特性を中心にして」『日本都市計画学会一般研究論文』第40-1号、pp.91-96、2005.4
- 10) 川崎興太「路地保全を前提とした木造密集市街地における居住環境整備方策に関する研究-東京都中央区月島地区における3項道路型地区計画の初動的な実績と効果」『日本都市計画学会学術研究発表会論文集』第41-3号、pp.1013-1018、2006.11
- 11) 密集市街地住宅整備研究会『安心まちづくりガイドブック～密集市街地を再生する』創樹社、2008.7
- 12) 佐藤滋著『集合住宅団地の変遷～東京の公共住宅とまちづくり』鹿島出版会、1989.10
- 13) 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、1995.11

第3章

- 1) 久保勝裕、佐藤滋、小野智広「事業実績からみた密集市街地における空間改善プログラムに関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第544号、pp.193-200、2001.6
- 2) 佐藤圭二、松山明、天野ゆか「コミュニティ住環境整備事業における住宅・住環境改善の事業方式と事業の進捗状況に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第468号、pp.151-159、1995.2
- 3) 佐藤圭二、松山明、天野ゆか、脇慎一「事業目標と事業手段からみた事業地区の類型化によるコミュニ

- ティ住環境整備事業の運営実態の考察」『日本建築学会計画系論文報告集』第 450 号、pp. 93-102、1993. 3
- 4) 高見沢邦郎「東京区部における改善型地区整備事業の計画と実施過程に関する考察」『日本建築学会計画系論文報告集』第 426 号、pp. 91-100、1991. 8
 - 5) 高見沢邦郎「既成市街地を対象とする誘導手法の地区的・総合的運営実例の分析と評価」『日本都市計画学会学術研究論文集』第 25 号、pp. 187-192、1990. 11
 - 6) 白木里恵子、久保勝裕、大垣直明「歴史的市街地の再生を目指した連鎖的事業展開に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第 650 号、pp. 853-862、2010. 4
 - 7) 慎重進、佐藤滋「駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第 478 号、pp. 151-160、1995. 12
 - 8) 中村昌広「東京都区部における行政発意による改善型まちづくり計画形成過程-計画案の変遷と住民参加」『日本都市計画学会学術研究論文集』第 21 号、pp. 313-318、1986. 11
 - 9) 吉川仁、村上美奈子、村上處直「杉並区旧蚕糸試験場跡地周辺地区不燃化まちづくりに関する研究-その 1 地区の整備計画立案過程に関する考察」『日本都市計画学会学術研究論文集』第 18 号、pp. 79-84、1983. 11

第 4 章

- 1) 朴鍾玄、佐藤滋「木造密集市街地整備におけるまちづくり骨格道路と各種事業・自力建替えの進行実態 - 事業実績と自力建替えからみた木造密集市街地整備プログラムに関する研究(その 1) -」『日本建築学科計画系論文集』第 677 号、pp. 1653-1662、2012. 7
- 2) 早稲田大学都市・地域研究所「東京都防災まちづくりセンター：すまい・まちづくりのための新しい住民参加の仕組みづくり - 第 3 世代のモクミツまちづくりを目指して - (総括編)」、2002. 3
- 3) 久保勝裕、佐藤滋、小野智広「事業実績からみた密集市街地における空間改善プログラムに関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第 544 号、pp. 193-200、2001. 6

第 5 章

- 1) 朴鍾玄、白機錫、大橋清和、阿部俊彦、佐藤滋「GIS を用いたシミュレーションによるまちづくり計画の策定手法～木造密集市街地再生のためのデザインシステムに関する研究 (4)」『日本建築学会大会学術講演梗概集』F-1、pp. 223-224、2012. 9
- 2) 佐藤滋「密度を尺度とした居住環境計画の方法論に関する基礎的研究」早稲田大学博士学位論文、1982
- 3) 早稲田大学都市・地域研究所「平成 19 年度まちづくり計画策定担い手支援事業報告書～新井薬師前駅周辺地区」、2008. 3
- 4) 新井薬師駅前周辺まちづくりの会「まちづくり計画策定担い手支援事業報告書<新井薬師前駅周辺地区>」、2009. 3

