

ISSN 1346-7301

国総研研究報告 第32号

平成 19 年 1 月

国土技術政策総合研究所 研究報告

RESEARCH REPORT of National Institute for Land and Infrastructure Management
No.32 January 2007

建て替え誘導を通じた 郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境整備論

勝又 済（都市開発研究室）

Strategies for Improving the Residential Environment
of Existing Suburban Small-lot Residential Areas (Minikaihatsu)
through Harmoniously Controlling the Rebuilding of Houses

Wataru KATSUMATA (Urban Development Division)

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute for Land and Infrastructure Management
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Japan

建て替え誘導を通じた郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境整備論

勝又 済

*

Strategies for Improving the Residential Environment of Existing Suburban Small-lot Residential Areas (Minikaihatsu) through Harmoniously Controlling the Rebuilding of Houses

Wataru KATSUMATA

概要

大都市圏郊外に拡がる既成ミニ開発住宅地の居住環境の持続可能性を向上させることを目指し、地区の変容実態と整備課題を明らかにした上で、居住者アンケートによる意識調査や逆日影計算による建物形態シミュレーション等を通じ、トレード・オフの関係にある居住水準、住環境、防災性のバランスに配慮しながら、日照確保型の個別建て替えの誘導を中心とした居住環境整備の方向性を新たに提示する。

キーワード : ミニ開発住宅地、建て替え誘導、居住環境整備

Synopsis

This Research Report aims improving sustainability of the residential environment of existing suburban small-lot residential areas where effective projects are not carried out in urban planning and housing policy now. Clarifying changes of the actual conditions and the problem for improvement there, enquiring the thought of dwellers there and simulating building shape by calculating its shadow, it suggests the orientation of the improvement of residential environment, mainly controlling the rebuilding of house with the daylight on the houses surrounding it kept, considering the balance of living space, living environment and disaster prevention that are on the trade-off relation.

Key Words : Small-lot Residential Areas, Controlling Rebuilding, Improvement of Residential Environment

はしがき

本研究報告は、都市開発研究室・勝又済主任研究官が国総研での研究業務として自ら携わった基礎研究「ミニ開発住宅地における整備・誘導手法に関する研究」（2001年度）および基礎研究「既成市街地における住宅ストックの更新誘導方策に関する研究」（2002～2004年度）の成果に、旧建設省建築研究所時代等、今までに行った研究成果を加えて、ミニ開発住宅地の居住環境整備をテーマに横断的に取りまとめ執筆した博士論文を、一部加筆、修正したものである。

1960～70年代の高度経済成長期に大都市圏郊外で広範囲に形成され、既成市街地化したミニ開発住宅地においては、近年居住面積の拡大を目的とした3階化更新等の高容積化に伴う日照等の相隣環境の悪化とともに、居住者の高齢化や建物更新の停滞による防災性・居住性の低下の問題が新たに進行している。本研究報告では、現在都市計画・住宅政策的に有効な取り組みがなされていない郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境の持続可能性を向上させることを目指し、地区の変容実態と整備課題を明らかにした上で、居住者アンケートによる意識調査や逆日影計算による建物形態シミュレーション等を通じ、トレード・オフの関係にある居住水準、住環境、防災性のバランスに配慮しながら、日照確保型の個別建て替えの誘導を中心とした居住環境整備の方向性を新たに提示するものである。

本研究報告は、居住者の高齢化や建物更新期を迎えた既成ミニ開発住宅地の詳細な実態に加え、建て替え誘導方策に関する提案や情報等、多くの示唆に富む内容を含んでいる。当該住宅地を抱える郊外都市等において、居住環境整備の方針・計画の立案や整備の促進を図る上での参考にしていただきたい。

国土技術政策総合研究所

概要

本研究報告は、「第Ⅰ部 導入編」「第Ⅱ部 実態編」「第Ⅲ部 整備手法編」「第Ⅳ部 結」の4つの部によって構成されている。

「第Ⅰ部 導入編」では、研究の位置づけ・目的と検討内容について明確にした。

「第Ⅱ部 実態編」では、まずマクロレベルの実態分析を行い、郊外既成ミニ開発住宅地は東京都心15～40km圏に広がる1960～80年拡大DIDに概ね含まれ、地区によって敷地規模や指定容積率は様々であること、建築規制が緩いエリアでは3階化更新が進行していること等を明らかにした。続いてミクロレベルの実態分析として、複数の郊外既成ミニ開発住宅地において居住者アンケート調査を行った。その結果、指定容積率200%地区では50㎡程度の小規模敷地でも3階建て化により更新が活発に行われる傾向にあるが、隣接地の2階建て居住者は日照の悪化や圧迫感の増大等の住環境の悪化を感じていること、指定容積率100%地区では延床面積80㎡を確保できない敷地面積80㎡未満で建物更新が停滞し、子供世代が独立した後の高齢者のみ世帯が多く滞留していること等を明らかにした。

「第Ⅲ部 整備手法編」では、自己の居住面積の拡大と周囲の日照環境の確保を両立するための手法として、逆日影シミュレーションにより性能的検証を行い、敷地規模別の目標住宅市街地像と日照確保型の個別建て替え誘導手法について検討した。そして①内部の敷地規模がほぼ均等な開発単位毎に建物形態コントロールを行うこと、②指定容積率200%地区では、敷地規模60㎡未満では居住面積拡大を重視し3階建て化を前提とし、同60～80㎡では2階建て住宅との共存を図り部分的3階建て化を誘導し、同80㎡以上では住環境保全を重視し2階建て住宅を前提とすること、そして3階化更新には準耐火構造を要求すること、③指定容積率100%地区では2階建てを前提とし、敷地規模80㎡未満では建物改修、隣地買いや住み替えに対し経済的支援を行うこと、④目標住宅市街地像と居住ニーズ間のミスマッチを解消するため地区内での建物階数別棲み分けを誘導すること、等の方向性を提示した。

「第Ⅳ部 結」では、以上の分析・検討結果を踏まえ、建て替え誘導の実現に向けた課題として、(1)建築制度の見直し（日影規制のメニューの充実、ローカルルール適用の仕組みの整備）、(2)建築制度の運用の改善（準防火地域の指定拡大、科学的・性能的検証に基づく建築規制の運用）、(3)隣接地買い増しや地区内住み替えに対する支援制度の創設、(4)居住環境整備に関する取り組み体制の充実（住環境整備担当者の養成と専管組織の設置、総合的な住宅地管理システムの導入）、を指摘した。

ABSTRACT

This Research Report is made from the results of a series of my researches on improving the residential environment of small-lot residential areas (Minikaihatsu); basic researches in NILIM, "Research on improvement and incentive methods in mini-development residential districts" (2001), "Research on the Way of Leading the Reconstruction of Housing Stocks in Built-up Areas" (2002-2004), and the researches in former Building Research Institute, Ministry of Construction, and so on.

The small-lot residential areas widely developed in suburbs of metropolitan areas while the rapid economic growth era, 1960-70s, are matured, and neighbourhood environments such as daylight are getting worse because of the rebuilding of houses to high volume such as three story for the purpose of increasing living floor, and at the same time, the dwellers are getting old and the disaster prevention and livability are getting worse by slow rebuilding. This Research Report aims improving sustainability of the residential environment of existing suburban small-lot residential areas where effective projects are not carried out in urban planning and housing policy now. Clarifying changes of the actual conditions and the problem for improvement there, enquiring the thought of dwellers there and simulating building shape by calculating its shadow, it suggests the orientation of the improvement of residential environment, mainly controlling the rebuilding of house with the daylight on the houses surrounding it kept, considering the balance of living space, living environment and disaster prevention that are on the trade-off relation.

This Research Report consists of 4 parts; "Part1 Introduction," "Part2 Actual conditions," "Part3 Strategies for improving" and "Part4 Conclusion."

"Part1 Introduction" clarified the position, aim and subject to examine of this research.

"Part2 Actual conditions," first, analyzed the actual conditions of existing suburban small-lot residential areas on the macro-level and clarified that these areas are mostly included in the DID (Densely Inhabited District) spread within 15 to 40km from the center of Tokyo between 1960 and 1980, and that the typical lot size or designated floor-area-ratio is various, and that rebuilding of houses to three story is going on in the area where the designated building rules is not strict. This part, next, enquired the dwellers at several existing suburban small-lot residential areas as the micro-level analysis. As the result, it was clarified that rebuilding of houses tends to be active even at lots of about 50m² in the areas where floor-area ratio is designated as 200%, but the dwellers living next to the three-storied house feel the residential environment worse, such as worse of daylight or increase of oppression by the

house, and that rebuilding is not active at the lots of under 80m², unable to build 80m² floor in the areas where floor-area ratio is designated as 100%, and there are many households that consist of only the elderly due to the independence of their children.

"Part3 Strategies for improving" investigated the goal image of houses according to their lot size and the way of controlling the rebuilding of house with the daylight on the houses surrounding it kept, through studying the daylight performance by simulating its shadow, in order to both increase its own floor and keep the daylight on the houses surrounding it. This part suggested the orientation, such as; i) to control the shape of building on every developed unit with the size of included lots is almost same, ii) in the areas where floor-area ratio is designated as 200%, to attach importance to increasing floor and premise rebuilding to three story at lots of under 60m², to attach importance to coexistence of two and three story and control rebuilding to partly three story at lots of 60-80m², to attach importance to conservation of residential environment and premise maintaining two story at lots more than 80m², and to require rebuildings to three story semi-fire prevention structure, iii) in the areas where floor-area ratio is designated as 100%, to premise maintaining two story and support economically repair of houses, purchase of next lot, and house exchange, iv) to zone districts by a number of story of building for dissolving mismatches between the goal image of houses and needs of dwellers.

"Part4 Conclusion," considering above analyses, pointed out necessities for realization of controlling rebuilding; (i) revising building regulations (ex. diversifying menu of shadow regulation, preparing scheme for arranging building rules locally), (ii) improvement of running building regulations (ex. designating semi fire-proof area expandedly, running building regulations based on scientific and performatory study), (iii) foundation of supporting systems for purchasing next lot and house exchange within the same district, (iv) repletion of management system on improving residential environment (ex. training officers and setting up professional organization on improving residential environment, introducing comprehensive management system of residential area).

Wataru KATSUMATA
Urban Development Division,
Urban Planning Department

目 次

第Ⅰ部 導入編

序章 研究の背景と目的	1
序－1 本研究の背景と目的	1
序－2 本研究の構成	6
第1章 ミニ開発の特徴と問題点	11
1－1 本章の目的	11
1－2 本研究で用いる用語の定義	11
1－3 ミニ開発の典型的開発形態	14
1－4 ミニ開発発生・集積の問題点	19
1－5 ミニ開発発生の事情	23
1－6 小結	28
第2章 既往調査・研究レビューと本研究の論点	35
2－1 本章の目的	35
2－2 ミニ開発に関する既往調査・研究の論点整理	35
2－3 本研究における主要検討課題の設定と仮説の提示	44
2－4 本研究の進め方	47

第Ⅱ部 実態編

Ⅱ－1 マクロ実態編

第3章 ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりの把握	53
3－1 本章の目的	53
3－2 人口移動・住宅供給の推移と関連法制度の変遷	53
3－3 DIDの拡大過程とミニ開発住宅地の形成範囲の推定	64
3－4 小結	66

第4章 3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその背景の解明 ……69

4-1	本章の目的	69
4-2	木造3階建て住宅建設に関わる規制緩和の流れ	70
4-3	首都圏における3階建て化の地域性とその背景	71
4-4	郊外都市における3階建て戸建住宅建設の特性	81
4-5	小結	87

第5章 ミニ開発住宅集積地区の抽出と地区特性の分類 ……………91

5-1	本章の目的	91
5-2	埼玉県内の面整備状況と対象鉄道セクターの選定	92
5-3	ミニ開発住宅集積地区の抽出・分類方法	94
5-4	対象鉄道セクターにおけるミニ開発住宅集積地区の分布特性	96
5-5	マクロ立地特性から見た地区環境整備の仮説	103
5-6	小結	106

Ⅱ-2 ミクロ実態編

第6章 指定容積率別の居住者意識・住宅改善行動の解明 ……………109

6-1	本章の目的	109
6-2	アンケート調査の概要	110
6-3	国勢調査データにみる地区の人口・世帯の変化	115
6-4	回答世帯の属性と居住実態	122
6-5	居住水準と転居・住宅改善の意向	137
6-6	3階建て住宅の増加と相隣環境に対する居住者意識	150
6-7	小結	159

第7章 超小規模敷地での3階化更新の実態と居住者意識の解明 ……167

7-1	本章の目的	167
7-2	アンケート調査の概要	168
7-3	アンケート調査結果	171
7-4	小結	180

第8章 建て替え誘導をめぐる課題と誘導の方向性 185

8-1	本章の目的	185
8-2	郊外既成ミニ開発住宅地の変容実態に関する仮説の検証	185
8-3	問題解決のための手法の効果と個別建て替え誘導の重要性	189
8-4	空間構成と世帯属性の関係性から見た居住環境改善の方向性	195
8-5	居住水準の向上と住環境の保全をめぐる個別建て替え誘導の課題	207
8-6	小結	217

第Ⅲ部 整備手法編

第9章 建て替え誘導での活用が想定される整備ツール 225

9-1	本章の目的	225
9-2	小さな単位での計画制度	228
9-3	建物形態コントロール手法	232
9-4	経済的インセンティブ手法	244
9-5	小結	249

Ⅲ-1 提案編

第10章 日照確保に配慮した敷地規模別建て替え誘導手法の提案 ..253

10-1	本章の目的	253
10-2	関連する既往研究の整理	253
10-3	形態規制のアレンジによる実現可能延床面積のシミュレーション	254
10-4	日照確保に配慮した敷地規模別の個別建て替え誘導の方向性	284
10-5	小結	294

Ⅲ－２ 事例編

第11章 旧1専ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画 ……297

11－1 本章の目的	297
11－2 関連する既往研究の整理	297
11－3 調査の方法	298
11－4 「緩和重視型」地区計画	300
11－5 「指導要綱公定型」地区計画	303
11－6 「まちづくり活動・事業導入型」地区計画	306
11－7 「旧1専規制緩和型」地区計画の評価と課題	317
11－8 小結	320

第12章 既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法 ……327

12－1 本章の目的	327
12－2 「街づくり宅地資金貸付制度」創設の背景	327
12－3 「街づくり宅地資金貸付制度」の概要	329
12－4 貸付制度の全体的利用傾向	330
12－5 隣接地買い上げ事例の特性	342
12－6 貸付制度の効果と課題	347
12－7 小結	352

第Ⅳ部 結

結章 本研究のまとめと今後の課題 ……357

結－1 本研究のまとめ	357
結－2 建て替え誘導の実現に向けた環境整備	360
結－3 郊外既成ミニ開発住宅地の将来展望	364

◆ アンケート調査票（第6章、第7章関連）

◆ 関連発表論文等

第 I 部 導入編

序章

研究の背景と目的

序－１ 本研究の背景と目的

序－２ 本研究の構成

序章 研究の背景と目的

本研究は、高度経済成長期に形成された郊外ミニ開発住宅地において近年進行している、居住面積の拡大を目的とした高容積化に伴う住環境悪化の問題、および高齢化や建物更新の停滞による防災性や居住性の低下の問題を解決し、地区の居住環境の持続可能性を向上させるために、個別建て替えの誘導を中心とした居住環境整備の方向性を提示することを目的とする。

本章では、本研究の背景と目的を明らかにする。まず、郊外ミニ開発住宅地の形成経緯の概略を述べる。次に、既成市街地化した郊外ミニ開発住宅地における今日的な問題点は、居住面積の拡大を目的とした高容積化に伴う住環境悪化の問題、および高齢化や建物更新の停滞による防災性や居住性の低下の問題であるとの仮説を設定し、これらの問題を解決し、居住環境の持続可能性を向上させるため、個別建て替え誘導を中心とした居住環境整備の方向性を提示することが本研究の目的であることを述べる。そして最後に本研究の全体構成を示す。

序－1 本研究の背景と目的

（１）郊外ミニ開発住宅地の形成経緯の概略

大都市圏の郊外エリア（首都圏では、東京都心から概ね15～40km圏）には、敷地規模が100㎡に満たない小規模戸建持家住宅地が広範囲に形成されている。これらは1960～70年代の高度経済成長期に、主に中小民間業者が開発許可が不要な1,000㎡未満の土地を100㎡未満の宅地に分割し道路位置指定で開発した住宅地で、「ミニ開発住宅地」と呼ばれている（図序－1）。



図序－1 郊外ミニ開発住宅地の街なみ

以下、郊外ミニ開発住宅地の形成経緯について概略を述べる。

1960年頃より始まった日本の高度経済成長期には、地方都市より多くの若者が、成長著しい第2次・第3次産業の貴重な担い手として、東京や大阪等の大都市圏に流入した。彼らの主な住まいは、住み込みや社宅・アパートであったが、やがて所帯を構えた彼らの大量の持家需要に応じて、大都市圏の郊外エリアでは、中小民間業者の開発による低廉かつ居住水準・住環境水準の低い戸建持家住宅地が形成され始めた。

この無秩序なスプロール開発を制御するため、1968年の改正都市計画法では、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）制度と、開発許可制度が創設された。しかし、市街化区域で開発許可の対象となる開発規模の1,000㎡をわずかに欠け、1区画の敷地面積が100㎡を下回るような「ミニ開発」による戸建持家住宅地開発が横行し、都心への通勤に便利な鉄道沿線に広範囲かつ急激に広がった。ミニ開発は、その居住水準の低さと住環境の劣悪さから社会問題化し、将来スラム化するのではないか？再開発が必要になるのではないか？との懸念も加わって、ミニ開発に対する論調は開発を抑制すべきであるという「抑制」論が主流であった。

急速な市街地の拡大・人口急増に対応するための小中学校建設や道路・上下水道等の公共施設整備は自治体の財政を圧迫した。多くの自治体では独自に開発指導要綱を定め、指導対象となる開発面積を1,000㎡未満に設定し最低敷地規模規制や開発負担金制度を導入すること等により、ミニ開発の制御を図った。しかし、開発指導要綱の法的拘束力の弱さや、開発面積を対象面積未満に抑える開発の出現から、徹底的な抑制は不可能であった。

ミニ開発の開発ラッシュは、1972～73頃の列島改造ブーム時をピークに、1973年の第1次オイルショックによる物価急騰の反動で勢いを失い、自治体による開発指導要綱の強化や、第2次オイルショックとその後の地価の高値安定により、1970年代後半には沈静化することとなった。

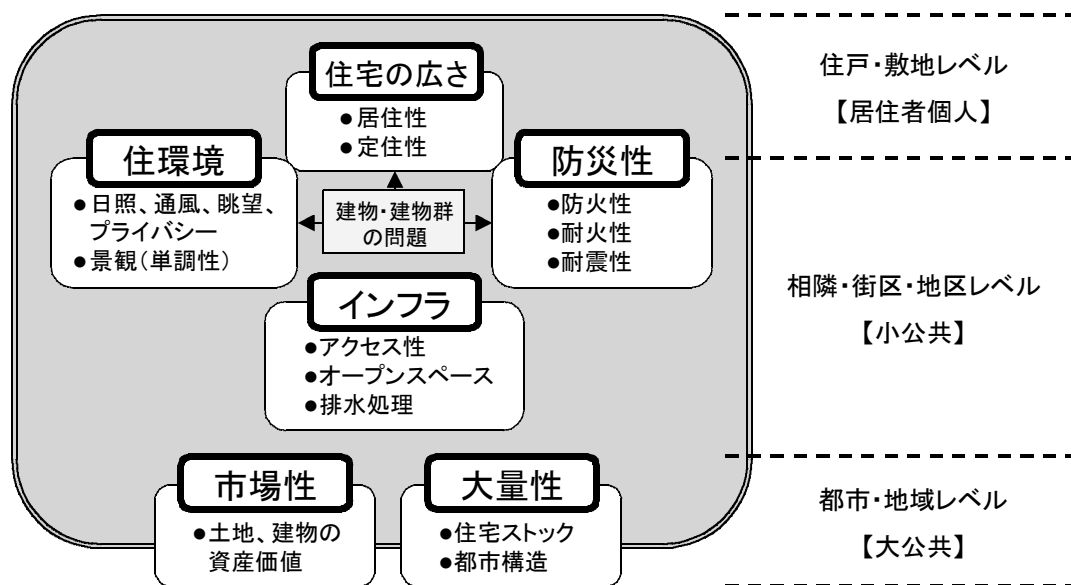
開発ラッシュの沈静化とともに、暫くは落ち着いた感のあるミニ開発問題であったが、1980年代後半のバブル経済成長が1990年代初めに崩壊した後、1990年代後半から現在に至る長期地価下落と人口の都心回帰傾向に合わせ、都心周辺地域では、数百㎡程度の企業のリストラ用地や相続邸宅地・農地において、インフィイル型のミニ開発（「ミニ戸建て開発」と呼ばれることが多い）が活発化し、再び問題視されている。しかし、新規のミニ開発を制御するという命題に対しては、「ミニ開発抑制論」が中心であった1960～70年代のミニ開発ラッシュ時とは異なり、それらを必然的なものとして肯定的に捉え、いかに良質なものに誘導するか？という「ミニ開発誘導論」へと計画論が大きく変わりつつある。

（２）郊外ミニ開発住宅地に関わる問題点

既往の調査・研究等を参考に、一般的に指摘されてきたミニ開発住宅地に関わる主要な問題群を整理したものが図序ー 2 である。

住戸・敷地レベル（居住者個人）の問題として「住宅の広さ」が挙げられる。敷地の狭さに起因して十分な居住面積・居室数を確保できず、また急勾配の階段等建築計画に無理が生じることにより居住性や定住性が低い点が問題となる。

相隣・街区・地区レベル（小公共）の問題として、「住環境」「防災性」「インフラ」が挙げられる。「住環境」については、建物の密集により日照、通風、眺望、プライバシー等の住環境水準が低い問題、単調な建物デザインによるまちなみ景観の貧弱さの問題等が存在する。「防災性」については、新耐震設計によらない1981年以前に建築された防火性・耐火性・耐震性に劣る建物が密集し、地震発生時の延焼危険性や倒壊危険性が高い点が問題となる。「インフラ」については、幅員 6 m クラスの骨格道路が未整備であり交通に不便なこと、公園・広場・緑地等のオープンスペースが欠如しアメニティに乏しいこと、雨・下水の排水処理施設が未整備なことが問題となる。そして、都市・地域レベル（大公共）では、以上の問題が累積し土地・建物の資産価値が低下する「市場性」の問題や、ミニ開発ストックが大都市圏郊外部に広範囲に拡がっており、総体としての課題量が膨大となる「大量性」の問題が挙げられる。



図序ー 2 郊外ミニ開発住宅地に関する問題群

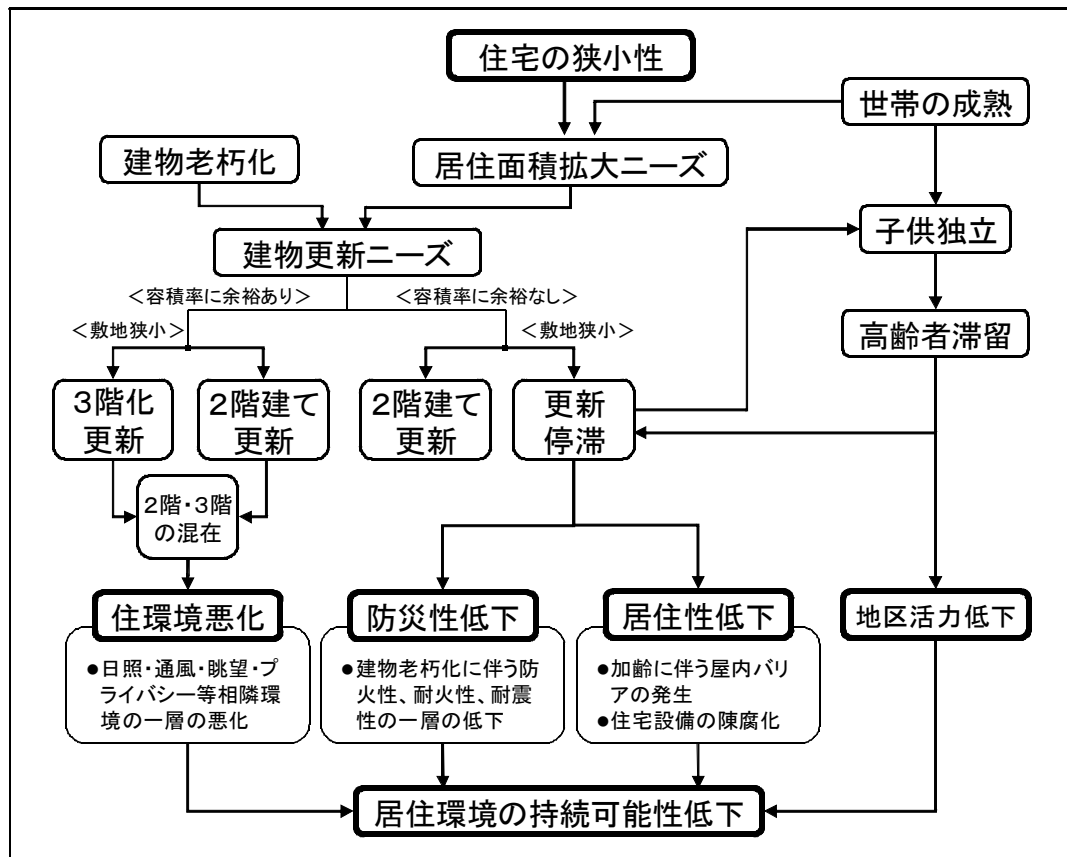
（３）郊外既成ミニ開発住宅地の最近の変容と今日的課題点

1960～70年代に形成された郊外ミニ開発住宅ストックにおいては、図序ー 2 に示したような問題点を抱えながらも、郊外都市では別の新しい進行市街地への対

応や既成市街地の再整備に迫られ、ミニ開発住宅地の住環境整備は相対的に優先度が低く、適当な住環境の改善の取り組みがなされないまま、現在に至っている。

しかしながら、郊外ミニ開発住宅地では形成期から30年以上が経過して既成市街地化し、近年、居住世帯の成熟化と建物の老朽化が着実に進行しており、それとともに問題点の深刻化や新たな問題点の発生を招いている（図序－３参照）。

すなわち、住宅が狭小なところへ居住世帯の成熟が加わり居住面積拡大ニーズが高まっているが、それは建物の老朽化と相まって、居住面積拡大を目的とした建物更新ニーズを高める結果となっている。ミニ開発住宅地は専ら持地・持家によって構成され、その大半は4m幅員道路にも接しているため、地権者に建て替え意欲と資力さえあれば自力の建物更新が可能である。そのため、中高層系の用途指定により容積率に余裕がある場合（200％等）には、敷地の狭さ故、近年の規制緩和で可能となった3階化更新等による高容積化により居住水準の向上が図られる傾向にあるが、それに伴い日照・眺望等、周囲の2階建て住宅地の住環境を一層悪化させてしまうことが新たな問題となっている。一方、低層系の用途指定により容積率に余裕がない場合（100％等）には、建て替えても必要な居住面積が確保できず（特に容積率の既存不適格建築物の場合には従前より居住面積が狭くなる）、建て替えが停滞することで更に老朽化が進行し、防火性・耐火性・



図序－３ 郊外既成ミニ開発住宅地における近年の変容（仮説）と今日的課題点

耐震性といった防災性能が一層低下してしまうだけでなく、加齢に伴う屋内バリアの発生や住宅設備の陳腐化により居住性が低下する。そして居住面積拡大ニーズが満たされない場合は子供の世帯分離に拍車をかけ、高齢者の滞留が顕著となり、建物更新の停滞・防災性の低下、加齢に伴う居住性の低下や、地区コミュニティの活力の低下を招く結果となる。

以上の問題を放置すれば、住宅地としての居住環境の持続可能性が低下し、今後人口の少子高齢化と都心回帰が進行する中で市場性の低下も懸念されることから、これら問題解決に向けての施策を検討する必要がある。

（４）本研究の目的

本研究では、図序－３に示した近年の変容と今日的問題点を踏まえ、図序－２の問題群のうち、主として建物および建物群に関わる「住宅の広さ」「住環境」「防災性」の問題解決を、個別建て替えの誘導を通じて図る方策について検討を行うこととする。インフラ整備の問題については、事業への合意形成手法による部分が大きいため、本研究では取り扱わない。

ただし、「住宅の広さ」「住環境」「防災性」の問題は相互に連動しており、建築規制を単純に強化もしくは緩和して解決が図られるものではない。容積率に余裕のない地域で「居住面積の拡大」のみを目指した単純な建築規制の緩和は、建て替えにより「防災性の向上」は図られるものの、高容積化によって日影排出等の外部不経済が増大し「住環境の保全」が妨げられる。「住環境の保全」のみを目指した単純な建築規制の強化は、建て替えによる「居住面積の拡大」や「防災性の向上」を停滞させる。「防災性の向上」のみを目指した耐震改修・防火改修では、「居住面積の拡大」や「住環境の向上」をもたらさない。また、ミニ開発住宅地の敷地規模は50㎡前後から100㎡前後まで幅があり、敷地規模に応じても実現可能な居住面積や住環境の水準が変わってくる。居住者属性によっても求める性能水準は異なるであろう。

以上のような背景・問題意識から、本研究では、

高度成長期に形成された郊外既成ミニ開発住宅地の今日的問題点である、居住面積の拡大を目的とした高容積化に伴う住環境悪化の問題、および高齢化や建物更新の停滞による防災性や居住性の低下の問題を解決し、居住環境の持続可能性を向上させるため、個別建て替え誘導を中心とした居住環境整備の方向性を提示すること

を目的とする。

なお、本研究では首都圏の郊外既成ミニ開発住宅地を対象とする。関西圏のミニ開発住宅地は、首都圏のそれと比べて敷地規模の狭小度や建て詰まり度が高く、ミニ開発住宅地の地方性の比較分析は興味深い研究課題ではあるが、本研究ではデータ入手の制約や地理的制約もあり、別の機会に委ねることとする。

序－２ 本研究の構成

本研究の全体構成を図序－４に示す。

本研究は、「第Ⅰ部 導入編」「第Ⅱ部 実態編」「第Ⅲ部 整備手法編」「第Ⅳ部 結」の４部構成とする。

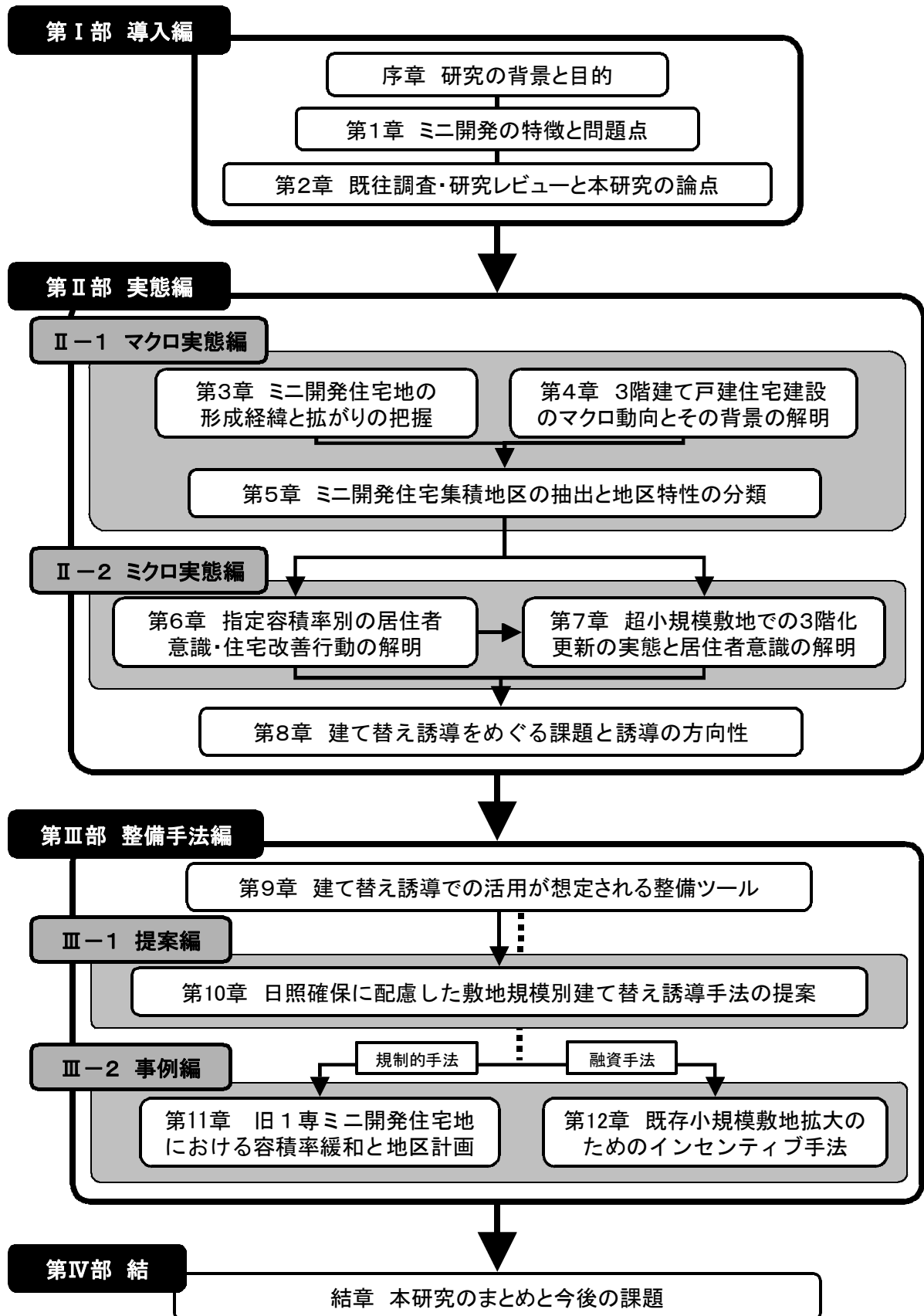
「**第Ⅰ部 導入編**」では、ミニ開発の問題点を整理し、本研究の位置づけと検討内容を明確にする。

まず**序章**で本研究の背景と目的を述べる。**第１章**では、本研究で用いる「ミニ開発」の用語の定義を行った上で、ミニ開発に関わる問題群の整理とミニ開発発生の必然性について整理を行う。**第２章**では、既往の調査・研究の成果や論調の流れを整理した上で、本研究で取り組む主要検討課題の設定と、変容実態および整備課題に関する仮説を提示する。

「**第Ⅱ部 実態編**」では、郊外既成ミニ開発住宅地の分布特性と、住宅改善行動や居住者ニーズ等の実態について分析を行い、変容実態および整備課題に関する仮説を検証する。「Ⅱ－１ マクロ実態編」と「Ⅱ－２ ミクロ実態編」に分かれる。

まず「**Ⅱ－１ マクロ実態編**」では、既往調査・研究において明らかにされてこなかった、首都圏レベルや鉄道セクターの広域レベルにおける郊外既成ミニ開発住宅地の拡がり・特性と、郊外既成ミニ開発住宅地における建物更新の主要形態の一つとなっている３階建て住宅建設のマクロ動向について明らかにする。

第３章では、高度経済成長期以降の首都圏の住宅市街地の郊外化の経緯をまとめ、郊外既成ミニ開発住宅地の大まかな拡がりを推定する。**第４章**においては、郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の一類型となり、周囲への日影排出が問題となっている３階建て化について、首都圏の３階建て戸建住宅建設のマクロ動向を分析し、建築規制が緩いエリアで３階建て住宅の増加が顕著であることを明らかにする。**第５章**では、埼玉県内の鉄道セクターを例にミニ開発住宅集積地区を抽出し、居住面積や住環境を基底する敷地規模や指定容積率は地区によって異なり、それらの組み合わせにより整備課題や整備の方向性が異なることを論じる。



図序－4 本研究の全体構成

次に「Ⅱ－２ ミクロ実態編」では、居住面積や住環境を基底する指定容積率と敷地規模の大小に着目し、これらが居住者の住宅改善行動や居留意識にどう影響しているのか、実態をアンケート調査等によって明らかにし、変容実態に関する仮説の検証と建て替え誘導をめぐる課題の整理を行う。

第６章では、建て替え活動を直接的に制約する指標である「指定容積率」に着目し、指定容積率の異なる２つの郊外既成ミニ開発住宅地において居住実態アンケート調査を行い、指定容積率200%地区での３階化更新の傾向と、それに伴う日照等相隣環境悪化に対する居住者の評価、指定容積率100%地区での建物更新の停滞状況等を明らかにし、指定容積率や敷地面積の大小が、建て替え等の住宅改善行動や居住者意識にどのような影響を与えているかを分析する。第７章では、建て替え活動を直接的に制約するもう一つの指標である「敷地規模」に着目し、平均敷地規模が50㎡と極めて小さい指定容積率200%の郊外既成ミニ開発住宅地を対象に居住実態アンケート調査を行い、３階化による建物更新の進行の実態とそれに対する居住者の評価について分析する。第８章では、第６～７章で把握した郊外既成ミニ開発住宅地居住者の住宅改善行動と居留意識に関する分析結果を踏まえ解決すべき課題を整理する。そして郊外既成ミニ開発住宅地における居住水準、住環境、防災性の問題の総合的解決には個別建て替えの誘導を基本とすべきことを論じ、指定容積率別・敷地規模別の建て替え誘導の方向性を提示する。

「第Ⅲ部 整備手法編」では、第８章で仮説的に提示した建て替え誘導の方向性を実現するための具体的整備ツールの効果と課題を整理するとともに、実際の郊外既成ミニ開発住宅地における取り組み事例について評価を行う。「Ⅲ－１ 提案編」と「Ⅲ－２ 事例編」に分かれる。

まず、第９章では、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導で活用が想定される、(1)小さな単位での計画制度、(2)建物形態コントロール手法、(3)経済的インセンティブ手法、に関する具体的な整備ツールについて、先進事例を取り上げながら、それらを郊外既成ミニ開発住宅地で適用する場合に想定される効果と課題を整理し、活用の方向性について検討する。

次に、「Ⅲ－１ 提案編」である第10章では、自己の居住面積の拡大と周囲の日照環境の確保を両立するための手法として、逆日影シミュレーションにより性能的検証を行い、敷地規模別（≡開発単位別）に容積率規制・形態規制をアレンジする日照確保型の個別建て替え誘導手法について検討・提案する。

続く「Ⅲ－２ 事例編」では、第９章で取り上げた具体的整備ツールのうち、指定容積率の緩和（建物形態コントロール手法）と隣接地買い上げ融資（経済的

インセンティブ手法)に関する、自治体における実際の取り組みの現状を調査し、その効果と課題について考察する。

第11章では、旧1専の指定容積率80%の郊外既成ミニ開発住宅地において地区計画策定を条件に指定容積率を緩和した事例を調査し、容積率緩和の際の住環境保全を目的とした形態規制のあり方について考察を行う。そして**第12章**では既存小規模敷地の解消を狙いとして一定規模以上への敷地の隣地買い上げや土地の新規購入に対して低利融資を行う、東京都江戸川区の「街づくり宅地資金貸付制度」の適用事例を分析し、既存小規模敷地拡大のための運用改善の方向性と郊外既成ミニ開発住宅地への本制度の適用可能性について考察する。

「**第Ⅳ部 結**」では、本研究で検討した郊外既成ミニ開発住宅地において建て替え誘導で対応すべき課題、建て替え誘導の方向性（目標市街地像）、および建て替え誘導の手法について要点を整理する。そして、本研究で提案した日照確保型の個別建て替え誘導手法の実現に向けた建築制度や取り組み体制に関する課題を整理するとともに、郊外既成ミニ開発住宅地の将来を展望し長期的課題について考察する。

第 1 章

ミニ開発の特徴と問題点

- 1－1 本章の目的
- 1－2 本研究で用いる用語の定義
- 1－3 ミニ開発の典型的開発形態
- 1－4 ミニ開発発生・集積の問題点
- 1－5 ミニ開発発生の事情
- 1－6 小結

第1章 ミニ開発の特徴と問題点

1-1 本章の目的

本章では、本研究の導入部としての位置づけから、「ミニ開発」「高度成長期」「首都圏郊外」等、本研究で用いる用語の定義を行った上で、ミニ開発の典型的な開発形態について整理を行う。そして、ミニ開発が発生・集積した場合の問題点を、住戸・敷地・相隣レベル、街区・地区レベル、地域・都市レベルの市街地の拡がり毎に問題群として整理する。さらに、ミニ開発が発生する事情やマンション開発と比較した場合のミニ開発の利点について、需要者、供給者、行政の各主体別の視点から整理し、ミニ開発発生 of 必然性について述べる。

1-2 本研究で用いる用語の定義

ここでは、本研究で用いる用語、「ミニ開発」および「ミニ開発住宅地」、「高度成長期」と「首都圏郊外」の定義とその理由を説明する。

(1) 「ミニ開発」および「ミニ開発住宅地」

「ミニ開発」という用語は、一般的に明確な定義がなされているわけではない。しかも、「ミニ開発」という用語⁽¹⁾が定着する1970年代後半までは、「ミニ宅地」「ミニ宅造」「ミニ建売」「小規模宅造」といった様々な呼称が用いられていた。しかし、いずれの呼称でも、

- ①一団の開発規模が小さく、
- ②各区画面積が小さい、
- ③住宅地開発

を指していた点では共通していたようである。

過去の調査・研究でなされている「ミニ開発」の具体的（数値的）な定義を参照すると、東京都(1977)²⁾では「1000㎡未満の一団の土地（建売住宅を含む。）を造成・販売するにあたって、大部分の区画を100㎡未満に分割する場合をいう」としており、また高見沢(1978)³⁾も、当時の論調から「各々の区画面積が100平方メートルに満たず、開発の単位としても1,000平方メートルに満たない零細な建売住宅群」という一般的定義を導いている。

これらの定義における開発面積の「1,000㎡未満」という数値は、市街化区域で開発許可が必要な開発面積が1,000㎡以上であったため、開発許可を受けない

開発の規模として設定されていると考えられる⁽²⁾。また、区画面積の「100㎡未満」という数値は、土地区画整理法施行令第57条の過小宅地の基準⁽³⁾が基になっているものと考えられる。

そこで本研究においても、

- ①開発面積が1,000㎡に満たず、
- ②各区画面積が100㎡に満たない、
- ③戸建ての建売住宅開発

を、「ミニ開発」の定義として用いることとする。

ただし、開発面積が1,000㎡を超え、(旧)住宅地造成事業に関する法律(1964～69年、通称「旧宅造法」)や都市計画法の開発許可(1970年～)の適用を受けた住宅地開発であっても、それらの法律における許可基準の対象は公共施設(道路、公園、下水道)が主であり、最低敷地規模に関する許可基準の規定はなかった⁽⁴⁾。そのため、最低敷地規模については自治体が独自に(任意に)許可基準や開発指導要綱によって指導することとなり、十分な実効性が確保できなかったため、中には1区画面積が100㎡未満の開発も多く存在する。それらの開発の小規模性を問うことも可能であるため、本研究では上記の「ミニ開発」の定義を厳格に用いることは避ける。

また、本研究においては、「ミニ開発」における個々の住宅を「ミニ開発住宅」と呼び、「ミニ開発」が集積・連担して形成された住宅地を「ミニ開発住宅地」と呼ぶことにする。

なお、1990年代後半以降、東京都心から15km圏の都心周辺地域において新規のミニ開発が盛んであるが、これらは「ミニ戸建て(開発)」や「小規模戸建て(開発)」と呼ばれることが多い。その理由として、それらは既成市街地内で企業のリストラや個人の相続絡みで散発的に発生した数百㎡程度の宅地における、インフィル型(隙間充填型)の小規模な住宅建設であるため、集積性や連担性はなく、「住宅地開発」というよりも「戸建住宅建設」という意味合いが強いためと思われる。従って、本研究ではこれらの用語は既成のミニ開発には用いないこととし、インフィル型の新規開発を指し示す場合は、明示的に「ミニ戸建て開発」の用語を用いて使い分けることとする。

(2)「高度経済成長期」と「首都圏郊外」

前項で定義したような「ミニ開発」が、いつから活発化し、いつ沈静化したのかを断定することは、既存統計資料の不備から不可能である。しかし、池田勇人内閣が発足し「国民所得倍增計画」を閣議決定したのが1960年12月で、その頃から本格的に高度経済成長が始まったと考えられること、軟弱地盤に立地する等宅

地造成が不十分な低質住宅地開発の制御を目的として旧宅造法が制定されたのが1964年であること、「既成市街地」の定義として用いられることが多いのが1960年DIDや1965年DIDであることから、「ミニ開発」の活発化は1960年以降であると推定される。そして、1973年の第1次オイルショックを契機に日本経済が失速し、郊外部での戸建住宅建設量や人口の社会増も1970年代後半には沈静化することから、「ミニ開発」の沈静化も1980年以前であると考えられる。すなわち、本研究で対象とする既成ミニ開発住宅地は、概ね1960～80年の期間内に形成され、また同時期に拡大したDID部分に存在するものと推定される。

通常、「高度経済成長期」は1960年頃から1973年の第1次オイルショックまでの間を指すことが多く、筆者もその認識の上に立つが、本研究では上述の理由から、便宜的に1960～80年を「高度経済成長期」もしくは単に「高度成長期」と呼ぶこととする。

そして、本研究で用いる「首都圏郊外」とは、1960～80年の間に拡大したDID部分を多く含む、東京都心15km圏（概ね1960年DIDに相当）以遠で、かつ東京都心への通勤圏（概ね通勤時間1時間半以内）である東京都心40km圏内の拡がりを目指すことにする。

なお、ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりについては、第3章で詳しく述べることにする。

（３）「スラム化」

1970年代の郊外ミニ開発住宅地形成期には、将来ミニ開発が向かうであろう地区環境の悪化の様態は“スラム化”と称され、懸念されていた。本研究ではそのような当時の懸念を引用する場合に“スラム化”という言葉を用いる場合がある。

既往調査・研究で用いられているミニ開発に関する“スラム化”の言葉の意味の違いについて整理すると、澤田(1977)⁵⁾は、道路や排水等の生活基盤が未整備のままミニ開発によって都市圏が膨張する様を「巨大スラム地帯化」と表現しており、生活基盤の水準が低い状態を“スラム”と呼んでいる。本間(1977)⁶⁾は、建てこんで日照・通風等の悪化したミニ開発の生活環境が、災害危険性も含め長期的に更に悪化していくことを“スラム化”と呼んでおり、遠藤(1979)⁷⁾は、日照確保や騒音防止の配慮がなされていないミニ開発はいずれ“スラム化”してゆくと述べ、両者とも「ブライト (blighted) 化」すなわち「物理的・社会的荒廃化」の意味合いで“スラム化”を用いている。一方で名執(1984)⁸⁾は、従来安易に用いられがちであった“スラム化”を、「将来要再開発地区となる」意味として捉え、①居住水準の改善を目的とした転出に伴う借家化・空家化・他用途変更や、②継続居住者の増改築の結果の床面積上昇・多層化により、将来地区環境が

非可逆的に悪化する現象、と定義している。

本研究においては、以上のような懸念、すなわち「ブライト化」「物理的・社会的荒廃化」「将来要再開発地区となる」という意味合いで“スラム化”という言葉を用いることとする。

1-3 ミニ開発の典型的開発形態

ミニ開発の典型的な開発形態として、農地（水田、畑地）や建物跡地（邸宅や工場の跡地）といった従前の地目別の開発パターンと、引き込み道路や区画割り、住宅の建築形態といった具体的な開発形状について、その特徴を説明する。

（1）従前地目別の特徴

①水田の場合

1899年に耕地整理法が制定（1949年より土地改良法）され、水田の区画形状と用排水路の整備を目的として耕地整理事業（1949年より土地改良事業）が実施された。耕地整理事業では、図1-1に示すように、1区画が30間×10間の1反（約 $54.6\text{m} \times 18.2\text{m} = 993.72\text{m}^2$ 、1間 $\div 1.820\text{m}$ ）で、すべての区画が用排水路と道路に接していた。

従前地目が水田のミニ開発の場合、この1反1反が開発単位となっているケース（「1反開発」と呼ばれる）が非常に多い。その理由として、農家による水田の最小所有単位が1反であることに加えて、1反の面積が $1,000\text{m}^2$ 未満であるため開発許可が不要であったことが考えられる。

1反開発の開発パターンは、旧農道に接する辺の中央から幅員4mの道路を引き込んで道路位置の指定を行い、その引き込み道路の両脇の宅地を均等に区画割りするものがほとんどである（図1-2）。旧農道部分は自治体の公道となって大抵4mや6mに拡幅整備されているが、それは道路拡幅整備指導要綱等を根拠

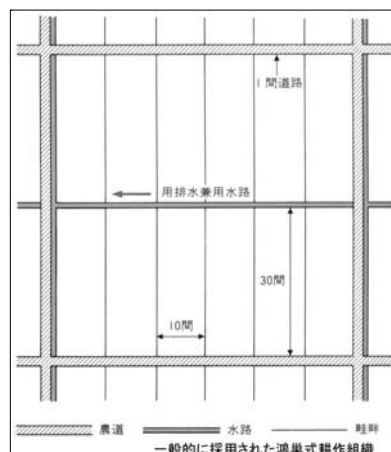


図1-1 耕地整理による水田の区画割りの例 (5)

に沿道建物の建て替えに合わせたセットバック・採納で拡幅を進めているケースが多い。しかし、セットバックによる敷地の縮小を嫌って沿道住民が建て替えを控えることで、拡幅が部分的に行われないこともある。旧用排水路部分は、自治体によって道路として整備されるケース、暗渠化し通路となるケース、そのままドブ化してしまうケースと、様々である。耕地整理により区画形状が整形である分、次の畑地の場合に比べれば基盤が整った開発になるといえるが、集積すると非常に画一的で単調な街なみの住宅地になりがちである。また、水田のため地盤が緩い場合が多く、埋め立て等造成が不十分であったり基礎工事が不十分であると、基礎部分が腐食したり、住宅が不同沈下を起こす恐れがある。

②畑地の場合

畑地の場合、耕作地は地形に高低差がある等やや複雑で不整形である場合が多



図 1-2 耕地整理済み地区（従前地目が水田の場合）のミニ開発の例

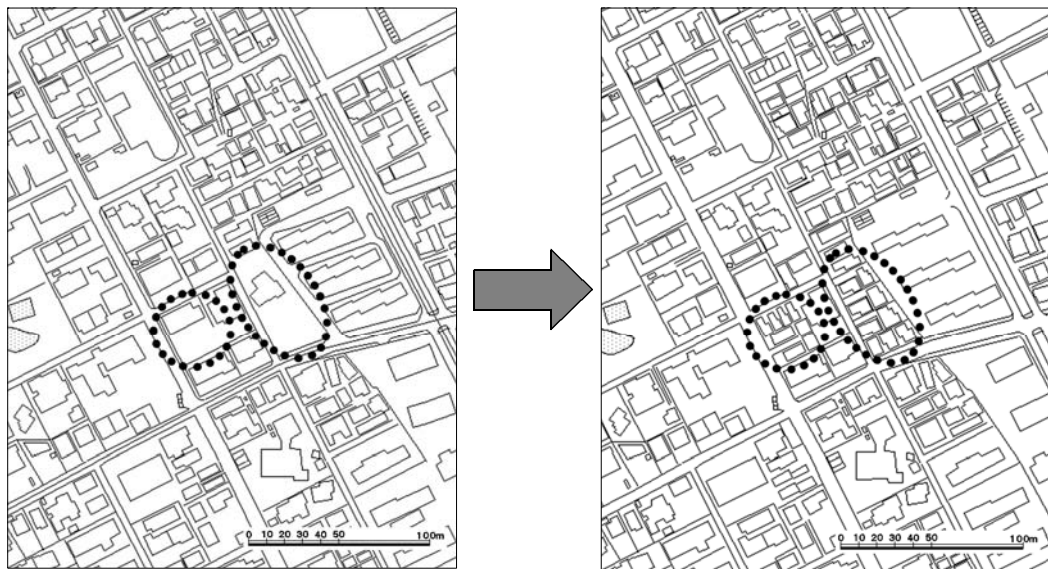


図 1-3 基盤未整備地区（従前地目が畑地の場合）のミニ開発の例

い。そこでのミニ開発は、耕地整理程度の最低限の基盤整備もなされないまま、細く屈曲した道路の周りに道路位置指定などによって連坦して集積していく。そのため道路網には段階構成がなく、狭隘かつ不整形で複雑なものとなる（図1-3）。

③建物跡地の場合

既成市街地における邸宅や工場等の建物跡地は、ミニ開発の格好の開発適地である（図1-4）。マンション建設に向かない500㎡未満の宅地規模がミニ開発のターゲットとなる。近年都心周辺地域で活発に行われているミニ戸建て開発は多くがこのケースである。周辺の道路基盤はそれなりに整っているが、良好な大規模敷地の住宅地において発生した場合は、周囲の街なみやアイデンティティを乱す恐れがある。関西の場合は、近年老朽木賃住宅が取り壊された跡地に3階建てのミニ戸建住宅が建設されるケースが目立っている。



(C) ZENRIN Z06B-第2239号 地図の再複製を禁ずる

(C) ZENRIN Z06B-第2239号 地図の再複製を禁ずる

図1-4 従前地目が建物跡地の場合のミニ開発の例

（2）開発形状の特徴

①引き込み道路

ミニ開発の引き込み道路は、通常4mの幅員で、開発単位之最奥部の区画で行き止まりとなるケースが圧倒的に多い。最奥部の区画は、引き込み道路の先端で幅員（4m）のわずか半分の長さ（2m）で接し、建築基準法の接道規定をクリアする。これにより、道路部分を除いた有効宅地率が極大となるとともに、開発業者の利益も極大となる。ただし、引き込み道路が開発区域の端まで達し、公道や、隣接する同様のミニ開発の引き込み道路と連結することによって通り抜けが可能となるケースもある（図1-5）。

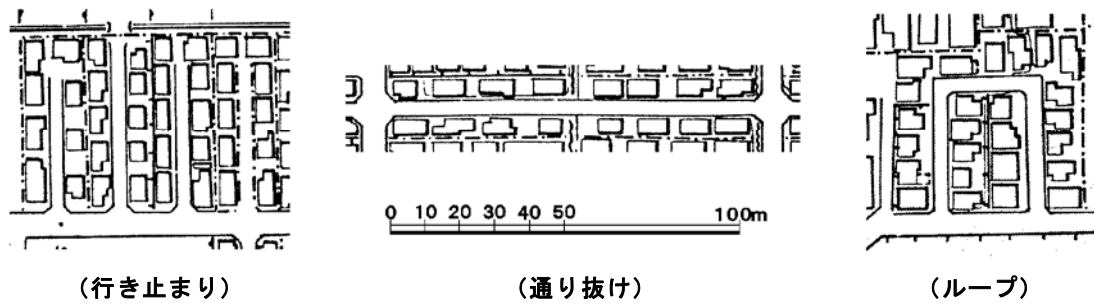
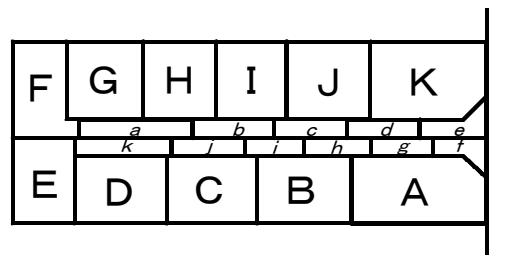


