

令和 5 年 6 月 10 日現在

機関番号：32682

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2020～2022

課題番号：20K04857

研究課題名（和文）木造密集市街地における長屋の更新・滅失に伴う市街地変容のプロセス

研究課題名（英文）Process of Changes with Renewal/Loss of Tenement Houses in densely built-up area of wooden buildings

研究代表者

山本 俊哉（Yamamoto, Toshiya）

明治大学・理工学部・専任教授

研究者番号：50409497

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、最近の市街地変容が顕著な墨田区京島地区の主要プレイヤーを3群に分け、第1群の密集事業推進グループが第2群の新築建売住宅関係グループとともに不燃領域率を高め、その反作用として第3群の市民事業者による長屋リノベーショングループを生み出し、第2群と第3群が居住人口の若返りを促進し、第3群は京島らしさのエリア価値の情報発信に貢献してきたことを明らかにした。また、それら3群の取り組みは基本的に同時並行して進められており、第1群は第2群と第3群を生み出す源泉になったが、最近道路の拡幅整備に特化し、第2群が第1群によるコミュニティ住宅に代わって地域内循環居住を促進していることを明らかにした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

墨田区京島地区は、その過密な市街地が50年ほど前から社会的に注目を集め、学術研究が積み重ねられてきたが、本研究は密集市街地の更新に関わる主要プレイヤーを大きく地権者・行政関係者・居住者・事業者の四者に分けてモデル化し、最近の市街地変容のメカニズムを密集事業と狭小建売住宅の新築と長屋リノベーションの相互関係から構造的に解明した点で学術的にも社会的にも意義がある。また、その四者のプレイヤーを3つの群に分け、長屋の解体又は更新に係る対応行動や、コミュニティ財団の設立まで至る関係協議組織の変化から密集事業の役割を明らかにした点でも学術的にも社会的にも意義があると言える。

研究成果の概要（英文）：This study clarified the following three points by dividing the major players in the Kyojima district of Sumida Ward, which has undergone remarkable urban transformation recently, into three groups. First, group 1, the densely-packed business promotion group, together with group 2, the newly built housing-related group, increased the ratio of non-combustible areas. Next, we clarified that group 2 and group 3 have promoted the rejuvenation of the resident population, and that group 3 has contributed to the dissemination of information on the area value of Kyojima. In addition, these three groups were basically proceeding in parallel, with group 1 being the source of the creation of group 2 and group 3. It was clarified that group 2 promotes circulating residence within the area instead of community housing by group 1.

研究分野：都市計画

キーワード：密集事業 新築建売住宅 狭小敷地 不燃領域率 エリア価値 市民事業者 コミュニティ住宅 地域内循環居住

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

墨田区京島地区は、1970年代からその物的及び社会的環境の実態を明らかにする研究が積み重ねられてきた。関東大震災後に罹災者向けの長屋が次々と建設されて急速に密集市街化した京島地区は、戦災を免れたために過密市街地となった。戦前からの長屋は、不良住宅として位置づけられ、地区内主要生活道路の拡幅とコミュニティ住宅(従前居住者用住宅)の整備が進められた。全国に先駆けた密集市街地整備事業(密集事業)の先行モデルとして位置づけられ、その事業プロセスに関する学術研究が1990年代以降数多く積み重ねられてきた。密集事業が任意事業のために遅々として進まない一方、居住者の急速な高齢化に伴う地方財政の逼迫化が重なり、これまでの政策や計画、事業のアプローチを見直す必要性が学術的な研究の背景としてあった。

京島地区は、2010年以降地区外からの転入人口が急速に増加した。東日本大震災後は、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトが始まり、不燃化特区のひとつに京島周辺地区が選定された。これらに伴い、次に示す2つの同じ地区内で同時に進んでいる。

ひとつは、東日本大震災に伴い居住者や地権者の防災意識の向上が進む一方、築80~90年を迎えた長屋等の老朽化や居住者・地権者の高齢化も顕著に進み、長屋の空き住戸が増加し、用地買収に応じる地権者も増え、長屋がこの10年間で急速に滅失している。住宅会社やデベロッパーによる用地買収も進み、長屋を除却して新築の戸建住宅に次々と建替えられている。

もうひとつは、京島地区に残る長屋固有の魅力を感じた芸術家等の若い賃借人が次々とスタジオやギャラリー、カフェやショップに長屋を更新して、それらが最近連鎖的に広がっている。それに伴い、京島長屋文化連絡会等の協議組織が次々と結成され、各種アートプロジェクトが連続的に開催されている。特徴的な点は、長屋を所有する大規模地権者がこれらに協力し、墨田区も文化政策と耐震補強の促進の両面から支援していることである。

