

路地空間における生活領域の変容と継承に関する研究
—東京都台東区谷中を対象として—

A STUDY ON THE CHANGES AND SUCCESSION OF LIVING
TERRITORIALIZATION IN ALLEY-SPACE :

-The case of Yanaka in Taito city, Tokyo-

37-216176 神谷南帆

The existence of active initiatives by residents is one of the unique characteristics of the alley-space. The purpose of this research is to consider the preservation of alleys from inheriting its characteristics, while accepting its changes in the spatial configuration. This study focuses on “living territory” in the alley, which indicates the range of consciousness of the residents. In contrast to the previous discussion focused on individual buildings, we revealed the influence of the feature of the alley itself, such as ownership, neighborhood relations, and adjacent to the other roads. By understanding the living territory of each alley and comparing them, we showed that the living territory of each building may be changing due to 1) the speed of change in the alley, and 2) the influence of the surrounding houses in the same alley, in addition to the closure of the building itself.

第1章 研究の枠組み

1-1. 研究の背景

路地の有する独自の魅力は、特に再評価のうごきが高まり始めた 2000 年代に入ってから数多くの議論が展開されてきた。それらは非常に多岐に渡るが、一般的な「道路」との比較からは、(i)車ではなく「人のための空間」、(ii)面する敷地間での協調的な管理や利用がなされる「敷地間をつなぐ空間」、(iii)沿道敷地の土地利用を可能としてその利便性を増進させる「敷地との一体空間」、と定義されている。¹⁾このように、路地は人々の生活と一体になって形成される空間であり、それが時代とともに変化することは当然の事象である。同時に、路地空間の凍結的な保存はこうした性質への矛盾を抱える。

このように生活様式の転換とともに路地が失われていく実態に対し、今後は変化を認めながらもその性質をいかに継承できるかという視点が必要とされる。住み手自身の空間に対する能動的な働きかけが存在することを”路地性”と捉え、その性質の継承から路地を保全する手立てはあり得ないだろうか。

1-2. 既往研究の整理と本研究の位置付け

路地に関する既往研究の中には、住み手の意識が及ぶ範囲を指す「生活領域」²⁾に着目した研究がいくつか存在する。堀の有無や視線交流の

有無が住居前の道に対する領域意識に関係することを示した研究³⁾や、路地の形状と表出量の関係性から領域化されやすい路地空間の特徴を指摘した研究⁴⁾など、路地空間の実態から領域意識の形成に関わる要素を捉えたものがある。

また、特に生活領域の変化を捉えたものには、過去と現在の路地空間の代表的な経年変化をもとに現在の住居の玄関や窓の形式を把握し、それらと表出、領域意識の関係性から外部空間への意識の低下を指摘した研究⁵⁾があるが、路地単位の生活領域については把握されていない。

個別の建物の変化を路地としてのまとまりの中に位置付けて把握する視点は少なく、個の建物の変化と路地単位で生じる変化の関係性については知見が少ない状況にあるといえる。

1-3. 研究の目的

そこで、本研究では「生活領域」の現代に至るまでの変容とそこに作用した要因について、1つの路地に生じた時間的な変化と、個々の建物の変化をうけた路地単位での変化の2つの視点から明らかにする。これまでの建物単体の議論に対し、路地単位の生活領域に着目することによって路地自体の持つ特性(所有/相隣関係/接道状況)が生活領域の変容に与える影響を考察し、その継承に向けて新たな示唆を得ることを目的とする。

1-4. 対象地の選定

対象地の条件として、(1)近年の更新をうけた変容を観察するため、土地利用の変化が大きいこと、(2)路地に面する建物が主として住宅であること、(3)規制等によらず自由な路上の利用が認められる私道が多いこと、(4)かつての路地空間にまつわる記録が残っていること、の4点が挙げられる。

以上を踏まえ、東京都内の路地を有する地域のうち、計画的開発によらない私道路地が広く分布する東京都台東区谷中を対象とする。

1-5. 本研究における分析の視点の設定

生活領域の変容を測る具体的な指標として、既往研究において領域意識との関係性が明らかにされている①敷地境界（工作物 / 前庭）、②住居開放性、③表出・あふれ出しを用いる。特に、路地への視線交流を決める「間接的領域」（①・②）と、路地上に実際の領域として表れる「直接的領域」（③）に分けて整理し、これらを合わせて生活領域の変容として把握する。

