

(札幌市を事例として)

—都市の環境整備計画に関する研究(9)—

○* 渡辺 治 **太田 実 ***小林 英嗣

0 研究の目的と方法

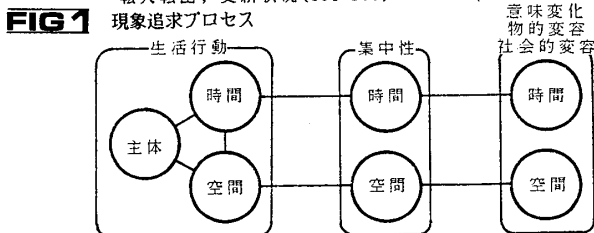
0-1 先に住宅地の質を高めていく住宅地整備計画過程を想定した場合に、現象空間を分析する操作過程を通して、住宅地の物的・社会的変容・意味変化空間を見い出してゆく必要性和計画立案、実現化のプロセスで考えられるべき条件を認識・考察※(1)グリアランス (2)予防 (3)インテラグループメントというカテゴリーから整理を行なおうとする事が本目的である。

0-2 現象認識も次のプロセスによって行なった。
(1)生活活動・場・時間の定義。(2)そこから生じる集中現象の想起。(3)現象の実際に認められる場合、必然性を伴い次の現象へ移行が考えられる場合に、因果関係を認める。(4)この操作を物的要素の変容に至るまで繰り返す。FIG 1

以上は、人の生活形態の物的意味・形態を決定づけるという根本概念に基づいており、この操作過程を辿る事により、既に過去の研究において指摘されている現象、また本論で見い出した現象は、諸活動が消費しはげ限りにおき、ある程度将来的にも存在する住宅地の構成要素の変容メカニズムとして位置づけられる。以上の概念に基づき、都市活動、または人が生きてゆく上で普遍的な活動の例をFIG 2に示す。

以下、本論文の構成は、1 指摘された物的・社会的変容及び意味変化空間の整理 2 それらが持つ住宅地整備における危険性、可能性についての考察 3 住宅地整備計画のための認識整理及び住宅地整備計画に必要とされるべき概念についての考察を進める。

- 尚、考察に使用した主な資料は以下である
- ・地区情報集(札幌市企画調整局)
 - ・道央都市圏パーソントリップ調査報告集(道央都市圏総合交通体系調査協議会)
 - ・北海道統計(北海道開発調整部統計課)
 - ・住宅・マンション事前確認区域表(札幌市)
 - ・もみじ台団地事業報告書(札幌市)
 - ・札幌市住地図、現況図、現地調査に基づく
 - ・転入転出、更新状況(S51-S59)

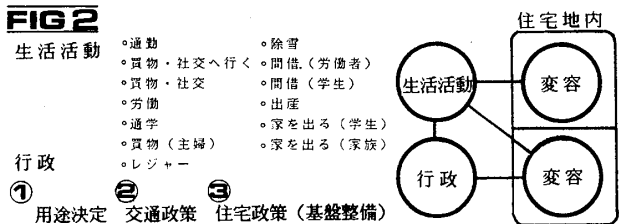


1 認識された住宅地内の変容

1-1 本論で現象を追求めてゆく途上、行政がどのような現象を読み取って政策を実行しているのかを考慮しはげらる変容を追った。以下、行政の筆蹟とその他のものを分け、指摘された物的変容を示す。FIG 2

A 行政の施策の影響と思われる物的変容

- 1 中心業務地区周辺、特に近隣商業地域・商業地域に隣接する住居地域での商業・業務施設の混在。①
- 2 住居地域から近隣商業地域または商業地域に用途変更された地区での商業・住居面での高度利用化。①
- 3 既存の住宅地内の道路に道路線位置指定による道路拡充が行われた場面で、両側の住宅の建て替え時の無着雪屋根化、庭の喪失、壁面の露出。②
- 4 公共交通の駅が出現後、その周辺での商業地の形成及び、住宅地内への商業施設の混在。②
- 5 都市郊外の特に交通利便性の高い場所以で比較的大規模な基盤整備、住宅地開発が見られる。③
- 6 現在、S40~S35DIDの間で最も盛んは更新、移り住みが生じている。③
- 7 行政の施策の影響外と思われる物的変容
- 8 特に都心近辺の通勤圏の利便性の高いと思われる地区での共同住宅の混在。
- 9 大学通学圏内、特に徒歩圏と思われる地区において共同住宅の混在。
- 10 増設築はどの住宅地でも見られるが、特に比較的大規模な広い住宅地で顕著であった。
- 11 家次建てていた場所が壊された空地になる。
- 12 建て替え時、敷地の細分化、共同住宅化が多く見られ、その結果、ある程度更新が済んだ都心近辺の地区で、建物密度が高密度化し、1人当たりの量数が少なくなっている現象が読み取れた。



