

# 第 1 章

## 序論

## 1—1 課題の背景

### 1—1—1 密集住宅市街地の再評価

阪神・淡路大震災では、道路網や公共施設等の都市基盤が未整備で、老朽木造住宅や木賃アパートが密集する既成市街地（以下、密集住宅市街地）に甚大な被害が集中したことで、密集住宅市街地整備を積極的に推進していこうという気運が官民ともに高まってきた。最も目立った動きとしては、防災上の危険性が高い密集住宅市街地を、大地震の際にも大火が発生しない安全な住宅地に整備することを目的に、「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（密集新法）」が平成9年5月に公布、同年11月に施行されたことがあげられよう。加えて、同法の制定に併せて、従来から任意事業として実績をあげてきた、「密集住宅市街地整備促進事業（以下、密集事業）」も、同法に基づく事業を予算面から総合的に支援する補助制度として拡充される等、密集住宅市街地を整備するための法制度が整えられつつある<sup>1)</sup>。

密集住宅市街地は、大都市の周辺部や地方都市の中心部に多く見られる。大都市では、「戦災を免れ、耕地整理や区画整理等がなされないまま、戦前長屋の個別更新や空地への新規建設等によってさらなる密集化が進行した市街地」、「戦後の高度経済成長期の人口集中に伴い、東京では戸建て住宅地の中に「庭先木賃」と呼ばれる木造アパート、大阪では農地への文化住宅や木造アパートの大量建設によるスプロール市街地」がその典型としてあげられる。地方都市では、「城下町等の下町や街道筋の宿場町から発達した地区」、「港町や漁村にみられるような沿岸部の斜面市街地」、「炭鉱住宅に代表される企業社宅住宅地の老朽化」がその典型としてあげられる<sup>2)</sup>。こうした密集住宅市街地では、接道条件の悪さや敷地の狭小化、借家や借地が数多く存在することによる権利関係の複雑化、地権者や建物所有者の高齢化といった問題が複雑に絡み合っているため、個別の住宅更新が停滞しやすく、そのことによる地域全体の住環境の質的低下が懸念されている。

密集住宅市街地の住環境を、日照、通風、交通、防災といった物理的環境指標を用いて解析すると、①個々の敷地規模が小さいため密集しやすく、日照・通風などの環境条件の水準が低い②道路は狭隘で、線形も複雑になりやすいため、自動車等の通過交通に対応しにくい③木造住宅が密集しているため、災害時に延焼をくい止められない、避難する場所が少ない、避難場所に至るまでの経路の安全性が保証できない④接道条件を満たさない既存不適格建築物が多く、個別更新に際しては、元の敷地面積が狭小であっても、土地の一

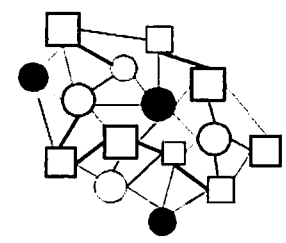
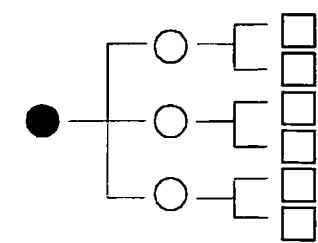
部を前面道路の拡幅にあてる必要があるため、建替が事実上不可能といった問題が指摘できる<sup>3)</sup>。このように、密集形態に起因する劣悪な環境様態が数多く抽出されるため、密集住宅市街地は一義的に「問題市街地」として位置づけられやすい<sup>4)</sup>。

しかし、密集住宅市街地の形成過程には、郊外型ニュータウンに代表される「計画的市街地」の計画では欠落している、住民の自律性、共同性、創発性という視座が内包されており、地域主体のまちづくりや住宅地計画のモデルとしての魅力と可能性を兼ね備えていると言えよう（表1-1）。「計画的市街地」の大半は、C.A.ベリーによって提唱された「近隣住区理論」を基調としながら、「大から小へ」「公から私へ」というヒエラルキー構造によって市街地を形成している。教育施設・商業施設・公園などの都市的施設を備えた住宅団地の開発を世界的に推し進めた「近隣住区理論」の功績は計り知れないものである<sup>5)</sup>。しかし、用途純化論を基調とするため、[公-共-私]領域は完全に独立しており、その結果、些か無機的で固定的な住環境になりやすいことが問題視されていることも事実である<sup>6)</sup>。それに対して、密集住宅市街地の空間構成は、一見すると無秩序な状態に見えるが、その自然発生的な集落の形成過程や、部分と部分の相互作用によって創出された環境構造には学ぶべき点が数多く存在する。

その一つは、個別性と共同性の両立による市街化である。密集住宅市街地の形成過程に着目すると、そこには公共セクターの意向や力はほとんど及んでおらず、空地や農地への住戸の新規建設、私有地を出し合うことで確保された路地、住戸の個別更新に際しては、隣接・対面する住戸と玄関や生活の向きが直接向き合わないよう配慮する等、住民自身の裁量に基づき、他者との均衡関係を保ちながら市街地が形成されている。それに対して、計画的市街地では、ディベロッパーが市場調査や研究を重ね、「庭付き一戸建て住宅」を欲する不特定多数のユーザーから支持される、住宅や施設の計画・建設に主眼が置かれる反面、個と集合を関係づける視座に欠けており、住戸相互の関係や共用領域の計画が些か軽視されていると言えよう。

二つ目は、空間と生活の多義的な関係である。密集住宅市街地の路地は、単に通行だけでなく、植木鉢による表出、ひなたぼっこや夕涼み等の滞留行為、立ち話といった日常生活の場所としても大きな役割を果たしている。さらに、住戸も路地に対して開放的に設えられており、玄関土間や前室には、他者を許容する共的領域としての性格が付与されるなど、空間と生活の関係は多様であり、そのことが、眼には見えない安心感や安定性、活力を醸成していると言えよう。それに対して、計画的市街地の場合、「道路は通過利用」、

表1-1 密集住宅市街地と計画的市街地の比較

		密集住宅市街地	計画的市街地
市街地形成過程		<p>自然発生的に形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>分家等により、空地や農地に住宅建設が続けられた結果</li> <li>住民自身の意志に基づき、私有地の出し合いで確保された路地</li> </ul>	<p>計画的な一体開発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に、郊外部の山林を造成し、道路・宅地・施設を一体的に開発</li> <li>計画に重要な意味を与える権利は、計画者のみに属している</li> </ul>
生活領域区分	公的領域 (パブリック)	<p>① 道路</p> <p>幅員4m以上で、自動車の通過交通が容易で、地区内外の誰もが自由に気兼ねなく歩ける公道</p>	<p>① 道路</p> <p>幅員4m以上で、自動車の通過交通が容易で、地区内外の誰もが自由に気兼ねなく歩ける公道</p>
	共的領域 (コモン)	<p>② 路地</p> <p>利用者が比較的限られていることや、幅員の狭さと住戸の開放性に伴い、共と私の性格が重層する領域へと生成</p>	<p>② 公園</p> <p>幼児・児童の乗遊行為を対象とする、広場や遊具などの定型的な設え</p>
	私的領域 (プライベート)	<p>③ 住宅</p> <p>路地に面した玄関土間や前室は、他者を許容する空間として機能</p>	<p>③ 住宅</p> <p>道路や隣接住宅などの周辺環境との関係性・連動性に考慮しない計画</p>
	特徴	<p>生活領域の重層化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住戸と路地の接続性の高さや密集性がもたらす、生活領域の重層化</li> </ul>	<p>単位空間的思考</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公的領域と私的領域の関係性・連動性の欠如</li> </ul>
市街地構成ダイヤグラム	<p>模式図</p> <p>● : 公的領域 ○ : 共的領域 □ : 私的領域</p> 		
	特徴	<p>リゾーム (編目)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>部分と部分の結合・調和といった相互作用による全体性の形成</li> </ul> <p>アドホック (場当たりの)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>年代や状態、規模の異なる建物が混ざり合っている</li> </ul>	<p>ヒエラルキーに基づく計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣住区理論に基づく、部分の総和による全体性の形成</li> </ul> <p>竣工時が「完成型」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同時期に建設が進むため、均質で単調な街並みが形成されやすい</li> </ul>

