北千住における路地空間の継承手法に関する基礎的研究
ー密集市街地の保存と開発をめぐってー

宇野研究室　　4105011　伊藤　愛

1.研究背景と目的

千住はかつて旧日光道中（以下旧道）の初宿として栄え、江戸四宿最大の宿場町であった。宿場町としては江戸時代後期（19C初め）に最も栄え、人口は約一万人[註1]を超えた。やっちゃばと市場を備えた千住は江戸時代の物流と人の流れにおいて要のような存在であった。現在も北千住駅は北関東へ向かう交通の拠点として機能しているが、千住3・4丁目では家屋の高齢化・密集化が進み地域危険度の上位に指定され(**表1**)再開発の波にさらされている。特に千住界隈の歴史的建造物や幅員1間（1.8m）、奥行き100m　の通り抜け路地（以下千住路地と表記）が地区計画の適用により姿を変えようとしている。本研究では、地区計画適用後も継承されるべき「路地のまち千住」としての要素を抽出・言語化することを目的とする。

2.研究方法

2-1.資料収集

①古地図の比較・分析
②足立区郷土博物館での紙問屋復元模型の門扉実測

2-2.現地調査

①千住1丁目～5丁目の旧街道沿いの立面の採集
②千住3・4丁目の路地性の抽出
③千住会（街歩き）開催・アンケート

2-3.聞き取り調査

①現在千住三丁目に適用されている地区計画について（足立区役所都市整備課）
②千住の見え方　パネル展示＋放談会（NPOまちづくりコモンズ）

3.千住の地域特性

3-1.地形的変遷(図1)

千住の歴史的背景・地形的要因が現在の街並みに与えた影響を5つの古地図[註2]を比べることで推察する。1880年の地図より千住界隈は南北の軸線（旧道）に沿い帯状に形成されたことがわかる。明治以後市街地化にあたり都市基盤の整備の過程で軸線の分断や消失、移動が起こる。しかし街区は主に旧道（現宿場町通り）と両側に奥行き約100mのみちとで構成されており、宿場町時代の地割の影響を現在も色濃く残していることが読み　取れる。住商併用の建築物が旧道沿いに連続し直行方向に無数の細路地が入り込んでいる。また、後背地の裏通りには寺社が数多く存在し、住空間側には信仰という文化的な拠り所を求めたことが推測できる。このように江戸から現在という時系列において、「宿場町」というかつての建築的機能形態が今も北千住の地形や住民の生活に大きな影響を与えていることが分かる。

3-2.北千住地域の開発(表2)

千住における再開発の状況を調べるため千住1丁目～5丁目にかけ旧道沿いの商店建築の立面採集・分類を行った。まず商店建築を外観に着目して3つの建築形態（出桁造りと看板建築[註3]とビル建築[註4]）に分類した。各割合を見ていくと顕著な差が見て取れる。この結果から街道沿いの開発の現状を相対的に説明できる。比較的交差点の近くや旧街道を垂直方向に分断する道路の周辺はビル化が進み、一方北側に行くほど出桁造りの建物が多く残る。また千住4・5丁目においては看板建築が他の地区に比べ大きな割合をもつ。このことから千住4・5丁目は震災復興後には商店街として地位を確立したこと、その後は再開発の動きから取り残されにぎわいを失ってしまった一方、歴史的街区の趣きを留めていることが推察できる。

4.路地と開発

4-1.千住路地の特徴(表3)

千住3・4丁目の路地10本から路地の構成要素を10個抽出し表にまとめ現状を評価した。表から、動線上に存在するほど要素の数は増え煩雑さは増すことが分かる。しかし、幅員1.8mの千住路地はみちの直進性が高く100mもの奥行きにも関わらず見通しは比較的よい。以上の理由から千住路地の最大の物理的特徴はその細さと奥行き感にあるといえる。

4-2.地区計画と路地(図2)

千住3丁目には平成18年4月より地区計画が適用されている。適用地域を駅前通り地区、商業・業務地区、駅前地区、近隣商業地区に分け「用途別容積率型地区計画[註5]」を採用している。「広域的商業・業務機能と定住性の高い都市型住宅の充実を図り、良質で魅力ある市街地環境の形成に向けた土地利用を段階的に誘導すること」を方針とする。また、「千住宿として栄えた歴史・文化資源に配慮した魅力ある沿道景観の充実を図り、周辺への波及効果を考慮した中心市街地としてのまちづくりを推進すること」を目標としている。[註6]

