



市街地整備の時系列的視点

鳴 海 邦 碩*

I. 歴史のモザイクとしての都市

歴史にあらわれてくる都市の多くは、新都市として建設されたものである。現代都市にはこうした歴史上の新建設都市を核に形成されているものが多い。現代ヨーロッパにおける大半の都市の起源になったのは、13世紀から15世紀にかけて建設された新都市であるし、日本の城下都市もまたこうした新建設都市である。

バージェスは、一般的な都市は機能的に特徴のある五つの地帯によって同心円状に構成されているとしている。この同心円性は都市の拡大パターンにもあてはめることができる。

近世に創設された城下都市を考えてみると、創設期の整然とした町割の周囲には、近世に形成された新地、近代のスコプロール地帯、耕地整理・区画整理による市街地などが広がり、さらに現代の様々な開発による市街地が展開している。これを図式的に表現すれば、同心円状に配列されたモザイク模様ということになる。

大阪市域を例にとるならば、市街地形成の履

歴は大まかに25タイプに分けることができる。この履歴を異にする地帯は、それぞれ特徴的な宅地割りや建造物で構成されている。

II. 市街地建築の変化

昔おとずれたことのある町を再びおとずれてみて、その変化のすさまじきにおどろいた経験をもっている人は非常に多いと思う。都市・農村を問わず建造物は建て替えられたり改修されたりして変化するのである。

人間の身体を構成している細胞は一生の間に平均して50回入れかわるといわれる。都市という物的な累積は、こういった変化をするのだろうか。

京都の都心部（今出川通り、五条通り、堀川通り、烏丸通りに囲まれた地区）を事例に建造物の存続の傾向をみてみよう。

表一はこの地区の建築物の構成実態を示している。明治45年以前に建設されたものが、棟数で4割余りあり、戦前に建設されたものを加えると7割余りとなる。これら履歴の古い建造

表1 京都都心部における建築物の構成実態¹⁾

	専用住宅	併用住宅	商業・業務・サービス	工場	その他	計	
棟数構成比	34.9%	37.9	5.9	8.5	12.8	100.0	
建築面積構成比	29.9%	38.1	15.1	10.9	6.0	100.0	
容積構成比	25.8%	31.7	28.4	8.9	5.2	100.0	
建設時期	～M.45	35.6%	50.7%	13.0%	15.4%	55.5%	40.5%
	T.1～S.20	35.6	35.4	16.8	20.2	28.0	32.1
	S.21～S.39	14.7	11.1	25.7	41.3	11.8	15.9
	S.40～	15.1	2.8	44.5	23.1	4.7	11.5
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

*鳴海邦碩 (Kunihiro NARUMI), 工学部, 環境工学科, 助教授, 工学博士, 都市計画

	町家を本体とする建物の計 63%
	建築当初のおもかげをほぼ完全にとどめているもの 3%
	表構えの一部を改造したもの 25%
	表構えのほぼ全面を一体的に改造したものの 14%
	看板建築 21%

図1 京都都心部における町家を本体とした建物の割合²⁾
(表通りに面しているもののみ)

物の用途を見ると、専用住宅、併用住宅などに多く、商業ビル、工場は少ない。

この地区に含まれる47の街区で通りに面した建造物を形態別に調べてみると、町家を本体としているものが63%もある。その状態を詳しくみると、建築当初のおもかげをほぼ完全にとどめているものが3パーセント、表構えの一部を改造したものが25パーセント、表構えのほぼ全面を一体的に改造したものが14パーセント、いわゆる看板建築が21パーセントである。(図-1)

伝統的な都市住宅である町家は、その表構えを変客させることによって生き続けている。業務スペースの近代化、店のイメージアップ、車庫対策など表構え変容の要因は様々である。表構えの改造では満足できる成果は得られないかもしれないが、こうして町家は新しい機能に対

応してきたのである。将来の計画をみても、全面建て替えの意向をもつものは19パーセント程度で、町家を本体とした建物は、都心地区においてもまだまだ相当数が存続していくことがうかがわれるのである。

Ⅲ. ストックとしての住宅へ

都市は様々な建築物によって構成されるが、その大半は住宅である。ターミナルなどに立地する商業ビルは、比較的短期間に新陳代謝する可能性もあるが、住宅は変容しにくい建造物ということができよう。

建築動態統計によると、全国の住宅の建て替え率は、昭和44年から55年の各年次において、2.2パーセントから1.2パーセントにすぎない。この率は昭和48年以降減少の傾向にあり、この傾向はとくに借家において著しかったとされて

いる⁹⁾。またこの期間の建て替えの住宅着工戸数に占める割合は、30パーセントから40パーセントの間にある。すなわち、現在のところ建て替え率は小さく、また既成市街地の住宅の建て替えよりも新開発住宅の方が上まわっていることが示されている。

都市域においては、現在のところ借家の水準が低い。水準の高い公的借家住宅が目指されているが、その供給シェアは極めて低いのが実情である。新婚時代は借家で、子供が大きくなってきたら持家を、というのが一般的なすみかえ計画であろう。世帯の拡大に伴う住居水準要求を持家によって充たそうということになる。わが国の住宅政策の基本には持家政策があるが、住居水準の向上を持家によって達成しようというのである。

持家は、「定住住宅」と呼ばれたりするが、定住が何を意味しているのか、あまり明確ではない。それは生涯の過半を過ごす住宅——生涯住宅——ともとれるし、子供に継承されていき何代かの同系の世帯によって利用される住宅——継承型住宅——ともとれる。

住宅に限った数値ではないが、家屋継承件数はこの数年10パーセント台の伸びを示しており、ことに非木造の伸び率は高い。近年増加している二世帯住宅も継承利用される可能性のある住宅である。持家は継承され、子供の世帯によって利用されるであろうか。

日本とアメリカの住宅流通量を比較してみると、アメリカでは新築を上まわる中古住宅市場

があるのだが、日本ではその逆である。ステータスの上昇による転居、転職による転居など、アメリカ人は転居をあまりいとわないとされている。この頻繁な転居は、良質な中古住宅市場の存在によって、支えられているのである。ところが、日本ではより水準の高い住宅へのすみかえは新築住宅へのすみかえというかたちをとる場合が多いのである。

現在供給されている持家が、前述した生涯型住宅、継承型住宅のいずれになるかといえば、その規模からいって大半は、生涯型住宅となりいずれ中古住宅市場にでまわることになるのではないかと考えられる。しかしその可能性も、ストックとしての住宅の良質さによって保障されるのである。

住宅地を含む市街地は変化している。その変化の各時点で環境的な調和がとられることが、ストックとしての住宅の質をつくり出すことになる。従って市街地の動態に対応した、いわば時系列的な視点に立った整備が必要とされるのである。

(1)『土地利用現況資料(2)』京都市都市計画局、1977年より作成

(2)鳴海地『住宅系再開発の手法に関する調査報告書』日本住宅公団、昭和54年

(3)伊豆宏「借家需要と今後の住宅政策」『住宅』、1980年3月号

なお本文は拙稿「空間的ストックとしての都市と自治」『都市問題研究』通巻373号を要約したものである。