- 5) 村上正浩、嶋心治、多賀直恒「GISを用いた木造密集市街地の防災まちづくり計画支援システムの開発」『日本建築学会計画系論文集』第547号、pp.185-192、2001.9
- 6) 浅井保、重村力、西天平「街区特性から見た住宅再建課題～阪神淡路大震災後の神戸市東灘区住吉地区を対象として」『日本建築学会計画系論文集』第545号、pp.207-214、2001.7
- 7) 三船康道、山田学、小出治「道路狭あい地区整備に関する研究～墨田区を事例として」『日本都市計画学会学術研究発表論文集』第62号、pp.367-372、1988.11
- 8) 小林由佳、高見沢邦郎、饗庭伸、「密集市街地における建替え動向と協調建替え概念の検討～墨田区京島地区での考察」、『日本都市計画学会一般研究論文集』第38-1号、pp.13-24、2003.4
- 9) 内田晃、伊東解子、萩島哲、佐谷昭、日高圭一郎「街区・道路特性による密集市街地の評価と市街地再編に対する提案～北九州市におけるケーススタディ」『日本建築学会技術報告書』第10号、pp.231-236、2000.6
- 10) 町田有司、川梅和、北野幸樹、大村敏「木造密集市街地における居住者の意識特性と街区更新に関する研究～東京都中野区野方1・2丁目について」『日本建築学会関東支部研究報告書』第76号、pp.1-4、2006.2
- 11) 北澤有里、服部今生、鈴木雅之、佐々岡良樹「密集住宅地における残余空間からみた街区更新に関する研究～東池袋、若葉におけるケーススタディその1」『日本建築学会学術講演梗概集』E-2、pp.271-272、2003.7
- 12) 佐々岡良樹、服部今生、鈴木雅之、北澤有里「密集住宅地における残余空間からみた街区更新に関する研究～東池袋、若葉におけるケーススタディその2」『日本建築学会学術講演梗概集』E-2、pp.273-274、2003.7

図・表リスト

序章

図序-1. 研究の対象	11
図序-2. 研究の構成	14
表序-1. 東京都の防災都市づくり推進計画における地区指定の条件	6
表序-2. 「住環境整備」、「住環境管理」、「住環境マネジメント」の用語比較	7

第1章

表1-1. 分類フレームの設定	20
表1-2. 木造密集市街地の「実態」に関する既往研究	21
表1-3. 木造密集市街地の「整備」に関する既往研究 (1/2)	23
表1-4. 木造密集市街地の「整備」に関する既往研究 (2/2)	24
表1-5. 木造密集市街地の「まちづくり」に関する既往研究	27
表1-6. 木造密集市街地の「支援」に関する既往研究	30
表1-7. 分類フレームにみる既往研究のキーワード	32
表1-8. 既往研究の趨勢	32
表1-9. 既往研究の総括からみた研究の着眼点	35

第2章

表2-1. 木造密集市街地関連事業法制度と住環境整備の年表	44
表2-2. 事業経過期間別の地区数と地区面積	45
表2-3. 東京都区部の木造住宅密集地域整備事業地区の事業実績	46
表2-4. 事業タイプ別の事業実績	49
表2-5. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の概要と事業実績 (1/2)	50
表2-6. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の概要と事業実績 (2/2)	51
表2-7. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (1/5)	52
表2-8. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (2/5)	53

表 2-9. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (3/5)	54
表 2-10. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (4/5)	55
表 2-11. 東京都区部木造住宅密集地域整備事業地区の基礎指標と用途地域 (5/5)	56

第 3 章

図 3-1. 若葉地区における崖地(左側)と路地(右側)	71
図 3-2. 6 つの指標から 5 地区の状況分析(資料)	73
図 3-3. 京島地区のまちづくり計画の主要内容	74
図 3-4. 太子堂地区のまちづくり計画の主要内容	76
図 3-5. 蚕糸地区のまちづくり計画の主要内容	76
図 3-6. 関原地区のまちづくり計画の主要内容	78
図 3-7. 若葉地区におけるまちづくり計画の主要内容	78
図 3-8. 交差する部分におけるエリア区分 (例示)	81
図 3-9. 京島地区における事業実績と自力建替え実態の分布図	95
図 3-10. 太子堂地区における事業実績と自力建替え実態の分布図	97
図 3-11. 蚕糸地区における事業実績と自力建替え実態の分布図	100
図 3-12. 関原地区における事業実績と自力建替え実態の分布図	102
図 3-13. 若葉地区における事業実績と自力建替え実態の分布図	114

