

第4章 まちづくりとS I住宅

1. 商店街整備とS I （集工舎建築都市デザイン研究所代表取締役 近角 真一）

（1）変わるもの変わらないもの

S I住宅のスケルトンは100年を越える耐久性を持っており、商店街をSI住宅によって群として整備することができれば、100年を越える耐久性を持った町の骨格ができる。商店街の多くが密集した木造家屋で構成されていて、画地の狭隘さ、建物の老朽化、不燃化の遅れ等により災害危険性が極めて高い状態にあることから、これらを順次SI住宅として建て替えていくことは地域の安全性の向上に大きく寄与する。

商店街を構成する家屋の多くは商業・住宅の用途が混交している。立地特性によっては業務或いは工業と住宅との併用住宅も混じっている。多くの場合、1階に商・業・工等の非住宅機能、2階以上に住宅という機能配置であるが、地域の産業ポテンシャルによっては、2階或いは3階までを商・業・工の非住宅用途が占めることがある。

SI住宅を用いた商店街整備のメリットは、このような多種多様な建物用途を街並みに共通した躯体構造の中に収めることができる点にある。つまりSIのうちのI、すなわちインフィルの自由性、多様性、更新性というSI住宅のもう一方のメリットが大きな働きをする。商店街は収容機能が複雑な点、更新頻度が低層部と上層部とではっきりと違いがある点から、次に述べる2種類のSI住宅が上下に複合する形のプロトタイプの連続体と見なすことができる。今後100年間を考えれば商店街には様々な機能の変遷が起こりうるが、SI住宅の連続体であればどのような変化にも十分に耐えながら、街の骨格を維持しつづけることができると考えられる。

（2）商店街に求められるSI住宅のプロトタイプ

低層部を構成するSI住宅は、非住宅機能が入る場合は2層分、住宅機能が入る場合は3層分に対応するボリュームをもつ「がらんどろ」のスケルトンとなる。つまり2層分の機能が入るか3層分の機能が入るかは、その時代にそこに必要とされるインフィルの機能によってフレキシブルに決めることができる。100年というスケールで見たとき商業ポテンシャルは高低の波動を描くことが想定され、非住宅→住宅→非住宅という用途転換に耐えられる構造を確保することによって、街を衰退させずに人の住む街としての活気を末永く持続させることができる。

上層部のSI住宅は、住宅用途が主流となる。しかしSOHOなどの形で非住宅機能も受け入れ可能なキャパシティを持ったスケルトンであることが必要である。商・業・工の併用

住宅として、低層部から直接動線が繋がった住宅が入る場合もあれば、上層部が独立した共同住宅となることもある。その場合、賃貸住宅でも分譲住宅でも対応できるような構造が求められる。従来の集合住宅では併用住宅、賃貸住宅、分譲住宅のそれぞれの特徴に合わせて相応しい別々の躯体構造を準備しなければならなかったがSI住宅を用いることによって、共通のスケルトンを準備すれば、併用・賃貸・分譲の何れにもフレキシブルに対応することができる。当初は、商店の従業員のための社宅あるいは賃貸住宅として使われていたスケルトンが、年月を経てから、分譲住宅として整備し直され、そしてそれらの住宅がリフォームによって改造が繰り返され長く人々が住みつづけることによって街として成熟していくというシナリオを描くことができる。

(3) SI住宅の街並み方向の連坦

地域によって多少の違いはあるが商店一軒の間口は、多くの商店街に共通して狭い。SI住宅へ順次連続的に建て替えていく上で、まずネックとなるのがこの間口の制約性である。高い耐久性を持ったスケルトンの柱・壁は一定の大きさ厚さを持っていて、従来の薄い壁の中には収まらない。また高層化に伴ない階段・EV・廊下等の共用部分の比重が大きくなる。このことによって従来木造建物では収容できていた機能がSI住宅へ建てかえると逆にはみだしてしまうという問題が起きる。

このようにSI住宅への建て替えは、間口の狭い商店単体ではなく、隣り合った商店が複数共同して行われることによって始めてメリットが発揮される。このSI住宅による整備では、隣り合った数軒規模で不燃耐火化、共同化、機能再編等の小規模再開発を行うことになる。従来型の再開発では共同化は面的大規模に展開し既存権利を大胆に立体的再編が行なう訳であるが、このSI住宅による整備では権利の再編が、各処で個別的に小規模で行われるので、街の変化が緩やかで、個別の建物の機能がどのように変化していくのかの予測が立ち易い。小規模の再開発を逐次、連続的に整備していくことで、最終的には全体の再開発に繋げていくという新しいプログラムが見えてくる。

