

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成 25 年 4 月 19 日現在

機関番号：13401

研究種目：若手研究 B

研究期間：2010～2012

課題番号：22760454

研究課題名（和文） 路地単位特性を活かした接道不良長屋の保全的更新に関する研究

研究課題名（英文） Study of upkeep and renewal of row houses with road contact failure utilized the alley units

研究代表者 原田陽子（HARADA YOKO）

福井大学・大学院工学研究科・助教

研究者番号：00377475

研究成果の概要（和文）：

本研究では、大阪市空堀地区を対象に路地単位特性と接道不良長屋所有者の居住改善実態を明らかにすることを目的とする。主な研究結果として以下の点が明らかになった。「地蔵又は祠」、「起伏」、「袋小路」の3つの空間条件を持つ路地単位では、長屋や石畳等が多数分布し、特に「地蔵又は祠」の存在は、現在でも路地単位内でのコミュニティ活動を継続させる重要な資源である。また接道不良長屋所有者は、制度的・空間的制約条件のもと、各世帯の住要求によって5つに分類される居住改善手法が行われている。

研究成果の概要（英文）：

This study clarifies the characteristics of alley units and owner improvements of row houses with road contact failure in the Osaka Karahori area. The following are major findings.

- 1) The alley units which have small shrine or Jizo, ups and down, and blind alley, have tendency there are many individual regional resources. And small shrine and Jizo is important resource to continue the community within the alley unit.
- 2) Owners of row houses with road contact failure realize the living improvement by five classified methods on the basis such as individual spatial terms and living demands.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2010年度	1,000,000	300,000	1,300,000
2011年度	900,000	270,000	1,170,000
2012年度	700,000	210,000	910,000
年度			
年度			
総計	2,600,000	780,000	3,380,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：都市計画・建築計画

キーワード：木造密集市街地、接道不良長屋、路地単位特性、地域資源、居住改善、保全的更新

1. 研究開始当初の背景

空堀地区は大阪市中央区に位置し、商業・工業・住宅が混在する交通面でも利便性の高

い地区である。一方で地区内には戦災を免れた長屋が数多く残り、起伏に富んだ地形条件であることから石畳の階段や坂等も多く変化

に富んだ景観を持ち、長屋が面する路地沿いには祠や地蔵、冠木門などが点在し大都市都心部でありながら歴史的な地域資源が数多く残る。2001年以降、地元まちづくり団体による長屋等を活用した複合商業施設やアートイベントなど様々な活動が行われ、このような動きと共に、近年ではまちづくり団体とは別に、個人で大家と契約した新規流入者による長屋等を活かした店舗やギャラリー、事務所、住居としての利用も地区内に増加してきている。

しかし一方で空堀地区では近年、居住者の高齢化と共に長屋の老朽化や空き家、空地が目立ち、幹線道路沿いのみならず街区内部にある長屋群や路地の取り壊しによる高層マンション建設が進行している。さらに空堀地区には、いわゆる裏長屋と呼ばれる「接道不良の長屋」が数多く存在する。このような長屋では、建設から数十年を経て隣戸と壁を共有したまま切り売りされ住戸単位での所有も多く、また狭小でかつ4m以上の道路に接していないため世帯単位で建替をすることが難しい状況にある。

以上のように空堀地区では、高層マンション建設など空間面での大きな変化や新規流入者による長屋の活用など新しい動きが見られる一方で、街区内部の接道不良長屋では多くの問題を抱えた状態である。また空堀地区は場所によって様々な条件の違いを持つため、接道不良長屋の住環境の改善を考えるにあたっては、地形条件や街路形態、地域資源の分布など路地ごとの特性（以下、路地単位特性）を把握すると共に、接道不良長屋所有者の居住実態や意向を把握する必要があると考えられる。

2. 研究の目的

そこで本研究では大阪市空堀地区における「①空間特性と路地単位特性」「②接道不良長屋所有者の居住改善実態」「③接道不良長屋所有者の今後の改善・継承意向と新規流入者の長屋等の利用概要」の把握を通して、木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に向けた課題と可能性を探ることを目的とする。

3. 研究の方法

このため本研究では以下のように論を進める。

第1に、空堀地区における路地と接道不良長屋の分布、高層建築物の建設状況、空地・空き家の分布から、空堀地区全体の空間特性の把握を行う。そして大阪市がHOPEゾーン事業策定の際に設定した55の路地単位を対象として、長屋数、地形条件、祠・地蔵など地域資源の分布の把握を行なうと共に、「①地蔵・祠の有無」、「②坂・高低差の有無」、「③袋小路の有無」の3つの視点から55の路地単位の類型化を行う。そして類型の異なる複数の路地単位を抽出して以前と現在のコミュニティの状況を把握し、これらをもとに路地単位特性の把握を行う。