2. 研究の目的

本研究の目的は、第一に長年密集事業を進めてきた京島地区の最近10年間における市街地変容のプロセスを、長屋を建設・所有してきた地権者とその土地建物を買収または賃借する関係事業者の立場から構造的に明らかにすることである。第二に、長屋の解体と更新をめぐる地権者と地区外からの転入者と両者のマッチングに関わるこれら主要プレイヤーの対応行動の変化を明らかにし、それを通して50年ほど前から取り組んできた京島地区の密集事業が果たした役割を考察することである。

3. 研究の方法

研究の実施にあたっては第一に、建築確認調書・登記情報・住宅地図の収集・解読と主要なプレイヤー(大規模地権者や墨田区その他、URや住宅会社などの関係事業者)のインタビューをもとにして、不燃化特区に指定された2013年以降10年間の新築動向を把握し、密集事業とそれに係る助成制度並びに民間活力のメカニズムの作用による長屋の除却・建替えのパターンと、市街地特性の異なるモデル街区における市街地変容のプロセスについて把握・分析した。

第二に、個人所有と法人所有の大規模地権者及びその賃借人、並びに両者のマッチングに関わる事業者のインタビューを重ね、長屋の除却・滅失の以前に行われたリノベーションや住み替えのプロセス、大規模地権者の借地権の変化などを把握・分析した。

第三に、2013年度から2021年度に新築された戸建住宅(185件)の居住者及びその両隣と向こう側の住宅(164件)の居住者(以下近隣住民)に訪問・面接するアンケート調査を実施し、住

み替えの実態や近所付き合いの意向、住宅性能の評価などを把握・分析した。

4．研究成果

本研究では、墨田区京島地区の長屋の更新及び滅失に伴う市街地変容のプロセスに関して、大きく分けて次の6つの有用な知見が得られた。

第一に、越後三人男と呼ばれた大規模地権者が京島地区のどこでどのように長屋を建設・更新してきたかを明らかにしたことである。すなわち、関東大震災後は放置された池を埋め立てながら、明治通り等の震災復興道路の整備と合わせて大通り沿いに多くの長屋を建設してきたこと。戦後は大工業を離れても先代の意志を尊重して長屋と借家人の居住継続を守り、密集事業や不燃化促進事業とはやや距離をおいてきたが、戦前に建てられた長屋の老朽化が顕著になり、止むに止まれずに建物を除却してきたこと。最近10年間は、若いアーティストらによるリノベーションに協力し、従来の居住者と同様、廉価で貸してきたが、それは自ら投資せず、暫定的に利用しながら家賃収入を得られ、かつ試験的に運用して不動産事業の可能性を検討する上でメリットがあるという相補関係のメカニズムを明らかにした。

第二に、越後三人男とアーティストら転入者をマッチングした現代版家守（現在の一般財団法人八島花文化財団の代表理事ら）による長屋再生プロジェクトの転貸借の展開プロセスと運営形態の特徴に明らかにしたことである。すなわち、現代版家守は越後三人男の長屋を転貸借したシェアカフェの運営が起点となり、初期の「共同運営型」から「単独運営型」「運営協力型」へと発展してきたこと。「共同運営型」と「単独運営型」はいずれも越後三人男の子孫である家主の信頼関係をベースにして明治通り沿道に横展開してきたこと、その横展開は都市計画道路の事業化までの有効活用策として、越後三人男にもメリットが大きかったこと。拡大期には、他の長屋所有者にも広がり、新たな転入者も増え、ゲストハウスやアートプロジェクトによる情報発信の発展期につなげたこと。いずれの転貸借プロジェクトも「作品性」を前面に押し出し、現代版家守の紹介による入居者による企画段階からのセルフビルドによる賃貸借プロジェクトと切り分けていたことを明らかにした。

第三に、長屋更新の担い手の現代版家守が越後三人男以外の長屋のリノベーションにも広がっているが、経営基盤は脆弱であるため、資金力のある社会的企業が一時的に借地権を買取り、現代版家守らに貸すサステナブル・ファイナンスによる長屋の改修プロジェクトを複数進めてきたことを明らかにしたことである。すなわち、サステナブル・ファイナンスは、事業を継続するための支援、後継者や起業者への支援、店舗とのマッチングを進めるソーシャル・ビジネスであるが、土地と建物を保有して展開するには一定の限界があることから、金銭や相続の都合で長屋文化を継承してきた土地や建物を失わないよう、その所有権を託す受け皿となる一般財団法人八島花文化財団設立の検討プロセスを明らかにした。