「公園は子供の遊び場」というように、空間と用途の組み合わせは一義的なものであり、加えて、生活の殆どは宅地内で完結するなど、公的領域と私的領域は完全に分離していると言えよう。このことは、住民間の心理的距離を増大させ、地域社会の脆弱化を助長する危険性を孕んでいると思われる。

三つ目は、混成による有機性の発現である。密集住宅市街地では、個々人の日常生活の中から生じた必要性に基づいて、住宅更新や増改築といった環境形成活動が行われるため、常に年代や規模、状態の異なる建物が入り交じる有機的な状況が創出されやすい。それに対して、計画的市街地の場合、殆どの住宅が同時期に建設されるため、住宅の外観や設えが似通りがやすく、均質的な街並みが形成されやすい。さらに、竣工時点が完成型と見なされやすく、時間の経過と共に住環境が熟成し、質の持続的成長を遂げる「時熟」の視点に弱い嫌いがあり、その結果、街並みは時間の経過とともに老朽化し、将来的にハード・ソフト両面で、「問題市街地」へと転化する危険性は否めない。

地域社会としての安定性と活力を両立させるためには、住環境は動的な存在でなければならない。J・ジェコブス<sup>7)</sup>は著書の中で、生き生きとした住環境を創出するためには、空間や規模、用途等の多様性を都市計画に内在させる必要性を示唆しており<sup>8)</sup>、密集住宅市街地の形成過程やそこでの暮らしぶりは、その条件に合致していると言えよう。これまで、密集住宅市街地における、住民の自律性に基づく空間増殖は、建築基準法に代表される、現在の法的根拠からは逸脱する部分も多いため、高密度化や密集化を助長する「負の要因<sup>9)</sup>」として評価されてきた。しかし、これからは、地域社会を潤滑かつ豊かに運営したり、地域固有の住環境を創造する生活行為や環境形成行動を、有機的・動的な住環境の根源として、むしろ積極的に高く評価するべきであろう。

このように、住民の生活に即して、柔軟に住環境を整えてきた密集住宅市街地であるが、長年にわたる空間増殖による建て詰まりや住民の高齢化といった問題が重なり、「自らに相応しい環境を自らが整える」ことが困難になってきている。現在、早急な住環境整備を必要とする密集住宅市街地は、全国各地に約25000ha存在すると推計され<sup>9)</sup>、劣悪な環境条件、防災性や利便性の悪さといった物理的課題の改善と共に、不便さや不合理性の中で培われた、住環境づくりに対する住民の自律性をさらに増殖させるような、計画手法の検討と構築が急がれる。

1-1-2 密集住宅市街地整備の歴史の変遷

我が国で密集住宅市街地整備が本格的に実施されるようになって40年が経過している。その時々々の社会状況を背景とする対象地区の特性に併せて、事業目的や手法も幾度となく変化を繰り返しながら、物的環境改善を中心に一定の成果をあげてきた。そこで、密集住宅市街地整備の歴史の変遷（図1-1）を、対象地区の特性と捉え方、住環境整備のコンセプトという側面から俯瞰することで、これまでの到達点と残された課題を整理する<sup>10)</sup>。

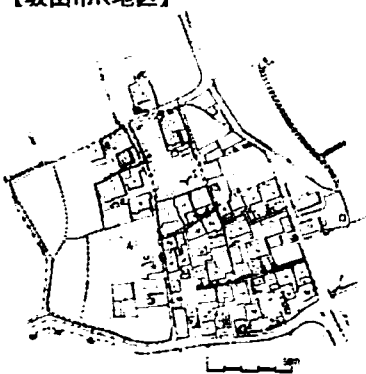

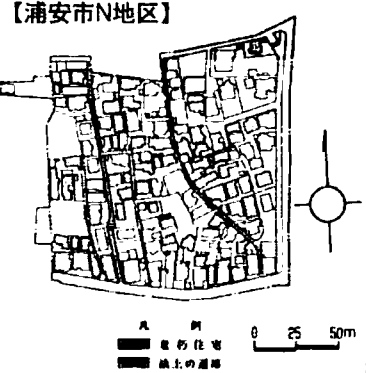
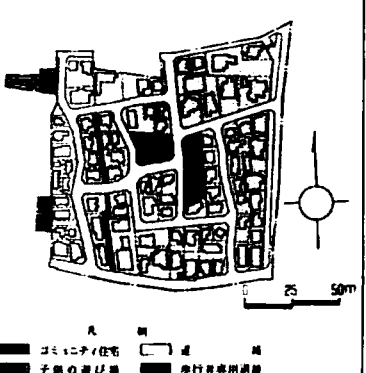
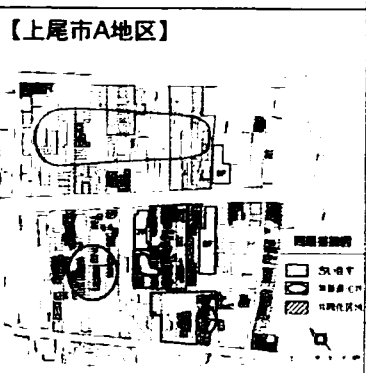
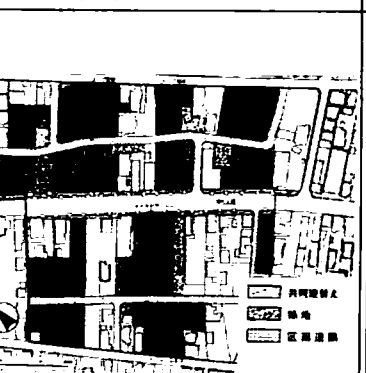
	事業前	事業後	事業の特徴
改造型	<p>【坂出市K地区】</p> 		<p><b>対象地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スラムや大規模部落等</li> </ul> <p><b>事業手法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全面スクラップ・アンド・ビルド型</li> </ul> <p>事業対象地区の全てをスラムクリアランスする手法</p>
改善型	<p>【浦安市N地区】</p>  <p>凡例          ■ 既存住宅          ■ 跡上の建屋</p> <p>0 25 50m</p>	 <p>凡例          ■ コミュニティ住宅          ■ 子供の遊び場          ■ 集会所          ■ 商店          ■ 歩行者専用道路          ■ 一般住宅</p> <p>0 25 50m</p>	<p><b>対象地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅地</li> </ul> <p><b>事業手法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分修復型 (公共施設整備中心)</li> </ul> <p>「地区」全体の住環境水準を一般的なレベルに整える計画</p>
	<p>【上尾市A地区】</p>  <p>凡例          ■ 既存住宅          ■ 改修中          ■ 新築中          ■ 住居改良区</p> <p>0 25 50m</p>	 <p>凡例          ■ 共同建替区          ■ 修繕          ■ 区画整理</p> <p>0 25 50m</p>	<p><b>対象地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅地</li> </ul> <p><b>事業手法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅更新型 (協調・共同建替)</li> </ul> <p>個別の住まいづくりを端緒とする「街区」単位の更新</p>

図1-1 密集住宅市街地整備の歴史の変遷

## (1)「改造型」の成果と残した課題

現在の密集住宅市街地整備の源流は、昭和35年に制定された住宅地区改良事業にあると言えよう。当時は、戦後の慢性的な住宅不足に起因する、全国430万世帯にもものぼる非住宅居住や老朽住宅居住等の住宅難世帯の救済が急務とされており、住宅地区改良事業の対象地区は、旧軍施設の転用住宅や引揚者住宅、応急簡易住宅等の公共用地のスラムが中心であった。その事業手法は、公共セクターが資金と技術を投入して、不良住宅群を一掃し、生活道路や公園・集会施設等の公共施設整備を行い、住宅困窮者に対して改良住宅を供給するという、全面的なスクラップ・アンド・ビルドを基調としたもので、これは後に「改造型」事業手法と位置づけられることとなる。

昭和40年代に入ると、公共用地のスラムクリアランスが一段落し、一般の民間住宅地や炭鉱住宅地の環境改善に目が向けられるようになった。特に、高度経済成長による人口の都市集中に伴い、過密や住工混在という新たな課題が発生し、住宅地区改良事業は、都市再開発に準じた大規模地区の環境改善に特に効力を発揮した。しかし、住環境整備を必要とする不良住宅地区は、農山村の小規模な部落や不良住宅率が相対的に低い地区にも存在しており、こうした不良住宅地区の多様化に対する住宅地区改良事業の適応性が新たに問題視され始めた。