図 1-5 引き込み道路の形状の例

図 1-6 私道の分割所有の例
(大文字の敷地が小文字の私道部分を所有)

引き込み道路部分は私道の場合が多い。この場合、開発業者は図 1-6 のように私道部分を細分化し、所有宅地の前面ではなく位置を交錯させて私道部分を所有させるケースも多く見られるが、これはミニ開発住民間の私道での通行拒否トラブルを避けるための工夫であると言われる。なお、私道の引き込み道路は、所有・管理者が自治体ではなく沿道住民であるため、ミニ開発形成初期の開発の中には、私道の自治体への採納や住民の自費負担による舗装のための合意形成がなされずに、私道部分が未舗装のものや砂利敷きのものもまれに存在する。

②区画割り

ミニ開発の区画割りは、開発面積から引き込み道路の面積を差し引いた分を、いずれの区画も 4 m の引き込み道路に 2 m 以上接道させながら、ほぼ均等に分割

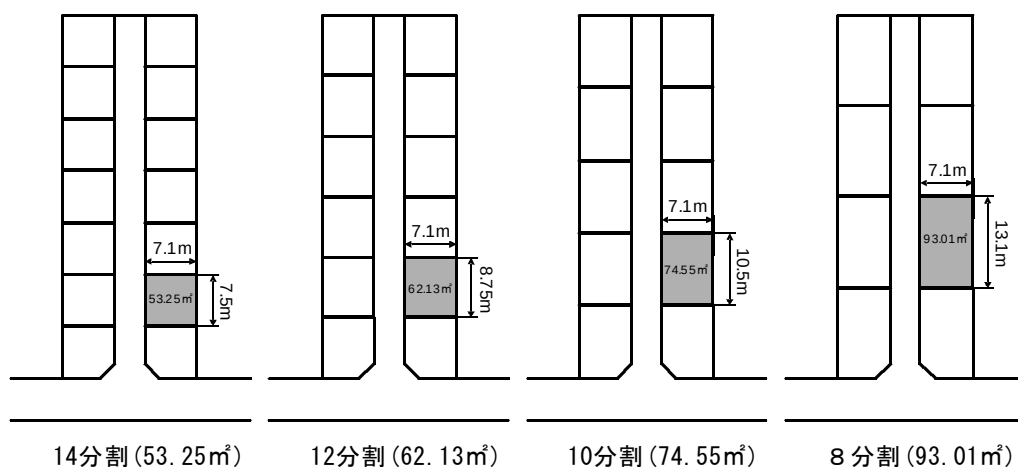


図 1-7 1 反開発での区画割りと画地規模の例

するのが通例である。均等分割後の区画面積は、その分割数に応じて40㎡程度から100㎡程度のものまで様々（図1-7）であるが、形成時期が古いほど、都心に近いほど、関東よりも関西が、より小規模となる傾向がある。

また、可能な限り道路面積を減らし有効宅地率を高めるため、道路まで旗竿状に敷地を延長し接道規定を満たす、いわゆる「旗竿敷地」の手法も多用される（図1-8）。敷地延長の部分は、幅が2m程度のため建物が建たず、通路や車庫として利用されているケースが多い。

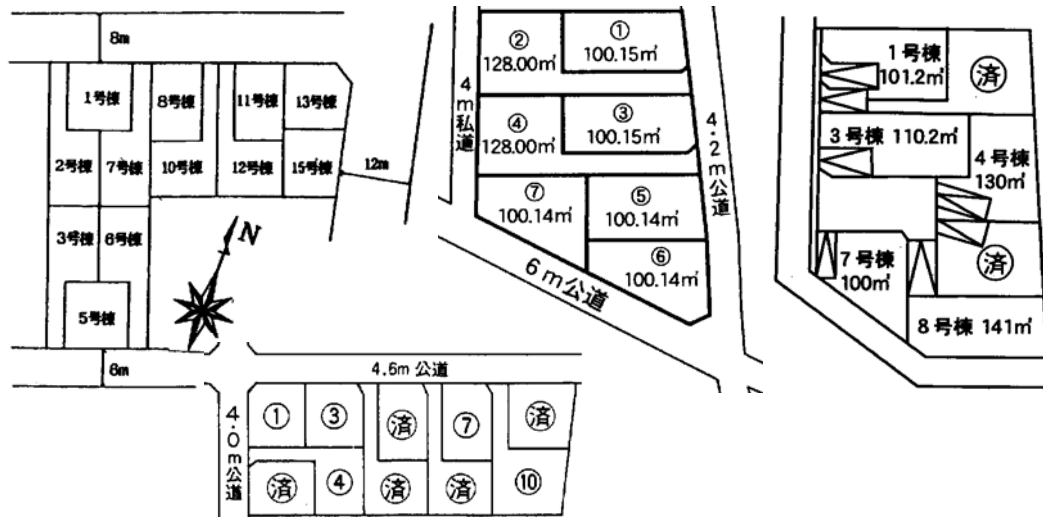


図1-8 旗竿敷地の例（販売広告より）

③住宅の建築形態

高度経済成長期に建設されたミニ開発住宅は通常2階建てだったが、近年は規制緩和により3階建ての新規ミニ戸建て開発や、老朽化したミニ開発住宅の3階化更新が顕著に見られる。新規ミニ戸建て開発の場合、建物高さや容積率に関する建築規制が厳しい地域では、地階もしくは半地下を用いて建物高さを抑えつつ居住面積を確保した3階建て住宅建設が一般化している（図1-9左）。

2階建てであっても、容積率が無指定だった1960年代以前に総2階建てで建設され、その後100%程度の低い容積率が指定され既存不適格となったために、現在建て替えがままならない既成ミニ開発住宅も多く存在する。

建物の隣棟間隔は、民法第234条⁽⁶⁾の隣地境界線からの50cmセットバック規定を守っている開発と守っていない開発と様々であるが、敷地規模の小さい開発ほど隣棟間隔が狭められている傾向にある。とりわけ1戸当たりの間口が狭く敷地規模も小さい開発が多い関西のミニ開発の場合は、建物の壁同士が接する寸前の、隣棟間隔がほとんどない状態で建っているものが非常に多い（図1-9右）。さらに1階部分を車庫にした3階建てが一般的であるが、中には建築確認上は1階部分を居室で申請しておきながら、建築時には接道面の壁を抜いて車庫にしてしまう建築基準法違反の3階建て住宅もあり、社会問題化している⁽⁷⁾。



図 1-9 3階建てミニ開発住宅の事例
(左：東京都中野区の半地下形式の事例、右：大阪市の1階部分車庫の事例)

1-4 ミニ開発発生・集積の問題点

ミニ開発が発生・集積すると、都市計画的にもしくは住宅政策的にどのような問題が生じるのか。ここでは、既往文献での指摘を参考にしつつ、「住戸・敷地・相隣レベル」「街区・地区レベル」「地域・都市レベル」の市街地の拡がり毎に、「法的側面」「経済的側面」「環境的側面」について従来より指摘されている問題点について整理を行う⁽⁸⁾。これらの問題点を表 1-1 に整理する。

(1) 住戸・敷地・相隣レベル

① 法的側面

ミニ開発では、業者による手抜き工事や施工ミス、あるいは居室の予定を現場では壁を抜いて車庫にしたり、法定の建蔽率・容積率をオーバーするボリュームの建物を建てる等の確信犯的違反行為によって、建築確認申請時の図面とは異なる建築基準法（単体規定、集団規定）違反住宅や欠陥住宅が供給されやすい。これはミニ開発が施工能力やモラルの低い小規模業者でも開発できてしまう開発形態であることに加え、住宅金融公庫融資を受けたり住宅性能保証制度を適用したりしない限り、通常中間検査・完了検査が課されないという法的問題も大きな要因である。また、住宅金融公庫融資は敷地規模100㎡未満の住宅には原則として

なされないため、ミニ開発住宅ではそもそも公庫融資を受けられないケースが多い⁽⁹⁾。さらに、公庫融資を受けると中間検査・完了検査が義務づけられるため、確信犯的に建築違反を行う際には、融資条件を満たしていても敢えて融資を受けないケースもあると聞く。

また、戸建住宅地への環境影響の大きさがイメージしやすいマンション建設に対するのとは異なり、建て込んだミニ開発住宅同士が及ぼす環境影響も大きいにも関わらず、法律上の紛争予防に対する配慮が貧弱であり、例えば2階建て中心のミニ開発住宅地の中に3階建てのものが出現しても、合法であるという理由から、建設をめぐる住民間の近隣トラブルに対する手立てがないのが現状である。

②経済的側面

ミニ開発の開発規模は1,000㎡未満で、国土利用計画法（国土法）の対象面積（市街化区域では2,000㎡以上）に満たず、届け出の対象外となることから、（地価の上昇局面では）土地の売買価格が割高となり、それが建売住宅の販売価格にも織り込まれてしまいがちである。

表1-1 ミニ開発発生・集積の問題点

	【住戸・敷地・相隣レベル】	【街区・地区レベル】	【地域・都市レベル】
法的側面	・建築基準法違反(単体、集団)の恐れ ・欠陥住宅、工法が粗雑である ・紛争予防に関する法制度の対象外(3階建て等による建て詰め)	・小規模開発の計画的誘導方針に乏しい ・指導要綱による利用度の低い公園・広場	
経済的側面	・売買価格が割高(国土法の対象外) ・資産価値が低下する恐れ ・中古住宅の市場価値低い	・周辺部の地価を下げる(良好住宅地) ・周辺部の地価を押し上げる(進行市街地)	・地価上昇の引き金となる ・既存の公共・公益施設を無負担で利用 ・高度利用の期待に反する土地利用となる(交通利便性の高い地域において)
環境的側面	○住戸レベル ・建物が規制一杯に建つ ・建て替え、増築が困難(既存不適格) ・アンバランスなデザイン ・居室規模が小さい ・使いにくい間取り ・急な階段が多い ・防火、耐火性能に劣る ・耐震性能に劣る ・建物の耐久性が乏しい ・相対的にアフターサービスが悪い ・3階建てでは上下階移動困難 ・3階建てでは振動・騒音あり ・地下室利用では浸水の問題あり ○敷地レベル ・前面道路幅員が狭い ・無理な敷地割り(旗竿敷地)となりやすい ・庭が小さく敷地にゆとりがない(樹木が育たない、駐車できない) ・敷地規模が小さいほど定住性が低い ○相隣レベル ・住戸デザインの単一性 ・狭く非効率な隣棟間隔 ・日照・採光・通風等不十分 ・相隣の騒音・プライバシーの条件が悪い ・相隣の空調室外機からの熱風、騒音 ・窓の対面による火災の延焼危険性	○土地・建物群 ・土地所有の細分化(集約困難) ・アイデンティティの喪失(邸宅の建て替え) ・良好な周辺居住環境の食いつぶし ・戸建住宅と集合住宅が混在 ・火災による類焼を防ぎにくい ・居住者の画一性(将来、高齢者集積) ○道路 ・道路配置が無計画 ・道路が不整形 ・道路率が高い(無駄な細街路が多い) ・袋路(行き止まり道路)での避難が困難 ・通り抜けの位置指定道路に柵がされる ・道路の維持管理が悪い(敷地機能のはみ出し、通行権トラブル) ・路上駐車が多い ○その他公共施設 ・公園、チビッコ広場がない ・緑地、オープンスペースが貧弱 ・集会所等コミュニティ施設が貧弱 ・街灯が少ない ・街路樹がない ・ガス・下水道の後追い工事が困難 ・排水処理が無計画 ・雨天時に溢水する ・農業用水がドブ川化する(悪臭、害虫の発生)	・オープンスペースの減少 ・過密、ゆとりがない ・都市防災上の問題 ・魅力がない ・土地利用の混在(住・工、住・農) ・開発者の意向のみでまちがで上がる ・無計画な開発が進行する ・アイデンティティの喪失 ・就業者の通勤距離の増大 ・公共、公益施設の後追い整備が必要 ・将来の再開発必要地域となる恐れ

一方、ミニ開発住宅地はその住環境や居住水準の低さから、将来資産価値が低下するのではないかと懸念が形成期にはなされていた（今のところミニ開発住宅地に限ったそのような現象は見られない）。またミニ開発住宅は中古住宅として市場に出回ったときの市場価値が低くなるという問題も指摘されている。

③環境的側面

ミニ開発の環境面の問題点を、住戸レベル、敷地レベル、相隣レベル別に整理する。

まず住戸レベルでは、敷地規模が小さいため建物が建築規制いっぱいになりがちで、部屋数を確保するために1室当たりの床面積が小さく、急勾配の階段が多い。最近の住宅はサイディングにより準耐火造並みの防火性能を有するものが多いが、既存の住宅はモルタル塗りの防火造のものが多く防火性能が低い。1981年の新耐震構造基準以前に建てられたものは耐震性にも劣る。そして工法が粗雑なため耐久性にも劣る。また、最近増えてきている3階建ての住宅では、上下階の移動が困難で居住者が高齢化した場合の問題が懸念されるばかりでなく、施工不良による上階からの振動・騒音や、強風時の建物の揺れも報告されている。地下室もしくは半地下利用の3階建て住宅では、洪水時の浸水の問題もある。

次に敷地レベルでは、前面道路幅員が4m程度と狭いため車の出し入れが困難であったり、有効宅地率を上げつつ接道規定を満たそうとするため防災上好ましくない旗竿敷地が発生しやすい。また建物が敷地一杯に建つため、庭が小さく樹木を植えるスペースや駐車スペースが十分に取れない。なお、敷地規模が小さいほど居住性が低く居住者の住み替えが活発化することも報告されている。

相隣レベルでは、隣棟間隔は1mにも満たないためその部分はデッドスペースとなり、敷地の活用が非効率となる。また、建て詰まりのため日照・採光・通風等の住環境が悪く、また隣家と窓と窓を近接して対面することにより、プライバシーの条件が悪化するばかりでなく、火災の延焼危険性が増大する。

（2）街区・地区レベル

①法的側面

ミニ開発単体に対しては、開発許可や指導要綱により技術基準に関する規制がなされてきているが、ミニ開発の連担・集積を街区・地区レベルでコントロールする手法がないため、集積を招きやすい。また、開発指導要綱により求められる提供公園は使い勝手の悪い規模・位置のため、利用度が低くなりがちである。

②経済的側面

良好住宅地におけるミニ開発は、周囲の住環境の悪化につながることから周辺の地価を下げる一方で、進行市街地におけるミニ開発は、住宅の販売価格が割高であるため、周辺部の地価を押し上げる恐れがある。

③環境的側面

ミニ開発の街区・地区レベルにおける環境面の問題点を、土地・建物群、道路、その他の公共施設別に整理する。

まず、土地・建物群として見た場合、ミニ開発により土地所有が細分化され、将来集約が困難になってしまうことは大きな問題である。またミニ開発の良好住宅地への侵入は居住環境を食い潰しアイデンティティを破壊することにつながる。そして、ミニ開発には集団性・集積性があることから、火災が発生した場合類焼しやすく防災上危険である。さらに、入居者層が比較的単一なので、将来高齢化が一挙に進み、高齢者に偏った街になりかねないことも問題である。

道路については、既存の狭隘で不整形な道路網を基盤にミニ開発が充填していくため、交通利便上も防災避難上も大きな問題となる。一度住宅地が形成されてしまったら道路拡幅は非常に困難である。また、ミニ開発は引き込み道路が行き止まりになりがちで二方向避難が不可能な場合が多い。通り抜けられても私道の場合は沿道住民によって柵がされることがある。植木・プランターの配置や自動車・自転車の駐輪等、敷地機能が道路にはみ出すケースも見られる。なお、ミニ開発（特に1反開発による）住宅地では細分化された敷地全てが接道規定を満たすよう数十mの引き込み道路を築造するため、敷地規模の大きい住宅地に比べて道路率が高くなる（無駄な細街路が多くなる）傾向がある。

その他の公共施設については、まず公園・広場のオープンスペースや集会所等のコミュニティ施設がないことが挙げられる。ミニ開発住宅地形成期当初は、周囲に残された農地が公園・緑地的機能を果たしていたものの、やがてその農地もミニ開発等により潰され、オープンスペース的土地利用は減少していく一方となる。地区内の道路においては、街灯の数が少ないため防犯上・安全上危険であり、また街路樹を植えるだけの幅員もないので街に潤いを感じられない。ガスと下水道については、各戸にはプロパンガスや合併浄化槽が開発時に設置される場合が多く、都市ガスや下水道の後追い工事が困難となる。排水処理も無計画で、雨天時に溢水したり、開発前の農業用排水路が放置されてドブ川化し悪臭を発したり害虫が発生しがちである。

（3）地域・都市レベル

①経済的側面

ミニ開発の発生は、市街化進行途上の地域では地価上昇の引き金となる恐れがある。また、ミニ開発の住民は既存の公共・公益施設を無負担で利用することから、その他の住民との間で負担上の不公平が生じることとなる。さらに、ミニ開発は鉄道駅の近く等、交通利便性の比較的高い場所に立地する傾向が強いことから、高度利用の期待とは反する都市構造となってしまう。

②環境的側面

地域・都市レベルから見ると、ミニ開発の集積・拡大によって、オープンスペースが減少しゆとりがなくなり、防災上問題で、かつ魅力やアイデンティティのない街が出来上がる。ミニ開発は数百㎡以上のスペースがあればゲリラ的に発生するため、住・工や住・農混在の問題市街地ともなりやすい。また、ミニ開発住宅地の拡大は都心への遠距離通勤者の増加を助長することにもつながる。将来住宅地としての需要の低下により荒廃し、再開発が必要になる恐れもある。

1-5 ミニ開発発生事情

以上のような問題を有するミニ開発が発生する事情・背景として、どのような事柄が考えられるのか。ここでは、既往文献での指摘を参考にしつつ、「需要者側」「供給者側」「行政側」のミニ開発に関わる各主体毎に、「法的側面」「経済的側面」「環境的側面」の事情について整理を行う。また、マンションと比較した場合のミニ開発の利点、発生事情についても考察する。これらについてまとめたものが表1-2である。

(1) 需要者側の事情

①法的側面

ミニ開発住宅は、たとえ狭くても戸建持家住宅であるので、住宅の建て替え、増改築、壁面の塗り替え、庭の利用等の管理や、転売や貸借等の処分が自己決定可能であることは、需要者にとって大きなメリットである。

②経済的側面

賃貸アパート・マンションの家賃を払い続けるより、土地・建物の資産が残る分、ミニ開発住宅を購入して、返済額も家賃とさほど代わらない住宅ローン払い続けた方が得である、という考え方が需要者側に存在する。分譲マンションも老朽化してしまえば資産としてはほとんど残らない。ミニ開発住宅は中堅所得者でも十分購入可能なように価格設定されている上、土地・建物が小規模なため固定資産税等が低率優遇されるメリットもある⁽¹⁰⁾。また、地価の上昇局面では、将来のキャピタルゲインが期待でき、それを元手としてより良好な住宅に住み替え可能であることも魅力であった。

また、福祉政策の貧困さから、老後の生活安定のため自衛策として持家住宅が好まれるという事情もある。

なお、バブル経済崩壊後は、地価が長期下落傾向にあり、民間の住宅ローン金利も住宅金融公庫融資以上に低下し、住宅購入がしやすい経済状況となっていることから、戸建持家需要に拍車がかかっていることも背景として考えられる。

表 1-2 ミニ開発発生の事情

	【需要者側の事情】	【供給者側の事情】	【行政側の事情】
法的側面	・管理や処分が自己決定可能	・基準法、都計法、国土法に合法 ・許認可等の手続き簡単 ・開発許可不要 ・国土法の対象外 ・開発規模により指導要綱の対象外 ・中高層条例の対象外(日照権問題伴わず)	・計画誘導システムの欠如 ・地区計画や建築協定の合意形成が開発のスピードに追いつかない ・上乗せ規制が困難 (開発指導要綱の法的拘束力の弱さ) ・住居系用途地域の形態規制が単純 ・開発・建築指導行政が手薄 (事務量に対応できない) ・許認可手続き期間が長い ・開発・建築指導行政が縦割り ・公庫融資の対象外
経済的側面	・住宅ローン返済額が借家の家賃と変わらない (土地・建物の資産が残る) ・値頃感、購入可能な価格 ・ファミリー向け賃貸住宅供給が乏しい ・将来のキャピタルゲインへの期待 ・小規模宅地建物優遇税制 ・老後の生活安定 (貧困な福祉に対する自衛策) ・地価の下落(バブル経済崩壊後) ・住宅ローン金利低下(バブル経済崩壊後)	・需要がある ・高く売れる ・売れ残りリスクが少ない ・敷地面積が小さくても供給可能 (特に、3階化で敷地切り詰め可能) ・宅地率を高くできる(開発許可不要) ・単位面積当たりの収益が高い ・造成等の基盤整備不要 ・関連公共施設整備の費用負担不要 ・小規模事業者(地場工務店)でも事業化可能 ・小規模資金で土地取得可能 ・小規模土地取引が自由 ・低利の短期融資が受けやすい ・短期間で資金回収可能(資金回転速い) ・在来工法・単純画一工程で可能	・持家政策による経済成長・維持 ・計画的宅地供給、公営住宅供給を行う能力 (財政力)が乏しい ・住宅・宅地需要の量的充足 (新規宅地造成が困難) ・民間融資の低金利化による公庫融資メリットの相対的低下(バブル経済崩壊後) ・地場工務店の経営維持
環境的側面	・持家である満足感、安定感 ・一戸建てである満足感 ・管理しやすい狭い庭 ・住宅はそこそこの広さ ・車庫が確保できる ・利便性、通勤に比較的便利な立地 ・環境の良い住宅地に潜り込める ・周辺の自然環境を享受 ・周辺の居住層が均一(コミュニティ形成容易) ・開発単位は適度な小集団性 ・一応のデザイン上の個性あり ・建て込みは下町では昔から (入居者に違和感ない)	・既存の周辺環境・施設を「売り」にできる ・ミニ開発だけが低水準ではない	・低層住宅開発のため近隣・相隣問題発生しにくい ・ファミリー世帯の転入、活力の維持・向上 ・地区の空洞化の防止
マンションと比較した場合の利点	・人間関係の煩わしさが少ない ・上下階の住戸間の騒音がない ・共同管理の煩わしさが少ない ・建て替え、増改築、リフォームが容易 ・管理費、駐車場代の支払い不要 ・ペットが飼える ・ヒューマンスケールでなじみやすい ・接地型である ・外出しやすい ・同条件の分譲マンションより割安 ・資産として値下がりしにくい	・開発適地の供給あり (企業リストラ土地、相続邸宅・農地) ・事業期間短い (許認可・近隣調整容易、建設期間短い) ・周辺住民の反対を受けない ・低層集合住宅より建てやすい (RC造は割高、規制、建設技術の問題あり) ・建設・販売技術・ブランド力が不要	・街なみを大きく崩さない (周辺環境との調和、連続性) ・開発業者との協議が不要・容易 ・周辺住民からの苦情が少ない

③環境的側面

環境面のメリットは、何よりも、狭いながらも一戸建ての持家であるため、他者から干渉されずに土地・建物を自由に管理・処分できる満足感と、退去を迫られることのない安定感・安心感を享受できることに尽きよう。わずか数十cmであっても隣家の壁と距離があるため、独立感が味わえ、また隣家からの（への）騒音・振動が和らぐ。非常に狭いものの植木やプランターを並べられる程度の広さの管理しやすい庭があり、車1台分程度の車庫の確保も可能である。また敷地が狭いとはいえ、住宅を建築規制一杯に建てることで、そこそこの広さの居住面積は確保できる。狭すぎず、広すぎない、適度な広さで「所有」と「管理」の自由を享受できる住宅であると言える。

それ以外にも、ミニ開発は鉄道駅に比較的近く都心への通勤がしやすい等、利便性が高い場所に立地する傾向が強い。また環境の良い住宅地や自然環境の豊かな地域に寄生的に立地してそれらの良好な環境を享受することが可能である。

そして、同時期に開発されたミニ開発住宅地では、入居者の年齢階層や家族構成等の属性が似通う傾向があるため、比較的容易にコミュニティが形成される。ミニ開発特有の引き込み道路を取り囲む宅地の区画割りも、開発単位内の居住者のコミュニティ意識の醸成や防犯にプラスに作用すると考えられる。

（２）供給者側の事情

①法的側面

ミニ開発は物的水準が低いとはいえ、建築基準法、都市計画法、国土利用計画法に違反する開発ではない、というのが供給者の認識であろう。ただし、それは優良な開発であることを意味するわけではなく、開発面積が小規模であるために開発許可や場合によっては開発指導要綱の適用対象外となっているに過ぎない。しかしこのため、供給者は各種の煩雑で時間を要する手続きを経る必要がなく、また道路等の共用部分を極力減らす等して、利潤を最大にする開発を行うことが可能となる。

②経済的側面

ミニ開発は、供給者にとっては非常に魅力的な商品である。ミニ開発住宅は一般市民の未だに根強い戸建持家需要に支えられ、値段を高め設定しても売れ残りリスクが少ない。開発許可が不要なため公共施設整備が不要で、さらに旗竿敷地等により道路面積を減らし宅地率を高め、かつ敷地を細分化し規制一杯まで住宅を建てることで、単位面積当たりの収益を非常に高く上げることが可能である。

また、開発面積が小規模なため少ない資金で土地取得が可能なこと、住宅の建設も在来工法・単純画一工程で可能であること、「作れば売れる」ので短期間で資金回収が可能なため、まさに地場工務店等の小規模事業者にとっての開発

形態であるといえる。

③環境的側面

ミニ開発住宅の販売時には、既存の周辺的良好かつ便利な環境・施設を「売り」にすることができる。また供給者には「何もミニ開発だけが低水準ではない。他にも低水準のものはたくさんある」という意識も根底にあると思われる。

（３）行政側の事情

①法的側面

「行政側の事情」よりも「法的問題点」と言う方が適切かもしれないが、次のような法的背景が挙げられる。まず、開発許可制度のみでは、ミニ開発のような小規模開発の連担・集積を計画的にコントロールする力が弱い。地区レベルの計画誘導手法としては、既に地区計画や建築協定の制度が用意されているが、地区に対して策定・締結が義務づけられているわけではなく、しかもその気運があっても地権者間の合意形成に長期間を要し開発のスピードに追いつかないため、ミニ開発を許してしまうこととなる。開発許可をすり抜ける開発行為に対しては、開発指導要綱で上乘せ・横出し規制を行うことで対処する自治体が多いが、指導要綱は条例と異なり法的拘束力が弱く、あくまで開発業者に対する「お願い」に留まるため、実効性に限界がある。指導要綱の条例化も、議会の協力が必要なため難しい。

そして、住居系用途地域では、日影規制や斜線規制等の建築基準法形態規制が単純であるという問題もある。例えば日影規制の5mの測定ラインは敷地には南側に5mの幅の庭があるとの仮定を根拠にしているが、小規模敷地から成るミニ開発住宅地では非現実的であるし、日影規制の適用対象となる建物高さも中高層住居系用途地域では10m以上に限られ、高くても3階建てで10mに満たないミニ開発住宅地には適用とならない。

「行政の体制」に関わる問題であるが、開発・建築指導行政が手薄であるということも挙げられる。自治体の人員が限られ膨大な事務量に対応できず各種許認可に関する手続き期間が長くなってしまう⁽¹¹⁾ため、短期間の資金回収が基本である小規模業者は各種許認可手続きが不要なミニ開発に流れることとなる。

また、住宅金融公庫融資は原則として敷地面積100㎡未満の住宅にはなされないため、ミニ開発住宅の多くは公庫融資適用では工事に必須となる中間・完了検査を受けないケースが多い。公庫融資には都市居住再生融資制度により、一定の条件⁽¹²⁾を満たせば敷地面積100㎡未満の場合でも融資が可能であるが、融資実績がほとんどない。その理由の一つとして、小規模敷地で公庫融資を受ければ中間・完了検査が義務づけられ、確信犯的な建蔽率・容積率等の建築違反ができなくなってしまうことも考えられる。

②経済的側面

政府は高度経済成長期以来、計画的な宅地供給や公営住宅供給を行う能力（財力）が行政に乏しかったことに加えて、経済成長や景気浮揚の手段として持家取得を促進してきた。ミニ開発は都市計画的には低水準ゆえに問題視されるが、マクロ経済的には経済成長の一端を担う経済活動であったと考えられる。

バブル経済期以降、大都市圏において住宅・宅地需要が量的に充足され、より郊外の農地や山林を新規に宅地として造成する市街地拡大傾向から、利便性の高い既成市街地内部の再編へと宅地需要構造の転換が起こっている。近年活発化している新規ミニ戸建て開発は、利便性の高い既成市街地内の企業のリストラ用地や相続税絡みの邸宅跡地・農地で行われている。

また、バブル経済崩壊後は民間住宅ローンの金利が住宅金融公庫融資以下に低下し、100㎡の敷地規模基準や中間・完了検査の義務がある公庫融資のメリットが相対的に低下したことも背景の一つとして指摘できる。

③環境的側面

ミニ開発は、建物高さは3階建ての場合でせいぜい10m程度のため、周辺の既成住宅地の住民から役所に苦情が出されたり、反対運動が起こるまでの近隣・相隣問題とはなりにくい。

また、ミニ開発住宅の需要者層はファミリー世帯が中心であるため、地区活力が維持・向上できるという利点もある。

（４）マンションと比較した場合の利点

ミニ開発をマンションと比較した場合、需要者、供給者、行政の各主体別に、次のような利点が考えられる。

①需要者側の利点

需要者にとってのミニ開発の最大の利点は、住戸の独立性にあると考えられる。マンションと異なり人間関係の煩わしさがなく、上下階の騒音もない。共同管理の煩わしさもなく、建物の建て替え、増改築、リフォーム等が居住者の判断で行うことが可能である。また管理費、駐車場代の支払いや、共同の修繕金積立も不要である。マンションと異なり、犬・猫等のペットを飼うこともできる。

建物形式の利点としては、ミニ開発住宅は2～3階建てのためヒューマンスケールでなじみやすく、接地型であるため外出が容易で災害時にも避難しやすい。

価格面でも同条件の分譲マンションより割安で、しかも資産としても値下がりしにくい。

②供給者側の利点

まず、高度経済成長期には郊外の鉄道沿線に広がる広大な農地が、バブル経済崩壊以降近年は都心周辺の企業のリストラ用地や相続税絡みの邸宅跡地・農地が、

ミニ開発適地として宅地市場に供給されているという背景がある。

またミニ開発は、各種許認可が容易で、その建物規模から周辺住民の反対を受けにくく、かつ工法が単純で住宅の建設期間が短いため、用地取得から住宅の販売までの事業期間がマンション開発と比べて非常に短い。特殊な建設技術や販売技術、ブランド力は不要なので、地場の小規模工務店でも事業化が可能である。

③行政側の利点

マンション開発と異なり、ミニ開発は周辺環境との調和・連続が可能なため、街なみを大きく崩さないという点ではマンション開発より好ましい開発であるといえる。開発業者との協議も容易で、周辺住民からの苦情対応、近隣調整も不要である。

1-6 小結

ここでは、本章での議論と得られた知見について整理する。

まず、本研究で扱う用語の定義を行った。「ミニ開発」については、開発許可等の適用要件から、①開発面積が1,000㎡に満たず、②各区画面積が100㎡に満たない、③戸建ての建売住宅開発、と定義した。そして、ミニ開発住宅地の形成・拡大期を含んでいると考えられる1960～80年を「高度経済成長期」と呼び、この間に拡大したDIDを多く含む東京都心15～40km圏の広がりを「首都圏郊外」と呼ぶこととした。

次に、ミニ開発には従前の地目や開発形状の別でいくつかの典型的な開発形態が見られることを述べた。耕地整理がなされている水田では、1,000㎡未満のため開発許可が不要な1反を均等に区画割りし幅員4mの道路を引き込み位置指定を行う「1反開発」が主に見られること、畑地では道路網等の基盤が未整備のままミニ開発が連担・集積する傾向にあること、また既成市街地では邸宅や工場跡地でミニ戸建住宅開発がなされることを整理した。そして、1反開発では引き込み道路の形状は有効宅地率を極大化する「行き止まり」形式が中心であり、1宅地の規模は区画割りの数によって50㎡に満たないものから100㎡程度のものまで幅があることを述べた。また、近年は3階建ての新規ミニ戸建住宅開発や既存住宅の3階化更新が見受けられるようになっていることを述べた。

続いて、ミニ開発の発生・集積の問題点について、「住戸・敷地・相隣レベル」「街区・地区レベル」「地域・都市レベル」の市街地の広がり毎に、「法的側面」「経済的側面」「環境的側面」から整理を行った。

図1-10に郊外ミニ開発住宅地に関する問題を、問題群として市街地の広がり毎に整理する。住戸・敷地レベル（居住者個人）の問題として「広さ」が挙げら

れる。敷地の狭さに起因して十分な居住面積・居室数を確保できず、また急勾配の階段等建築計画に無理が生じることにより居住性や定住性が低い点が問題となる。相隣・街区・地区レベル（小公共）の問題として、「住環境」「防災性」「インフラ」が挙げられる。「住環境」については、建物の密集により日照、通風、眺望、プライバシー等の住環境水準が低い問題、単調な建物デザインによるまちなみ景観の貧弱さの問題等が存在する。「防災性」については、新耐震設計によらない1981年以前に建築された防火性・耐火性・耐震性に劣る建物が密集し、地震発生時の延焼危険性や倒壊危険性が高い点が問題となる。「インフラ」については、幅員6mクラスの骨格道路が未整備であり交通に不便なこと、公園・広場・緑地等のオープンスペースが欠如しアメニティに乏しいこと、雨・下水の排水処理施設が未整備なことが問題となる。そして、都市・地域レベル（大公共）では、以上の問題が累積し土地・建物の資産価値が低下する「市場性」の問題や、ミニ開発ストックが大都市圏郊外部に広範囲に拡がっており、総体としての課題量が膨大となる「大量性」の問題が挙げられる。

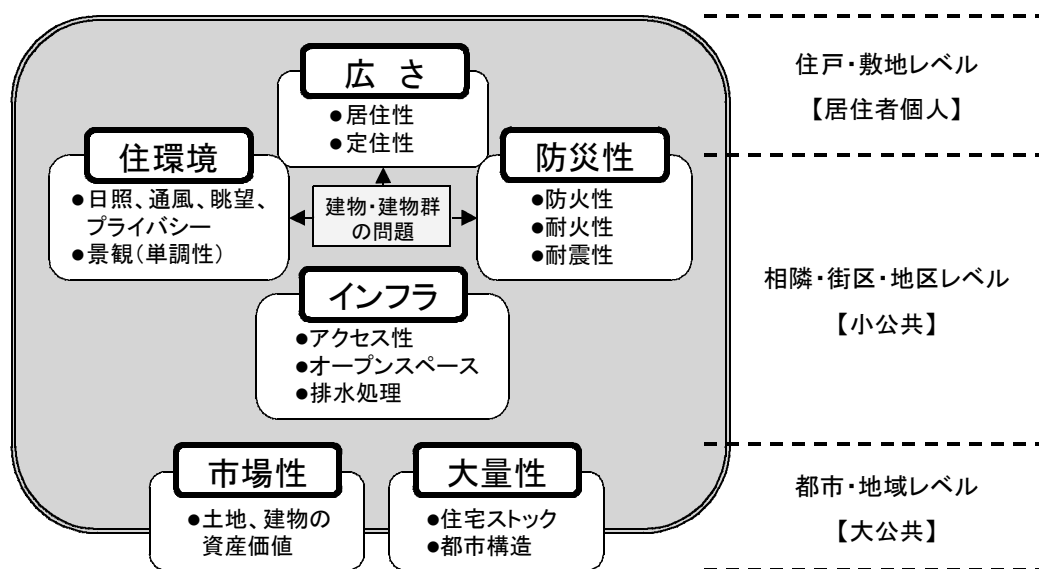


図1-10 郊外ミニ開発住宅地に関する問題群 [図序-2の再掲]

そしてミニ開発発生の事情を、「需要者側」「供給者側」「行政側」の主体毎に、「法的側面」「経済的側面」「環境的側面」から整理を行った。ミニ開発住宅地は、道路や公園等の公共施設整備が不十分で地区の住環境水準が低い上、住宅が小規模敷地一杯に建ち並び日照・プライバシー等の相隣環境に劣った住宅地でありながら、需要者側から見た「一戸建て」「持家」「接地型」「共同管理の煩わしさが無い」「価格が安い」「建て替えが容易」等のメリットと、供給者側から見た「許認可の手続きが容易」「売れ残りにくい」「収益率が高い」「建設が容易」等のメリットが見事に合致し、さらに行政側も十分な計画・規制・誘導的対応を

行える体制を組めないことも手伝って、ミニ開発住宅地は必然的に建設・形成されるものと考えられる。

このように需要者・供給者双方のニーズによって建設・形成されたミニ開発住宅地であるが、既往調査・研究の中には、居住水準向上を目的とした居住者の転出により、将来は空家化、借家化、老朽化が進んで地区が荒廃し、再開発が必要となるのではないか？との懸念を提起しているものもある。しかし、以降本研究で明らかにするように、今日の既成ミニ開発住宅地は、容積率に余裕があれば、住み替えを行わなくとも規制緩和で可能となった3階建てで建て替えれば一定の居住水準が確保でき継続居住が行えることから、現時点では空家化、借家化、老朽化の累積は進行していないと言える。

むしろ、郊外既成ミニ開発住宅地の今日的な問題点は、容積率に余裕がある地域で住宅更新の結果起こり得る高容積化・建て詰まりによる日照やプライバシー等相隣環境の悪化と、容積率に余裕がない地域で建物更新が停滞することによる防災性の低下が重大であると考えられ、居住水準の維持・向上と相隣環境の確保という相反する2つの居住者ニーズをいかに両立させるかが、本研究で取り組むべき課題である。

第1章の補注

- (1) 渡辺(1981)¹⁾によると、「ミニ開発」という用語の初出例は1976年7月14日付朝日新聞であるという。
- (2) 小林・大方・吉澤(1986)⁴⁾は、「開発許可逃れ」の諸類型として「建築確認型」「小規模化型」「土地利用変更型」の3つに整理しているが、このうち本研究で扱うミニ開発は、小規模化して「開発許可逃れ」する「小規模化型」に属する。さらに「小規模化型」は、予め一定期間後連続開発を想定している「分割申請型」と、それを意図していない「ミニ開発型」に大別できるとしている。
- (3) 土地区画整理法施行令第57条の過小宅地の基準は次の通りである。

〔過小宅地の基準〕

第57条 施行者は、換地計画に係る区域の全域について、又はその区域を二以上の区域に分ち、それぞれの区域について、法第91条第2項に規定する過小宅地の基準となる地積を定めることができる。

2 法第91条第2項に規定する過小宅地の基準となる地積は、100平方メートル以上でなければならない。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の近隣商業地域若しくは商業地域又は同項第

5号の防火地域若しくは準防火地域においては、65平方メートル以上であることをもって足りる。

- (4) 2000年の都市計画法改正では、第33条第4項が新設され、「地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。」と、条例により開発区域内の最低敷地規模規制が可能となった。自治体が協議基準や指導要綱によって任意に行ってきた最低敷地規模の行政指導に、一定の法的根拠を与えたものとみなすことができる。

- (5) 農業土木学会ホームページ (URL:http://www.jsidre.or.jp/com/hpcheck/ekishi/p102_103/p102_103.htm) より引用。

- (6) 民法第234条は次の通りである。

〔境界線付近の建築制限〕

第234条 ①建物ヲ築造スルニハ疆界線ヨリ五十センチメートル以上ノ距離ヲ存スルコトヲ要ス

②前項ノ規定ニ違ヒテ建築ヲ為サントスル者アルトキハ隣地ノ所有者ハ其建築ヲ廃止シ又ハ之ヲ変更セシムルコトヲ得但建築著手ノ時ヨリ一年ヲ経過シ又ハ其建築ノ竣成シタル後ハ損害賠償ノ請求ノミヲ為スコトヲ得なお、第236条では、この規定に異なる慣習がある場合はその慣習に従うこととされている。

- (7) 建設省・大阪府(1979)⁹⁾によれば、関西では木造3階建て住宅の建設が規制されていた1970年代には、人工地盤のように構築した鉄筋コンクリート造の車庫を地階と解釈し、その上に木造2階を載せる形式の車庫付き3階建て戸建住宅の建設が盛んであった。澤井(1998)¹⁰⁾は、これらの住宅を地下部分の構造により「擁壁一体型」「盛土型」「掘込み型」に分類している。
- (8) 本節における問題点の整理は、延藤・鮫島・立成・杉本(1979)¹¹⁾のp. 80の図5・6をベースにしながら、他の既往文献で述べられている問題点や、筆者の意見を加味しつつ行っている。
- (9) 2003年度に住宅金融公庫が民間金融機関と提携して創設した、証券化の導入による長期固定金利の住宅ローン「フラット35」では、敷地面積100㎡以下の住宅建設・購入資金に対しても融資が可能となった。
- (10) 固定資産税については、一定の住宅の敷地の場合、課税の対象となる評価額を200㎡まで1／6に、200㎡超の部分については1／3に軽減される。都市計画税については、住宅の敷地の場合、課税の対象となる評価額を200㎡まで1／3に、200㎡超の部分については2／3に軽減される。(いずれ

も2004年5月現在。)

- (11) 建築物単体に関しては、1998年の建築基準法改正により建築確認業務が民間に開放された。また、中間検査制度が導入されるとともに、国土交通大臣等の指定を受けた民間確認検査機関による中間検査・完了検査が可能となった。これにより建築確認が迅速化し検査済証取得率が向上したと一般的に評価されている。ただしその一方で、民間確認検査機関による審査ミスも指摘されている（日本建築学会建築法制委員会(2003)¹²⁾参照）。

- (12) 都市居住再生融資は、まちづくり事業を行う場合に、有利な融資条件で融資が受けられる制度であり、「地域要件」「事業要件」「建築物要件」の3要件を全て満たしている必要がある。

〔地域要件〕一定の用途地域内であつ一定の計画・事業区域内にあること

〔事業要件〕次のいずれかの事業に該当すること。Ⅰ．共同建替事業、Ⅱ．

総合的設計協調建替事業、Ⅲ．地区計画等適合協調建替事業、Ⅳ．有効空地確保事業、Ⅴ．マンション建替事業

〔建築物要件〕耐火又は準耐火構造であること等

第1章の参考文献

- 1) 渡辺俊一(1981)「ミニ開発に関する文献調査」『建築研究資料』
- 2) 東京都(1977)『東京の土地 1976』
- 3) 高見沢邦郎(1978)「ミニ開発の検討(下) ー東京既成市街地を中心にー」『土地住宅問題』49, pp. 68-78
- 4) 小林重敬・大方潤一郎・吉澤恵一(1986)「『開発許可逃れ』の諸類型とその市街地形成上への影響に関する研究」『都市計画 別冊 学術研究論文集』21, pp. 331-336
- 5) 澤田三郎(1977)「大都市圏周辺における小規模宅造問題の実態と基本的性格」『住宅』26(1), pp. 12-21
- 6) 本間義人(1977)「都市環境とミニ開発 ー国土庁の『ミニ開発実態調査』を中心にー」『土地住宅問題』36, pp. 57-63
- 7) 遠藤浩(1979)「[ミニ開発への提言] 計画の先行による禁止と誘導が必要」『土地住宅問題』61, pp. 31-33
- 8) 名執潔(1984)『郊外の小規模戸建持家住宅地の最近の変容とその問題点』東京大学大学院修士論文
- 9) 建設省住宅局市街地建築課・大阪府建築部住宅政策課(1979)『昭和53年度敷地規模実態調査報告書』
- 10) 澤井敬昌(1998)『大都市部の狭小過密敷地に立地する戸建て3階建て住宅に関する研究 東大阪市をケース・スタディとして』福井大学大学院博士論文

- 11) 延藤安弘・鮫島和夫・立成良三・杉本昇(1979)『計画的小集団開発』
- 12) 日本建築学会建築法制委員会(2003)『確認・検査の民間開放（建築基準法執行体制の改変）を考える』

第 2 章

既往調査・研究レビューと本研究の論点

- 2－1 本章の目的
- 2－2 ミニ開発に関する既往調査・研究の論点整理
- 2－3 本研究における主要検討課題の設定と仮説の提示
- 2－4 本研究の進め方

第2章 既往調査・研究レビューと本研究の論点

2-1 本章の目的

本章では、ミニ開発に関する既往の調査・研究の成果や論調を時代別に整理した上で、本研究で取り組む主要検討課題と検証すべき変容実態に関する仮説を提示し、各章の具体的検討内容について説明する。

まず、ミニ開発に関する既往調査・研究の流れの整理を行う。ミニ開発に関する調査・研究は、「開発実態に関するもの」（1970年代後半）から、「住み替え活動や資産価値に関するもの」（1980年前後）へ、そして「建物更新に関するもの」（1990年前後～）や「新規ミニ戸建て開発に関するもの」（1990年代後半～）へと、調査・研究のテーマや論調が変遷してきたことを述べる。そして既往調査・研究レビューの結果を踏まえ、本研究で取り組むべき主要検討課題を設定し、郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態と整備課題についての仮説を提示する。最後に各章における具体的な検討内容と研究の進め方について説明する。

2-2 ミニ開発に関する既往調査・研究の論点整理

ミニ開発に関する既往の調査・研究は、内容別に大きく4つの時期に分類することができる。

〔第Ⅰ期〕は、郊外エリアがミニ開発の開発ラッシュの真っ只中にあった1970年代後半で、「こんなにひどい開発がこのように行われている」「規制しなければ」という論調の調査・研究が行われた時期である。ミニ開発の低質な開発実態を明らかにし、「将来“スラム化”（荒廃化）するのではないか？」という懸念から、規制を強化してミニ開発を抑制すべきだとの主張や提案が多くなされた。問題指摘型の調査・研究が中心の時期であったと言える。しかし、やがて問題指摘ばかりではなく、ミニ開発をいかに「まし」な開発へと誘導していくべきかという視点からの調査・研究も出現してくる。

〔第Ⅱ期〕は、ミニ開発ラッシュのピークは過ぎたものの沈静化までは至っていない1980年前後で、主にミニ開発住宅地居住者へのアンケート調査によって、居住者の住み替え活動を中心とした変容実態や中古住宅の資産価値の変化を明らかにする調査・研究が行われた時期である。当時は地価上昇局面にあったため、住宅を売却することによってキャピタルゲインを得、住み替えることでより好条件の戸建住宅にステップアップを図ることが可能であった。そこで、建設後10年以上を経過したミニ開発住宅地における居住者の住宅改善行動等の地区の変容実

態、居住者の定住・住み替え意識の要因、中古ミニ開発住宅の資産価値に関する調査・研究が多く見られた。

〔第Ⅲ期〕は、1990年前後以降現在までの、主に建物更新を取り上げた調査・研究が行われている時期である。「将来“スラム化”するのではないか？」と懸念されていた既成ミニ開発住宅地において、1980年代後半からのバブル経済成長も手伝って老朽建物の更新が活発化する一方、住宅改善困難層が存在する実態も報告されている。

〔第Ⅳ期〕は、バブル経済崩壊後の1990年代後半以降現在までの、都心周辺地域におけるインフィル型の新規ミニ戸建て開発の実態を明らかにする調査・研究が行われている時期である。ミニ戸建て住宅開発を是認し、都市型住宅の一形態としていかに良好なものへと誘導していくべきかという視点での議論がなされている。（時期としては前述の〔第Ⅲ期〕と重なっているが、便宜上〔第Ⅳ期〕と呼ぶことにする。）

以下、各時期における主な既往調査・研究についてレビューを行う。

（１）〔第Ⅰ期〕開発実態に関する調査・研究（1970年代後半）

1970年代はまさにミニ開発が全盛であり、ミニ開発の開発実態とその問題点を指摘する調査・報告が最も盛んに行われた時代であった。当初は「ミニ開発＝悪」という図式や「将来“スラム化”するのではないか」との認識から、ミニ開発を規制すべきだとの論調が圧倒的であった。その後、ミニ開発を否定するのではなく、ミニ開発発生の必然性を説き、「よりましな」ものへと誘導すべきであるという論調も登場することとなる。

（i）ミニ開発に関する問題提起

郊外部におけるミニ開発の供給実態について初めて報告したのが牛見(1974)¹⁾である。牛見(1974)は、公営住宅供給意識と財政力の弱い埼玉県において、人口急増に伴う住宅供給を民間自力建設に任せた結果、道路位置指定によるミニ宅造スプロールがはびこり、関連公共施設整備の増大により1965年頃から自治体の財政収支が急速に悪化していることを報告している。

奈良(1974)²⁾も埼玉県富士見市を取り上げ、民間宅地開発の約9割が開発面積が1,000㎡に満たない道路位置指定による宅造によること、それらは1区画の平均敷地面積が80㎡程度で約9割が行き止まり道路であることを報告し、体系的な実態把握が必要であることを述べている。

澤田(1977)³⁾も、埼玉県における道路位置指定による小規模宅造調査結果から、1区画の平均敷地規模が1972年度には90～97㎡まで低下したこと、1971年の道路

位置指定の基準改正により延長25～35m以下の行き止まり道路が増加したこと、位置指定道路を取り付ける前面道路幅員が4m未満のものが全体の約50%を占めること、排水処理は大半が農業用排水路・河川へのたれ流しや敷地内への吸い込み処理であることを明らかにし、市町村の要綱による「上乘せ」行政指導も限界があり、開発法制が発展しなければ巨大都市圏全体が巨大スラム地帯化するのではないかとの懸念を抱いている。また、澤田(1977)は、このような規制対象規模未満の宅造問題は、「旧宅造法による認可制度や都市計画法による開発許可制度などの開発法制が始まった時から持続して起っていた問題なのである」とも述べている。

牛見、奈良、澤田のいずれも当時埼玉県庁の職員であり、埼玉県はミニ開発スプロールの圧力に対し相当な危機感を抱いていたことが伺われる。

(ii) ミニ開発に関する広域調査

ミニ開発の実態について初めて首都圏レベルでの大規模な調査を行ったのは、三宅・大本・海老塚(1975a)⁴⁾(1975b)⁵⁾であろう。三宅・大本・海老塚(1975a, b)は、東京圏の近郊スプロール地域の低水準建売住宅についてアンケート調査を行い、敷地面積が平均74m²という東京都内の密集市街地と同じ狭小住宅地が形成されていること、東京都区部の民営借家から世帯の成長に伴い入居した居住者が多いこと、毎月の住宅ローン返済が20%を超える世帯が多く家計に大きな負担となっていること、居住者は敷地の狭さに不満を抱いており敷地面積が100m²を下回ると定住意識が著しく低下すること等を明らかにし、高水準の公共借家の大量化、高水準の民間借家への家賃補助制度、建売住宅に対する最低限敷地の設定と防災性の確保を求めている。

こうした中、国土庁土地局(1977)⁶⁾は地価公示・地価調査の実施に資するため、東京都と大阪府・京都府・兵庫県のミニ開発建売住宅の取引実態について調査を行った。これによると、平均開発面積は東京地区519.9m²、大阪地区727.0m²、平均区画面積(私道を除く)は東京地区68.7m²、大阪地区65.9m²であり、東京地区では1戸当たりの土地・建物の平均販売価格1,985万円で推定標準価格1,746万円の13.7%割高、大阪地区では平均販売価格1,591万円で推定標準価格1,368万円の16.3%割高になっていることが明らかになった。

(iii) ミニ開発に関するミクロ調査

ミクロレベルでのミニ開発の実態について、初めて学術的に研究を行ったのが高見沢(1978a)⁷⁾(1978b)⁸⁾であろう。高見沢(1978a, b)は、東京都区部既成市街地におけるミニ開発の開発実態や購入者属性の調査を行い、ミニ開発は埼玉県等の郊外部においてだけではなく、既成市街地内部においても相続や産業構造の変化を契機として、零細工場、農地、良好住宅地の一戸建住宅がミニ開発適地とし

て供給され、道路位置指定による開発がなされていることを指摘している。高見沢(1978a, b)の指摘事項は、1990年代後半以降に活発化している都心周辺ミニ戸建住宅開発の背景や現象と類似している。

須田・峯・森本・中大路(1983)⁹⁾も1978年に東京都周辺4区(世田谷、大田、板橋、足立)の既成市街地において、道路位置指定による新規ミニ開発の形態的特徴(開発面積470~580㎡、区画面積60~110㎡、行き止まり道路、旗竿敷地、狭い隣棟間隔)と、アンケートによる入居者特性(戸建志向、住宅ローン返済の負担感、住宅の狭さ)の詳細な把握を行っており、そこから得られる情報は多い。

(iv)「規制」から「誘導」へ

ミニ開発に対する考え方は、やがて、その問題点を指摘して「規制」すべきだとする論調が多くを占める中、ミニ開発発生 of 必然性を認め開発の質を少しでもましなものへと「誘導」すべきだという考え方へと移ってくる。

日笠・松尾・渡辺・渡辺(1978a)¹⁰⁾では、独自処分性、資産の優位性、不安定な福祉に対する自衛といったメリットをミニ開発発生 of 要因として捉え、「禁止的規制」ばかりではなく「誘導的規制」の必要性や、ミニ開発に拮抗できる計画開発の必要性、ミニ開発ガイドライン策定の必要性が語られている。日笠・日端・延藤ほか(1978b)¹¹⁾でも、ミニ開発の小規模性を是認し、「小規模である程度の計画的な良質性が担保できる開発であれば、それらの集積に対して公共側が負うべき責務は現在よりはるかに軽いものになりうるはず」⁽¹⁾との仮説から、「自律性」「共同性」「共存性」を原則とした「計画的な小集団開発」の考え方⁽²⁾が提示されている。

1970年代の開発実態に関する研究の総括ともいえるのは、延藤・鮫島・立成・杉本(1979)¹²⁾の研究であろう。延藤・鮫島・立成・杉本(1979)はミニ開発の問題点を整理する一方で、ミニ開発出現 of 必然性も説き、環境の「よりましな」ミニ開発を誘導していこうと、「計画的な小集団開発」を提案している。「庭付き戸建」にこだわらず、共有空間やテラスハウス、2戸1住宅等を活用する等、住戸環境と周辺環境を含むトータルな居住環境に配慮した「いえ・にわ型都市住宅」の概念である。