第四に、不燃化特区に指定後の京島地区における長屋の滅失と住宅の新築のパターンを明らかにしたことである。すなわち、従前の敷地面積（敷地統合を含む）が300㎡以上の場合には中層集合住宅が新築され、それを下回る場合は敷地分割して狭小戸建住宅が新築されるパターンが見られた。中層集合住宅は8棟（4%）しか新築されず、新築住宅の約8割は木造準耐火の戸建住宅であり、その半数は法人建築主が土地を買収して長屋を除却、敷地分割して新築した狭小住宅であった。これらの法人建築主は、いわゆるパワービルダーと呼ばれる建売業者であり、所有権の移転や工期を可能な限り短縮し、時間が余計に係る助成制度は活用していなかった。一方、幅員6m以上の道路整備に伴う新築住宅は1割に満たず、ほとんどが密集事業とは関係なく建て替えられていたことを明らかにした。

第五に、不燃化特区指定以降に新築された建売住宅の居住者の約半数が京島地区内の住み替え、約9割が墨田区内の住み替えであり、新築建売住宅がコミュニティ住宅に代わって地域内循環居住の装置としての役割を果たしていたことを明らかにした。また、建売住宅の増加は、地区内の居住人口の若返りに大きく貢献していたが、階段の上り降りの居住者評価が著しく低く、コミュニティ住宅と同様に居住者の高齢化に伴う居住環境の課題を孕んでいたことなどを示した。

最後に、本研究の3年間の全体的な成果をまとめると、最近10年間の京島地区の市街地変容の主要プレイヤーは、次の3群、すなわち、第1群は、道路の拡幅整備を中心に密集事業を推進してきた行政（URを含む）とそのカウンターパートの京島地区まちづくり協議会のグループ。第2群は、新築建売住宅などの住宅事業者とその地権者及び居住者のグループ。第3群は、長屋などのリノベーションを推進して若い転入者を呼び込んできた市民事業者とその協力地権者及び関係団体のグループに分けられ、それぞれの取り組みが相乗効果をもたらしてきた。すなわち、第1群と第2群は京島地区の不燃領域率を高め、第2群と第3群は居住人口の若返りを進め、第3群は京島らしさのエリア価値の情報発信に貢献してきた。これらの3群の取り組みは基本的に同時並行して進められており、第1群が長年取り組んできた密集事業は市場メカニズムによる第2群の増進や第3群の新たな市民地域活動を生み出す源泉となってきたが、最近では第2群や第3群では取り組めない道路の拡幅整備に特化しており、役割分担が明確化してきたことを明らかにした。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計4件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 Yamamoto Toshiya	4. 巻 2022
2. 論文標題 Process of Changes with Renewal/Loss of Tenement Houses in densely built-up areas of wooden buildings	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 Impact	6. 最初と最後の頁 12~14
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.21820/23987073.2022.2.12	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 山本俊哉	4. 巻 7
2. 論文標題 横浜市磯子区における建物疎開と闇市の変容プロセス 浜マーケットの火災対策に着目して	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 地域マネジメント研究	6. 最初と最後の頁 17-26
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 山本俊哉	4. 巻 2020
2. 論文標題 密集事業と並行して長屋を再生	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 造景	6. 最初と最後の頁 94-99
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 山本俊哉 + 山本研究室	4. 巻 2022
2. 論文標題 越後三人男の長屋再生から社会的企業による再生支援へ	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 造景	6. 最初と最後の頁 138-145
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計6件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 灰野大樹・山本俊哉
2. 発表標題 越後三人男による戦前戦後の長屋建設とその経営：京島地区の密集市街地変容に関する研究（3）
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 高山徹也・山本俊哉
2. 発表標題 越後三人男の長屋を転貸借した空き家再生プロジェクトの特徴と課題：京島地区の密集市街地変容に関する研究（4）
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 高山徹也・山本俊哉
2. 発表標題 京島地区における狭小戸建住宅の新築の動向 建築確認調書と登記情報をもとに：京島地区の密集市街地変容に関する研究（5）
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 酒井泰斉, 山本俊哉
2. 発表標題 密集事業の進展に伴う従前居住者用住宅のニーズと課題：京島地区の密集市街地変容に関する研究(1)
3. 学会等名 2020年度日本建築学会大会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 灰野大樹, 山本俊哉
2. 発表標題 京島地区における長屋再生プロジェクトの展開プロセス：京島地区の密集市街地変容に関する研究(2)
3. 学会等名 2020年度日本建築学会大会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 山本俊哉
2. 発表標題 東京・向島PROJECT 密集市街地の防災から地域の価値創造へ
3. 学会等名 日韓都市デザイン交流会議
4. 発表年 2020年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------