

論 題 密集市街地における一戸建て住宅の境界領域利用実態—雑司が谷を対象として—

学籍番号 20918022

氏名 泉水花奈子

指導者 薬袋奈美子 准教授

第1章 研究の背景・目的

近年、密集市街地では車の通行のため狭隘道路等の拡幅が進められているが、その一方で路地的空間を再評価する流れもある^{参1}。豊島区雑司が谷は木造密集市街地として東京都の重点整備地域^{注1}に指定され、特に2丁目は国の重点密集市街地^{注2}にも指定されている。

本稿では、木造密集市街地である雑司が谷の住まいと道の境界領域の設えが、住人同士の交流に影響を与え、また、その設えはまち全体における通りの位置づけと関係することを確かめる。そして、それらが雑司が谷1~3丁目の特徴・魅力につながることを示したい。

第2章 調査対象と調査方法

調査対象は住所が雑司が谷1~3丁目の一戸建て住宅^{注3}とした。目視により住宅と道の境界領域を調査し、アンケートにより家の屋外空間での近隣交流について調査した。アンケートはポスティングによる配布^{注4}と郵送回収にて行い、配布数1296件のうち563件(43.3%)から回答を得られた。

表1. 年代別アンケート回答者数(単位: 件数)

総数	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上	NA
563	5	32	81	88	121	155	71	10

第3章 雑司が谷の道線形

雑司が谷の通りや路地を長距離通り抜け、短距離通り抜け、袋小路に分類した^{注5}結果、図1を見ると1丁目は短距離通り抜けが多く、住人以外はあまり通らない地域と考えられる。2丁目は長距離通り抜けが多く不特定多数が通る可能性があるが、一方で袋小路の数も多く、住人のための道と不特定多数が利用する道の2つの空間をもつ地域と考えられる。3丁目は短距離通り抜けが多いが、明治通り沿いで鬼子母神という観光名所もあるため、不特定多数が通る地域と考えられる。

第4章 雑司が谷の建物更新 雑司が谷での過去25年

間(1986~2011年)の建物更新を5年毎にゼンリン地図を比較しながら調査した結果、図2を見ると敷地の大きな家が多い1丁目は'01年以降敷地の細分化が急増していることがわかった。2・3丁目は'96~'01年に環状5の1号線整備で建替えが急増し、駐車場化・空地化も多く見られた。

第5章 雑司が谷の住まいと道の境界領域 5-1. 境界領域の設え

目視調査の結果、表2を見ると1丁目は敷地境界に塀を設ける家が4割近くあるのに対し、2・3丁目は6割以上が敷地境界に何も設けていなかった。表出は玄関前では1~3丁目のどこも5・6割と多いが、通りや路地では2・3丁目は2割以上あるのに対し1丁目は少なく2割を切る。また壁面後退距離に関しては、表3より2・3丁目の3割以上の家が後退距離0.5m以下であることがわかった。

以上から、塀を設ける家が多い1丁目では玄関前と通りや路地の境界意識が強いと言え、塀を設ける家が少なく壁面後退距離が比較的短い2・3丁目では玄関前と通りや路地が一体的となり境界意識が曖昧になると言える。

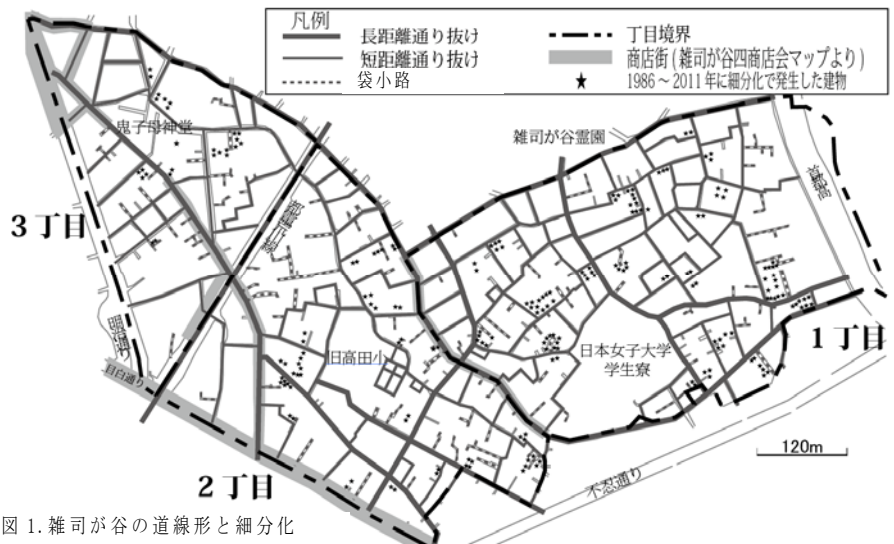


図1. 雑司が谷の道線形と細分化

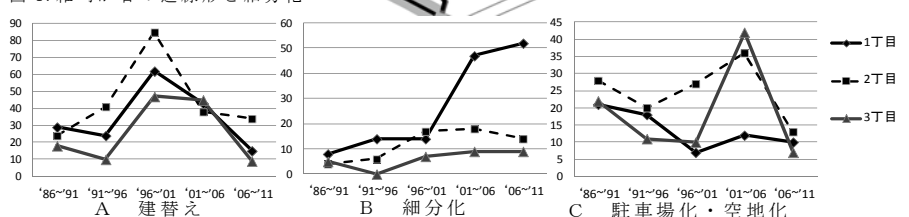


図2. 丁目別建物更新の推移

表 2. 丁目別 敷地境界と自宅前通りへの表出(単位: 件数)

丁目	総数	塀	フェンス	生垣	なし	通りへの表出
1	638	39.3%	6.3%	3.8%	50.6%	19.1%(n=282)
2	477	32.3%	4.6%	2.5%	60.6%	21.9%(n=192)
3	206	29.6%	4.9%	2.9%	62.6%	24.7%(n=85)