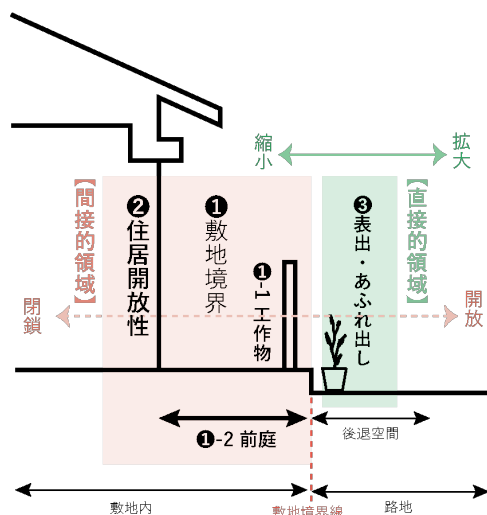


図1 生活領域を測る具体的指標

1-6. 研究の手法と構成

本研究は7章から成る。3章で、対象地の路地全数を対象に近年の変化を概観した上で、中でも変化の大きい路地を対象として5章で更新に伴う具体的な生活領域の変容を明らかにする。4章では、その前提として'87年時点の記録が残る路地を対象にかつての生活領域の特徴を把握した上で、その時間的な変化を明らかにする。6章では、路地性の継承に向けた示唆へと繋げ

るため、5章の調査から特に開かれた生活領域を維持する建物・路地を抽出し、それらの特徴を示す。

調査手法は、主として文献調査、居住者への聞き取り調査、現地踏査である。本研究では特に、1987年時点の路地についての図面と写真及び記述を資料として用いるため、比較する2時点は1987年と2021年とする。

表1 各章の分析内容と対象路地

—分析内容—		—対象路地—	
3章	路地全体 更新の傾向	全数 (133路地)	幅員4m未満の 私道
4章	生活領域の 時間的変化	11路地	『新編・谷根千路地事典』 に記録有り
5章	近年の更新 による影響	22路地	近年の変化が大きい路地 (建て替え割合/用途混合率)
6章	開かれた生活 領域の要因	2路地	—

第2章 対象地について

大部分が武蔵野台地の東端の上野台に位置する地理的条件から戦災・震災での消失を免れ、都内の他地域に見られるような大規模な区画整理が行われなかった。そのため、江戸時代の町割りが現代まで継承され、寺社地、町人地、農村地、武家地、それぞれが異なる年代に市街化する過程で地区内に多数の路地が形成された。こうした形成背景の違いから、同一地域にあって多様な特性を持った路地が広く分布している。

これらの路地に対して、現在は2020年10月に策定された谷中地区計画のみが適用されている。策定過程においては、33本の路地に対して斜線制限等の緩和を認める原案が変更となり、5本に限定して適用されるなど、路地の保全と更新の両立が模索されている。

第3章 路地全体における更新の実態と傾向

3-1. はじめに

近年の更新をうけた路地全体の変化として、各路地における建て替え状況と用途変化について、道路台帳と土地利用現況図、及び'87年と'21年の住宅地図を用いて明らかにした。

3-2. 建て替え状況

現在、対象地内の路地は133本あり、その数は共同住宅化による消失や拡幅により'87年時点と比較して6割まで減少している。また、現存路地については建て替えが全く起きていない路地が3割強を占める中で、半数以上の建物が

建て替わった路地も 1 割程度みられ、路地ごとで変化の度合いに大きな差が存在している。

3-3. 用途混合率の変化

路地ごとに、沿道軒数のうち非住居系用途の軒数が占める割合を表す用途混合率を算出し、2 時点で比較を行なった。まず用途混合型の路地が '87 年時点では 98/133 本であったのに対し、現在は 69/133 本まで減少していることがわかった。さらに、半数の路地で用途混合率の減少がみられ、路地における用途が更新に伴って単一化していることがわかった。また、非住居系用途は特に路地の中でも角地に立地する傾向がみられた。