その一つは、住宅地区改良事業の採択要件が、①面積0.15ha以上②不良住宅戸数50戸以上③不良住宅率80%以上④住宅密度80戸/ha以上と極めて限定的なことである。戦後の高度経済成長に併せて、従来は住宅地区改良事業の採択要件を満たしていた地区でも、その大半は個別の住宅更新によって、良住宅と不良住宅が混在するブライテッド型の不良住宅地区へと変化している。しかし、住宅単体の環境はやや改善されているものの、道路網をはじめとする都市基盤は依然として未成熟であることから、こうした課題を改善する事業制度の制定が求められるようになった。

二つ目は、スクラップ・アンド・ビルドによる事業手法である。これは、行政が土地と建物の権利を全て買い上げ、改良住宅を建設する手法であるため、行政側は多大な経済的負担を強いられることとなる。加えて、当事者である住民にとっても、従前の権利に関わらず、「改良住宅入居か、自主的な地区外転出か」という二者択一的な選択を強いられるため、事業に対する合意や賛同を獲得しにくいという課題が浮き彫りになったことである。

このように、住環境整備の課題が、公共用地のスラムクリアランスから民間住宅地の環境整備へと移るにしたがい、改善すべき劣悪な住環境を生み出す要因も多様化・複雑化し

てきており、住宅地区改良事業の採択要件の緩和と事業手法の弾力化が求められるようになってきた。

## (2) 「改造型」から「改善型」への移行

昭和44年の同和对策事業特別措置法の制定に伴い、住宅地区改良事業の採択要件に該当しない同和地区の環境改善を目的に、小集落地区改良事業が創設された。この事業は、住宅地区改良事業の枠組みを継承しつつ、住環境の不良の有り様が多様化している状況に考慮し、より柔軟な視座と手法を取り入れたことが特徴としてあげられる。

その一つは、事業対象地区の採択要件の緩和である。住宅地区改良事業のそれに比して、①不良住宅戸数15戸以上②不良住宅率50%以上と緩和することで、良住宅が一定数存在するものの、密集形態に起因する防災性や利便性の低さが問題視される、ブライテッド型の不良住宅地の環境整備が可能になったことである<sup>11)</sup>。

二つ目は、インブループメント型（部分修復型）の事業手法を基調としている点である。住宅地区改良事業のように、「現地主義」の原則にとらわれないスクラップ・アンド・ビルド型に比べて、住民の意向や要望を尊重する性格を強めており、改良住宅の建設・供給に加えて、事業対象地区内での住宅の存置改修や個別の新規建設も、住環境を改善する手法として位置づけられるようになった。そのため、事業内容は地区の特性に応じて異なり、住宅や住環境を従前の状態から大きく変える面的整備から、現状をなるべく変えず、既存の狭隘道路の拡幅整備を中心とした部分整備まで多岐にわたっている。

小集落地区改良事業は創設以後、同和地区を対象とする住環境整備の基幹事業となり、昭和63年現在の事業着手数は、住宅地区改良事業の約3.7倍を数える<sup>12)</sup>。さらに、比較的小規模な不良住宅地の環境改善を目的に創設されたものの、当初の予想に反して、総住戸数が1000戸を越える「大集落」でも数多く事業が実施されている。こうした事業実績が高く評価されて、昭和53年には、一般の不良住宅地区を対象とする住環境整備モデル事業が新たに創設されている。内田雄造<sup>13)</sup>は小集落地区改良事業を、「改善型のまちづくり手法のバイオニア」と評しており、我が国の住環境整備事業が「改造型」から「改善型」へ転換する大きな契機になったと言えよう。



### (3) 「改善型」の変遷と展望

住環境整備モデル事業は、地域住民の意向や要望を基調とする「改善型」まちづくりの進展を目的に創設された。昭和53年の創設以来、制度改定とそれに伴う事業名称の変更を幾度となく繰り返しながら、コミュニティ住環境整備事業（平成元年）、総合住環境整備事業（平成6年）を経て、現在の密集事業へと発展的に展開している。

住宅地区改良事業では、住環境の水準の低さを、不良住宅の存在とその密集に求めているのに対して、「改善型」まちづくりでは、住宅単体の不良度だけでなく、道路や公園などの公共施設の不備、住工混在による公害問題、高潮や山崩れによる災害危険性といった都市基盤の不良度にも考慮するため、事業対象地区の住環境の特性は多様である。さらに、「改善型」まちづくりは、法的な裏付けのない任意事業であるため、全住民の事業への参加と合意が前提となることから、地区の特性や住民の要望を十分に尊重した事業計画の策定・推進に期待が寄せられた。

「改善型」まちづくりは、事業計画の策定方法や創出された住環境の実態より、第一世代と第二世代に分けられると言う<sup>14)</sup>。「改善型」まちづくりの第一世代は、住民参加による住環境整備事業の先駆けである。事例毎に住民参加の実践方法は異なるものの、その代表的な取り組みは、町内会長や各種団体長といった地区の代表者による「まちづくり協議会」の設立であろう。これは、住民自身が自分達が暮らす地区の魅力と課題を認識し、地域の論理に基づく事業計画を策定する実践組織である。住民が事業計画に対して直接意見を述べ、地域の将来像について協議を重ねる場が用意されたことは、住環境整備における住民の位置づけが「客体から主体へ」と大きく変化した証しであろう。しかし、計画策定や事業推進の過程に、地域や住民の主体性が十分に発揮されているとは言い難い。例えば、「まちづくり協議会」の殆どは、住環境整備事業を前提に構成された組織であるため、その企画・運営の殆どを行政やプランナーが請け負うケースが大半である。その結果、行政やプランナーが提示する計画案の正当性を証明する、「免罪符」としての役割しか持たない協議会も決して少なくない。加えて、「まちづくり協議会」による計画案や将来構想は、一部の住民の要望や意見に基づいてつくられるため、計画の具体化に際しては、それ以外の住民から強い反発を受ける可能性が高く、事業の推進に数多くの障壁を残すこととなる。

物的環境整備の実態に着目すると、土地区画整理事業等との合併施行の場合を除き、インブルーメント型（部分修復型）が主流である。これは、従前の空間構造を大きく壊さ

ないことを特徴としており、住民の生活や地域固有の住文化の継承に寄与すると言われて  
いる。事業が実施された地区の住環境を俯瞰すると、従前から残る古い建物と事業を機に  
建設された建物が入り交じる住環境が創出されており、「計画市街地」の整然とした街な  
みとは明らかに異質の、動態的な様相を兼ね備えている。しかし、事業を機に建設された  
住空間の設えに着目すると、戸建住宅は周辺環境への閉鎖化が進行し、道路は自動車交通  
を許容するために安易に拡幅化され、残地には固い設えのポケットパークが設置される等、  
その計画内容は、単位空間的思考を基調としたものであり、従前環境からの連続性や周辺  
環境との調和といった計画視座に欠けている。さらに、「住まいづくりは個人、基盤づく  
りは公共」というように、住環境整備が完全に役割分担化され、双方の計画を意識するこ  
となく計画・建設が行われている。住まいづくりと基盤づくりが同時に進んだ、密集住宅  
市街地の形成過程とは異なり、個と全体の関係付けが軽視されていると言えよう。

近年、「改善型」まちづくりの第一世代が残した成果と課題を踏まえて、「個別の住ま  
いづくりを基本にしながら地域社会の活性化を目指す」という、新たな住環境整備の動き  
が芽生えつつあり、「改善型」まちづくりの第二世代と位置づけられている<sup>15)</sup>。第一世  
代が、地区レベルの構想を端緒とするのに対して、第二世代では、共同建替や公共住宅づ  
くりといった街区レベルの計画を基点としている。それに併せて、事業の進め方も、第一  
世代の【行政主導・住民参加】型から、【住民主体・行政支援】型への転換が目論まれて  
いる。現在までのところ、埼玉県上尾市仲町愛宕地区の一連の共同建替や神戸市真野地区  
の東尻池コートが、その計画プロセス及び空間構成等の面で高く評価されている<sup>16)</sup>。但  
し、第二世代は未だ試行錯誤を繰り返している段階にあり、具体的な事例実態の追跡調査  
による計画・事業評価を通じた、事業手法の更なる洗練が求められよう。