千住路地の殆どは私有地であり、住民の生活動線としての機能と災害時避難経路としての役割を担っている。しかし老朽化した木造家屋の密集や接道状況が防災上多くの問題をかかえており、細路地の再構築が課題に挙げられている。そのため地区計画では細路地を含む駅前地区・隣商業地区において壁面後退等による歩行者空間・電線類の地中化へ向けた空間の確保や建築物の共同・協調による建替えが促進され、定住性と利便性の高い土地利用の促進が図られている。みちづくりにおいては今後防災生活道路の整備や防災骨格道路の整備が進められ、回遊性と防災性の確保のため千住路地の一部は拡張されると予測される。

4-3.考察

4-3-1.拡幅による空間性の変化

千住4丁目に3丁目と同じ地区計画が適用されたと仮定し、大きく変化するであろう路地の空間性について考察する。千住路地の拡幅やそれに伴う建て替えが進んだ場合の変化要素は生活臭の排除と奥行き感の消失の２つに大きく分けられる。前者の理由として低層階の商機能化があげられる。具体的には要素2.路上工作物や要素7.の小動物が減少し要素8.移動手段が自動車主体に変わり、路地のオモテ化が生じる。後者の理由として立面の均質化が考えられる。具体的には要素5.板塀や要素6.コンクリートブロックが取り払われ視線が開け、かわりに袖看板などの視線をさえぎる工作物が増加し、旧道沿いの建物の高層化によって要素10.背景の高層ビルがより近くに現れることで視線が手前で収束されることがあげられる。

4-3-2.路地の継承と課題

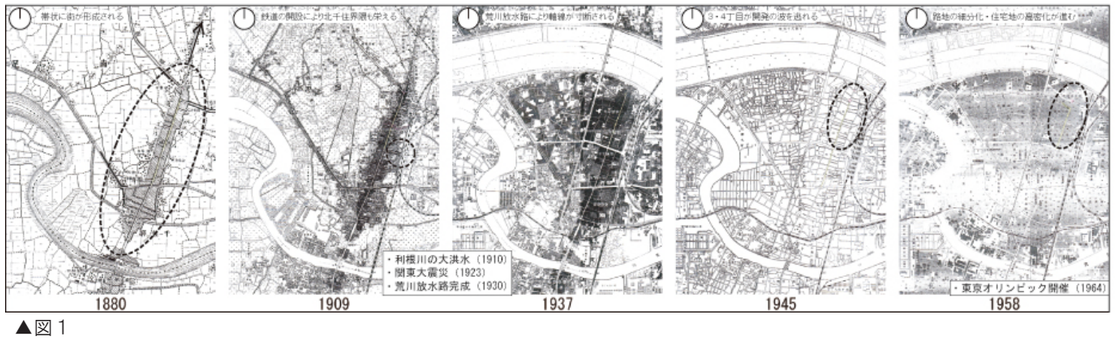
千住路地の閉じられた空間性は近隣住民のコミュニティーを育み、極めて濃い密度の情景を作り出している。一方拡幅によりその内的秩序[註7]が失われる可能性がある。住民の一部は単なる郷愁ではなく路地の拡張により千住の個性や魅力が失われてしまうことに危機感を募らせていることが聞き取り調査で分かった。

5.結論

本研究により、明らかとなったのは以下の3点である。

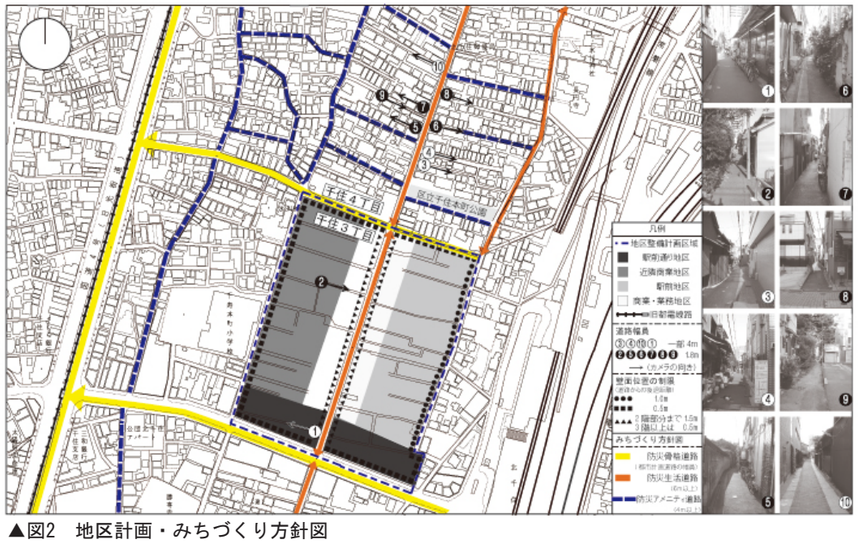
1）千住界隈は軸線の消失や移動という歴史的変遷を経て、現在の街並みが形成された。開発が進む一方、街区構成にはかつての宿場町時代の名残を留めている。
2）立面採集結果より千住4丁目界隈が特に歴史的街区の趣きを留めていることが推察される。
3）千住4丁目に多く存在する千住路地の、物理的特徴は細さと奥行き感にあり、住空間との距離が近いほど住民同士の内的秩序によって支配されている。また、地区計画の適用によってその二つの要素が失われる恐れがある。