(4) SI住宅の奥宅地への連坦

商店街が立ち並ぶ画地を街路に沿って相互に連続させていくことだけでは、既存権利の受け皿が不足する事態が想定される。つまり、非住宅機能が軒を連ねてしのぎを削っている競争力のある商店街の場合は、どの店も1階の好条件の場所を確保したいので、1階面積が足りないということになり合意形成に至らない状況生まれる。その場合、商店街の横並び方向の共同化だけではなく、奥宅地方向への共同化の方向が探れば状況は一挙に打開の方向に進む可能性がある。一般に商店街の背面には裏宅地と称されるエリアがあり、そこは商店街とは全く異なった街の構造が成立している。数百年に及ぶ集積を持った商店街では、もともと裏宅地までを表の商店が所有していて細長い短冊状の

画地を形成している。その状態を基点に裏長屋→小宅地化、町工場化等への機能転換を経て今日の街区に至っている。市街地化の歴史の浅いスプロール地域の商店街では裏宅地はもともとの農用地であったものがスプロールで宅地に変化したもので、無秩序な迷路型ミニ開発などの集積が見られる。このように地域によって違いはあるが一般的傾向としては裏宅地の既存建物の階数は低く、施設の集積能力がまだ十分に残っていると考えられるので、表宅地の側から見れば裏宅地との合体は再開発にとってより有利な条件が引き出される可能性がある。つまり商店街の機能が裏宅地にも及ぶことによって、商店街における非住宅機能の攻めぎあいのバッファーが得られることになるのでより柔軟な再開発の可能性を探ることができる。

(5) 裏宅地が抱える問題点

歴史的な発展過程の違いはあるものの、裏宅地は一般的に道路が狭隘で行き止まり部分が多く迷路的である、密集した小規模の木造家屋の老朽化が進むものの建て替えが困難である、住民の高齢化が進み人口が流出し空洞化が進んでいる等々、多くの問題を抱えている。こうした裏宅地の再開発がなかなか進まないのは土地所有が細分化され、複雑な権利関係が歴史的に積み重なっていて、住民の大部分が借地借家権者であり、なかなか合意形成が難しいことが背景にある。またこうした裏宅地は中心市街地がどんどん非住宅化している傾向とは逆に、都市に残された住機能を辛うじて支えているという意味で大変貴重なエリアになっている。従ってこの住宅機能保全のためには大胆な開発誘導はおこなえないというジレンマがある。すなわち、裏宅地に対しては、住宅系の用途指定の網を掛け、低めの容積率を指定し、日影規制、高度規制によって大規模な開発を押さえてきている。商店街からの開発圧力が、ダイレクトに裏宅地に及ぶならば、日影障害、通風障害、交通障害等によって、これら貴重な住宅機能が流出してしまう危険がある。

(6) 裏宅地開発の条件

商店街と裏宅地の再開発をセットで同時的に実行し、しかも裏宅地の住環境を損なうことなく住宅機能がむしろ全体としては増進するような開発イメージを打ちたてることできれば、裏宅地の開発は抑制から誘導へとパラダイムが転換する可能性がある。商店街のある表街区が壁状に高層業務地化して、裏宅地に大きく日影を落とす。街区の周辺が高く高層化され、街区の中心部は低層のまま放置され環境の悪い低利用地のままに放置される。この街区毎のドーナツ構造化は日本中のどこの市街地にも見受けられる。住環境の観点から見れば決して合理的ではないこの構造が広く行き渡っているのは、幅員の広い街路には高い建物、幅員の狭い街路には低い建物を建て、個別的な建築行為を積み重ねて市街地を作ってきたからである。広幅員街路の配置密度は平均的にはそれほ

ど高くないので、高層ビルが建ちうる街区は極めてまれで、しかもその街区においても広幅員街路に接している一辺だけに高層ビルが建ち、他の大部分は低層ビルが埋め尽くすという構造になる。高層ビルが建ちうる立地環境のあるエリアは圧倒的に少数で、他の大部分は低層ビルしか建ちえない環境に在る。高層ビルには業務機能が集中し、低層ビルの住宅機能を追い出しているとしたら、高層化が進めば進むほど人が住めない街になっていくのは当然である。