しかし「計画的な小集団開発」の提案も、開発・建築指導行政の手薄さに加え、共有空間の管理や資産処分の難しさから、ミニ開発住宅需要者の「狭くても庭付き一戸建て」のニーズを惹きつけることはできず、普及には至っていないのが現状である。また「計画的な小集団開発」は、新規ミニ開発の誘導が主な目的であり、既にビルトアップしてしまったミニ開発住宅地の住環境をどう改善していくか、個々の住宅の建て替えをどのように誘導していくか、という観点からのものではないことが指摘できる。

なお、渡辺(1981)¹³⁾は1976～78年におけるミニ開発に関する調査・研究・新聞記事等の文献を網羅的にレビューしており、資料的価値が高い。

(2) [第Ⅱ期] 住み替え活動や中古住宅の資産価値に関する調査・研究(1980年前後)

建設後およそ10年以上を経過したミニ開発住宅地では、居住水準の改善を目的とした住み替え活動が活発化し、中古ミニ開発住宅も大量に市場に出回るようになった。そこで1980年前後は、ミニ開発住宅居住者へのアンケート調査を主な手段として、定住・住み替え意識の要因を問う調査・研究や、中古ミニ開発住宅の資産価値に関する調査・研究が行われるようになる。これらの調査・研究の根底には、将来ミニ開発住宅地への需要が急激に低下し、転売が困難となり資産価値も低下して“スラム化”するのではないかと、との懸念が常に存在した。

(i) 定住・住み替え意識の要因分析

既述の通り、既にミニ開発研究の初動期に、三宅・大本・海老塚(1975a)⁴⁾(1975b)⁵⁾が、ミニ開発住宅居住者は敷地の狭さに不満を抱いており、敷地面積が100㎡を下回ると定住意識が著しく低下することを明らかにしている。

川上・高山(1978)¹⁴⁾は、大都市圏のミニ開発住宅地ではないが、石川県金沢市の旧市街地・戦後の区画整理地を対象に、居住者へのアンケート調査を行い、数量化理論を用いた分析により、定住性(定住志向、住み替え志向)を規定しているのは、まず世帯主年齢であり、敷地面積、収入との組み合わせで決定的になること、さらに定住志向層の場合、住宅規模が小さくとも世帯主年齢がその規定要因となっていることを明らかにしている。

相羽(1980)¹⁵⁾は、首都圏郊外都市の狭小敷地戸建居住者にアンケート調査を行い、住宅と住宅回りの環境評価から戸建住宅の最低敷地規模として120㎡を設定した。また物的規模とその評価は高い相関を示すが、狭小敷地の悪環境の中でも定住する保守的意向の者が相当おり、物的規模の評価が甘くなっていることを明らかにした。そして狭小敷地戸建住宅地の環境改善には、世代交替をも視点に入れた長期に亘る改善・維持による対応がより現実的である、と結論づけている。

多治見・延藤(1982)¹⁶⁾は、大阪府堺市を対象に、敷地規模の定住・住み替え意識に対する影響について研究を行っている。概ね80～100㎡以下の敷地面積の一戸建住宅では住み替え志向が強く、より高水準の住宅が志向されること、この傾向は若年層や高収入層において一層強くなること、その結果住宅市場の中で狭小一戸建中古住宅の地位が低下し、空き家化と定着層の高齢化・低所得化が進むことを予想するとともに、最低敷地規模基準設定の意義を認めている。また、敷地計画や住宅形式と敷地規模を調和させることで、敷地面積の狭さをある程度緩

和（定住志向を強く、居住性評価を高く）できることも述べている。

（ii）中古ミニ開発住宅の変容実態と資産価値

峯・森本・中大路ほか(1982a)¹⁷⁾(1982b)¹⁸⁾は、首都圏における建設後およそ10年以上を経過したミニ開発住宅の実態をアンケート調査により分析している。

峯・森本・中大路ほか(1982a)は、①敷地規模の小さい住宅ほど転売が進んでいること、②古い住宅は転売時に建て替えられるものがあること、③定住者を中心に増改築がかなり行われていること、④ミニ開発住宅地周辺のビルトアップ率は必ずしも高くないこと、⑤周辺環境の変化について生活利便性に対するプラス評価と自然環境に対するマイナス評価がなされていること、⑥住宅は購入時よりかなり高い価格で売却できると予想し現実の取引もその期待に近いこと、⑦定住者の積極的定住意向は弱く、周辺ではこれ以上の住宅が得るのが困難なので定住せざるを得ないという消極的定住意向が強いこと、を明らかにしている。以上の結果から、急激な売買価格の低下は生じないのではないかと予測するとともに、依然都市計画上の問題点（延焼危険、避難上の問題など）が残されていること、住み替えによる居住水準向上が図れない滞留層の有する改善ポテンシャルを引き出すことが重要であること、を指摘している。なお、峯・森本・中大路ほか(1982b)でも峯・森本・中大路ほか(1982a)とほぼ同様の結果が示されている。

森本(1981)¹⁹⁾は、自らが中心的に携わった須田・峯・森本・中大路(1983)および峯・森本・中大路ほか(1982a, b)の調査結果を踏まえ、将来選好性の低下により急激に低下するのではないかと懸念されるミニ開発の資産価値について、試論を展開している。森本(1981)は、ミニ開発住宅は平均的な地価上昇を上回る価格上昇が見られ、ミニ開発住宅だからといって将来に資産価値の相対的低下をきたすとは言えないとしている。ただし、資産価値の上昇によって居住水準が向上していくとは言えず、その資産を元に近傍で居住水準を向上させようとすると、その水準向上分だけの新たな負担を背負い込む必要が生じる構造がある⁽³⁾、としている。

名執(1984a)²⁰⁾(1984b)²¹⁾は、劣悪な既成郊外住宅地への対応が課題であるとし、住宅地が如何に変容してきたか、将来如何に変容するか、その際の問題点は何かを明らかにすることを目的として、1960年代前半に建設された埼玉県越谷市のミニ開発住宅地を対象に、住民票・土地及び建物登記簿等の客観データにより、住宅及び住民の変容を分析した。それにより、2つの仮説、すなわち、①「若い夫婦＋幼児」世帯が成長し床面積が不足することでより広い持家への買い替えもしくは増改築による住宅改善行動が行われること、②持家世帯が転出する場合は借家化・空家化・他用途変更する事例が発生することにより、居住を継続する場合は増改築による無秩序な床面積上昇・多層化が図られることにより、いずれの

場合でも地区の環境が悪化すること、を証明し、「将来都市計画上の問題が累積していくと考える」と、峯・森本・中大路ほか(1982a)とは対立した予測を行っている。そして、公的介入の可能性として、①隣地買いに便宜（低利の融資等）を与える代わりに使い方に干渉すること、②閉鎖、狭域的といわれる中古住宅市場を整備すること、を提案している。名執(1984a, b)はまた、3世代居住するには床面積が小さいため、世帯分離の結果高齢者世帯のみ取り残されるケースも増加することを予測しているが、本研究で明らかにするように、現在それが現実のものとなりつつあるといえる。

以上のように、ミニ開発住宅地における将来の荒廃化の恐れについては、峯・森本・中大路ほか(1982a)・森本(1981)と、名執(1984a, b)との間で異なった結論が導き出されており、その判断は以後の地区変容や実態調査に委ねられることになる。

（３）〔第Ⅲ期〕建物更新に関する調査・研究（1990年前後～現在）

自治体による開発指導要綱の強化や地価の高値安定により、1980年頃にはミニ開発ラッシュは沈静化したが、それに合わせるかのように、1980年半ばになるとミニ開発に関する調査・研究も下火となった。しかし、1980年代後半からのバブル経済成長によって、それまで高値安定を保っていた地価が再上昇するとともに、ミニ開発住宅地において老朽建物の更新が見られるようになり、1990年代に入ると、建物更新を中心としたミニ開発住宅地における最近の変容を取り上げる調査・研究が行われるようになる。

三村・リムボン・坂東・竹植(1989)²²⁾は、京都府宇治市の1965年前後に建設されたミニ開発住宅地を取り上げ、台帳調査とヒアリング調査から、最近の「住宅の老朽化」「世帯構成の転換」「地価上昇」の影響により地区が変容しつつある実態を分析している。その結果、①小規模住宅では一般的に居住水準改善を目的とした住み替えが激しい一方、バブル経済期の地価上昇により住み替えられない世帯が増加するという、「激しい人口移動」と「滞留高齢化」の2つの現象が発生していること、②小規模住宅であっても需要があり、所有権移転時に不動産業者によって建て替え・リフォームが行われた上で転売されるが、それが一層の建て詰まりや住宅価格の上昇を招いていること、③住宅価格の上昇に伴い転入年齢層も上昇するため、世帯の入れ替わりがあるにもかかわらず、地区の人口構成がそのまま高齢化にスライドしていること、等の興味深い指摘を行っている。

三木・阪本(1992)²³⁾は、1960年代前半に建設された埼玉県鳩ヶ谷市の小規模住宅密集地の建物更新状況を台帳調査により行い、①建物更新は定住世帯の床面積増加要求と世帯の転出入を契機としてなされていること、②近年転出入の割合が低下し世帯の固定化が進んでいること、③余剰容積率の不足が定住世帯の建物

更新を阻害していること、を指摘している。

勝又(1993)²⁴⁾は、主に1960年代に建設された埼玉県春日部市のミニ開発住宅地において居住者アンケート調査を行い、敷地規模別の居住者意識・住宅改善行動を分析している。その結果、①敷地面積が80㎡以上になると広さに関する満足度とともに定住意向が高まること、②敷地面積が60㎡以上ではコンスタントに建て替えが行われており荒廃化していないこと、③敷地面積が60㎡未満では老朽住宅の割合が高いものの近年所有権の移転に伴い建て替えられるケースもあること、④敷地面積60～80㎡を中心に3階化更新の需要が高いこと、⑤敷地面積80㎡未満では住み替えも建て替えもできない住宅改善困難層が多く存在すること、等が明らかにされている。

一方、勝又(1995)²⁵⁾は、1960年代に建設された埼玉県内の低層系住居専用地域が指定されたミニ開発住宅地において、指定容積率が80%と低く建て替えによる高容積化が不可能なため小規模敷地や容積率の既存不適格住宅での建て替えが困難となっていることから、住民の要求に基づき地区計画の策定を条件に指定容積率を緩和した事例について報告を行っている。

以上の研究からは、従来「住み替え専用住宅地」「ステップアップ用住宅地」としての役割を担っていたミニ開発住宅地では、近年居住世帯の定住化とともに住宅更新が活発化しており、現在のところ当初懸念されていたいわゆる“スラム化”(荒廃化)の事態には至っていないこと、その一方で、住み替えや建て替えのできない住宅改善困難層が小規模敷地を中心に一部存在していること、の2点が示唆される。

(4) [第Ⅳ期] 都心周辺ミニ戸建て開発に関する調査・研究(1990年代後半以降～現在)

バブル経済崩壊後の1990年代後半以降、地価の下落と人口の都心回帰傾向を受け、都心周辺地域の既成市街地内部では、相続を契機に売却された邸宅跡地・農地や企業のリストラ用地において、集団性の低いインフィル型の新規ミニ開発(「ミニ戸建て開発」と呼ばれることが多い)が活発化しており、これらの開発実態に関する調査・研究が行われている。

大方(1999)²⁶⁾は、近年都心周辺で増加傾向にあるミニ戸建住宅を、従来型庭付戸建住宅とマンションの中間に位置づけられる新たな住宅形式にとらえた上で、開発誘導の課題を整理している。大方(1999)は、相続等を契機とした500㎡以下の「ミニ戸建開発」適地の供給と、幅員4m道路の住居系用途地域の法定容積率が160%であること、庭はなくても戸建の住宅を評価する需要の存在から、ミニ戸建開発が今後も増加することを予想し、従来の住環境観念に拘泥したミニ戸建開発批判に反論している。そして、敷地単位で適用される無意味な規制や無

駄な空間を有効空間に転化するよう、建築基準法第86条の一団地認定を通じた開発誘導に期待しつつ、一団地性の維持とコモンの管理を検討課題としている。

須永(1999)²⁷⁾は、小規模開発において従来型の計画手法では十分な日照を確保できないとして、コモンスペースの確保、ゼロロット方式の採用、地下駐車場の共同化等による先駆的な計画事例を紹介している。そして、計画的開発の実現手法として、建築基準法第86条の一団地認定と連担建築物設計制度、コーポラティブ手法という既存の手法に加え、優良な開発に対するインセンティブ手法、環境共生等の共同設備・施設の設置、開発区域単位での維持管理のルール作り等を提案している。須永(2000)²⁸⁾も、大方(1999)や須永(1999)同様に、東京都心周辺におけるミニ戸建住宅の供給実態とその背景を整理し、対応方策として、規制・誘導による敷地規模の確保、ゼロロット方式や準長屋形式等の普及を課題としている。

これらの調査・研究は、本節(1)－(iii)で取り上げた1980年前後の高見沢(1978a, 1978b)や須田・峯・森本・中大路(1983)による都心周辺地域におけるミニ開発の調査・研究と、問題意識や開発メカニズム等の分析結果は類似しているが、ミニ戸建て開発を是認し、それらを良好な都市型住宅として誘導すべきとして具体的な誘導方策の提案を行っている点は、延藤・鮫島・立成・杉本(1979)の「計画的小集団開発」の概念を今日的に発展させたものとして評価できる。

(5) まとめ

1970年代後半の〔第Ⅰ期〕には、郊外エリアでのミニ開発が盛んな時期で、主に問題指摘型、規制強化提案型の調査・研究が行われ、ミニ開発の低質な開発実態から将来の“スラム化”(荒廃化)が強く懸念された。また延藤・鮫島・立成・杉本(1979)はミニ開発発生 of 必然性から、新規ミニ開発を「規制」から「誘導」していく「計画的小集団開発」の考え方を提案したが、開発・建築指導行政の手薄さに加え、根強い戸建て・持家志向の中で、共有空間の管理や資産処分 of 難しさから普及には至らなかった。

1980年前後の〔第Ⅱ期〕には、ミニ開発居住者が地価上昇によるキャピタルゲインを元手に好条件の住宅に住み替える行動が活発化した時期で、敷地規模と住み替え行動の因果関係や、中古住宅の資産価値を分析する調査・研究が行われた。峯・森本・中大路ほか(1982a)・森本(1981)は、住み替え行動が盛んな中でもミニ開発の将来の資産価値は相対的に低下しないとする見解を示す一方、名執(1984a, b)は、居住水準の改善を目的とした住み替えに伴う借家化・空家化や、継続居住者の増改築による建て詰まりにより将来地区環境が悪化するとする見解を示し、ミニ開発住宅地における“スラム化”(荒廃化)の見通しについては異なった見解が示されることとなった。

1990年前後以降現在までの〔第Ⅲ期〕には、三村・リムボン・坂東・竹植(1989)や勝又(1993)により、1980年代後半からのバブル経済成長に時期を合わせ狭小敷地の老朽建物でも高容積化による更新が見られる一方、住み替え・建て替えの不可能な高齢者等の滞留世帯も存在する実態が明らかにされている。また勝又(1995)の報告にあるように、低層系住居専用地域の既成ミニ開発住宅地では建て替えによる高容積化が不可能なため、特に小規模敷地において建て替えが停滞している。しかし、現在のところ当初懸念されていた“スラム化”(荒廃化)の事態までは至っていないと言える。

そしてバブル経済崩壊後の1990年代後半以降現在までの〔第Ⅳ期〕には、都心周辺地域におけるインフィル型の新規ミニ戸建て開発が活発化しており、大方(1999)や須永(2000)により、ミニ戸建住宅開発を是認し都市型住宅の一形態としていかに良好なものへと誘導していくかという視点での提案がなされている。

2-3 本研究における主要検討課題の設定と仮説の提示

2-2節では、これまでのミニ開発をめぐる調査・研究の内容や論調について、時代別に整理し流れを追った。本節では、これら既往調査・研究の成果を踏まえ、本研究で取り組む必要があると考えられる、郊外の既成ミニ開発住宅地をめぐる主要検討課題を設定する。そしてこの課題を解くために、現在郊外の既成ミニ開発住宅地で進行している現象と整備課題についての仮説を組み立てる。

(1) 本研究における主要検討課題の設定

郊外都市におけるミニ開発住宅地の拡大が問題化していた1970年代の調査・研究で懸念されていたミニ開発住宅地の「ブライト化」「物理的・社会的荒廃化」、いわゆる“スラム化”は、最近の調査・研究結果からは、現在のところ回避されているのではないかと推察される。名執(1984b)が「将来要再開発地区となる」根拠として挙げた、①居住水準の改善を目的とした転出に伴う借家化・空家化・他用途変更や、②継続居住者の増改築の結果の床面積上昇・多層化による、地区環境の非可逆的悪化についても、①の懸念に対しては、居住者の定住化が進み、空家率も低く、他用途変更も発生せず、従来通りの戸建持家住宅地として維持されているように見受けられる。小規模敷地居住者は住み替えによらなくても、指定容積率が150%程度あれば、近年の建築規制の緩和で容易となった3階建てで建て替えることにより一定の居住水準が確保でき、継続居住が行えるためである。

むしろ、ミニ開発住宅地の今日的な問題点は、②の懸念、すなわち高容積化を伴った住宅更新の結果、日照等の相隣環境が悪化すること、そして、指定容積率が100%程度と厳しく抑えられている地区では建て替えによる居住水準の向上が

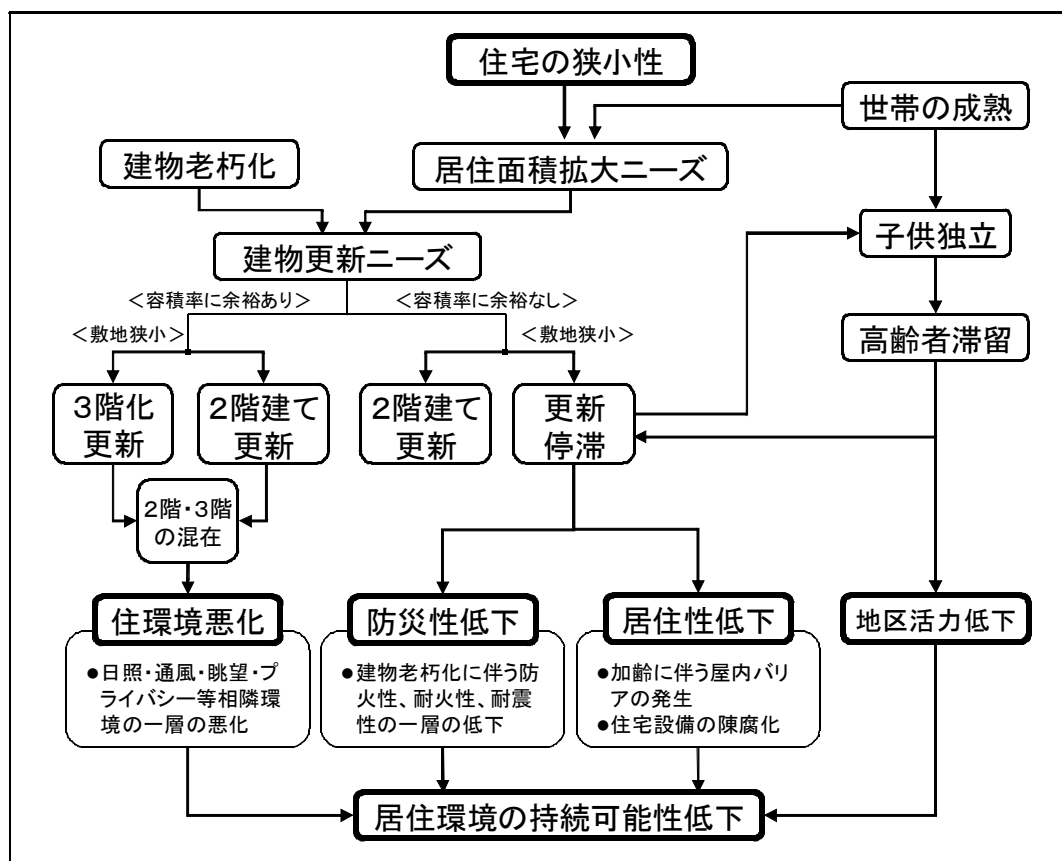


図2-1 郊外既成ミニ開発住宅地における近年の変容（仮説）と今日的課題点 [図序-3の再掲]

図れずに老朽化が進行し防災性や居住性が低下しつつあること、その結果地区の居住環境の持続可能性⁽⁴⁾が低下しつつあることであると言える（図2-1参照）。居住水準の維持・向上と相隣環境の確保という相反する2つの居住者ニーズをいかに両立させつつ（場合によっては妥協点を見出しつつ）建て替え誘導を行っていくべきか、居住者意識と住宅改善行動の実態を踏まえつつ、その方向性を検討・提案することが、本研究で取り組むべき主要検討課題であると考ええる。

以上、既往調査・研究の成果と、郊外の既成ミニ開発住宅地をめぐる今日的課題点から、本研究において取り組む必要があると考えられる主要検討課題を次のように設定する。

[主要検討課題]

高度成長期に形成された郊外既成ミニ開発住宅地の今日的課題点である、居住面積の拡大を目的とした高容積化に伴う住環境悪化の問題、および高齢化や建物更新の停滞による防災性や居住性の低下の問題を解決し、居住環境の持続可能性を向上させるため、個別建て替え誘導を中心とした居住環境整備の方向性を提示すること

(2) 本研究における仮説の提示

前述の主要検討課題に取り組むに当たって、郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態と整備課題について、次のように仮説を組み立てる。

【変容実態に関する仮説】

- 〔変容実態①〕 活発だった居住水準向上を目的とした住み替え活動は、居住世帯やコミュニティの成熟化とともに沈静化し、定住化が進行している。
- 〔変容実態②〕 しかし居住世帯が不満なく定住を行うには、一定規模以上の延床面積の確保が必要である。
- 〔変容実態③〕 一定規模以上の延床面積を確保できる条件下では建物更新が進む。容積率に余裕があれば小規模敷地でも3階化で建物更新が進む。
- 〔変容実態④〕 敷地規模や指定容積率の制約により、建て替えにより一定規模以上の延床面積を確保できない場合、住み替えにより居住改善が図られる。住み替えも不可能な場合、子供世代の独立により世帯規模を縮小しつつ高齢者世帯が滞留し、建物の老朽化と防災性の低下が進行する。
- 〔変容実態⑤〕 隣地での3階建て住宅の出現により、2階建て住宅における日照等の相隣環境が一層悪化する。全ての住宅が3階建てとはならず、3階建てはまだら状に発生するため、3階建てと2階建てが隣接する。

【整備課題に関する仮説】

- 〔整備課題①〕 建築規制が緩い地区においては、居住水準向上を目的とした3階化更新等の高容積化と、それに伴う日照等の相隣環境の悪化を防止すべく建て替え誘導を行うこと
- 〔整備課題②〕 建築規制が厳しい地区においては、小規模敷地における高齢者の滞留・建物更新の停滞による防災性・居住性の低下を解決すべく、居住改善のための支援・誘導を行うこと

本研究では、郊外ミニ開発住宅地の実態分析を通じて【変容実態に関する仮説】を検証し、【整備課題に関する仮説】の妥当性を導いた上で、建て替え誘導を通じた居住環境整備手法の方向性について検討・提案を行うこととする。

2-4 本研究の進め方

第3章以降では、2-3節で提示した仮説を検証し、整備手法の検討・提案を行う。ここでは、各章における具体的な検討内容と研究の進め方について説明を行う。

① ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりの把握（第3章）

第3章では、本研究で対象とする首都圏郊外の既成ミニ開発住宅地の大まかな分布を把握する。

高度経済成長の始まった1960年から2000年までを、経済情勢毎に、①高度経済成長期、②高度経済成長終焉～バブル経済成長期以前、③バブル経済成長期、④バブル経済成長崩壊以降、の4期に分ける。そして首都圏における人口移動の動向や敷地規模別の住宅供給の推移、DIDの拡大過程を、ミニ開発に関わる法律・制度の変遷を交えながら分析し、郊外既成ミニ開発住宅地は概ね1960～80年に拡大したDID（人口集中地区）に含まれているものと推定する。

② 3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその背景の解明（第4章）

第4章では、郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の一類型となり、周囲への日影排出が問題となっている3階建て化について、首都圏の3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその増加の背景を分析する。

近年の建築規制に緩和で3階建て住宅建設が容易となったことにより、郊外既成ミニ開発住宅地における既存の小規模敷地であっても、3階化で一定の居住面積の確保が可能な場合、3階化更新を行っている世帯が相当数存在すると推察される。

そこで、マクロな視点から首都圏1都3県の建築計画概要書のデータから、近年の3階建て戸建住宅建設の地域別傾向とその背景を把握し、小規模住宅敷地ストックの割合が高く、3階化が可能な用途地域・容積率の指定率の高い市区町村において3階建て住宅建設が活発であることを示す。さらに、3階建て住宅建設が郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の主要形態の一つとなっていることを立証する。

③ ミニ開発住宅集積地区の抽出と地区特性の分類（第5章）

第5章では、第3章の分析で郊外既成ミニ開発住宅地を多く含んでいると推定された1960～80年拡大DIDの中から、ミニ開発住宅集積地区を絞り込み、居住面積や住環境を基底する敷地規模や指定容積率は地区によって異なり、その組み合わせによって整備課題や整備の方向性が異なることを論じる。

1960～80年拡大DIDに多く属し、かつ第4章で3階建て住宅建設フローのシェアが高かったエリアのうち、埼玉県内の面整備率の低い鉄道セクターを例に取り、

ミニ開発住宅地に特化した町丁目をスクリーニングし、マクロな視点から「DID化の時期」「基盤状態」「指定用途地域・容積率」「敷地規模」の4指標により地区特性の整理・分類を行う。そして、従来一括りに扱われてきたミニ開発住宅地の地区特性は多様であり、地区特性に応じて整備課題や整備の方向性が異なることを示す。

④ 指定容積率別の居住者意識・住宅改善行動の解明（第6章）

第6章では、建て替え活動を直接的に制約する指標である「指定容積率」に着目し、指定容積率の異なる2つの郊外既成ミニ開発住宅地においてアンケート調査を行い、居住者意識と住宅改善行動を比較分析し、近年の変容実態を解明する。

ここでは、第5章の分析における基盤状態や敷地規模の物的特性が似通っているものの、指定用途地域・容積率の異なる2地区、すなわち第1種中高層住居専用地域で指定容積率200%、および第1種低層住居専用地域で指定容積率100%の典型的な既成ミニ開発住宅地を埼玉県春日部市から1地区ずつ取り上げて、居住者アンケート調査を実施する。これにより、指定容積率200%地区での3階化更新の傾向と、それに伴う日照等相隣環境悪化に対する居住者の評価、指定容積率100%地区での建物更新の停滞状況等を明らかにし、指定容積率の違いや延床面積・敷地規模の大小が、住み替え・定住等に関わる居住者意識や建て替えを始めとする住宅改善行動にどのように影響しているのか、そして地区が現在物的・社会的にどのように変容しつつあるのか、実態を明らかにする。

⑤ 超小規模敷地での3階化更新の実態と居住者意識の解明（第7章）

第7章では、建て替え活動を直接的に制約するもう一つの指標である「敷地規模」に着目し、第6章で取り上げた住宅地よりもさらに敷地規模の小さい郊外既成ミニ開発住宅地を対象に居住者アンケート調査を行い、特に3階化更新の傾向とそれに対する居住者の評価について分析する。

ここでは、平均敷地規模が50㎡程度の超狭小敷地が集中する、埼玉県富士見市・三芳町に跨る第1種中高層住居専用地域・指定容積率200%の郊外既成ミニ開発住宅地を取り上げる。そして居住者アンケート調査を行い、このような超狭小敷地の集中する郊外既成ミニ開発住宅地においても指定容積率に余裕があれば“スラム化”（荒廃化）せず3階化により更新が進行していること、居住者は3階建て住宅の建設動向について許容度が高いこと等の実態を明らかにする。

⑥ 建て替え誘導をめぐる課題と誘導の方向性（第8章）

第8章では、まず第6～7章で得られた最近の郊外既成ミニ開発住宅地居住者の住宅改善行動と居留意識に関する分析結果から、第2章で提示した郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態と整備課題についての仮説を検証する。次に、郊

外既成ミニ開発住宅地における居住水準、住環境、防災性の問題の総合的解決には個別建て替えの誘導が最も現実的であることを示す。そして郊外既成ミニ開発住宅地の空間構成と世帯属性の関係性をめぐる課題と、居住水準の向上と住環境の保全の両立をめぐる課題を整理することにより、郊外既成ミニ開発住宅地における指定容積率別・敷地規模別の建て替え誘導の方向性を仮説的に提示する。

⑦ 建て替え誘導での活用が想定される整備ツール（第9章）

第9章では、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導で活用が想定される、(1)小さな単位での計画制度、(2)建物形態コントロール手法、(3)経済的インセンティブ手法、に関する具体的な整備ツールについて、先進事例を取り上げながら、それらを郊外既成ミニ開発住宅地で適用する場合に想定される効果と課題を整理し、活用の方向性について検討する。そして、既成ミニ開発住宅地の膨大なストック量や整備主体の限りある財源を考慮した場合、建て替え誘導の基本となるのは建物形態コントロール手法であり、必要に応じて公的融資等の経済的インセンティブ手法を効果的に併用する取り組み姿勢が重要であることを述べる。

⑧ 日照確保に配慮した敷地規模別建て替え誘導手法の提案（第10章）

第10章では、現行の一般規制ではなく、自己の居住面積の拡大と周囲の日照環境の確保を両立するための手法として、逆日影シミュレーションにより性能的検証を行い、敷地規模別（≡開発単位別）に容積率規制・形態規制をアレンジする日照確保型の個別建て替え誘導手法について検討・提案を行う。

第6～7章の分析で、3階建て住宅の増加により最も悪化したと住民が感じている住環境項目は日照であった。そこで本章では日照環境に着目し、各敷地条件（敷地規模、接道方位）毎に日影規制や道路斜線等の各種形態規制の規制値を変え、逆日影シミュレーションにより実現可能延床面積を算出し、第8章で設定した「目標延床面積100㎡」もしくは「必要延床面積80㎡」の確保が可能かどうかをチェックすることを通じて、居住水準と日照環境のバランスを考慮した敷地規模別（≡開発単位別）の個別建て替え誘導手法について検討・提案を行う。そしてこれにより導かれる建て替え誘導の内容と、第8章で実態に基づき仮説的に提示した指定容積率別・敷地規模別の建て替え誘導の方向性との整合を確認する。

⑨ 旧1専ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画（第11章）

第11章では、旧1専の郊外既成ミニ開発住宅地における地区計画策定事例の比較・評価を行うことを通じ、容積率緩和と住環境保全の方向性について考察する。

旧1専の指定容積率80%の郊外既成ミニ開発住宅地において、居住者からの指定容積率の緩和に対する強い要請を受け、地区計画の策定を条件に指定容積率・

建蔽率の緩和を行った埼玉県内の3事例を取り上げ、居住水準の向上と住環境の保全・改善をどのような形で試みているのかを、「規制緩和＋地区計画の策定プロセス」「計画内容の充実度」「計画実現・補完措置」という3つの視点から比較・評価を行う。そして建築規制の厳しい旧1専の既成ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画による住環境保全の取り組みの現状と課題について考察する。

⑩ 既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法（第12章）

第12章では、既存小規模敷地の拡大を支援する公的融資制度の実績評価を行うことを通じ、郊外既成ミニ開発住宅地における既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法のあり方について考察する。

東京都江戸川区では既存小規模敷地の解消を狙いとして、一定敷地規模以上への敷地の隣地買い上げや土地の新規購入に際し低利融資を行う「街づくり宅地資金貸付制度」を運用している。そこで、本制度の適用事例を分析することにより、敷地規模拡大・小規模敷地解消の効果と課題を整理し、既存小規模敷地拡大のための運用改善の方向性と郊外既成ミニ開発住宅地への本制度の適用可能性について考察を行う。

⑪ 本研究のまとめと今後の課題（結章）

結章では、本研究で検討した郊外既成ミニ開発住宅地において建て替え誘導で対応すべき課題、建て替え誘導の方向性（目標市街地像）、および建て替え誘導の手法について要点を整理する。そして、本研究で提案した日照確保型の個別建て替え誘導手法の実現に向けた建築制度や取り組み体制に関する課題を整理するとともに、郊外既成ミニ開発住宅地の将来を展望し長期的課題について考察する。

第2章の補注

- (1) 日笠・日端・延藤ほか(1978b)の討論中の日端康雄（司会）の発言による。
- (2) 日笠・日端・延藤ほか(1978b)の討論中の延藤安弘の報告による。
- (3) 森本(1981)は、実際、中古購入者と定住者とを同一収入間で比較すると、中古購入者の得た敷地は、定住者の敷地より小さい側にシフトしており、いわゆるフィルタレーションの進行という面からは逆の傾向を示していることを指摘している。
- (4) 浅見泰司他(2001)²⁹⁾は、住環境の基本理念として、旧来の安全性、保健性、利便性、快適性の他に、新たに持続可能性を加える必要性を論じている。

第2章の参考文献

- 1) 牛見章(1974)「人口急増とスプロールに悩む埼玉県における住宅・宅地・都市政策」『住宅』23(3), pp. 48-54
- 2) 奈良吉倫(1974)「埼玉県下における民間宅地開発の実態」『宅地開発』44, pp. 8-13
- 3) 澤田三郎(1977)「大都市圏周辺における小規模宅造問題の実態と基本的性格」『住宅』26(1), pp. 12-21
- 4) 三宅醇・大本圭野・海老塚良吉(1975a)「東京圏における低水準建売住宅の実態について(Ⅰ)」『住宅』24(7), pp. 49-55
- 5) 三宅醇・大本圭野・海老塚良吉(1975b)「東京圏における低水準建売住宅の実態について(Ⅱ)」『住宅』24(8), pp. 46-53
- 6) 国土庁土地局(1977)「ミニ開発実態調査について」
- 7) 高見沢邦郎(1978a)「ミニ開発の検討(上)」『土地住宅問題』48, pp. 28-37
- 8) 高見沢邦郎(1978b)「ミニ開発の検討(下)」『土地住宅問題』49, pp. 68-78
- 9) 須田松次郎・峯成子・森本信明・中大路美智子(1983)「東京都周辺区部における新規ミニ開発住宅の実態調査」『建築研究資料』46
- 10) 日笠端・松尾英生・渡辺尚・渡辺房枝(1978a)「座談会 ミニ開発を考える」『土地住宅問題』43, pp. 17-33
- 11) 日笠端・日端康雄・延藤安弘ほか(1978b)「討論 小規模計画開発の実施可能性をめぐって ―これからの住環境整備―」『地域開発』169, pp. 31-45
- 12) 延藤安弘・鮫島和夫・立成良三・杉本昇(1979)『計画的な小集団開発』学芸出版社
- 13) 渡辺俊一(1981)「ミニ開発に関する文献調査」『建築研究資料』29
- 14) 川上光彦・高山純一(1978)「戸建持家世帯の定住志向に関する調査研究 ―金沢市の場合―」『都市計画論文集』13, pp. 67-72
- 15) 相羽康郎(1980)「狭小敷地戸建居住者の心的傾向に関する研究」『都市計画論文集』15, pp. 235-240
- 16) 多治見左近・延藤安弘(1982)「敷地規模の定住・住みかえ意識に対する影響に関する考察」『都市計画論文集』17, pp. 253-258
- 17) 峯成子・森本信明・中大路美智子ほか(1982a)「首都圏における中古ミニ開発住宅の実態調査」『建築研究資料』35
- 18) 峯成子・森本信明・中大路美智子ほか(1982b)「常磐線における中古ミニ開発住宅の実態調査」『建築研究資料』36
- 19) 森本信明(1981)「ミニ開発の資産価値 ―首都圏中古ミニ開発調査にもとづく一試論」『建築経済研究』1981(10), pp. 2-25
- 20) 名執潔(1984a)「首都圏郊外の小規模戸建持家住宅地の最近の変容とその間

- 題点」『都市計画論文集』19, pp. 91-96
- 21) 名執潔 (1984b) 『郊外の小規模戸建持家住宅地の最近の変容とその問題点』
東京大学大学院修士論文
- 22) 三村浩史・リムボン・坂東亜希子・竹植匡(1989) 「人口及び住宅・土地資産
の動きからみる地域居住の変容に関する研究－初期郊外建て売り住宅密集地
域の事例研究－」『都市計画論文集』24, pp. 169-174
- 23) 三木友子・阪本一郎(1992) 「郊外の小規模住宅密集地の土地利用更新に関す
る研究」『日本不動産学会秋季大会梗概集』8, pp. 29-32
- 24) 勝又済(1993) 「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の
方向」『都市計画論文集』28, pp. 823-828
- 25) 勝又済(1995) 「郊外ミニ開発住宅地における地区環境整備の芽生えとその応
用」『都市住宅学』11, pp. 86-91
- 26) 大方潤一郎(1999) 「都市型ミニ戸建開発の現状と課題」『宅地開発』172, p
p. 2-11
- 27) 須永和久(1999) 「小規模開発の計画手法・実現手法」『宅地開発』172, pp.
12-18
- 28) 須永和久(2000) 「東京都心におけるミニ戸建て住宅の供給状況とその背景及
び課題」『住宅』49(11), pp. 9-14
- 29) 浅見泰司他(2001) 『住環境－評価方法と理論－』東京大学出版会

第Ⅱ部 実態編

第 3 章

ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりの把握

- 3－1 本章の目的
- 3－2 人口移動・住宅供給の推移と関連法制度の変遷
- 3－3 DIDの拡大過程とミニ開発住宅地の形成範囲の推定
- 3－4 小結

第3章 ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりの把握

3-1 本章の目的

本研究で対象とする郊外既成ミニ開発住宅地については、いつ頃形成されたのか、そしてどの範囲に拡がっているのかを、首都圏のマクロレベルで把握する必要がある。しかし、その全体像を詳細に示すことは適当な既存の統計・資料が存在しないため不可能である。

そこで本章では、高度経済成長期以降の市街地の郊外化の中で、首都圏郊外のミニ開発住宅地がいつ頃、どの範囲に形成されたかを把握するため、ミニ開発に関連する法律・制度の変遷をたどりつつ、首都圏における人口移動の動向や敷地規模別の住宅供給の推移、DIDの拡大過程を分析し、既成ミニ開発住宅地が多く含まれていると考えられるエリアを推定することを目的とする。

3-2 人口移動・住宅供給の推移と関連法制度の変遷

ここでは、高度経済成長の始まった1960年から2000年までを経済情勢毎に、①高度経済成長期、②高度経済成長終焉～バブル経済成長期以前、③バブル経済成長期、④バブル経済成長崩壊以降、の4期に分け、入手可能な統計データを用いて、首都圏の人口移動の動向と敷地規模別の住宅供給の推移について、ミニ開発に関連する法律・制度の変遷を交えながら概観することとする。

(1) 高度経済成長期(1960年代～1970年代前半)

①人口移動の動向

表3-1は、経済の動向と主に戸建住宅供給に関わる法律・制度の変遷を年表に整理したものである。1960年12月に池田勇人内閣が「国民所得倍增計画」を閣議決定し、日本の高度経済成長が始まり、地方都市より多くの若者が、成長著しい第2次・第3次産業の貴重な担い手として、東京や大阪等の大都市圏に流入した。図3-1および表3-2は、首都圏の1都3県(東京23区、埼玉県、千葉県、東京都多摩地域、神奈川県)における人口移動を5年毎に集計し図表化したものである。1960～64年、1965～69年、1970～74年の各5年間には、1都3県以外の地方から東京23区にそれぞれ209万人、192万人、162万人の人口が流入しており、1995～99年の80万人と比べると、この時期の東京への人口集中の凄まじさが窺える。間もなく東京23区から周辺県(埼玉県、千葉県、東京都多摩地域、神奈川県)への人口移動も起こり、1965～69年、1970～74年の各5年間は、東京23区の人口が社会減に転じる一方で、周辺各県の人口の社会増はピークに達した。

表 3-1 経済の動向とミニ開発に関わる法律・制度の変遷

西暦	法律・制度等の動き	西暦	住環境整備事業の変遷	西暦	経済の動き
1950	建築基準法制定 (建築協定創設、道路位置指定制度) 住宅金融公庫法制定				
1964	住宅地造成事業に関する法律制定 (1965年施行、～1969年)	1960	住宅地区改良事業	1960	国民所得倍増計画閣議決定
1968	都市計画法改正 (線引き制度、開発許可制度導入)				高度経済成長期
1969	都市再開発法制定 地価公示法制定				
1970	線引き制度、開発許可運用開始 建築基準法改正 (建蔽率算定時の30㎡控除制度撤廃)				
1971	道路位置指定の基準改正(35m)(基準法)			1972 ～73	列島改造ブームによる地価急騰
1972 ～73頃	開発指導要綱制定自治体増			1973	第1次オイルショック
1974	国土利用計画法制定			1974	地価高騰
1976	日影規制創設(基準法)	1976	過密住宅地区更新事業(～1981)	1975	地価急落
		1978	住環境整備モデル事業(～1988)	1978	第2次オイルショック
1980	地区計画制度創設				
1981	新耐震基準の施行(基準法) 公庫融資、敷地面積の下限100㎡の設定	1982	木造賃貸住宅地区総合整備事業(～1988)		
1983	公庫融資、中古戸建住宅に融資開始	1986	地区住環境総合整備事業(～1992)		
1987	セットバック時の斜線制限緩和(基準法)	1988	街なみ整備促進事業(～1992)	1987	バブル経済による地価急騰
		1989	コミュニティ住環境整備事業(～1993) 市街地住宅密集地区再生事業(～1993)		バブル経済成長期
1991	生産緑地法改正 (宅地化農地と保全農地の峻別)			1990	バブル経済崩壊
1992	都市計画法改正 (都市MP、用途地域8種→12種、低層系 用途地域で最低敷地規模規制可能、 市街化区域内開発許可面積引き下げ) 工区分型一団地認定制度創設(基準法)			1992～	地価長期下落傾向
1994	住宅地下室容積率不算入(基準法)	1993	街なみ環境整備事業		
1995	街並み誘導型地区計画制度創設	1994	総合住環境整備事業(～1994) 密集住宅市街地整備促進事業		
1997	密集市街地における防災街区の整備の 促進に関する法律制定				
1998	連担建築物設計制度創設				
2000	開発許可基準に敷地規模規制(都市計画法) 壁面線指定時の建蔽率緩和(基準法) 公庫、都市居住再生融資創設				
2002	すべての用途地域で最低敷地規模規制可能 (都市計画法)				

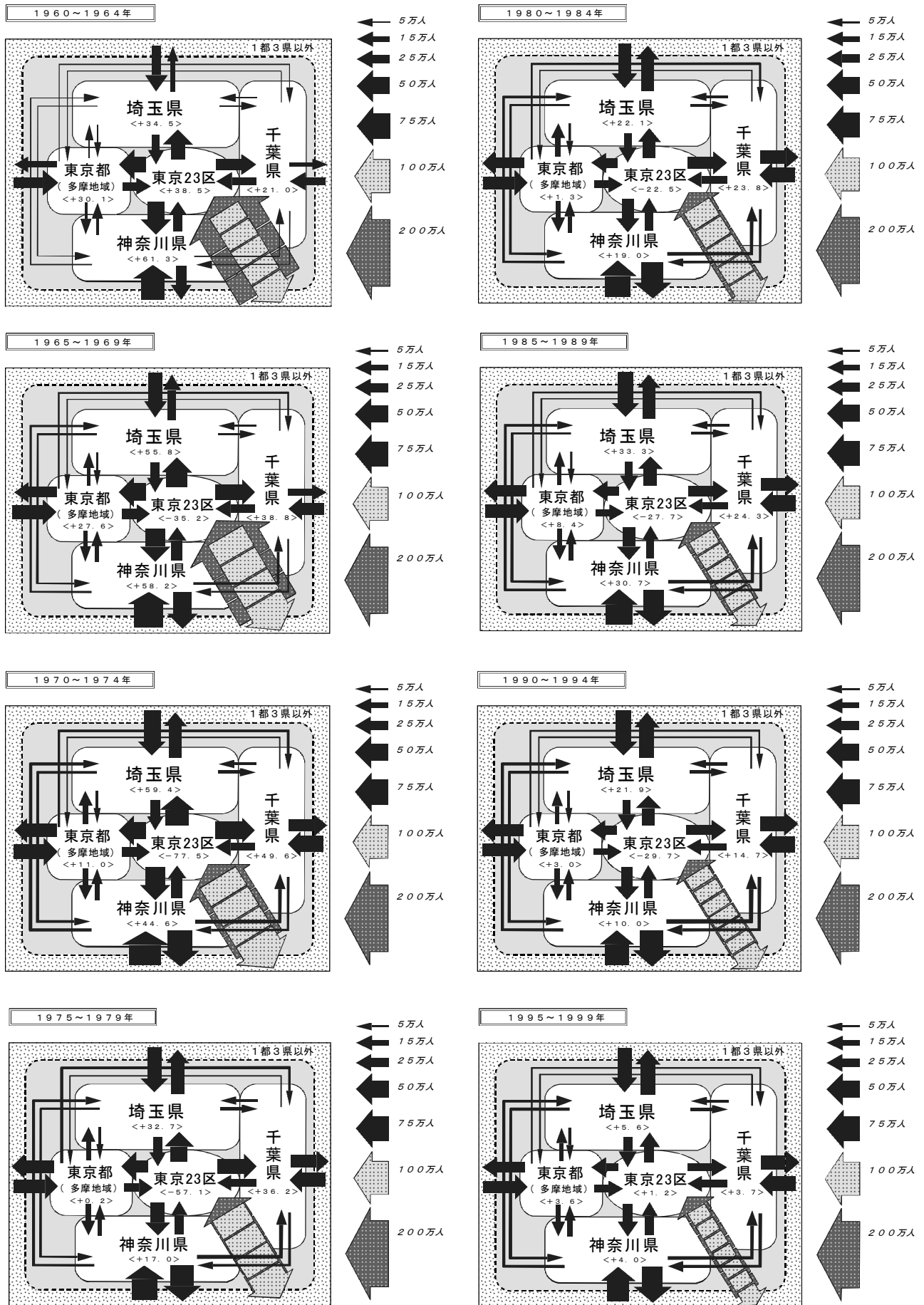


図3-1 1都3県における5年毎の人口移動の推移
(住民基本台帳人口移動報告より作成)

表 3-2 1都3県における5年毎の人口移動の推移
(住民基本台帳人口移動報告より作成)

1960～1964年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	412,105	321,928	456,336	489,942	1,001,456
	埼玉県	227,355	-	22,259	40,030	32,467	128,616
	千葉県	231,428	25,683	-	21,442	39,721	104,799
	東京都(多摩地域)	246,487	47,016	29,235	-	65,593	190,661
	神奈川県	267,301	32,987	34,947	63,118	-	301,921
	1都3県以外	2,094,422	277,594	224,701	298,744	685,610	-
	<社会増>	385,226	344,658	209,997	300,678	613,059	-
1965～1969年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	631,654	462,266	532,247	593,227	1,185,558
	埼玉県	271,876	-	52,266	59,480	60,042	250,128
	千葉県	251,550	50,924	-	35,527	61,996	209,712
	東京都(多摩地域)	292,811	88,840	57,839	-	115,813	313,032
	神奈川県	317,845	71,461	73,798	104,087	-	545,526
	1都3県以外	1,919,100	408,564	351,612	412,670	863,590	-
	<社会増>	-351,770	557,651	388,072	275,676	581,951	-
1970～1974年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	685,272	522,142	477,708	591,306	1,265,646
	埼玉県	290,878	-	83,597	75,950	81,041	376,902
	千葉県	246,125	76,512	-	42,969	82,752	335,519
	東京都(多摩地域)	292,866	145,771	80,653	-	151,323	395,574
	神奈川県	322,160	99,003	114,590	131,143	-	750,271
	1都3県以外	1,615,247	495,939	479,370	448,048	956,468	-
	<社会増>	-774,798	594,129	496,475	109,631	445,723	-
1975～1979年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	505,633	435,580	364,180	422,048	1,084,371
	埼玉県	259,067	-	92,104	76,856	70,482	396,350
	千葉県	227,650	73,325	-	42,475	80,109	386,818
	東京都(多摩地域)	249,765	136,145	88,412	-	144,297	375,702
	神奈川県	268,862	85,674	119,896	122,183	-	698,213
	1都3県以外	1,235,788	420,679	436,459	390,483	748,013	-
	<社会増>	-570,680	326,597	362,074	1,856	170,121	-
1980～1984年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	375,673	348,092	289,228	345,661	923,572
	埼玉県	234,525	-	83,929	69,249	68,202	378,710
	千葉県	225,343	71,054	-	44,269	83,944	390,338
	東京都(多摩地域)	223,753	158,526	70,684	-	136,552	305,096
	神奈川県	252,002	78,199	111,066	115,830	-	634,733
	1都3県以外	1,121,907	372,398	438,896	388,637	747,950	-
	<社会増>	-224,696	221,235	237,719	12,602	190,479	-
1985～1989年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	392,917	315,206	282,012	380,706	822,052
	埼玉県	220,943	-	76,593	71,205	73,822	367,534
	千葉県	210,062	80,116	-	46,280	92,701	378,260
	東京都(多摩地域)	206,141	118,144	60,173	-	138,176	323,101
	神奈川県	236,311	86,953	110,890	123,192	-	622,859
	1都3県以外	1,042,656	465,094	487,341	406,550	801,528	-
	<社会増>	-276,780	333,127	242,784	83,504	306,728	-
1990～1994年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	370,054	284,428	257,429	335,770	775,660
	埼玉県	227,027	-	89,761	80,790	89,308	445,066
	千葉県	206,324	94,995	-	51,309	102,869	440,348
	東京都(多摩地域)	195,309	120,983	62,005	-	150,565	346,611
	神奈川県	245,534	102,331	127,800	138,611	-	694,296
	1都3県以外	852,537	462,343	478,883	377,381	730,186	-
	<社会増>	-296,610	218,754	147,032	30,047	100,126	-
1995～1999年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	296,542	239,647	237,244	281,951	691,219
	埼玉県	248,412	-	88,101	85,829	88,604	427,964
	千葉県	226,120	86,560	-	52,307	100,757	421,618
	東京都(多摩地域)	217,850	102,906	53,150	-	146,725	314,600
	神奈川県	265,327	87,117	108,374	144,208	-	622,230
	1都3県以外	800,697	422,096	435,301	351,551	648,997	-
	<社会増>	11,803	56,311	37,211	35,908	39,778	-

②住宅供給の動向と関連法制度

周辺県ではこれらの流入人口に向けた住宅供給が活発となった。図3-2は1都3県における市街化区域面積⁽¹⁾1km²当たりの、住宅の種類・所有の関係別住宅数の増減の推移を見たものであるが、一戸建・長屋建持家数の1968～73年、1973～78年の各5年間の増加量は、東京23区では17.1戸/km²、28.6戸/km²に過ぎないのに対し、埼玉県では273.5戸/km²、233.7戸/km²、千葉県では174.4戸/km²、160.7戸/km²、東京都多摩地域では102.6戸/km²、136.2戸/km²、神奈川県では144.2戸/km²、164.2戸/km²と、埼玉県を筆頭に大きな増加量を示している。

住宅地開発の中には軟弱地盤に立地する場合など宅地造成が不十分なまま供給されるものも存在したことから、1964年には低質な住宅地開発の制御を目的として(旧)住宅地造成事業に関する法律(通称「旧宅造法」)が制定された。1968年には改正都市計画法により市街地の無秩序な拡大を抑制すべく市街化区域と市街化調整区域の線引き制度が導入され、旧宅造法を受け継ぐ開発許可制度が導入されることとなった。しかし、開発面積を1,000m²未満として旧宅造法や開発許可の適用を逃れたり、あるいは適用を受けた住宅地開発であっても許可基準の対象は公共施設(道路、公園、下水道)が主であり、最低敷地規模については許可基準の規定がなく、自治体が独自に許可基準や指導要綱によって指導を行ったものの「任意」の指導のため十分な実効性が確保できなかったことから、1区画面積を100m²未満に分割したミニ開発の大量供給を許すこととなった。また、1970年の建築基準法改正により、建蔽率算定時の30m²控除制度が撤廃されたことも、供給宅地の「ミニ化」に拍車をかけることとなった。1972～73年の列島改造ブームによる地価高騰(図3-3)も、敷地規模の切り詰め大きく影響した。

図3-4は1都3県における市街化区域面積⁽¹⁾1km²当たりの、敷地面積別一戸建・長屋建持家住宅の増減の推移をみたものである。1968～73年の5年間では、いずれの県でも敷地面積が50～99m²の小規模住宅が大量に供給されたことが分か

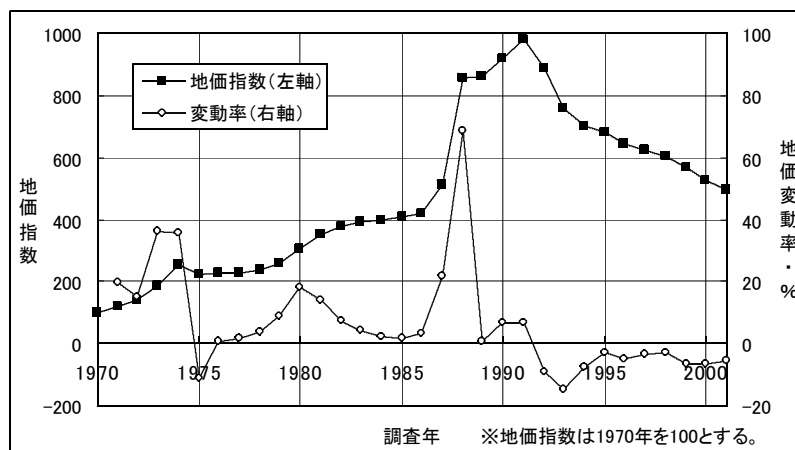


図3-3 土地公示価格の年別変動率(東京圏住宅地平均)