第 4 章 生活領域の時間的変化と内部的要因

4-1. かつての路地空間における生活領域の特徴

かつての路地空間における生活領域の特徴を①間接的領域と②直接的領域のそれぞれについて、'87 年時点の図面や写真の調査、聞き取り調査から把握した。①については、戦後の持ち家化をうけた増改築があったものの長屋と町家を基本として路地側に向けた玄関と居室開口が維持されていたこと、②については、未舗装であった路地上に表出が広がり各敷地と路地の境界が存在していなかったことが特徴として示された。

4-2. 生活領域の時間的変化と所有の関係性

各路地を 3 パタンの所有形態に分類したうえで、前節を踏まえ、それぞれの生活領域の現代に至るまでの変化を①は建て替え割合、②は路地上の表出有無によって把握した。(表 2) 空き家化や駐車場化が進んだ路地を除くと、特に H・I・J の 3 路地において生活領域の変化が大きくなっている。いずれも'87 時点で個人が所有する長屋が持ち家化されていなかった路地であり、解体に伴って住み手の入れ替えと建て替えが急激に生じたことにより路地における生活領域が完全に消失していた。

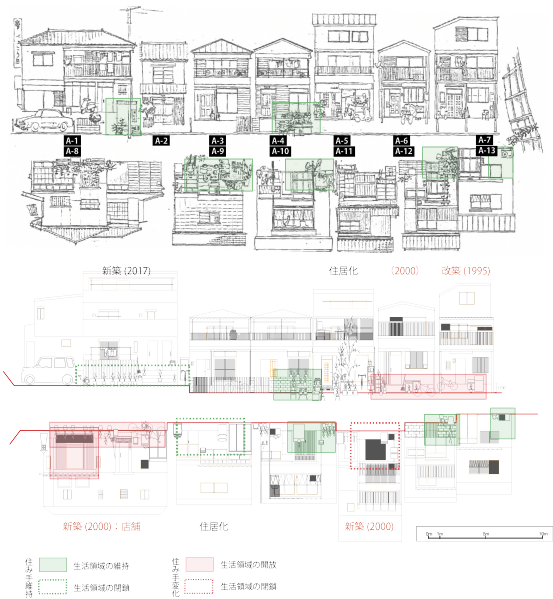


図 2 路地 H の立面変化

4-3. 生活領域の時間的変化と住み手/用途の関係性

住み手と用途が生活領域の変化に与える影響を確認するため、長屋が持ち家化されていた路地のうち立面図が残る H について現時点の路地立面を書き起こすことで変化を把握した。(図 2) 結果、住み手が変化していない住居においては生活領域の変化が小さく、さらにそこに連続するように住み手の変化があった住居の前面にも路地上の表出がみられた。これより、新旧の住み手が混在しながら路地における生活領域が維持されていることが確認できた。一方、住み手が変化しない場合にも生活領域に変化がみられた例として、作業場が住居化したことによる表出の消失 (A-9) や、建て替えに伴う敷地内空地の出現による表出位置の変化 (A-1) があった。前述の変化について、住み手が変わって店舗として新築された A-8 において開放的な生活領域が保たれていることと合わせ

表 2 記録の残る 11 路地における生活領域の時間的変化

所有形態		寺				一個人の所有から持ち家化 (年代)				一個人		
路地名		A	B	C	D	E (不明)	F (1975)	G (1973)	H (1997)	I	J	K
1987 年時点記録	記述	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	写真	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	図面	平/立	平		平/立		立	平	立	俯瞰	立	
生活領域の変化	建て替え割合 (間接的領域)	27% (空き家3)	22% (空き家2)	0%	— 駐車場化	33% (空き家1)	25%	16%	90%	60% 駐車場化	43%	13% (空き家2)
	路地上の表出有無 (直接的領域)	有	無	有	無	無	有	有	無	無	無	有

ると、用途的な要因によって特に生活領域が開かれやすい傾向にあることがわかる。

第5章 近年の更新に伴う生活領域の変化と外部的要因

5-1. 調査と分析手法について

本章では建て替えや用途変更に伴って路地における生活領域が変化することから、特にその変化が大きいと考えられる路地を対象に生活領域の実態とその変化に作用した要素を把握する。

