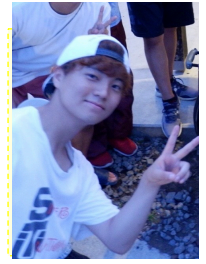


木造密集地と都市開発

ー暮らし続けたいセンシュアスな街の在り方ー



DZ19016 小高 和人

Keywords

木造密集地 都市開発 住民の声
センシュアス・シティ 内外の差別化

1. はじめに

都市や住宅の暮らしやすさを決定づける要因は、社会的要因、環境的要因、経済的要因の3種に分別されると考える。これらの要因の中でも特に重要と考えるのが環境的要因である。環境的要因としては活動の行いやすさや、防犯性、防災性などが指摘できる。災害に脆弱な地域として挙げられる木造密集市街地をどのように再開発すべきか、住民が暮らしたいと思えるような都市と住宅の在り方について考える。

2. 研究背景と目的

2.1 研究背景

新駅の開業や周辺道路の整備で交通利便性が向上し、商業施設の充実などで生活利便性が高め、住みやすい街を作り出すため、都内各所で都市開発が行われている。

今回対象地区にした京成電鉄押上線「京成立石」駅周辺では、2013年8月から駅周辺を中心とした大規模なまちづくりが行われている。立石駅周辺は木造住宅が密集しているため地震や火災の際に大変危険な地域になっている。安心安全な環境づくりを目指し再開発を急いで行っている。しかし、現状は発案当初から周辺住民には「下町の歴史や記憶が失われる。」と反対意見が多い。現に2022年には完成予定であったが未だ完成する気配がない。そこで「住民も出資者も双方が納得できるプランは建てられないか」という問いを立てる。

2.2 研究目的

本研究では、都市開発後も住民が“暮らしたい”と思える姿にするために、町の歴史や記憶を保ちつつまちづくりを行える設計の提案を目的としている。都市開発を定めている制度を調査した上で2013年から現在に至るまで住民の反対などで都市開発が進んでいない「京成立石駅周辺」について調査を絞っていく。京成立石駅周辺の都市開発についての詳細を明らかにしていきつつ、住民が納得して、且つ暮らしやすい設計の考察を行う。

3. 都市開発に関わる制度

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態

規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図るために制定された制度であり、①再開発等促進区を定める地区計画、②高度利用地区、③特定街区制度、④総合設計制度の4つからなっている。

4. 研究方法

4.1 文献調査

「都市開発」「木造密集市街地」などをキーワードに参考文献の収集を行い、基本条件を整理した。

4.2 ヒアリング調査

区役所や地域住民の協力を基に都市開発に関連する調査を行った。本ヒアリングは都市開発“推進派”と“反対派”の意見をまとめたものになっている。

5. 計画概要

5.1 都市を測る物差し

従来からよくある「住みやすさランキング」などでは、人口あたりの病院やベッドの数、公園面積、大型商業施設の面積、新築住宅着工戸数、持ち家世帯数などをもとにしたものが多い。そして、これらを念頭において再開発するとどこも画一的なものになり、まったく同じ構造で日本中のまちが作り変えられている（真真中にタワーマンションがあるようなものばかりになる）。違ったまちづくりを行っていく場合、物差しを考え直さなければならない。そこで考案されたものが、「センシュアス・シティ」である。

5.2 センシュアス・シティ

共同体に属している、ロマンスがある、匿名性がある、機会があるなどの「関係性」、食文化が豊か、自然を感じる、街を感じる、歩けるなどの「身体性」などを新しい物差しとしていて、センシュアス・シティでは住民の幸福度や満足度が高く、次に引っ越すときも同じまちに住みたいという結果が出ている。センシュアス・シティの調査で上位になるエリアと密集市街地には、多様性、混在、密集など共通する点が多い。

