

歴史的細街路沿いの建物更新を可能にする「一建築物戸別更新手法」の検討

Study of " Individual Renewal Method in A Building " to Facilitate Renewal of Buildings Along Historical Alley Space

○三森 弘 *1

MITSUMORI Hiroshi

The problem is that the rebuilding and renewal of the Nagaya facing the historic alley space is not progressing. Kyoto City has considered and promoted various policies to enable Nagaya renewal, but little improvement has been seen. However, all of these policies target the rebuilding of single-family homes. In this study, we will verify the merits and demerits of renewal due to building division, which is the premise of renewal of each house, and verify the applicability of renewal of each house on the premise of one building. This presented a new option for t Nagaya.

キーワード：戸別更新、無接道敷地、長屋、歴史的細街路、区分所有法

Keywords: Individual Renewal, Road Contact Failure, Townhouse, Historical Alley Space, Act on Building Unit Ownership, etc.,

1. はじめに

1.1 背景・目的

京都の旧市街地では濃密なコミュニティが息づき、ヒューマンスケールが残る歴史的な路地景観が形成されている。しかしこれら路地に接する裏敷地では、その多くが建築基準法の道路ⁱに接続していないことから接道規定を満たさない無接道敷地として法的に取り残されており、これらに立地する長屋は既存不適格な建物として改修・改築や適切な維持管理に支障をきたしている。またこれらの放置は空き家や所有者不明土地となり防災上の問題となるが、一部の敷地では周囲の土地と統合され高層マンションやホテル等へ転換され、市街地環境の悪化や景観上の問題とされることも多い。

筆者はこのような問題意識からこれまで京都市心部の無接道敷地における景観保全と防災安全性を担保するために法制度の在り方を検討してきた^{1) 2) 3)}。

このような状況を踏まえ京都市においても「京都市細街路対策指針」の制定等、建物の更新を可能とする様々な政策を検討・推進してきたが、対策は遅々として進んでいない。これらの政策は主に一戸建てへの建替えを対

象としていたが、ここで問題とすべき住戸は、住戸が連なる長屋ⁱⁱであるケースが多数を占めており、一戸建てを前提とした施策では現状にそぐわず改善にはハードルが高いものと思われる。

本稿では先の政策を補うため新たに長屋のための救済手法を提案する。まず現状の路地空間ⁱⁱⁱと制限緩和手法を評価、及び他の関連する法律を検討することで現状の課題を抽出した上で、歴史的な路地景観を担保し接道規定上の課題を解決する新タイプの長屋による更新手法を提示・検討することを目的とする。

この提案は現状の長屋から発想している為住民の心理的・物理的・法的ハードルを下げることも期待できる。このような新たな視点を盛り込んだ長屋は、路地の景観と安全性の両方を担保しつつ現実を見据えたアプローチとなることが期待できる。

1.2 既往調査研究と本研究の位置づけ

本稿で扱う長屋は少子高齢化に伴う不動産の継承に課題を抱えている。京都市他が行った「京町家まちづくり調査（平成20・21年度）」では、居住者の年齢が上がるにつれ「建物の保全」意向の割合が下がるなど、京町家

*1 名古屋大学 施設・環境計画推進室 講師・博士（デザイン学）

Lecturer., Campus Planning and Environment Office, Nagoya University, Dr. Des.



図1 無接道敷地に立地する長屋事例

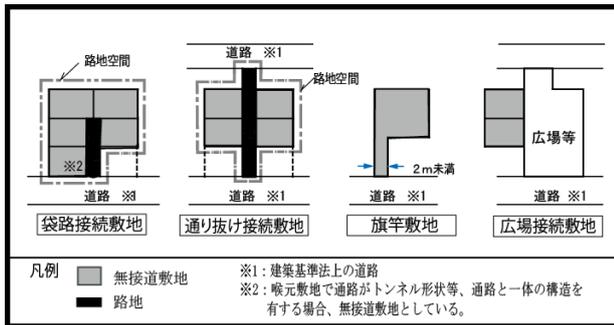


図2 無接道敷地の種類²⁾

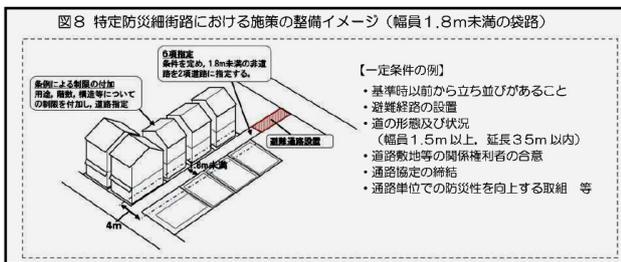


図3 京都市による路地の道路への誘導事例⁵⁾

の活用意欲の減退の傾向がみられた。また続報である「京町家まちづくり調査に関わる追跡調査」では7年前の前回調査と比べて京町家の滅失率の加速(1.6→1.7%)、空き家率の増加(10.5→14.5%)が進んでいる実態が明らかにされている。この要因は先に示したように建物の更新に閉塞感を持っていることが要因と考えられる。

既往研究を見ると京都の路地を扱った研究は枚挙にいとまがないが、これら建物更新における現実的課題にまで踏み込んだ研究は少ない。本研究は京都の路地において課題となっている建物の更新手法を検討するが、この検討は全国の路地景観を継承した密集市街地整備手法や新たな建築計画手法の開拓にもつながる普遍性を有したものと考える。

2. 京都における路地空間の特徴と法的課題

2.1 京都の無接道敷地の現状

京都の都心部に位置する歴史的街区は平安京建都から続く基盤型街区と、16世紀に行われた天正の地割りによる短冊形街区が特徴である。格子状街路に面した敷地が表敷地とすると、無接道敷地はそれ以外の街区内を形成する裏路地に面する敷地となる(図1)。これらの路地は建築基準法による道路とは規定されてこなかった。