細さと奥行き感という物理的特徴と住民の生活の染み出しから生まれる界隈情緒が、これから先「路地のまち千住」として継承すべき要素であると考えられる。このような要素を残しつつ空間を構築していく方法や具体的な手法（月島地区[註8]などに代表される）がこれから住民と行政、そして専門家の間で議論される必要がある。



▲図１

路地の要素	備考	地区計画適用後の有無	変化の理由	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
1.植栽	路地の上空にかかるもの	有	安全で潤いのある街並みへの誘導	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2.路上工作物	路地に直接置いてあるもの	無	路地のオモテ化により生活臭の排除	○	×	×	○	×	×	○	○	×	×
3.袖看板	路地の上空にかかるもの	有	外壁を利用する平板看板は可	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×
4.電柱・電線		無	電柱の地中化が行われる	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5.板塀	高さが60cm以上のもの	無	壁面後退地域の門塀等の設置禁止	○	×	○	×	×	×	×	×	×	○
6.コンクリートブロック	高さが60cm以上のもの	無	地震発生時の非難経路の確保	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○
7.生物	猫・ハト等自由の利くもの	減少	路地の車路化によって減少	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×
8.移動手段	人・自転車	減少	車路と壁面後退地域の歩道の整備	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
9.地面仕上げ	アスファルトの部分	有	道路の拡張により舗装が進む	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10.背景の高層ビル	地上4階建て以上	増加	旧街道沿いの高層化により増加する	○	○	○	○	×	×	×	○	×	○



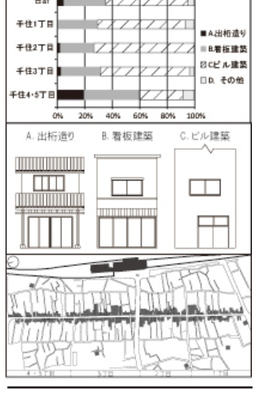
▲図2　地区計画・みちづくり方針図

▼表1　地域危険度

区の町名	町名	町丁目	建物倒壊危険度ランク	順位	火災危険度ランク	順位	総合危険度ランク	順位
足立区	千住	1丁目	3	193	4	325	4	325
足立区	千住	2丁目	4	324	3	451	4	212
足立区	千住	3丁目	5	66	4	178	5	53
足立区	千住	4丁目	5	6	5	24	5	6
足立区	千住	5丁目	4	223	3	328	4	191

▼表2　立面採集結果

	A.出桁造り	B.看板建築	C.ビル建築	しそのた	合計
千住1丁目	1	14	30	2	47
千住2丁目	1	11	32	0	44
千住3丁目	2	17	39	2	60
千住4・5丁目	5	14	11	3	33
合計	10	56	112	8	186



脚注：註1.（文献1）より　**註2.**（文献2）1880・1909・1937・1945・1958の5枚　**註3.** 関東大震災後商店などに用いられた建築様式。モルタル塗りと鋼版張りがあるが調査範囲においてはモルタル塗りのみ　**註4.** RC造、3階以上の建物　**註5.** 地区の特性に応じ住宅とそれ以外の用途とを適正配分し、住宅供給の促進を図る地区計画　**註6.**（文献4）より　**註7.**（文献6）より　**註8.**「用途別容積型地区計画」に加え「街並み誘導型地区計画」を定め路地をいかしたまちづくりを推進している。

参考文献：1）「旧日光道中千住宿街並み変換図」日光道中宿村大概帳(1844)東京都足立区教育委員会、1992年3月　2）「明治前期　昭和前期　東京市地図東京東部」柏書房、1995年12月　3）「復元日本大観6　民家と町並み」世界文化社、1989年3月　4）「千住三丁目地区のまちづくり［地区計画の手引き］」足立区、2006年4月　5）「中心市街地（北千住駅西口地区地区環境整備事業）まちづくりコンサルティング業務」足立区、2001年　6）「街並みの美学」芦原義信、1979年2月