

「都市長屋」に関する考察と提案

-東京都における長屋の現状と計画的傾向を題材として-

2022年2月7日

建設工学専攻（修士課程）
建築計画研究

ME20009 荒川 直輝
指導教員 山代 悟

- 第1章 本研究に関して -

1-1 研究の目的と背景

近年の東京都の住環境を脅かす問題として、旗竿敷地や路地状敷地がある。前面道路への十分な接道幅員が確保できず、住宅等の建築物に囲まれ奥まったジャングルのような敷地が多く存在する。土地や建物の不動産価値を重視した結果、路地状敷地で最大のボリュームを確保した建築物の計画、ミニ開発、土地の細分化が進み、都心において住環境が悪化する事態が進行している。その路地状敷地で集合住宅を建設する際の解答のひとつに長屋の計画が挙げられる。

1-2 研究の目的

本研究においては、路地状敷地の活用方法の一つである長屋が密集した住宅地の路地状敷地の住環境を改善し、低層で土地に接した親しみのあるコミュニティと暮らしを提供するきっかけになり得ると考え、近年の長屋と長屋を取り巻く環境について計画の傾向について調査し、試設計を通じた法規の提言を行うことを目的とする。

1-3 既往研究

長屋と密接な関係を持ち、住環境の悪化の要因ともされる旗竿敷地の発生メカニズムに関する研究¹や、耐火構造で竣工した長屋が街に対して防災性能を向上させることを論じた研究²が既往研究として行われているが、新たな法規の提案から仮定設計を行う研究は現状では存在しないため、研究意義があると考えられる。

- 第2章 現代の長屋を取り巻く状況 -

2-1 近世の長屋から現代の長屋までの変遷とその役割

長屋が街並みを連ねていた江戸時代の長屋と2022年現在の長屋は形状も役割も大きく異なる。(fig.1)

2-2 現代の長屋の定義

現代の長屋の定義は大きく3つ挙げられる。

- ① 共用部を介さずに直接住戸(専有部)に入る形式の建築物。
- ② 1敷地に多世帯が暮らす集合住宅である。
- ③ 「特殊建築物」ではない。

いずれも建築基準法によって定義づけられているが、集合住宅の括りで見れば共同住宅と長屋の区別はこれにより明確である。

2-3 長屋に係る建築関係法規

本論は東京都23区内の長屋に焦点を当てている。したがって関係する建築関係法規は建築基準法³、東京都安全条例⁴、消防法⁵などが2022年現在の長屋の計画に影響を与えている。建築基準法では2条二項特殊建築物であるか否か及び第43条敷地等と道路の関係が長屋に影響する。東京都安全条例では、窓先空地の有無、第5条の長屋に必要とされる敷地内通路の規定が適応され、平成30年に第5条の改定が行われ、長屋の計画難易度が上がった。消防法は直接的には計画に関係しないが、消防用設備の設置義務の有無が共同住宅と長屋に相違がある。いずれにせよ、共同住宅では設計不可能な敷地であっても長屋であれば計画可能であるケースがあり、用途として

長屋を選定し計画することで集合住宅の計画が容易になる場合がある。(fig.2)

2-4 長屋の計画が関係する訴訟について

長屋は建築基準法第43条、前面道路への十分な接道幅員を持たない旗竿敷地に建設可能な集合住宅である。長屋の中には脱法的であると批判されるものもあり、平成21年の「新宿たぬきの森訴訟事件」⁶はまさにその代表的な長屋の関係する訴訟であった。ほかにも密集地の住環境を巡って訴訟が起きるケースは度々起きている。以上より、住環境に配慮した計画が推進される提案が新規の長屋の計画に必要なかという考察する。

- 第3章 現代の長屋の環境及び計画の傾向 -

3-1 調査概要

東京都内の既成市街地に建設された最近の現代長屋事例を収集し計画条件を明らかにする。主要用途・敷地面積・建築面積・延床面積・建蔽率・容積率・用途地域・高度地区・住所を抽出し、現代長屋の計画的傾向について考察する。

3-2 事例の収集

東京都安全条例が適用される東京都内の主要用途に長屋(複合用途も含む)を持つ2000年1月号-2021年10月号までの建築作品雑誌(新建築・住宅特集)⁷に掲載された作品事例117作品を収集した。