表 3-1. 京島地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図	64
表 3-2. 太子堂地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図	66
表 3-3. 蚕糸地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図	68
表 3-4. 関原地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図	70
表 3-5. 若葉地区における地区・事業の概要、位置図及び概況図	72
表 3-6. 分析のための「時期区分」と「エリア区分」の区分	80
表 3-7. 若葉地区における重点エリア、まちづくり骨格道路とエリア区分	82
表 3-8. 太子堂地区における重点エリア、まちづくり骨格道路とエリア区分	84
表 3-9. 蚕糸地区におけるまちづくり骨格道路とエリア区分	85
表 3-10. 関原地区におけるまちづくり骨格道路とエリア区分	87
表 3-11. 若葉地区における重点エリア、まちづくり骨格道路とエリア区分	88
表 3-12. 事業実績と自力建替えの調査方法と内容	90
表 3-13. 5 地区における事業実績と自力建替え実態の調査結果	91
表 3-14. 京島地区における事業実績と自力建替え実態の分析	94
表 3-15. 太子堂地区における事業実績と自力建替え実態の分析	96
表 3-16. 蚕糸地区における事業実績と自力建替え実態の分析	99

表 3-17. 関原地区における事業実績と自力建替え実態の分析 101
 表 3-18. 若葉地区における事業実績と自力建替え実態の分析 103
 表 3-19. 5 地区のまち骨格道路における道路整備と自力建替えの進捗率 107

第 4 章

図 4-1. 4 章の分析フロー 118
 図 4-2. 隣接率を用いた整備特性の抽出（例：関原地区） 124
 図 4-3. 若葉地区における整備事業の「展開プロセス図」 127
 図 4-4. 若葉地区における「エリア別の空間整備図」 128
 図 4-5. 若葉地区における整備特性の分布 128
 図 4-6. 蚕糸地区における整備事業の「展開プロセス図」 130
 図 4-7. 蚕糸地区における「エリア別の空間整備図」 131
 図 4-8. 蚕糸地区における整備特性の分布 132
 図 4-9. 太子堂地区における整備事業の「展開プロセス図」 134
 図 4-10. 太子堂地区における「エリア別の空間整備図」 135
 図 4-11. 太子堂地区における整備特性の分布 135
 図 4-12. 京島地区における整備事業の「展開プロセス図」 137
 図 4-13. 京島地区における「エリア別の空間整備図」 138
 図 4-14. 京島地区における整備特性の分布 138
 図 4-15. 関原地区における整備事業の「展開プロセス図」 141
 図 4-16. 関原地区における「エリア別の空間整備図」 142
 図 4-17. 関原地区における整備特性の分布 142

表 4-1. 5 地区における「時期区分」の設定 120
 表 4-3. 5 地区における「エリア区分」の設定 121
 表 4-3. 木造住宅密集地域整備事業地区の事業実績（事業開始 15 年以上地区のみ） 122
 表 4-4. 5 地区における事業実績と自力建替え実態の調査結果 123
 表 4-5. 5 地区における木造密集市街地整備プログラムの解明の総括 145