商店街で現在再開発を必要としているところは業務化の圧力がそれほど進行していない。街区の外周道路もいまだ広幅員には拡幅されてはいない。従って街区のドーナツ構造化が始まっておらず商店街も裏宅地も含めて全体が低層建物の密集状況にあるところが多い。従ってこれらの商店街における再開発は、将来の都市構造として、必ずしもドーナツ構造を選択する必要はない。街区の外周部には壁のような高い建物を建てずに、街区内へ光と風を送り、街区内には十分な空地を確保しつつ高層建物を計画的に整備することができるはずである。このような開発が行われれば、街区の周辺では商業が賑わい、街区の中央部には大勢の人が住む新たな街区イメージが現実のものとなる。

(7) 将来の街区構造を住民が選択

表通りの広幅員街路に面した土地は地価が高く、高い容積率が付与され高層ビルが建ちうる。奥宅地の狭幅員街路に面した土地は地価が安く低い容積率が付与され低層のビルしか建たない。表通りの広い幅員の街路に面した土地と裏宅地の狭い幅員の街路に面した土地が合体して共同ビルを建てた場合には、表通りの広い幅員の街路に面した土地に低層のビル、狭い幅員の街路に面した土地に高層のビルを建てても、地上部分の容積の配分を当初所有の土地価格の比率で配分すれば地主に不利益は発生しない。開発後は狭い幅員の街路は無くなり適正な空地が確保され、裏宅地の環境も好転する。全体の容積はドーナツ構造の開発よりも増進し、しかも各部分の環境条件の総和も好転している。裏宅地に高層ビルを整備しながら周辺環境へ悪影響を及ぼさないことは、一街区全体が一挙に開発される場合はそれほど難しいことではない。しかし街区の一部のみが開発され、街区の他の部分にはまだ既存建物が残っている場合には、新たな開発の悪影響が既存建物へ及ぶ可能性がある。古くからの街区構造を新たな街区構造へ転換していく場合には何らかの経過的な対策が必要である。最終的に到達すべき街区構造が住民合意を獲得し地区計画等の形で担保されれば、既存建物の環境保全策を講じつつ個別の開発は小規模な再開発を逐次連鎖的に積み重ねていくということは充分実現性がある。

(8) 公的セクターの役割

街区全体に関わる整備方向を地区計画等の計画で定めることができれば、個別のSI住宅の整備は合意できた部分から着手していけば良い。個別事業の採算性は、街区の将来

像が掲げるヴォリューム計画に依拠することになる。採算性を向上させるために開発後の容積増を高く設定してしまうと実需が伴わずに計画倒れになる。逆に採算性が保証されない低い容積設定であれば個別開発のインセンティブを掘り起こすことができない。個別開発を後押しするための公的セクターの役割として、一定の実需部分を公共側が購入あるいは借り上げるスキームとする、公的駐車場を整備しその上部を防災広場とする、再開発事業として共用部分に助成する等の施策が重要となる。

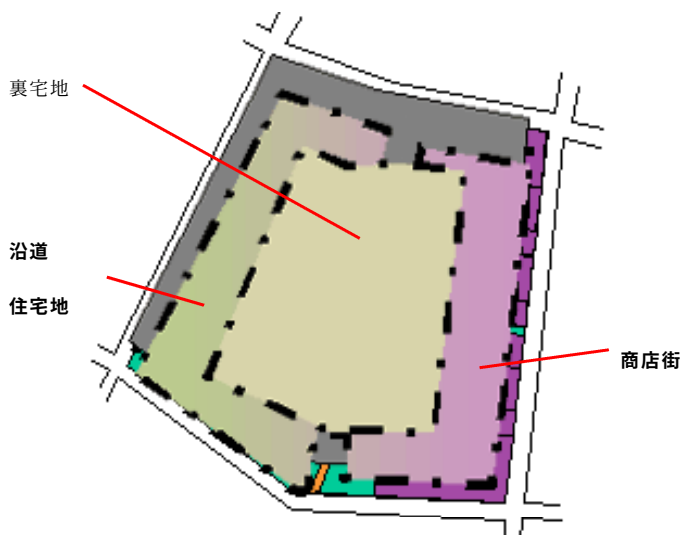
再開発を側面からサポートすることも重要であるが、より積極的に裏宅地の区画整理を公共側が主導し、既存裏宅地の諸権利を人工地盤上の諸権利に置き換え（下部は公共駐車場）商店街の再開発とリンクさせるプログラムも想定できる。このケースの街区整備モデルを以下に示す。

