

密集市街地の更新と小さな緑

Renewal of Densely Build-Up Residential Area and Small Private Green

真鍋千恵子*
Chieko MANABE

1. はじめに

狭い道路・狭い敷地の土地に、建物が高密度に立ち並ぶ「密集市街地」は、「20世紀の負の遺産」ともいわれ、様々な課題が指摘されている。特に阪神・淡路大震災以降は「密集法」が制定されるなど、老朽化した木造住宅等の建替えと、耐震・不燃化を促進による密集市街地の改善が、国や自治体により積極的に図られてきたところである。

加えて、近年の都市部への人口回帰と住宅需要の増大等をうけて、老朽化した木造住宅や小規模工場から、新たな住宅、マンション等への建替えが活発化ししつつある地域もあり、更新に伴う環境の変化が注目される。

2. 密集市街地の小さな緑

多くの密集市街地は、公園・街路樹等の公共の緑に乏しく、防災上の問題を大きくしてきた。

その一方で、個人の住宅の周りには、鉢植え等の「小さな緑」が所狭しと並べられ、それらが意外な緑量と、親しみやすく多彩な緑の景観を形成している（写真-1・写真-2）。これらは視覚的な側面から市街地の環境向上に寄与するとともに、コミュニティや見守りの目などを誘発してきたと高く評価する声もある。

3. 市街地更新のタイプと緑の変化状況

東京都荒川区東日暮里地区は、低層系住居に小規模な工場が混在する密集市街地であるが、比較的幅員の広い道路で構成される部分が多いため、建替え等による市街地更新が、近年活発に行われている（図-1）。この地区を対象に、更新タイプと緑の変化を概観する。

（1）個別更新タイプ

戸建て住宅が更新される場合、ほとんどが個別の建替えによって行われる。従前の多くの住宅で建物が敷地一杯に建てられているため、建替え後の空地面積が減少することはあまりなく、むしろ道路拡幅の壁面後退等によって、オープンスペースが増えることもある。

敷地一杯とはいいつつも、道路と住宅壁面の間には、必然的に数10cmのスペースが発生し、そこには建替え前と



写真-1 狭隘道路を彩る個人の緑。小さな緑の集合が、視覚的に多くの部分を占める。



写真-2 壁面を立体的に利用したボリュームのある緑

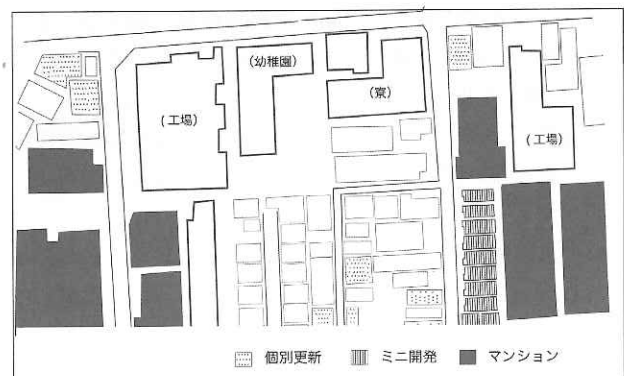


図-1 10年間で更新された建物（ゼンリン住宅地図 2008/1998の比較、及び目視調査により作成）

*（株）ディーワーク

同様に「個人の小さな緑」が出現している。

置かれている緑自体は、明らかに従前からの緑が「継承」されているもの、新しい緑に「更新」されているもの、その半々くらい、と様々である（写真－3）。

（2）ミニ開発タイプ

開発許可申請を要しない規模の土地を、敷地面積 100㎡以下の宅地に分割して戸建て住宅を建設・分譲する「ミニ開発」は、東日暮里地区でも散見される（図－1）。隣棟間隔がほとんどない狭小な宅地をつくり、木造密集市街地の再生産、などと問題も多く指摘される開発形態であるが、実際まちを歩いていると、周辺に違和感なくとけ込み、連続的な街並みをつくっているものが多い。戸建て住宅と調和するスケール感に加え、戸建て住宅と同様に「個人の小さな緑」がそれぞれの住宅を彩っていることが、大きく影響しているように思われる（写真－4）。

（3）マンション化タイプ

東日暮里地区は工場が多く立地し、ある程度のまとまった規模の敷地を有するため、マンション建設が盛んに行われている（図－1）。その多くは中層または8～9階もあり、周辺の低層主体の空間スケールと大きく異なる上、加えて建物周りは塀・柵で囲われるか、植え込み・生け垣など「共用の緑」で被われるため、まちの雰囲気や景観は一変する（写真－5）。