この無接道敷地を接道条件による違いに注目し、以下の4つに分類した(図2)。袋路に接続する敷地(以下「袋路接続敷地」)、通り抜け路地に接続する敷地(「通り抜け接続敷地」)、道路には接続するが、接道長さが2m未満である「旗竿敷地」、神社境内等の空地に接続する「広場接続敷地」である。本研究で扱う無接道敷地は複数の住戸が並ぶ長屋の敷地を対象としている為、袋路接続敷地・通り抜け接続敷地を想定している。筆者による都心部の歴史的街区での調査⁴⁾では、この無接道敷地が街区全体に占める割合が、敷地数比では20.6%、面積比では7.7%を占めていた。無接道敷地はそのまま放置することで、先に示した課題の他、老朽化した建築の倒壊による道の閉塞、避難・救助・消火活動に支障を来すなど深刻な状況を引き起こすことが懸念されている(図4「現状における長屋の課題点」参照)。

2.2 京都市の制限緩和手法の課題

京都市の制限緩和メニューの課題を検討した結果、4つの要因(「制度に起因」「戸別に分割・更新に起因」「路地の道路化に起因」「コミュニティに起因」)を見出した(図4「京都市における制限緩和メニューの課題」参照)。

京都市の無接道敷地の救済手法である制限緩和メニューには主に、建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可^{iv)}/連担建築物設計制度^{v)}/法第42条2項・3項道路の指定(図3)^{vi)}によるメニューがある。

しかし上記のメニューは、先に示した通り一戸建てによる更新を前提としていた。しかしここで問題としている住戸は長屋であるケースが多数を占めており^{vii)}、一戸建てを前提とした施策では現状にそぐわない。

なお本稿で対象とする長屋は、住戸の処分・更新等の判断が可能な持ち家(建物所有)の住民を想定している。図5^{viii)}には各都道府県別に見た長屋の持ち家・借家割合を示した。これを見ると首都圏(東京・千葉・埼玉・神奈川)・関西圏(大阪・京都・兵庫)のほか北海道・沖縄が全国平均値を超え、比較的持ち家割合が高い地域となっており、京都府においては45.3%の割合で持ち家とな

現状における長屋の課題点	京都市における制限緩和メニュー※1の課題	戸別更新長屋
<p>接道規定を満たしていない為、建て替え・改修等の更新が出来ない</p> <p>空き家や所有者不明土地となり、放置され防災上景観上の問題となる</p> <p>周囲の土地と統合され高層マンションやホテル等へ転換 →市街地環境・景観の悪化 →コミュニティの希薄化</p> <p>老朽化した建築の倒壊により道が閉塞することで避難・救助・消火活動に支障</p> <p>木造家屋における火災時の延焼拡大</p>	<p>制度に起因</p> <ul style="list-style-type: none"> 制限緩和メニューが、一戸建てによる建替えを想定したメニューしか用意されておらず、様々なケースに対応できていない。 <p>戸別に分割・更新に起因</p> <ul style="list-style-type: none"> 長屋は区分所有法上共同住宅と同様の扱いを受けるため、「長屋の切り離し」は共有者全員の同意が必要であり困難。同意なき建物分割・戸別更新は違法。 住戸部分の敷地が自己所有であっても、建物分離・戸建て建設に伴う敷地分割は非現実的 ※2 住戸の切り離しの場合、残りの住戸への雨漏りや構造強度の低下が懸念される 施工スペースや民法の規定により隣地境界線からの空きが必要なため建設可能な範囲は狭くなる。 <p>路地の道路化に起因</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路幅員が広がることで建築・敷地面積が狭くなる 道路扱いなので、住戸ごとに斜線制限が発生 戸別毎の意匠の乱立による景観の調和の崩壊 道路扱いなので、トンネル路地が残せない 分割した敷地毎に接道規定を満たす必要があるため、幅員 4m 以上の位置指定道路が必要となり、ヒューマンスケールの路地が喪失する <p>コミュニティに起因</p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有法及び現状の長屋の持つ構造的特徴を踏まえたメニューが存在しないことにより将来展望・住民の連携が困難 路地空間を管理し持続可能な計画をする共同体と規範が存在しない（43 条第 2 項 / 袋路の法第 42 条 2 項・3 項道路指定） 	<p>・路地及び長屋の現状に即した選択肢をふやす。</p> <p>・路地を合法化し、長屋のままで更新できるメニューを追加。</p> <p>・従前の長屋を踏襲し、一建築物と認められる全体計画を設定することで接道規定を遵守。</p> <p>・背景には住戸の更新が住民の思い通りにならないとの不満が考えられるが、「個別更新長屋」では、自由度が高い「準共用部分」の設定により、将来の変容性及び法的・計画的な持続性の両立を可能とする。</p> <p>→「一建築物」の保持により区分所有者全員の土地建物の権利を保護。</p> <p>・法的に「一建築物」である長屋の扱いとすることで、路地と建築が一体となった空間が実現可能。</p> <p>・路地を「敷地内通路」とすることで幅員を 4m→1.5mへ</p> <p>・個別更新による住戸毎のアレンジも可であるが、住戸の集合体として統一感のある景観の形成が期待できる。</p> <p>・集団体である長屋の更新可能とする長期的な将来展望を示すことで共有財産を共にする住民による連携・合意形成を容易にする。</p> <p>・長屋の一体利用のためのコミュニティ体制・協調的ルールを整備することで形態及び法的・計画的な持続性を担保</p>
<p>※1：無接道敷地の救済には主に下記の政策メニューがある ・建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に基づく許可（旧第 43 条ただし書き）／連担建築物設計制度／法第 42 条 2 項・3 項道路の指定</p> <p>※2：敷地が分有の場合においても「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当（連棟建物の共用部分を失わせ、連棟建物を違法建築物とするものであるから、全区分所有者の承諾を必要とする：東京地裁、平成 25 年 8 月 22 日判決）</p>		

図 4 本稿にみる現状の課題と対応方針一覧

っている^{ix}。これらの地域は持ち家の戸数も多いことから供給量・割合ともに高い。これから本稿で提案する戸別更新長屋の適応地域は主に首都圏・関西圏等の大都市圏で可能性が高いと考えられる。

それ以外にも現状の制限緩和メニューには、道路の幅員を 4m 以上確保することによる路地景観の喪失や、道路拡幅による建築可能な敷地面積の減少などの弊害のほか、後述する区分所有法上も課題が多い。

