

B112

# 神田地区における住民主体の 地域賦活シナリオ形成支援技術の開発

## The Method of Community Based Town and Building Management

饗庭 伸 (助手)      高見澤邦郎 (教授)  
 Shin AIBA (Res. Assoc.), Kunio TAKAMIZAWA (Prof.)

### ABSTRACT

This study aims to develop the method of community based town and building management of Kanda area. We analyze the conditions of Kanda area ; city planning, building rules, community organizations and special conditions, and draw the conceptual models of system for support Town and Building Management.

キーワード： 住民主体 地域賦活

Keywords: Community based, Town and Building Management

### 1 地域賦活シナリオ形成支援技術の問題整理

前報では、神田地域における建築ストックの権利関係の多様さ、「年齢」と「形態」の多様さを明らかにした。一般に、個別の建築ストックの持つ条件が同じであれば、利害関係が一致し、木造密集市街地のように「共同建替え」や「協調建替え」などの、協働的シナリオが成立する。しかし、神田地域の場合、前報で明らかにした条件を街区ごとに見てみても、隣接する敷地の条件が異なるものが多く、大半はバラバラである (図1)。

これら個別建築ストックの建築活動 (建替えや改築、補修、改修、コンバージョン) は、前報で6つのタイプに整理したとおり、異なるタイミングで、異なる主体により個別散在的に行われる。神田地域の場合、火災の危険性は低い、倒壊の危険性から見ると、決して災害に強い市街地ではないこと、元来過密であった環境がより過密になること、そして、これからは都心高密度市街地においても良好な景観形成を目指すべきであることから、これら個別散在的な建築活動の総体をうまく制御する必要がある。

本研究は、地域住民が地域情報を共有した上で地域の将来像を描き、地域と自らの所有する

不動産の利活用方策の合理的な判断を下し、地域を制御していく＝賦活シナリオの描出を支援する「地域賦活シナリオ形成支援技術」の開発を行う。本年は、予備的調査を行い、支援技術の概念設計を行った。