表 3. 丁目別 壁面後退距離(単位: 件数)

丁目	総数	0.5m以下	1m以下	1.5m以下	2m以下	2m以上
1	638	26.0%	24.9%	13.8%	8.5%	26.8%
2	477	31.7%	23.3%	11.1%	8.4%	25.6%
3	206	35.9%	26.7%	6.8%	5.3%	25.2%

5-2. 境界領域での近隣交流

アンケート調査の結果、日常的な挨拶・会話を玄関前とする家は各丁目も4割以上だが、表4の自宅前の通りや路地である家は2・3丁目6割以上なのに対し、1丁目は5割に留まる。自宅前の通りや路地で毎日5分以上滞在する家も2・3丁目2割以上なのに対し、1丁目は2割を切る。

また、表5を見ると縁台や椅子を屋外に出す家は各丁目とも3割以上あるが、玄関前に出す家に絞ると、2・3丁目は1割以上あるのに対し1丁目は1割を切る。そして表6で縁台や椅子の家族以外の利用例を見ると、1丁目の住人は客など家に招いた人に出すのに対し、2・3丁目の住人は通りを歩く人やご近所の高齢者など、家に招いた人でなくても利用してもらっていることがわかる。なお、表5より玄関前に縁台を出す家は商店街沿いを除くと袋小路に多く見られることがわかる。

表 4. 丁目別 通りでの日常的な挨拶会話と5分以上の滞在頻度(単位: 件数)

	1丁目 n=282	2丁目 n=192	3丁目 n=85
日常的な挨拶・会話	55.7%	64.6%	63.5%
毎日5分以上滞在	15.2%	22.9%	20.0%

表 5. 丁目別道線形別 縁台・椅子を出す家(単位: 件数)

	1丁目 n=282	2丁目 n=192	3丁目 n=85	長距離 n=127	短距離 n=304	袋小路 n=128
屋外に出す家	34.4%	36.5%	37.6%	16.5%	18.8%	14.1%
玄関前に出す家	7.1%	15.6%	12.9%	15.0%	8.9%	16.4%

表 6. 丁目別 屋外での縁台・椅子の利用例(アンケート調査より)

利用者	丁目別		
	1丁目	2丁目	3丁目
家族以外	お客様がくつろぐ 植木屋さんに	ご近所の方に 高齢の方のため	通りを歩く人に 近所の方に
家族 個人	緑の世話 外を眺める 食事、たまに焼肉 日向ぼっこ、休憩 読書、運動 作業	緑の世話 外を眺める 食事、茶会 のんびり 星空観察 扉修理、電球交換	緑の世話 外を眺める 食事 日向ぼっこ お祭り、御会式

5-3. 境界領域のまとめ

以上をまとめると、塀などを設けない家が半数以上あり玄関前や通りを一体的に利用できる2・3丁目では、住人同士の交流機会が多く、交流したいという意識も強いことが伺える。一方、塀を設ける家が多く住まいの内と外に距離感がある1丁目では表出や屋外の滞在場所が敷地内に留まる傾向にある。

このことから、住まいと道の境界領域の設えは近隣交流に影響を与え得ると言える。また、玄関前に縁台を出す家が袋小路に多いことか

ら、境界領域の設えはまち全体における通りの位置づけに影響を受けると言える。そして、それらの関係性は雑司が谷各丁目の雰囲気を生み、特徴・魅力につながると言えるだろう。

また、1丁目が敷地内に留まる傾向にあると言っても表5の屋外に縁台を出す家の割合を見れば、雑司が谷の住人の3割以上が屋外に出ることを好む傾向にあることも伺える。

第6章 住まいのつくりと近隣交流

目視調査とアンケート調査から、通りでの日常的な挨拶・会話をしている家は、1F接道側開口部の有無に関係なく86%あり、また居間の階数が1Fでも2F以上でも86%であった。

居間の位置、開口部の在り方などからは交流に対する顕著な差は確認されなかった。

第7章 おわりに 魅力を残す方法

本研究では、住宅の境界領域の状況と近隣交流について確かめ、住宅のつくり以上に、道路の形状等を含めた住宅と道の境界領域の設え方が住民同士の交流に影響を与えていることがわかった。雑司が谷では今後ミニ開発^{注6}や道路拡幅事業等が増えるだろう。路地の形状や地区内での通りの位置づけ、各住宅の境界領域への配慮で、路地のある生活の楽しさを維持できるのではないだろうか。

注釈

- 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。注1) 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。
- 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。注2) 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。
- 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。注3) 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。
- 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。注4) 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。
- 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。注5) 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。
- 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。注6) 重点整備地域とは、地域危険性が高く、かつ老朽化した木造建築が密集するなどの災害リスクが大きい地域を指す。また、地震発生時の被害を軽減し、早期に復旧を図るため、防災性能向上を図ることを目指している。

参考文献

- 宇杉和夫・青木仁・井関和朗・岡本哲志著、まち路地再生のデザイン-路地に学ぶ生活空間の再生術-、彰国社、2010年1月30日発行
- 皆川智子、住宅密集地域における街路空間と緑の表出の関係性-雑司が谷地域を対象として-、日本女子大学家政学部住居学科薬袋研究室2009年度卒業論文
- 防災まちづくり推進計画「燃えない」「壊れない」震災に強い都市の実現を目指して、東京、2010年1月
- 国土交通省HP(「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」について) <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/07/070711.html>
- 勝又清、国土技術総合研究所研究報告、建替え誘導を通じた郊外既成ミニ開発住宅の居住環境整備論第1章ミニ開発の特徴と問題点、国土技術総合研究所、2007年1月