筆者は建築と一体となったヒューマンスケールの路地空間を残すことが魅力的な街には重要と考えた。そのためには建築と路地の関係性を分断し道路化する事になる現況の制限緩和手法ではなく、一建築物である長屋の体裁を保持することで、合法的な路地（敷地内通路化）を残すことが可能となる、との考えをもつに至った。

2.3 区分所有法からみた長屋

一方で区分所有法 1 条には、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる」と規定されており、本稿で扱う長屋もこの定義に当てはまる。そこで本稿では長屋を区分所有法の適用建物であることを前提に種々検討する（図 4 参照）。

長屋は先の法律により、土地・建物ともに現状変更（法的扱いも含め）を行うには共有者全員の同意が必要であり、同意なき建物分割・戸別更新は違法となる^x。そのため現状の制限緩和メニューで想定している長屋の分離・戸建て建設に伴う敷地分割は非現実的である。

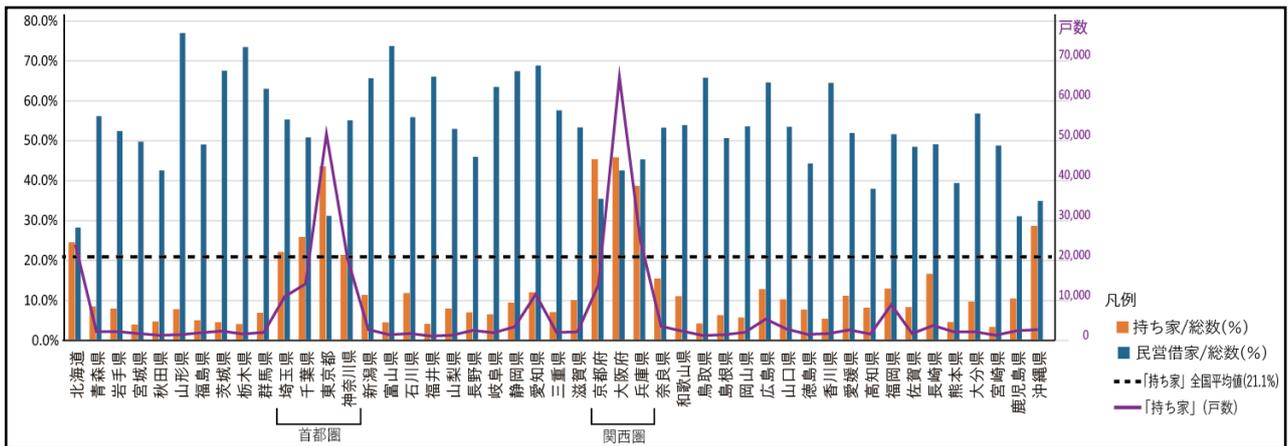


図5 各都道府県別に見た長屋の持ち家・借家割合

このように長屋の抱える構造の共有・敷地利用権の保護・住民合意等の複合的要因からなる複雑さを考えると、本質的に共同住宅の建て替え問題と同様に、現状変更が難しいビルディングタイプといえる。このことから長屋の体裁を保ちながらも戸別更新（新築・改築）が容易に可能となる枠組みが求められている。

3. 「一建築物戸別更新手法」の提案

3.1 「戸別更新長屋」の概要

本章では前章で考察した課題の解決を目指し、長屋による建物の更新手法について提案する（図6参照）。本稿では建物の新陳代謝を持続的に可能とする概念を「一建築物戸別更新手法」とし、この手法を応用した長屋を「戸別更新長屋」として提案・考察していく。

長屋は法的には「一敷地・一建築物」として住戸群がまとまっているが、京都・都心部に立地する長屋の多くが接続する路地は接道規定を満たさない既存不適格建築物である。そのため建て替えや改修^{xi}等の更新に際しては図6左上のように長屋を戸建てに分割、戸建て毎に建物・敷地を設定し各々を接道される手法が一般的に用いられてきた。これにより路地は建て替えの際に位置指定道路の扱いを受け、幅員は4mの確保が求められてきた。

「一建築物戸別更新手法」はこれに替わり現状の路地空間の保全を前提とする試みである。これをモデル化した「戸別更新長屋」は一建築物である共同住宅の利点である「敷地内通路扱いによる路地の合法化」「敷地の有効利用」および戸建ての利点である「近隣住戸に対する建築計画上の最小限の制約」を併せ持つ長屋として計画した。^{xii}

以降に同手法による建築計画上の特徴を「建築可能範囲」「構造インフラ」「コミュニティ規範」「専有部分と

共用部分の棲み分け」の項目に分け、紹介する。

構造区分の設定

まず戸別更新長屋を構成する「構造インフラ」「外郭」「インフィル」の分割からなる構造区分を設定した。これにより一建築物の枠組みを維持しながら自由度の高い戸別更新を図ることを目論んだ。

「構造インフラ」の名称については住民レベルでの意思決定を超えた永続性を持った社会基盤的な意味合いを持たせ名付けた。「構造インフラ」^{xiii}は長屋の全体的な骨格となる境界壁とそれをつなぐ梁から構成され、一建築物である長屋の体を成し、かつ各住戸を形成するための必要最小限に設定されるべきインフラである。この構造インフラを各住戸に渡る永続性のある骨格として設定する^{xiv}。

「外郭」は構造インフラ以外で外部に接する外壁・屋根・基礎とし、専有部分を取り囲む構造物とする。「インフィル」は外郭内部を構成する部材（床・柱・階段・小屋組等）であり専有部分に該当する。

建築可能範囲

最大壁面ラインと境界壁（構造インフラ）の設定により各住戸における建築可能範囲（建築面積・床面積）を制限、同様に軒高・建物高さを設定することで建物の最大ボリュームの上限を設定、外郭の設定は境界壁以外は全体計画に支障がない範囲で自由とした。

最大壁面ラインは集団規定（斜線制限、容積率・建坪率）及び単体規定（採光・換気等、敷地内通路幅員等、防火規定等）における安全側に配慮して設定する。その際、最小壁面ラインは各住戸の集合を一建築物である長屋とみなせる最低限の範囲で設定する^{xv}。