#### (4) 密集住宅市街地整備の到達点と課題

我が国の密集住宅市街地整備は、昭和35年に住宅地区改良法が制定されて以来、現在  
までに、約1800地区で事業が着手され、約17万戸の改良住宅が建設されてきた。こ  
れらは、1961年に世界保健機構（WHO）の住居衛生委員会が発表した、【安全性】  
【保健性】【利便性】【快適性】といった普遍的な環境指標の充足を目的に、多くの不良  
住宅地区の物的環境改善に貢献してきた<sup>17)</sup>。

しかし、これまでの事業成果を振り返ると、物理的課題を有する部分を改善するという  
「悪い部分を無くす」ことと、地域社会の活性化や住民一人ひとりの生活の質的向上を実

現するために「良いものをつくる」ことを混同している様相が窺われる。その結果、多くの事業は、「悪い部分を無くす」ことに主眼をおいた「課題対処型」に留まっている。「課題対処型」は、行政やプランナーが有する一般的・常識的な計画理論を基調とするあまり、地域に内在する特殊性や多様性への対処が不十分になりやすく、「生き生きとしたコミュニティづくり<sup>19)</sup>」に向けた視座やプログラムに弱い嫌いがある。

具体的には、全体主義的な計画構想があげられる。行政やプランナーは、不良住宅や狭隘道路といった「問題」を有する部分を取り除くことで、地区全体の住環境水準を一般的な状態に引き上げることを目的としている。これは、予め想定された全体に部分を組込むという予定調和的で静的な住環境形成であり、密集住宅市街地の形成過程にみられる、アドホック（場当たりの）で動的なものとは対照的である。このように、地域の住環境を部分的に改善することは、事業前の住宅と住宅、住宅と路地空間の応答関係を崩壊させる危険性を有していると言えよう。

もう一つは、「生活」と「空間」を独立した存在と認識していることである。これまでの住環境整備は、「物的環境の改善が豊かな生活を実現する」という環境決定論を基調としており、「空間」づくりに重点が置かれ、「生活」づくりは計画対象から切り離して考えられてきた。これは、「生活」と「空間」が不可分一体となって有機的な住環境を形成した事業前とは対照的である。その結果、住民がヒト・モノ・コトの総体としての新環境に「馴染みにくい」という、新たな問題を発生させる可能性が高いと思われる。

生活の質とは、住環境の物理的側面のみで向上するものではなく、生理・心理・行動・社会的側面も含めた構築環境との相互作用によって決定されるものと言われている<sup>19)</sup>。住環境整備事業の本来の目的が、住民一人ひとりの生活の質を高めることにあるならば、「課題対処型」のように、住環境の物理的課題のみを解消することは、かえって、地域固有の構築環境の中で均衡が保たれていた人間一環境系システム<sup>20)</sup>を崩壊させる危険性が高く、「地域力<sup>21)</sup>」の衰退化という新たな住環境上の課題を引き起こしかねない。これは、密集住宅市街地を住環境整備の対象として静態化したことが強く影響していると言えよう。阪神・淡路大震災の復興まちづくりの過程でも、既存の地域社会の存在を考慮しない「法定都市計画」が、地域住民の激しい反発を受け、揺り動かされたことから、こうした「課題対処型」の事業手法は既に行き詰まっていることは間違いない。

### 1-1-3 既往関連研究の位置づけ

住環境整備事業の効果的な展開や事業手法の洗練を目的に掲げて、計画・事業評価を行った既往研究を、本研究が着目する「物的環境整備」「W.S.」「集合住宅計画」といった主題別に分類し、その評価の視点や研究成果を整理する。

#### (1)物的環境整備の達成度に見る事業評価

1990年代に入ると、約10年にわたる「改善型」まちづくりの到達点と課題の整理を目的とする、具体的な事例実態の追跡調査による計画・事業評価が行われてきた。

一つ目は、物的環境整備の進捗実態より「改善型」手法に評価を下す研究である。張俊鍋<sup>22)</sup>は庄内地区住環境整備事業、高見沢邦郎<sup>23)</sup>は東京区部のコミュニティ住環境整備事業と市街地密集地区再生事業を対象に取り上げ、住環境整備の実施に際して掲げられた、住宅更新や道路網・公共施設といった物的環境整備の量的目標に対する、実際の整備実績を明らかにすることで、「改善型」手法の成果と課題を析出している。

二つ目は、「改善型」手法に共通する課題である「事業進捗率の停滞」を取り上げ、その進展策を講じた研究である。田島・高見沢<sup>24)</sup>は、スクラップ・アンド・ビルドを基調とする「改造型」手法との比較を通じて、佐藤・松山・天野<sup>25)</sup>は、全国各地のコミュニティ住環境整備事業を対象に、事業方式の特性と事業の進捗状況の相関関係を解明することによって、進捗率を高める方策を検討している。

このように、住環境整備自体の評価に関する研究は概ね、物的環境整備の量的達成度や事業自体の進捗率といった量的側面の充足が議論の中心で、住環境整備の新たな潮流をつくることよりも、既存手法のより効果的な展開を後押しするような研究が大半であった。そのためか、事業実施に伴う「空間」と「生活」の相互関係の変容実態が、事業評価の対象として取り上げられないなど、生活を支える「器」としての質的側面に対する評価が不十分であったと言えよう。

近年、建物更新等による人間-環境系の変化を、動的かつ全体的に捉えるアプローチとして「環境移行<sup>26)</sup>」が提起されている。これは、人生移行に伴い遭遇する、未体験の構築環境への人間の適応様態を多側面から時系列的に捉えることである。既に、福祉施設<sup>27)</sup>や公営住宅の建替事例<sup>28)</sup>を対象に、こうした概念を用いた計画評価が行われているものの、住環境整備事業を対象とする研究は未だ見られない。しかし、住環境整備の本来の目的は、地域社会の活性化や住民一人ひとりの生活の質を高めることにあり、事業手法の

洗練に向けて、事業に伴う地域活力や個々の生活の変化を詳細に把握し、物的環境改善との相関関係を明らかにすることは必要不可欠な取り組みであると思われる。

## (2)住環境整備手法としての W.S.の有効性の検証

「改善型」は、地域住民の意向や要望に基づいて進められるまちづくりである。そのためには、地域や住民に内在する魅力や課題を顕在化させ、事業計画案に反映させる手法が求められ、W.S.はその中心的手法として定着してきた。住環境整備や区画整理、公営住宅の建替のように、事業を目的とする W.S.の有効性を見いだそうとする研究の視座は概ね二つに分類される<sup>29)</sup>。

一つ目は、計画手法としての有効性である。これは、早田・佐藤<sup>30)</sup>による「立体建替えデザインゲーム」や、後藤春彦等<sup>31)</sup>による「まちづくり人生ゲーム」といった実践的な研究が主流である。住民参加による計画策定を支える合意形成技術の開発が十分に進んでいない現状に対して、自らが開発した W.S.技術の有効性と課題を検証したものである。

二つ目は、参加主体の意識変容プロセスとしての有効性である。村田・延藤<sup>32)</sup>は公営住宅建替計画、伊藤・延藤<sup>33)</sup>は区画整理事業を対象に、W.S.への参加を通して、事業への様々な不安や危機感が和らぎ、計画づくりに主体的に関わるようになる過程を報告している。しかし、「皆で一緒に」という W.S.全体の流れの評価を重視するあまり、そこで顕在化した意見や要望を「地域の総意」として捉える等、参加住民を「総体」として取り扱う傾向が強い。本来、「W.S.への関わり方」や「W.S.から受ける影響」等は、住民一人ひとり異なるものであり<sup>34)</sup>、W.S.で顕在化され、計画過程で汲み上げられる意見や要望を提示する住民を「顕在層」と位置づけるならば、それ以外にも、その流れの中に埋没している「潜在層」も存在すると考えられる。それにも関わらず、現在までに、W.S.全体と個々人の意識変容の流れを相対化させるような研究は見られない。

さらに、これまでの W.S.研究では、「参加のプロセス」だけが評価対象になりやすく、「W.S.のための W.S.研究」という感が否めない。W.S.とは本来、「環境を整える手段」としての役割が付与されるべきであり、その効力を検証するためには、事業後の個々人の生活や地域主体のまちづくり活動への影響力を丹念に検証することが求められる。現在までに、[計画→建設→生活]という一連の流れで、参加の有効性と課題を検証した研究は、延藤安弘等のコーポラティブ住宅研究<sup>35)</sup>だけであり、事業を目的とする W.S.の効力を検証するためには、W.S.以後の追跡調査は不可欠であろう。