対象路地は、①建て替え軒数が半数以上である、②非住居系用途の混合率と軒数が共に増加した、のいずれかを満たす22路地であり、3章の調査より抽出した。これらに面する建物154軒について生活領域の実態把握の調査(表3)を行った上で、建て替え、或いは用途変更があった87軒(以降で、「変化あり」とする)とそれ以外の67軒(以降で、「変化なし」とする)に分け、まず2節では後者を基準に近年の更新に伴う生活領域の変化の傾向を捉えた。さらに3節で、路地単位的生活領域に着目し、建物単位的生活領域の変化に相隣関係が与える影響について考察をした。

表3 生活領域の実態把握のための調査項目

間接的領域：①敷地境界 …工作物の有無/種類 前庭の有無
②住居開放性…路地に面した開口部
直接的領域：③表出・あふれ出し…有無/種類/位置

5-2. 変化の大きい路地における生活領域の実態

(1) 間接的領域

全建物の間接的領域を9タイプに類型化し、その変化の傾向を把握した。(表3)結果、v-2タイプに顕著な変化がみられた。戸建ての建て替えに伴い、間口の一部を占めるようにして車庫が設けられるようになり、それによって路地に面する居室及びその開口が減少傾向にあることが示された。また実態として、路地への視線交流がない建物(i, ii, iv)が半数を占めていた。

特に、路地以外への接道がある建て替えにおいてその大半が工作物を設置、或いは路地側に玄関を向けておらず、間接的領域は閉鎖化する傾向にあることがわかった。また、角地等においても路地側に玄関が保たれる例外的なケースとして、店舗等がその入り口を自宅用玄関と分けて設ける場合があった。(4/10軒)

表4 「変化あり」の間接的領域タイプと接道状況

間接的領域 タイプ	路地以外への接道		
	無	有	
	路地のみ (n=43)	両面接道 (n=7)	角地 (n=37)
i	2	2	3
ii	1	3	8
iii	6	0	1
iv-1	1	1	11
iv-2	0	0	5
v-1	7	0	1
v-2	14	0	5
vi-1	5	1	3
vi-2	7	0	0

(2) 直接的領域

次に、全建物の直接的領域の実態を表出・あふれ出しの有無/位置/種類によって捉えた。まず、表出・あふれ出しの有無は「変化あり」と「変化なし」で大きな差は無かった。また、工作物の設置があるものを除くと路地側に玄関或いは居室開口が設けられる場合には表出かあふれ出しの一方が確認され、間接的領域との強い関係性が示された。(表5)

一方、表出・あふれ出しがあるものについてその位置を「変化あり」と「変化なし」で比較すると、前者で34/128個の対象物が路地上(敷地外)で確認されたのに対し、後者が36/69個であり、多くが敷地内に収まるようになったことが明らかになった。特に、前庭がある場合と後退空間が隣の敷地と連続する場合に表出・あふれ出しは敷地内へと収まる傾向がみられた

表3 間接的領域の類型

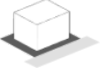
類型	工作物あり			iv 玄関なし		v 玄関のみ		vi 玄関+居室開口	
	i 1500mm以上の壁	ii 1500mm未満/欄	iii 玄関あり	-1 前庭なし	-2 前庭あり	-1 前庭なし	-2 前庭あり	-1 前庭なし	-2 前庭あり
変化あり n=87	7軒 (1) (1) 内は非住居	12軒 (4)	7軒 (0)						
変化なし n=67	10軒 (0)	6軒 (0)	11軒 (0)	13軒 (5)	5軒 (0)	8軒 (2)	19軒 (1)	10軒 (5)	6軒 (2)
				17軒 (2)	3軒 (1)	8軒 (0)	2軒 (1)	12軒 (2)	6軒 (1)

表5 「変化あり」の間接的領域タイプと直接的領域

間接的 領域タイプ	直接的領域			
	両方あり (n=27)	表出 (n=21)	あふれ出し (n=18)	両方なし (n=21)
i	0	7 (アプローチ ／開口有)	1	5
ii	0		0	8
iii	0		3	2
iv	8 (開口有7)	0	5	5
v	10	8	8	1
vi	9	6	1	0

5-3. 生活領域に作用する相隣関係の考察

(1) 間接的領域

1つの路地を構成する建物を「変化あり」と「変化なし」に分け、それぞれの過半数を占める間接的領域タイプによって路地を分類した。過半数がi～iii・ivの場合を〔閉鎖的〕、viの場合を〔開放的〕、それ以外を〔混在的〕とし、22路地を以下の5タイプに分けた。