共用部分・準共用部分及び専有部分の棲み分け

共用部分の設定は先に示した構造インフラ（最小壁面

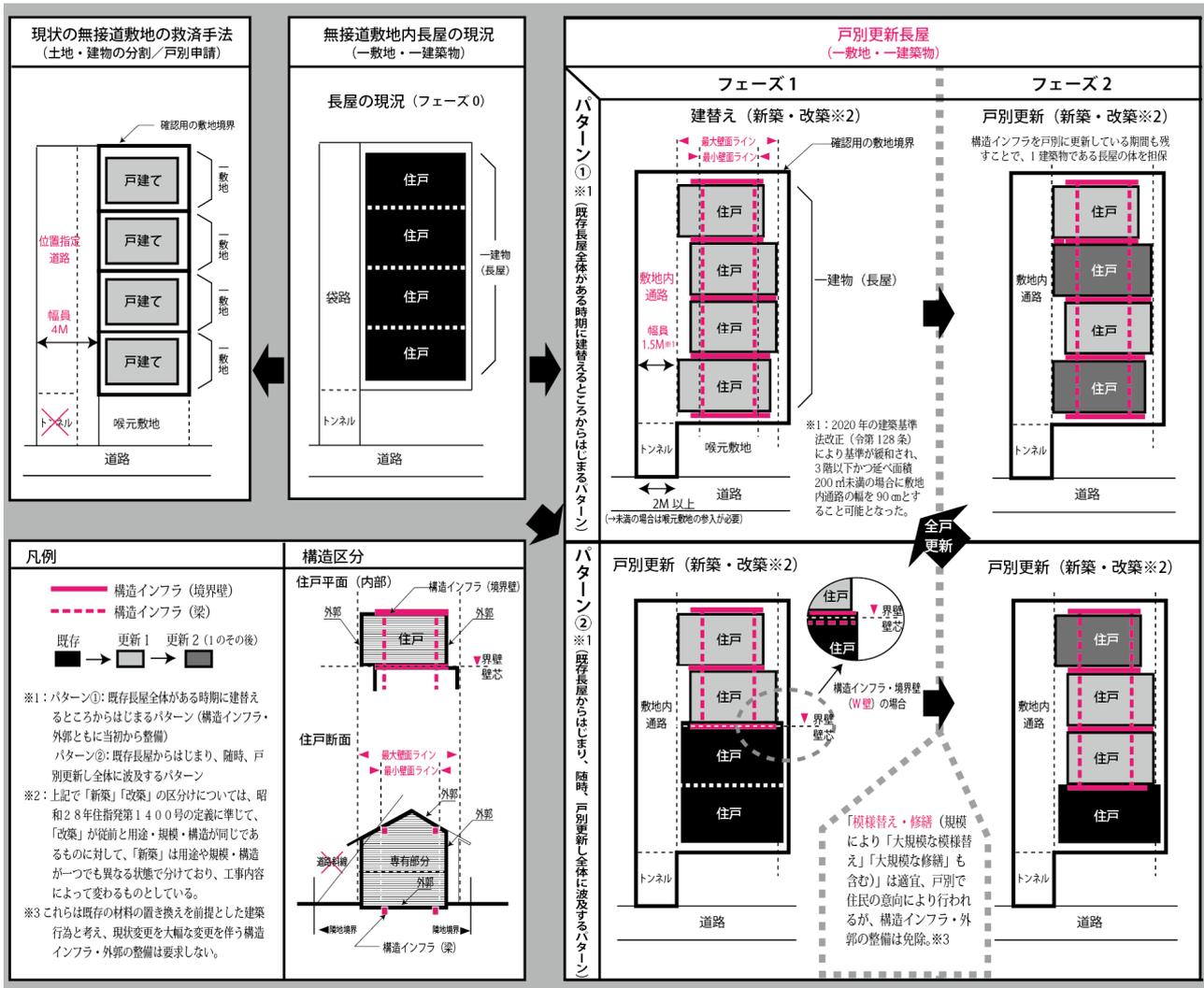


図6 長屋を取り巻く現状と「一建築物戸別更新手法」の概要

ライン内に配置)および避難経路に関係する空間(トンネル路地など)とする。これにより戸別に更新している期間も構造インフラを残すことになり、一建築物である長屋の体裁を担保することになる。

境界壁以外の専有部を取り囲む外郭については、長屋全体の形態及び法的・計画的な持続性の担保が必要な部分であり「共用部分」の性格を持つが、同時に戸建て並みに各住戸が適宜自由に計画・更新できる部分であるため「専有部分」的な性格を持っている。この点が従来定義されている「共用部分」「専有部分」に当てはまらないため、本稿ではこれらの中間的な意味合いを持つ部分を「準共用部分」と新たに設定した。

住民が住戸の戸別更新をする際には、準共用部分及び専有部であるインフィル部分については、構造インフラに過度に力学的影響を与えない構法とすることで、他住戸に影響を与えない独立した計画とする。

コミュニティ規範

長屋の形態及び法的・計画的な持続性を担保するため、共同住宅と同様に管理組合及び管理規約を設定する。これにより一体利用のためのコミュニティ・体制を整備する。管理規約については建築基準関係規定への適合を前提としつつ、防災訓練等のソフト面の強化や建築協定を参考に建築を規定する項目(「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」)を設定するほか、規約で想定していなかった計画等に関する協議手続きなどを設定する。具体的には、外郭における住戸分割の禁止(敷地)、最大壁面ラインを超えない(位置)、構造インフラを棄損しない施工法、原状回復が可能な木造・鉄骨造に限る(構造)、専用住宅又は適用時以前の建築物と同じ用途(用途)、階数・高さの制限(形態)、仕上げ材料・屋根形状の指定(意匠)等を想定している。

区分	構造インフラ	外郭	インフィル
利用区分	共用部分	準共用部分 (権利は所有)	専有部分
構造部位	境界壁・梁	構造インフラ以外で外部に接する外壁・屋根・基礎及びこれらを直接構成する部材	外郭内部を構成する部材(床・柱・階段・小屋組等)
	鉄筋コンクリート造を想定	鉄骨・木造軸組工法を想定	
改修の自由度	計画時に決定 管理組合による決議	包括同意基準 による許可	自由
耐用年数	長期	中期	短期
		戸別更新が可能	
工事範囲	新築・改築	可能	
	模様替え・修繕	不可能 ※	可能