第2に、55の路地単位内における接道不良長屋所有者へのヒアリング調査により、増改築など居住改善実態の把握を行なう。そして、居住改善手法の分類を行い、分類ごとの改善の動機や利用内容、接道条件や路地単位特性との関係などを考察する。

第3に、接道不良長屋所有者の今後の長屋の改善・継承意向の把握と、新規流入者による流入動向と長屋等の利用の概要把握を行ない、最終的には上記1～3の結果を基に、地域資源を活かした住環境の保全的更新に向けた課題と可能性の考察を行なう。

なお本研究では、以下のように用語を定義する。

【地域資源】：「地域資源」には人的資源など様々な資源が考えられるが、本研究における「地域資源」とは、立地条件や地形条件、長屋や路地、地蔵、祠、冠木門、石畳や石階段など、空堀地区の固有性を特徴付けている特に空間に関する資源を指すものとする。

【保全的更新】：現況の路地の幅員やしつらえの尊重、耐震防災を前提にしつつ地域資源による歴史的風情を継承した既存の木造建物の改修・増改築や耐火建築物による中低層高密度住宅への建替も含まれる。また建物の更新だけでなく路地など屋外空間の整備も含まれる。

【地域資源を活かした住環境の保全的更新】：立地条件、路地や長屋の持つ風情等その建物を取り巻く地域資源を活かすことによ

り、既存の路地や地域にとって新たな価値が付加されるような更新を指す。

4. 研究成果

(1) 調査結果の整理

本研究を通して明らかになった内容をまとめると次のようになる。

①55の路地単位の類型結果から、「地蔵又は祠」「起伏」「袋小路」の3つの空間条件を持つ路地単位では個別の地域資源が多数分布している。また「起伏なし」のタイプの中には接道不良長屋の割合が0%となっている路地単位が複数見られることから、起伏のある路地単位は接道不良長屋を残しやすくしていると言える。

一方、類型別のコミュニティ活動の状況から、「地蔵又は祠」を持つ路地単位では、以前と現在共にコミュニティ活動が多く見られ、祠や地蔵の存在が現在でも路地単位内でのコミュニティ活動を継続させている重要な資源であるといえる。また近年では新規流入者の流入による新たな交流や防災・高齢者福祉に関する活動なども生まれている。

②接道不良長屋所有者は、路地に面し建替が難しいことや隣戸と壁を共有するなどの「制度的・空間的制約条件」のもと、老朽化への対応、狭さの解消、設備の更新、家族構成の変化、機能の追加・変更などの「個人的な住要求の条件」が重なり、5つに分類される居住改善が行われている。しかし一方で、これら5つの居住改善手法はあくまでも個人の敷地内での改善に留まっており、避難路の確保など屋外空間に関する課題は改善されないままの状態にある。

③接道不良長屋所有者は長屋の後継者について不明瞭である場合が多く、長屋の維持に関しては耐震・防災面等で不安を抱える人が多いが、同時に隣近所との協力の必要性を認識している居住者が複数存在する。一方、近年増加している長屋等を活用している新規流入者の多くは、風情あるまちなみと共にオリジナルな空間づくりができることが気に入り建物利用を行っている。このような背景には利便性の高い立地条件や家賃の安さと共に、全体的に建物改修に関する規制が緩く利用者自身による空間づくりの意向を反映しやすい状

況が長屋の利用と更新を促している重要な要因であると考えられる。

(2) 地域資源を活かした住環境の保全的更新に向けた可能性

以上を踏まえ、木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に向けた課題と可能性を以下の4点にまとめた。

①接道不良、起伏、袋小路といった空間条件は、居住改善を行う上では制約条件であると同時に、その空間条件が路地単位の特徴をつくり出したり、コミュニティを育んだり、あるいは長屋や個別の地域資源を残しやすくしている要因であるとも言える。

したがって、地域資源を活かした保全的更新にあたっては、単に街路の拡幅、起伏や袋小路を無くして建物更新や避難をしやすくするというのではなく、路地や既存の地形、街区形態が作り出す風情を継承しつつ、一時避難所となる空地を点在させたり、袋小路はいざという時には通り抜けられるようにするなど工夫が考えられる。