表6 路地単位の間接的領域

	閉鎖維持型 (n=9)	混在化型 (n=4)	閉鎖化型 (n=4)	混在維持型 (n=4)	開放化型 (n=1)
「変化なし」 建物の傾向	閉鎖的	閉鎖的	混在的	混在的	混在的
「変化あり」 建物の傾向	閉鎖的	混在的	閉鎖的	混在的	開放的

表より、「変化なし」建物が〔閉鎖的〕な路地においては、「変化あり」建物も同様に〔閉鎖的〕になる傾向にあることがわかる。これより建て替え後の間接的領域の閉鎖化に、同一路地の周辺建物の開放度が影響を与えた可能性が示唆される。また、建て替えに伴って開放的な間接的領域に変化した路地（混在化型・開放化型）は少ないことがわかり、路地単位の間接的領域は開かれにくいといえる。例外的に「変化あり」建物が〔開放的〕になった路地は、それらが全て店舗であった。

(2) 直接的領域

表出・あふれ出しの有無は各建物の間接的領域との強い相関関係にあるという前節の結果より、路地単位の直接的領域も同様に間接的領域と対応するとみなすことができる。そのため、ここでは特に表出の位置に着目して路地単位での直接的領域を捉えた。

前節より、「変化あり」建物のうち路地上に表出がみられた14軒とそれらが位置する9路地を抽出し、同一路地内の「変化なし」建物との関

係性を把握した。（表7）結果、未舗装である路地A・Bに位置する建物と路地Cの店舗を除き、いずれも路地上に表出のある「変化なし」建物が対面或いは隣接して確認された。

表7 路地上に表出がみられた「変化あり」建物

前庭	後退	路地上表出あり	未舗装	路地上表出のある「変化なし」建物との関係
無		路地A（2軒）	○	—
無	連続	路地B（2軒）	○	—
無		路地C（2軒）		分散 ※店舗
有		路地D（1軒）	○	対面
有	連続	路地E（1軒）	○	対面
有	連続	路地F（1軒）		対面
無		路地G（1軒）		対面
無	連続	路地H（1軒）		対面 （2軒）
無		路地I（3軒）		隣接

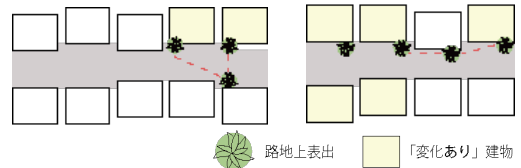


図3 対面型（路地H）と隣接型（路地I）

表より、前節において特に敷地内に表出が収まる傾向にあった前庭がある、或いは後退空間が隣地と連続するケースも多くみられることから、路地上に表出が維持される条件に周辺住戸の表出位置が作用している可能性が示唆される。

第6章 開かれた生活領域を導く働きかけ

前章の調査において特に開かれた生活領域がみられた2事例を対象にその特性をより詳細に分析した。それぞれ、①空間的特徴、②活用経緯／用途、③所有形態について現地踏査とインタビューによって明らかにした。

6-1. 「谷中の家」

間接的領域タイプviのうち、路地に対して全面が開口部となっており、特に開放的なつくりをした持ち家である。その開かれた開口部と土間によって路地と空間的に連続した1階部分は、現在コミュニティスペースとして不定期で開放され、居住スペースは2階に設けられている。対面する住居との近さから、1階部分にあえて

プライバシーを気にしなくて済む用途を配置したことにより、現在の活用に至っている。

6-2. 「珈琲工場」

5-3 で路地単位の間接的領域が唯一開放化型であった路地（表 7 の路地 C）に位置する 3 つの建物（販売所、カフェ、ギャラリー）である。これらは、現在アパート 1 階部分の賃借によって同一主体が活用している。当は、路地の角地のみを店舗としていたものの広さが十分に確保できず、空室化したアパートを順に借りることで複数建物の活用に至った。

図 4 に活用状況を所有形態と併せて示す。直接的領域の拡大として、机・ベンチやパラソル、看板、照明等の路地上への設置がみられ、店舗空間を拡張させている。大家 B との間では賃借契約の対象でないギャラリーの通路（図中、黄色点線）も同意の上でテラス席として活用している。間接的領域は特にギャラリーにおいて、販売所の大家 A の庭に対して新たに開口を設けることで借景として取り込み、狭さを感じさせないつくりを実現している。前述と同様に、この庭も賃借契約は存在しないが、庭の手入れを大家 A に代わって行うという関係性がみられた。