（参考）区画整理型の街区整備モデル

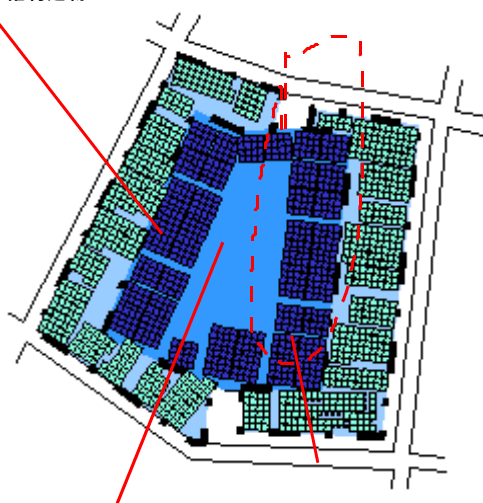


現況

- 外周を細街路に囲まれた約1 ha
- 商店街とその裏の住宅地
- 商店街は活力が低下している
- 人口の流出が続く住民は高齢化
- 街区内部の道は狭隘で行き止まり
- 老朽化した木造建物が密集していて危険である。
- 接道条件が悪く建替えが進展しない



裏宅地の権利建物



商店街との共同建物

人工地盤

ゾーニング計画

- 現況の区画割に合わせて大きく3ブロックに画地を分割する。
 - 商店街
 - 沿道住宅地
 - 裏宅地
- 商店街と裏宅地が合体で区画整理を行う
- 外周細街路の50%を拡幅する。
- 沿道住宅地は個別建築時にセットバックで道路拡幅する。

建物計画

- 人工地盤上に裏宅地の権利建物と商店街との共同建物を建築する。
 - 裏宅地の諸権利は人工地盤上に移転する。
 - 商店街との共同建物は合意が成立した部分から順次建設する。(前面は低く、背面は高く容積を設定する。)
- 沿道住宅地は個別に共同建替えを進める。
 - 沿道住宅地の共同建替えは融資税制優遇等で促進

2. 木造住宅密集市街地における駐車場計画 (慶應義塾大学専任講師 関谷 浩史)

木造住宅密集市街地における道路は、4 mに満たない幅員が大半を占め、車や消防車が自由に移動できないような貧弱な都市基盤から成り立っている。このような街区では、防災的見地から速やかな街区の整備を余儀なくされているのだが、なかなか整備が進行しないのが実情である。進行しない理由としては、「複雑な土地の権利関係」や「住民間の合意形成が極めて困難」といった事項があげられる。

こうした背景に対してSⅠによるまちづくり(SⅠ型街区方式)は、従来の再開発手法とは異なり、住民の合意がとれた街区から逐次着手していく開発手法を特徴としてお

り、「迅速な環境整備」という命題に対して有効な手法であると思われる。このＳＩ型街区方式は、まず街区の整備対象地区の範囲を決定し、住民に将来的な整備方針の総意を得るとともに、望ましい道路網の構成を検討する。次ぎに街区住民の合意のとれた街区から、逐次建設を進めることによって、最終的には豊かな緑地を有した大きな街区に吸収される。この際に、個々の街区を連続させるシステムとして「立体街路」を設置することによって、歩車分離が可能となることから、機能的で安全性の高い移動空間の整備が実現できる。

このようなＳＩ型街区方式における駐車場計画は、大きく２つの手法にわけることができる。第１の手法は、地上レベルを自動車専用の道路と位置付けることによって、この道路に面して立体駐車場を適宜設置するという手法である。この手法は、比較的駐車場の設置に自由度があるというメリットがあるものの、地上レベルにおける建物の景観づくりが困難ことから、既存商店街の開発というようなケースにおいて、多くの問題を残している。

また第２の手法は、街区に隣接する大きな幅員の道路沿いに、大規模な立体駐車場を設置するという手法である。この手法は、周辺地域から一時的に多くの車がアクセスする商業施設には適した手法であるが、集合住宅のようなケースでは、駐車場からの移動距離が発生するため、利便性にかなりの問題が生じてしまう。

こうしたことから、木造住宅密集市街地における駐車場計画は、上述した２つの手法に対し、立地条件及び建物用途などを十分に考慮したうえで使い分けをする必要がある。さらに複雑な状況に応じては、両手法を複合し、さらなる付加価値（付帯施設）などの提案や配慮が必要である。

