



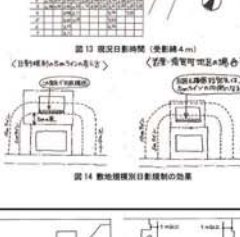
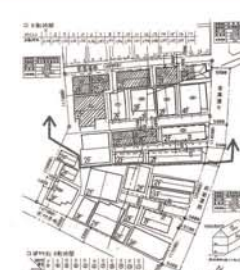
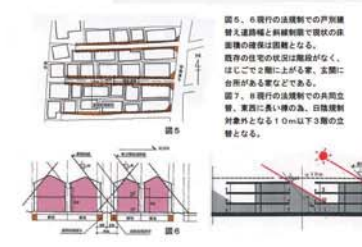
密集市街地のエリアデザインの事例である。
【社会的・地域的背景】
 ○江戸時代形成された長屋による市街地に現代の建築基準法が適応せず、幅員2m前後の通路沿いに、不法な手段で密集化が進んだ。
 ○地域特性にそった、【新たな建替えのルール】が求められた。
 ○都心部でありながら、狭小な居住スペースのため、若い世代の流出が進み、高齢化が進み、商店の閉鎖が多くなり、下町のコミュニティの継承が危ぶまれていた。



【地域特性】
 ・東側と西側を5mから10mの高さの崖に挟まれた南北方向の谷地
 ・中央に若葉通り（幅員5mから8m）
 ・平均敷地規模 約50㎡ 接道不良建物80%以上
 ・道路率 約6% 地先道路幅員2m前後（通路と42条2項道路）
 ・緑化率0% 多くは斜構え
 ・江戸時代の区画を継承する現在の公園



【市街地再生方針検討：地域特性の分析】
 ○個別更新や共同化更新による可能性をスタディ分析
 ー「狭小な敷地」と「2m前後の道路の幅」と「斜線制限」から更新のメリットなし
 ○住環境の構造的な分析（個々の日照条件、街区の日照条件等）
 ー狭小宅地の日照規制の限界 街区では、道路空間から日照確保
 ○社会的要因分析
 ー路地ごとのコミュニティが強い。代々居住継続、若者の地区外流出で高齢化率が高い。建築や印刷関係の職人が多い。崖上は、寺や高級住宅街で、対照的に崖下は、四谷に位置しながら、土地建物の市場売却困難で、近隣売買の傾向強く低価格。近隣マンションが単価よりも土地の㎡単価のほうが安価な状況。
 ○住民参加による再生方法の検討
 ー住民協力で、地域生活情報を収集し、専門的分析も加えて、独自の街カルテの作成。
 勉強会、ワークショップ、イベント、他地区見学会、バーガー（活動資金）の開催
 ○まちづくり普及活動
 ー若葉通りの幅員と建物高さの実験イベント、まちづくり計画のビデオの作成、子どもと親の参加行事、町のアイデンティティづくり



【住環境確保の考え方】
 ー住宅系用途地域で、高度地区の廃止・日照規制を撤廃した整備計画の事例はなかったが、図に示すように、日照規制で、小規模敷地市街地の場合には、日照は確保されず、住環境の担保はできないことがわかった。通路や道路などの空間によって日照は確保された。
 ー最高高さの指定・壁面後退により空地を確保し、採光と通風による住環境確保に替えた。建物相互の影響をスタディすることで、最高高さや壁面後退の位置は、崖沿いを、崖の高さと安全性で6mとした。
 1階部分は車道と歩道の幅員を合わせ12mの空間を確保するように条件化することとした。当時は後退部分の工作物の設置や地表面の連続性を地区計画で定めることができなかったことから、まちづくり協力で協力を定めることとした。
 ー街並み誘導型地区計画や基準法第52条第12項の緩和につながる



【路地を単位にした小規模連続型共同建替えを2棟連結増殖型共同建替えと名づけた】
 ー路地コミュニティで共同化の意向をまとめることで、安心して居住継続できる事業参加の状況をつくり、事業規模を抑えつつ、市場性のある適正な建替え規模を確保
 ー工事期間を抑え、仮入居期間を2年以内にとすることで、居住継続を図る。
 ー東西方向の路地敷地に南北方向に連続させる建物とすることで、日照規制と高度地区の廃止を行い、地域で連続する空地を生み出し、採光、日照、通風空間を確保することとした。



地域の文脈

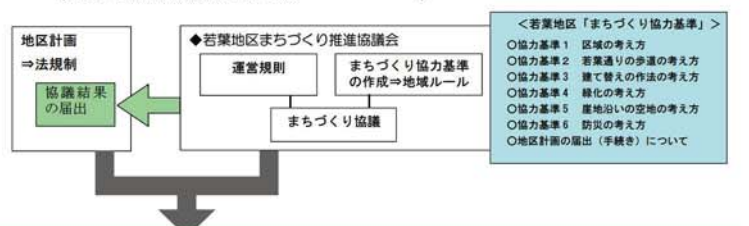
エリアマネージメント

エリアデザイン

共同建替の事例

旧開発地区計画の都市計画決定と整備計画の建築条例化に加えて、法規制の対象にはならないが、若葉地区のまちづくりを実現するために『まちづくり協力基準』を定め、さらに、地域で建替えの協議等を行う組織を設立した。
【地区計画に加えて、二棟連結型共同建替えを推進するための取組み】

- (1) 『まちづくり協力基準』の作成（地域ルール）
 - (2) 『若葉地区まちづくり推進協議会』の設立（平成9年3月）
- （若葉地区の計画づくりに参加したまちづくり協議会委員をもとに、町会長・商店会長等を加えたメンバー構成）



【まちづくり協議の具体的な項目】

- ①二棟連結型
- ②崖沿いの空地
- ③歩道状空地の歩道部分 区道+長地=3m確保
- ④歩道状空地の連続性の確保 部分の壁等の設置の工夫

⑤若葉通りの歩道部分は、自動車の出入りの切り下げは行わない。

⑥井戸の設置

⑦まちの木の植樹（ナンジャマンジャの木）

共同建替え事業
 ①若葉2-12地区（平成16年度竣工40戸）
 ②若葉3-2地区（平成19年度竣工81戸）
 ③若葉駅前西地区（平成27年度竣工予定）

民間マンションほか
 ④民院（平成11年度竣工19戸）
 ⑤民院（平成11年度竣工46戸）
 ⑥民院（平成13年度竣工33戸）
 ⑦乳児院
 ⑧保育園

【若葉3-2地区共同建替え事業】<建替え前> <建替え後> ライトコート四谷（平成20年3月竣工）



＜従前＞
 ○土地建物所有者:24人
 ○借主 者数:11人
 ○合計:35人

＜従後＞
 ○居住継続:27人
 ○転出 者数:8人
 ○合計:35人

○対象地区は、若葉地区の中でも、木造の老朽度や密集度が強く、建替えもよくない地区で、2方向の道路に面する敷地ですが、敷地は狭小です。
 ○建築計画は、若葉通り沿いが8階建てで、崖地が6階建てです。崖地沿いの1階は、戸別の出入り口を設置した戸建て感覚の住まいとしています。
 ○地権者の8割近くが居住継続の意向の中で、これまでの路地のコミュニティをフロアにまとめることで再生できたこと、狭い2世帯の住まいが、フロアを別にした近居の住まいが可能となったこと、狭くて同居が困難な地区外の子どもが家族の同居が可能となったことなど、地権者に合わせた生活再建策が実現できました。