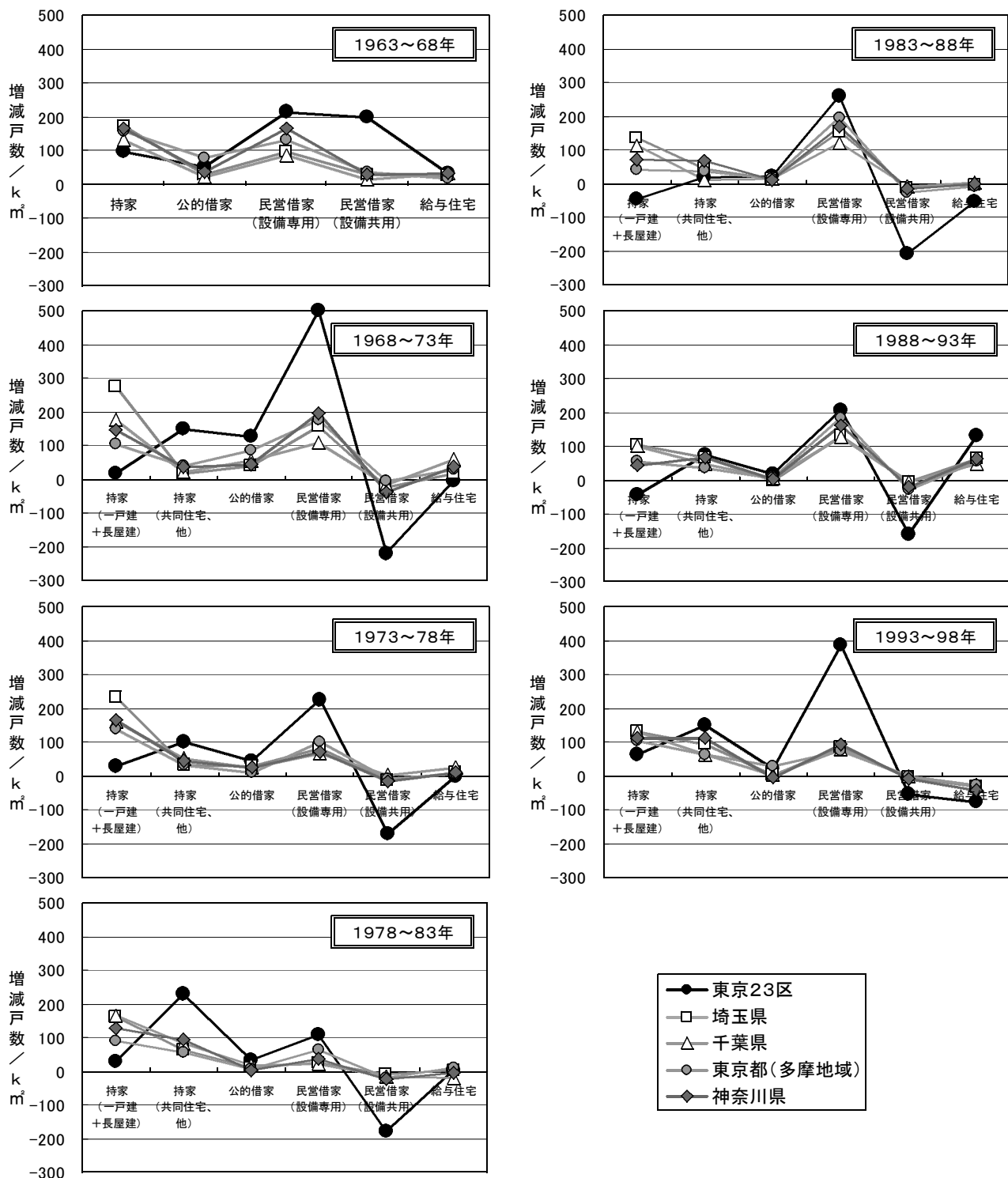


図3-2 1都3県における市街化区域面積⁽¹⁾1km²当たりの
住宅の種類・所有の関係別住宅数の増減の推移
(住宅統計調査報告より作成)

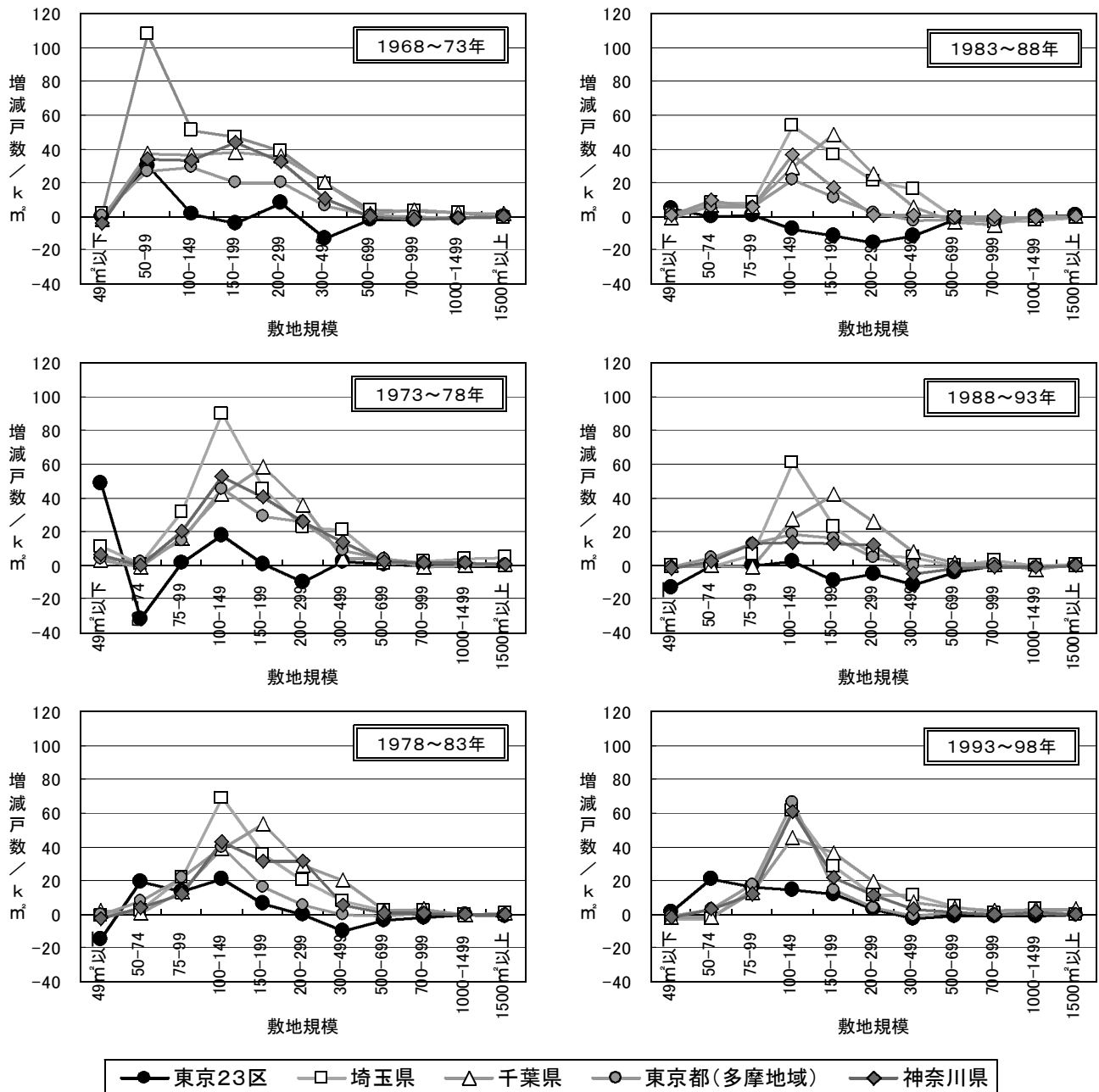


図3-4 1都3県における市街化区域面積⁽¹⁾1km²当たりの
敷地面積別一戸建・長屋建持家住宅の増減の推移
(住宅統計調査報告より作成)

る。特に埼玉県は $107.5\text{戸}/\text{km}^2$ と1都3県の中で突出しており、ミニ開発の供給圧力が最も強かったことを裏付けている。1973～78年では、1968～73年に比べて敷地面積 100m^2 未満の住宅の増加数は大きく減る一方、増加のピークは $100\sim149\text{m}^2$ に移っているが、これは1972～73年頃に制定自治体が増加した開発指導要綱の運用が一定の効果を発揮したものと思われる。

なおこの時期は、ミニ開発ラッシュを含む急速な市街地の拡大と人口急増に伴い、新たに必要となった小中学校建設や道路・上下水道等の公共施設整備の支出が増大し自治体の財政を圧迫したことから、開発指導要綱により開発負担金を徴収して対処する自治体が多く見られた。

(2) 高度経済成長終焉～バブル経済成長期以前(1970年代後半～1980年代前半)

①人口移動の動向

1973年の第1次オイルショックを契機に高度経済成長が終焉し、図3-3に示すように、1975年には高騰を続けていた地価が急落した。そして高度経済成長の終焉とともに、地方から東京への人口流入も徐々に勢いが弱まっていった。図3-1および表3-2に示すように、1都3県以外から東京23区への人口流入は、1970～74年の162万人から、1975～79年には124万人に、1980～84年には112万人に減少した。しかし、東京23区の人口の社会減が1970～74年の77.5万人から1975～79年には57.1万人に、1980～84年には22.5万人に縮小する一方、この時期は周辺県での人口の社会増も縮小していることから、相対的に人口の都心回帰が起こっていたといえる。図3-5で人口密度の変化量の推移を見ると、東京23区では1975～80年の $773\text{人}/\text{km}^2$ 減に対し、1980～85年は $136\text{人}/\text{km}^2$ 減と、人口密度の低下量が大幅に小さくなっている。

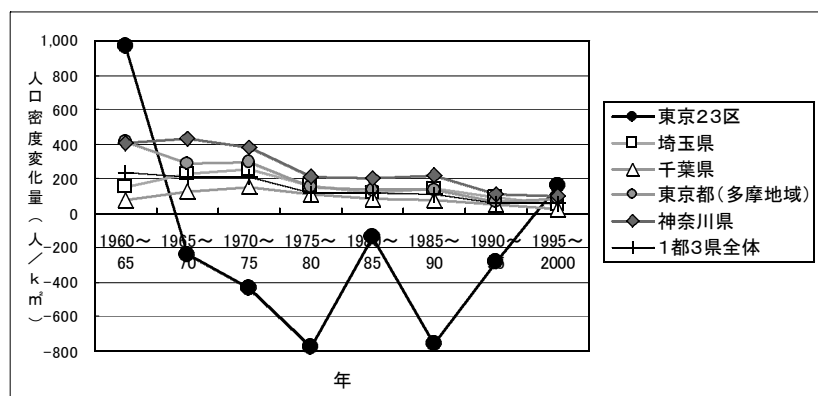


図3-5 1都3県の人口密度変化量の推移
(国勢調査報告より作成)

②住宅供給の動向と関連法制度

図3-4を見ると、1978～83年にはそれまでの住宅開発の勢いが継続し、周辺県では敷地面積 $100\sim149\text{m}^2$ をピークとしつつ、 100m^2 未満の一戸建て・長屋建て

持家住宅も20戸/km²程度の増加が見られ、この時期においてもミニ開発が供給されていたことが窺われる。

東京23区においては、敷地面積50～74m²、75～99m²の住宅が増加していることが指摘できる。これは図3-3に示すように住宅地価が1975年に急落して以降安定的に推移したことから、都心に回帰した人口に向けたミニ開発住宅供給であると考えられる。この点については須田・峯・森本・中大路(1981)¹⁾も同様の指摘を行っており、図3-6に示すように首都圏の戸建長屋建分譲住宅の供給戸数密度を1972年と1977年の2時点で比較し、1972年には都心20～30km圏域の北西部にあった高密度地域（ミニ開発住宅地もこれに含まれよう）が1977年には10～20km圏域に環状に移行していることを明らかにしている。（近年のバブル経済崩壊・地価暴落に伴う都心回帰・ミニ戸建住宅供給現象は、この1970年代後半のそれと類似している。）

この時期のミニ開発をめぐる法律・制度の動きとしては、1980年に最低敷地規模を定めることが可能な地区計画制度が創設されたこと、また1981年にはミニ開発の抑制を目的として、住宅金融公庫融資における敷地面積の下限100m²が新たに設定されたこと、1983年には公庫融資が中古の戸建住宅でも融資が可能となったことが挙げられる。

（3）バブル経済成長期（1980年代後半）

①人口移動の動向

1987年から始まったバブル経済成長により、住宅地価が急騰することとなった。図3-3に示すように、東京圏の住宅地公示価格の平均変動率は、列島改造ブーム時の1972→1973年の35.9%を大きく上回り、1987→1988年には68.6%に達した。そして図3-1および表3-2において1980～84年と1985～89年を比べると、東京23区の人口の社会減が若干増える一方、周辺県の社会増が増えており、再び郊外化が進行したことが窺われる。

②住宅供給の動向と関連法制度

図3-2を見ると、1983～88年と1988～93年には一戸建・長屋建持家住宅が、周辺県では増加しているものの東京23区では初めて減少に転じている。また図3-4を見ると、同時期に周辺県では敷地面積100～149m²や150～199m²で一戸建・長屋建持家住宅が増加しているが、東京23区では100～500m²で減少している。これらの現象は、戸建持家住宅需要が高価な東京23区内から周辺県に向いたこと、そして東京23区における「地上げ」や相続税支払いのための売却によって住機能が他用途に転換されたことの表れであると考えられる。

この時期には、既成ミニ開発住宅地の住環境改善に適用が考えられる住環境整備事業が相次いで創設されている。1986年には住宅地内に不足する道路等の公共

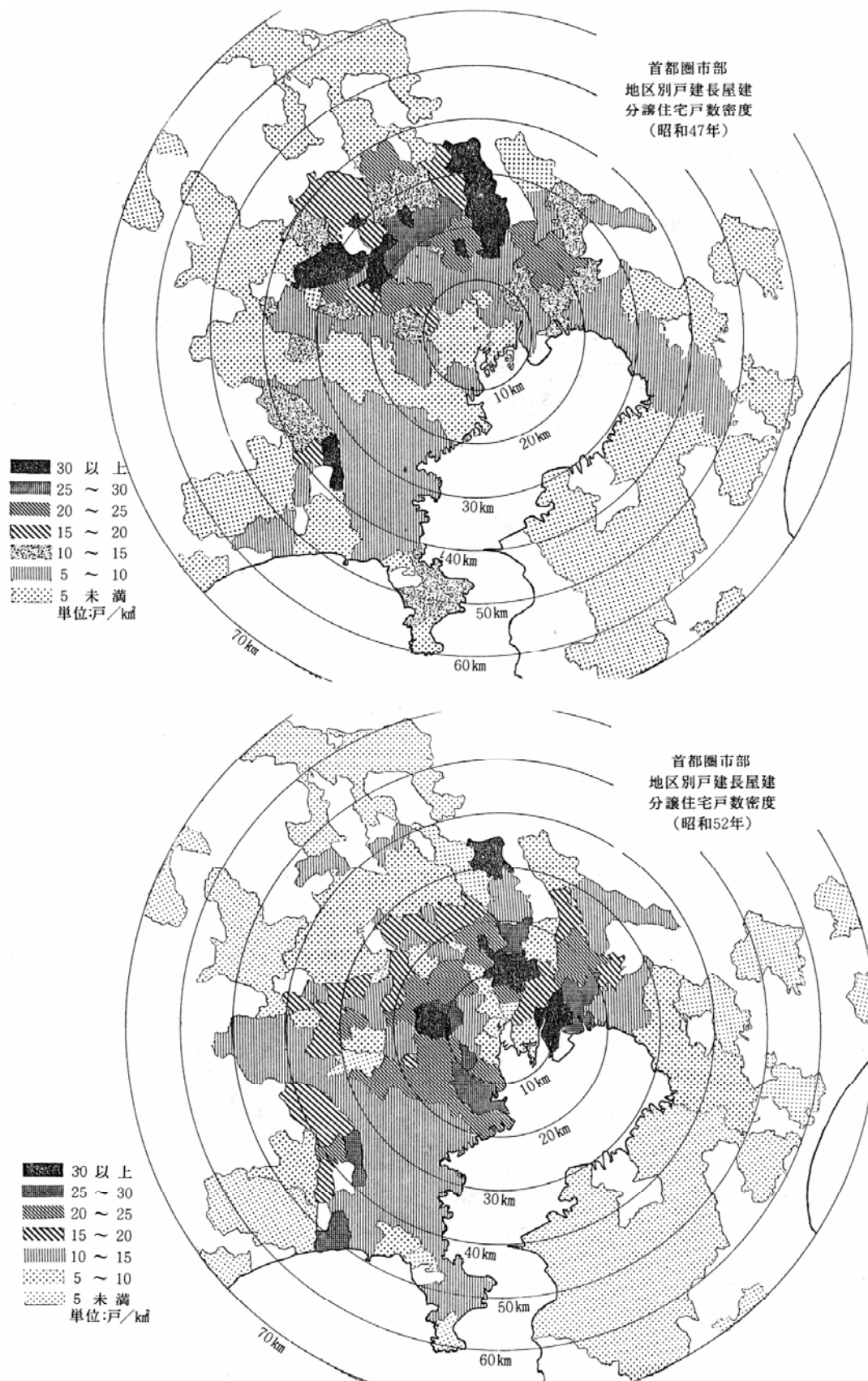


図 3 - 6 首都圏市部地区別戸建長屋建分譲住宅戸数密度
(出典: 須田ほか(1983)¹⁾)

施設を整備する地区住環境総合整備事業が、1988年には良・不良の概念によらず修景等により地区の住環境に潤いを与える街なみ環境整備事業が、1989年にはミニ開発住宅地のような小規模敷地の連坦した住宅地の住環境を共同建て替え等によって整備するコミュニティ住環境整備事業が、それぞれ創設されている

（４）バブル経済成長崩壊以降（1990年代以降）

①人口移動の動向

1990年にバブル経済成長が崩壊し、地価が長期下落傾向に入った。図3-3に示すように、東京圏の住宅地公示価格の平均変動率は、1992年以降毎年マイナスとなっている。地価の下落に合わせて人口は再び都心回帰傾向を示しており、図3-1および表3-2で、1990～94年と1995～99年の各5年間を比べると、周辺県での人口の社会増が大幅に減り、1995～99年の社会増は最盛期（1965～69年、1970～74年）の約1/10程度となる一方、1965～69年以降1990～94年までマイナスの続いていた東京23区の社会増が約30年ぶりにプラスに転じている。図3-5の人口密度変化量の推移でも、同様の都心回帰傾向が示されている。

②住宅供給の動向と関連法制度

図3-2を見ると、1983～88年と1988～93年には減少していた東京23区の一戸建・長屋建持家住宅戸数が1993～98年には再び増加に転じていることが分かる。また図3-4からは、その敷地面積別内訳として100㎡未満、特に50～74㎡の小規模のものが中心となっていることが指摘でき、近年の東京23区内でのミニ戸建住宅供給の活発化を裏付けているといえる。

東京23区でのミニ戸建住宅供給活発化の要因の一つとなったこの時期の法制度の改正として、まず1991年の生産緑地法改正が挙げられる。この法改正はバブル経済成長期の地価高騰と住宅・宅地難の解消を目的として、市街化区域内農地を固定資産税を宅地並みに課税する「宅地化農地」と営農を条件として税の優遇を行う「保全農地」とに峻別することによって宅地供給の促進を図るものであったが、東京23区の縁辺部に多く存在する宅地化農地がミニ戸建住宅供給適地となったと考えられる⁽²⁾。また、1994年の建築基準法改正による住宅地下室容積率不算入規定の導入もミニ戸建住宅供給に大きく影響した。地下室が居室として利用されることはないとの想定での改正であったが、実際にはこの改正により容積率や高さ制限の厳しい地域において地下1階＋地上2階の3階建てのミニ戸建住宅が供給されることとなった（建築規制の緩和と3階建て住宅建設の動向については、第4章にて詳細に論じることとする）。

その他のミニ開発をめぐる法律・制度の動きとして、近年の都市計画法の改正により新規ミニ開発の防止に向けた制度が整いつつあることが指摘できる。1992年には低層系住居専用地域で最低敷地規模規制の導入が可能となるとともに、市

街化区域内の開発許可必要面積が1,000㎡から500㎡に引き下げられた。2000年には自治体の条例で開発許可基準に最低敷地規模規制を盛り込むことが可能となった。そして2002年にはすべての用途地域において最低敷地規模規制の導入が可能となった。しかし現実的にはこれらの制度を積極的に運用するまでには至っておらず、依然ミニ戸建住宅の供給は続いている。また、もちろん既存の小規模敷地に拡大を働きかける効果を有する制度でもない。

整備・誘導面では、1992年に工区区分型一団地認定制度が導入されたこと、1995年に街並み誘導型地区計画が創設され壁面位置の制限により斜線規制の合理化が可能となったこと、1998年に連担建築物設計制度が導入され既存建物を存置したまま複数敷地を1敷地とみなして集団規定を合理化した個別更新が可能となったこと、2000年には壁面線の指定により建蔽率の緩和が可能となったこと、そして同年住宅金融公庫が都市居住再生融資を創設し一定の計画や構造条件を満たす場合は100㎡未満の敷地でも公庫融資が可能となったこと等が挙げられる。住環境整備事業は、補助事業統合化の動きの中で、木賃系の流れとコミ住系の流れが合流し1994年に密集住宅市街地整備促進事業が創設され、また地区住環境総合整備事業と街なみ整備促進事業が統合され街なみ環境整備事業が創設された。

3-3 DIDの拡大過程とミニ開発住宅地の形成範囲の推定

次に、首都圏において住宅市街地の拡大や郊外化がどのように進展してきたか、そして郊外既成ミニ開発住宅地はどの付近に分布していると推察されるか、DID(=Densely Inhabited District, 人口集中地区)の拡大過程を追うことにより確認する⁽³⁾。

図3-7は、首都圏におけるDIDの拡大過程を、1960年DID(首都圏整備計画の「既成市街地」にほぼ相当)、1960~70年拡大部分、1970~80年拡大部分、1980~2000年拡大部分、の4つに分けて表したものである。1960~70年にはDIDは都心から郊外に向けて放射状に伸びる鉄道を骨格としてヒトデ状に拡大し、1970~80年には1970年DIDの外皮外側に膨らむ形で拡大している。1980~2000年に形成されたDIDの拡がり、1980年までのDIDの拡がりと比較すると非常に小さい。図3-8でDID面積率(行政面積に占めるDID面積の割合)の推移を見ると、周辺県におけるDIDの大半は1960~80年に形成されたものであり、1985~90年のバブル経済成長期に若干大きな拡大が見られたものの、1980年以降のDIDの拡大は微量に過ぎないことが分かる(東京23区は1980年時点で全域がDIDとなっている)。

図3-4によれば、周辺県において敷地面積100㎡未満の小規模一戸建・長屋建持家住宅が多く供給されたのは1983年までのことであり、周辺県のDIDの大半が1960~80年に形成されたことと重なっている。すなわち、郊外既成ミニ開発住

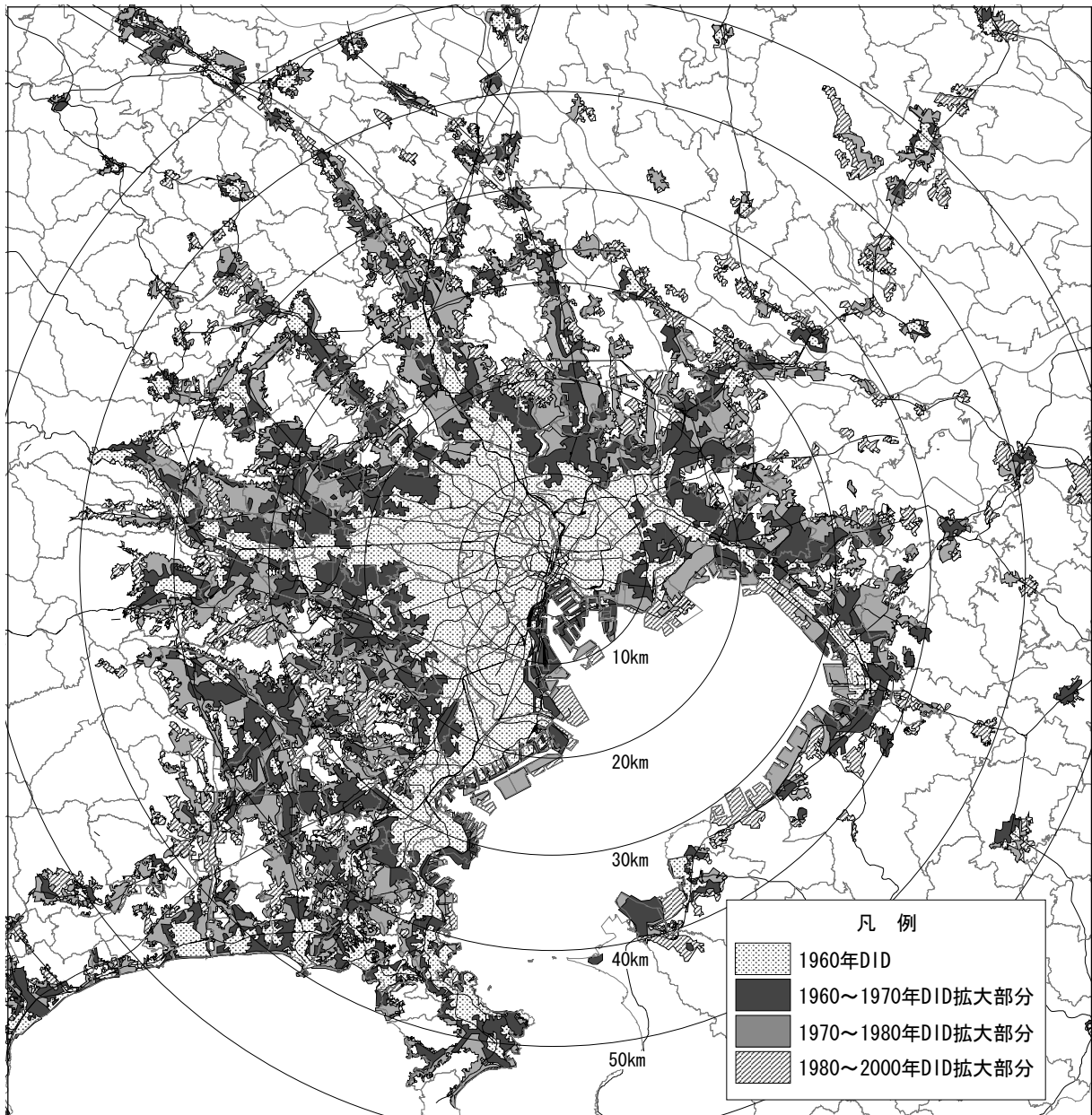


図3-7 首都圏におけるDIDの拡大状況（1960～2000年）
（国勢調査報告より作成）

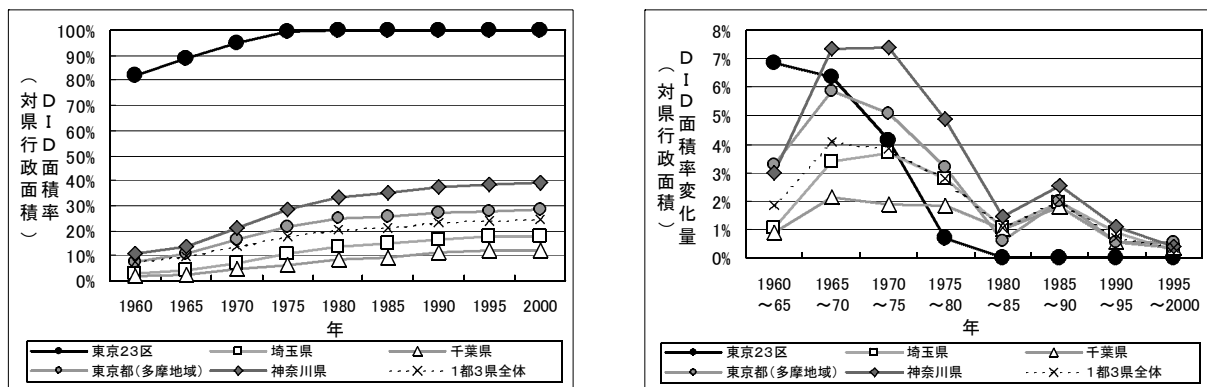


図3-8 1都3県におけるDID面積率の推移(左)とDID面積率変化量の推移(右)
（国勢調査報告より作成）

宅地は、その多くが1960～80年DIDに含まれているものと推察される。1960～80年に拡大したDIDは、前述の通り、主に鉄道を骨格として、東京都心への常識的な通勤可能距離である15～40km圏にヒトデ状に広がっている。

3-4 小結

本章では、高度経済成長の始まった1960年から2000年までを経済情勢毎に、①高度経済成長期、②高度経済成長終焉～バブル経済成長期以前、③バブル経済成長期、④バブル経済成長崩壊以降、の4期に分け、入手可能な統計データを用いて、首都圏の人口移動の動向、敷地規模別の住宅供給の推移、DIDの拡大過程について、ミニ開発に関連する法律・制度の変遷を交えながら分析し、本研究で対象とする郊外既成ミニ開発住宅地の形成経緯とその広がりを推測した。

ミニ開発住宅地形成の最盛期は1960年代～1970年代前半の高度経済成長期で、東京23区からの人口流入圧力を受けた周辺県での供給が中心であった。高度経済成長終焉後の1970年代後半～1980年代前半には、周辺県では開発指導要綱等の敷地規模規制が功を奏し敷地面積100㎡未満の小規模住宅供給は少なくなったが、地価の下落に伴い人口の都心回帰が起こり、東京23区においては敷地面積100㎡未満のミニ開発住宅の供給が進んだ。しかしその後1980年代後半のバブル経済成長期には、東京23区では地価高騰に伴う土地利用転換により戸建持家住宅数が減少するとともに、再び人口・住宅供給の郊外化が進展した。そしてバブル経済成長崩壊後の1990年代以降は、地価の長期下落傾向に伴い再度人口・住宅供給の都心回帰が起こり、東京23区で敷地面積100㎡未満のミニ戸建住宅の供給が盛んとなっている。

このように、高度経済成長期の地価上昇局面では郊外でミニ開発住宅地が大量供給され、高度経済成長終焉後やバブル経済成長崩壊後の地価下落局面では都心周辺でミニ戸建住宅が供給されるというように、ミニ開発住宅地の供給エリアは経済情勢や地価変動と密接に連動していると考えられる。

本研究で対象とする既成の首都圏郊外ミニ開発住宅地は、主に1960年～1970年代前半の高度経済成長期＋数年間に形成されたものとして、1960～80年の間に拡大したDIDの内部に概ね含まれていると推定される。1960～80年の間に拡大したDIDは、東京都心から郊外に放射状に伸びる鉄道を骨格として、東京都心への常識的な通勤可能距離である15～40km圏にヒトデ状に広がっている。

このDIDの中には、開発許可・土地区画整理事業・公的開発による計画的住宅地や集合住宅、あるいは商業・工業等、非住宅の都市的土地利用も含まれている。そこで第5章において、具体的な鉄道セクターを取り上げ、1960～80年の間に拡大したDIDの中から、ミニ開発住宅地に特化した町丁目群を抽出し、その地区特

性の分類を行うこととする。

第3章の補注

- (1) 1都3県の市街化区域面積は、どの年代においても都市計画年報に掲載された2000年3月31日現在の数値を共通して用いている。
- (2) 郊外都市では、勝又(1996)²⁾が報告しているように、宅地化農地の土地利用実態として「様子見」の駐車場利用が多い。
- (3) DIDの中には、住宅市街地以外の都市的土地利用も含まれているが、ここではDID≡住宅市街地とみなして分析を進める。

第3章の参考文献

- 1) 須田松次郎・峯成子・森本信明・中大路美智子(1983)「東京都周辺区部における新規ミニ開発住宅の実態調査」『建築研究資料』46
- 2) 勝又済(1996)「郊外都市における市街化区域内農地の土地利用実態と居住環境整備」『日本不動産学会秋季全国大会（学術講演会）梗概集』12, pp. 65-68

第 4 章

3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその背景の解明

- 4－1 本章の目的
- 4－2 木造 3 階建て住宅建設に関わる規制緩和の流れ
- 4－3 首都圏における 3 階建て化の地域性とその背景
- 4－4 郊外都市における 3 階建て戸建住宅建設の特性
- 4－5 小結

第4章 3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその背景の解明

4-1 本章の目的

本章では、郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の一類型となり、周囲への日影排出が問題となっている3階建て化について、首都圏の3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその増加の背景を分析する。

近年の建築規制の緩和で3階建て住宅建設が容易となったことにより、郊外既成ミニ開発住宅地における既存の小規模敷地であっても、3階化で一定の居住面積の確保が可能な場合、3階化更新を行っている世帯が相当数存在すると推察される。

また、都心周辺地域において、相続に伴う邸宅地や農地、企業のリストラに伴う社宅等が宅地として供給され、近年の地価下落に伴う住機能の都心回帰傾向も相まって、それらの宅地で住宅供給が盛んに行われている。その際、需要者の取得しやすい価格にするため、1区画の土地面積を切り詰め、3階建てにより居住面積を確保する新規のミニ戸建住宅開発が顕著に見受けられる。

これらの状況から、日常的に住民の意識に上りやすい相隣環境（日照、通風、眺望、街なみ、プライバシー等）への影響はもちろんのこと、防災性能の維持・向上（建て詰まり制御、難燃化）にも配慮した3階建て住宅建設を誘導することが、重要な都市計画的課題となっている。

そのためには、まず首都圏のマクロレベルでの3階建て戸建住宅建設の動向とその背景を把握する必要があるが、住宅・土地統計調査や建築着工統計といった既存の統計においては3階建て住宅に限った集計項目はほとんどなく、また恐らくそれが理由で、大都市圏の3階化の実態について広域的かつ定量的に明らかにしている既往調査・研究はないのが現状である。

3階建て戸建住宅建設の動向を扱った既往調査・研究としては次のものがある。小沢一郎・高見沢邦郎(1994)¹⁾、小沢理市郎・高見沢邦郎(1995)²⁾(1996)³⁾は、その一連の研究において、プレハブメーカーの販売件数データや杉並区・荒川区の建築確認申請データから3階建て住宅の建設動向を分析し、3階建て住宅は都心に近く指定容積率の高い地域に多く存在すること、その平均敷地面積は杉並区では200㎡前後、荒川区では100㎡前後であることを明らかにしているが、その分析は区レベルでの狭域な括がりに止まっている。玉置・長谷川・澤井(1994)⁴⁾は、大阪府東大阪市における新築の3階建て戸建住宅単体の特性について分析する中で、3階建て住宅の割合が55.4%に上り、敷地面積75㎡未満では8割近くが3階建てであることを明らかにしているが、やはり関西圏レベルでの広域な建設動向に

については調査していない。

そこで、本章では、マクロな視点から、首都圏1都3県の建築計画概要書のデータを分析し、近年の3階建て戸建住宅建設の地域別傾向とその背景について明らかにするとともに、3階建て住宅建設が郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の主要形態の一つであることをマクロレベルで立証することを目的とする。

4-2 木造3階建て住宅建設に関わる規制緩和の流れ

表4-1は、主に木造3階建て住宅の建設に関わる一連の規制緩和の流れをまとめたものである。

まず、1987年の建築基準法改正により、準防火地域で耐火・簡易耐火構造の木造3階建て(地階は除く)建築物が建設可能となった⁽¹⁾ことが挙げられる。またほぼ同時期の通達で、「簡易構造設計基準」に基づいて木造3階建て住宅の設計を行った場合は構造計算書を確認申請書に添付することが免除され、設計コストの低減が図られることとなった。さらに、1988年度より住宅金融公庫融資において木造3階建て住宅に割増融資が開始された。

1991年には、1階が鉄骨造又は鉄筋コンクリート造で2階及び3階が木造である「混構造木造3階建築物」が通達により認められるようになり、それによって1階部分を車庫や店舗として活用できるなど、3階建て住宅の構造面でのバリエ

表4-1 木造3階建て住宅建設に関わる規制緩和の流れ

1964年1月	自動車車庫の床面積を、延べ面積の1/5まで容積不算入(建築基準法施行令)
1984年4月	第一種住居専用地域における3階建て住宅の高さ制限の緩和(通達)
1987年6月	準防火地域での耐火・簡易耐火構造の木造3階建て(地階は除く)建築物が建設可能(建築基準法)
7月	「簡易構造設計基準」に基づく木造3階建て住宅の設計に、構造計算書の添付免除(通達)
1988年度	住宅金融公庫融資において木造3階建て住宅に割増融資開始
1989年3月	「小屋裏利用3階建枠組壁工法建築物簡易構造設計基準」に基づく設計に、構造計算書の添付免除(通達)
1991年3月	「混構造木造3階建築物(1階が鉄骨造又は鉄筋コンクリート造で2階及び3階が木造である建築物)」の認定(通達)
1992年6月	防火・準防火地域以外で耐火・準耐火構造の木造3階建て共同住宅が建設可能(建築基準法) 高さ13mまたは軒高9mをこえる耐火・準耐火構造の木造3階建て建築物が建設可能(建築基準法)
1994年6月	地階部分(その天井が地盤面からの高さ1m以下)の床面積を、住宅用途部分の延べ面積の1/3まで容積不算入(建築基準法)

ーションが広がることとなった。

そして1992年の法改正では、耐火・準耐火構造であれば高さ13mまたは軒高9mをこえる木造3階建て建築物が建設可能となった。また同時に、防火・準防火地域以外で耐火・準耐火構造の木造3階建て共同住宅が建設可能となった。

さらに、3階建て住宅の建設促進に大きな影響を及ぼしたと考えられるのが、1994年の法改正である。地階部分（その天井が地盤面からの高さ1m以下）の床面積を、住宅用途部分の延べ面積の1/3まで容積に不算入できるようになり、旧第1種住居専用地域や高度地区等、高さ制限や斜線制限が厳しい地域での“疑似3階化”（地上2階＋地下1階、地上2階＋半地下1階）が可能となった。

なお、既に1964年の建築基準法施行令の改正では、自動車車庫の床面積を、延べ面積の1/5まで容積に不算入できることとなっており、近年増加している1階部分を車庫として利用している3階建て住宅には、この制度の適用を受けているものが数多くあると思われる。

以上のように、近年の建築規制の緩和により、木造3階建て住宅は建設が容易になったと言える。

4-3 首都圏における3階建て化の地域性とその背景

ここでは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県における、持家専用住宅の3階建て化の動向を把握する。用いるデータは、1992～96年度の建築計画概要書集計データである⁽²⁾。

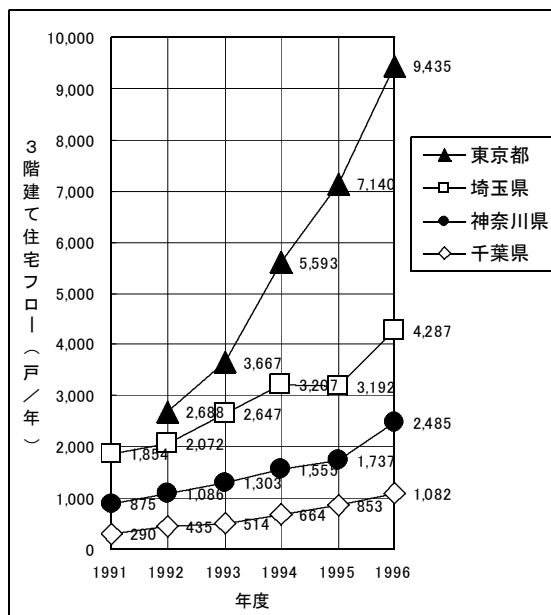


図4-1 1都3県における持家専用3階建て住宅フロアの件数の推移
(建築計画概要書より)

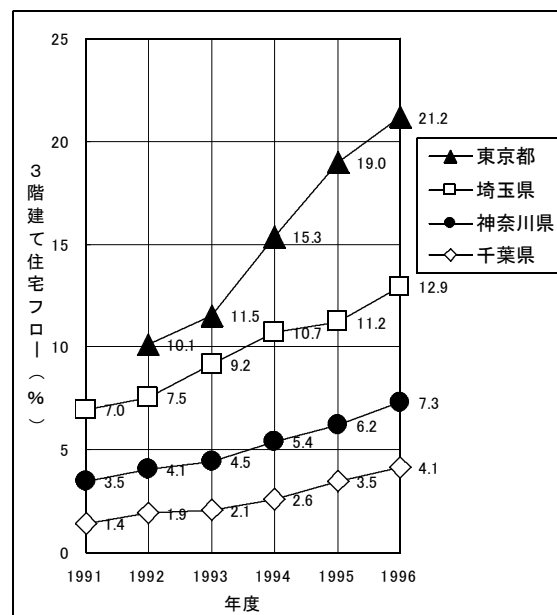


図4-2 1都3県における持家専用3階建て住宅フロアのシェアの推移
(建築計画概要書より)

(1) 都県別の持家専用3階建て住宅フローの件数およびシェアの推移

図4-1は、1都3県における、持家専用3階建て住宅フローの件数の推移である。1996年度フローの件数は、1992年度比で、東京都3.5倍、埼玉県2.1倍、千葉県2.5倍、神奈川県2.3倍と、それぞれ大きな伸びを示しているが、この中でもとりわけ東京都の1994年度以降の伸びが著しい。1993年度から1994年度にかけては52.5%もの伸びを示している。図4-2において持家専用3階建て住宅フローのシェア $\times 3$ 階件数 $\div$ (2階件数+3階件数)の推移を県別に比較すると、1996年度では東京都が21.2%と最も高く、次いで埼玉県の12.9%、神奈川県の7.3%、千葉県の4.1%の順となっており、ここでも特に東京都の1994年度以降の伸びが著しい。

次に、1都3県の各市区町村における持家専用住宅フローに占める3階建てのシェアを、1992年度から1996年度にかけて2年毎に時系列的に追ったものが図4-3である。1992年度は東京都心およびその周辺区を中心に、埼玉県南部の広い範囲（都心20km圏：東武伊勢崎線セクターの越谷市まで、高崎線セクターの与野市まで、東武東上線の上福岡市まで）、神奈川県北東部（東海道線セクターの川崎市、横浜市の北東部）で高い値（10%以上）を示している。東京区部西縁の練馬・杉並・世田谷区とその以西の多摩地域、および横浜市西部以西の神奈川県でシェアが低いのが特徴的である。しかし1994年度にはシェア30%以上の地域が東京都心およびその周辺区、神奈川県北東部に広がり、10%以上の地域も埼玉県では都心30km圏（春日部市、大宮市、鶴ヶ島市）、東京都世田谷区、神奈川県川崎市から横浜市東部一帯にかけてまで拡大した。1996年度にはシェアの拡大傾向は一層顕著になっていることが見てとれる。

図4-4は、図4-3で見た1都3県の各市区町村における持家専用住宅フローに占める3階建てのシェアの推移について、1992～96年度の5年間の平均を示したものである。改めて東京都心およびその周辺区、埼玉県南部の広範囲の地域、神奈川県北東部で3階建てシェアの高いことが分かる。

また、図4-4において3階建てフローのシェアが5年間の平均で5%以上の市区町村に限って、その4年間のシェアの伸び（1996年度フローのシェア $\div$ 1992年度フローのシェア）を示したものが図4-5である。シェアの伸びが顕著なエリアは、杉並区を中心とした東京区部西部、江戸川区を中心とした東京・埼玉・千葉の都県境周辺市区である。また埼玉県の春日部市・宮代町、上尾市、坂戸市、神奈川県の座間市・大和市といった都心30～40km圏の都市でも2倍以上の伸びを示している。

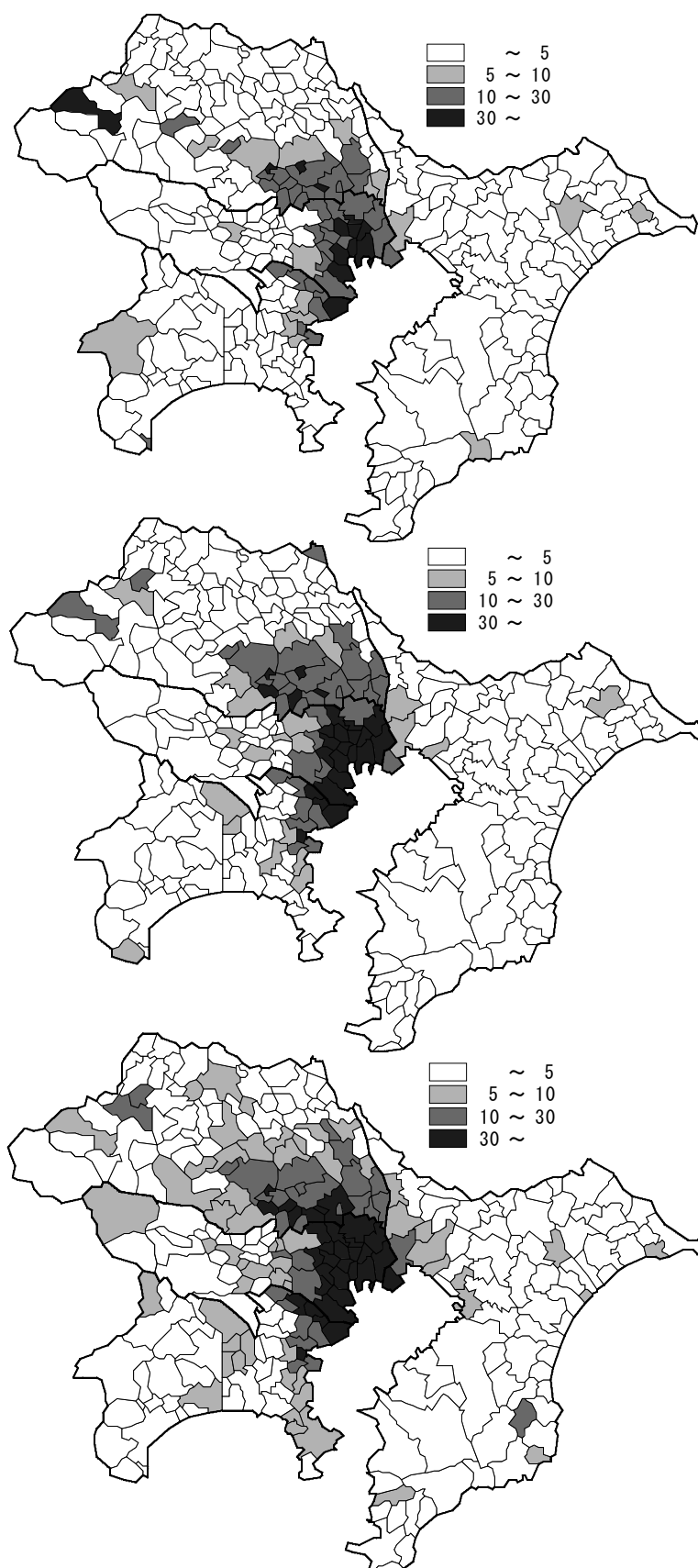


図4-3 1都3県の各市区町村における持家専用3階建て住宅フローのシェアの推移
(上から1992, 1994, 1996年度)

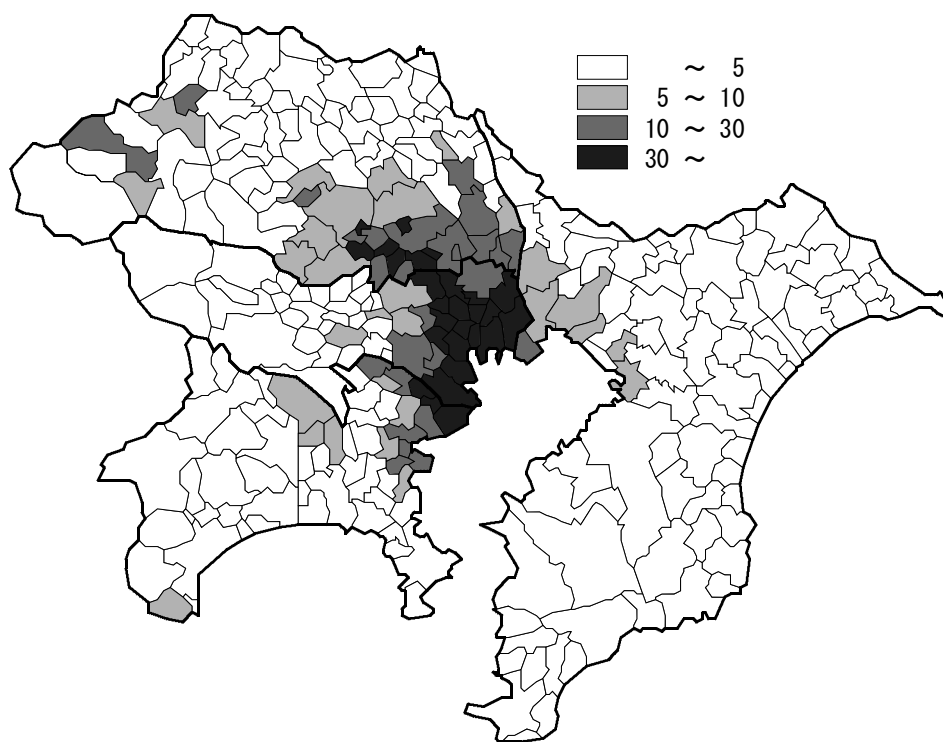


図4-4 1都3県の各市区町村における持家専用3階建て住宅フローのシェア
(1992~96年度の5年間の平均・%)

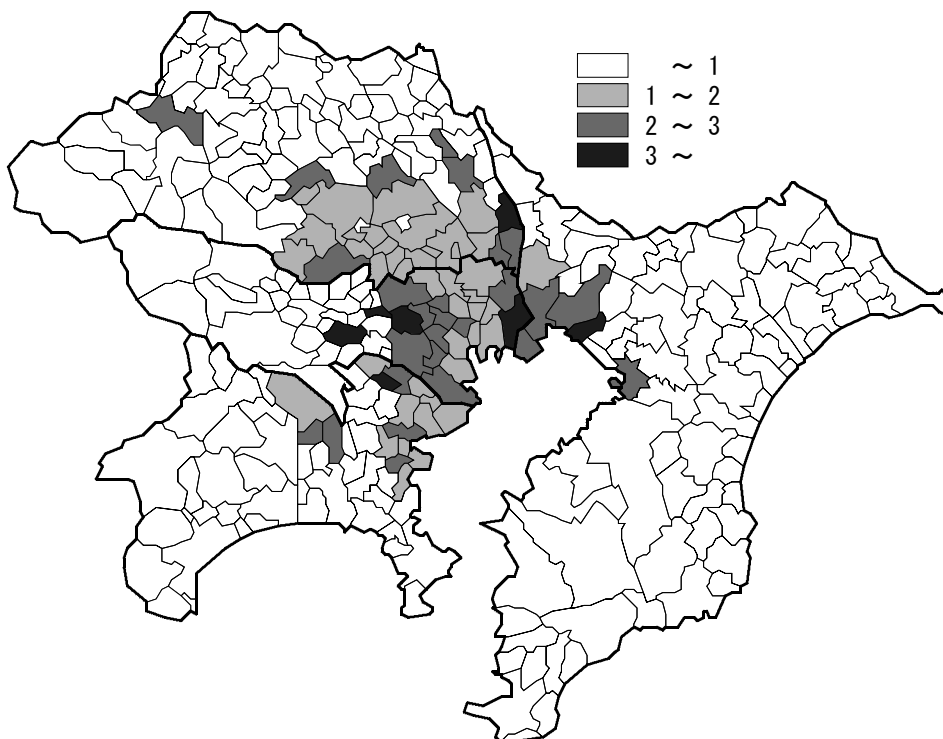


図4-5 1都3県の各市区町村における持家専用3階建て住宅フローのシェアの伸び
(1996年度のシェア÷1992年度のシェア)

(2) 持家専用3階建て住宅フローのシェアにみる地域性の背景

ここでは、図4-3～5で示した、持家専用3階建て住宅フローのシェアおよびその伸びに見られる地域性について、その背景を考える。

(i) 敷地面積

戸建住宅居住者が3階建てへの更新を志向する最大の理由は、敷地面積が狭小なために、建て替えに際し居住面積を現状維持あるいは増大するには建物を上に伸ばすしかないことによるであろう。図4-6は、1993年住宅統計調査集計結果から、戸建持家住宅における敷地面積100㎡未満の割合を市区町村毎に示したものである。東京都心区を中心に、郊外に向かうに従って同心円状にその割合が低下している。各市区町村におけるこの100㎡未満敷地率と、持家専用住宅フローに占める3階建てのシェア（1992～96年度平均）の関係を、それぞれ横軸、縦軸にとった散布図で表したものが図4-7であるが、原点を通る放物線上にほぼ分布している。3階建てシェアを被説明変数、敷地面積100㎡未満率を説明変数とした回帰分析を行うと、相関係数は1次回帰で0.87、原点を通る2次回帰では0.91と、非常に高い相関が見られた。