1-2 住民の移住に伴う場合全て、社会的変容に伴う現象と見なし、以下のような項目を指摘した。

- 1 他の用途施設に建て替わり、住宅地内に現在する二宅にすぎ、社会的構成員が変化する。また、それらの人々にすぎ居住とは別の活動が持ち込まれる。(A)
- 2 住宅の建て替之時の住人の変化、またある地区で短期間で多数入れ替わる現象が認められた。(A)
- 3 建て替之時に、共同住宅化が都心周辺部の通勤圏、通学圏において見られ、同時に学身者がその地区で多く住み着いているのが認められた。(B)
- 4 子供が生まれ、また家を離れる事などによって生じる家族構成の変化。(B)

1-3 居住者の生活活動による物的・社会的変容の時間的・空間的集中現象

物に付随していた活動が変化した時、物の意味が変化し、また物的・社会的変化が生じることを二宅で述べた。そしてこれらの現象が、都市という形態をとった場合、活動が都市の各所で時間・空間的に集中する現象が生じている。その集中現象は、その空間が持つ変容を生み出せる固有のバリエーションの結果生じているものと考えられ、住宅地整備を策行する上で重要な現象と言えよう。前項で述べた大多数の現象は、時間・空間的集中現象として認識し直すことができようが、その中で、ほぼどの地区でも共通で、時間的にかなりに位置していると思われる現象が1-1の6の項目である。これは、現行、都心周辺で集中的に生じており、指摘項目は以下であった。

- 時間 - 過去 α 約10年間(S51~S59)
 - 場 - S40DIDとS35DIDの間
 - 活動 - 転居・入居
 - 現象 - 年令構成の変化、更新、敷地の細分化、共同住宅化、建物の高さの増加、1人当たりの戸数の減少、用途混合、老朽率の変化、等
- この現象は顕著であり、その間に移り住みは、調査地区の約5~6割、更新は4~5割増発生している。以上から、住宅地のある育成段階を認識することができ、ここで基礎整備の時期を市街化、そしてこの現象が生じるまで成熟化、その後を不活性化と呼ぶことにする。また、この現象は、住宅地が1-1及び1-2の項目を伴いながら成熟化から不活性化へ大きく変容する準期に位置する現象と言えよう。

1-4 現象を追跡してゆく途上、物的・社会的変容のみではなく、空間、物の意味変化も指摘した。

これは、空間、物に付随していた活動、主体の変化した時に認識され、物的変化の前期で多く見られるやえ、危険性や可能性のある空間、物として認識する二宅ができ、整備のための鍵となる要素が含まれている可能性があると考え、指摘した空間は以下であった。

- 1 住宅地内の街路・細作路
- 2 空部屋・空地・空家
- 3 地価の上昇した空間
- 4 公共交通・道路整備により利便性が増大した空間
- 5 施設が集積により利便性が増大した空間
- 6 用途変更された空間

2 捉えられた変容の位置

ここでは、本論で指摘した変容が、住宅地整備にどのような危険性、可能性があるのかも物的・社会的変容、意味変化空間について分けて考察を行う。

2-1 物的変容は、変容する際に投資が行われ、また、寿命を有しているため、基本的に不可逆であり、安易な規制、誘導を怠らば見過しは、取り返すために大きな投資と労力が課せられる二宅になる。

1 住宅地で新たな道路線位置指定による道路拡張は、結果的に庭の喪失と敷地の狭小化、壁面の露出、無落雪屋根が生じ、街路の構成も変化させる。道路は二車線と両側に約2mの歩道を設置する構成をとり、雪の面から基本的に雪捨て場の面積は変わらぬため、冬は一車線に減少し、拡張以前と変わりはない。また、住宅地として上述のような変化を強いられ、無落雪に関しては、現在も二宅の技術的な問題があり、結果的に耐用年数も縮める二宅になっている。

2 過去の研究において、庭木の多く伐っている地区におき、同様の老朽度も示す地区と比較し、街路の印象に対し、良い評価が得られている。上項目の敷地の狭小化による庭の喪失は、緑による景観創出に比べて、危険な要因であると言える。

3 住宅の増改築は、家族構成員が増え狭くなった時に生じると考えられ、それゆえ狭小敷地に移り住みを与える影響は無視できない。比較的低敷地、規格化された狭小住宅で顕著に増改築が認められ、狭小敷地、狭小住宅の内部空間で、住生活の拡大、空間の必要性が生じた時点で、住生活への抑圧が察せられる。