※ただし「新築」「改築」による戸別更新が隣接戸で行われる場合は境界壁(構造インフラ)の設置により境界(壁芯)から越境するので、これに伴う工事においては可能

図7 構造区分による位置づけ

3.2 構造区分による位置づけと整理

以上の内容を構造区分(構造インフラ・外郭・インフィルの分割)により整理したものを図7に示す。

区分所有法という利用区分で見ると、構造インフラは共用部分にあたる。当該部分は共同住宅同様、計画時に決定されているものであるが、変更には管理組合の決議が必要となる。そのため区分所有者による改修の自由度は基本的には持たない。またインフィルについては共同住宅同様、専有部分に属し、改修の自由度は高く設定している。

一方の外郭は前節の理由により「共用部分」「専有部分」の中間的な意味合いから「準共用部分」としている。当該部分は事前に決められた条件のもとでの計画の自由度を担保するため、建築審査会などで見られる「包括同意基準」を管理規約に基づいて設定、住民により構成される管理組合による許可制とし、基本的には申請内容については尊重し同意を前提としている。これにより想定しない申請内容が出た場合にも介入・協議できる枠組みとしている。

3.3 「戸別更新長屋」の更新パターン

戸別更新長屋における更新は、①既存長屋全体がある時期に建替える(新築・改築^{vii})ところからはじまるパターン(構造インフラ・外郭ともに当初から整備)と、②既存長屋からはじまり、随時、戸別更新(新築・改築。構造インフラ・外郭も併せて)し全体に波及するパターンの2通りを想定している(図6参照)。

また①②ともに途中で「模様替え・修繕^{vii}」が適宜、

戸別住民の意向により行われることが想定されるが、これらは既存の材料の置き換えを前提とした建築行為^{viii}と考え、大幅な現状変更を伴う構造インフラ(②パターンのみ)・外郭の整備等までは要求しない「軽微な工事」としている。ただし「新築」「改築」による戸別更新が隣接戸で行われる場合は境界壁(構造インフラ)の設置により境界(壁芯)から越境するため、これに伴う「模様替え・修繕」や境界壁のダブル壁仕様も想定した(図6右下「パターン②」参照)。

戸別更新長屋は先の構造区分を用いることで、一建築物の枠組みを維持しながら自由度の高い戸別更新を図ることを目的としている。その為、管理規約上の制約はあるが、何れの工事にしても構造インフラを維持すること以外は自由であることを基本としている。

以上、「一建築物戸別更新手法」を提案したが、本提案を用いることにより接道規定上の課題を解決しながら建築物の更新を行うことを可能とし、更に建築と路地が一体となったヒューマンスケールの路地空間の合法的な保全も可能となる。

4. 「戸別更新長屋」と住居系他用途との比較

本章では前章で示した「戸別更新長屋」について、類似する他の住居系用途と比較することで同手法との相違部分と特徴を明らかにしていく。図8の横軸には同手法のコンセプトの他、長屋・共同住宅・戸建て住宅からなる類似する既存の用途を、縦軸には「一建築物」の維持において留意・検討すべき項目について並べた。その際には、参考文献6)において示された「一の建築物(一棟性)に係る検討」で使用された「機能」「構造」「外観」の判断項目について、本稿ではそれぞれの項目を「避難・通行」「共用部分の構造」「街並み」と解釈して併せて考察した。

「避難・通行」を見ると、「戸別更新長屋」は長屋と同様に住戸ごとに屋外通路へ直接出入りするものを指すが、廊下や階段等の共用部分を経由して屋外へ出入りする共同住宅とはこの点が大きく違う。長屋と共同住宅は集合住宅としては同じ性質を持つが、長屋は接地性の高い空間構成であることから、出入りの形態としては道路へ直接出入りする「戸建て」に近いことがわかる。そのため見かけ上、長屋は戸建てのように道に直接出入りできるが、幅員は道路の基準(4m以上)ではなく「敷地内通路」の基準(1.5m以上^{xix})が適用される。このことから計画に際しては幅員の影響を低減できる。

	「長屋」の現状	「戸別更新長屋」 のコンセプト	「共同住宅」の現状	「戸建て」の現状
	既存長屋に見る課題			
避難・通行 (機能上)	<ul style="list-style-type: none"> 住戸ごとに屋外通路へ直接出入り（共用部分を持たない） 一体的に管理・使用され、避難・通行・設備が一体的に計画されている※1 一体的に管理・使用されているか不明 	<ul style="list-style-type: none"> 「長屋」の現状と同じ 元の路地は「敷地内通路」とすることで幅員の影響を低減 「長屋」の現状と同じ 長屋の一体利用のためのコミュニティ・体制を整備することで形態及び法的・計画的な持続性を担保 	<ul style="list-style-type: none"> 廊下や階段等の共用部分を經由して屋外へ出入り 「長屋」の現状と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> 道路へ直接出入り 管理・避難・設備とも独立
共用部分の構造 (構造上)	<ul style="list-style-type: none"> 床又は壁等の主要構造部を共有※3 界壁は防火性能(令114条)・遮音性能(法30条) 建物の主要構造部は共用部分として、区分所有者(長屋の住人)全員の共有※5 細街路に面する京都の長屋は、界壁を共有し構造上も一体の事例が多い 長屋は区分所有法の適用を受けるため、土地・建物ともに同意なき現状変更(建物分割・戸別更新)は違法であるが、権利が侵害されている例が見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 「長屋」の現状と同じ 共用部分は最低限の構造インフラと避難経路に関係する空間を共用部分とすることで、永続的に1建築物である長屋の体裁を担保する。 境界壁は2種類を想定 シングル壁：長屋として一体化し界壁を共有(パターン①向き) ダブル壁：各住戸が独立した壁を設置・共有(パターン②向き) 外郭は、長屋の形態及び法的・計画的な持続性を担保するため「準共用部分」と設定、「準共用部分」は条件の範囲内で各住戸が自由に計画できる規約を設定することで、区分所有者の共同の利益に反する行為に当たらない計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 「長屋」の現状と同じ 「長屋」の現状と同じ 物理的に分割は不可能 	<ul style="list-style-type: none"> 単独
街並み (外観上)	<ul style="list-style-type: none"> 物理的に一体をなし、一棟と判断できる十分な接続をもつもの。※1 一部住戸では荒廃若しくは長年にわたり形成されてきた景観の調和を乱すような事例が起きている 	<ul style="list-style-type: none"> 「長屋」の現状と同じ 住戸の集合体として統一感のある景観の形成が可能。 最大・最小壁面ラインの設定により、住戸毎の緩やかなアレンジも可 	<ul style="list-style-type: none"> 「長屋」の現状と同じ 住戸の集合体として単調になりやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て群は一体とはみせない 単独で外観の決定が可能のため、景観の調和を乱す可能性あり
土地・建物の権利 ※2	<ul style="list-style-type: none"> 建物専有部分：区分所有 建物共用部分：共有 土地：共有 or 戸別所有※6 	<ul style="list-style-type: none"> 建物専有部分：区分所有 建物共用部分：共有 土地：共有 構造インフィルと準共用部分の設定により、将来の法的・計画的な持続性を可能とすることで、区分所有者全員の土地建物の権利を保護。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物専有部分：区分所有 建物共用部分：共有 土地：共有 	<ul style="list-style-type: none"> 建物：単独所有 土地：単独所有
住戸の建て替え更新・改修の自由度	<ul style="list-style-type: none"> 外壁部分は不可。 専有部分(インフィル)は比較的自由 既存の構造の制約を受け、困難 	<ul style="list-style-type: none"> 住戸の個別更新を容易に可能とするため、準共用部分と専有部分については、構造インフラに影響を与えない範囲で自由に計画可。 外郭※4の設定は、全体計画に支障がない範囲で自由 	<ul style="list-style-type: none"> 外壁部分は共用部分のため不可 専有(インフィル)部分は自由 	<ul style="list-style-type: none"> 自由