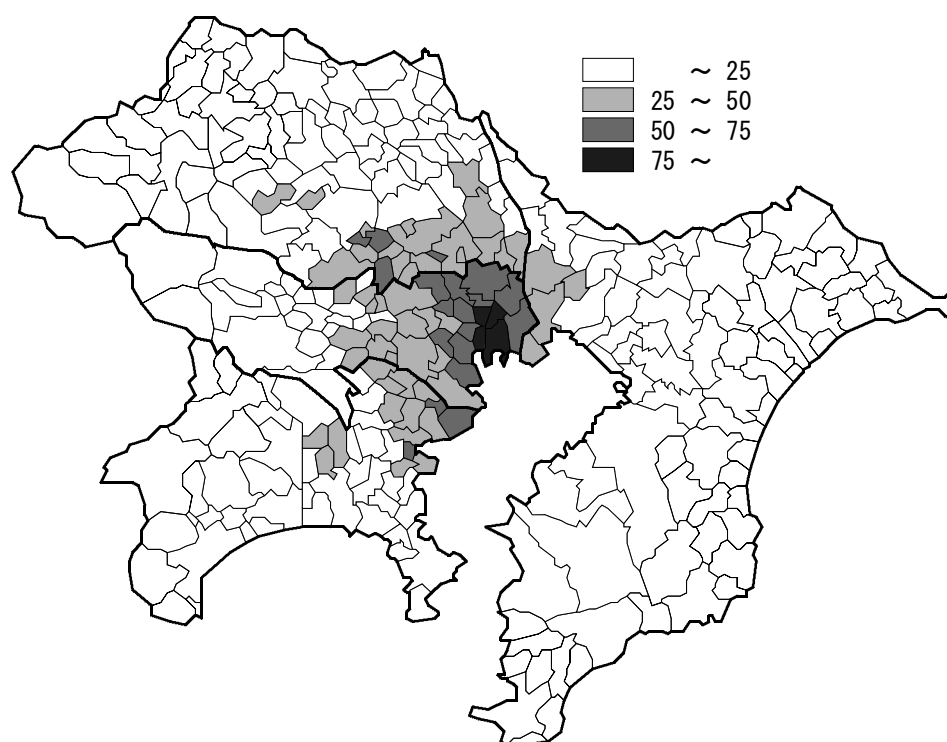


図4-6 1都3県の各市区町村における戸建持家住宅ストックの100㎡未満敷地率（1993年住宅統計調査・％）

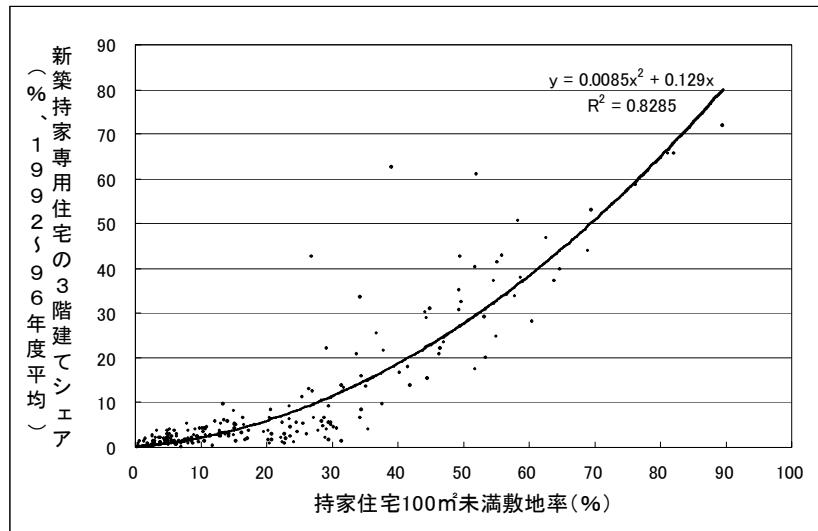


図4-7 持家住宅100㎡未満敷地率と持家専用3階建て住宅フローのシェア（1992～96年度平均）の関係

(ii) 用途地域・容積率指定

次に、たとえ狭小敷地の住宅で3階建てに建て替えるニーズがあったとしても、容積率が低く抑えられていたり斜線制限の厳しい第1種低層住居専用地域や第2種低層住居専用地域（＝旧第1種住居専用地域。ここでは「旧1種住専」と呼ぶことにする）では、3階化更新は形態上非常に難しいと言える。そこで、図4-8では、1993年住宅統計調査集計結果から、敷地面積100㎡未満の戸建持家住宅における「旧1種住専」指定の割合を市区町村毎に表した。これを見ると、東京区部西縁（練馬区、杉並区、世田谷区）以西の多摩地域の広範囲、それに隣接した埼玉県所沢市、神奈川県横浜市西部一帯、千葉県西部の柏市・沼南町・鎌ヶ谷市で40%以上の高い指定率となっている。逆にこれらのエリア以外では「旧1種住専」以外の、3階建て住宅を建てやすい用途地域が、100㎡未満の狭小敷地で卓越して指定されていると言える。各市区町村におけるこの「旧1種住専率」と、持家専用住宅フローに占める3階建てのシェア（1992～96年度平均）の関係を、それぞれ横軸、縦軸にとった散布図で表したものが図4-9であるが、この分布状況からは「旧1種住専率」の低いことが3階建てシェアが大きいことの必要条件となっていることが分かる⁽³⁾。実際、3階建て住宅のシェアが総じて高い埼玉県南部では、図4-8を見ると「旧1種住専率」は一様に低くなっている（さらに埼玉県では最高限度高度地区の指定はされていない）。なお、3階建てシェアを被説明変数、戸建持家住宅での敷地面積100㎡未満率、および敷地100㎡未満持家での旧1種住専指定率を説明変数とした重回帰分析を行うと、相関係数は0.90と極めて高い相関が見られた。

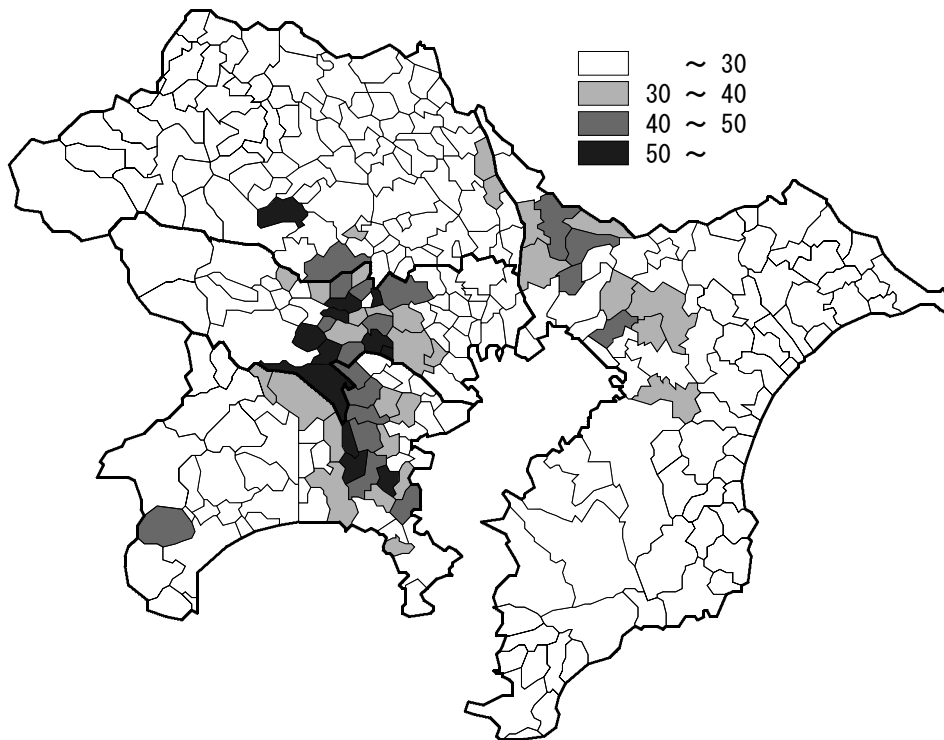


図4-8 1都3県の各市町村における敷地面積100㎡未満戸建持家住宅ストックの「旧1種住専」指定率（1993年住宅統計調査・％）

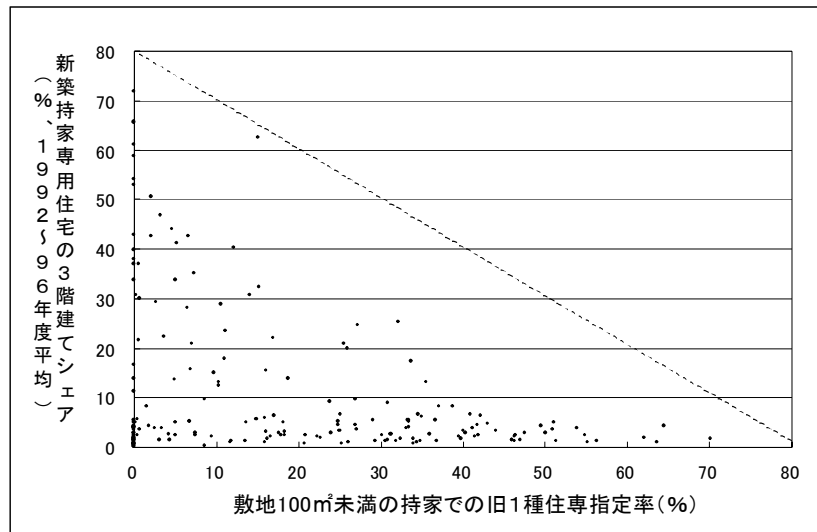


図4-9 敷地100㎡未満持家での「旧1種住専」指定率と持家専用3階建て住宅フローのシェア（1992～96年度平均）の関係

(iii) その他の要因（建築基準法改正による規制緩和の影響）

図4-1～図4-2で見たように、東京都における3階建て住宅の件数およびシェアの伸びは1994年度以降著しい。またシェアの伸びは図4-5で見たように、地域的には東京区部西部一帯や東部の江戸川区・葛飾区で大きな値を示している。この背景として、4-2節で既述したように、まず1987年の建築基準法改正で準防火地域での耐火・簡易耐火構造の木造3階建て（地階は除く）が建設可能となったことが大前提として挙げられる。次に1992年6月の法改正の影響が考えられる。東京区部では防火地域の指定されている都心部・下町地域や鉄道駅周辺等を除いたほぼ全域に準防火地域が指定されており、3階建て住宅のシェアの伸びが著しい区もこの指定エリアに該当する。法改正により高さ13mまたは軒高9mを超える耐火・準耐火構造の木造3階建て建築物が建設可能となったことは、これらの地域での3階建て住宅の建設促進に影響を与えたものと思われる。

また、シェアの伸びの著しい東京区部西部一帯では、図4-8で示したように敷地面積100㎡未満の戸建持家住宅における「旧1種住専」指定の割合が他区に比べ高い。4-2節で既述したように、1994年6月の建築基準法改正で、地階部分（その天井が地盤面からの高さ1m以下）の床面積を、住宅用途部分の延べ面積の1/3まで容積率不算入とする規制緩和がなされたが、これによって北側斜線や日影規制が3階建て住宅の建設に大きな障壁となる「旧1種住専」地区あるいは高度地区（最高限度）において、1階部分を地下1階あるいは半地下にして建物全体の高さを抑えた3階建て住宅の建設が可能となった。準防火地域では3階建ての木造建築物は耐火・準耐火構造にしなければならないが、この場合地階は階数に算入されないため、防火構造で足りるわけである⁽⁴⁾。

実際、図4-10で東京都における居住専用建築物（3～5階計）の着工件数の推移を構造別に見ると、最近5年間の「木造」の伸びが他の構造に比べ著しく大きく、1994年には対前年比伸び率が95.8%に上り、1996年では同階数の全構造中52.4%のシェアを占めているが、これには木造3階建て住宅の増加が大きく影響していると考えられる⁽⁵⁾。

このように、3階建て住宅の増加には、一連の規制緩和が影響していると考えられるわけである⁽⁶⁾が、増加傾向が顕著になるのが、1987年に準防火地域での耐火・簡易耐火構造の木造3階建て（地階は除く）が建設可能となった直後ではなく、1994年（度）以降であることを考えると、増加傾向に最も大きく拍車をかけたのは、1994年に地階部分の容積率不算入制度が導入されたことではないかと思われる。証明には更に詳細な調査・分析が必要であるが、仮にそうだとすると、前述のように準防火地域であっても、1階部分を地下1階あるいは半地下にした、耐火・準耐火構造ではない「防火構造」の“疑似3階建て住宅”が相当量建設されていることが窺われる。その方が住環境上（＝相隣環境上。日照、通風、眺望、

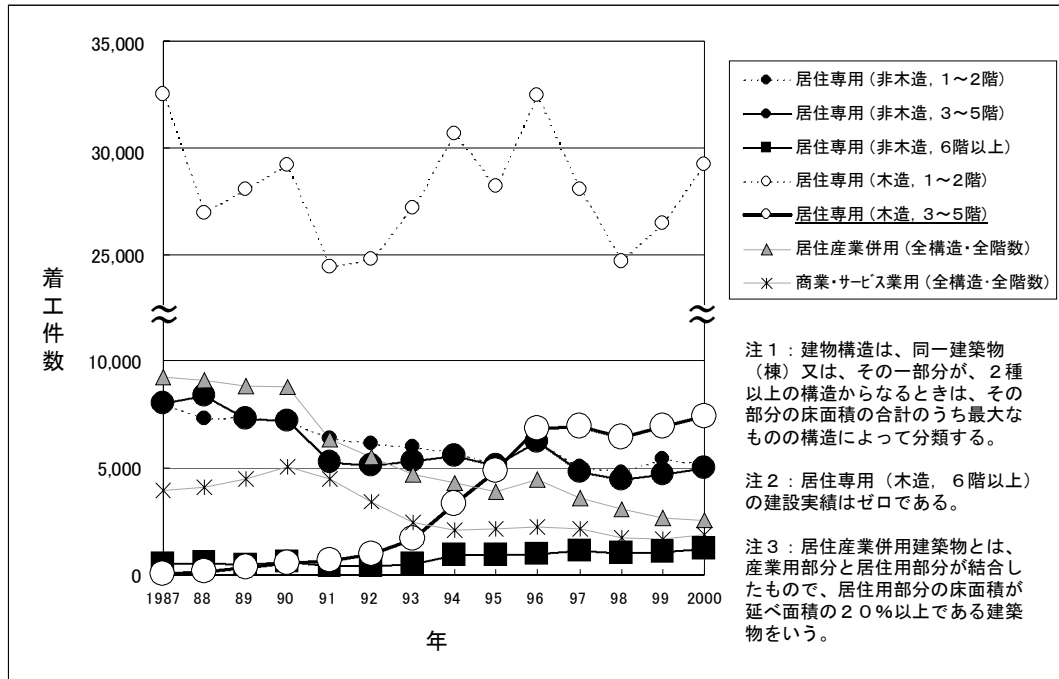


図4-10 東京都における主要用途別建築物の構造・階数別着工件数の推移
(東京都建築統計年報。増改築含まず)

プライバシー、圧迫感等)は、通常の地上3階建て住宅よりも望ましいということになるが、室崎(1985)⁶⁾の提唱する「難燃化」の観点からは、通常の地上3階建て住宅へ準耐火構造で建て替えることの方が望ましいとも言え、吉川(1992)⁷⁾の主張に見られるように、構造規定を法定地区計画等地区レベルでの建築制限(集団規定)に盛り込む・リンクさせるという視点が不可欠であると思われる。

(3) 3階建て住宅に関する市区町村の類型化

以上、持家専用3階建て住宅建設の推移と、考えられる諸要因について述べたわけだが、その地域性をより明確にするため、便宜上、各市区町村の類型化を行うこととする。類型化に用いる指標は、①持家専用住宅フローに占める3階建てのシェア(1992～96年度平均)、②4年間の3階建てシェアの伸び(1996年度フローのシェア÷1992年度フローのシェア)、③戸建持家住宅における敷地面積100㎡未満の割合、④敷地面積100㎡未満の戸建持家住宅における「旧1種住専」指定の割合、の4指標である。図4-11の類型化フローに従い、〈類型1〉～〈類型6〉の6つに分類する⁽⁷⁾。

〈類型1〉は、1992～96年度の平均の3階建てシェアが30%以上と極めて高く、3階建て住宅地を前提としたまちづくりが求められるべき都市である。〈類型2〉および〈類型3〉は、平均3階建てシェアが10～30%と〈類型1〉に次いで高く、2階建て住宅地に3階建て住宅がかなり混入しつつある都市と言え、将来住宅地像の議論や敷地間の相互調整手法の検討が早急に求められる。そのうち3階建てシ

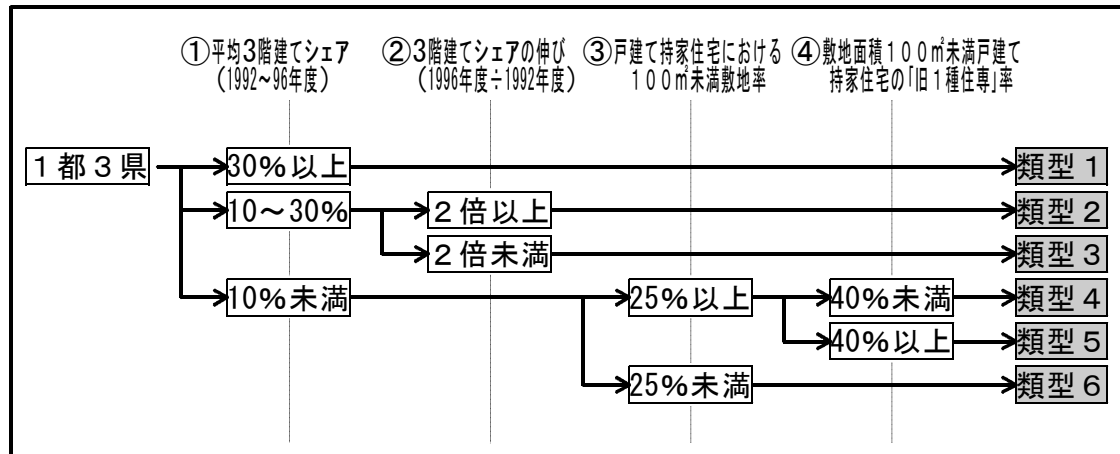


図4-11 類型化のフロー図

シェアの伸びが2倍以上と急増しており、その緊急性の高い都市を〈類型2〉として分類している。平均3階建てシェアが10%未満と低い都市で、100㎡未満敷地率が25%未満と低く3階化をめぐる問題がさほど深刻にはならないと思われる都市を〈類型6〉とした。そして残りの100㎡未満敷地率が25%以上と高い都市は今後3階建て住宅が増加する素地を有すると考えられるが、このうち「旧1種住専」率が40%未満の都市はその可能性が高い「予備軍」であるとの仮説の下〈類型4〉に、40%以上の都市は「旧1種住専」の厳しい規制により3階建て住宅が増加する可能性はそれ程高くない（あるいはそれを乗り越えて地下・半地下型での3階化が指向される）との仮説の下〈類型5〉に分類している。住民の望む将来市街地像を議論した上で、〈類型4〉ではダウンゾーニング、逆に〈類型5〉では容積率緩和も視野に入れた地区計画による居住水準向上と住環境保全の両立が求められる。

この分類によって行った類型化結果が図4-12である。〈類型1〉は、東京都心区およびその周辺区、埼玉県東武東上線・埼京線沿線の市町、神奈川県川崎市の東部に分布している。〈類型2〉〈類型3〉は「旧1種住専率」の低い埼玉県南部に広範囲に分布しており、その中でも春日部市・八潮市・三郷市といった東部の都市では、シェアの伸びが著しい〈類型2〉に属している。〈類型2〉は東京区部西縁の中野・世田谷・目黒の各区でも見られる。今後の3階建て住宅の増加が予想される〈類型4〉には、東京都では杉並区・田無市・府中市、埼玉県では毛呂山町、千葉県では松戸市・市川市、神奈川県では川崎市宮前区・横浜市港北区・都筑区・大和市・座間市・綾瀬市が該当している。また「旧1種住専」の規制下にありつつも今後の3階建て住宅建設のニーズと動向が注目される〈類型5〉には、東京都では練馬区および多摩地域の保谷・東久留米・東村山・三鷹・調布・狛江・稲城の各市、埼玉県所沢市、千葉県鎌ヶ谷市が属している。

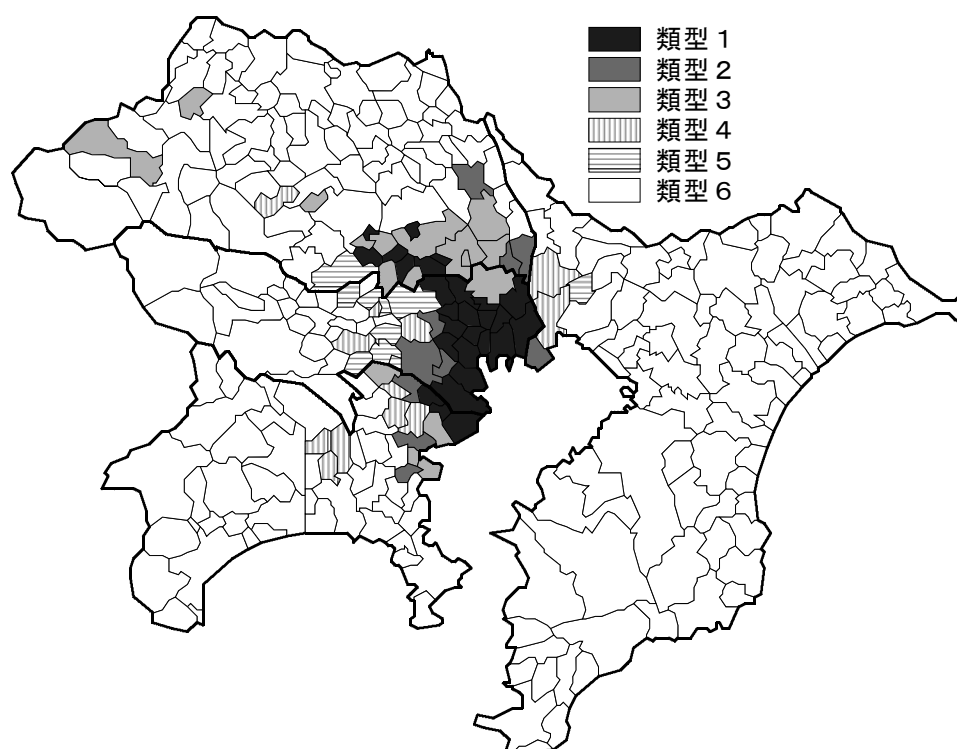


図4-12 3階建て住宅に関する1都3県の各市区町村の類型化

4-4 郊外都市における3階建て戸建住宅建設の特性

ここでは、図4-12において<類型2>に該当する、すなわち、1992～96年度の平均3階建てシェアが10～30%と高く、かつ1992年度から1996年度にかけて3階建てシェアが2倍以上の伸びを示している、郊外都市の埼玉県春日部市を取り上げ、3階建て住宅の建設主体、指定容積率、敷地規模等の特性について、全市的な傾向の把握を行うことによって、3階建て住宅建設が郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の主要形態の一つであることをマクロレベルで検証する。

(1) 分析の方法

3階建て住宅の特性は、建築確認申請台帳データを用い、2階建て住宅の特性と比較分析することにより明らかにする。扱うデータは、春日部市建築確認台帳の記載のうち「専用住宅」（戸建住宅）のみを対象とし、3階建て住宅については、春日部市において初めて申請のあった1986年度から1996年度の11年間のデータを、そして2階建て住宅については1996年度1年間のみのデータを用いることとした。図4-13に、1996年度までの建築確認申請による3階建て戸建住宅の分布を示す。

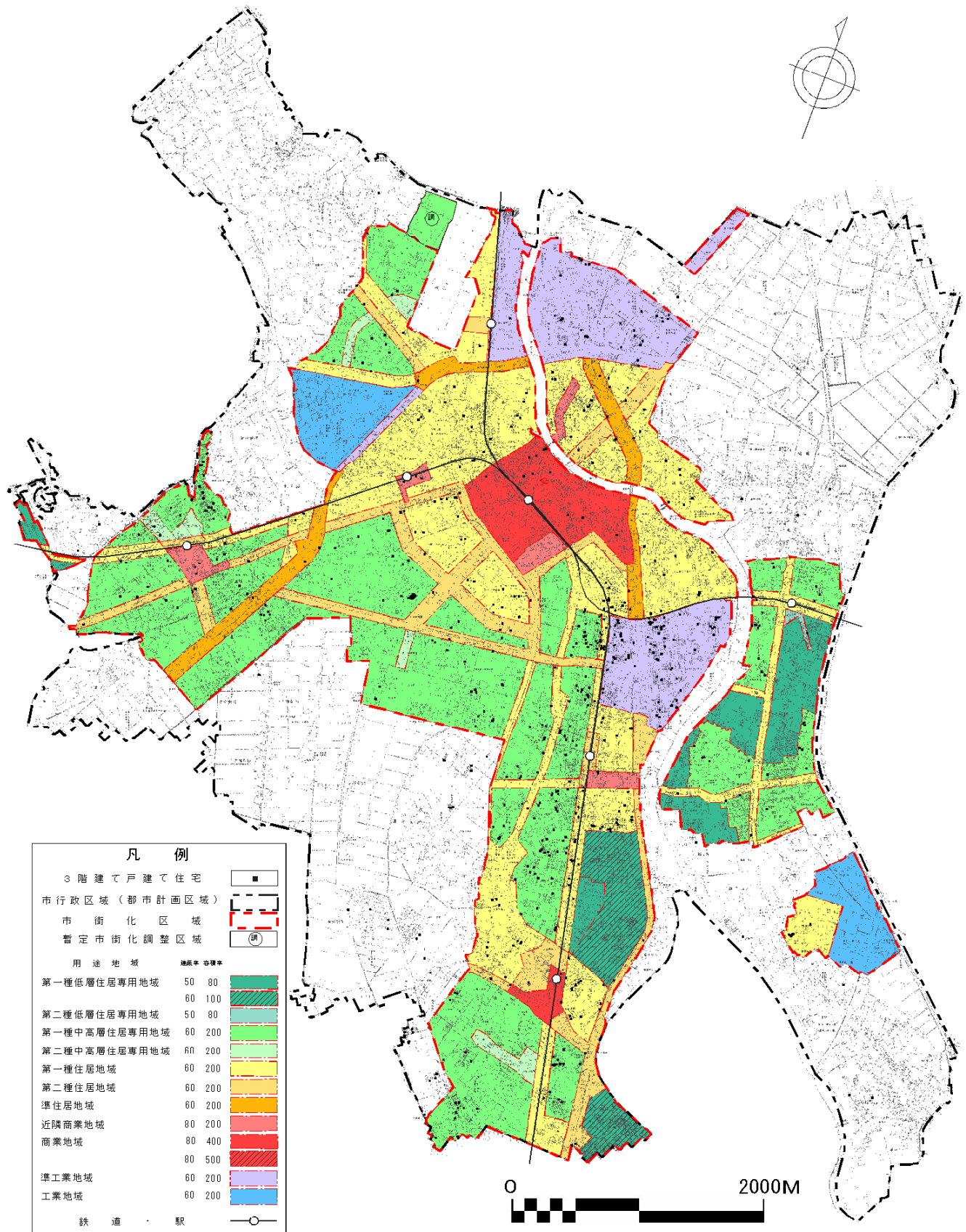


図4-13 埼玉県春日部市における3階建て戸建住宅の分布
(1996年度までの建築確認申請による)

(2) 集計結果

(i) 3階建て住宅建設の推移

図4-14は3階建て戸建住宅の建築確認申請件数と3階建てシェアの推移を見たものである。春日部市における3階建て戸建住宅の建築確認申請は1986年度に初めて行われ、以来件数が年々増加の一途を辿っている。近年は件数の伸びが頭打ちのように見えるが、全階数に占める3階建てのシェア⁽⁸⁾を見ると、1995年度に若干低下したものの、1996年度には16.3%に跳ね上がっており、依然増加傾向にあると言える。

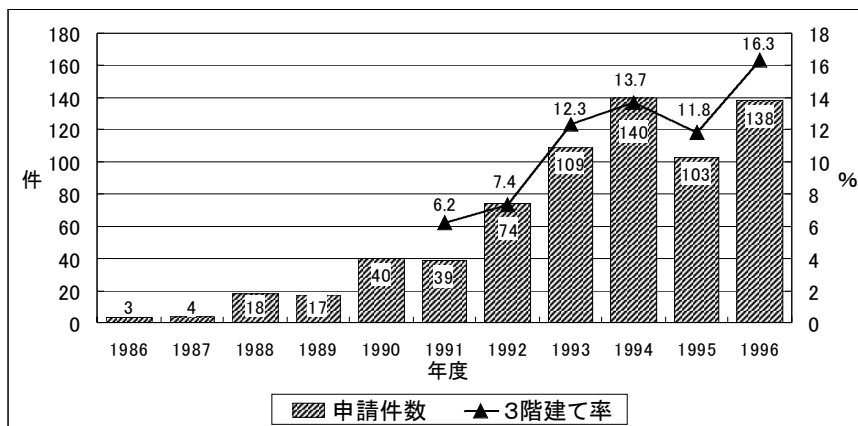


図4-14 春日部市における3階建て戸建住宅の建築確認申請件数と3階建てシェアの推移

(ii) 指定容積率との関係

図4-15は指定容積率の内訳を階数別に示したものである。2階建て住宅では指定容積率が80%もしくは100%の地域に建つものが12.9%存在する一方、3階建て住宅は98.2%もが指定容積率200%の地域で建てられている。この点で低指定容積率の地域でも地階あるいは半地下を使った3階建て住宅が多く見られる東京都区部とは異なるが、地下・半地下の住宅には通常、結露防止等で多額の工事費がかかる上、春日部市は大雨で洪水に見舞われる低地が広がっているために、無理を推してまで指定容積率80%もしくは100%の地域で3階建て住宅を建てるには至らないものと思われる。

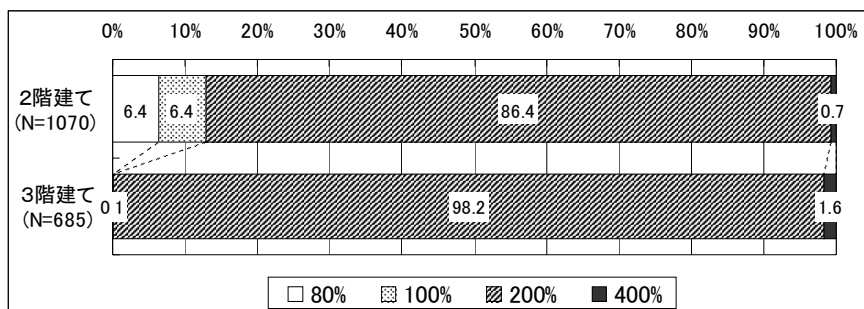


図4-15 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の指定容積率別内訳

(iii) 新築・建て替えの別および建築主の別と敷地面積との関係

図4-16は新築・建て替えの別および建築主の別内訳を階数別に示したものである。建築主は「個人」と「企業」に分けられるが、「個人」は2階建て住宅では55.4%である一方、3階建て住宅では83.6%にも上っている。また「個人」は、現居住地での「建て替え」と、居住地以外の更地購入後の「新築」（中古住宅購入直後の建て替えを含む）の二つに分けられるが、個人による建て替えは2階建て住宅の34.6%に対し、3階建て住宅では64.4%にも上っており、個人の建て替えによる3階化が顕著であることが分かる。以上より、春日部市においては、3階建て住宅は、不動産業者によって新規に建設されるというよりも、主に従来からその場所に居住する住民が住み続けるために、2階建て住宅を3階建てに建て替えることによって近年増えつつあるものと考えられる。

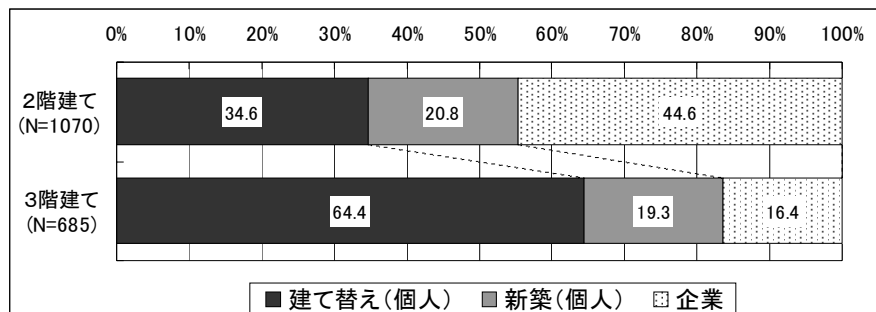


図4-16 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の新築・建て替えの別および建築主の別内訳

図4-17は、特に、3階建てが可能な指定容積率200%の地域に限り、1996年度の戸建住宅建設について、敷地面積階級毎の3階化の割合を「建て替え(個人)」「新築(個人)」「企業」の別に見たものである。

3階化の割合は「建て替え(個人)」が全体で24.7%と最も高い。それを敷地面積別に見ると、60㎡未満で100.0%、60～80㎡で47.4%、80～100㎡で34.8%、

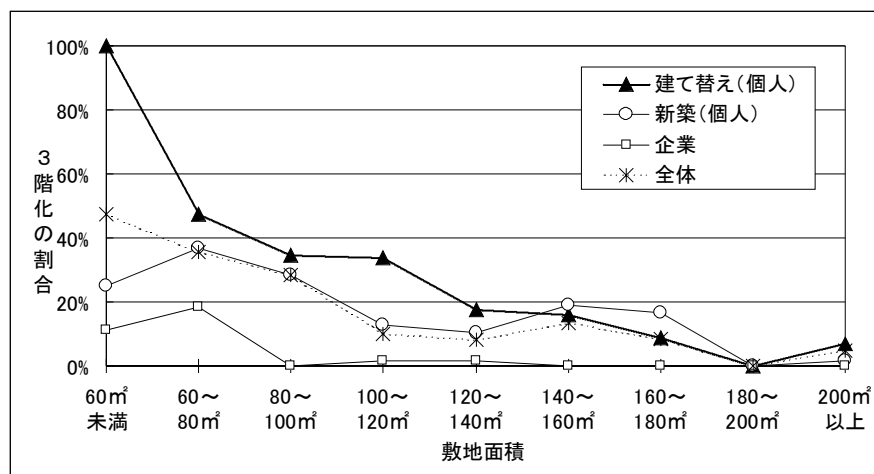


図4-17 春日部市における戸建住宅の建築確認申請の新築・建て替えの別および建築主の別3階化の割合（1996年度、指定容積率200%区域に限定）

100～120㎡で33.7%となっている。次いで「新築（個人）」が全体で12.9%であるが、60～80㎡で36.8%、80～100㎡で28.6%と、敷地規模が極めて狭小の範囲では、「建て替え（個人）」に匹敵する高い3階化の割合を示している。なお「企業」による3階化は全体で2.7%にしか達しておらず、企業は専ら2階建て住宅を取り扱っており、新築の3階建て建売住宅市場は形成されていないことが窺われる。以上より、3階建て住宅は、主に敷地面積120㎡未満において、主に個人により建設される傾向が強いことが分かる。

(iv) 敷地面積・延床面積・容積率の分布

図4-18は、敷地面積構成比を階数別に示したものである。これを見ると、階数によらずピークは100～110㎡にあるが、3階建て住宅の敷地面積100㎡未満での構成比は2階建て住宅のそれよりも高くなっており、100㎡以上ではその関係が逆転している。このことから、3階建て住宅は特に100㎡未満の小規模敷地で建てられやすい傾向にあることが分かる。3階建て住宅の平均敷地面積は109.8㎡と、2階建て住宅の155.7㎡の約7割の大きさである。

図4-19は、延床面積構成比を階数別に示したものである。2階建て住宅につ

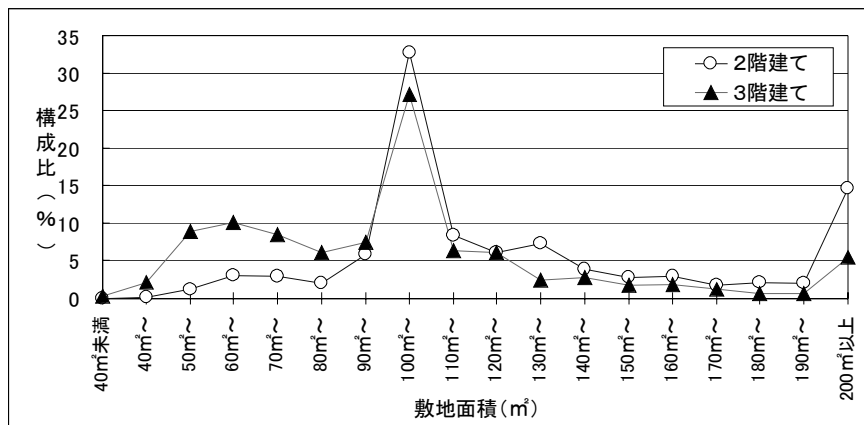


図4-18 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の敷地面積分布

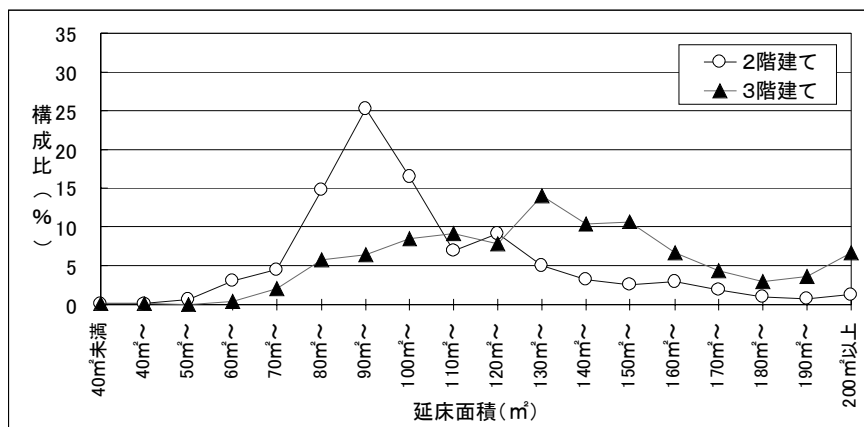


図4-19 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の延床面積分布

いては延床面積90～100㎡に大きなピークがあるが、3階建て住宅については130～140㎡に緩やかなピークがあり、2階建て住宅よりも全体的に延床面積が大きい方にシフトしていることが分かる。平均敷地面積は小さいながらも、3階建て住宅の平均延床面積は141.5㎡と、2階建て住宅の110.4㎡の約1.3倍の大きさである。なお、延床面積80㎡未満の割合は、2階建て住宅で8.6%、3階建て住宅で2.8%と少なく、階数によらず80㎡以上の延床面積が確保すべき最低水準となっていることが推察される。

図4-20は、容積率構成比を階数別に示したものである。2階建ては90～100%にピークがあるが、3階建てのピークは大きく右方にずれて150～160%にあり、160%以上になると割合は大きく低下していることが分かる。これは前面道路幅員による容積率規制（前面道路幅員×0.4）の影響で、前面道路幅員が4mの場合の容積率の上限が4m×0.4=160%となることによるものであると考えられる。

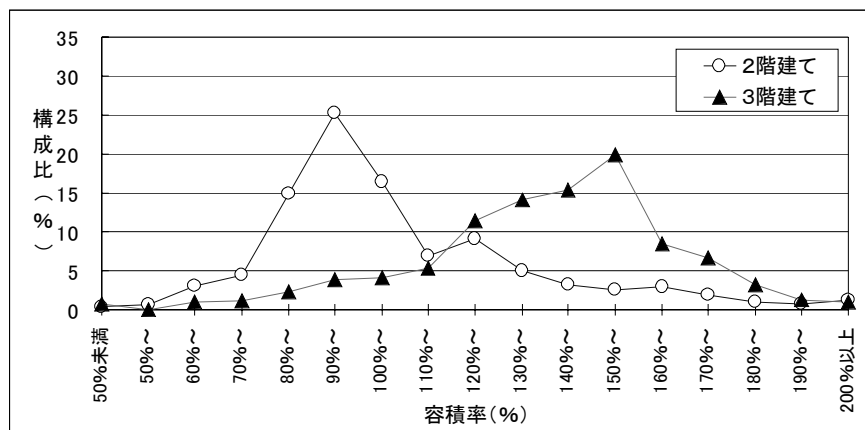


図4-20 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の容積率分布

(v) 建物構造の内訳

図4-21は、建築構造の内訳を階数別に見たものである。これによると3階建て住宅の72.7%が「木構造」、7.9%が「混構造」、19.1%が「鉄骨造」である。これは防火上の構造とは異なるが、全域に準防火地域以上が指定されている東京23区とは異なり、春日部市における住居系用途地域には防火・準防火地域は指定

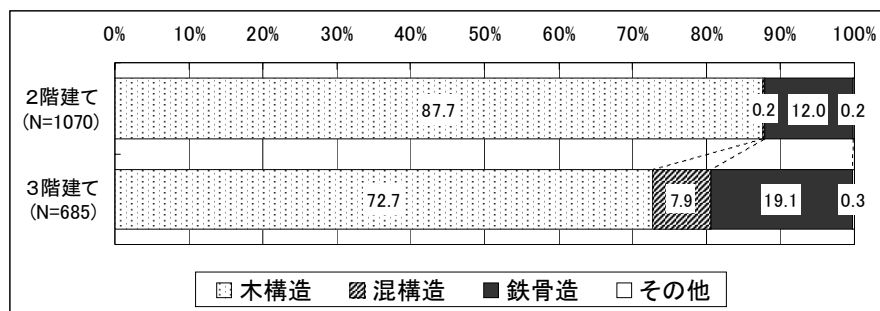


図4-21 春日部市における階数別戸建住宅の建築構造別内訳

されていない（総じて埼玉県での防火地域制の適用率は低い）ことを考慮すると、新築3階建て戸建住宅の約8割が木造であるということは、耐火性能の劣る3階建て住宅が多く建設されていることを意味していると言える。ツーバイフォー住宅、プレハブ住宅は準耐火構造に準じた耐火性能を有すると言われているが、密集度の高いミニ開発住宅地では、準防火地域を指定することによって3階化更新を準耐火構造レベルに誘導していく必要があると思われる。

4-5 小結

本章では、まず最初に、木造3階建て住宅の建設に関わる建築規制の緩和の流れを整理し、3階建て住宅が建てやすい方向に向かっていることを述べた。具体的には、1987年には準防火地域での木造3階建て住宅が建設可能となるとともに「簡易構造設計基準」に基づく木造3階建て住宅の設計に構造計算書の添付が免除され、1992年には木造3階建て建築物の高さ規制が緩和された。1994年には地階部分の容積率不算入規定が設けられ、「旧1種住専」や高度地区の指定により高さが抑えられている地域でも、「地上2階+地下1階」「地上2階+半地下1階」の“疑似3階化”が可能となった。

次に首都圏1都3県における3階建て住宅建設のマクロ動向について分析を行った。いずれの都県もフローの件数・シェアともに大きな伸びを示しているが、とりわけ東京都の1994年度以降の伸びが著しい。地域的には東京都心区を中心として埼玉県南部の広い地域や川崎市においてフローの3階建て住宅シェアが高く、その値とエリアは年々増大・拡大傾向にあることが明らかとなった。

市区町村毎に見ると、3階建て住宅のフローのシェアの高さは、100㎡未満敷地率の高さと強い相関関係にあり、また「旧1種住専」指定率が低いことがシェアの高くなる必要条件であることが分かった。

東京都における1994年度以降の3階建て住宅の急増は、1992年の木造3階建て建築物に関する高さ規制の緩和、1994年の地階部分の容積率不算入規定の導入といった相次ぐ建築基準法改正の影響によるものと思われる。とりわけ、地階部分の容積率不算入規定の導入により、準防火地域であっても、1階部分を地下1階あるいは半地下にした、耐火・準耐火構造ではない「防火構造」の“疑似3階建て住宅”が建設可能となったことが大きく作用しているのではないかと考えられる。これにより、これまで100㎡未満敷地率が高くても「旧1種住専」や高度地区が広範囲に指定されているがために3階建て住宅のシェアが小さかった都市においても、今後3階化が進行する可能性が生まれたと言えよう。

埼玉県南部で広域的に3階建て住宅のフローのシェアが高いのは、総じて100㎡未満敷地率が高いところへ「旧1種住専」が低く指定されている（しかも高度

地区は無指定) ことが主な要因であると考えられる。第3章で見たように、郊外エリアにおいては、高度経済成長期終焉以降は敷地面積100㎡未満の戸建持家住宅の増加は多くないことから、これらの3階建て住宅建設の多くは新規供給ではなく建て替えによるものではないかと推測される。

実際、首都圏郊外の埼玉県春日部市における建築確認申請台帳データを分析したところ、3階建て住宅の大半は指定容積率が200%以上の地域で建設されていること、3階建て住宅建設の約2/3は個人建築主の現居住地における建て替えによるものであること、3階建て住宅建設は主に100㎡未満の小規模敷地において行われていることが明らかとなった。

以上より、3階建て住宅建設が、郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の主要形態の一つとなっていることがマクロレベルで立証された。

第4章の補注

- (1) その際、従来、木造2階建て建築物については「被害（延焼を受ける）」側の立場からの構造規定であったが、木造3階建て建築物では「被害」「加害（延焼を与える）」両面からの厳しい構造規定となった。
- (2) 建築計画概要書の閲覧により建築確認申請件数を階数別に集計したデータである。本章では、「持家専用住宅」は、併用住宅を除いた住宅（専用住宅）のうち、長屋建ておよび共同建てを除いたもの（戸建住宅）を呼んでいる。またこのデータで扱っている件数には「新築」（「建て替え」を含む）の他に「増築」も合算されている。なお、埼玉、千葉、神奈川の各県については、㈱住宅産業研究所提供の同様の調査データ「住宅市場動向調査」を用いている。
- (3) 敷地100㎡未満の持家での「旧1種住専率」が低くても、必ずしも3階建てシェアが高くない都市が存在するのは、更新時期を迎えている住宅がまだ少ない、高度地区や防火・準防火地域がかかっている、といった要因が考えられる。
- (4) この地下部分の容積率不算入規定の影響については、世田谷区(1997)⁵⁾で指摘されている。
- (5) ここで用いたデータは統計の制約上「3～5階計」ではあるが、「木造」では「非木造」と異なりその大半が3階建てと推測されるためである。なお「木造」には、1階が鉄骨造又は鉄筋コンクリート造で2階及び3階が木造である「混構造木造3階建築物」も含まれている。
- (6) この他に、低金利による個人住宅建て替えの活発化、相続税支払いのための敷地売却・細分化、バブル経済崩壊に伴うオフィス・マンション開発計

画から資金の回転率の高いミニ開発供給へのシフト、2世帯住宅の流行といった経済社会的背景も、東京区部において3階建て住宅が増加した一因であると思われるが、これらの因果関係の解明には更なる詳細な調査が必要である。

- (7) ここでの類型化は、あくまで市区町村単位での大ぐくりにした傾向によるものであるため、分類された市区町村の一部地域には、その類型の特性に合わない地区が存在する可能性がある。
- (8) 3階建てシェアの数値については、前節までで行った首都圏調査のデータを用いている。

第4章の参考文献

- 1) 小沢一郎・高見沢邦郎(1994)「既成市街地における『3階建て化』の進行について」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp. 131-132
- 2) 小沢理市郎・高見沢邦郎(1995)「典型地域における3階建て化と住民意識 既成市街地における『3階建て化』について(その2)」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp. 497-498
- 3) 小沢理市郎・高見沢邦郎(1996)「3階建て建築物に対する住民の認識と3階建て建て替え意向者の意識 既成市街地における『3階建て化』について(その3)」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp. 641-642
- 4) 玉置伸悟・長谷川洋・澤井敬昌(1994)「東大阪市における新築・戸建て住宅の規模と室構成 大都市部における新築・戸建て住宅に関する研究 その1」『日本建築学会計画系論文集』, 463, pp. 157-166
- 5) 世田谷区住宅政策部住環境整備課(1997)「世田谷区におけるミニ開発の現状について」『都市住宅学』17, pp. 74-75
- 6) 室崎益輝(1985)「都市の不燃化と難燃化」『都市計画』135, pp. 40-46
- 7) 吉川仁(1992)「防火地域性の変遷と地区レベルの難燃化方策に関する研究」『都市計画論文集』27, pp. 565-570

第 5 章

ミニ開発住宅集積地区の抽出と地区特性の分類

- 5－1 本章の目的
- 5－2 埼玉県内の面整備状況と対象鉄道セクターの選定
- 5－3 ミニ開発住宅集積地区の抽出・分類方法
- 5－4 対象鉄道セクターにおけるミニ開発住宅集積地区の分布特性
- 5－5 マクロ立地特性から見た地区環境整備の仮説
- 5－6 小結

第5章 ミニ開発住宅集積地区の抽出と地区特性の分類

5-1 本章の目的

本章では、第3章の分析で既成ミニ開発住宅地を多く含んでいると推定された1960～80年拡大DIDの中から、ミニ開発住宅集積地区を絞り込み、居住面積や住環境を基底する敷地規模や指定容積率等の指標により、地区特性の分類を行い、マクロ立地特性から見た地区環境整備の仮説を示す。

第3章で抽出した1960～80年拡大DIDの中には、開発許可や土地区画整理事業や公的开发による計画的住宅地や、集合住宅、非住宅の都市的土地利用等も含まれているため、ミニ開発住宅の集積した地区を絞り込む必要がある。

また、一般的にミニ開発は、(1)開発面積が1,000㎡に満たず、(2)各区画面積が100㎡に満たない、(3)戸建ての建売住宅開発、という定義の下で一律に扱われることが多い（本研究でもまずはその定義に準じているわけであるが）。しかし実際にはミニ開発住宅地の地区特性は多様であり、敷地規模は40㎡程度のものから100㎡弱のものまで幅広く、指定容積率も80%～200%の幅で指定されているため、それらの組み合わせによって建物更新時に建築可能な住宅のボリューム・階数が変わってくる。また開発時期によって老朽度（建物更新の必要度）に差が見られるし、基盤整備の状態によっても、前面道路幅員規制との関係で容積率が十分消化できるかどうか、そして住環境整備上の課題も住宅単体の改善が問題なのか生活道路の整備をも含めた改善が必要なのかが変わってくる。このような理由から、ミニ開発住宅地の地区特性の分類を行う必要がある。

しかし、そのような視点でマクロレベルの分析を行っている既往調査・研究はほとんどない。日本住宅総合センター(1984)¹⁾がバラ建ちや道路位置指定による小規模宅地開発の量的把握を行い、また勝瀬他(1987)²⁾が埼玉県における宅地規模の市町村比較を調査しているが、それらはミニ開発住宅地の即地的拡がりや、その物的特性の違いといった質的要素については扱っていない。

調査・研究の蓄積がない理由として、ミニ開発住宅地に特化した分析に利用しうる統計資料・データを整備している自治体が皆無に等しいことが挙げられる。埼玉県住宅都市部住宅管理課(1990)³⁾が県内のスプロール住宅地における住環境改善促進を目的として県内市町村の町丁目単位の現況調査⁽¹⁾を行っているのは注目に値するが、残念ながらミニ開発住宅地を大量に抱えながらも調査から外れた市町村があり、広域調査としての価値が大きく減じている。また、5年おきに国が実施する住宅・土地統計調査では、敷地規模別の戸建持家住宅戸数の集計が行われるが、悉皆調査ではないため、即地的な分布特性までは把握ができない。

このような状況から、前述のような視点でミニ開発住宅地の拡がりや分布特性を把握するためには、独自の図面作業によりオリジナルデータを整備する必要がある。

そこで本章では、第3章の分析により既成ミニ開発住宅地が概ね含まれていると推定された1960～80年拡大DIDに多く属し、かつ第4章の分析により3階建て住宅建設フローのシェアが高かったエリアのうち、作業量の制約上、首都圏の中でも高度成長期に形成された既成ミニ開発住宅地がとりわけ広範囲に拡がっていることが知られている埼玉県内の主要鉄道セクターを例に取り、①図面作業からミニ開発住宅集積地区を絞り込み、②ミニ開発住宅地を「DID化の時期」「基盤状態」「指定用途地域・容積率」「敷地規模」の4指標から町丁目単位で分類し、③その分布特性から住環境整備上の仮説を提示する。そして、従来一括りに扱われてきたミニ開発住宅地の地区特性は多様であり、地区特性に応じて整備課題や整備の方向性が異なる実態を示すことを目的とする。

5-2 埼玉県内の面整備状況と対象鉄道セクターの選定

図5-1は、首都圏の中でもミニ開発住宅地がとりわけ広範囲に拡がっている

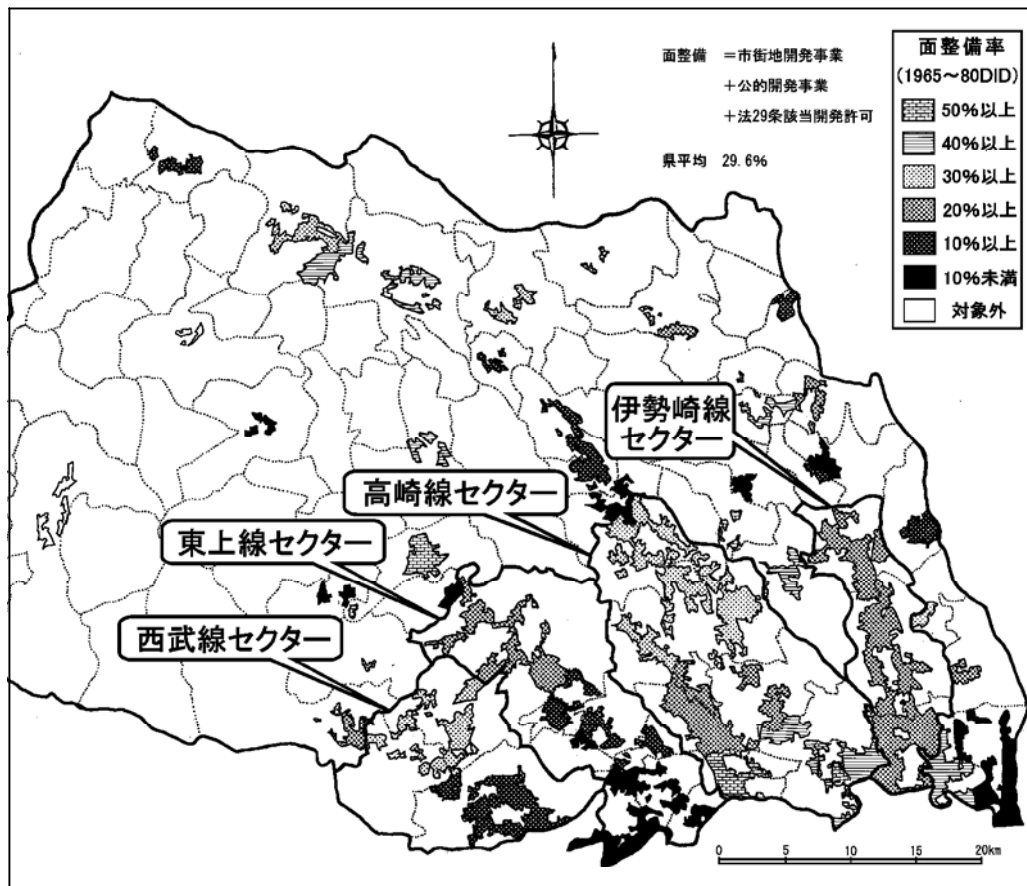


図5-1 埼玉県内の1965～80年に拡大したDID部分の面整備率
(埼玉県都市計画基礎調査(1987)⁴⁾、国勢調査報告(1965、1980)より作成)

埼玉県について、高度成長期に形成された既成ミニ開発住宅地のほとんどが含まれていると推察される1965～80年に拡大したDID部分⁽²⁾における、各市町村毎の面整備率（面整備＝市街地開発事業＋公的開発事業＋都市計画法第29条該当開発許可）を示したものである。面整備率が低いDIDほど、非計画的開発、すなわち、本研究で扱うミニ開発住宅地が大量に含まれているものと考えられる。

また、表5-1は、図5-1の面整備の状況を、県内の主要4鉄道セクター毎に集計したものである。1965～80年に拡大したDID部分の面整備率は、「東武東上線セクター」15.9%、「西武線セクター」24.7%、「東武伊勢崎線セクター」25.4%、「高崎線セクター」40.2%の順に低い。埼玉県全体での同時期に拡大したDID部分の面整備率は29.6%であるので、「高崎線セクター」以外はすべてその値を下回っている。

以上の結果から、各鉄道セクターの位置関係も考慮した上で、面整備率の低い、東武東上線沿線市町（川越市、上福岡市、富士見市、志木市、朝霞市、和光市、新座市⁽³⁾、大井町、三芳町）および東武伊勢崎線沿線の市（春日部市、越谷市、草加市）を対象鉄道セクターとする。両セクターの行政界を図5-2に示す。なお、以下では、それぞれを「東上線セクター」「伊勢崎線セクター」と呼ぶことにする。