2-2 都市計画・社会学の分野では、これまでの特
別な社会的状況を生み出せる種々の都市内での
現象が指摘されるに至っている。

1 住宅地での環境の印象を決定づける最も重要な要
素の一つとして社会環境が指摘された。(住宅地に於ける住民の
観念と関係する
持田 浩)

2 用途混合が特化している地区に関し、物的環境の
悪化、社会環境の悪化は必然現象が指摘され、その
重要性が明らかになった。(都市の地域構造に関する計画的
大田 実)

3 学校区による社会形態の形成は、今日の計画に
おいて取り入れられるようになり、社会学的にも同
年代の子供を有する地区とそうでない地区での社会形態
が異なることが指摘されている。(Man & His Urban Environment
William Michelson)

以上はほんの一例であるが、今回の研究により指
摘された住民の移り住り、共同住宅の混在による単身
者の住宅地での増大、他用途施設の混在による他の活
動形態の混在など、向らかの社会的変化は、ある社会
的形態を形成する上で、困難が生じてくることは、無
視できない事実であろう。

2-3 意味が喪失し、汚染している空間は、住宅地の
質にとって、悪い物に取り替わるといって危険性、
また質を高める為の空間へ転用できる可能性
のあるものと認識する事ができる。

1 街路は現在種々の用途で使用されているが、街並
とのかかわり合いで考えられるべき点は残されている。

2 空家・空地は住宅地の変容する拠点であり、この
空間への考慮は住宅地の質を決定する上で重要である。

3 空部屋は、他人へ転用の可能性があり、例えば貸
部屋などへの転用が考えられる。

4 地価の上昇は、住宅が立地しにくくなる面で、整
備の実現性に関わってくる事項であろう。

5 利便性が増大する事は、他の用途施設の混在も導
く点で警戒すべき点がある。

3 住宅地整備の為に

3-1 ここでは、住宅地整備計画に関して得られた漏
れ及び課題の整理を行なう。

1 都市計画方針の影響下で住宅地に持ち込まれ
る老朽化の要因(B)は、その範囲で扱うべきもの、
またその他の要因(A)は、現在独自に動いている部分
と見做す事ができる。1-1 1-2

2 基盤整備を出発点とし、住宅地として高密度化し
る転換期を境としその場を持つベクトルに影響され

質を変えてゆくよう町 市街化→成熟化→不活性化と
呼んで住宅地の育成過程を認識する事ができる。1-3
この間に生じる物的変容とその要因、そして物的変容
の危険性を追求してゆく行為は重要であろう。1-1 2-1

3 住民の社会形態は、環境を構成するという点、住
宅地を変容させている点、住宅地を造ってゆく主体で
あるという点で重要であり、計画にどのように組み込
み、何なる形態を形成すべきかは重要なポイントであろう。

4 意味の喪失した空間(空家・空部屋)または意味
喪失空間(街路・他用途施設へ変化する空間)などは、
クリアランス等がその空間に対し行っている
事案もあり、空間を効率的に活用する、計画を経済的
に運用してゆく、または種々の可能性、危険性のある
ものとし、追求し検討すべき重要な役割を持った空間
であり、意味の高まりまたは低下(地価・利便性)な
ど、場やベクトルを変容させるような現象も計画の実
現性、あり方等に関する重要な項目であろう。1-4 2-3

3-2 ここでは、以上までで得られた視座を基に、住
宅地整備計画のために必要とされる概念の整理
を行なう。その時、クリアランス・予防・インポー
ラメントの三軸を設定して整理を行なう。FIG 3

■ クリアランス

1 再開発的は行為は、特に住民のインセンタスが不
可欠なものとなるが、それが単に整備開発の取得手段
であって、出発点において他の住宅地と変わりはない。
例えは環境カルテなど、ある手段を付加することで、
次に質を高めてゆく計画のための留意・知識を高
めるような配慮があることが望ましい。3-1 3

2 民間事業・第三セクター主導事業は、場合利権
が先行し、集約化傾向に陥り、計画を推進する上で
危険性を生ずる可能性があり、将来を見越した計画を
考慮したレベルシマムル決定が必要である。3-1 1

3 物的要素のみを強制的に新たなものとしても、そ
の時点から再び都市現象を伴った過去と同様の変容
過程をもつ事象を考慮し、予防が必要とされる。3-1 2

■ クリアランスから予防

1 物的・社会的変容の現象の要因を探る場合、数値
的に算出処理を行なうから、その将来予測システムを修
正してゆくための数値的将来予測の困難な点がある。
しかし、同様のプロセスは、要因を探り予防する為には
不可欠である。その上で、何に対して予防するかを明