3-3 長屋と現在までの推移と傾向

長屋の建設棟数は増加傾向にある⁸。不動産事業による旗竿敷地の活用の為、長屋を計画することが原因であると考えられる。

第4章 設計

4-1 設計提案

本章では、第2章及び第3章の現状と傾向を踏まえ、東京都安全条例の一部の新規改提案を提示し、現状では建設することのできない長屋の試設計を行う。路地状敷地最大の問題である、密集地の住環境に配慮し、災害対策と豊かな路地状敷地の実現を目標とする。

4-2 設計敷地

密集した路地状敷地と重層長屋の棟数が最も多い世田谷区の下北沢周辺を対象敷地とする。

4-3 重層敷地内通路案

本計画は長屋を耐火構造とした際に、建物の火災への安全性を担保する為、敷地内通路を重層化する計画を可能とする提案である。

4-4 キッチン隔離案

日常生活での火災の元となる最大の原因、キッチンを上層階に隔離し足元の安全性を担保することで、敷地内通路の上部に屋根がかかる計画を可能とする計画と改定案である。現状の法規の場合、敷地内通路の上部に庇の規模以上の屋根等が架かってはならない。

4-5 外周敷地内通路案

平成30年の東京都安全条例改定時に制定された、窓先に通路となる50cm幅員が必須となった改定の強化（外周全てをに幅員2mの敷地内通路で囲う）により、避難時の安全性を担保し専有通路の共有を可能とする提案である。

4-6 考察

本論文では現状では法規等の辛味により計画することのできない都市長屋を3案提案した。各提案の共通点は、都市長屋の法規で提案すべきは周辺の住環境への配慮、災害の際の最悪の事態に対するリスクを引き下げることの2点であると考察する。

また、建築法規全般の制定された時代やその背景から現状の技術や時代背景に適合する法規への見直しは必要であり、1900年代中甸より法規の変化の少ない長屋は住環境を改善する要素にも悪化させる要素にもなり得ることが予測される。そこで未来に向けた新しい長屋の提案が必要とされていることが考えられる。

第5章 結論

5-1 長屋の設計計画の可能性について

旗竿敷地の活用方法で住環境が荒れることが問題視される現状において、民法による建物間50cmの、意図して計画されていない法規の妥協による密集した市街地等ができるより、長屋の計画された敷地内通路の方が今後の住宅街の在り方としても非常に有意義な土地活用であると言える。そのためには周辺環境への配慮と共同住宅との差異の見直し、長屋の設計を自由にする法規の改定によって、長屋の魅力を引き出すことは効果的であると考察する

5-2 研究の展望

本論は東京都安全条例の提言、法規のトレードオフにより長屋の計画に自由を与えるような試設計を提案した。今後、路地状敷地を豊かにするにはどれほどの比率で都市長屋が建設されればよいか、具体的な法規の提言等に研究が展開することを展望とする。

参考文献

1. 郊外住宅地における旗竿敷地の立地特性と発生要因に関する研究。日本建築学会計画系論文集。葉袋奈美子室田昌子, 矢島浩子。(2017)。
2. 木造密集地域の更新について-延焼過程ネットワークのスケールフリー性に着目した木造密集地域における延焼危険建物の選択的除去効果の実証と共同建替えによる自力更新の実現可能性の検討-。織山和久。(2015)。
3. 令和4年版 建築関係法令集 法令編。総合資格学院。(2021/11/10)。
4. 東京都都市整備局。参照先: 東京都建築安全条例の改正について(平成30年10月15日施行ほか) 東京都都市整備局。(令和2(2020)年9月23日)。
5. e-GOV法令検索。昭和二十三年法律第八十六号消防法。(2021)
6. 新宿マンション事件について。周藤利一。(2010)。
7. 新建築・住宅特集。新建築社。(2000/1 - 2022/10)
8. 総務省統計局。(令和元年9月30日)。e-Stat 政府統計の総合窓口。参照先: 平成30年住宅・土地統計調査。
9. 『日本における集合住宅の定着過程』財団法人日本住宅総合センター。2001.小林秀樹