第 5 章

図 5-1. 上高田 2 丁目の建蔽率及び容積率 158
 図 5-2. 上高田 2 丁目の都市計画道路 158
 図 5-3. 街区の区分 160

図 5-4. 街路パターンによる街区の整備方法の類型化	161
図 5-5. 無接道の敷地の状況	161
図 5-6. 建替えの進め方の例示	161
図 5-7. 「街区優先整備プログラム」における空間整備	166
図 5-8. 「地区骨格優先整備プログラム」における空間整備	168
図 5-9. 「不燃化促進整備プログラム」における空間整備	170
図 5-10. 「自力更新整備プログラム」における空間整備	172
表 5-1. 5 地区の住環境整備プログラムからみた対象地区への適用検討	155
表 5-2. エリア別の空間整備でみる対象地区への適用検討	156
表 5-3. 上高田地区におけるまちづくりの変遷（上高田 1・2・3 丁目）	157
表 5-4. 対象地区におけるまち骨格道路とエリア区分の設定	162
表 5-5. 対象地区の現状の分析（2010 年）	163
表 5-6. 4 つの住環境整備プログラムにおける建物の更新方法	164
表 5-7. 「街区誘導整備プログラム」の展開プロセス	165
表 5-8. 「地区骨格優先整備プログラム」の展開プロセス	167
表 5-9. 「不燃化促進整備プログラム」の展開プロセス	169
表 5-10. 「自力更新整備プログラム」の展開プロセス	171
表 5-11. 上高田 2 丁目における 4 つの住環境整備プログラムの総合	173
表 5-12. GIS による現状の検証結果	176
表 5-13. 延焼シミュレーションによる現状の検証結果	176
表 5-14. GIS による「街区誘導整備プログラム」の検証結果	177
表 5-15. 延焼シミュレーションによる「街区誘導整備プログラム」の検証結果	178
表 5-16. GIS による「地区骨格優先整備プログラム」の検証結果	179
表 5-17. 延焼シミュレーションによる「地区骨格優先整備プログラム」の検証結果	180
表 5-18. GIS による「不燃化促進整備プログラム」の検証結果	181
表 5-19. 延焼シミュレーションによる「不燃化促進整備プログラム」の検証結果	182
表 5-20. GIS による「自力更新整備プログラム」の検証結果	183
表 5-21. 延焼シミュレーションによる「自力更新整備プログラム」の検証結果	184
表 5-22. GIS と延焼シミュレーションによる 4 つの住環境整備プログラムの検証結果	185
表 5-23. 住環境整備プログラムの検証結果の比較	186
表 5-24. 事業量に対する焼失棟数と焼失面積の比較	187

研究業績一覽

種類別	題名	発表・発行 掲載誌名	発行・発表 年月	連名者
○論文	東京都区部の地区固有の木造密集市街地整備プログラムの解明～事業実績と自力建替からみた木造密集市街地整備プログラムに関する研究（その2）	日本建築学会計画系論文集第78巻第690号（掲載決定）	2013年8月	朴鍾玄 佐藤滋
○論文	木造密集市街地整備におけるまちづくり骨格道路と各種事業・自力建替の進行実態～事業実績と自力建替からみた木造密集市街地整備プログラムに関する研究（その1）	日本建築学会計画系論文集第77巻第677号、pp.1653-1662	2012年7月	朴鍾玄 佐藤滋
論文	마을만들기 운영사례 비교연구~ 광주광역시 북구와 동경도 세타가야구를 대상으로 (A Comparative Case Study for Maul-mandulgi Practices: Focused on Kwangju Bukgu and Tokyo Setagayagu Cases)	韓国都市設計学会論文集第9巻第4号、pp.19-38	2008年12月	睦政勲 朴鍾玄
論文	지구단위계획에 있어 주민참여 향상을 위한 주민협정의 활용 및 개선방안에 관한 연구 (A Study on the Improvement and Conjugation of Resident Agreement for Enhancing Community Participation in District Unit Plan)	韓国都市設計学会論文集第7巻第2号、pp.109-126	2006年6月	睦政勲 朴鍾玄
論文	도시정비사업의 연계적 전개방법 및 정비수법에 관한 연구~일본 사례를 중심으로 (A Study on the Development Pattern Linking and Renewal Method of the Urban Improvement Project~focused on the case studies in Japan)	大韓建築学会論文集計画系21巻11号、pp.207-216	2005年11月	慎重進 朴鍾玄
論文	지구내 네트워크개념을 활용한 도심정비방안에 관한 연구~일본 오테마치·마루노우치·유락초지구를 대상으로 (A Study on the Urban Core Restoration Program to actualize the Network Concept in the District~Focused on the District of Otemachi·Marunouchi·Urakucho in Japan)	韓国都市設計学会論文集第6巻第1号、pp.5-13	2005年3月	朴鍾玄 慎重進 佐藤滋