### (3)住環境整備事業における集合住宅の必要性・可能性

住環境整備の対象となる密集住宅市街地は、都心周縁部に立地するケースが多いため、密集緩和による防災性・利便性・効率性等の向上に加えて、多くの住民の地区内継続居住の実現や新規住民の流入にも応えうるよう、集合住宅の建設に期待が寄せられている。特に、事業に伴い建設される公営コミュニティ住宅は、行政側が私的領域である住まいづくりに対する具体的な提案が可能な数少ない事例であり、まちづくりの意図が住まいづくりの場面にも適用される可能性が高い。しかし、コミュニティ住宅は密集事業の一環として建設されるため、その建設目的は多岐にわたりやすく、既往研究の論点も「住まい」以外の役割に集中する傾向が窺える。

一つ目は、コミュニティ住宅の建設が住環境整備自体の進捗率に及ぼす影響である。佐藤圭二<sup>36)</sup>は、コミュニティ住宅を住環境整備の〔手段〕として先行的に建設する事業は、コミュニティ住宅を全く建設しない事業と比較して、事業自体が短期に完了することを明らかにし、住環境整備の円滑な進捗に果たすコミュニティ住宅の役割を実証している。

二つ目は、集合住宅の供給方法に関する考察である。瀬戸口剛<sup>37)</sup>は、札幌市 HOPE 計画で策定された「借り上げ型公営住宅制度」を取り上げ、行政の「住宅戸数の確保や財政負担の軽減」、家主の「賃貸収入の安定的確保」、住民の「地区内継続居住の実現」という各主体にもたらすメリットから、この〔供給〕システムの有効性と必要性を訴えている。

このように、既往研究の大半は、事業の推進力や住宅の量的充足に関する議論が中心で、一般公営住宅とは一線を画する、コミュニティ住宅固有の集住環境の創出に向けた計画論の検討は殆どなされていない。こうした実践・研究の成果が影響してか、コミュニティ住宅の大半は入居希望者が少なく、住民にとっては魅力に乏しく、率先して入居を希望する存在に成りえていないのが現状であると言えよう<sup>38)</sup>。

近年、萌芽的段階ではあるものの、天野・谷口・浅沼<sup>39)</sup>や末村・志村・佐藤<sup>40)</sup>によって、コミュニティ住宅入居前後の生活の変化が明らかにされ、住民一人ひとりの潤滑な環境移行の実現に向けた計画的課題が析出されるなど、コミュニティ住宅の集住環境の豊潤化に向けた議論が見受けられるようになってきた。今後も、まちづくりと住まいづくりの連動に向けて、コミュニティ住宅のポテンシャルを効果的に活用するための制度的・運用的課題の整理が急がれよう。

## 1-2 研究の意義・目的

### 1-2-1 「課題対処型」から「地域力醸成型」への転換の必要性

劣悪な環境条件や未整備の道路網、防災・避難上の危険性に代表される、住環境の物理的課題の解消のみに焦点をあわせる「課題対処型」では、ヒトづくりやコトづくりといった、住環境の「社会的側面」への対処が不十分なものに留まりやすい。非成長型社会の到来と言われる昨今、住環境整備は「持続型地域社会」の構築に向けて、「ヒト・モノ・コト」づくりの包括的展開による、「地域力」の醸成・向上に主眼を置くべきである。

「地域力」とは、密集住宅市街地固有の住環境の中で培われてきた「地域力」と、住環境整備を通して新たに醸成される「地域力」から構成される（図1-2）。前者は、[公-共-私]空間の接続性の高さや、地域や住民の主体性に基づく集落形成といった「住文化」、自然監視や弱者への配慮といった相互性、密集故の集住マナーや他者の目を意識した表出行為等の協調性といった「集住作法」があげられる。それに対して後者は、地域社会への関心や帰属意識といった「地域への関心力」、公共施設や地域自治組織といったハード・ソフト両面にわたる「地域資源の蓄積力」、地域に根ざす問題を組織的対応によって解決する「地域自治能力」があげられる。こうした「地域力」を高めることが住環境整備やまちづくりの本質的な目的であり、宮西悠司<sup>41)</sup>は著書の中で、その実現に向けて計画技術・体制を整える必要性を示唆している。そこで、「地域力」の醸成に向けた住環境整備の視座を仮説提起する。

一つ目は、「生活価値」の継承・発展である。密集住宅市街地では、住戸と路地の接続性の高さに代表される空間構造と生活との対応関係によって、地域固有の住文化や集住作法といった「生活価値」が培われてきた。住環境整備を通して、住民一人ひとりの潤滑な環境移行や地域社会の活力を醸成するためには、「生活」と「空間」の多元的均衡によって熟成された環境構造そのものを、事業後の住環境に継承させることが求められる。

二つ目は、「人的価値」の形成である。住環境整備は「有限」であるが、まちづくりは「永続」的なものである。したがって、W.S.に代表される計画づくりへの住民参加は、事業計画案の豊潤化だけを目的に掲げるのではなく、それと同等、もしくはそれ以上に、地域主体のまちづくりを担う主体の発掘・育成を視野に入れることが望まれる。そのためには、事業計画における地域住民の中心性・主体性の発現は不可欠であり、その実現に向けた長期的、かつ、柔軟なプロセス・プランニングが必要であろう。

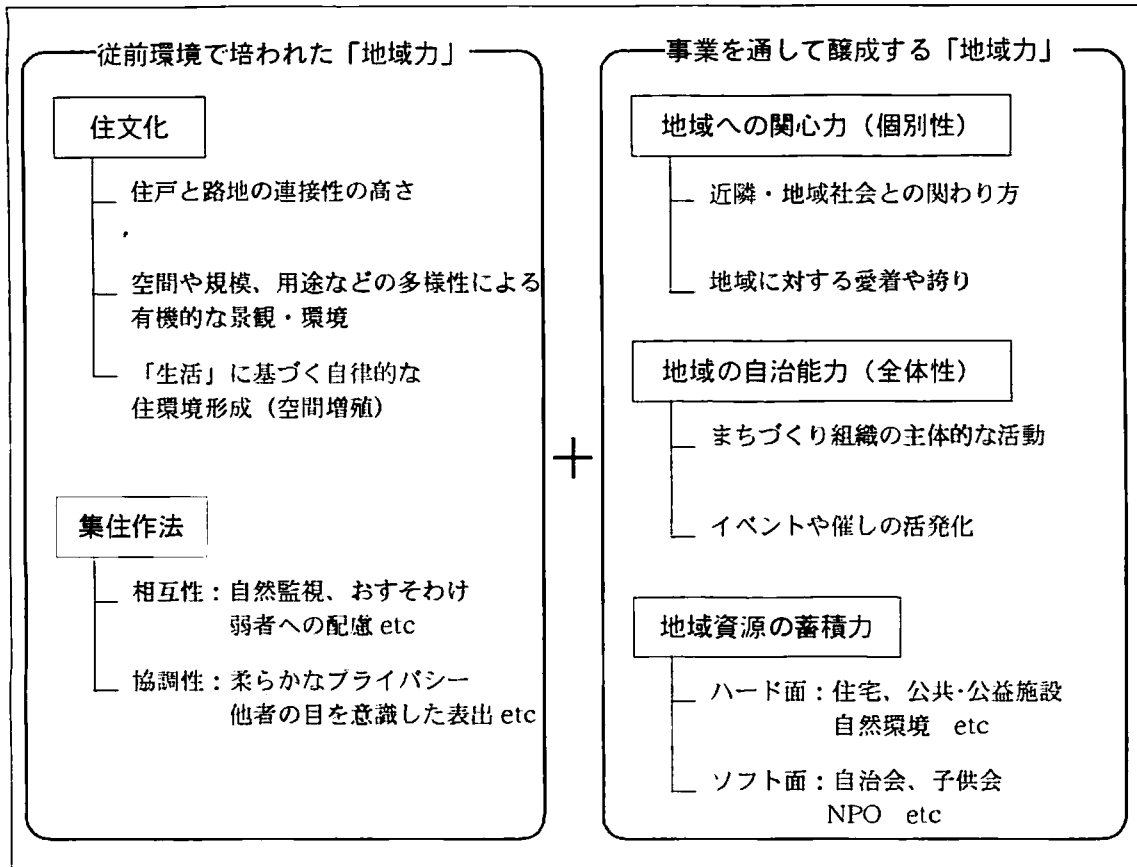


図1-2 「地域力」の定義

三つ目は、「即地・即人的」な計画実践である。これまでの都市計画では、地域に内在する特殊性や多様性は克服すべき計画条件として捉えられてきた。しかし、逆にそうした条件に徹底的にこだわり、それらを尊重することは、事業前後の生活の連続性を実現するであろう。地域固有の住環境を創出するためには、近代都市計画が追い求めた効率性や合理性に固執するのではなく、地域の実状に即した住まい・まちづくりを、自前の理念・体制・技術によって計画・実践する手法の確立が求められる。