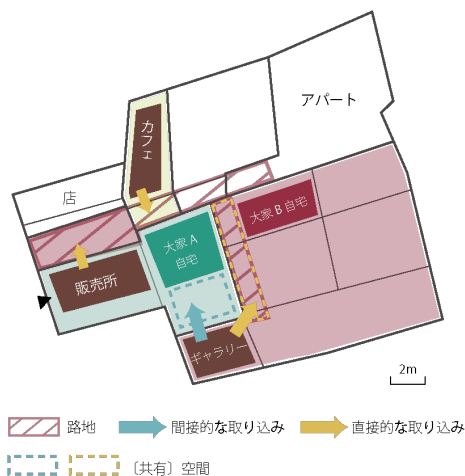


図 4 「珈琲工場」が位置する路地の概要

6-3. 小結

2 事例の開かれた生活領域の特性として、(1) 空間的制約からあえて路地を取り込む視点に転換させていること、またそれを(2) 前者は路地的機能の建物内への取り込み、後者は建物内の機能を路地上への拡張、つまり路地と建物の機能を連続させることによって実現していることがわかった。また、特に後者については、私道路地だからこそ成り立つ個人間の了解が路地にお

ける生活領域の拡張を支えていた。

7. 結論

7-1. 結論

本論から導かれた現代に至るまでの生活領域の変容を以下に整理する。

- I. 長屋の持ち家化の有無が生活領域の維持と消失を二極化させた。特に後者は、路地に生じた急激な変化が生活領域の継承を困難にしていた。
- II. 個々の建物の変化は同一路地内でそれが相互に影響を及ぼす性質によって、建物単位に加えて路地単位的生活領域の閉鎖化をもたらした。
- III. 更新に伴う路地の住機能への特化により、店舗等の開かれた生活領域が減少傾向にある。
- IV. 人側からの働きかけによって所有や建築が作り出した境界を和らげる共有の領域が新たに生まれていた。

7-2. 生活領域の継承と回復に向けた示唆

結論 I, II より路地単位的生活領域の継承に向けては各戸の生活領域の連関から、変化のプロセスを含めたデザイン、即ち 1 つの路地内で段階的な変化をつくりだすことの重要性が示唆される。また、建物単位的生活領域は主に間接的領域によって決定され、具体的には路地側に玄関と開口が存在することで表出・あふれ出しが発生するという関係性を確認した。結論 II と合わせると、建て替えに伴う最低限のガイドラインとして上記を設けることが路地単位的生活領域の維持においても有効だといえる。

最後に、5,6 章で述べたように一律的に変化する住居に対して非住居系用途はその変化を緩やかにするポテンシャルを有する。他機能を取り込みながら、路地の制約に対して新たな価値を付加するような生活領域の再構築が求められる。

参考文献・注

- 1) 宇杉和夫ほか、(2010)、『まち路地再生のデザイン-路地に学ぶ生活空間の再生術-』、(株) 彰国社
- 2) 小林 秀樹(1992)：『集住のなわばり学』、彰国社 において、「ある個人なり、集団が、自分あるいは自分たちのものという意識をもち、そこを支配するところの一定の空間」と定義されている。
- 3) 川口晋、小林秀樹、鈴木成文：(1984)「住居の形態と共有領域：既成住宅地における共有領域研究・1：建築計画」、『学術講演梗概集・計画系』、第 59 号、pp.1149-1150.
- 4) 青木義次、湯浅義晴：(1993)「開放的路地空間での領域化としてのあふれ出し：路地空間へのあふれ出し調査からみた計画概念の仮説と検証 その 1」、『日本建築学会計画系論文報告集』、第 449 巻、pp.47-55.
- 5) 藤谷英孝、小林秀樹：(2017)「路地空間における領域化と住居開放性：経年変化にともなう生活領域の変化に関する研究 その 4」、『日本建築学会計画系論文集』、第 82 巻、第 732 号、pp.311-319.
- 6) 江戸のある町上野谷根千研究会、(1995)、『新編・谷根千路地事典』、住まいの図書館出版局