条例	内容	一戸建ての住宅	長屋	共同住宅
建築基準法 第22条 特殊建築物	①不特定又は多数の者の用に供するが火災発生リスクが高い ②周囲に及ぼす被害が大きい (一律に同じ制限を受けるわけではない)	対象外	対象外	対象
第43条 通路に接する部分の長さ	避難上の安全確保と法令に規定された非常用出入口の有効性の確保	法規制により2m必要	法規制により2m必要	規模により4m-10m
東京都安全条例 第9条 特殊建築物	法と同様な条件で建築物を定め、地域の特殊性を加味した制限強化	対象外	対象外	対象
第3条(長屋) 第10条(共同住宅)路地状敷地の制限	路地状敷地に建築する場合の規制(屋外通路を多数の人が使用する)	路地部分の長さによって、幅員を規定	建物部分の長さによって、幅員を規定	特殊建築物は、原則禁止。
第10条の3 通路に接する部分の長さ	避難上の安全確保と法令に規定された非常用出入口の有効性の確保	法規制により2m必要	法規制により2m必要	規模により4m-10m必要
第5条(長屋) 第7条(共同住宅) 主要な出入口と通路との関係	敷地内屋外通路の災害時における安全上の規定。	対象外	①廊下として幅員3m(住戸数と規模により2m) ②開口部から連続に設ける幅員90cm以上の通路を設け ③通路が30mを超える場合、その通路幅4m以上とする	対象外
第19条 共同住宅等の居室(窓先空地、避難器具、避難経路)	衛生上及び避難上の安全確保の観点から住戸単位で窓先の設置などを規制	対象外	対象外	対象

fig.1 一戸建て住宅・長屋・共同住宅に係る法規比較表

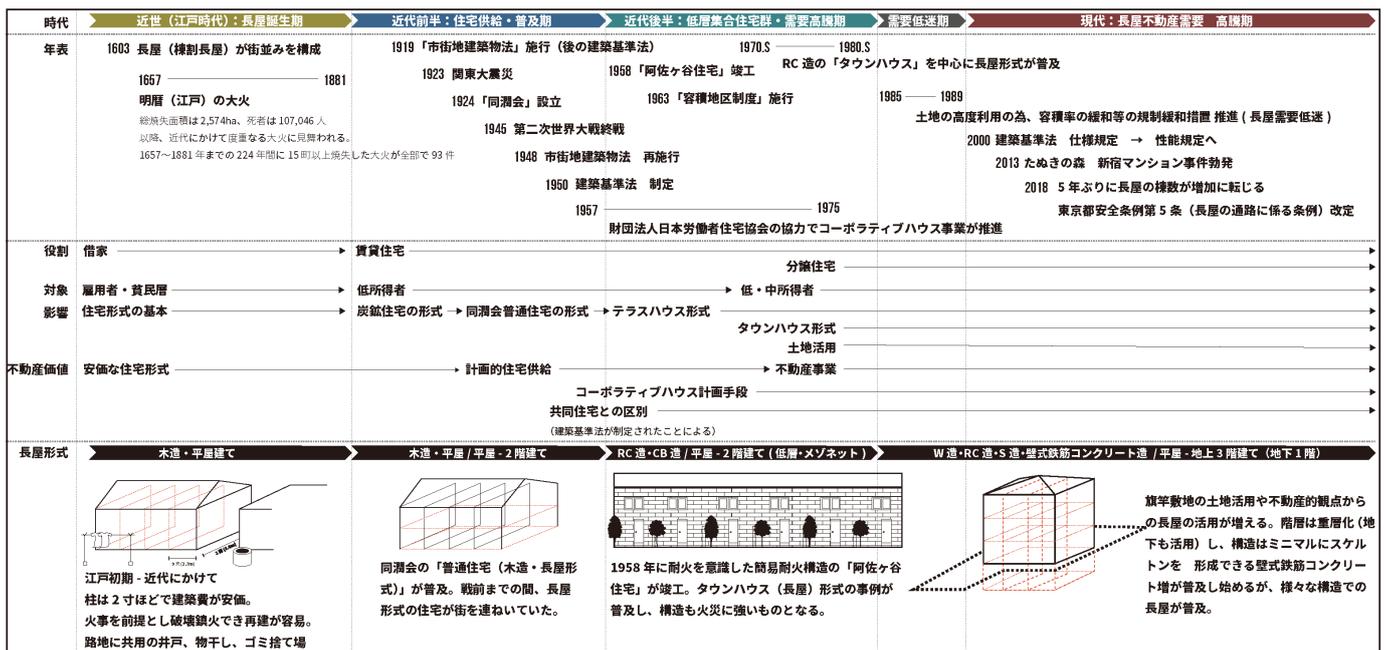


fig.2 長屋の時代別の役割、形状等の変遷に関する年表