四つ目は、全体性と個別性の応答関係である。密集住宅市街地では、部分と部分の相互作用によって全体性が形成されてきた。しかし、これまでの住環境整備手法は、土地利用計画図という全体の枠組みを定めた後、個々の建築行為を通してそれを実現化するという手順を踏んでおり、密集住宅市街地の形成過程とは対照的である。住環境整備を通して「地域力」を醸成するためには、全体性と個別性の形成を相互に、かつ、漸進的に展開させる計画手法が不可欠であり、とかく分離しがちな、基盤づくりと住まいづくりの一貫性・相互性・両立性の実現が必要不可欠である。



## 1-2-2 本研究の目的

本研究の目的は、「地域力醸成型」まちづくりの必要性と可能性を探ることである。まちづくりの本質的な目標である「地域力」の醸成に向けて、従来の住環境整備や既往研究が拠り所としてきた目標・視点を大きく転換した上で、既往の実践事例を評価し、「地域力醸成型」まちづくりの推進に向けた課題の析出、新たな方法論の提起を行うことである。

これまでの事業評価の視点は、ハード面に関しては、物的環境整備の量的達成度や事業自体の進捗率等、量的側面の充足が議論の中心で、生活を支える「器」としての質的側面に対する評価が不十分であった。ソフト面に関しては、「参加のプロセス」だけが評価対象になりやすく、その後の生活やまちづくりに対する影響力の検証に弱い嫌いがあった。さらに、ハード面では「事業対象地区全域」、ソフト面では「ワークショップ」というように、両者ともに「全体としての有り様」が議論の中心となっており、全体を構成する「部分」やその相互関係の変容実態についての議論が不十分であったと言えよう。

それに対して、本研究では、「地域力醸成型」まちづくりの展開に向けて、事業評価の視点を、前述した、「生活価値」の継承・発展、「人的価値」の形成、「即地・即人的」な計画実践と設定し、既往の住環境整備事業の事業評価を行う。

具体的には、第一に、住環境整備事業に伴う、従前環境で熟成された「生活価値」の変容実態を明らかにすること、及び、物的環境改善との相関関係を把握することである。そして、従来の住環境整備では二者択一的に捉えられてきた、物的環境の改善と「生活価値」の継承・発展の均衡化を実現する方策の検討を行う。

第二に、W.S.による計画づくりを通じた「人的価値」の形成に焦点をあて、W.S.やそれ以後のまちづくり活動への住民の意識や取り組みの変容実態を個別に把握することである。そして、W.S.全体の流れとの相対的な関係を把握することで、住環境整備の「計画策定作業」と「まちづくり学習」を兼ね備えたW.S.の有効性と課題の析出・整理を行う。

第三に、住環境整備の中で建設されるコミュニティ住宅の計画実践を、「即地・即人性」という視点から評価する。住民の主体性を重んじ、地域文脈の継承を前提とする「改善型」まちづくりの主旨が、住まいづくりの場面にどのように適用されているのかを明らかにし、「即地・即人的」な計画手法の構築に向けた制度的・運用的課題の整理を行う。

こうした手順を踏んで、既往の実践事例の計画プロセスや事業によって創出されたハード・ソフト両面にわたる住環境への評価を通して、「地域力」醸成の促進・阻害要因を析出し、住環境整備事業の再定義と新たな計画手法の提案を目的としている。

## 1-3 研究の対象と方法

### 1-3-1 研究対象の位置づけ

住環境整備に伴う「生活価値」の変容や「人的価値」の形成実態の把握、そして、「即地・即人的」な住まいづくりに向けた住環境整備事業の課題の析出・整理を目的に、各々に最適な研究対象を選出した。

#### (1) 「生活価値」の変容と物的環境改善との相関関係の把握

「生活価値」の変容と物的環境改善との相関関係を把握する研究対象として、北九州市 K 地区で実施された小集落地区改良事業を取り上げる。小集落地区改良事業は「改善型」まちづくりの先駆けと位置づけられており、事業対象地区の採択要件や部分修復型の事業手法は、現在の「改善型」まちづくりの主流である密集事業に通じるものである。したがって、その事業評価は「改善型」全般の再検討に通じると言えよう。

数ある小集落地区改良事業の中で、北九州市 K 地区を研究対象として選出した理由には、密集事業との近似性があげられる。福岡県内で事業着手された小集落地区改良事業地区の平均地区面積は 1.47ha（74 地区：K 地区を除く）<sup>42)</sup>と小規模である。それに対して、K 地区の事業区域面積は 31.2ha と約 20 倍の規模であり、これは、全国の密集事業事例の平均地区面積 37.14ha（155 地区）<sup>43)</sup>とほぼ同等である。事業地区面積の大小は事業内容にも影響を及ぼしており、一般的な小集落地区改良事業では、ほぼ全ての不良住宅を除却・再築するのに対して、K 地区では、将来的な自主再建を前提に不良住宅の存置を積極的に認め、道路網や公園・集会施設といった都市基盤整備に重点を置いている。このように、K 地区の小集落地区改良事業の事業規模や内容は、一般的な小集落地区改良事業よりも密集事業に近似していることから研究対象として選出した。

さらに、小集落地区改良事業は、密集事業等の一般的な「改善型」まちづくりとは異なり、同和対策特別措置法に基づく時限立法である。したがって、限られた事業期間で住環境整備が完了するため、住民一人ひとりの「生活価値」の変容実態を同時期に比較評価することが可能であることも、選出にあたって留意した点である。

## (2) W.S.による計画づくりを通じた「人的価値」の形成実態

W.S.への関与を通じた「人的価値」の形成実態を把握するために、全世帯参加の W.S.による計画づくりが行われた、筑紫野市 S 地区の小集落地区改良事業と土地区画整理事業の合併事業を研究対象に取り上げる。住環境整備や公営住宅の建替といった事業目的の W.S.は、住民の主体性を基調とする計画づくりの実践を大きな目標に掲げているが、行政やプランナーが予め組み立てた枠組み（事業制度や計画内容等）に大きな変化が及ぶことは少ない。それに対して S 地区では、W.S.を通して行政やプランナーが有する枠組みは大きく覆され、事業計画や手法の大幅な変更が行われている。具体的には、土地利用計画案の大幅変更である。プランナーは W.S.や意向調査を通して得られた、住民一人ひとりの意見や要望に加えて、事業前の住環境や法期限内の事業完了を考慮し、部分修復型による住環境整備を前提に W.S.を展開していた。それに対して住民側は、W.S.を重ねる中で、住民が存置と除却に仕分けされる部分修復型は、これまで培われてきた地域の連帯感を覆す危険性が高いこと、そして、事業を契機に抜本的な環境改善を実現したいという要望を顕在化させている。その結果、プランナーが組み立てた枠組みに対して問題提起を行い、全面修復型による土地利用計画案を独自に作成するなど、W.S.を通して、最も住民の主体性・自律性が発揮された事例であると言えよう。

さらに、まちづくりに対する住民の能動性が、W.S.以後の居住段階にも及んでいることも S 地区の希有な特徴であろう。地域自治組織の改革・再編によるまちづくり活動の多様化・活発化、地域の総意による住まいづくり協定の締結等、ハード・ソフト両面にわたる住環境の豊潤化が住民主体で取り組まれている。このように、「自らに相応しい環境を自らが整える」という W.S.の主旨が、計画プロセスの場面だけに留まることなく、居住プロセスにも発展的に展開されていることも大きな選出理由である。

## (3) 「即地・即人的」な住まいづくりに向けた住環境整備事業の課題

コミュニティ住宅は、住まいづくりと基盤づくりの一貫性を保証することで、住まいづくりの側から「地域力」を高める存在となりうるであろう。しかし、密集事業を通してコミュニティ住宅の建設を予定している全国 32 事例を対象に、計画・事業報告書等の資料請求を行い、その計画内容の類型化を行った結果、事業前の総住戸数に占めるコミュニティ住宅の計画戸数の割合が極端に低いこと、入居希望者を特定できるにも関わらず、住民参加による計画づくりを実践している事例が殆ど無い等、密集事業におけるコミュニティ