表5-1 埼玉県内主要4セクターにおける1965～80年に拡大したDID部分の面整備率
（埼玉県都市計画基礎調査（1987）⁴⁾より作成）

鉄道セクター	1965～80年 DID拡大面積	面整備率	所属市町
高崎線セクター	9,436.5 ha	40.2%	上尾市、大宮市、与野市、浦和市、蕨市、川口市、鳩ヶ谷市、戸田市
伊勢崎線セクター	5,084.5 ha	25.4%	春日部市、越谷市、草加市
西武線セクター	3,538.0 ha	24.7%	狭山市、入間市、所沢市
東上線セクター	5,074.7 ha	15.9%	川越市、上福岡市、富士見市、志木市、朝霞市、和光市、新座市、大井町、三芳町
埼玉県	32,693.6 ha	29.6%	

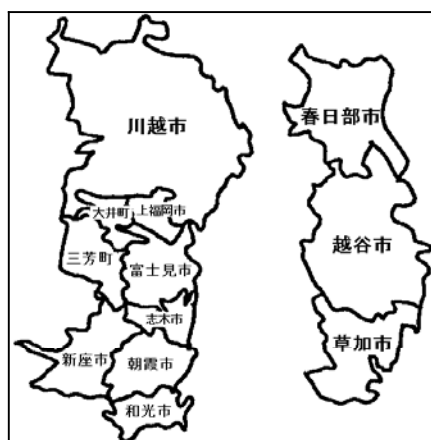


図5-2 対象鉄道セクターの行政界
（左：東上線セクター、右：伊勢崎線セクター）

5-3 ミニ開発住宅集積地区の抽出・分類方法

ここでは、対象鉄道セクターにおけるミニ開発住宅集積地区の抽出方法と、抽出された地区を分類するための指標とその根拠について説明する。

(1) 対象町丁目の抽出

対象鉄道セクターに属する対象都市の1:10,000白地図上で、

- 1) 高度成長期に拡大したDID（1960～80年DIDと定義）の面積が地区面積の50%以上を占める町丁目を抽出し、
- 2) 公的開発地や商業系・工業系土地利用に特化した町丁目を除いた上で、
- 3) 50m×50mメッシュ測定で「ミニ開発⁽⁴⁾のメッシュ数」が「1960～80年DIDのメッシュ数」の30%以上を占める町丁目を「ミニ開発住宅特化町丁目」とし、本研究の分析の対象とする。

(2) 分類に用いる指標とその根拠

市街化の進行途上にある郊外都市では、町丁目単位で集計した行政データに乏しく、ましてやミニ開発住宅地に特化したエリアに限定したデータ等は存在しない。従って分析に際しては独自にデータ発掘しなければならない、今回は図面作業から得られる範囲でミニ開発の物的特性をできるだけ表現し得る指標として、

- (i) DID化の時期
- (ii) 基盤状態
- (iii) 指定用途地域・容積率
- (iv) 敷地規模

の4つの指標を扱うことにした。それぞれの根拠について以下に述べる。

(i) DID化の時期

高度成長期に急激に広がったミニ開発住宅地を抽出するため、1960～80年DIDを対象とする。これらの市街地は、防災上問題とされる、1981年の新耐震構造基準によらない既存不適格住宅を中心に構成されている。また、増改築、建て替えの時期を迎えている住宅が多く、1970年を境に、

- ①「1960～70年DID」を「前期DID」
- ②「1970～80年DID」を「後期DID」

と分類すれば、その需要は当然「前期」の方が高いものと思われる。さらに前期・後期で経済社会的状況（後期では列島改造ブームに伴う地価急騰あり）、都市計画的対応（後期では区域区分制度、開発許可制度導入）、住宅政策的対応（後期では住宅金融の充実化）が異なっていたことも二分して考える理由である。

(ii) 基盤状態

多くのミニ開発住宅は道路位置指定により建築されているため、違反建築等を除き最低の4m道路には面している。そのため、道路基盤に関する指標を選定するには、本来、区画道路としての6m道路の整備率といった指標が適切であろうが、既存の統計資料では存在せず、また図面上での測定も極めて困難である。従って、マクロレベルでは、開発許可による開発や土地区画整理事業実施済みの地区などは除外した上で、

①耕地整理あるいは同程度に道路が入っている地区

②基盤が全く未整備な地区

の2者に分けて(図5-3参照)、前者を「一応の基盤は整っている地区」と読み換えた。後者は前者に比べ道路構成、街区・区画の不整形さ・無秩序さから、防災避難上、交通利便上、建物更新上、景観上の問題が一層深刻となっていると考えられる。



図5-3 耕地整理済み地(左)と基盤未整備地区(右)の例

(iii) 指定用途地域・容積率

指定用途地域・容積率(とりわけ指定容積率)は、建築活動を制限し、ひいては居住活動をも規定することから、指標の一つとして扱うことにする。指定容積率の高い住宅地では、2階建て中心の戸建住宅地に3階建て住宅やマンションが混在する可能性がある。

商業地域、工業地域等、戸建住宅地の立地が相応しくない用途地域(そのような地域ではそもそもミニ開発の立地は実際は多くないが)は除外したところ、

- ①旧・第1種住居専用地域(容積率/建蔽率=80%/50%)
- ②旧・第1種住居専用地域(同=100%/60%)
- ③旧・第2種住居専用地域(同=200%/60%)
- ④旧・住居地域(同=200%/60%)
- ⑤準工業地域(同=200%/60%)

の5つの地域に分類された。以下、指定容積率の高低別にまとめて、旧・第1種住居専用地域を「旧1専地区」、その他の容積率200%の用途地域を「200%地区」と呼ぶことにする。

(iv) 敷地規模

第2章2-2-(2)で述べたように、敷地規模の大小が居住活動に大きく影響を及ぼすことが、多くの既往研究で結論づけられている。敷地規模が小さいほど居住面積が狭くなり住み替え活動が活発となるし、また一定の居住面積を確保するために建築規制一杯の、場合によっては建築違反の建物が建つこともある。敷地規模は住民の意識に最も上りやすい物的指標でもある。その町丁目での「典型的」な（「平均」で均してしまうと町丁目間の大小の差が明確にならないため）敷地規模の大きい順に、

- ① ランク A（概ね敷地面積100～120㎡）
- ② ランク B（同80～100㎡）
- ③ ランク C（同60～80㎡）
- ④ ランク D（同60㎡未満）
- ⑤ 混在

の5つに分類した⁽⁵⁾。

5-4 対象鉄道セクターにおけるミニ開発住宅集積地区の分布特性

ここでは、5-3節で提示したミニ開発住宅集積地区の抽出・分類手法を用いて、対象鉄道セクターにおけるミニ開発住宅集積地区の分布特性を明らかにする。

(1) ミニ開発特化町丁目の分布

図5-4で、抽出されたミニ開発特化町丁目の分布状況を見ると、東上線セクターでは和光市、伊勢崎線セクターでは草加市における分布量は極めて少ない。これは対象外の1960年DIDの面積が大きいことと、東京都の隣接市であるため地価が高くミニ開発が立地し得なかったことによるものと思われる。両セクターとも分布はそれよりも北の、都心から20～35kmの1時間通勤圏に集中している。さらに既存の市街地集積や区域区分の関係から、各セクターでミニ開発住宅特化町丁目のかたまり（「エリア」と呼ぶ）が形成されている。伊勢崎線セクターは「春日部」「越谷北」「越谷南」の各エリア、東上線セクターは「上福岡」「富士見」「朝霞」の各エリアである。東上線セクター<朝霞エリア>のミニ開発住宅地は1960年DIDを囲むような「散在型」分布であるが、<春日部エリア><越谷北エリア>は広範囲に固まった「広域凝集型」分布である。

(2) 各指標から見た地域特性

表5-2は、鉄道セクター別に各指標毎の面積構成比を算出したものである。これらの特性を、分布図とクロス評価を用いつつ見ていくことにする。

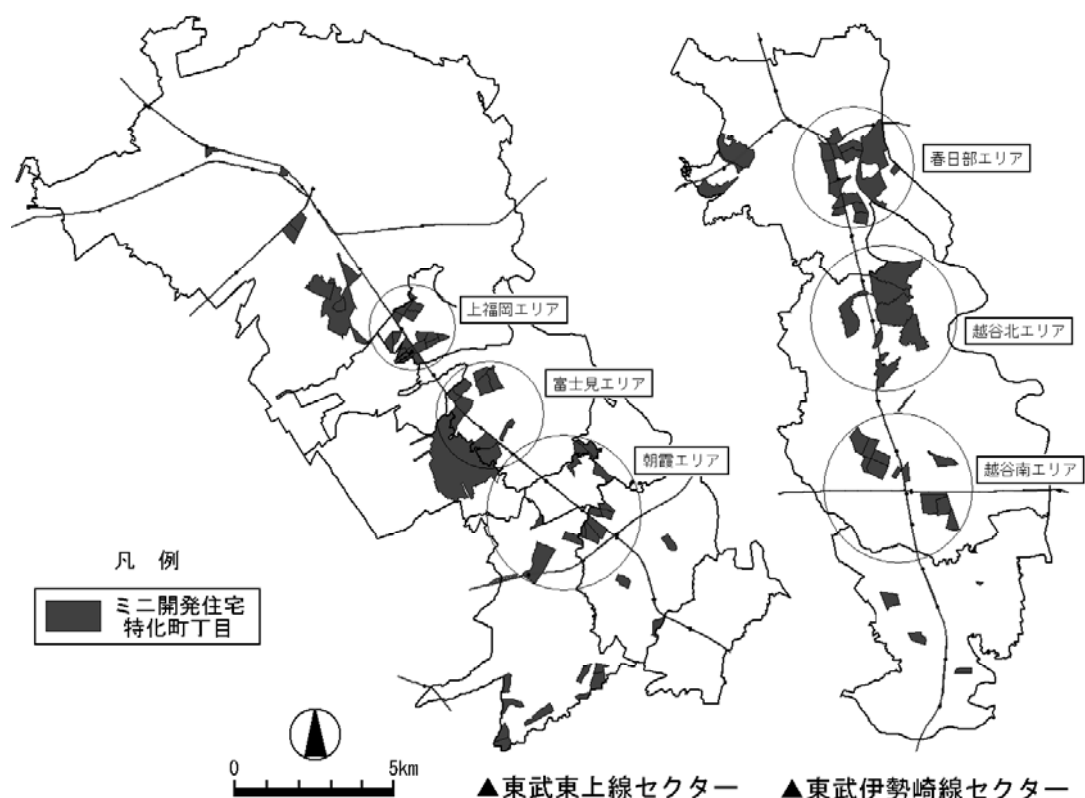


図5-4 ミニ開発住宅特化町丁目の分布

表5-2 各指標毎の面積構成比⁽⁶⁾ (鉄道セクター別)

		面積構成比(%)	
		東上線	伊勢崎線
DID化の時期	1960～70	80.5	34.5
	1970～80	19.5	65.5
基盤状態	耕地整理程度	33.8	74.2
	基盤未整備	66.2	25.8
用途地域・容積率	旧1専地区	30.3	40.1
	旧1専(80%)	7.8	14.1
	旧1専(100%)	22.5	26.0
	200%地区	69.7	60.0
	旧2専(200%)	42.2	44.7
	旧住居(200%)	27.5	11.3
敷地規模	準工(200%)	—	4.0
	ランクA(100～120㎡)	8.1	10.1
	ランクB(80～100㎡)	7.4	39.7
	ランクC(60～80㎡)	16.0	25.3
	ランクD(～60㎡)	34.7	15.9
混在		33.8	9.0

(i) DID化の時期

表5-2で、東上線セクターでは80.5%が「前期DID」のミニ開発である一方、伊勢崎線セクターでは65.5%が「後期DID」と違いがはっきりしている。この背景には、低湿な水田の広がった伊勢崎線セクターに比べ、東上線セクターは畑地・丘陵地が多く開発されやすかった⁽⁷⁾という地形条件の違いや、東上線は開業当初の1914年からターミナル駅であるJR山手線池袋駅に直結していたが、伊勢崎線はそれに遅れて1962年に地下鉄日比谷線と相互乗り入れしたという交通条件の違いがあると考えられる。

空間的分布特性について見ると、図5-5で、「前期DID」は東上線セクターでは全域に分布し、伊勢崎線セクターでは<越谷南エリア>の全域、<春日部エリア>の線路西側に分布している。「後期DID」は伊勢崎線の<春日部エリア>、<越谷北エリア>のそれぞれ線路東側を中心に広範囲に分布している。

(ii) 基盤状態

表5-2で、東上線セクターでは「基盤未整備」が66.2%であるのに対し、伊勢崎線セクターでは「耕地整理済み程度」が74.2%を占めている。これは(i)でも触れたように、東上線セクターは畑地・丘陵地が、伊勢崎線セクターは水田が広がっていたという地形的要素に起因している。

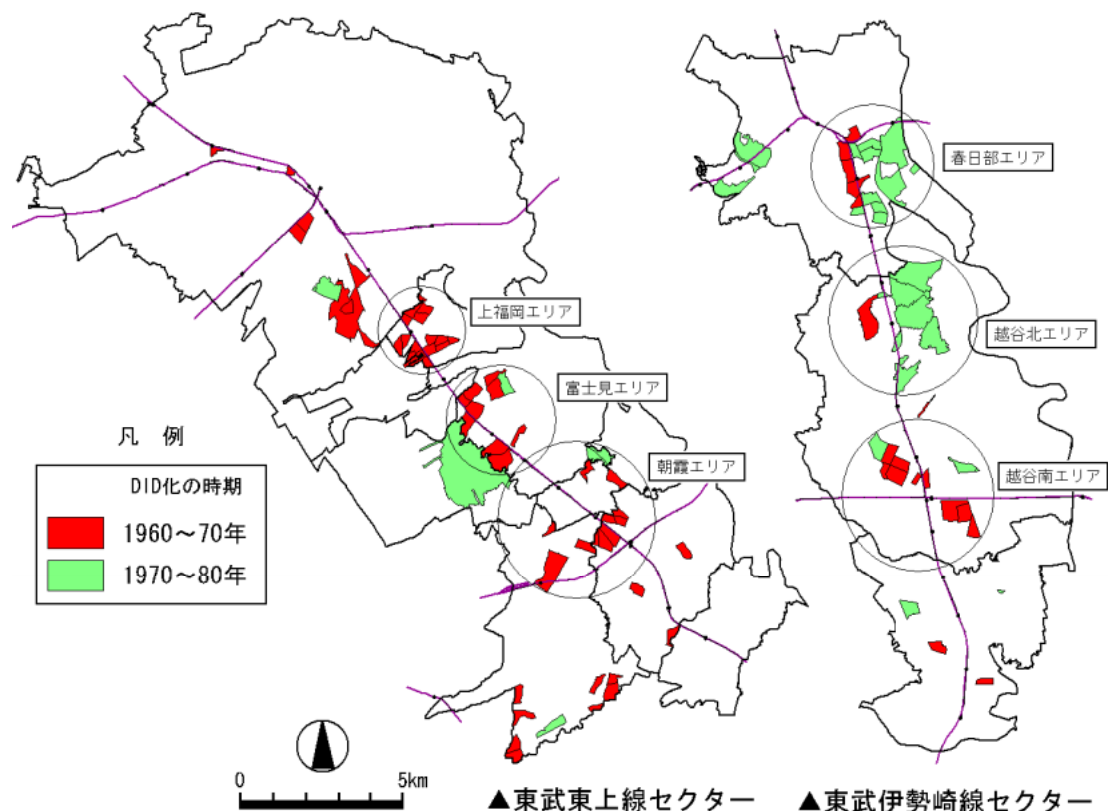


図5-5 ミニ開発住宅特化町丁目のDID化の時期

図5-6を見ると、〈東上線セクター〉では〈朝霞エリア〉は「耕地整理済み程度」、〈上福岡エリア〉、〈富士見エリア〉は「基盤未整備」が中心である。〈朝霞エリア〉は江戸時代の新田開発が基盤になっていると思われる。

(iii) 指定用途地域・容積率

表5-2で、東上線セクター、伊勢崎線セクターを問わず、旧第2種住居専用地域（指定容積率200%）の占める割合が40%強と最も高くなっている。旧住居地域、準工業地域も合わせた指定容積率「200%地区」の割合は、東上線セクターで69.7%、伊勢崎線セクターで60.0%である。本来「良好な低層住宅地」であるべき「旧1専地区」も、東上線セクターで30.3%、伊勢崎線セクターでは40.1%とかなりの部分を占めている。

図5-7でエリア別に分布を見ると、東上線セクターでは、〈富士見エリア〉の東半分と川越市の南部が「旧1専地区」であるほかは、大部分が「200%地区」、伊勢崎線セクターでは、〈春日部エリア〉の東側、〈越谷北エリア〉の北側、〈越谷南エリア〉の西側が「旧1専地区」、その他は「200%地区」である。

ところで、ミニ開発住宅の集積地において、本来「良好な低層住宅地」であるべき旧第1種住居専用地域の占める割合が何故それほどまで上っているのであろうか。長年埼玉県内の土地利用計画に直接携わってきた埼玉県住宅都市部の担当

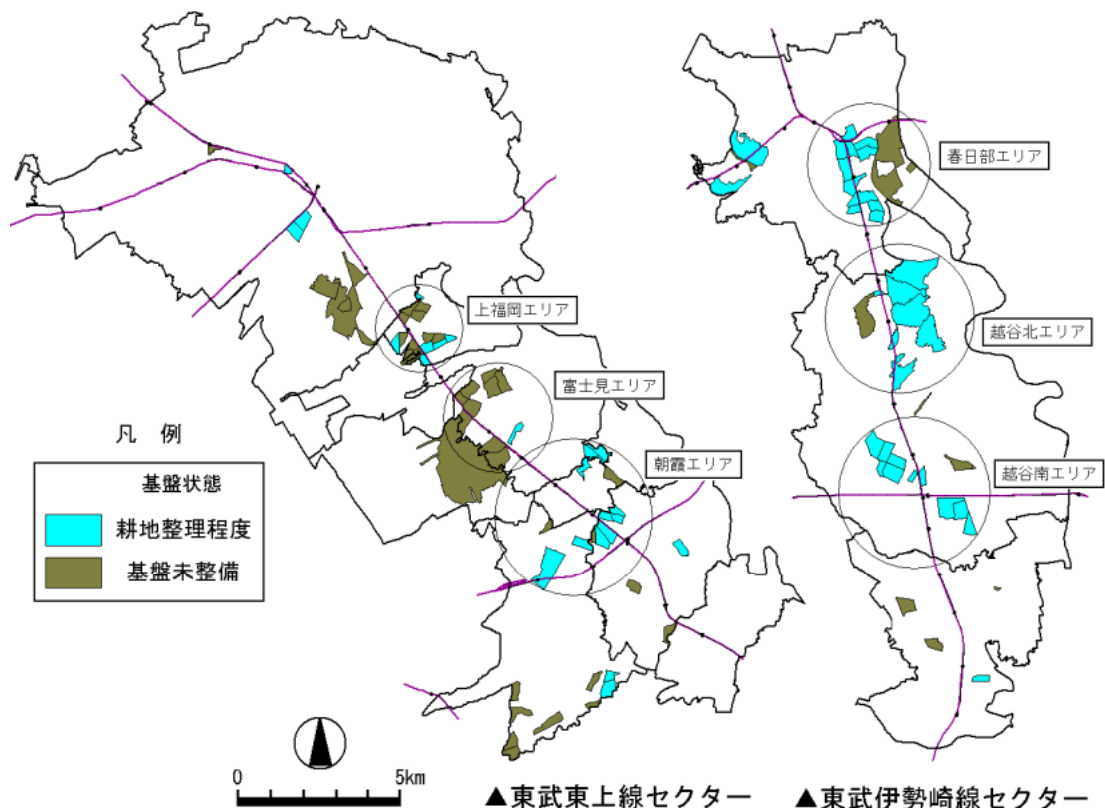


図5-6 ミニ開発住宅特化町丁目の基盤状態

者にヒアリング⁽⁸⁾を行ったところ、それには2つのケースがあるという。

一つは、埼玉県は1970年の区域区分・用途地域見直しにおいて、基本的に1965年国勢調査での人口密度の低い「新市街地」(20人/ha未満)を、将来土地区画整理事業を行うことを条件に「住居専用地区」(後に第1種住居専用地域に原則移行)として市街化区域に編入したのだが、そのような地区の多くで当初の計画通り土地区画整理事業が行われないままミニ開発が充填してしまったケースである。そのような地区は開発時期の遅かった伊勢崎線沿線に多く存在するという。

もう一つは、1973年の用途地域指定替えて、市町村が用途地域のメニューに1専を加えたいという理由で(形態的には不適格だが用途的には適格な)ミニ開発住宅地が1専に指定されたケースである。そのような地区は東上線沿線に存在するという。

すなわち、いずれのケースも、当時の行政担当者は、住居専用地区や第1種住居専用地域に指定される住宅地を、「良好な低層住宅地」ではなく、共同住宅から成る「中高層住宅地」に対しての「低層住宅地」として捉えていたことにより、「1専のミニ開発住宅地」が生まれたものと推察される。

図5-5の「DID化の時期」と図5-7の「指定用途地域・容積率」の2葉の図を対照させると、「後期DID」の「旧1専地区」すなわち1専指定後区画整理

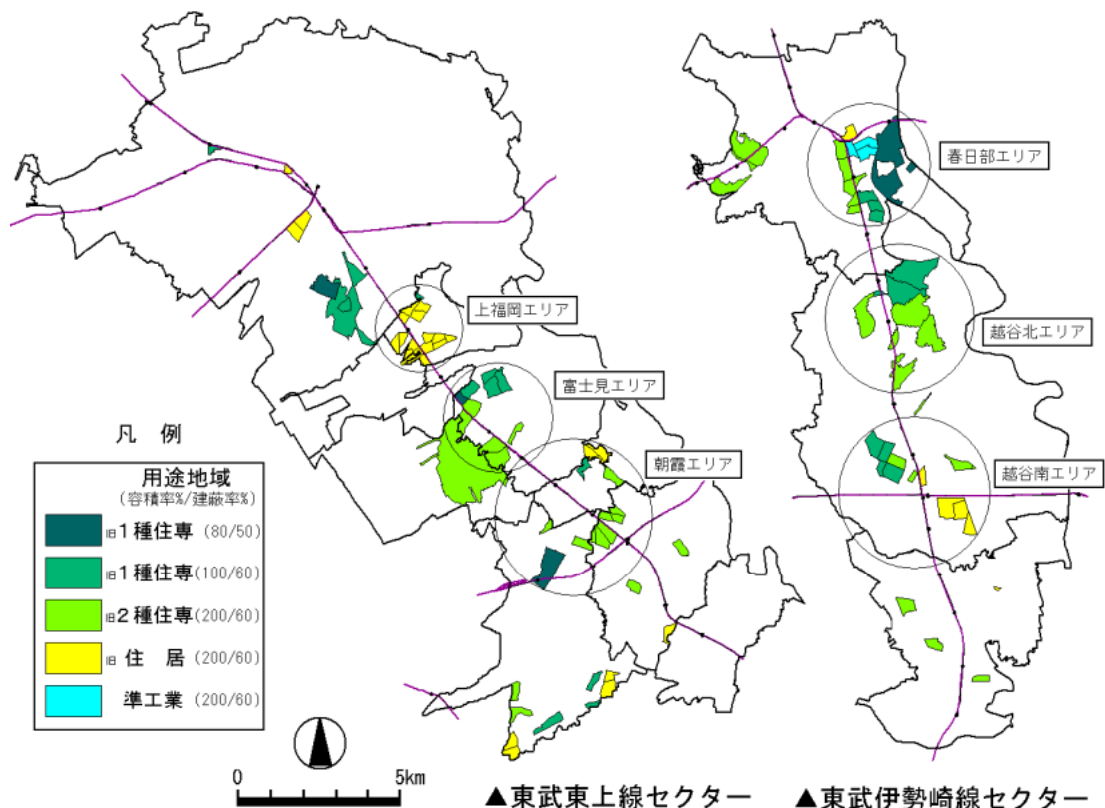


図5-7 ミニ開発住宅特化町丁目の指定用途地域・容積率

がなされずミニ開発で充填したと思われるケースは伊勢崎線セクターの〈春日部エリア〉、〈越谷北エリア〉に、「前期DID」の「旧1専地区」すなわちミニ開発住宅地形成後1専指定を受けたと思われるケースは東上線セクターの〈富士見エリア〉と伊勢崎線セクターの〈越谷南エリア〉に見られ、ヒアリングの回答を裏付ける結果となっている。両セクターの指定用途地域・容積率構成をDID化の時期別にクロス集計した図5-8を見ると、「後期DID」の「旧1専地区」すなわち1専指定後区画整理がなされずミニ開発で充填したと思われるケースは伊勢崎線セクターに多く見られる。

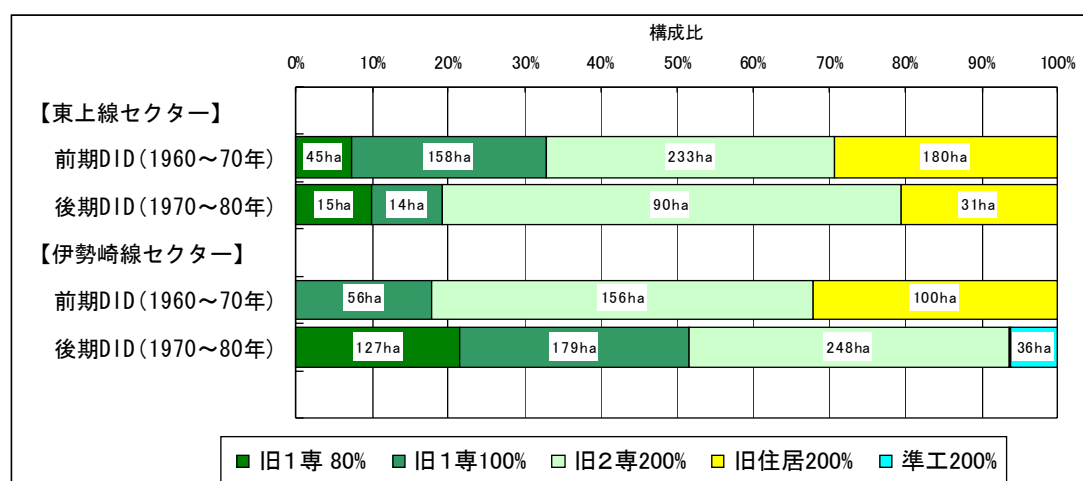


図5-8 DID化の時期別指定用途地域・容積率構成（帯中の数字は面積）

（iv）敷地規模

表5-2で、「ランクD（～60㎡）」の割合が、東上線セクターでは34.7%、伊勢崎線セクターでは15.9%、「ランクA（100～120㎡）」+「ランクB（80～100㎡）」の割合が、東上線セクターでは15.5%なのに対し、伊勢崎線セクターでは49.8%と、東上線セクターの方が敷地規模のランクの低い開発が多くを占めていることが分かる。

図5-9で分布を見ると、敷地規模の特に小さい「ランクD（～60㎡）」は、東上線セクターでは〈富士見エリア〉に特に多く広がっている他、〈朝霞エリア〉や新座市南部にも見られる。一方伊勢崎線では〈春日部エリア〉、〈越谷北エリア〉の一部に見られるが、むしろ「ランクB（80～100㎡）」「ランクC（60～80㎡）」を中心に広がっている。

この鉄道セクター別の敷地規模分布の違いには、「DID化の時期」が大きく関係していると思われる。第3章で述べたように、1968年の都市計画法改正ではスプロール抑制を目論み、開発面積1,000㎡以上を適用基準とした開発許可制度が設けられたことに加え、さらに1965年頃以降、各自治体で独自に最低敷地規模規定を盛り込んだ開発指導要綱（適用基準を開発面積1,000㎡以下に設定した

自治体もあり）が制定され始めたことが、敷地規模確保に一定の効果を上げたと考えられるためである。確かに「DID化の時期」とクロスさせた図5-10で、伊勢崎線セクターにおいて、「ランクA(100～120㎡)」+「ランクB(80～100㎡)」の割合が、「前期DID」では35.5%であったものが「後期DID」では57.3%へと上昇しており、敷地規模の拡大が窺われる。

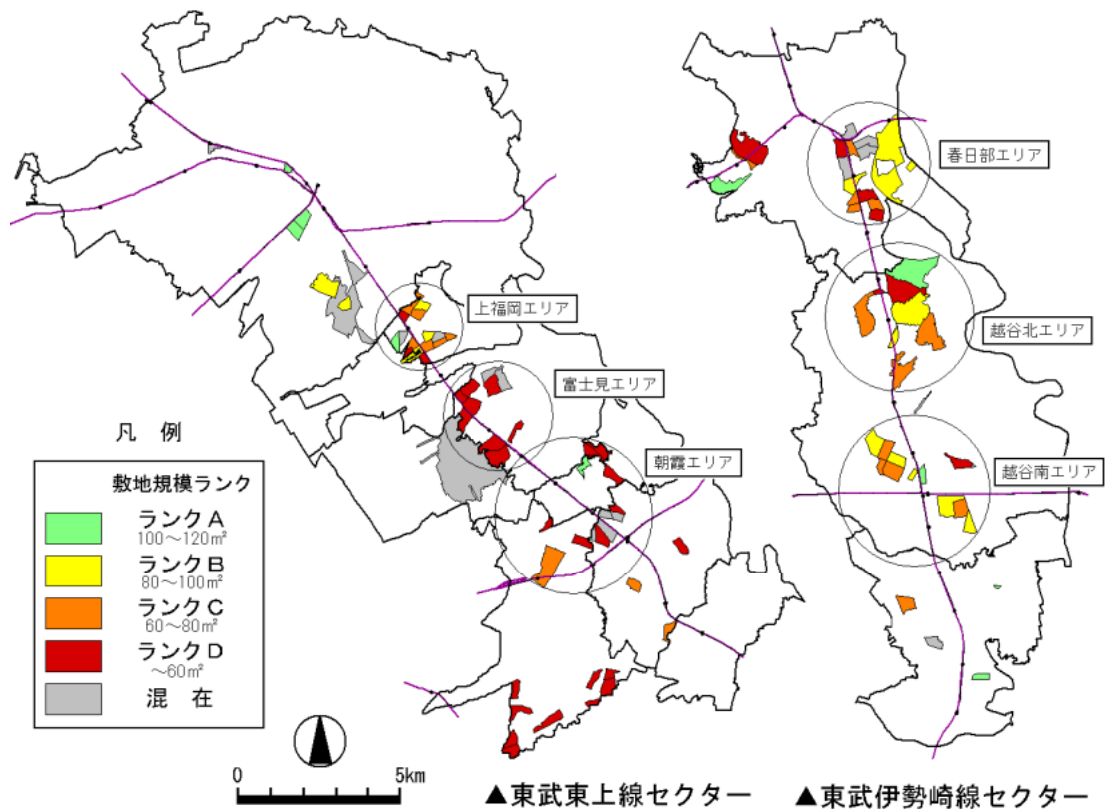


図5-9 ミニ開発住宅特化町丁目の敷地規模

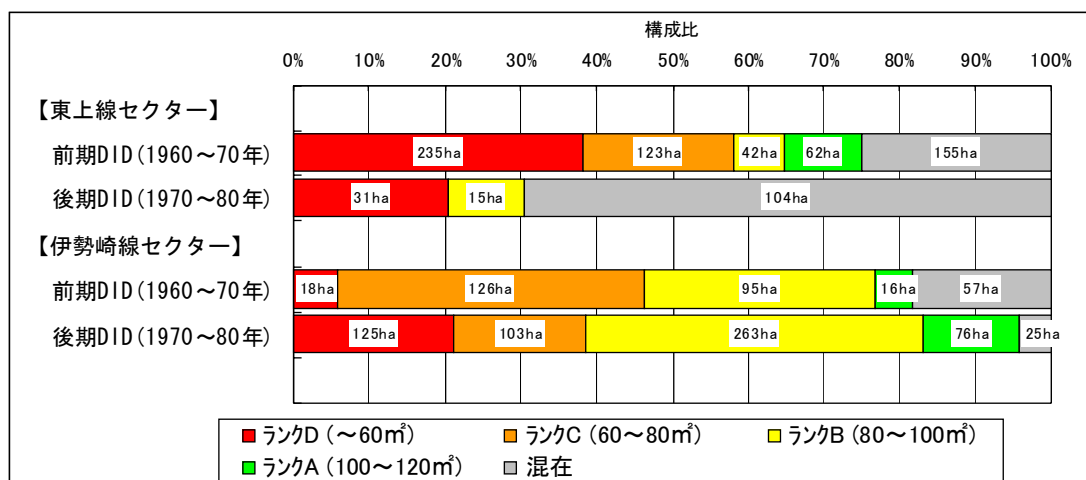


図5-10 DID化の時期別敷地規模構成（帯中の数字は面積）

5-5 マクロ立地特性から見た地区環境整備の仮説

(1) セクター別物的特性のまとめと整備課題

表5-2で見た通り、2つのセクター間でミニ開発住宅地の物的特性の違いは際立っている。伊勢崎線セクターの物的環境が良好というわけでは決していないが、東上線セクターでは敷地規模が「ランクC・D」に偏り、基盤も未整備な部分が多く、加えて「DID化の時期」が早い（建築年数が25年以上）ため老朽度が極めて高くなっており、地区改善と建物更新の誘導の必要性・緊急性がより高いセクターであると言える。

次にエリア別に物的特性を総合的に捉え、整備の課題と方向について考察する。

(2) エリア別物的特性のまとめと整備課題

表5-3は、5-4節の分析結果とそこから仮説的に導かれる整備課題を、マクロの視点からエリア別にまとめたものである。以下ではこれに基づきエリア毎に考察を加える。

表5-3 エリア別物的特性のまとめと整備課題

		東上線セクター			伊勢崎線セクター		
		朝霞エリア	富士見エリア	上福岡エリア	越谷南エリア	越谷北エリア	春日部エリア
都心からの距離		22～25km	26～29km	30～32km	20～23km	24～29km	30～33km
ミニ開発の分布型		散在	凝集	凝集	凝集	広域に凝集	広域に凝集
物的特性	DID化の時期	前期	前期	前期	前期	後期	後期
	基盤状態	耕地整理済み	未整備	未整備	耕地整理済み	耕地整理済み	耕地整理済み
	用途地域・容積率	旧2専	旧1専、旧2専	旧住居	旧1専・C 旧住居・B	旧1専・D 旧2専・C	旧1専、旧2専
							C～D
敷地規模		D	D	B～C			
第4章の図4－12 における分類		<類型1>	<類型3>	<類型1>	<類型3>	<類型3>	<類型2>
整備の方針		住宅地の3階建て化、民活による高度利用・住宅供給	・「旧1専」：容積率緩和と防災性能向上 ・「旧2専」：3階建て化と区画道路整備	地区計画による個別更新の誘導と区画道路整備	民活による高度利用・住宅供給と地区計画による個別更新の誘導	地区計画による個別更新の誘導と、住宅地に関するおいや魅力を付加する住環境整備	地区計画による個別更新の誘導と、住宅地に関するおいや魅力を付加する住環境整備

(i) 東上線セクターの各エリア

①朝霞エリア ～3階建て化と民活による高度利用・住宅供給～

<朝霞エリア>では、敷地規模が極めて小さいが、物的には耕地整理並みの基盤整備がなされ、「旧2専(指定容積率200%)」が指定されているため、既に3階建て化による個別更新が進んでいるものと思われる。実際、第4章の図4-12では、<朝霞エリア>は1992～96年度の3階建て住宅フローの平均シェアが30%以上と非常に高い<類型1>に属している。また、3エリアの中で最も都心に近く、さ

らに東上線とＪＲ武蔵野線の交点に当たるため、極めてポテンシャルが高いエリアでもあり、今後高度利用のニーズが高まってくることが予想される。〈朝霞エリア〉では、都市型住宅の一形態としての３階建て住宅を前提としたまちづくりを行うとともに、鉄道駅に近い地区では都心への交通利便性を考慮し、住宅供給という公共性⁽⁹⁾を伴った「改造型」「高度利用型」の住環境整備（敷地統合・共同建て替え）を、民間活力を活用しつつ進めていくべきであろう。

②富士見エリア ～「旧１専」：容積率緩和と防災性能向上／「旧２専」：３階建て化と区画道路整備～

整備対策の必要性・緊急性の高い東上線セクターの中でも、特に課題が累積し対応を急ぐべきだと考えられるのが 〈富士見エリア〉である。敷地規模の最も小さいミニ開発住宅が基盤未整備のまま凝集しており、「DID化の時期」も早く、老朽化がかなり進行しているものと思われる。

指定用途地域・容積率は「旧１専」と「旧２専（指定容積率200%）」に分かれるが、「旧１専」は住宅地形成後に指定されたため建蔽率・容積率での既存不適格住宅が大量に存在していることが予想され、それらは建て替えても従来の床面積を確保できないため未更新のままとなる。現状のままでは地区の活力が低下し、高齢者・低所得者等の「住み替え・建て替え困難層」が取り残されていくものと思われる。とはいえ基盤未整備のままでは建て替えインセンティブを与えるための安易な用途容積の緩和は防災上問題である。

一方、「旧２専」では既に200%という３階建て化が可能な指定容積率を有しており、敷地面積50㎡の場合、前面道路を4mと仮定すると、３階建て化により $50\text{㎡} \times 160\% = 80\text{㎡}$ の床面積が確保でき、３人程度の小規模世帯であれば都市型誘導居住水準に達する。高単価の建築費と使い勝手の悪さを厭わなければ、定住意向の高い居住者にとっては３階化更新は魅力であり、また鉄道利便性も高いことから「住み替え専用住宅」として若いファミリー世帯のニーズも期待される。実際、第４章の図４-12では、〈富士見エリア〉は1992～96年度の３階建て住宅フローの平均シェアが10～30%と比較的高い〈類型３〉に属している。

〈富士見エリア〉では、「旧１専」では敷地統合や共同建て替えを働きかけつつ、区画道路の整備や建物の不燃化により地区の防災性能向上を担保した上で、指定容積率を緩和し、２階建て住宅地として建て替えを誘導していくべきであろう。一方、「旧２専」では、区画道路を重点的に整備しながら、都市型住宅の一形態としての３階建て住宅を前提としたまちづくりを行っていくべきであろう。

③上福岡エリア ～個別更新誘導・区画道路整備～

敷地規模はそれほど小さくないため、２階建て更新でも一定の居住水準は確保できるが、指定容積率は200%（「旧住居」）あるため、３階建て住宅が混在する

可能性がある。実際、第4章の図4-12では、〈上福岡エリア〉は1992～96年度の3階建て住宅フローの平均シェアが30%以上と非常に高い〈類型1〉に属している。表5-4に示すように「旧住居」の用途制限や指定容積率、適用外の北側斜線を始めとする形態規制では、戸建住宅地としての住環境を維持していくには緩すぎるといえる。一方、基盤が未整備なため区画道路の整備が課題となっていることを考えると、地区計画で規制を強化し、個別更新による良好な（2階建て住宅との相隣環境の悪化を極小化した）3階建て化を誘導する中で地区施設道路を整備していく「修復型」の住環境整備を行っていくべきであろう。しかし「DID化の時期」が早いことから個別更新のポテンシャルが高まっていることが予想され、早急な対応が望まれる。

表5-4 埼玉県における用途地域・容積率別形態規制

用途地域・容積率	絶対高さ	道路斜線		隣地斜線		北側斜線		日影規制		
		適用距離	勾配	立ち上り	勾配	立ち上り	勾配	対象建築物	測定面	日影時間
旧1専（80%）	10m	20m	1.25	—	—	5m	1.25	7m, 3階	1.5m	3h/2h
旧1専（100%）	10m	20m	1.25	—	—	5m	1.25	7m, 3階	1.5m	4h/2.5h
旧2専（200%）	—	20m	1.25	20m	1.25	10m	1.25	10m	4m	4h/2.5h
旧住居（200%）	—	20m	1.25	20m	1.25	—	—	10m	4m	4h/2.5h
準工（200%）	—	20m	1.5	31m	2.5	—	—	10m	4m	5h/3h

※高度地区は指定されていない。

（ii）伊勢崎線セクターの各エリア

①越谷南エリア ～民間誘導と個別更新誘導～

〈越谷南エリア〉は〈朝霞エリア〉と同様、JR武蔵野線との交点に当たりポテンシャルは高いが、〈朝霞エリア〉よりも凝集のかたまりが広いため、住宅供給型の民間の建設活動の誘導に加えて別の手段が必要である。〈越谷南エリア〉では、敷地規模はそれほど小さくはなく、また耕地整理がなされているため、鉄道駅付近の民間活力の誘導による以外の部分は、個別の建物更新を地区計画により誘導していくことが考えられる。その際、「旧1専」では指定容積率緩和により建て替えインセンティブを与えることで2階建て住宅地として誘導していく。第4章の図4-12では、〈越谷南エリア〉は1992～96年度の3階建て住宅フローの平均シェアが10～30%と比較的高い〈類型3〉に属しており3階化圧力がやや高いことから、「旧住居」では指定容積率・形態・用途規制を強化することによって、良好な3階建て化を誘導していく。

②越谷北エリア ～個別更新誘導と魅力付加型住環境整備～

〈越谷北エリア〉の物的状況は、「DID化の時期」が遅いという意味では整備の緊急性はやや低い、敷地規模が若干小さい方に偏っており、また耕地整理がな

されており個別更新可能であることから、地区計画で規制を強化し、個別更新による良好な（2階建て住宅との相隣環境の悪化を極小化した）3階建て化を誘導することが求められる。実際、第4章の図4-12では、〈越谷南エリア〉は1992～96年度の3階建て住宅フローの平均シェアが10～30%と比較的高い〈類型3〉に属している。

また、ミニ開発住宅地の凝集が広範囲に広がっており、画一性、単調性といった現状を改善する必要がある。そのためには住宅地に「うるおい」や「魅力」を付加するという視点から、街なみ環境整備事業等の任意事業の導入や緑化協定等の制度を活用し、歩行者空間、公園、植栽等を整備していく方向が考えられよう。またエリア全体が建物更新期に突入する前に、先行する東上線セクターの状況も参考にして、地区計画等により建て替えのルールを事前に決めておくべきであろう。

③春日部エリア ～個別更新誘導と魅力付加型住環境整備～

〈春日部エリア〉も〈越谷北エリア〉と類似の物的状況と整備課題を有しており、基本的には同様の整備の方向（地区計画による個別更新の誘導と、住宅地にうるおいや魅力を付加する住環境整備）が考えられる。

5-6 小結

本章では、第3章の分析により既成ミニ開発住宅地を多く含んでいると推定された1960～80年拡大DIDに多く属し、かつ第4章の分析により3階建て住宅建設フローのシェアが高かったエリアから、面整備率の低い埼玉県内の東武東上線、東武伊勢崎線の2つの鉄道セクターを取り上げ、スクリーニングしたミニ開発特化町丁目を「DID化の時期」「基盤状態」「指定用途地域・容積率」「敷地規模」の4指標により分類し、その分布特性から住環境整備上の仮説を提示した。

分析の結果、従来一括りで扱われてきたミニ開発住宅地の地区特性は多様であることが明らかとなった。東上線セクターは伊勢崎線セクターに比べ総じて市街化時期が早く、敷地規模が小さく、基盤も未整備の傾向にあり、また同一セクター内でもエリアや町丁目によって物的特性が大きく異なることが分かった。

特に、実現可能延床面積の決定要因である「敷地規模」については60㎡に満たない地区から100㎡前後に達する地区まで、「指定容積率」については80%・100%の地区から200%の地区まで分かれており、それらの組み合わせによって地区の整備課題や整備の方向性が異なることが推察される。

本章では、図面作業により得られる限られた指標を用いて、マクロレベルで各エリアの整備仮説を示したが、ミクロ（地区）レベルにおいては、敷地規模や基

盤状態等の物的実態・課題に加え、居住者の居住実態・意識等の社会的実態・課題の把握を詳細に行った上で、各地区の特性に応じた効果的な整備・誘導方策を検討する必要がある。ミクロレベルにおける実態把握と整備方策の検討は、第6章以降で行うこととする。

第5章の補注

- (1) この「住環境整備事業化促進計画調査」では、住宅密度、老朽住宅率、小規模宅地率、道路率、接道不良度の項目が町丁目単位で調べられ、これらの指標を基に「住環境整備促進地区」が抽出された。この「促進地区」は、「埼玉県住宅・宅地供給計画(1996年～2005年)」の中で「建替えと住環境整備を促進する必要性が高い地域」で「計画期間中に限定することなく、市町村及び県が地域整備の方向を検討する地域」として、「重点供給地域」とは別に県が独自に設定した「重点誘導地域」に位置づけられることとなった。ただし、本文で述べたように、元調査の不備もあって、「重点誘導地域」に位置づけられなかったミニ開発住宅地が大量に存在する。
- (2) 1965年以前に形成されたDIDは、古くから市街化している「既成市街地」であり、ミニ開発住宅地は余り含まれていないものと判断して、対象から外している。「1965～80」という期間は、データの制約（埼玉県都市計画基礎調査(1987. 2)の集計区分）による。
- (3) 対象都市の中でも、東上線セクターの新座市については、関越自動車道以西は西武池袋線圏域と判断し、対象エリアから除外した。
- (4) 第1章では、「ミニ開発」という用語を、「①開発面積が1,000㎡に満たず、②各区画面積が100㎡に満たない、③戸建ての建売住宅開発」と定義したが、本章では作業の都合上「同時開発と見られる、敷地面積が概ね100㎡未満の建物が4棟以上連担したかたまり」を「ミニ開発」と定義している。
- (5) 敷地規模の測定に当たっては、A～Dの各ランクに相当するゲージを製作して用いた。
- (6) 面積構成比の算出は、各町丁目の1960～80年DID面積をベースとしている。
- (7) 三木(1976)⁵⁾は、開発前の地目について、「土地の起伏度の低い地域では田と畑の構成比に関して田の比率が大きく、低湿地となっている。土地の起伏度が高くなるにしたがって畑の比率が大きくなり丘陵地となる」ことを明らかにしている。
- (8) 埼玉県住宅都市部へのヒアリングは、1994. 12～1995. 1に実施した。
- (9) 小林(1991)⁶⁾参照。

第5章の参考文献

- 1) 日本住宅総合センター(1984)「小規模宅地開発の実態とその量的把握手法に関する調査」『調査研究レポート』 83078
- 2) 勝瀬義仁・牛見章(1987)「アーバン・フリンジに関する一連の研究 ―その1, 首都近郊における住宅用地所有の実態について―」『日本不動産学会昭和62年度秋季全国大会梗概集』 3, pp. 81-84
- 3) 埼玉県住宅都市部住宅管理課(1990)『住環境整備事業化促進計画調査報告書』
- 4) 埼玉県住宅都市部都市計画課(1987)『埼玉県都市計画基礎調査』
- 5) 三木富士夫(1976)「東京都市圏における住宅地区形成の基礎的研究 ―民間宅地開発を中心に―」『都市計画論文集』 11, pp. 13-18
- 6) 小林重敬(1991)「住環境整備の新たな公共性の確保と整備主体の新たな展開」『住宅』 40(9), pp. 4-7

第 6 章

指定容積率別の居住者意識・住宅改善行動の解明

- 6－1 本章の目的
- 6－2 アンケート調査の概要
- 6－3 国勢調査データにみる地区の人口・世帯の変化
- 6－4 回答世帯の属性と居住実態
- 6－5 居住水準と転居・住宅改善の意向
- 6－6 3階建て住宅の増加と相隣環境に対する居住者意識
- 6－7 小結

第6章 指定容積率別の居住者意識・住宅改善行動の解明

6-1 本章の目的

第5章では、埼玉県における東武東上線および東武伊勢崎線セクターのミニ開発特化町丁目を、マクロレベルで「DID化の時期」「基盤状態」「指定用途地域・容積率」「敷地規模」の4指標によって分類した。そして郊外既成ミニ開発住宅地を一括りに扱うことは適切ではなく、その地区特性に応じて整備課題や整備の方向性が異なることを述べた。

第5章の地区分類に用いた「DID化の時期」「基盤状態」「指定用途地域・容積率」「敷地規模」の4指標のうち、本研究の関心である居住水準の維持・向上を目的とした建て替え活動を直接的に制約し、住環境に影響を及ぼす指標は、「指定用途地域・容積率」と「敷地規模」の2つであると考えられる⁽¹⁾。

そこで本章では、第5章の分析での基盤状態や敷地規模の物的特性が似通っているものの、指定用途地域・容積率の異なる2地区、すなわち第1種中高層住居専用地域で指定容積率200%、および第1種低層住居専用地域で指定容積率100%の典型的な既成ミニ開発住宅地を埼玉県春日部市から1地区ずつ取り上げて、居住者アンケート調査を実施する。これにより、指定容積率の違いや延床面積・敷地規模の大小が、住み替え・定住等に関わる居住者意識や建て替えを始めとする住宅改善行動にどのように影響しているのか、そして地区が現在物的・社会的にどのように変容しつつあるのか、比較分析を行い、近年の変容実態を解明する。

続く第7章においては、本章で取り上げる地区よりもさらに敷地規模の小さい地区での住民の居留意識や住宅改善行動を解明する。そして第8章において、第6～7章の分析結果を踏まえ、第2章で述べた郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態についての仮説を検証し、建て替え誘導をめぐる課題と誘導の方向性を示すこととする。

本章における主な分析の視点は以下の通りである。

① “スラム化”（荒廃化）回避の実態について

現在、郊外既成ミニ開発住宅地では、住み替え・建て替え活動が健全に行われることにより、1970～80年代の調査・研究で懸念されていた地区の“スラム化”（荒廃化）は回避されているか？

② 必要延床面積とその住宅改善状況について

居住者が生活に困らない広さであると感じる延床面積の下限はどの程度であるか？ また、必要延床面積（敷地規模や指定容積率の組み合わせ）が確

保できるかどうかは、居住者の建て替え・住み替え行動にどう影響しているか？

③ 3階建て住宅の増加と相隣環境に対する居住者意識について

3階建て化が進行する指定容積率200%地区において、居住者が建て替え時に3階化を選択する条件は何か？そして3階建て化の進行は周囲の住環境にどのような悪影響を及ぼしていると居住者は感じているか？特に3階建て住宅居住者および3階化更新予定世帯と、それ以外の2階建て住宅居住世帯との間に、3階化をめぐる許容度の違いはどの程度存在するか？

④ 高齢化の進行について

定住世帯における子供の独立・世帯分離、世帯人員の減少、高齢化はどの程度進んでいるのか？また世帯主は、既に世帯分離した子供との将来の同居について、どのような考え方を抱いているか？

6-2 アンケート調査の概要

(1) 調査地区の概況

アンケート調査の対象地区は、第5章で抽出したミニ開発住宅特化町丁目の中から、持家率が高く、最寄り駅からの距離（ポテンシャル）、開発時期、基盤状態、敷地規模分布等が類似していることを条件に、第1種中高層住居専用地域・指定容積率200%の地区と、第1種低層住居専用地域・指定容積率100%の地区を、それぞれ1地区ずつ抽出することとした。そして第1種中高層住居専用地域・指定容積率200%の地区として埼玉県春日部市の「南3丁目」を、第1種低層住居専用地域・容積率100%として同じく埼玉県春日部市の「備後東7丁目」を選んだ（図6-1～図6-3）。

春日部市は東武伊勢崎線セクターにおいて東京都から連坦するDIDの北限となる都市であるが、両地区とも東京都心からの距離は30km強で、最寄り駅である東武伊勢崎線一ノ割駅（南3丁目）および武里駅（備後東7丁目）まで徒歩で5～10分、最寄り駅からJR山手線上野駅までの所要時間が約1時間の都心通勤圏に立地している。

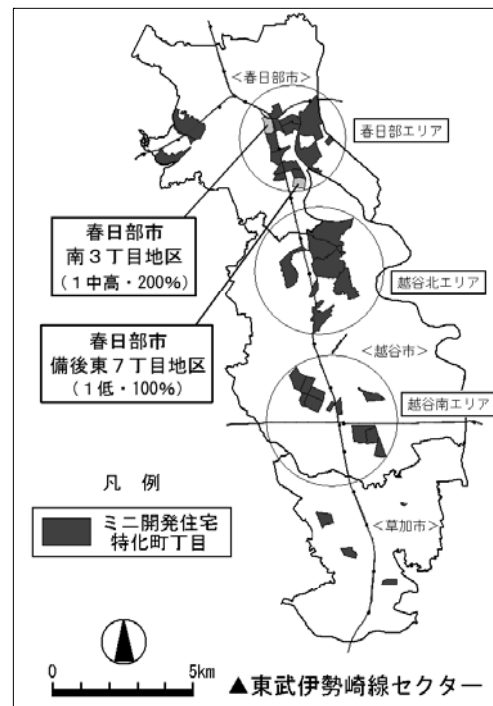


図6-1 ミニ開発住宅特化町丁目の分布とアンケート対象地区の位置

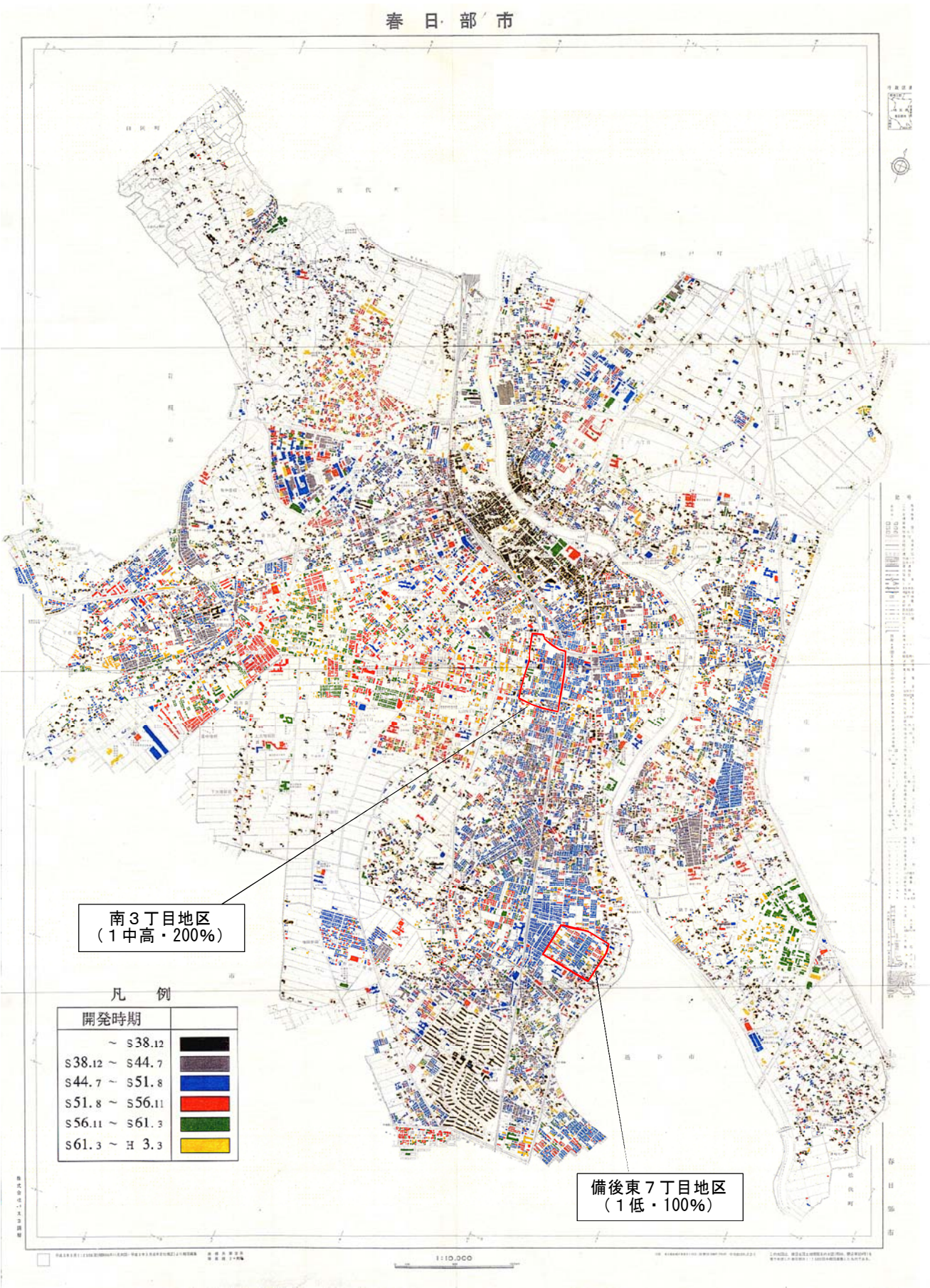


図 6-2 春日部市における開発動向とアンケート対象地区の位置



<南3丁目>



<備後東7丁目>

図6-3 アンケート対象地区

アンケート対象地区の様子と諸指標を、図6-4および表6-1に示す。両地区とも、主に1970～80年頃、耕地整理済みの水田に開発許可によらない“1反開発”（1反＝約994㎡）によって形成された。各敷地は幅員4mの位置指定道路には接道しているが、旧農道を基盤としていることから幅員6mクラスの地区内幹線道路は十分に整備されておらず、露天駐車場やわずかな農地があるものの公



