

日本の都市の既成の住宅市街地は一般的にいてその建築ストックの構造的性質、都市の成長、発展の強い圧力、あるいは基本的に建築自由を許容する都市計画・建築的コントロール等の故に極めて著しい変動を余儀なくされてきた。とりわけ、昭和30年代後半から40年代にかけての日本経済の高度成長は大都市への人口の集中圧力を生み、いわばそれと符号するかたちでスプロール市街地の拡大を招いている。このような都市の外延的拡大は同時に一担形成された市街地内部の急激な変化をもたらす結果となっている。それは、単純に考えて、求心的な構造を有する都市の外延的発展は必然的に内部市街地の立地的優位性を増々たかめ、従来からの土地利用形態が密度・用途・形態等の面において新しい変革の波にさらされるためであると考えられるのである。

しかしながら、それらの変動の過程は必ずしも住宅市街地の質的向上の方向へ向っているとはいいいがたく、むしろ十分な公共施設の整備を伴わないままに、低層木造住宅市街地の高密度化が進行し、零細な住宅及び住宅敷地、用途・形質の混合といった独特の低い水準の住宅市街地を形成する趨勢にあると想定される。そして一定の変動過程をへた住宅市街地は最早、全面的な清掃型再開発措置以外にその蘇生の方策はないのではないかというのが一般的通説となっているといっても過言ではないであろう。

しかし、このような措置は、例えば大都市のような場では、想定される対象地区が余りに広範囲に及ぶことを考えると、その現実的可能性は薄く、他に改善の手段を求めざるを得ないであろう。このような意味で、より重要と考え得ることは、一定の成熟した変容の状況に至る前にその過程を計画的にコントロールすることを考慮するべきであり、このことによってより質水準の低い住宅市街地の拡大を抑制し、より経済的な都市計画の実施を可能にすると考えられる。

ここに扱っている一連の調査は、主として東京の内部住宅市街地を対象にして、市街地の環境条件、空間形態等を通して一定の時間的経過の中でどのような変化が進行したかを検討したものである。

本来的にはこのような市街地の変動と都市計画の実現の手法は密接な関わり合いを持たねばならない。本研究もこの点を窮極の目標としているが、本報告書の段階では、調査によって現況の推移を明らかにするレベルに止っており、都市計画の事業・誘導・規制といった方法とどのようなつながりを持つべきかについて必ずしも十分に論及しきっていない。しかしながら、このような客観的事実を参照して、日本の大都市住宅市街地の基本的な土地利用計画・土地利用規制のあり方を構想するうえで、有益な情報になりうるのではないかと期待しているし、私達もまた引き続き研究作業を続けて行く所存である。

簡単に各部の調査の意図と大要を述べれば、Ⅰは500mメッシュを用いて、東京区部を対象に生活環境条件に関わるいくつかの指標を用いて、昭和35年、昭和40年、昭和45年の3時点の変動をみたものである。

メッシュを用いた東京区部の生活環境評価は、単年度を対象にしたものとして昭昭 39 年に行われたものがあるが、ここではそれを一定の時間的経過の中で把え、どのような条件が改善され、どのような条件が未改善、ないしは悪化しつつあるかをみようとしている。

当初の予定では昭和 40 年調査(昭和 39 年成果の公表年次)で取り上げられた指標のすべてを扱うつもりであったが、資料の収集面で制約され、結果的にはかなり限定されてしまっている。

Ⅱ は、主にメッシュによる情報では把握しきれないミクロな現象が、昭和 35 年～昭和 45 年の市街地の変動を支配しているという認識がⅠの作業から得られ、より即地的形状的に市街地の変動を把握しようとしたものである。また、対象も区部内の一部の住宅市街地に限定した。

このような方法が、Ⅰのメッシュより正確な即地的情報をもたらすとは必ずしもいえないが、メッシュとはまた違った角度からの認識方法として有益な面があったといえよう。

Ⅲ は、主として戦前において箱根土地などの電鉄会社等が開発した戸建住宅地区で、現在においても戸当りの宅地規模等の指標でみる限り良好な居住環境を維持していると想定される地区を 17 ケ所選定し、戦前の「火保図」、住宅地図、統計書等の資料を対比照合整理し、かつ現地調査を行って地区の環境の変動実態とその要因を明らかにしようとしたものである。ここでは変化のし易さという観点もさることながら半世紀近い時間の中で戸建住宅地としての良質性を保持し得たという事実を思慮するとき、変化のし難さという側面も重視する。

なお、本調査・研究は(財団法人)第一住宅建設協会よりの研究助成金を受けて進め得たものであり、ここにあらためて協会のご好意に厚く感謝の意を表したい。

また、本研究はここ数年来、研究室のメンバーで行って来たものであるが、現在では既に研究室を出て、現業に携わっている人達もいる。また、外部の機関でご協力頂いた方々もいる。ここで改めて謝意を表する次第である。

昭和 52 年 2 月

日 笠 端

日 端 康 雄