凡例 赤字：「戸別更新長屋」の内容、及びこれらに関連する箇所

※1：平成21年(2009年)日本建築行政会議全国会議「部会検討結果報告」による。
 ※2：借地権・借家権は除く
 ※3：主要構造部である床又は壁を共有(EXPの有無に関わらず)し十分な接続をもつもの or 構造計算上一体のもの※1
 ※4：本稿では専有部を取り囲む外壁・界壁・基礎等の構造物であり共用部分を指すものとする。
 ※5：長屋の切り離し(一部取り壊し)の違法性について判断した、東京地方裁判所平成25年8月22日判決(判例時報2217号52頁)による
 ※6：住戸部分の土地を所有していても自由に処分はできない他、その上に載る建物についても構造体は共有部分に当たるため自由に処分はできない。各区分所有者は、共用部分の持分を有することになり、他の区分所有者の土地を占有している。他人の土地を占有するには、占有する正当な権限があると考えるのが合理的であるが、それは賃借権(各区分所有者が支払うべき賃料を相殺することにより実際の賃料の授受は行われない賃貸借契約)である。(あなたのまちの司法書士事務所グループHjp参照 https://www.anamachigroup.com/)

図8 「戸別更新長屋」のコンセプトと住居系類似用途との比較

「共用部分の構造」を見ると、床又は壁等の主要構造部を共有することは、「戸別更新長屋」「長屋」「共同住宅」ともに同じであるが、「戸別更新長屋」では長屋の形態及び法的・計画的な持続性を担保するため「準共用部分」を設定、この部分については条件の範囲内で各住戸が自由に計画できる規約を設定・遵守することで、区分所有者の共同の利益に反する行為を侵害しない様にしているところが特徴である。これは現状の区分所有法では建物の共用部分は区分所有者全員の共有であることから、外郭における現状変更(建物分割・戸別更新)が難しい事例[※]に対応したものである。

「街並み」については「物理的に一体をなし、一棟と判断できる十分な接続をもつもの」⁶⁾とすることは「戸別更新長屋」「長屋」「共同住宅」ともに同じであるが、先に示した区分所有者による外郭の計画(最大・最小壁

面ラインの縛りはあり)により、住戸毎の緩やかなアレンジは可能な計画となっている。

「土地・建物の権利」を見ると「戸別更新長屋」は共同住宅の条件に近く、土地は共有のみとしている。これは土地の権利を個人に認めると、裁判事例[※]のように建物の分断に関する一部住民の認識違いによる争いが起きる可能性があり、これを阻止するためである。この背景には現状の長屋では住戸の更新が住民の思い通りにならないことへの不満がある。これに対し「戸別更新長屋」では構造インフィルの保全と住民の自由度が高い「準共用部分」の設定により将来の可変性と法的・計画的な持続性の両立を可能としている。これにより区分所有者全員の土地建物の権利を保護できると考えた。

最後に「住戸の建て替え更新・改修の自由度」を考察する。これまで述べたように「戸別更新長屋」は現状の

課題に合わせ構造インフラ・準共用部分・専有部分を使い分けることで住民の自由度と長屋の全体性をコントロール可能な枠組みとしていることから、既存長屋・共同住宅とは違い長屋の更新可能性が高まるものとする。

5. 課題の解消及び路地適合度の検討

2章では「京都市における制限緩和メニューの課題」について考察したが、本章では当該課題における「戸別更新長屋」の妥当性を検討する(図4「戸別更新長屋」参照)。2章では当該課題には4つの要因(「制度に起因」「戸別に分割・更新に起因」「路地の道路化に起因」「コミュニティに起因」)を見出したが、この要因毎に検討する。

「制度に起因」の項目については、現状の制限緩和メニューが対象としている戸建て化以外にも、現状の路地及び長屋に対応した選択肢(路地を合法化し長屋のまま更新できるメニューの追加)を増やすことで解決可能となる。

「戸別に分割・更新に起因」をみると、現状の制限緩和メニューでは戸建て化に向けた「長屋の切り離し」は区分所有法上違法の可能性が高いため対応できないほか、住民合意が得られにくい背景があることが確認できた。これに対し「戸別更新長屋」では従前の長屋を尊重し、一建築物と認められる全体計画を設定することで接道規定を遵守している。またこの背景には現状の長屋では住戸の更新が住民の思い通りにならないことへの不満が指摘できるが、「戸別更新長屋」では自由度が高い「準共用部分」の設定により、将来の変容性及び法的・計画的な持続性の両立を可能としている。