種別	題名	発表・発行 掲載誌名	発行・発表 年月	連名者
論文	초고층건축물의 공공성 증진을 위한 계획방향에 관한 연구~입지유형별 현황 및 문제점을 중심으로 (A Study on the Planning Strategy of Super Tall building for Improving the Public)	大韓建築学会論文 集計画系 20 卷 10 号、pp. 33-42	2004 年 10 月	慎重進 任昌福 Hoon RYU 朴鍾玄
講演	木造密集市街地における住環境整備プ ログラムの作成方法~密集市街地の整 備事業の実績と空間更新の実態からみ た整備プログラムに関する研究 (2)	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1 (掲載決定)	2013 年 8 月	朴鍾玄 佐藤滋
講演	GIS を用いたシミュレーションによるま ちづくり計画の策定手法~木造密集市 街地再生のためのデザインシステムに 関する研究 (4) ~	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1、pp. 223-224	2012 年 9 月	朴鍾玄 白機錫 大橋清和 阿部俊彦 佐藤滋
講演	密集市街地の整備事業の実績と空間更 新の実態からみた整備プログラムに関 する研究~新宿区若葉・須賀町地区を対 象に	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1、pp. 357-358	2010 年 8 月	朴鍾玄 佐藤滋
講演	密集市街地における整備事業と地区内 への波及効果に関する研究 (1) ~密集 市街地における整備プログラム	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1、pp. 703-704	2009 年 8 月	朴鍾玄 瀬部浩司 佐藤滋
講演	密集市街地における整備事業と地区内 への波及効果に関する研究 (2) ~密集 市街地における整備事業展開と空間更 新への影響	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1、pp. 705-706	2009 年 8 月	瀬部浩司 朴鍾玄 佐藤滋
講演	日本の地方都市再生に関する研究 (1) ~人口と商業の動向からみた中心市街 地の衰退化の分析	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1、pp. 1097-1098	2009 年 8 月	白機錫 朴鍾玄 白木里恵子 今溝恭子 朴喜潤 佐藤滋
講演	日本の地方都市再生に関する研究 (2) ~鶴岡市の都市再生事業	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1、pp. 1099-1100	2009 年 8 月	今溝恭子 白木里恵子 朴鍾玄 白機錫 朴喜潤 佐藤滋
講演	日本の地方都市再生に関する研究 (3) ~タウンマネージメントと再生戦略	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1、pp. 1101-1102	2009 年 8 月	白木里恵子 今溝恭子 朴鍾玄 白機錫 朴喜潤 佐藤滋
講演	韓国におけるまちづくりの展開と特徴 に関する研究~2000 年以降の 8 つの事 例を対象に	日本建築学会大会 学術講演梗概集 F-1、pp. 1089-1090	2008 年 9 月	朴鍾玄 睦政勲

種類別	題名	発表・発行 掲載誌名	発行・発表 年月	連名者
講演	마을만들기 운영사례 비교연구: 광주광역시 북구와 동경도 세타가야구 사례를 중심으로 (A Comparative Case Study for Maul-mandulgi Practices: Focused on Kwangju Bukgu and Tokyo Setagayagu Cases)	韓国都市設計学会 春季学術大会論文 集、pp.261-270	2008年9月	睦政勳 朴鍾玄
講演	지구내 보행자네트워크를 고려한 건축 계획기법에 관한 연구~일본 오테마치·마르노우치·유락초지구를 대상으로 (A Study on the Architectural Planning Techniques on a Pedestrian Network in the District~Focused on the District of Otemachi・Marunouchi・Urak ucho in Japan)	韓国都市設計学会 春季学術大会論文 集、pp.157-167	2004年11月	朴鍾玄 慎重進
講演	기성시가지정비를 위한 생활권단위 정비사업의 전략적 전개에 관한 연구 (A Study on the Strategic Improvement Process of Life Territory Improvement Project for Existing City)	韓国都市設計学会 春季学術大会論文 集、pp.100-110	2003年11月	朴鍾玄 T. Y. KIM 慎重進
講演	초고층 건축물의 공공성증진을 위한 계획방향에 관한 연구 ~입지유형별 현황 및 문제점을 중심으로 (A Study on the Planning Strategy of Super Tall Building for Improving the Public ~Focused on condition and problems according to the local types)	韓国都市設計学会 春季学術大会論文 集、pp.31-39	2003年4月	朴鍾玄 N. G. CHOE 慎重進 任昌福
その他	市民参加型都市・地域再生まちづくりのための支援システムの開発と実践(私立大学戦略的研究基盤形成支援事業)	早稲田大学 都市・地域研究所	2012年5月	佐藤滋 後藤春彦 有賀隆 朴鍾玄 他
その他	密集市街地整備推進に関する共同研究<西大井・二葉地区 重点建替え促進ゾーン>	独立行政法人 都市再生機構、早稲田大学 都市・地域研究所	2010年3月	佐藤滋 阿部俊彦 朴鍾玄 他
その他	多主体連携による地域まちづくりのための社会実験手法と支援システムの開発(科学研究費補助金(基盤研究A))	早稲田大学 都市・地域研究所	2009年3月	佐藤滋 内田奈芳美 朴鍾玄 他
その他	都市再生に関する日本事例調査研究報告書	早稲田大学 都市・地域研究所	2009年1月	佐藤滋 今溝恭子 朴喜潤 朴鍾玄 他7名