共同体に属している	匿名性がある	ロマンスがある	機会がある
お寺や神社にお参りした	カフェやバーで1人で自分だけの時間を楽しんだ	デートをした	刺激的で面白い人たちが集まるイベント、パーティに参加した
地域のボランティアやチャリティに参加した	平日の昼間から外で酒を飲んだ	ナンパした・された	ためになるセミナーやイベント、市民講座に参加した
馴染みの飲み屋で店主や常連客と盛り上がった	不倫のデートをした	路上でキスをした	コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮、感動した
買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ	夜の盛り場で目を外して遊んだ	素直な異性に見惚れた	友人、知人のネットワークで仕事を紹介された・紹介した
食文化が豊か	街を感じる	自然を感じる	歩ける
庶民的な店でうまい料理やお酒を楽しんだ	街の風景をゆっくり眺めた	木陰で心地よい風を感じた	通りで遊ぶ子どもたちの声を聞いた
地元で採れる食材を使った料理を食べた	公園や路上で演奏やパフォーマンスをしている人を見た	公園や水辺で緑や水に直接接触	外で思い切りからだを動かして汗をかけた
地酒、地ビールなど地元で作られる酒を飲んだ	活気ある街の喧嘩を心地よく感じた	美しい青空や朝焼け・夕焼けを見た	家族と手をつないで歩いた
ミシュランや食べログの評価の高いレストランで食事した	商店街や飲食店からおいしそうなお匂いが漂ってきた	空気がおいしくて深呼吸した	遠回り、寄り道していつもは歩かない道を歩いた

図3 センシュアス・シティ概要

6. 敷地概要

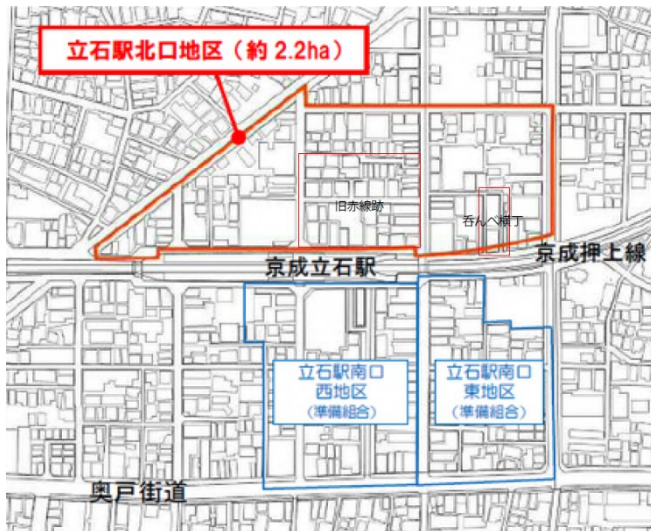


図4 京成立石駅周辺敷地

対象地区は東京都葛飾区立石の京成立石駅周辺の土地とする。京成立石駅周辺は戦後より闇市から派生した街であり、現在でもその面影は色濃く残っている。呑んべ横丁を筆頭に木造密集地が点在しており、火災が起きた際に消防車が通れるほどの道幅がないなどの様々な問題を抱えている土地である。中央に行けば行くほどセンシュアスな部分が密集している。



図5 駅周辺のセンシュアスな場所(呑んべ横丁)

7. 設計プラン

敷地面積：約44,000㎡

建築面積：約34,000㎡

7.1 プログラム

- ・ショッピングモール
- ・区役所

- ・駅
- ・住宅街

7.2 設計手法

1) センシュアスの強調

立石らしさをより際立たせ、この街の良さを後世に残していくために、駅周辺で最もセンシュアスと考える呑んべ横丁や旧赤線跡を囲うように駅、区役所、マンション、ショッピングモールを内蔵する建物を配置。建物の内側と外側の概念をはっきりさせることでよりセンシュアスな部分が強調されると考える。強調することにより今まで以上に立石らしさを感じることができると考えている。

2) 周辺地域とのつながり

階層が上がるたびに少しずつセットバックさせることによって敷地周辺の住宅街と人工地盤があたかも地続きのようにつながっているように見せている。

8. 終わりに

本研究では都市開発を定めている制度を調査し、京成立石駅周辺を対象として調査を行った。昭和から続く立石らしさをこの都市開発でより際立たせ、周辺住民をはじめ様々な人に再確認してもらえる設計を心掛けた。

都市開発後も暮らし続けたいと感じていただけることを期待している。

参考文献

- 1) 都市開発諸制度とは 東京都都市整備局
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/description_1.html
- 2) Sensuous City [官能都市] 【LIFULL HOUME'S総研】
<https://www.homes.co.jp/souken/report/201509/>
- 3) 立石駅北口地区第一種市街地再開発事業 葛飾区公式サイト
<https://www.city.katsushika.lg.jp/kurashi/1000060/1003609/1003628/1015071.html>