＜南3丁目＞



＜備後東7丁目＞

図6-4 アンケート対象地区の様子

表6-1 アンケート対象地区の諸指標

地区名	南3丁目地区	備後東7丁目地区
面積	17.5ha	15.0ha
人口	2,511人	2,395人
世帯数	865世帯	841世帯
人口密度	144人/ha	159人/ha
1世帯人員	2.90人/世帯	2.85人/世帯
持家率	73.6%	75.2%

※ 2000年国勢調査の小地域集計データを用いた。

園は存在しない。また地盤が低く排水処理が不十分で、大雨時には道路が冠水することもある。

表6-2に示すように、この形成期に春日部市では開発指導要綱の最小限画地規模規定を厳格には運用していなかったことから、両地区では敷地面積100㎡未満の小規模住宅が、前述の貧弱な基盤上に密集し、かつ単調に立ち並んでいる。

物的・地理的条件が類似している両地区であるが、南3丁目は第1種中高層住居専用地域（容積率200%・建蔽率60%）、備後東7丁目は第1種低層住居専用地域（容積率100%・建蔽率60%）と、指定用途地域・容積率が異なる。なお、両地区とも高度地区や防火・準防火地域は指定されていない。

表6-2 春日部市における開発指導要綱およびその運用実態の主な変遷

	宅地造成事業 協議基準	開発指導要綱		
主な改正年月日	1969/1/1	1972/5/1	1977/11/1	1980/5/1
要綱適用範囲	1,000㎡～	700㎡～	500㎡～	
最小限画地規模	100㎡	100㎡		
運用実態	最小限画地は実効性なし。	なるべく敷地100㎡を守ってもら う。100㎡未満もやむを得ない。		敷地100㎡未満は 一切認めない。

(2) 調査方法

調査は戸建住宅の居住世帯を対象に、各戸訪問配布・留置記入・各戸訪問回収方式にて、1999年2月25日～3月9日にかけて行った。回収率は、表6-3に示すように、南3丁目では67.1% (382/569)、備後東7丁目では72.9% (329/451) という値が得られた。戸建持家住宅居住世帯に限定するため、借家居住世帯であることが判明した回答を除いた、それぞれ358票、306票を有効回収票として分析の対象としている⁽²⁾。なお、全回収票のうち、戸建借家居住世帯からの回収票の割合（「戸建借家率」）は、南3丁目では5.3%、備後東7丁目では6.1%と、戸建住宅のうち約20軒に1軒の割合で存在しており、備後東7丁目の方が0.8%高い。また、アンケート調査地区における空き家（建設中含む）の割合は、南3丁目、備後東7丁目ともに5.3%である。1998年住宅・土地統計調査によると、全国の戸建住宅の借家率は7.5%、空き家（建設中含む）率は7.7%であることから、両地区の戸建借家率、戸建空き家率とも全国値より低く、戸建持家住宅地としての需要の高いことが窺われる。

表6-3 アンケート調査の回収率等

対象地区	対象戸数	配票数 (A)	回収数 (B)	有効 回収数 (C)	回収率 (B/A)	有効 回収率 (C/A)	(参考) 戸建 借家率(*1)	(参考) 戸建空き家・ 建設中率(*2)
南3丁目	606	569	382	358	67.1%	62.9%	5.3%	5.3%
備後東7丁目	487	451	329	306	72.9%	67.8%	6.1%	5.3%

(*1)「戸建借家率」＝「戸建借家居住世帯回答数」÷（「戸建借家居住世帯回答数」＋「有効回収数」）

(*2)「戸建空き家・建設中率」＝「戸建空き家・建設中戸数」÷（「戸建空き家・建設中戸数」＋「対象戸数」）

6-3 国勢調査データにみる地区の人口・世帯の変化

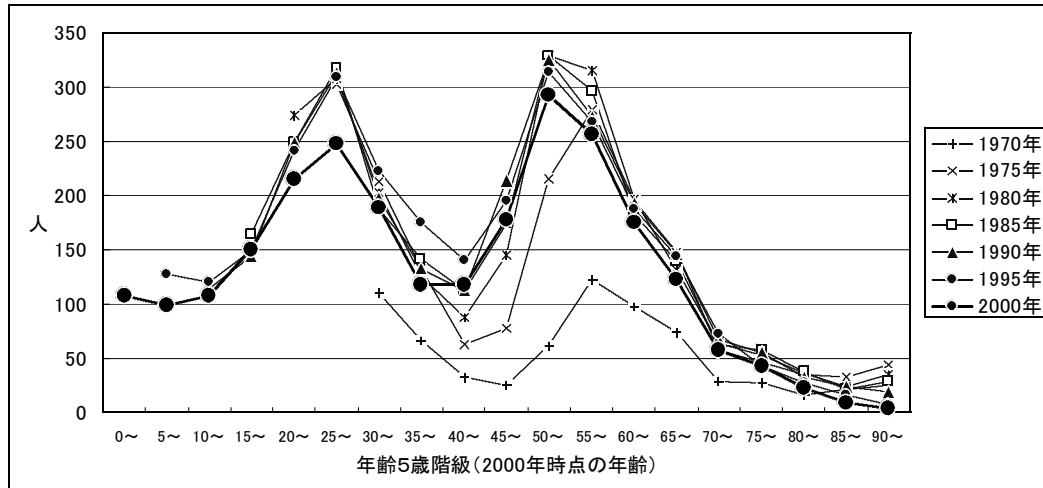
ここでは、アンケート調査結果の分析に先立ち、国勢調査のデータから、対象地区における人口・世帯の変化を分析し、世帯の定住化、子供の独立・世帯分離、世帯人員の減少、高齢化の進行の状況を明らかにする。

(1) 5歳階級別人口の推移

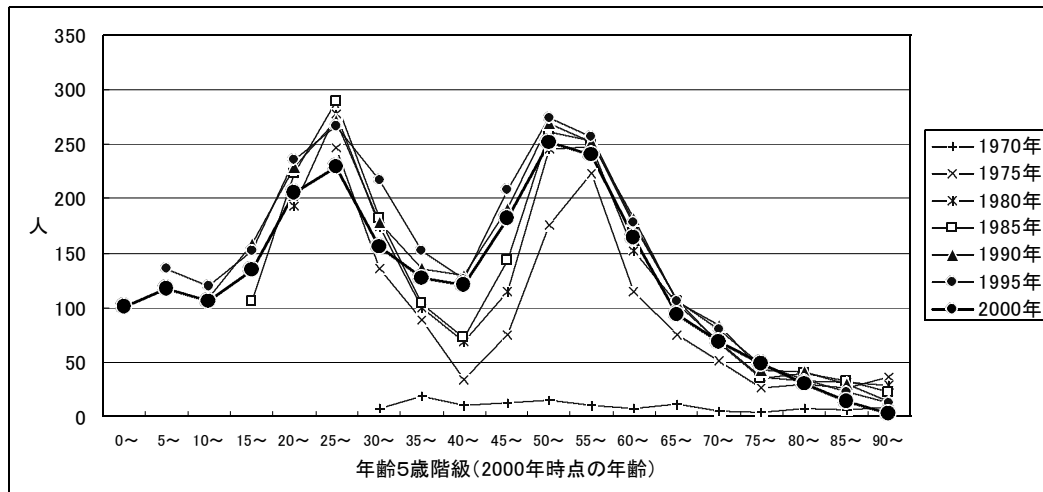
図6-5は、両地区および春日部市全体におけるコーホート5歳階級別人口の推移を、2000年時点の年齢に合わせて表したものである。両地区とも1970年から1975年にかけて、1975年当時の年齢で30～34歳と0～4歳（2000年の年齢で55～59歳と25～29歳）をピークにした形で人口が急増しており、親2人＋子2人の4人世帯の転入による人口増加であったことが推測される。春日部市全体もほぼ同じ年齢にピークがあるが、両地区のピークの方が鋭く、世帯構成が均一的であることが分かる。両地区とも人口増加は1980年にほぼ落ち着き、その後1995年まで年齢構成はほぼ固定した状態で推移した。しかし1995年から2000年にかけて、25～29歳（2000年時点）にあったピークが大きく減少に転じている。

図6-6は、コーホート5歳階級別人口の5年毎の増減を、2000年時点の年齢に合わせて表したものであるが、両地区とも1995年から2000年にかけて、これまでほとんど減少のなかった25～39歳（2000年時点）の範囲で、多い階級では50人以上の人口減少が起こっており、25～39歳の平均で春日部市全体の1.5%の人口減少に対し、南3丁目で21.5%、備後東7丁目で19.4%の人口減少となっている。この年齢階級は地区の人口急増時に子供として転入してきた世代であるので、就職あるいは結婚を契機に独立・世帯分離したことによる人口減少であると考えられる。

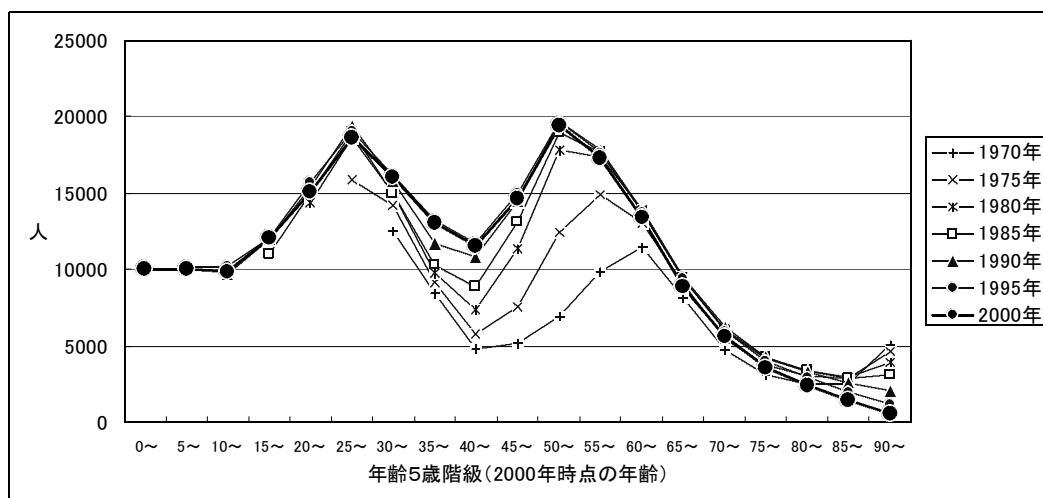
一方、65歳以上の高齢者の割合を算出すると、南3丁目では1995年の6.0%から2000年には10.3%に、備後東7丁目で7.4%から10.8%にそれぞれ上昇しており、春日部市の8.0%から11.0%への上昇と近い値を示している。この値は全国平均（1995年：14.5%→2000年：17.3%）に比べればかなり低い。しかし、南3丁目では2000年時点の55歳以上の割合が27.5%、50歳以上の割合が39.1%、備後東7丁目ではそれぞれ27.7%、38.2%、春日部市全体ではそれぞれ26.1%、35.6%であること、そして国立社会保障・人口問題研究所(2002)¹⁾による将来の日本全国の65歳以上高齢者率（中位推計）が2010年に22.5%、2015年に26.0%と推計されていること、引き続き子供世代の転出が進行するであろうことを考えると、両地区では今後全国平均を上回る急激なペースで高齢化が進行することが懸念される。



<南3丁目>

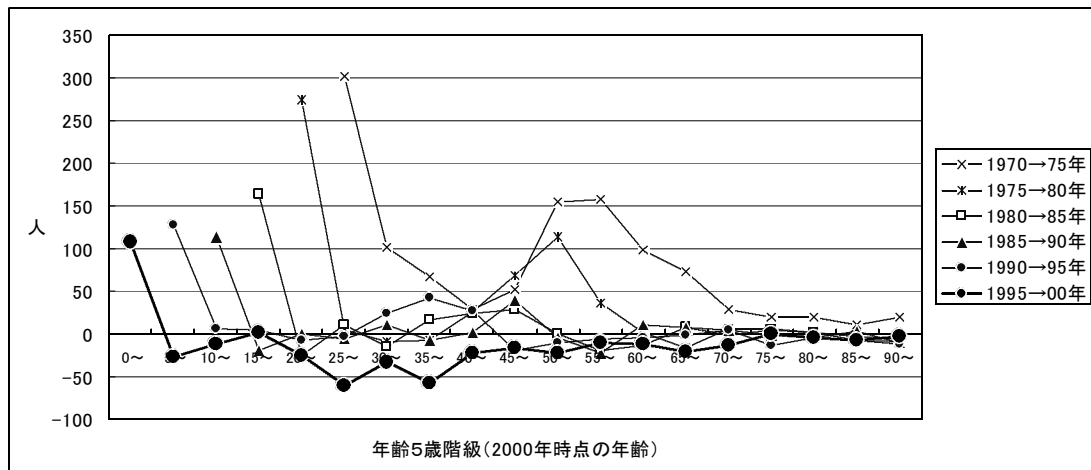


<備後東7丁目>

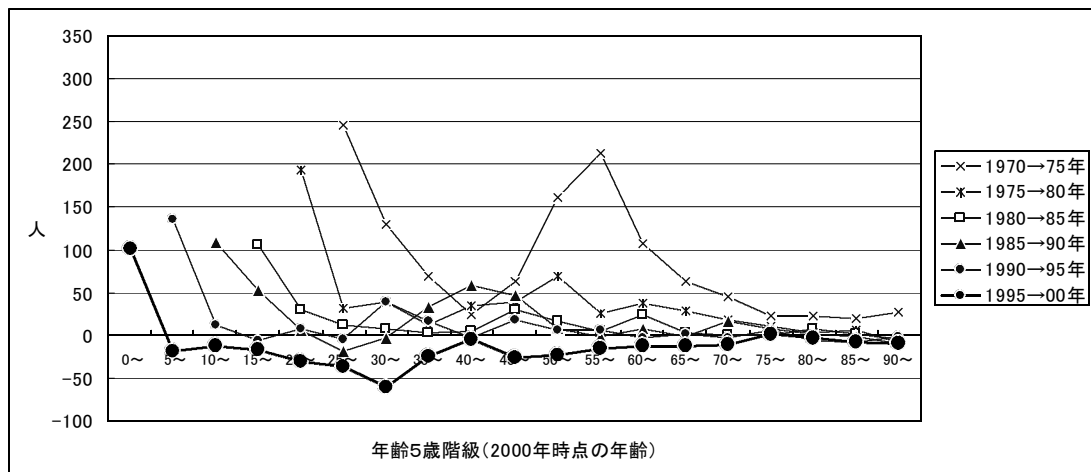


<春日部市全体>

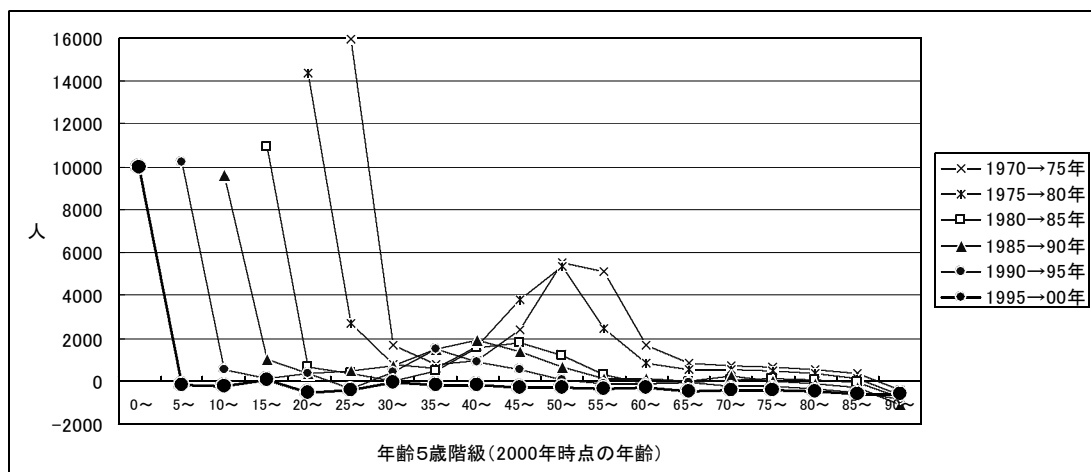
図6-5 コーホート5歳階級別人口の推移(2000年時点の年齢を基準)



<南3丁目>



<備後東7丁目>



<春日部市全体>

図6-6 コーホート5歳階級別人口の5年間の増減(2000年時点の年齢を基準)

(2) 世帯人員別世帯数の推移

図6-7に示すように、世帯人員別世帯数の推移においても、両地区で人口急増期以降最も多くを占めていた4人世帯が、1995年から2000年にかけて約50世帯も減少している。南3丁目では16.6%、備後東7丁目では20.2%の減少であり、春日部市全体の9.4%の減少率を大きく上回っている。3人世帯は両地区とも1985年から1990年、1990年から1995年にかけて増加していたが、1995年から2000年にかけては微減である。2人世帯は、1970年以降増加を続けている。これらのことから、5歳階級別人口の推移と合わせて考えると、1995年から2000年の世帯人員別世帯数の変化は、4人世帯から子供が1人独立して3人世帯となり、3人世帯でも子供が1人独立して2人世帯となった世帯が多かったためと推察される。

(3) 高齢者のみ世帯数の推移

1995年から2000年にかけて、高齢者のみ世帯が急増している。図6-8は、高齢者のみ世帯数・世帯率の推移を表したものである。南3丁目では36世帯・3.9%から75世帯・8.7%へ、備後東7丁目では40世帯・4.8%から88世帯・10.5%へとともに2倍以上に増加し、春日部市全体の5.7%から8.9%への変化、および全国平均（国勢調査）の6.3%から7.8%への変化を上回る世帯率および増加率となっている。図6-6の若年層の減少や図6-7の世帯規模の縮小の傾向を勘案すると、高齢者のみ世帯数の増加の主要因として、子供世代の独立・世帯分離の影響が考えられる。

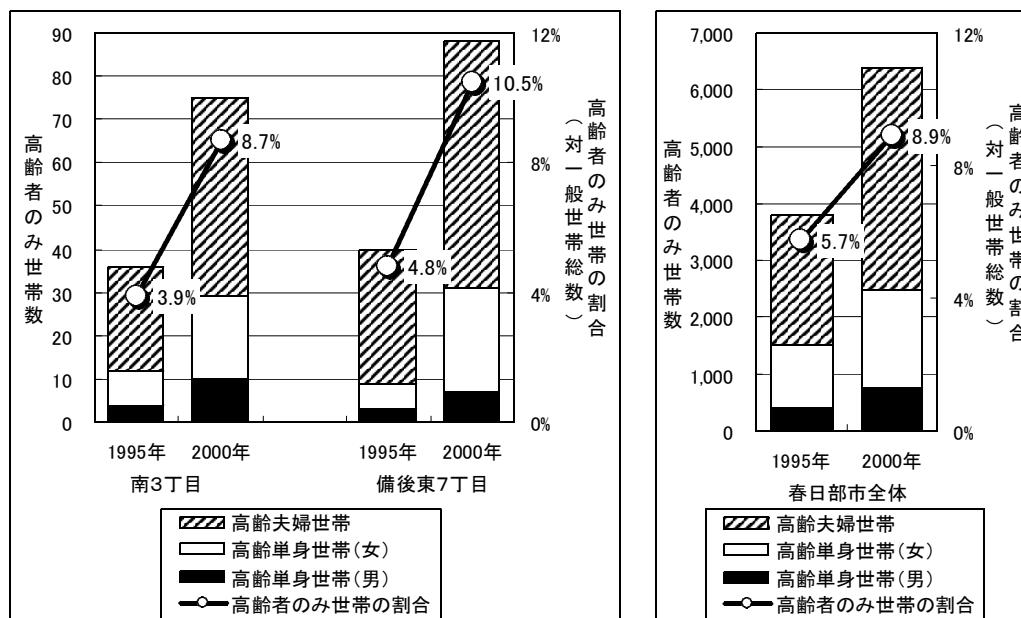
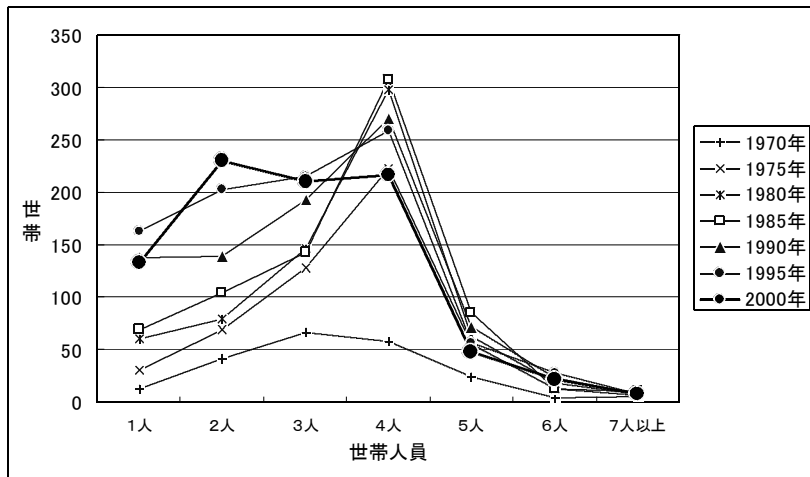
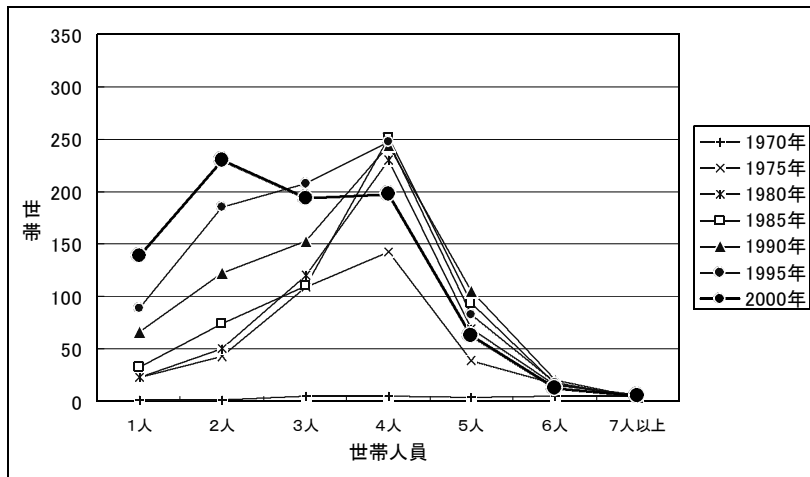


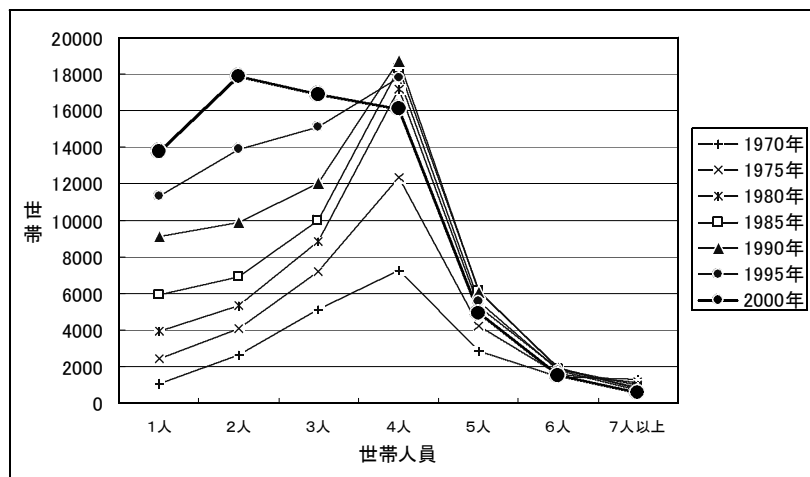
図6-8 高齢者のみ世帯数・世帯率の推移
(南3丁目、備後東7丁目、春日部市全体)



＜南3丁目＞



＜備後東7丁目＞



＜春日部市全体＞

図6-7 世帯人員別世帯数の推移

（４）人口の５年間残留率の推移

1980年、1990年、2000年の国勢調査（大調査）では、5年前の常住地別人口集計が行われることから、そのデータを用い、人口が各5年間でどれだけ地区内に残留したかを計算することができる。

図6-9は、両地区および春日部市全体における5年前の常住地別人口と5年間残留率の推移を表したものである。1975年から1980年の5年間残留率は、南3丁目で45.8%、備後東7丁目で48.2%と、春日部市全体の59.3%に比べて非常に低く、5年間という短い期間に半数以上が転出していることが分かる。この時期には、両地区とも居住水準や住環境の改善を目的とした居住者の住み替え活動が活発に行われ、ミニ開発住宅地はいわば“ステップアップ用住宅地”として機能していた。この要因の一つとして、図6-10に示すようにこの時期は地価の上昇局面にあり、地価上昇によって生じたキャピタルゲインが住み替え活動を容易にしていたことが挙げられる。また、この期間は両地区とも転出者数以上に転入者数があり、中古住宅に入居した世帯が多かったことや、5年前の常住地は埼玉県外が最も多く、東京都からの転入世帯が相当数存在したことが窺われる。さらに図6-7で1975年から1980年にかけての5歳階級別人口の変化を見ると、両地区ともどの年齢階級でも人口減少は見られないため、転入世帯の年齢構成は転出した世帯の年齢構成とほぼ同じであったことも推察される。

その後の5年間残留率は、1985年から1990年にかけて両地区とも持家率とほぼ同じ値の75%前後まで上昇していることから、住み替え活動が落ち着き、定住化が進行したことが窺われる。この要因の一つとして、図6-10に示すように、1990年のバブル経済崩壊後、地価の上昇が下落に転じたことによりキャピタルロスが生じ、住み替えを行うことが困難になったことも挙げられる。

1995年から2000年にかけての5年間残留率は両地区とも70%前後にやや低下しているが、これは子供世代の独立・転出の影響が要因の一つとして考えられる。

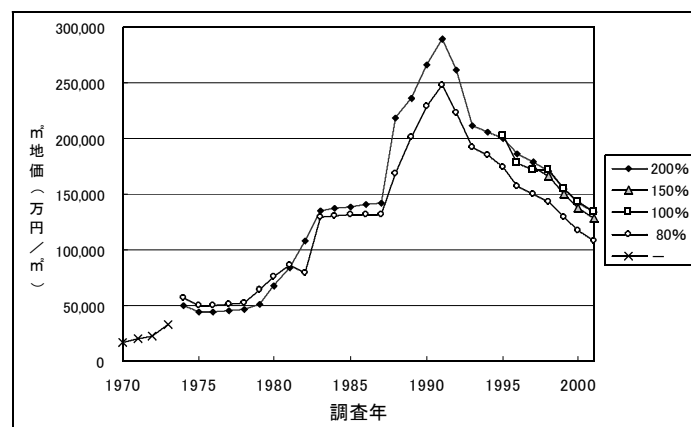
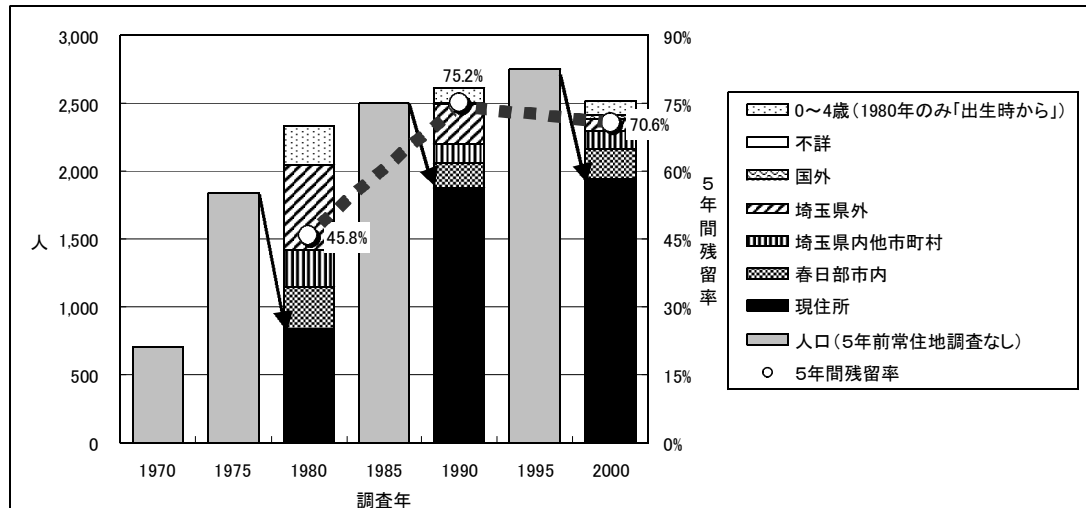
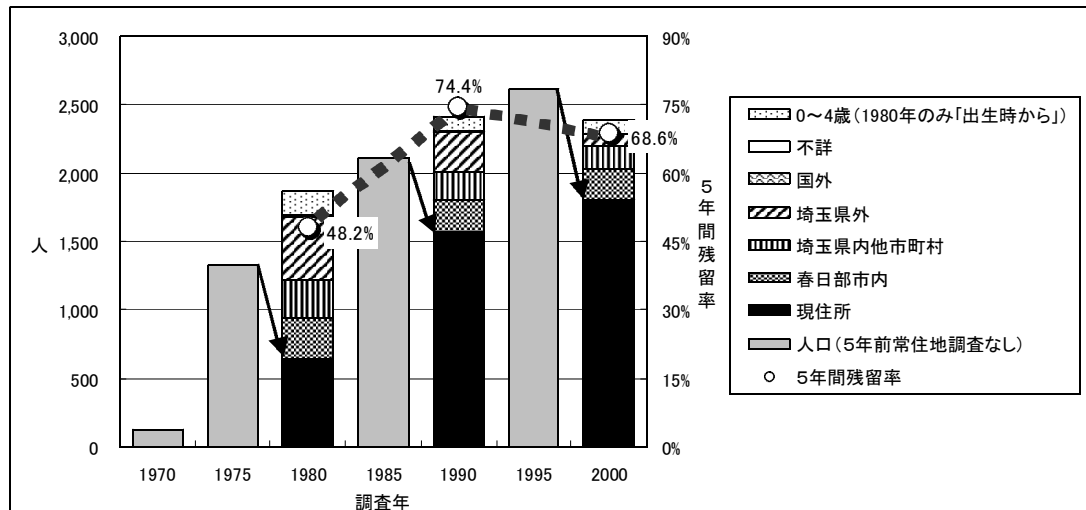


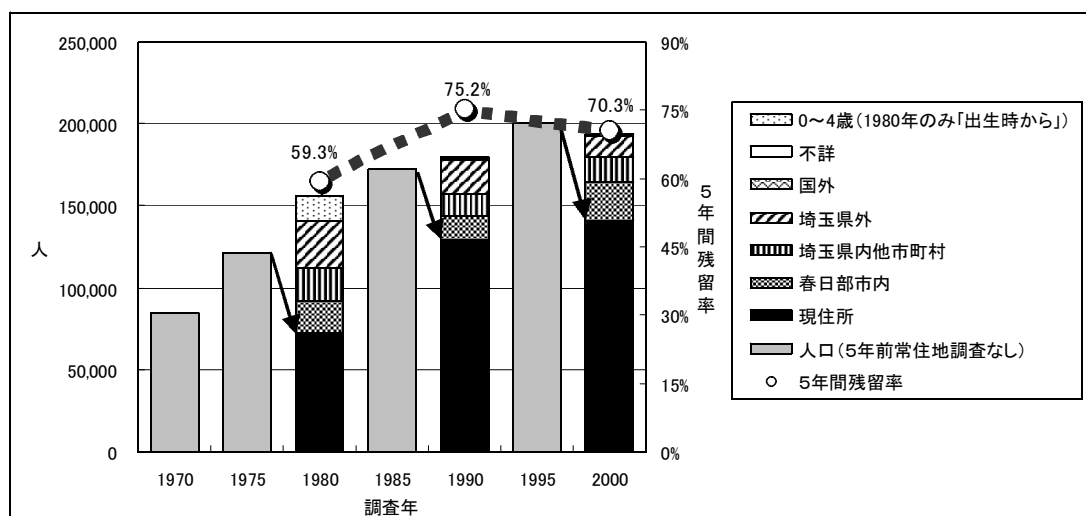
図6-10 春日部市における住居系用途地域の
指定容積率別平均公示地価の推移



<南3丁目>



<備後東7丁目>



<春日部市全体>

図6-9 5年前の常住地別人口と5年間残留率の推移

6-4 回答世帯の属性と居住実態

ここでは、導入部として、アンケート調査の有効回答世帯（戸建持家世帯）の属性と居住実態を整理する。具体的には、世帯類型の分布、入居時期と前住宅・前住地の関係、建築時期と建物更新の状況、敷地面積および延床面積別の分布、自動車の保管状況、敷地面積と居住年数・建築年数の関係、建築年数と延床面積の関係を分析する。

（１）世帯類型の分布

図6-11は、両地区における居住年数別にみた世帯類型（世帯構成×世帯主年齢）の割合分布を示したものである。

両地区とも全体で見ると世帯主年齢が50歳台の親子2世代世帯が30%前後と最も多く、次いで40歳台・60歳台の親子2世代世帯、50～60歳台の夫婦世帯が続く。単身世帯および夫婦世帯では他の世帯構成よりも60歳台以上の高齢世帯主の占める割合が高く、南3丁目では、親子2世代で21.5%、3世代世帯で36.4%なのに対し、単身世帯では44.4%、夫婦世帯では53.3%である。備後東7丁目では、親子2世代で22.4%、3世代世帯で24.1%なのに対し、単身世帯では53.8%、夫婦世帯では50.9%と、その傾向がより顕著である。

居住年数別に見ると、両地区は似た傾向を示しており、最近入居した居住年数10年未満の世帯では、世帯主年齢が30～50歳台の比較的若い親子2世代世帯が大半を占めている。居住年数10～20年の世帯でも親子2世代世帯が中心ではあるが、世帯主年齢は40～60歳台にシフトしている。また備後東7丁目では50歳台以上の夫婦世帯も約6%存在している。居住年数20年以上では、50～60歳台の親子2世代世帯が最も多いが、同年齢の夫婦世帯も約10%に達している。分析対象が持家居住者のみであること、居住年数が20年以上と長期であることを考慮すると、これら夫婦世帯は、子供の独立・世帯分離によって残留して暮らす高齢の親夫婦であることが推察される。

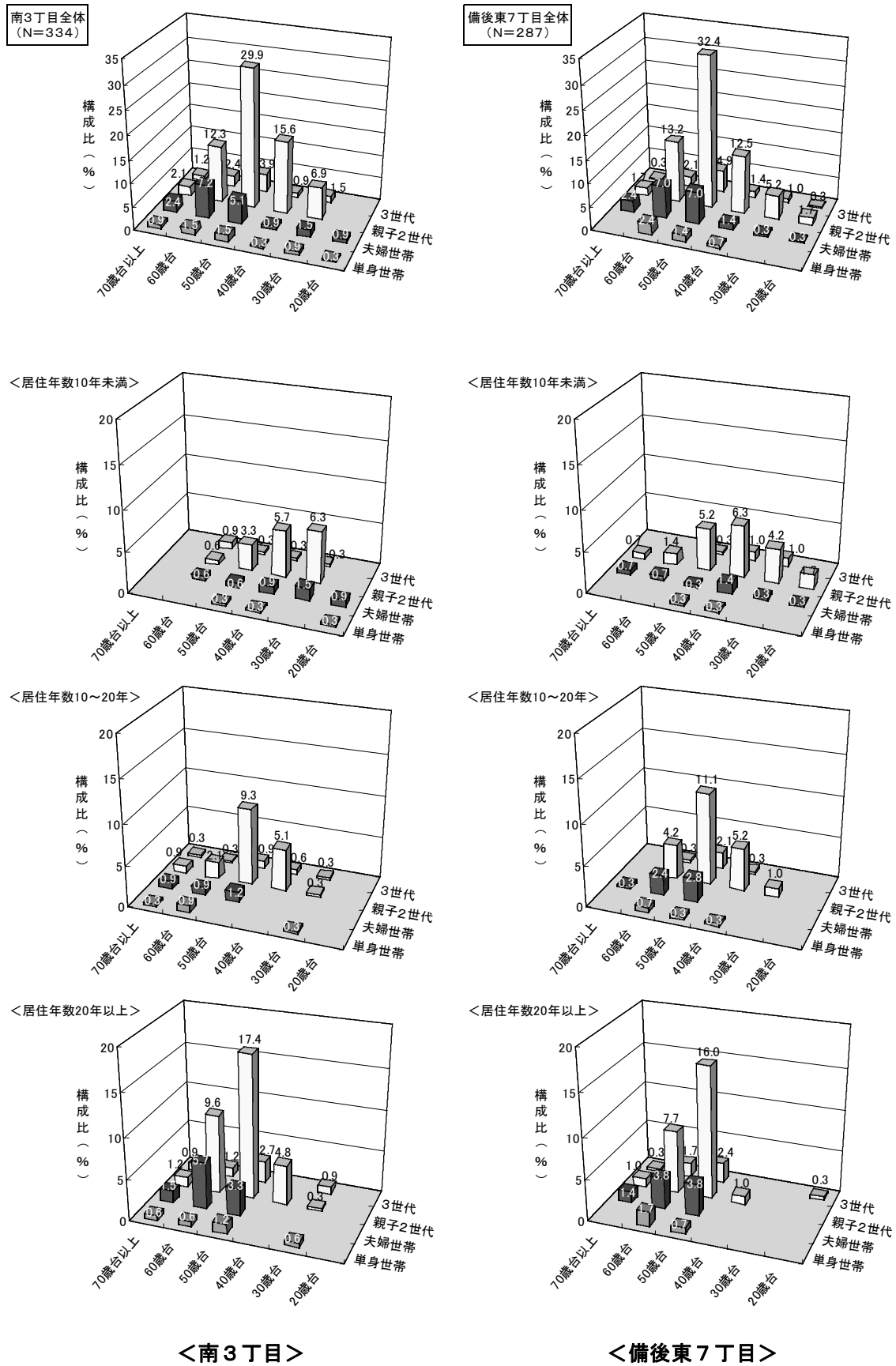
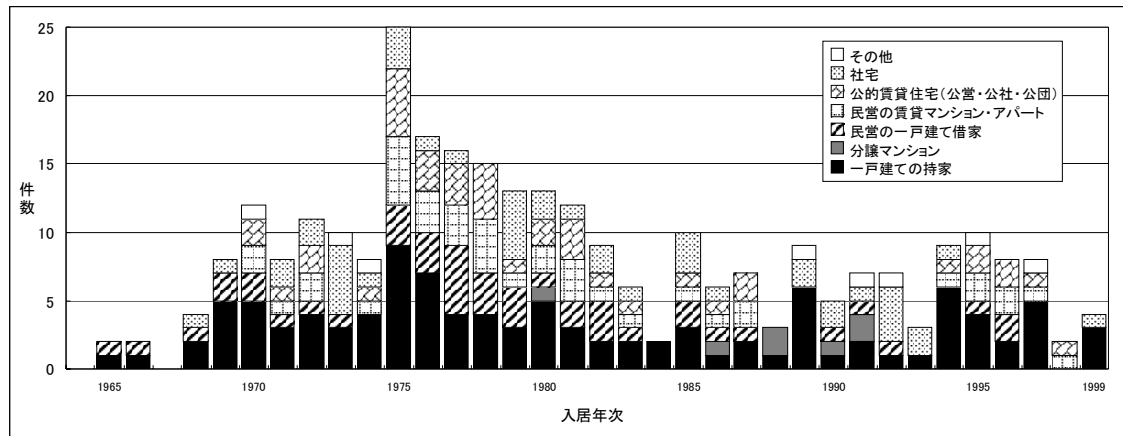


図6-11 居住年数別にみた世帯類型の割合分布

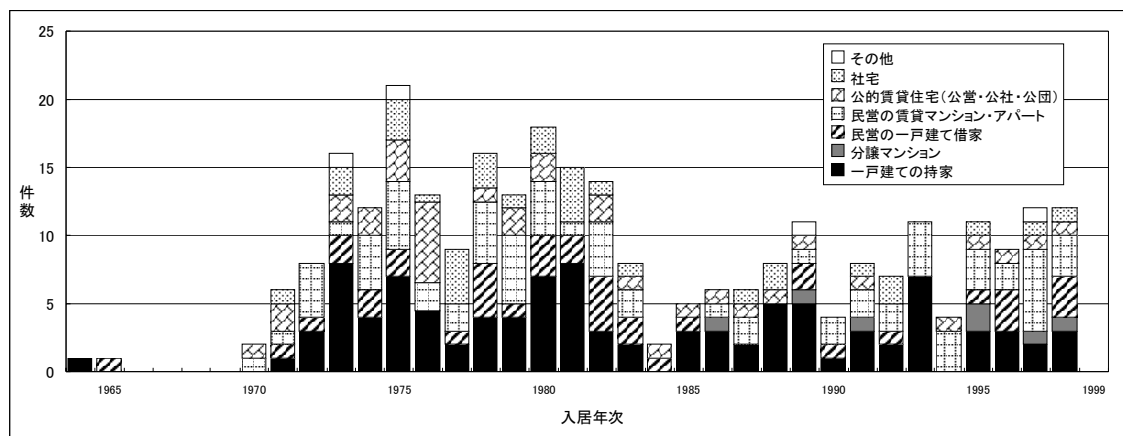
(2) 入居時期と前住宅・前住地の関係

図6-12は、両地区の入居年次別世帯数を表したものである（現在居住するアンケート回答世帯の入居年次であって、既に地区外に転出済みの世帯も含めた各年における全入居者数でないことに注意することが必要である）。

両地区とも、1975年に入居世帯数のピークがあり、1980年代半ばは少ないが、1990年代に入り若干増えている。最近の転入世帯を住み替え転出世帯との入れ替わりであると仮定すれば、最近10年間（1990～1999年）の平均入居世帯数を全回答世帯数で割ると、南3丁目で2.29%、備後東7丁目で2.69%の住み替えが発生していることになる。1998年住宅・土地統計調査によると、全国の一戸建・長屋建持家住宅について算出した同様の値は2.12%であることから、両地区では全国平均をやや上回った値で住み替えが発生していることとなる。図6-9で見たような1970年代ほどではないが、両地区は依然“ステップアップ用住宅地”としての役割も一部果たしている住宅地であると言える。



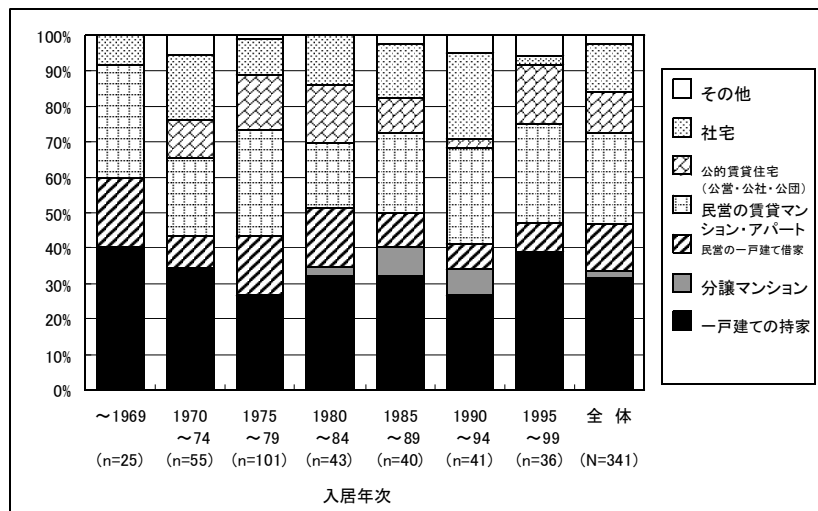
＜南3丁目＞



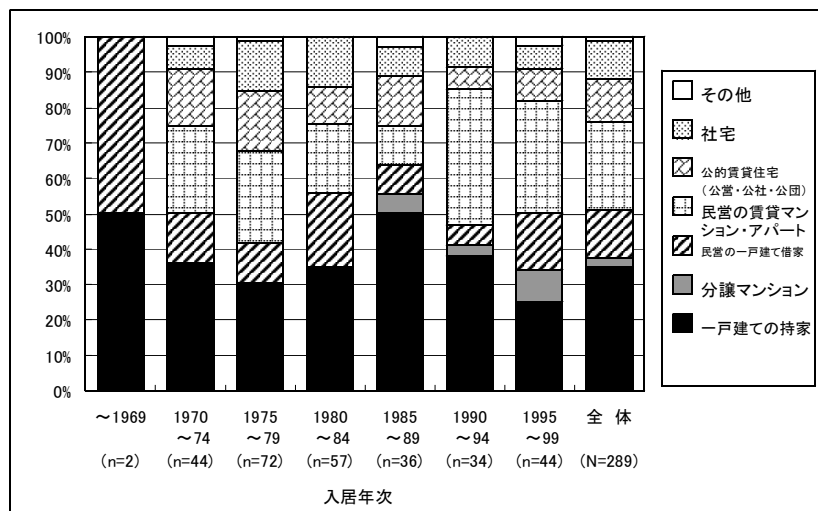
＜備後東7丁目＞

図6-12 入居年次別世帯数と前住宅のタイプ

図6-13は、入居年次5年毎に前住宅のタイプの構成をみたものである。入居年次の別で前住宅のタイプの構成が大きく異なることはなく、両地区とも全体として前住宅が非持家であった世帯が2/3程度を占めており、持家の1次取得層の割合が非常に高いことが分かる。また、一戸建ての持家からの転入世帯は1/3程度を占めるものの、分譲マンションからの転入世帯はほとんどないことから、ミニ開発住宅は分譲マンション購入層とは関係の薄い、独立した市場を形成していることが窺われる。



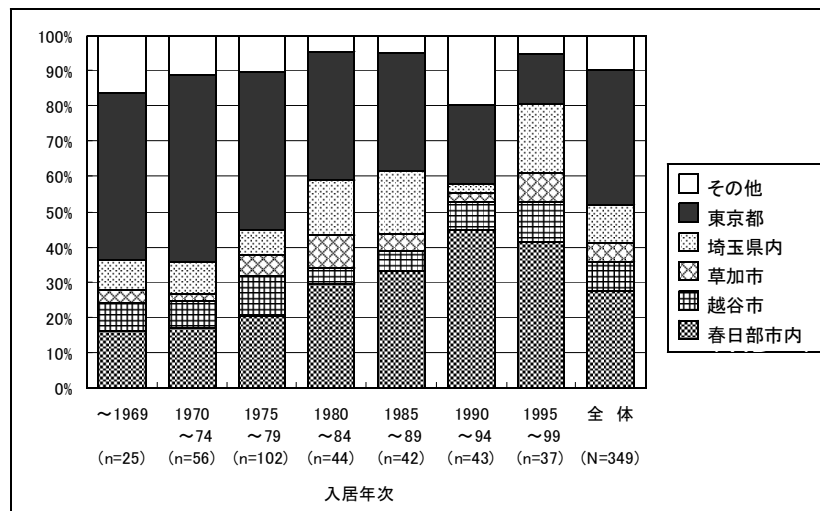
<南3丁目>



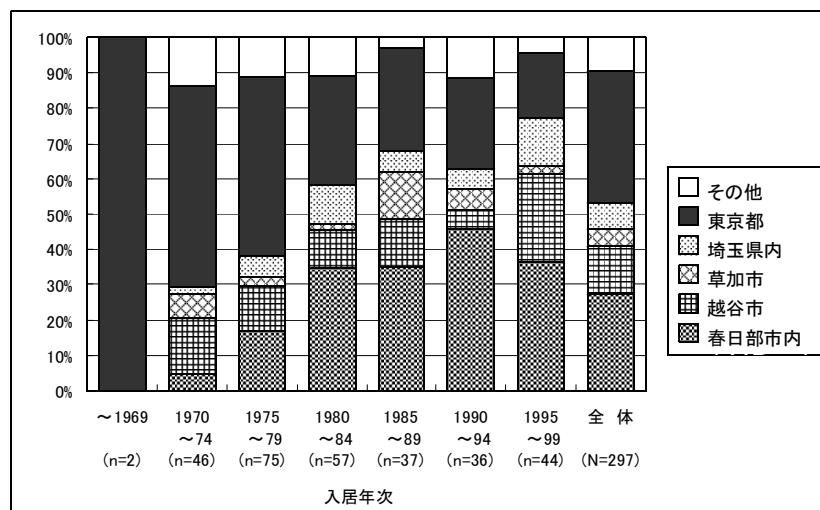
<備後東7丁目>

図6-13 入居年次別にみた前住宅の構成

図6-14は、入居年次5年毎に前住地の構成をみたものである。両地区ともほぼ同じ結果を示しており、1970～74年は入居世帯の大半が春日部市外、特に東京都からの転入であった。しかし、新しい転入世帯ほど東京都からの割合は低く、代わりに春日部市内からの割合が高くなっており、最近の転入世帯では春日部市が前住地である割合が最も高くなっている。ミニ開発住宅地の市場は、広域的なものから狭域的なものに変化していると言える。なお、備後東7丁目では南3丁目に比べて越谷市が前住地である世帯の割合が若干高いが、これは地理的に備後東7丁目の方が春日部市の南隣の越谷市に近いことによるとも考えられる。



<南3丁目>



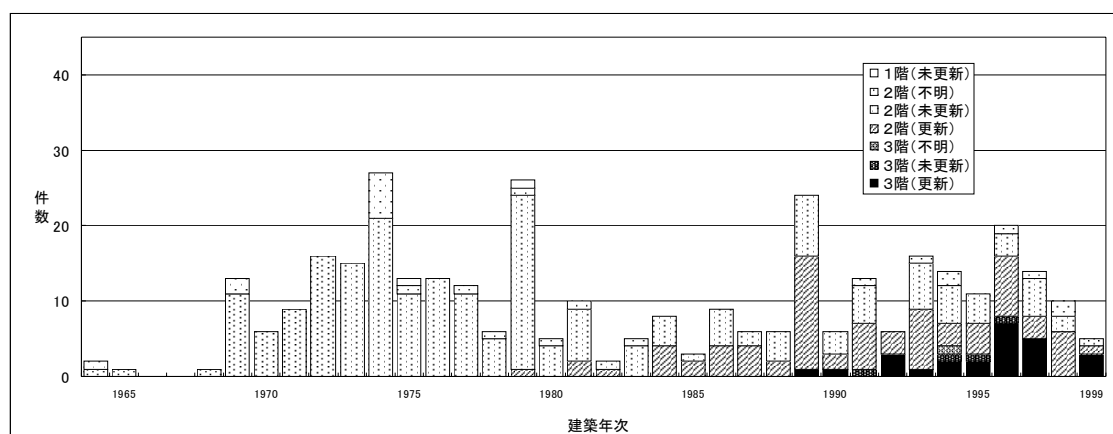
<備後東7丁目>

図6-14 入居年次別にみた前住地の構成

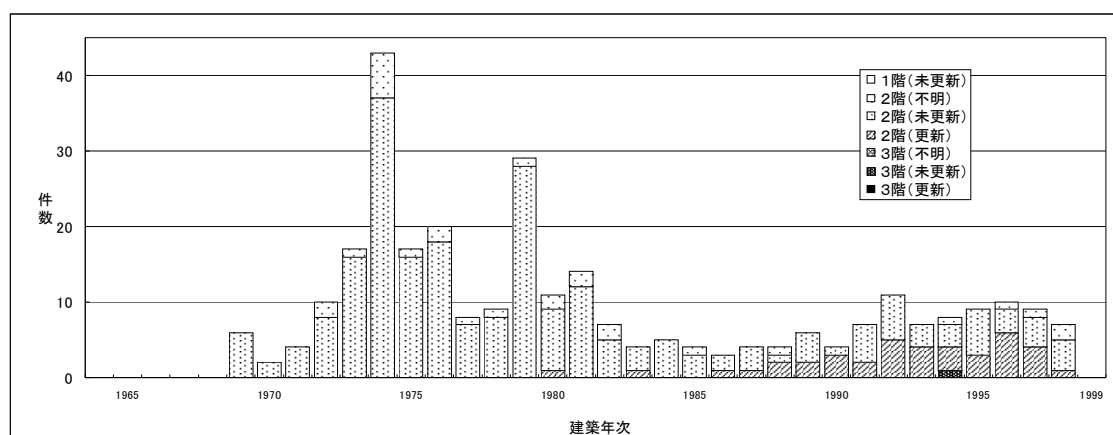
(3) 建築時期と建物更新の状況

図6-15は、南3丁目地区と備後東7丁目地区について、住宅の建築年次別世帯数と、その内訳として建物階数別更新経験の有無を示している。両地区とも、1970～80年頃に建てられた住宅が多く、1985年頃から建て替えが目立ち始めた様子が分かる。