### 2 対象地域の条件整理

対象地区を前報と同じ、神田須田町、多町近辺に絞り、「地域賦活シナリオ形成」の条件を見る。

#### 2-1 都市計画のルールの概況

千代田区では地区計画制度を活用し、地域毎に用途地域で定められた最低基準を上乗せ、緩和する独

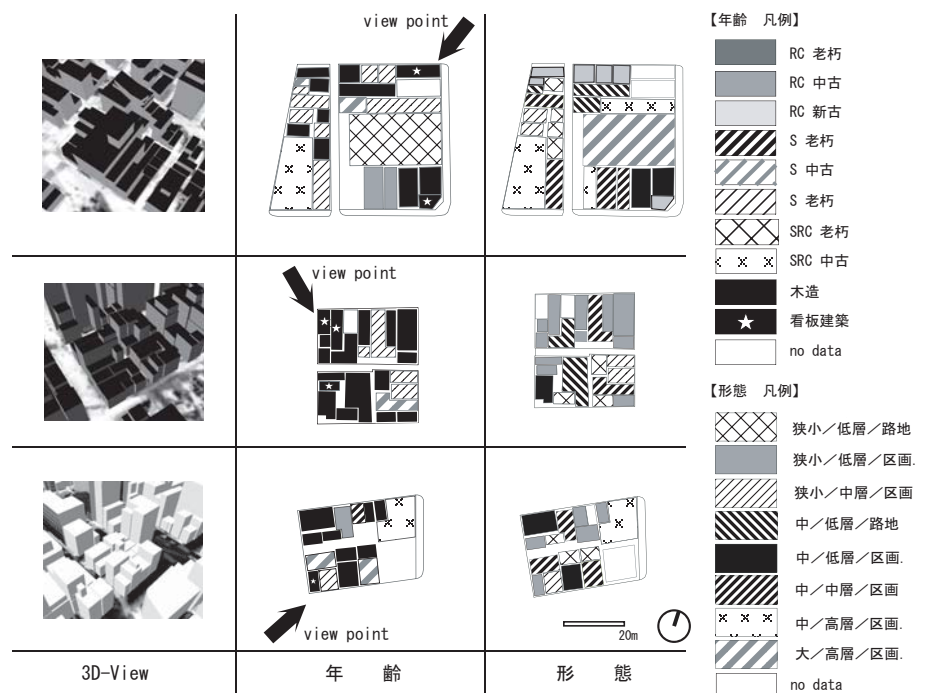


図1 街区毎のケーススタディ

自のルールづくりを区内で展開している。区内では現在 20 地区で地区計画が定められている。街並み形成（壁面位置、建物高さ、斜線撤廃）を誘導し、住宅を付置し、容積率を緩和する所謂「千代田区型地区計画」だけでなく、六番町奇数番地地区のようなダウンゾーニング型も定められ、地区計画自体にバリエーションがある。現在神田地域で 8 地区、（神田和泉町地区、神田佐久間地区、中神田中央地区等）が定められている。殆どの地区計画では建築条例が定められており、建築確認時に個別的な建築活動が制御される。2004 年になって、ワンルームマンションの建設問題が発生したために、区では建築条例を迅速に改正し、住宅付置の条件を厳格化した。このように、規制的手法による制御ツールは既に地域に導入されており、区は地域社会の意を受けて、建築活動を制御している。本研究の対象は、これら数値を用いた規制的手法に加えて、「協議」による創造的手法を構築することであると整理出来る。

## 2-2 主体の概況

神田地域には、強いつながりをもち、それぞれの区域を持って活動をしている町会が存在している。地区計画を策定をする際には、「まちづくり協議会」が作られることがあるが、基本的に町会を基礎とする組織であり、町会の人的資源がそのまま活用されている。協議会独自の事業を行うことも稀であり、実質的な地域社会の主体は町会のみである。

## 2-3 空間の概況

前報でまとめた通りであるが、これらは静的な状態ではなく、日々ダイナミックに変動している。特に、近年の地価下落と企業の不良債権の整理の動き、そして都心回帰傾向があいまって、地区では現在大量の集合住宅（主にワンルームマンション）が建設されている。前報でまとめた 6 つのタイプのうち、路地長屋型は共同的に建替えるプログラムが必要だが、他は個別的に建替え可能であり、今後も引き続き建替え行為が発生してくるものと考えられる。

## 2-4 まとめ

以上の条件をまとめると、ダイナミックな個別散在的な建築活動に対して、「協議」により創造的に市街地を制御する手法を町会中心で組み立てることが研究の対象として整理される。

## 3 地域賦活シナリオ形成支援技術の概念設計

ダイナミックに進む個別散在的な建替えを評価しながら、動的に賦活シナリオを生成していく支援技

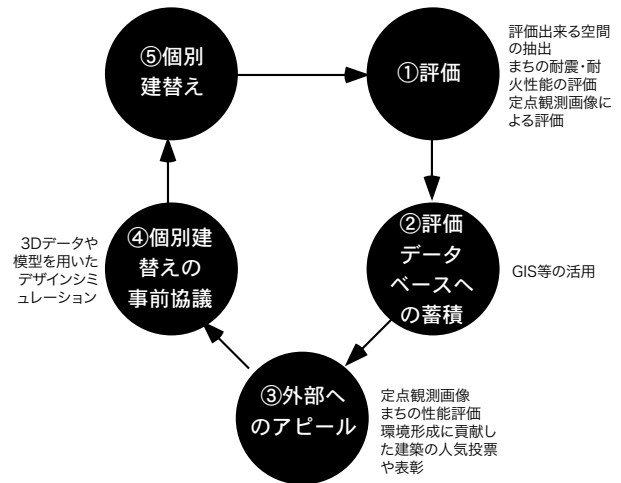


図 2 支援技術の概念設計

術の概念設計を行った（図 2）。

①町会において、個別散在的に行われる建替えなどの建築行為の評価を行う。建替えが町に対してどう貢献しているか、空間、まちの耐震・耐火性能、景観等の視点から評価する。

②評価の結果を、個別建替え評価データベース（仮）にインプットし、整理する。

③個別建替えによるまちづくりの評価を、年に 1 度程度集成し、市民、企業に対して発表する。

④地域で新たな建設行為が発意されたときに、町会と調整の場を設け、②の個別建替え評価データベースを参考にしつつ、デザインの調整を行う。

⑤建築確認を経て新たな個別建替えが実現し、そこに対しても①と同様の評価を加え、その結果をデータベースにインプットする

①から⑤のサイクルが繰り返される度に、まちなみのあり方、共通認識が徐々に形成され、賦活シナリオが描出されていく。

## 4 今後の研究展望

今後の研究課題としては、以下の点が挙げられる

①街区ごと、町会毎のまちの将来像のスタディの精緻化：図 1 に示したスタディを発展させ、個別に建替えを行うことにより、どれほどの容積が実現されるか、看板建築等の保全の為に容積率移転のスタディ等。

②支援技術の開発：GIS 等を活用した評価データベースの開発、定点観測画像を用いた街並み評価手法の開発等

③個別建替えの評価視点の確立：既に進行している個別建替えを素材にした模擬評価