4. 市街地更新と「領域構成」の変化

マンション建設の多くは、様々な混在を許容しながら全体的な調和・連続を保持してきたまちの景観をドラスティックに変えるだけでなく、空間の機能やそこでの生活行為も含めた「本質的变化」をもたらしているように見受けられる。それは、街路側の「公の領域」と、住宅側の個人に帰属する「私の領域」の空間の配分と関係性、いわば「領域構成」が大きく異なるためではないかと考える。

密集市街地の戸建てやミニ開発の場合、敷地が狭いため門扉等を介さず各戸の玄関が街路に直接接続する。また間口が狭いため、街並みの中で玄関周りが占める割合が高い。「玄関」が街並みを作っている、とあってよい。

「玄関」は家の出入り口として、まちと家を結ぶ装置である。また家の顔であり、毎日頻繁に接するため、自然と空間が整えられ、場合によっては季節や嗜好に応じたしつらいに気が配られる。いわば「外に対して装う」私の領域であり、そこで活躍するのが鉢植えなどの「小さな緑」である。この「装う行為」が独特の景観をつくるとともに、街路に人が出て、空間を手入れすることにより、健全に管理された安心空間、コミュニケーションや見守りの目などの派生的効果等が生み出される。

戸建て・ミニ開発が玄関をコネクタに街路につながる空間をつくるのに対し、マンションの空間づくりは街路か



写真－3 個別更新により建て替わった住宅とその周りに出現した緑 シクラメン・アラレア・オリズラン・シャコバサボテン・ゴールドクレストなど新たな緑が多い。



写真－4 ミニ開発の住宅周りと小さな緑 ガレージが緑を置くスペースになっている。



写真－5 マンションの周りの緑 共用部として管理される緩衝緑地であり、個人の小さな緑とは性質が全く異なる。

らの防御・緩衝が主眼とされている。公－私の領域はダイレクトに接することはなく、生け垣・植え込みなどの共用の緑や、塀・柵など「公－私の領域を閉鎖する空間装置」が設けられることが一般的である（写真－6）。

共用の緑は、管理組合等に帰属する「個人が手出しできない」緑であり、緑を契機に街路に人がでてきたり、緑と

人が関わることで生ずる派生的効果は期待できない。またプライバシー保護等の緩衝機能を目的とし、管理しやすく安定的に存在することが優先されるため、景観上も単調・画一的になりがちである。

この両者の領域構成の差、公一私領域が関わり、つながる構成と、関係を閉ざす構成の差異が、空間のボリューム感以上にまちの不連続感をつくっているといえそうである。

マンションは不燃建築物として地区の防災性能を向上させ、場合によってはボリューム感のある緑をつくることも可能である。密集市街地の改善には欠かせない、重要な開発手法であるだけに、街路沿い接地階の作り方、周辺との連続性を考慮した「まちに開く」しつらえの工夫が望まれるところである。

5. 受け継がれる風景と個人の小さな緑

密集市街地は、防災性能をはじめとした問題を多く有する一方で、ヒューマンスケールや親しみやすさ、生活感が色濃く滲み、どこか懐かしさを感じる風景、人目が多いことによる安心感などをもった、魅力的なまちである。

不燃化促進や道路の整序等の、市街地の改善・整備は取り組むべき重要課題として厳然とあるが、まちが培ってきた固有の風景や生活文化を継承していくことは、人が住み続けるまちの魅力、価値を保持・向上するためにも大切なことであり、両者は相反するものではないと考える。

密集市街地の魅力とは、まちと人が密接に関わり、それが人と人の関わりに展開し、結果として安全とは言い難いが、安心感のある生活空間を形成しているところにあるのではないか。

「個人の小さな緑」が住宅周りに並ぶ風景は、まちと人、人と人との関わりを象徴的に表すもののひとつであり、少しずつ形を変えながらも現在も連綿と受け継がれ、まち固有の風景の継承に役立っている。昔からの住宅には引き戸の前にオモトやアロエがならび、レンガタイルの新しい洋風住宅には鮮やかなシクラメン、ゴールドクレストにはクリスマスの飾りが施される。これらの緑があることにより、表層的には大きくことなる建物同士が大きな違和感なく連続し、全体として調和したまちの雰囲気を形づくっている。これは単に居住者の園芸好きに負うものだけではなく、公と私の領域が関わりあう密集市街地に特有の領域構成、まちに開き、つながる空間構成が表出を支えていることを忘れてはならない。



写真-6 一階の住宅は専用庭をもつものの、閉鎖性の高い塀でガードが固められている。反対側の住宅のオープンな空間構成と対照的である。



写真-7 ミニ開発の例。玄関周りの限られたスペースが、小さな緑で効果的に演出されている。



写真-8 塀や柵も空間を閉ざすだけでなく、楽しい緑の景観を支えるアイテムとなり得る。