住宅の位置づけが相対的に低いことが明らかとなった。それは、九州内で建設されているコミュニティ住宅も同様であり、その大半は、従来の公営住宅の計画・供給方法を踏襲したものに留まっている。そこで、本研究では、九州内でコミュニティ住宅の建設実績のある、北九州市 Hm 地区、長崎市 Jz 地区、日向市 Hs 地区、久留米市 Hb 地区、福岡市 Hz 地区を研究対象に取り上げ、その計画実践を「即地・即人性」という視点から評価しつつ、そうした計画手法の確立に向けた現段階での制度的・運用的課題の整理を行う。

さらに、「生活価値」の変容、「人的価値」の形成実態を考察する研究対象として取り上げた、北九州市 K 地区と筑紫野市 S 地区の住環境整備事業の中で建設された改良住宅も研究対象に加える。この 2 事例は、ヒト・モノ・コトの多角的均衡によって生み出された、事業前の環境構造そのものの継承を目的に、[公-共-私]空間の接続性の保持や計画づくりへの住民参加といった「即地・即人的」な計画が実践されており、事業後においても、住民主体による良好な住環境形成が展開されている。そこで、コミュニティ住宅 5 事例との比較を通して、「即地・即人的」計画が可能となった背景と要因を明らかにする。

### 1-3-2 研究の方法

こうした既往事例に対する事業評価を通して、「地域力」醸成の促進・阻害要因を析出し、「地域力醸成型」まちづくりの推進に向けた新たな視点や枠組みを提起するために、以下の手順を踏んで調査・分析を行った。なお、具体的な手順については各章に記す。

#### (1)「生活価値」の変容と物的環境改善との相関関係の把握

##### 1.調査方法

北九州市 K 地区で実施された住環境整備事業の目的・変遷・成果等を把握する調査を、1995年10月から翌年7月にかけて実施した。具体的には、北九州市役所職員、まちづくりプランナー、当時の推進委員を対象に、住環境整備事業の発足の経緯や変遷、推進協議会等を通じた専門家と住民の関係等、事業完了に至るまでの事業や活動の実態を把握するヒアリング調査。そして、事業を機に住宅を新築した住民を対象に、生活や物的環境の変化の実態やその評価を詳細に把握するヒアリング・住まい方調査等を実施した。

続いて、事業評価に必要な情報を収集するため、区域内の全住戸を対象に、ハード・ソフト両面にわたる住環境の変化に関するアンケート調査を、1996年11月に実施した。そして、より詳細な実態を明らかにするために、補足的にヒアリング調査も実施した。

## 2.分析方法

住環境整備を機に移行する環境の相違によって、物的環境や「生活価値」の変化の状況は異なると考えられる。そこで、「住環境整備に対する全般的評価」「地域や住戸といったハード面の環境変化に対する評価」「生活価値」に代表されるソフト面の環境変化に対する評価」を、事業前から存置している戸建住宅（存置）、事業を機に新築された戸建住宅（新築）、事業を機に建設された改良住宅（団地）という、住宅種別毎の比較検証を通して分析・考察を進める。そして、「生活価値」の変化に関わる要因」を明らかにするために、ここでは人や空間の変化に関連する、リロケーション（生活拠点移動）というソフト面と、空間構造の変化というハード面について考察する。

## (2)W.S.による計画づくりを通じた「人的価値」の形成実態

### 1.調査方法

筑紫野市S地区で実施された住環境整備事業の目的・変遷・成果等を把握する調査を、1997年10月から11月にかけて実施した。筑紫野市役所職員、まちづくりプランナー、当時の推進委員を対象に、住環境整備事業の発足の経緯や変遷、推進協議会の活動実態、W.S.での各主体間の関係等、事業完了に至るまでの事業や活動の実態を把握するヒアリング調査。区域内の全住戸を対象に、住環境整備によるハード・ソフト両面にわたる住環境の変容実態とそれに対する評価を把握するアンケート調査を実施した。

続いて、1998年9月から10月にかけて、前年度のアンケート調査の結果に基づき、W.S.への参加回数や発言意欲、事業計画案への評価などに偏りがないように、全体の約3割にあたる調査対象を選出し、W.S.やそれ以後のまちづくり活動への取り組み方等に関するヒアリング調査を実施した。

### 2.分析方法

まず、アンケート調査の結果より、W.S.のプログラムに対する住民の印象・評価の全体的な傾向を把握する。続いて、W.S.への取り組み方や評価には個人差があると考えられるため、ヒアリング調査の結果より、住民一人ひとりのW.S.による計画づくりへの取り組み方を類型化する。各タイプの特徴を比較検証することで、W.S.を通じた住民のまちづくり意識の差異と変容の実態とその要因を考察する。そして、W.S.の「プロセスとしての有効性」を検証する一環として、W.S.以後に実践されている地域主体のまちづく

り活動と、個々の裁量に委ねられる住環境づくりの場面に着目し、住民の取り組みの実態と意識を個別に把握することで、W.S.との連動性に関する考察を行う。

### (3) 「即地・即人的」な住まいづくりに向けた住環境整備事業の課題

#### 1. 調査方法

全国各地のコミュニティ住宅の建設実態や計画特性を把握する調査を、1999年6月から7月にかけて実施した。密集事業自体の[目的-手法-体制]、コミュニティ住宅の位置づけや計画内容等を明らかにするために、密集事業の中でコミュニティ住宅を計画・建設している全国32事例を対象に、計画・事業報告書等の資料請求を行った。さらに、必要とする資料等が不足している場合は、電話やFAX等を用いて個別調査を実施した。

続いて、同年10月から11月にかけて、「地域力」醸成に向けたコミュニティ住宅の可能性と課題を把握する調査を実施した。九州内でコミュニティ住宅の建設実績のある5地区を調査対象に取り上げ、行政担当者に対して、事業前の住環境に対する評価、当該事業でのコミュニティ住宅の位置づけや計画方法、計画づくりへの住民参加の可能性等に関するヒアリング調査を実施した。なお、比較対象として取り上げる、改良住宅2事例を対象とする調査は、上記のK地区、S地区で計画・建設された事例であるため、前出の調査の中で同時に行っている。

#### 2. 分析方法

コミュニティ住宅は「地域力」を醸成するポテンシャルを備えていると思われる。その一つは、集合形態をとるため、事業前の密集住宅市街地に近似した環境構造を創出しやすいという[継承性]である。二つ目は、入居希望者を予め特定することができるという[個別性]である。三つ目は、密集事業の一環として建設されるため、基盤整備との相互関係に考慮した計画が可能という[一体性]である。そこで、コミュニティ住宅5事例に改良住宅2事例を加えた計7事例を対象に、ハード・ソフト両面にわたる集住体計画への、コミュニティ住宅固有の初動条件の適用実態を把握する。そして、事例間の質的差異を明らかにすることで、「即地・即人的」な住まいづくりに向けた制度的・運用的課題の析出・整理を行う。

### 1-3-3 本論文の構成

本論文は、5つの章から構成されている。

#### 第1章：序論

我が国における密集住宅市街地整備の実態と関連既往研究の変遷を振り返りながら、「課題対処型」から「地域力醸成型」への転換の必要性を仮説提起し、研究の意義・目的・方法を述べている。

#### 第2章：「地域固有の生活価値」の変化からみた住環境整備事業の評価

北九州市 K 地区を対象に、小集落地区改良事業による、「生活価値」の変容実態、及び、物的環境改善との相関関係を明らかにすることで、事業評価を行う。特に、「生活価値」の中でも代表的な、住戸に隣接する路地等への表出や溢れだし、ひなたぼっこ・夕涼み等の道端での滞留行為、掃除等の維持管理や近隣関係等に注目して、その変化を明らかにする。

#### 第3章：住環境整備事業からまちづくり活動への漸進的展開にみるワークショップの評価

筑紫野市 S 地区の住環境整備事業を対象に、W.S.を通した住民一人ひとりのまちづくり意識の差異と変容の実態を明らかにし、W.S.全体の流れとの相対的な関係の考察を行う。さらに、W.S.による計画づくりへの住民の主体的な取り組みと、居住段階でのハード・ソフト両面にわたる住環境づくりとの連動性を明らかにする。

