

はじめに

豊かな時代が到来したといわれる今日、大都市の住宅市街地を見渡せば、確かにいわゆる不良住宅地と呼ばれる極めて劣悪な地区は殆どなくなった。これは我が国の経済的発展の成果であるし、昭和35年に制定された住宅地区改良法の事業効果でもあった。しかし、居住環境として問題のある地区は根絶されたかといえば決してそうではない。健全な家族生活を営める水準にはない低い住宅、消防車も入れない狭い道路、足りないオープンスペースなど、真の豊かさには程遠い住宅地が少なくない。東京都区部をいくつかの指標で判定した結果山の手の木造賃貸住宅密集地や下町の住工混在地を中心に、区部面積の10%程度は極めて問題の多い住宅市街地であるとする調査結果もある。

これら「問題市街地」に対しては、その面積の膨大さや、細かく土地所有がなされかつ高地価であることなどから、住宅地区改良事業のような全面買収・公的住宅の建設といった手法では対処できない。かといって放置されるべきものでもない。その隘路をひらく目的で、昭和50年頃から、修復型（改善型）整備と称される手法が展開されてきた。それは、公共の全面介入でなく、地権者の建替え意欲を地区の住宅・環境改善に結び付けようとする考え方で、柔らかい再開発という表現もされている。1960年代頃から、欧米諸国においても（堅固な建物が多いゆえ我が国のように建替えを主体とはしないが）、修復型は住宅地再開発の主流であって、我が国でもある程度似た状況が生じているともいえる。

この手法に関する事業制度が、建設省においていくつか用意された。既に10年から5年くらいの事業適用を経過した地区もでてきた。修復型の実績や効果を実態的に把握することが可能な時期になってきたといえる。

本研究は以上の状況を踏まえて、東京都区部、就中太子堂（世田谷区）、京島（墨田区）の2地区を対象に、修復型事業の実態を考察したものである。本報告のみではまだ十分ではないが、類似の調査研究の積上げによって、今後の修復型手法の発展に資する知見の獲得されることが期待されるわけである。

本研究は5章よりなる。第1章では修復型整備が必要とされ、いくつかの制度が用意されるに至った経過を整理している。第2章では、それら手法が東京都区部においてどのように適用されたか、代表的な地区から何が考察されるかを論じた。第3章では最も進展のあった地区の一つである、太子堂地区を対象とした調査の結果を述べている。引き続く第4章では見方を変えて、こういった事業にかかる人的要素（マンパワー）の側面から手法を考察している。最後に第5章では、制度そのものの問題点について論じた。

調査研究は関係機関・関係者からの資料収集とヒアリングを主たる方法として行った。これに際しては、墨田区都市整備部長・浅川敏克氏、東京都都市計画局開発企画室担当課長（元世田谷区都市計画課長）大塚順彦氏を始めとし、墨田区開発促進室・世田谷区まちづくり推進課の皆さんに大変にお世話になった。また、民間プランニング事務所の立場から修復型事業に長く関与されてきた、井上赫郎氏を始めとする首都圏総合計画研究所の皆さんからも有益な示唆を得ることができた。これら多くの方々に厚くお礼申し上げたい。

なお、当初予定した時期までに報告をまとめることができなかったのは、制度の改変等の時期に遭遇し、平成元年度の新しい情報や動向を待ったことによるが、その後も多忙さを理由に作業に手間取った筆者たちの責任でもある。時宜に叶った調査を企図され、また作業の遅延を容認して下さった（財）第一住宅建設協会に改めて感謝の意を表したい。

平成2年12月

高見沢邦郎（東京都立大学 工学部建築工学科助教授）

藤田 忍（建設省建築研究所 第一部主任研究員）

大熊 喜昌（株式会社 都市計画同人代表取締役）