確し、常に手法・内容・主体の考慮が必要であろう。

2 何れ住宅の質に関するかを考慮する時、個人の利益ではなく、住宅地の最大多数・最大利益の相点が必要となり、その際、居住者がその相点に立ち、利益を追求する場が有効に効果も発揮できる事になる。

3 予防のための手法・内容を考慮し、その計画的方策から生ずる現象も対象とする場合、都市、住宅の利益をリンクして考慮する必要があると持たなければならぬ。

4 シビルミニマムを考慮して方策も案出した後、それが、地区のポテンシャルを考えた場合、現実段階におき、土地条件が満たされていないことが予想される。本論では、地盤の上昇を挙げている。その時、いかんして実現するか、また何がその土地で最も高まる行為なのかを重要にする。その際、悪い要因を予防するにのみでは達成されるものでなく、目標像に伴った計画的行為が必要とされる。

■ 予防からインフルーアメント

1 最も重要な事は、目標像を何の価値観で導き出すかである。それには、住民の利益追求の相点が必要とされ、最大多数の最大利益とは何かを追求する場が不可欠となる。その上、居住者の自意・組織の形成、専門家の同レベル程度の相点を持ち住宅地の質を高めるための議論が必要となる。

2 居住者にとって良好な住宅地が集積する事は、必ずしも良好な都市を形成する事にはならない。都市の利益と住宅地の利益をリンクして計画を進めていくプロセスが二つとも必要となる。

3 予防対策は同時に考えられるべきで、そのためには、計画案案出、実行段階で現状の現象及びその要因を探り出すためのプロセスを含み、常に目標像への達成度を認識し、経験が蓄積した計画へ踏み出すために生かされるようなプロセスが必要である。

3-3 ここでは、計画を実現させていくための課題についての整理を行う。以上まで、どのような概念が計画の際必要とされるかを考察したが、それらを実現し入務するためには、計画の主体・内容・手法からの慎重な検討が必要とされる。

1 住宅地の質を高める行為とは本質的に何なのかを

導き出すためには、都市利益、地区の利益、個人の利益並び、空間のヒエラルキーに対応した利益も追求していくような場、さらに各々の利益とは本質的に何を求めるにどのような場を追求するよう場、それを組織体が考えられるべきではないだろうか。

2 都市経営は、低成長期へと移行しつつあり、今後とも、都市計画事業費の頭打ちが予想され、計画の主体・内容・手法は経済的側面からも効率及び効果が論じられるべきである。

3 これらの相点に立脚し、新たな計画の価値を求めて、全体と部分を統合化する目標像を描いてゆくことを計画のプロセスに組み込み、それをそのために計画自体の柔軟性に対する計画実現達成の可能性、更には計画経験をフィードバックし蓄積していくような機構が求められる。

4 本論は、質を高めてゆく住宅地整備計画プロセスの漸進性を必要とすることを考慮してきた。しかし、それが実際に機能するためには、考えられるべき諸現象、満たされるべき条件は多く残されている。その意味で、本論は質を高めてゆく住宅地整備計画論への序章といえよう。

FIG 3 整備・予防・計画の概念

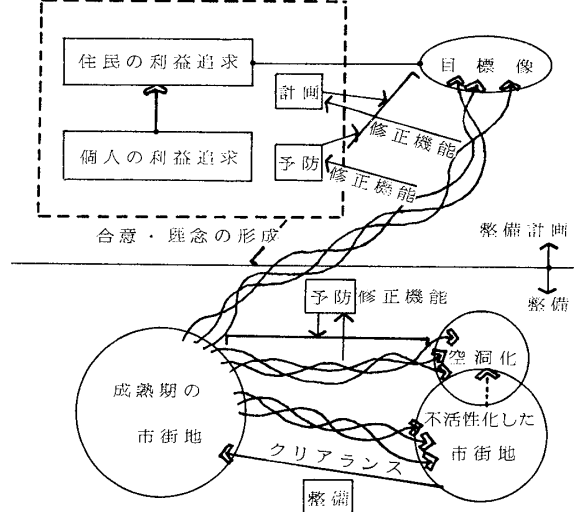
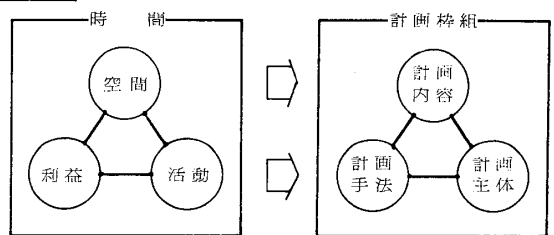


FIG 4 認識と計画



北海道大学 林 同教授・工博 林 同助手 ※建築雑誌vol.95「住居地整備と住宅地」住田昌二、参照 ここでは1.5から3.1からインフルーアメントについて述べられている。