#### 第4章：「地域力」醸成に向けたコミュニティ住宅の可能性と課題の検証

「地域力」醸成に向けたコミュニティ住宅の可能性に着目し、[継承性] [個別性] [一体性] といった固有の初動条件が、ハード・ソフト両面にわたる集住体計画にどのように適用されているのかを明らかにする。そして、住まいづくりと基盤づくりの連動に向けた制度的・運用的課題の析出を行う。

#### 第5章：結論

前章までの考察を総括しながら、現段階での住環境整備事業の課題を整理する。そして、「地域力醸成型」まちづくりの推進に向けた、住環境整備の再定義や計画手法の提起を行う。

■「地域力醸成型」まちづくりの必要性

第1章 序論



■「地域力」醸成の促進・阻害要因の析出

- 「生活価値」の変容と物的環境改善との相関関係の把握

第2章 「地域固有の生活価値」の変化からみた  
住環境整備事業の評価

- ワークショップによる計画づくりを通じた「人的価値」の形成実態

第3章 住環境整備事業からまちづくり活動への  
漸進的展開にみるワークショップの評価

- 「即地・即人的」な住まいづくりに向けた住環境整備事業の課題

第4章 「地域力」醸成に向けた  
コミュニティ住宅の可能性と課題の検証



■「地域力醸成型」まちづくり手法の提起

第5章 結論

図1-3 論文構成



## 【注釈および参考文献】

- 1) (社) 全国市街地再開発協会『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概要』「密集住宅市街地のまちづくりガイドブック」、pp.140-147、1998.1
- 2) (社) 全国市街地再開発協会『なぜ密集住宅市街地の再整備が必要か』「密集住宅市街地のまちづくりガイドブック」、pp.2-12、1998.1
- 3) 野澤康『既成市街地の住宅再編のあり方』「都市型住宅・住宅地の基本要件」、日本建築学会、pp.92-97、1996.7
- 4) 高見沢実『住居系密集市街地の問題』「住環境研究の動向」、日本建築学会都市計画委員会住環境小委員会、pp.30-45、1989.3
- 5) 森村道美『都市の構成計画』「都市計画教科書」、彰国社、pp.120-136、1987.6
- 6) 安藤元夫『住工混合市街地と都市計画のあり方』「関西の住宅地」、日本建築学会近畿支部住宅部会、pp.167-170、1999.3
- 7) J・ジェコブス（黒川紀章訳）『アメリカ大都市の死と生』、鹿島出版会、1977.3
- 8) 横山俊祐・延藤安弘『高密度住市街地における共生価値生成の構造に関する研究－価値の顕在化へ向けての住環境計画』、日本都市計画学会学術研究論文集 第25号、pp.211-216、1990.11
- 9) 密集住宅市街地整備研究会編『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仕組み』「密集市街地整備法の解説」、大成出版社、pp.7-11、1997.8
- 10) 住環境整備事業の歴史的系譜に関しては以下の論文・資料で詳しく述べられている。  
早田宰『住宅地区改良事業と住環境整備諸制度』「市街地像の協議のための技術と制度 参加型まちづくりの展望(3)」、日本建築学会、pp.128-134、1996.9 / (社) 全国市街地再開発協会編『住環境整備三十年のあゆみ』、1991.3 / (社) 全国市街地再開発協会編『住環境整備 '95』、1995.5
- 11) 内田雄造『同和地区の住環境整備から一般地区の住環境整備へ、さらに都市政策化へ』「住環境整備の政策化 住環境整備体系の再構築を目指して」、日本建築学会、pp.1-4、1998.9
- 12) 内田雄造『「住宅地区改良事業」と「小集落地区改良事業」』「同和地区のまちづくり論」、明石書店、pp.315-320、1993.1
- 13) 同11)

- 14) 佐藤滋『住環境の改善を目指すまちづくりの系譜』 「住み続けるための新まちづくり手法」、鹿島出版会、pp.2-20、1995.11
- 15) 同 14)
- 16) 若林祥文・黒崎羊二・岡田昭人『住環境整備の政策化の試み』 「住環境整備の政策化 住環境整備体系の再構築を目指して」、日本建築学会、pp.29-34、1998.9
- 17) 野澤康『住環境整備における居住環境水準はどうあるべきか』 「まちづくりの科学」、鹿島出版会、pp.179-190、1999.9
- 18) 林泰義『まちづくりとコミュニティ』 「建築雑誌 - 変容するコミュニティ-」、日本建築学会、pp.26-29、2000.10
- 19) 高橋鷹志他『建築・都市環境における移行』 「人生移行の発達心理学」、北大路書房、pp.322-341、1991.12
- 20) 日本建築学会編『人間-環境系のデザイン』、彰国社、1997.5
- 21) 宮西悠司『地域力を高めることがまちづくり - 住民の力と市街地整備-』、都市計画 第 143 号、pp.25-33、1986.12
- 22) 張俊鍋『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報告-』、日本都市計画学会学術研究論文集 第 25 号、pp.139-144、1990.11
- 23) 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践過程に関する考察』、日本建築学会計画系論文集 第 426 号、pp.91-100、1991.8
- 24) 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論文集 第 26-A 号、pp.169-174、1991.11
- 25) 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
- 26) 人生移行に伴い遭遇する、未体験の構築環境への人間の適応様態を、心理的・行動的・对人的・文化的側面から時系列的に捉えること（前出 19）。
- 27) 大原一興『高齢者の生活拠点移動における問題』、季刊すまいろん 第 23 号、pp.24-31、1992
- 28) 福田由美子『高齢者の環境移行に着目した建替後の住まい方の考察 - 居住者参加型の公営住宅更新計画に関する研究(3)』、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2、pp.241-242、1999.9

- 29) 佐藤正吾・吉田鐵也『都市近郊農村住民のまちづくりへの意識にみる住民参加型ワークショップの有効性と課題』、日本都市計画学会学術研究論文集 第 33 号、pp.715-720、1998.10
- 30) 早田幸・佐藤滋『参加型計画策定における立体建替えデザインゲームに関する研究』、日本建築学会計画系論文集 第 455 号、pp.149-158、1994.1
- 31) 藤芳隆也・後藤春彦 他 5 名『住民主体の地域づくりにおける連続ワークショップのあり方 -熊本県合志町すずかけ台地区魅力化計画策定を事例として-』、日本建築学会技術報告集 第 5 号、pp.248-251、1997.12
- 32) 村田義郎・延藤安弘『公営住宅建替計画策定における住民参加とソーシャル・サポートに関する考察 -長府古城団地建替計画策定を事例として-』、日本建築学会計画系論文集 第 523 号、pp.171-178、1999.9
- 33) 伊藤雅春・延藤安弘『区画整理事業地区における住民参加の基礎的考察 -地区レベルの協働型システムの初動期的形成-』、都市計画 第 219 号、pp.74-80、1999.7
- 34) 同 27)
- 35) 延藤安弘他『集住体デザイン手法開発に向けてのコーポラティブ住宅評価の研究』、昭和 63・平成元年度文部省科学研究費一般研究 C 研究成果報告集、1990.3
- 36) 同 25)
- 37) 瀬戸口剛『中心市街地での公共住宅供給を住環境整備につなげる』「住環境整備の政策化 -住環境整備体系の再構築を目指して-」、日本建築学会、pp.87-92、1998.9
- 38) 佐藤圭二『住環境整備と住宅供給 -コミュニティ住環境整備事業を中心として』「地域と住宅」、勁草書房、pp.363-386、1994.7
- 39) 天野克也・谷口汎邦・浅沼由紀『居住者意識からみたコミュニティ住宅における計画課題 -木造密集市街地におけるコミュニティ住宅計画に関する研究 その 2-』、日本建築学会学術講演梗概集 F-1、pp.529-530、2000.9
- 40) 末村岳史・志村秀明・佐藤滋『木造密集市街地におけるコミュニティ住宅供給による近隣づきあいの変化に関する研究』、日本都市計画学会学術研究論文集 第 35 号、pp.19-24、2000.11
- 41) 同 21)
- 42) 福岡県建築都市部住宅課住環境整備係調べ
- 43) (社) 日本住宅協会編『住宅・建築ハンドブック 1998』、pp.136-137、1998.9