「路地の道路化に起因」をみると、従前のメニューは住戸毎に接道義務を満たす必要から路地の道路化を前提としていたが、「戸別更新長屋」では法的に「一建築物」である長屋の扱いとすることで、路地は「敷地内通路」となり路地と建築が一体となった空間が可能となる。

「コミュニティに起因」については、現状に則した長屋を前提としたメニューが存在しないことから、安全安心な環境像等の将来展望が見いだせず、住民の連携が困難となっていた。これに対し「戸別更新長屋」では集住体である長屋の更新を可能とする将来展望を示すことで共有財産を共にする住民による連携・合意形成を容易にするものと考えた。

以上により「戸別更新長屋」が既存の路地が抱える課題解決に有効なことを確認した。

6. まとめ

本稿では現状の長屋が持つ接道規定上の課題を解決するため戸別更新長屋を提示、当該構造区分を用いることで一建築物の枠組みを維持しながら戸別更新を図る可能性を検討してきた。

2章では京都市における路地空間の特徴と法的課題について考察した。従前の接道規定における制限緩和メニューは戸建ての更新を前提としていたが、現状の住戸は長屋であるケースが多数を占めており、これらを想定した選択肢の必要性を示した。更に区分所有法の視点からの検討を行った。長屋はその接地性から物理的な切り離しが可能な状況にあるために本稿で紹介した裁判事例のような問題が起きていたが、本来は共同住宅同様に長屋の分離は違法であり、現状の制限緩和メニューの適用は困難であることを指摘した。

3章では、「戸別更新長屋」は、共同住宅による一建築物の利点(敷地内通路扱いによる路地の合法化)と戸建てによる利点(建築計画による最小限の制約)を併せ持つ計画であることを説明、提案を行った。これにより路地は道路の規定を受ける必要がなくなり、路地と建築が一体となった空間を可能とすることを示した。更に従来の区分所有法の区分であった共用部分と専有部分のほかに本稿では「準共用部分」を設定、住民による計画の自由度の付与とともに一建築物を法的に維持するための最低限の規準に基づいた許可制とすることで、将来の住民による建物の外形を含む適正な戸別更新の可能性と長屋全体の持続性の両立を可能とする提案を行った。

4章では、提案した「戸別更新長屋」と、類似する既存の住居系用途を比較することで同手法との相違部分と特徴を明らかにした。これから「戸別更新長屋」は、建築(構造・街並み)の一体性としては共同住宅に近いが、プランや更新の自由度は戸建て寄りであり、両用途の長所を兼ね備えた類型といえることを確認した。さらに住戸が直接接続する通路部分について見ると、「戸別更新長屋」は共用廊下(共同住宅)・道路(戸建て)のどちらでもない路地(敷地内通路)を残すことが可能となり、幅員の制約が軽減される利点があることを確認した。

5章では、路地の課題解消に対する「戸別更新長屋」の妥当性を検討した。ここでは課題における4つの要因(「制度に起因」「戸別に分割・更新に起因」「路地の道路化に起因」「コミュニティに起因」)毎に「戸別更新長屋」の有用性を検討、「戸別更新長屋」が既存の路地が抱える課題解決に有効なことを確認した。

7. 今後の展望

今後の展望を示すと、長屋は集合性、構造の共有、敷地利用権の保護、住民合意等の複雑さにおいて本質的に共同住宅と変わらず、現状変更が難しいビルディングタイプといえることは先に述べたが、本稿で示した「一建築物戸別更新手法」は長屋ばかりではなく、共同住宅における建て替え更新の可能性をも秘めているものと考えている。

筆者は現状の共同住宅には建物劣化対策における住民の責任や影響区分の曖昧さがあり、これを明確にすることで住民の当事者意識の向上と複雑に絡む課題の整理が可能になると考えるが、その際にはスケルトンインフィル (SI) の考えを持った共同住宅、さらに進めて本稿で提案した構造区分を採用した共同住宅に建て替え問題の解決への可能性を見出している (参考事例としては 1960 年代に興ったメタボリズム思想を反映した人工地盤の積層や晴海高層アパートのメガストラクチャー、中銀カプセルタワービルなどが該当するか)。

これら構造区分の採用により住戸単位 (外郭・インフィル) の独立性が高まることから水廻りや雨漏れなどの劣化による他住戸への影響は最小限に抑えられる。また住戸 (特に外郭) の維持管理について住民の責任が明確になるとともに、住戸の更新を住民の責任により行うことが可能となり、更新意欲のある住戸では生活様式の変化への対応等も可能となる。一方で従来の共同住宅 (低・中層で多い) に見られるスケルトン部分には雑壁等直接構造に寄与しない部分も含まれており、ある個所の劣化による影響が連鎖的に拡大する可能性があるが、これを必要最低限の構造インフラに限定することで管理組合が管理する共用部分 (廊下等機能部分は除く) を限定でき、長寿命化のための改修への集中投資が可能となる。

また構造インフラにはその社会基盤的な意味合いから公的資金の注入も検討の余地があるものと考えている。一例では土地区画整理事業による都市計画道路を始めとするインフラ整備や再開発事業 (優良建築物等整備事業) による共同住宅の共用部等 (空地等の整備・供給処理施設・共用通行部分整備費) への補助金の投入などの事例があり、これを前例とすると社会基盤といえる構造インフラと専有部分 (外郭・インフィル) を分けることで補助金の投入はより正当性を持つものと考えており、このような経済的インセンティブが働くことで建て替えの障壁も下がるものと考えている。

今後の課題：本稿で扱った戸別更新長屋は、既存の制

限緩和メニューに比べ長屋への適用のハードルを下げることになるが、特に既存改修の延長線上にこの手法を取り入れる場合は段階的な整備において未だ不明な点が多い。例えば同手法は新築・改修のどちらの更新も念頭に置いた提案であったが、改修での適用においては構造インフラである境界壁の設置に当たって両隣の住戸の影響を受けるため、構法のあり方を検討する必要がある。また一般的に法定共用部分とされるものとして、共用廊下や玄関ホール、エレベーター室、電気室、バルコニー等のほかに建物の躯体がある (区分所有法 2 条 4 項) が、法定共用部分については、規約によってもこれを専有部分とすることはできないものと解されている。本稿で提案している「準共用部分」は上記の「躯体」の一部と解釈される可能性があり、その場合には区分所有法・規定の見直しが必要となる。今後は「戸別更新長屋」の実現のため、法的・構法的検討も含め考察していきたい。