種類別	題名	発表・発行 掲載紙名	発行・発表 年月	連名者
その他	箆笥地区協働復興模擬訓練(新宿区)	早稲田大学 都市・地域研究所	2008年3月	佐藤滋 朴鍾玄 他
その他	大学キャンパスと融合する事前復興 まちづくりと地域協働の布陣形成(国 土交通省、平成19年度都市再生プロ ジェクト事業推進費)	早稲田大学 都市・地域研究所	2008年3月	佐藤滋 朴鍾玄 他
その他	コミュニティの活性化のための学校 施設の活用実態の評価と改善方法に 関する研究	ソウル市政開発研究 院	2007年12月	睦政勲 朴鍾玄 他1名
その他	住居地の環境改善のためのまちづく りの活性化の方法に関する研究	ソウル市政開発研究 院	2006年12月	睦政勲 朴鍾玄
その他	ソウル市における住民協定制度の活 用と運営方針の樹立に関する研究(建 築協定/地区単位計画住民約束)	ソウル市政開発研究 院	2006年10月	睦政勲 朴鍾玄 他1名
その他	既成市街地整備のための生活圏単位 整備事業の展開と事例研究~日本を 中心に	ソウル市政開発研究 院・成均館大学建築 学科	2003年3月	慎重進 朴鍾玄
その他	未来の都市建築の方向模索のための 研究	ソウル特別市	2002年12月	慎重進 朴鍾玄 他
その他	ILAUD(International Laboratory of Architecture and Urban Design) International Workshop(New Delhi, India)	ILAUD	2008年1月	佐藤滋 内田奈芳美 朴鍾玄 他
その他	第1回早稲田大学・成均館大学 デザイン国際ワークショップ	成均館大学 都市設計研究室	2005年6月	佐藤滋 朴鍾玄 他35名
受賞	水原華城都市建築展 入選 (都市設計分野)	水原市	2003年10月	朴鍾玄 他4名
受賞	三星物産(株)建設部門 学生公募展来美安建築賞 入選 (団地計画分野)	三星物産(株)建設部 門	2002年4月	朴鍾玄 M. H. KIM

謝辭

謝辭

目次

謝辭 213

謝辞

本研究は、早稲田大学大学院において、佐藤滋教授のご指導のもとで取り組んできた一連の研究をまとめたものである。佐藤滋教授は、来日してから約6年間にわたり、公私問わず筆者を支えてくださり、留学生活や研究活動を安心して過ごすことができました。本論文に関しては、研究のテーマ設定や進め方、取りまとめに至るまで並々ならぬ多大なご指導とご鞭撻を賜りました。厳格なる態度で学問の基礎や学問に臨む姿勢を学ばせてくださったことは、これから研究者としての道を歩むにあたり、とても貴重なご教示でした。ここに深く感謝致します。

また、後藤春彦教授、有賀隆教授にも研究をまとめにあたって多くのご指導を頂きました。後藤春彦教授からは、論文全体の構成や位置付け、論文の完成度を高める方法などに至るまでご教示を賜りました。有賀隆教授からは、論文の論理構造や展開、まとめ方、さらに本文の細かい内容に至るまでご教示を賜りました。ここに記して謝意を表します。

本研究の膨大な資料を収集するにあたって何回も訪問やインタビューにお付き合いくださった東京都や19区の密集市街地関連担当の方々、特に、墨田区、新宿区、足立区、世田谷区、杉並区の方々にお礼を申し上げます。

そして、研究の過程では、早稲田大学都市・地域研究所の岡田昭人客員研究員、阿部俊彦客員研究員、早稲田大学建築学科白木里恵子助手より、多くのご助言を頂きました。早稲田大学佐藤研究室の博士課程、修士課程の方々には、明るい雰囲気や常に勇気づけて頂きました。また、早稲田大学の韓国留学生の先輩や後輩たちの激励も大きな力になりました。この場を借りて心からお礼申し上げます。

大学時代に筆者に都市計画・設計分野の道を開いてくださり、今日に至るまでに機会や激励をくださった韓国の成均館大学校の慎重進教授にもここに記して謝意を表します。

最後に、日本での留学生生活を陰で毎日お祈りしながら支えてくれた両親、妹夫婦に対して、深く感謝致します。

2013年6月

朴 鍾玄