②また居住改善手法の中で最も多い「A. 駆体の一部を残した全面的増改築タイプ」は、老朽化や耐震、防災などの改善に関する動機が多く、現在の法制度では違法とも捉えられる手法であるが、一方でこのような手法は前面道路側の建物ファサードを残し既存の路地の持つ風情が保たれるなど、結果的に地域資源の保全にも繋がっているとも言える。したがって今後は、即時性が求められる場合での居住者自身による改善を活用した法制度の弾力的運用も重要である。

③一方で場所ごとに多様な空間条件を持ち、歴史・文化、用途や新旧住人など様々な要素が混在する空堀のような地区においては、この「混在性」こそが地区のポテンシャルを支えているとも言え、地域資源を活かした保全的更新に向けて地区全体を一律の手法によってルール化を行おうとするのではなく、個人レベルと地区全体を繋ぐような新しいシステムづくりが重要であると考えられる。

具体的には、従来の地区計画などで定められている敷地範囲の基準よりもさらに小規模なスケールでの対応を可能にすることや、地形条件や街路形態、長屋や個別の地域資源の分布などが異なる中で、同じ地区内でも複数

の範囲が異なるルールや基準によって同時並行で住環境改善の活動を行えるようにすることが重要である。

つまり、祠や地蔵、路地などによって育まれてきたコミュニティや、地形や街路条件などを共有する居住者や権利者が集まり、路地単位ごとの特性に応じた将来像や保全すべき地域資源、居住改善手法、路地の管理に関するルールなどを協議していく必要があると考えられる。

④さらに、居住者の多くが高齢化し長屋の後継者についても不明瞭であることから、今後次の世代に相続する際に、長屋等の地域資源が消滅し駐車場化や高層マンション化など大きな空間的变化が地区内で連鎖的に起こることが予想される。

このような状況の中、近年、比較的若い世代がまちなみの風情やオリジナルな空間づくりが行えることなどを評価して長屋を創造的に活用しており、これらの新規流入者の存在が、今後、世代間交流や防災、福祉など、地域が抱える課題の改善にも重要な役割を果たす可能性を持つと考えられる。

したがって、これまで負の遺産として捉えていたような老朽化した物件や接道不良長屋も、利用者自らが手を加え創造性が発揮できる資源として価値を見い出すと共に、建物内だけでなく路地整備など「屋外空間と一体になった」様々な改善手法を柔軟に受け入れ、後継者のいない長屋への若年世帯の利用を支援するような新たな仕組みづくりも重要であると考えられる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計3件)

①原田陽子、「大阪市空堀地区における路地単位特性と接道不良長屋所有者の居住改善実態－木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に関する研究－」、日本建築学会計画系論文集、第669号、pp. 2117-2126、2011年11月

②原田陽子・山脇啓輔・野嶋慎二、「大阪市空堀地区における新規流入者の創造的な暮らし方に関する研究－セルフビルドと創造

的機能に着目－」、日本建築学会計画系論文集、pp. 1641-1650、第667号、2011年9月

③原田陽子、「空堀地区でのセルフビルドと創造的環境－点在する場所の多様性と役割－」、季刊まちづくり、第31号、pp. 24-30、2011年7月

[学会発表] (計4件)

①Yoko Harada, Sustainable Renewal of Residential Environments Using Regional Resources in Wooden House Congested Areas – Dwelling conditions of owners of row houses with road contact failure and creative life by new residents –, EURA Conference in Vienna 2012, Vienna, Austria, September 20, 2012, Vienna University of Technology

②Yoko Harada, Sustainable Renewal of Residential Environments Using Regional Resources in Wooden House Congested Areas – Dwelling conditions of owners of row houses with road contact failure and creative life by new residents –, IFHP Conference in Gothenburg 2012, Gothenburg, Sweden, September 17, 2012, Clarion Hotel Post

③Yoko Harada, Sustainable Renewal of Residential Environments Using Regional Resources in Wooden House Congested Areas – Dwelling conditions of owners of row houses with road contact failure and creative life by new residents –, IFHP Conference in Tallinn 2011, Tallinn, Estonia, September 13, 2011, Sokos Hotel Viru

④原田陽子・山本延行・野嶋慎二、大阪市空堀地区の市街地変容過程における街区内部の接道不良長屋所有者の居住改善実態－木造密集市街地における居住者による自律的住環境形成と住環境の保全的更新に関する研究－、日本建築学会大会、富山大学、2010年9月10日

6. 研究組織

(1) 研究代表者

原田陽子 (HARADA YOKO)

福井大学・大学院工学研究科・助教

研究者番号：00377475