謝辞

本研究は JSPS 科学研究費補助金・基盤研究 (C) (22K04492) の助成を得て実施しました。ここに記し感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 三森弘, 貝島桃代, 花里俊廣: 京都の袋路における更新履歴と伝統的景観要素にもとづく空間の類型化 - 本能明倫地区における袋路事例と連担建築物設計制度の新規適応事例との比較検討 -, 日本建築学会計画系論文集, 第 656 号, pp2381-2390, 2010. 10
- 2) 三森弘, 花里俊廣: 京都の既成市街地における敷地の接道条件からみた路地空間の特徴 - 都心地区・今熊野地区・七条地区におけるケーススタディー -, 日本建築学会計画系論文集, 第 668 号, pp1839-1848, 2011. 10
- 3) 三森弘, 花里俊廣: 京都市の建築確認申請からみた路地空間と無接道敷地の法的扱い, 日本建築学会計画系論文集, 第 675 号, pp11121-1129, 2012. 5
- 4) 三森弘, 花里俊廣: 建築基準法制定時における京都・都心部の空間構造 - 京都市明細図にみる居住空間の再現とその変容 -, 日本建築学会計画系論文集, 第 681 号, pp2585-2593, 2012. 11
- 5) 京都市細街路対策指針, 京都市, 2012
- 6) 平成 21 年日本建築行政会議全国会議「部会検討結果報告」, 日本建築行政会議全国会議, 2009
- 7) 建築基準法及び同大阪府条例 質疑応答集 [改訂 6 版], 大阪府内建築行政連絡協議会
- 8) 平成 30 年住宅・土地統計調査, 総務省統計局, 2018
- 9) 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル, 国土交通省, 2004

注

- i 法第 42 条各号の規定に該当する道路をいう。以降特段のことわりがない限り規定に該当しない道を「路地」「袋路」「通り抜け路地」および「敷地内通路」と使い分けて呼ぶ。
- ii 長屋とは、参考文献 7) にて、1 棟で共用部分を有しない住戸が 2 戸以上のものまたは住室の形式が界壁を共有して連続しているもの、または、重ね建て等になっている形態のもの」とされており、本稿でもこの定義に則る。共用部分を有する住戸であれば共同住宅になる。
- iii 無接道敷地はその性格から路地単位でまとまって存在していたが、本稿ではこれらによるまとまりを「路地空間」と呼ぶこととする。
- iv 旧第 43 条ただし書き。法第 42 条に規定されている道路に敷地が 2 メートル以上接しない場合に、特定行政庁が交通上、安全上、防火上、及び衛生上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可をうけたもの。
- v 法 86 条 2 項に規定。複数敷地による一団の土地において、各建築物が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用。
- vi あくまで道路として認定・誘導するもの。2 項道路は 4m 以上の道路になるように建築の際には敷地後退する必要がある道路、3 項道路は道路後退を緩和できる道路で、主に歴史的細街路に使われる。
- vii 筆者による歴史的街区の細街路の調査 2) で対象にした無接道敷地のその後の調査(2022.6 実施)では対象とした袋路接続敷地・通り抜け接続敷地の多くが長屋であった。
- viii 参考文献 8) 第 9-2 表のデータを用い加工した。本文中の「借家」は表中の「23_民営借家」を指す。
- ix 借家割合との相関係数も -0.50 であり強い負の相関がみられた。
- x 長屋の切り離し(一部取り壊し)の違法性について判断した東京地方裁判所平成 25 年 8 月 22 日判決(判例時報 2217 号 52 頁)による。
- xi 建築基準法 6 条 1 項に示す大規模の修繕・模様替えを示す。4 号建築物は確認申請の対象外となっている。
- xii 長屋の所有者にとっては次の点でメリットがある。
- ・戸建てと比べ界壁の存在により敷地境界まで建築が可能である。さらに通路の幅員が道路(4m 以上)より狭く設定できるため、建築可能面積(建築面積)の増加が期待できる。
 - ・さらに京都の細街路(袋路)に多い無接道敷地においては、
 - ・喉元部分の通路幅員が 4m 確保できない場合、位置指定道路化できないため戸建ての建築は不可能だが、戸別更新長屋は一敷地のため道路接続部は 2m あれば接道規定を満たし再建築が可能となる。
 - ・単独で長屋を分割・建て替えた敷地は無接道敷地のため土地の評価額・担保価値が低く融資は困難であるが、戸別更新長屋は接道規定を満たしているため相場での評価となり、かつ融資の可能性が高くなる。
- xiii 「構造インフラ」の命名については住民レベルでの意思決定を超えた永続性を持った社会基盤的な意味合いを持たせた。
- xiv 建築基準法の「構造耐力上主要な部分」(令 1 条三号)は構造強度に関する規定、「主要構造部」(法 2 条五号)は主に防火規定に関する規定となっている。本文で示す構造インフラを構成する境界壁と梁は「長屋の全体的な骨格」となるため「構造耐力上主要な部分」だが、境界壁は界壁、外周部では外壁に当たり防火規定上の影響も受けるため「主要構造部」でもあると捉えている。
- xv 参考文献 6) より一建築物とみなす判断基準(機能・構造・外観)を参照。
- xvi 「新築」「改築」の分けについては、昭和 28 年住指発第 1400 号(昭和 28 年)の定義(改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却

し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築となる。なお、使用材料の新旧は問わない)に準じて、「改築」が従前と用途・規模・構造が同じであるものに対して、「新築」は用途や規模・構造が一つでも異なる状態、で分けており、工事内容によって変わる。以降本文中も同様。

xvii 規模により「大規模な模様替え」「大規模な修繕」も含む。過半の判定は長屋全体。

xviii 参考文献 9) の「法律上の手続きと補助・融資等の制度」による「大規模な模様替え」「大規模な修繕」の定義を参照。

xix 本文では敷地内通路の幅員は建築基準法の数値を用いているが、各特定行政庁の条例により 1.5m よりも厳しい条件が付されていることも多い。