

序 研究の目的と背景

街並形成型住宅の導入とその効果に関する研究

－ 都心再生のための都市デザイン施策を中心にした考察－

都心再生（中心市街地活性化）は我が国においても大きな社会的問題であるが、都市空間の魅力を高める都市デザイン施策が重要な課題となっている。今後、都心での居住に注目した空間形成が課題となっているが、ここでは「街並形成型住宅」（街区型住宅等中低層で高密度な集合住宅や倉庫等既存建築の修復転用、町並みとの調和を目指すインフィル型など）の可能性を検討する。

欧米の都市においても中心市街地の再生は深刻な問題となっており、そのための有効な施策として都心居住がみられる。これまでも多様な取り組みがなされ、都市デザインの重要なツールとなり、ゾーニングや支援施策などの制度・施策があり一定の効果をあげている。

近年我が国においても都心回帰、都心型住宅の供給が急速に進んでいる。幕張新都心住宅地のような街並み形成型住宅の事例も見られるようになり、建築計画のレベルあるいは住宅開発においては街並形成型を含めた多様な都市型集合住宅の実現へ向けての技術は蓄積されつつある。しかし、高密度でかつ用途の複合化した既成市街地内、特に都心部においてはまだ有効な導入の方策は確立していない。現段階では都心型集合住宅は、ある程度のまとまった敷地条件で高層化により実現される場合が多く、必ずしも都心の再生や活性化に貢献しているとは言えない。これは欧米都市と比較すると、日本の大都市が、高地価等であるという点が大きく影響していると考えられるが、都心部の都市デザイン、空間的な解決方法や実現のための手法、周辺市街地との関連や活性化のあり方に起因していると言える。

多様な都市型集合住宅（特に街並み形成型）の実現可能性を増やすとともに、これを可能とする都市計画及び関連する行政施策等システムを早急に確立する必要がある。宅地の細分化、地価、容積率などの現状に関する分析や制度上の検討、あるいは空間上の問題についても協調建て替えにおける日照や環境面での検討は進められてきた。

本研究では都市デザインという視点から、周辺の町並みや活性化に資する視点から検討を行う。つまり都心再生に都市型集合住宅がどのように位置づけられ、かつ実際の空間形成や都心再生、活性化にどのように寄与しているのかについて明らかにしながら、日本における街並形成型を含む多様な都市型集合住宅の可能性と実現するためのシステムについて基礎的な研究を行うものである。

■ 視点

- 外部空間（周辺町並みとの関係も含め）
- 複合用途（SOHOなどの新しい機能も含め）
- 連続的な開発（実施のための新しい組織も含め）
- 関連する制度やガイドラインなどの手法

■概要

都市デザインの施策についての実践と研究についての蓄積を元に、アメリカ・ヨーロッパの都市デザインに関する事例調査*を行っている。海外事例についてはこれらの調査実績に加えて、文献による補足調査を行い、国内事例については新たに現地調査を行うことにより、都市型集合住宅の検討事例とする。

①欧米の都市デザインにおける様々な都市型集合住宅の事例について、各事例の空間構成の特色や、周辺市街地との関係等について検討する。

②これらの検討事例のうち、特に都心部の計画との関連性の強い幾つかの事例について（サンフランシスコ、アムステルダム等の都心型集合住宅を予定）詳細な検討を行う。

この際都市デザイン的な視点を重視し、計画対象地区がどのように都市計画的に位置づけられているか、街並みの形成、さらに都心再生にどのように寄与しているか、計画実施において用いられた手法等の観点から比較検討を行う。

③また、日本の都心地域における集合住宅の新しい動向に関する検討を行う。

特に、SOHOなどの複合的機能を持つ住宅の立地動向、あるいは街並み形成型といえる新しい空間タイプ、さらにはコーポラティブ住宅などの供給形式の変化に着目してそこでの都市型のコミュニティ形成などの事例調査を行う。

④以上の結果を総括し、日本における都心既成市街地において多様な都市型集合住宅を可能とするシステムについての提言を行う。

以上が本研究の概要であるが、その独自性は、街並み形成等、周辺市街地との整合性や、多様な都市型集合住宅地を可能とする都心部の計画（例えばサンフランシスコであればダウンタウンプラン）、実現のための手法について、都市デザインの視点からの分析を行うことにある。