建て替えは、指定容積率が100%と低く抑えられている備後東7丁目に比べ、指定容積率が200%と余裕のある南3丁目の方が顕著で、南3丁目では1989年から3階化による建物更新が起こっている（第4章の4-4-(2)で示したように、春日部市で3階建ての戸建専用住宅が初めて出現したのは1986年である）。最近の建築をすべて個人もしくは業者による建て替えであると仮定すれば、最近10年間（1990～1999年）の平均建築数を全回答世帯数で割ると、南3丁目で3.25%、備後東7丁目で2.40%の年平均建て替え率となる。1998年住宅・土地統計調査によると、全国の一戸建持家住宅について算出した同様の値は2.48%であることから、南3丁目では全国平均を上回る割合で、備後東7丁目ではほぼ全国平均



<南3丁目>



<備後東7丁目>

図6-15 建築年次別世帯数と建物更新の状況

の割合で建て替えが発生していることとなり、“スラム化”（荒廃化）に至るところか健全さを保っていると言える（ただし建て替え時期が集中している点に留意すべきである）。南3丁目の方が備後東7丁目よりもその値が0.85%程度高いのは、備後東7丁目の100%に対し200%の容積率が指定されており、3階建て化が可能である等、建築の自由度が高いためだと思われる。

備後東7丁目では、住宅地形成期に建設された2階建て住宅の多くが未更新のまま残っている。新耐震構造基準によらない1981年以前の建築年次の割合は63.7%に上り、南3丁目の49.7%を大きく上回っている。備後東7丁目では1994年に、容積率が80%から100%へ、建蔽率が50%から60%へと緩和されたが、緩和の前後で更新の勢いに変化した様子は特段窺われない。

（４）敷地面積および延床面積別の分布

図6-16は、両地区の回答世帯の敷地面積分布を、建物階数の内訳と3階建ての割合を付して表したものである。指定容積率200%の南3丁目では敷地面積60～70㎡に17.4%の、100～110㎡に11.1%の3階化率のピークが見受けられる一方、指定容積率100%の備後東7丁目では3階建て住宅はほとんど存在しない。

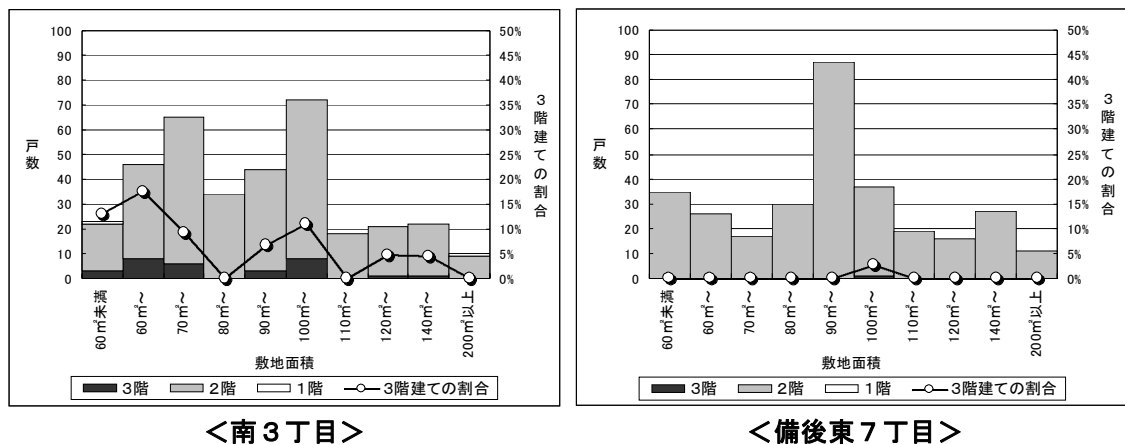


図6-16 敷地面積別分布

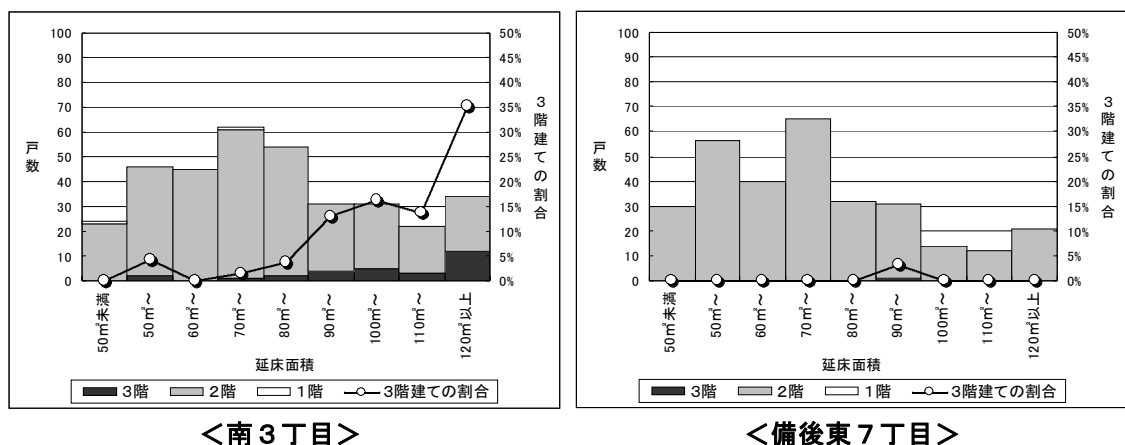


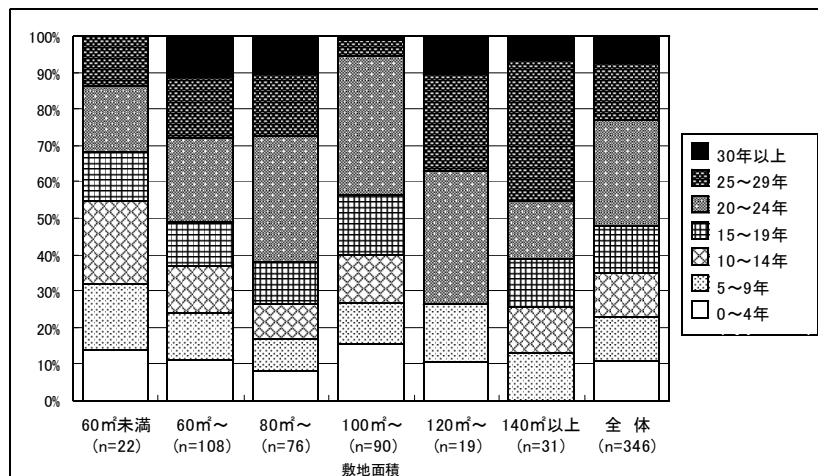
図6-17 延床面積別分布

図6-17は、両地区の回答世帯の延床面積分布を、建物階数の内訳と3階建ての割合を付して表したものである。南3丁目では、延床面積90㎡以上で3階建ての割合が高くなり、延床面積120㎡以上では3階建て住宅居住世帯が35.3%を占めている。

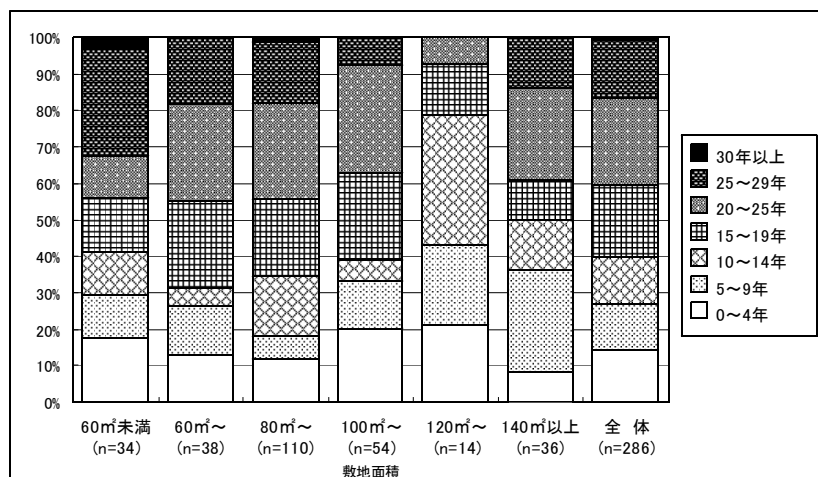
（５）敷地面積と居住年数・建築年数の関係

図6-18は、敷地面積と世帯の居住年数の関係を示したものである。両地区とも、ほぼどの敷地面積階級においても、5年毎の居住年数階級が含まれており、コンスタントに住み替え活動が行われていることが窺われる。ただし、詳細に見ると、両地区で若干違いが存在することが分かる。

南3丁目では、敷地面積60㎡未満で最も住み替え活動が活発であるが、60～80㎡、80～100㎡と敷地面積が大きくなるに従って、居住年数20年以上の長期定住



<南3丁目>



<備後東7丁目>

図6-18 敷地面積と居住年数の関係

層の割合が高くなる。敷地面積100～120㎡のみ特に居住年数が若い、これは住宅金融公庫の融資（中古住宅購入に対する融資も含む）が、敷地面積100㎡以上を要件としているため、面積が100㎡を若干上回る敷地に対する需要が他の敷地階級に比べ高いことが原因ではないかと思われる。

備後東7丁目では、敷地面積100㎡未満において、敷地面積が小さいほど居住年数25年以上の長期定住層の割合が上昇する一方、最近の入居世帯の割合も上昇している。つまり、敷地規模が小さいほど長期定住層と新規転入層に二極化する傾向が見受けられる。備後東7丁目は指定容積率が100%と低く、60㎡程度の小規模敷地では十分な居住面積を確保した建て替えができないことから売却・転出がままならず、その結果住み替えもしくは世帯規模の縮小により居住水準の向上を求める世帯が多いためではないかと思われる。

備後東7丁目では、図6-19に示すように、敷地規模が小さくなるほど高齢小規模世帯（世帯主年齢が60歳以上かつ世帯人員1～2人世帯）の割合が高く、敷地面積60㎡未満では22.9%に達している。100%という低指定容積率により建て替えによる居住水準の向上が不可能な状況の中で、小規模敷地では子供世代の転出・世帯規模の縮小により居住水準の向上が図られ、高齢単身・夫婦世帯が「滞留」している様子が窺われる。

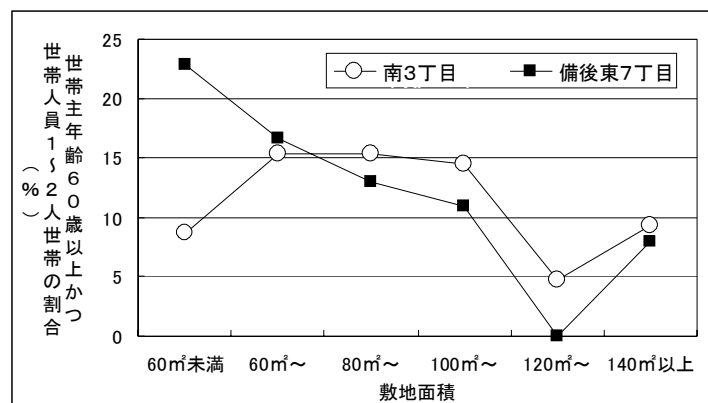


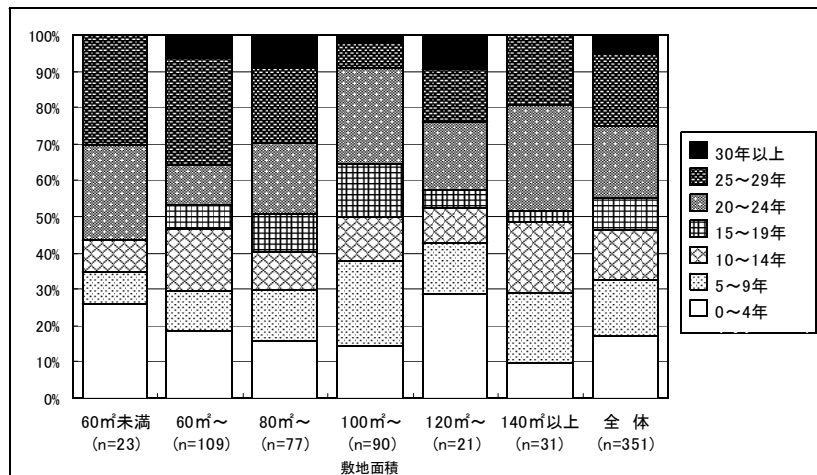
図6-19 敷地面積と高齢小規模世帯の割合の関係

図6-20は、敷地面積と建物の建築年数の関係を示したものである。

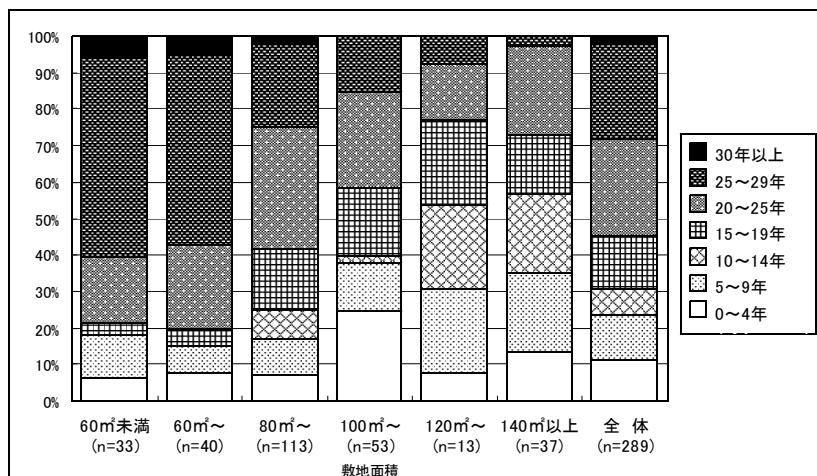
南3丁目では、敷地面積と居住年数の関係と同様に、どの敷地面積階級においても10年未満の若い建築年数が見受けられることから、コンスタントに建て替えが進んでいるものと考えられる。80㎡未満の小規模敷地においても建て替え活動が活発であることが分かるが、これはこのクラスの敷地規模であれば購入しやすい価格（敷地面積60㎡、地価13万円/㎡の場合、土地代は780万円）である上、指定容積率が200%と余裕があり建て替えにより一定程度の居住面積が確保できることから需要があるためではないかと思われる。また、敷地面積100～120㎡では

隣の敷地面積階級と異なり特に建築年数が若い、これも住宅金融公庫の融資(中古住宅購入に対する融資も含む)が、敷地面積100㎡以上を要件としていることから、面積が100㎡を若干上回る敷地に対する需要が他の敷地階級に比べ高いためではないかと思われる。

一方、備後東7丁目では、敷地面積80㎡以上では、敷地規模が大きいほど建て替え活動が活発であることが窺われるが、80㎡未満では建て替えがほとんど行われておらず、1981年の新耐震構造基準によらない建築年数20年以上の住宅が約8割存在する。25年以上の住宅は約6割を占めている。この主要因として、やはり備後東7丁目は指定容積率が100%と低く十分な居住面積を確保した建て替えができないことや、敷地規模が小さいほど高齢小規模世帯が多く居住し、建て替えニーズや意欲が低いことが挙げられる。図6-18でみた長期定住層は、これらの耐震性に劣る老朽住宅に建て替えを行わずに住み続けていると考えられる。



＜南3丁目＞



＜備後東7丁目＞

図6-20 敷地面積と建築年数の関係

(6) 建築年数と延床面積の関係

図6-21は、世帯類型別に、建物の建築年数と延床面積の関係を示したものである。建築年数に着目すると、建築年数が10年未満の若い住宅に居住する世帯の割合は、南3丁目では、親子2世代世帯で34.2%、単身・夫婦世帯で21.1%、3世代世帯で46.9%となっており、一方の備後東7丁目では、それぞれ28.8%、7.6%、25.0%となっている。つまり、両地区とも、親子2世代世帯と3世代世帯では建物更新が一定割合で行われている一方、単身・夫婦世帯での更新スピードが遅いことが分かる。特に、備後東7丁目の単身・夫婦世帯では更新活動の停滞が顕著である。一方、南3丁目の3世代世帯では建築年数10年未満かつ延床面積100㎡以上の割合が高く、3世代居住を目的に建て替えによって居住面積を拡大している様子が窺われる。

延床面積に着目すると、親子2世代世帯では、最近10年間に建てられた住宅のうち、南3丁目では81.6%、備後東7丁目では65.5%が延床面積を80㎡以上確保している。特に南3丁目では延床面積100㎡以上が過半数を占める。3世代世帯では、最近10年間に建てられた住宅については、南3丁目の大半が延床面積100㎡以上を占めるのに対し、備後東7丁目の大半は延床面積80～100㎡に止まる。

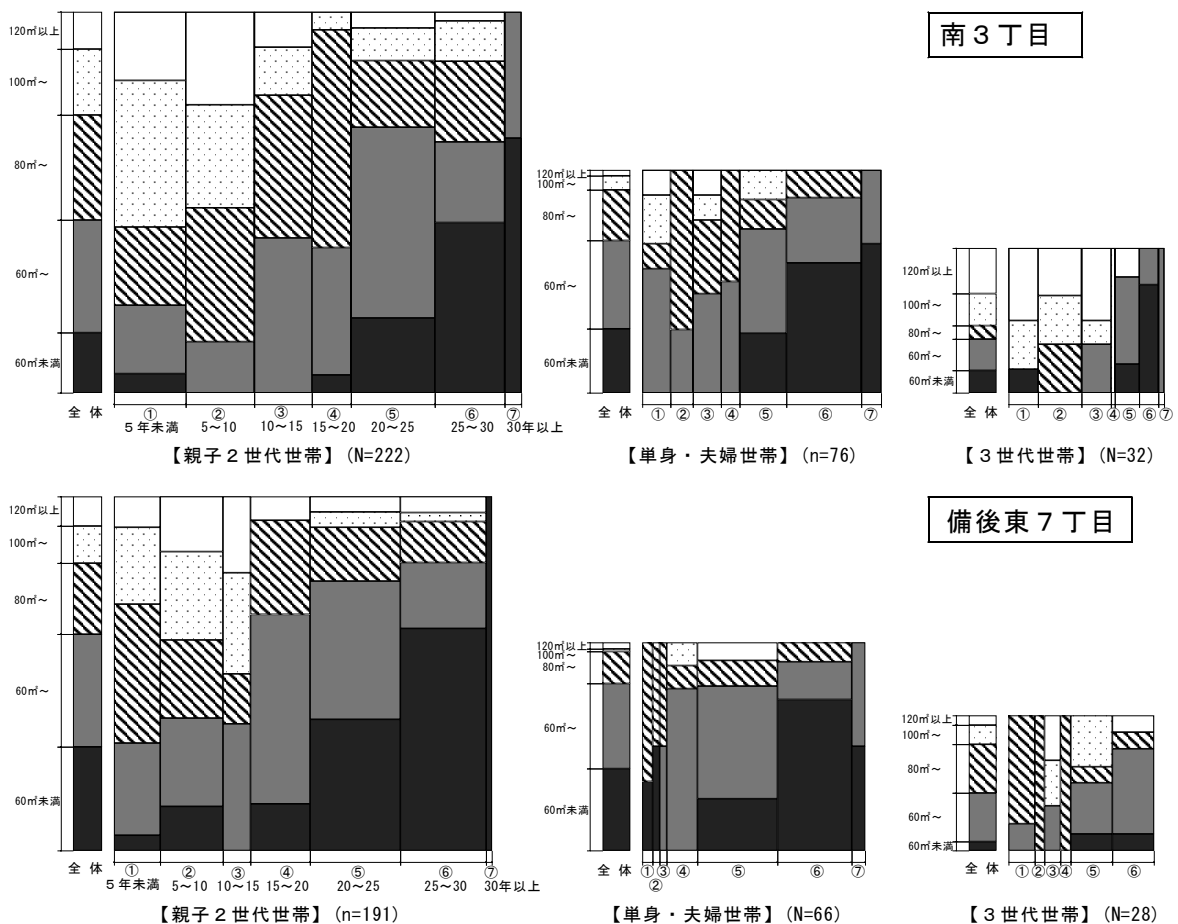


図6-21 世帯類型別にみた建築年数と延床面積の関係
(横軸：建築年数、縦軸：延床面積)

(7) 居住年数と建築年数の関係

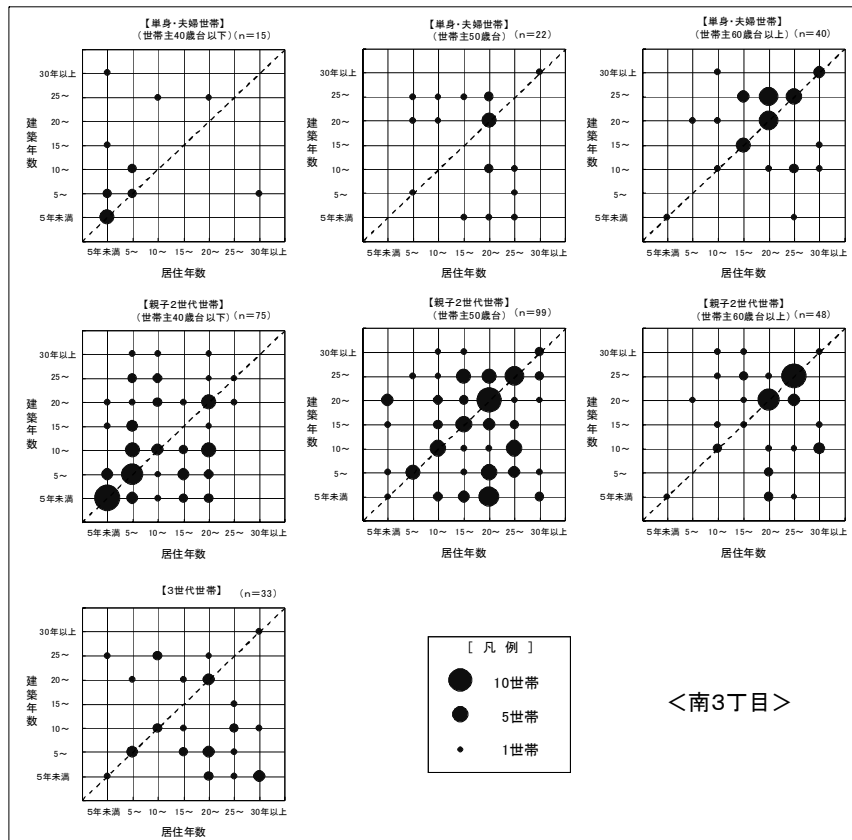
図6-22は、世帯類型別に、居住年数と建物の建築年数の分布を示したものである。45°の直線上にある世帯は新築と同時に入居したと考えられるが、右斜め上にあるほど長期居住とともに建物の老朽化が進んでいると言える。また、45°の直線上よりも下方の世帯は入居後に建て替えを行っており、上方の世帯は中古住宅に入居した後、建て替えは行わずに居住していると言える。

まず最も世帯数の多い親子2世代世帯について見ると、最も建て替えを活発に行っているのは、両地区とも居住年数が20年前後の世帯主年齢50歳台の世帯であるが、指定容積率の高い南3丁目の方が備後東7丁目よりも建て替えが進行していることが分かる。世帯主年齢60歳台以上では、両地区とも居住年数20年以上の長期居住層が多く、新築に入居以来一度も建て替えを行わずに老朽化が進んでいることが分かる。世帯主年齢40歳台以下では、両地区とも最近建て替えと同時に入居したと思われる居住年数・建築年数がともに若い世帯が最も多い。そして南3丁目では定住者もコンスタントに建て替えを行っている。一方、備後東7丁目では建て替えがほとんど行われておらず、建築年数25年以上の老朽住宅に居住する世帯が多い。

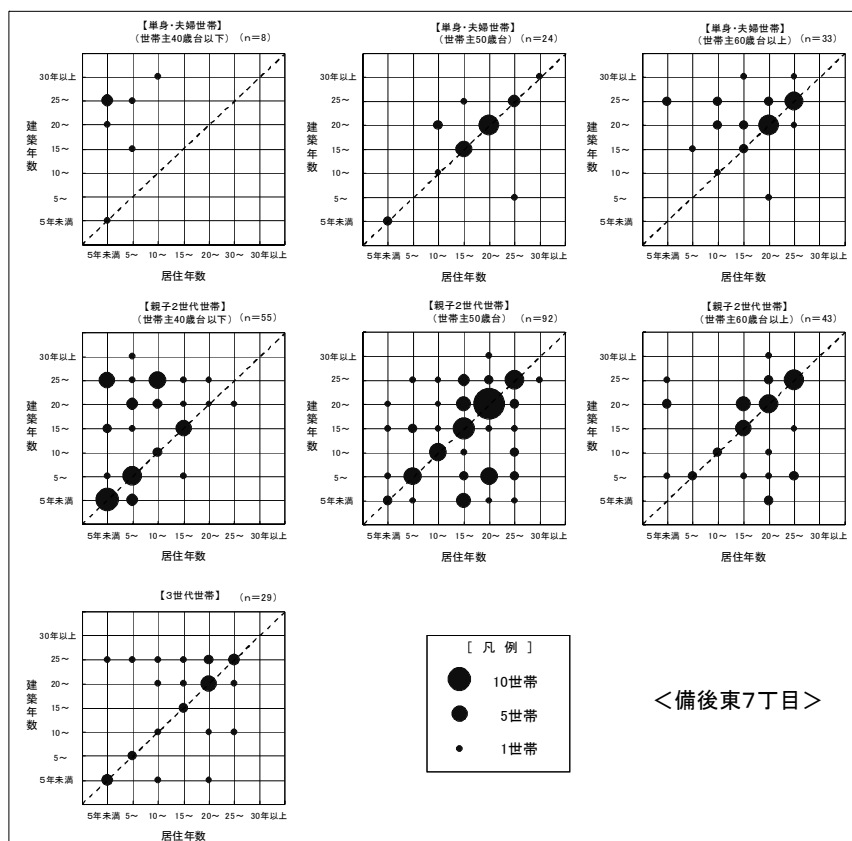
次に世帯数の多い単身・夫婦世帯について見ると、両地区とも建て替えを行わずに長期居住している世帯が最も多い。近年南3丁目では長期居住層が若干数建て替えを行っているが、備後東7丁目では建て替えはほとんど行われていない。

最後に3世代世帯について見ると、南3丁目では建て替えを行って3世代居住している世帯が多いが、備後東7丁目では老朽住宅に3世代居住している世帯が多い様子が窺われる。

以上、両地区とも、居住年数が20年前後で、子供が成長し最も床面積需要が高まる世帯主年齢50歳台の親子2世代世帯において、最も多く建て替えが行われているが、他の世帯類型も含め、建て替え活動は総じて指定容積率の高い南3丁目の方が活発であり、備後東7丁目では停滞の傾向にある。



<南3丁目>



<備後東7丁目>

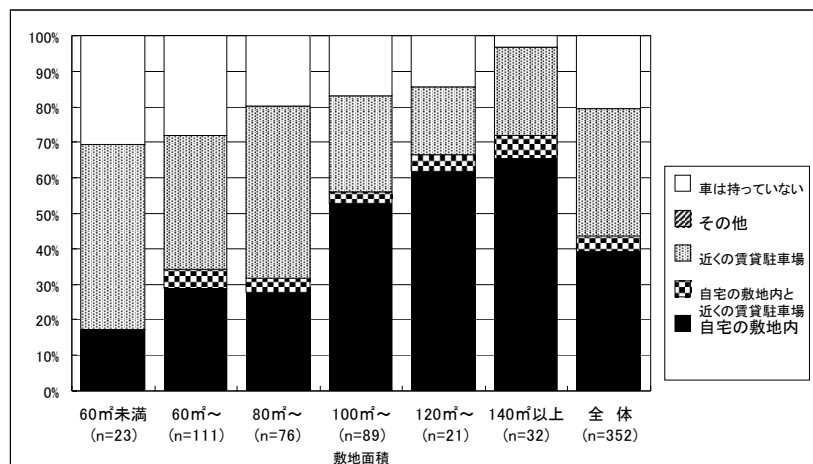
図6-22 世帯類型別にみた居住年数と建築年数の分布

（８）隣地買いの実施状況

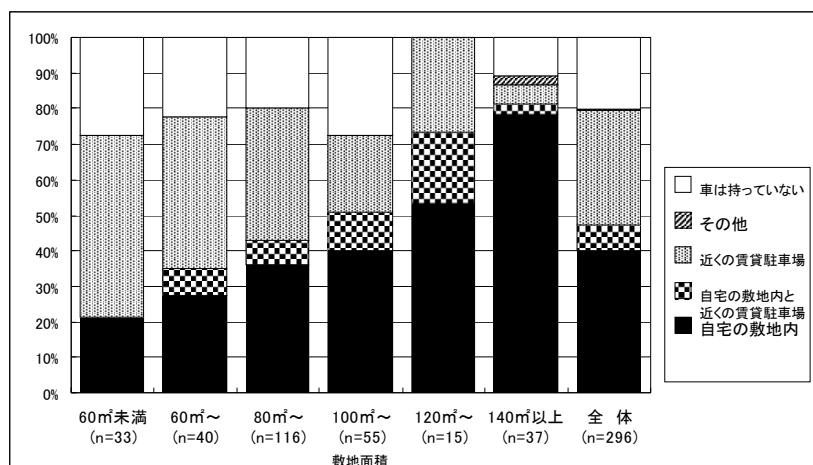
南３丁目では回答世帯286世帯のうち4.5%の13世帯、備後東７丁目では252世帯のうち3.2%の8世帯が、過去に隣接の敷地を買い増したことがあると回答している。隣地買いを実施した世帯のうち、南３丁目では83.3%が、備後東７丁目では75.0%が敷地面積100㎡以上に達している。

（９）敷地面積と自動車の保管場所の関係

図6-23は、両地区における自動車の保有状況と保管場所を、敷地面積との関係で示したものである。両地区とも全体で約8割の自動車保有率で、敷地面積が大きくなるほど自動車の保有率は高くなり、また自宅の敷地内に自動車の保管場所を確保する割合も高くなる傾向がある。敷地面積100㎡以上では、自宅の敷地内を自動車の保管場所に行っている世帯が半数を超える。図6-24は、1反開発での区画割り数別に、敷地境界線から壁面を50cmセットバックしつつ指定建蔽率60%一杯に矩形の建物が建ったケースを比較したものである。1反を12分割（敷地



＜南3丁目＞



＜備後東7丁目＞

図6-23 自家用車の保有状況・保管場所

面積 62.13m^2)以上に分割した場合では、道路側に非建蔽地を配置する等、建築計画を工夫しない限り、車庫スペース(図6-24では $2.5\text{m} \times 5\text{m}$)を確保することは困難となる。また確保できた場合でも、植栽スペース等に活用できる非建蔽地はほとんど残らないことになる。図6-25に車庫スペースの実例を示す。

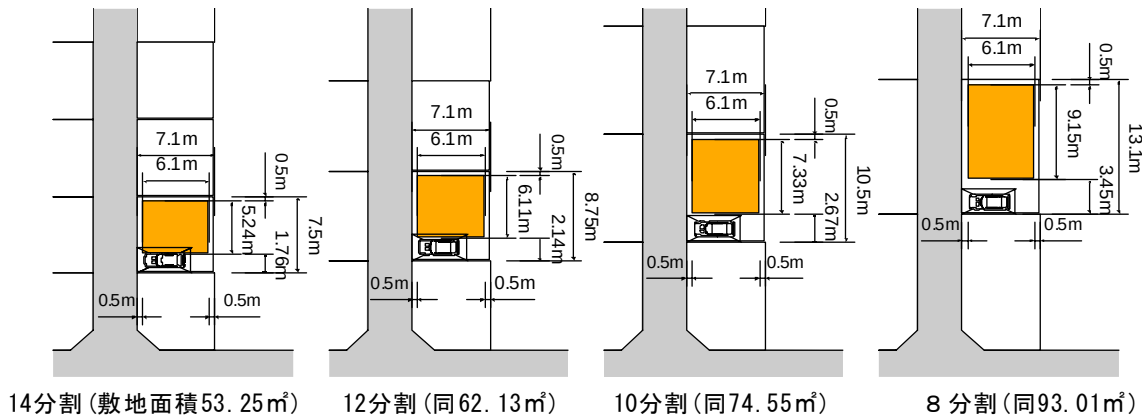


図6-24 1反開発での区画割りと建蔽率60%の場合の車庫スペース



<14分割>(備後東7丁目)
(駐車スペースは取れない)



<12分割>(南3丁目)
(駐車スペースが不十分で車のはみ出ている)



<10分割>(南3丁目)
(軽自動車が1台停められる程度の広さ)



<8分割>(南3丁目)
(普通乗用車が1台停められる程度の広さ)

図6-25 1反開発での敷地分割数別に見た車庫スペースの例

6-5 居住水準と転居・住宅改善の意向

ここでは、回答世帯が現在居住する住宅の延床面積・敷地面積と、広さに対して抱いている満足度や、将来の住み替えや建て替えの意向との関係进行分析することによって、ミニ開発住宅地居住者が必要とする延床面積・敷地面積の規模について考察する。

(1) 延床面積・敷地面積と広さの満足度の関係

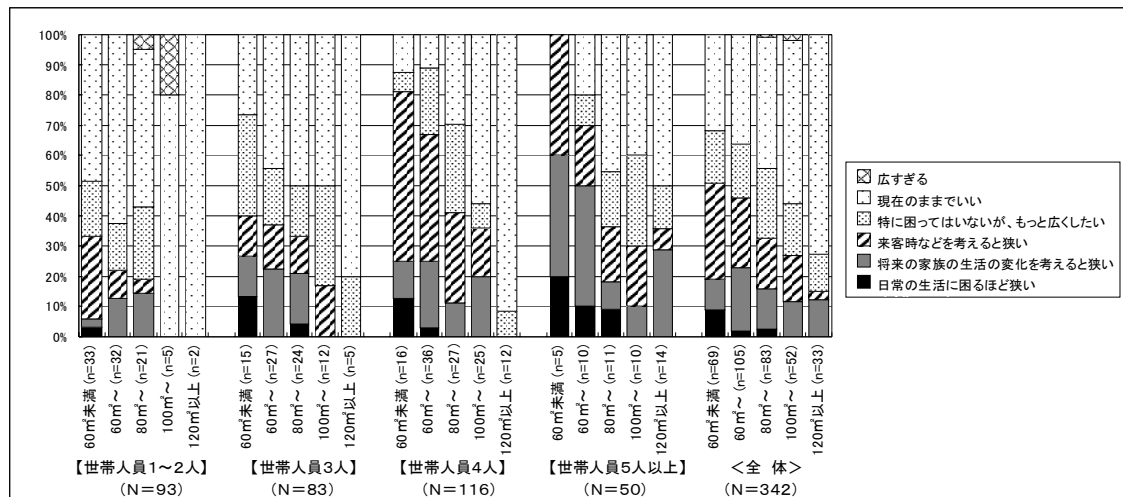
図6-26は、両地区における世帯人員別、延床面積別にみた広さの満足度を示したものである。

全体でみると、両地区でほぼ同じ結果となり、延床面積が大きいほど満足度が高まり、小さいほど不満が強くなっている。「日常の生活に困るほど狭い」「将来の家族の生活の変化を考えると狭い」「来客時などを考えると狭い」の3つの回答を「不満」、「特に困ってはいないが、もっと広くしたい」「現在のままでいい」の2つの回答を「満足」とすれば、延床面積60㎡未満では「不満」が過半を占めるが、60～80㎡では「満足」が「不満」を上回り、80㎡以上では「満足」が優勢となる。「現在のままでいい」単独では、延床面積が100㎡以上となると過半を占める。「日常の生活に困るほど狭い」は、60㎡未満を中心にで1割に満たない割合で存在する。

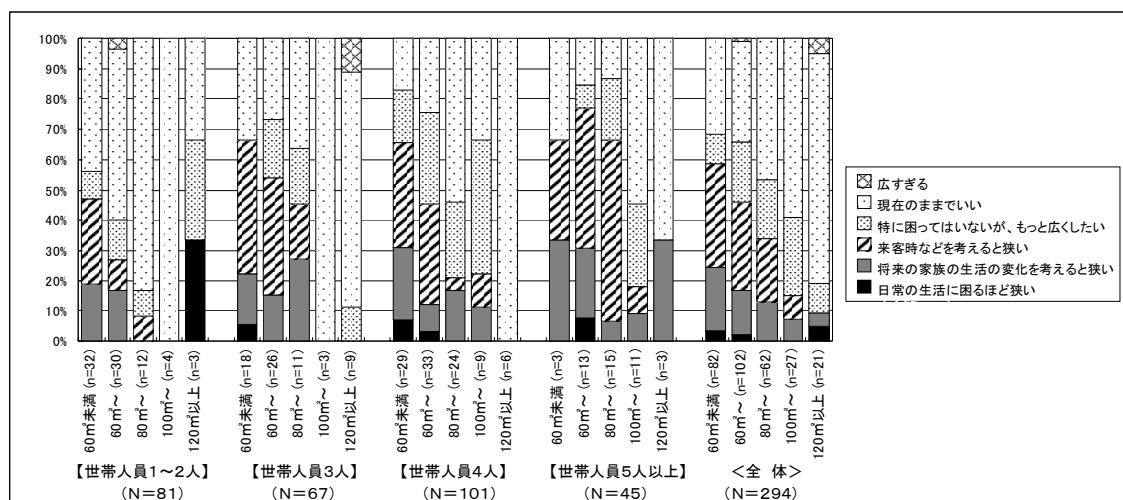
世帯人員別にみると、世帯人員1～2人では、両地区とも延床面積60㎡未満でも「満足」が5割を占め、60～80㎡では「満足」は7～8割に達しており、満足度が高い。世帯人員3人では、南3丁目と備後東7丁目では若干異なる。南3丁目では「満足」はどの延床面積の階級でも60%以上を占めるが、備後東7丁目では80㎡未満では「不満」が過半を占めている。両地区とも100㎡以上では大半が「満足」に転じる。世帯人員4人では、世帯人員3人よりも総じて「不満」の割合が高めであり、特に80㎡未満では「不満」が優勢である。80㎡以上では「満足」が過半を占める。世帯人員5人以上では、世帯人員4人よりもさらに「不満」の割合は高くなり、80㎡未満では大半が「不満」である。南3丁目では80㎡以上で、備後東7丁目では100㎡以上で「満足」が過半を占める。

以上を総合すると、世帯人員1～2人の縮小期にある世帯では60㎡程度の延床面積であっても満足度が高いが、世帯人員3人以上のファミリー世帯にとっては、生活に困らない程度の延床面積としては80㎡以上、さらに満足できるほどの延床面積としては100㎡以上の確保が求められていると言えるのではないかと。

また、図6-7でみた世帯人員の減少化傾向を合わせて考えると、子供の独立や居住世帯の入れ替わりで世帯規模が縮小することによって、各世帯の広さに対する満足度（居住水準）が向上する結果となっていると言えよう。



<南3丁目>

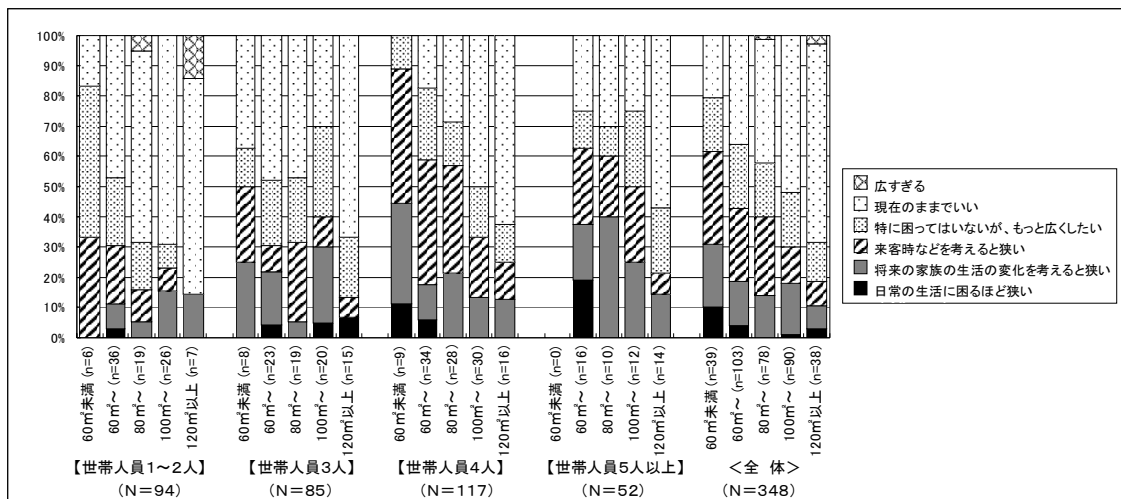


<備後東7丁目>

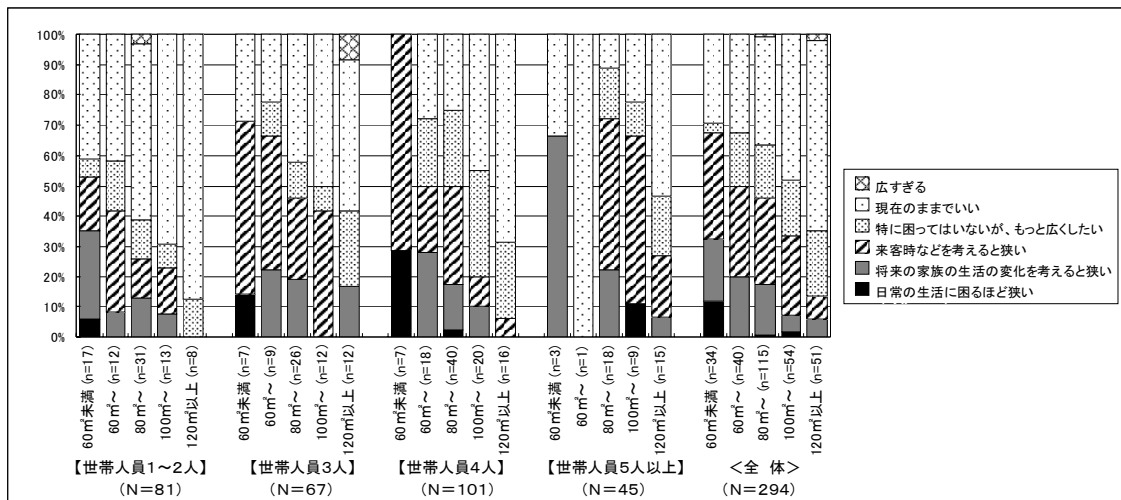
図6-26 世帯人員別、延床面積別にみた広さの満足度

図6-27は、両地区における世帯人員別、敷地面積別にみた広さの満足度を示したものであるが、図6-26で見た延床面積と広さの満足度の関係と同様に、両地区とも全体的に敷地面積が大きいほど満足度が高まり、小さいほど不満が強くなっている。両地区とも全世帯平均で敷地面積60㎡未満では「不満」が60%以上を占めるが、60㎡以上になると「満足」が過半を占め、100㎡以上では約70%に達する。「現在のままでいい」単独の割合は敷地面積100～120㎡で約半数となる。両地区の世帯人員1～2人、および南3丁目の世帯人員3人では、どの敷地面積でも「満足」がほぼ過半に達している。

全体的に備後東7丁目の方が南3丁目より「不満」が強い傾向にあるが、備後東7丁目の指定容積率は100%と、南3丁目の指定容積率200%に比べ小さく、同一敷地面積での実現可能延床面積が小さくなるためと考えられる。



<南3丁目>



<備後東7丁目>

図6-27 世帯人員別、敷地面積別にみた広さの満足度

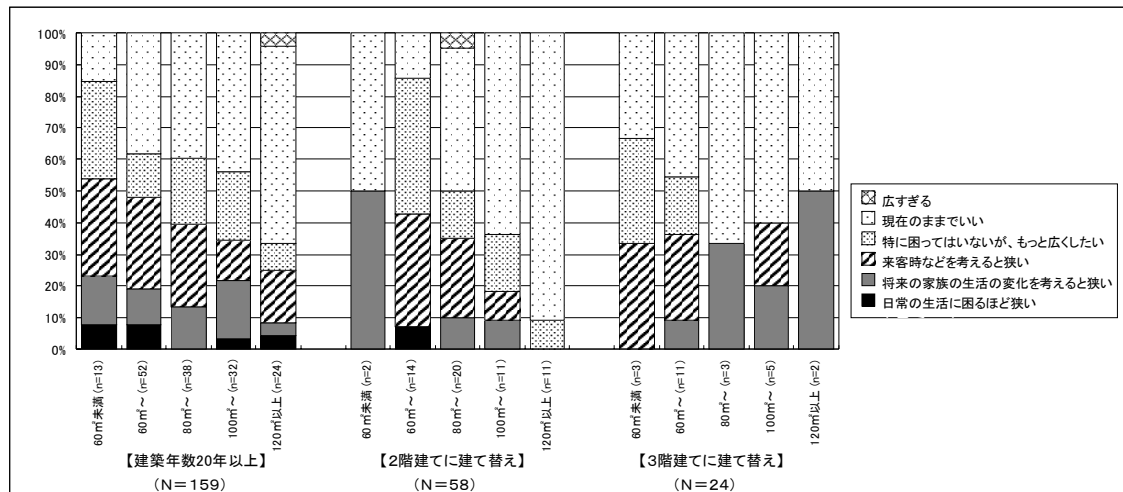
(2) 建て替えの有無と広さの満足度の関係

図6-28は、1981年の新耐震構造基準以前に建設され、現在老朽化が進行中の建築年数20年以上の住宅の居住世帯と、1990年以降に建て替えを実施した世帯との間で、敷地面積別にみた広さの満足度を比較したものである。同一世帯による建て替えの従前・従後での比較ではないが、建て替えを行った世帯が行っていない世帯に比べてどれだけ満足度が上昇したかで、十分な延床面積を確保した建て替えができたかどうかを推察する。

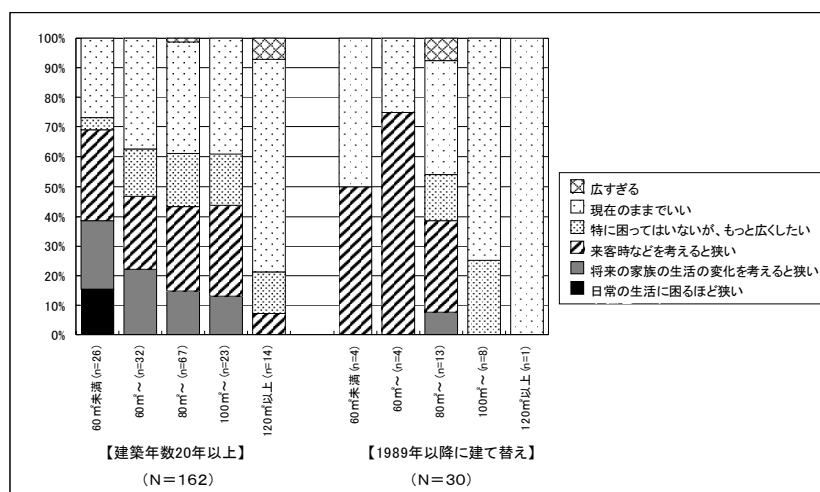
南3丁目の2階建てへの建て替え世帯と備後東7丁目の全建て替え世帯（2階建てへの建て替え世帯）では、敷地面積100㎡未満では「日常の生活に困るほど狭い」＋「将来の家族の生活の変化を考えると狭い」の切実な不満回答は、未更

新世帯と比べて大幅に小さくなっているものの、「来客時などを考えると狭い」を加えた「不満」全体の割合自体はそれほど小さくなっていない。一方、敷地面積100㎡以上では「満足」の割合が未更新世帯に比べ高くなっており、2階建てでも満足のいく建て替えができていることが窺われる。

一方、南3丁目での3階建てへの建て替えでは、敷地面積80㎡未満の世帯でも「日常の生活に困るほど狭い」+「将来の家族の生活の変化を考えると狭い」の切実な不満回答はほとんどなくなり、「満足」の割合が高くなっていることが注目される。敷地面積80㎡以上では「現在のままでいい」の割合が未更新世帯より高くなっている一方で、「将来の家族の生活の変化を考えると狭い」の割合も高くなっているが、これは、3階建て住宅居住世帯には、3世代世帯等の世帯人員5人以上の多人数世帯が含まれているためであると思われる。



＜南3丁目＞



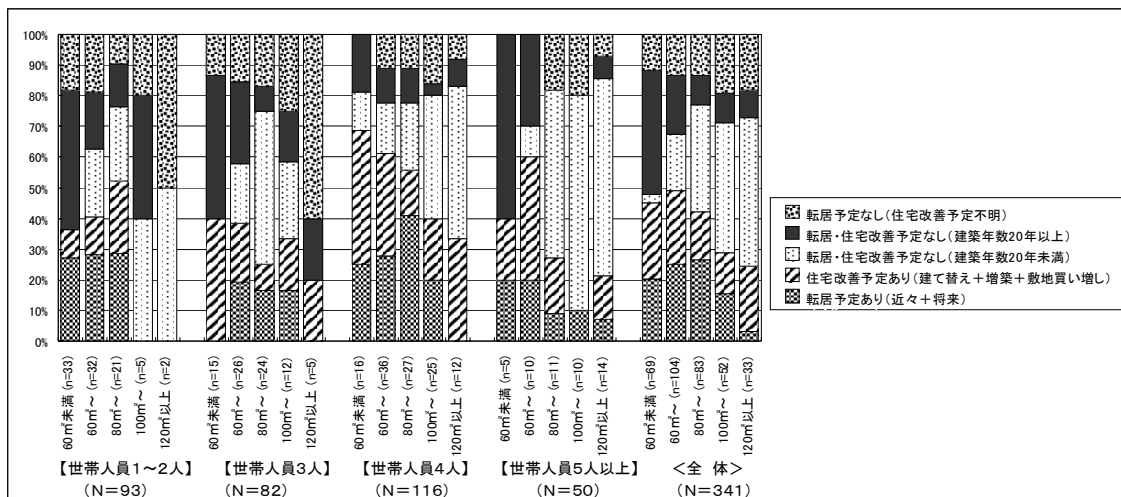
＜備後東7丁目＞

図6-28 建て替えの有無別、敷地面積別にみた広さの満足度
 (「建て替え」は1989年以降。南3丁目についてはさらに建て替え階数別)

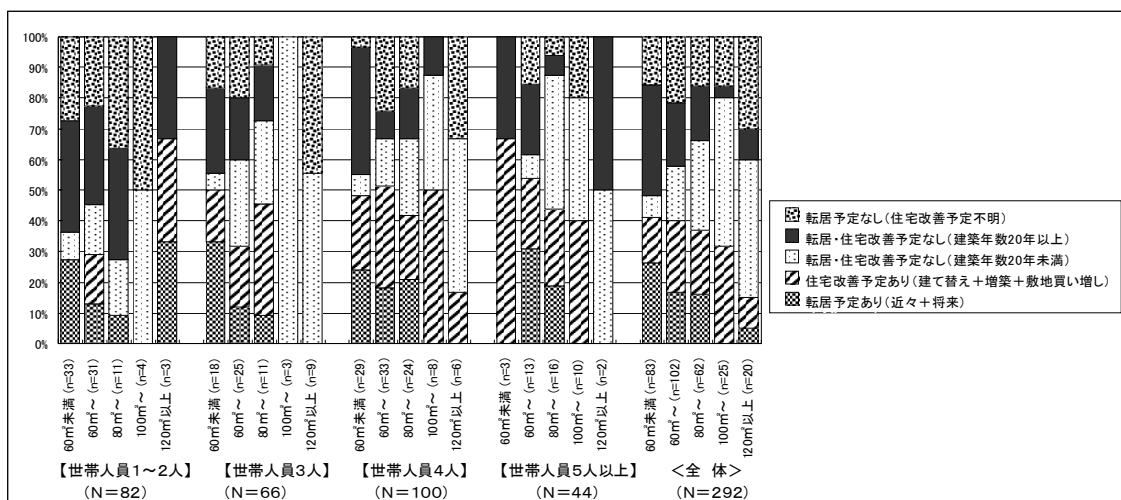
(3) 延床面積・敷地面積と転居・住宅改善予定の関係

図6-29は、両地区における世帯人員別、延床面積別にみた転居・住宅改善予定の構成を示したものである。転居・住宅改善の予定は、①近々もしくは将来に住み替えの予定がある「転居予定あり」、②将来現住地にて建て替え、増築又は敷地の買い増しを行う予定のある「住宅改善予定あり」、③転居予定も住宅改善予定もない「転居・住宅改善予定なし」、④転居予定はないが住宅改善に関し未回答であった「転居予定なし」に分けた。なお、「転居・住宅改善予定なし」は、1981年の新耐震構造基準以前に建設され老朽化が進む建築年数20年以上の場合と、建て替えがまだ差し迫っていない建築年数20年未満で2区分している。

全体的に、両地区とも同じような傾向を示しており、延床面積が大きくなるほど「転居・住宅改善なし（建築年数20年以上）」の割合が小さくなり、「転居・住宅改善なし（建築年数20年未満）」の割合が大きくなる。同時に、延床面積が小さいと「転居予定あり」や「住宅改善予定あり」の割合が高くなり、居住条件の改善を行おうとする世帯が多いことが分かる。特に延床面積60㎡未満では、建



<南3丁目>



<備後東7丁目>

図6-29 世帯人員別、延床面積別にみた転居・住宅改善の予定

物は古いが転居や住宅改善も行わない世帯と、転居や住宅改善を行う予定のある世帯に大きく二分されている。延床面積が大きいほど転居予定のない割合が高くなり定住性が増すが、延床面積100㎡以上では「転居予定あり」の割合が100㎡未満に比べて大幅に小さくなり、より定住性が増していると言える。

図6-30は、備後東7丁目における1981年の新耐震構造基準以前に建てられた建築年数20年以上の住宅に居住する世帯について、現在の延床面積と実現可能延床面積⁽³⁾の関係を転居や住宅改善の予定別にみたものである。これによると、大きく3つのグループに分けることができる。第1は、建て替えにより現在の広さ以上かつ80㎡以上の延床面積を実現可能なグループであり、建て替えの予定がある世帯が多く該当する。第2は、建て替えにより現在以上の延床面積は実現可能だが80㎡に達しないグループである。転居も住宅改善も行う予定のない世帯が大半であるが、これらの世帯の属性や居留意識を見ると、1～2人世帯で現在の広さで満足している世帯が多い。子供の転出に伴う世帯規模の縮小化によって居住水準が向上した世帯であると思われる。第3は、建て替えると80㎡はおろか現在の延床面積すら確保できずに狭くなってしまう容積率の既存不適格建築物⁽⁴⁾のグループであり、転居を予定している世帯が大半である。このように、建て替えにより現在以上の延床面積を実現できるかどうか、またその実現可能延床面積が80㎡以上かどうかによって、建築年数20年以上の防災性の低い住宅に居住する世帯の居住改善意向が異なっていると言える。

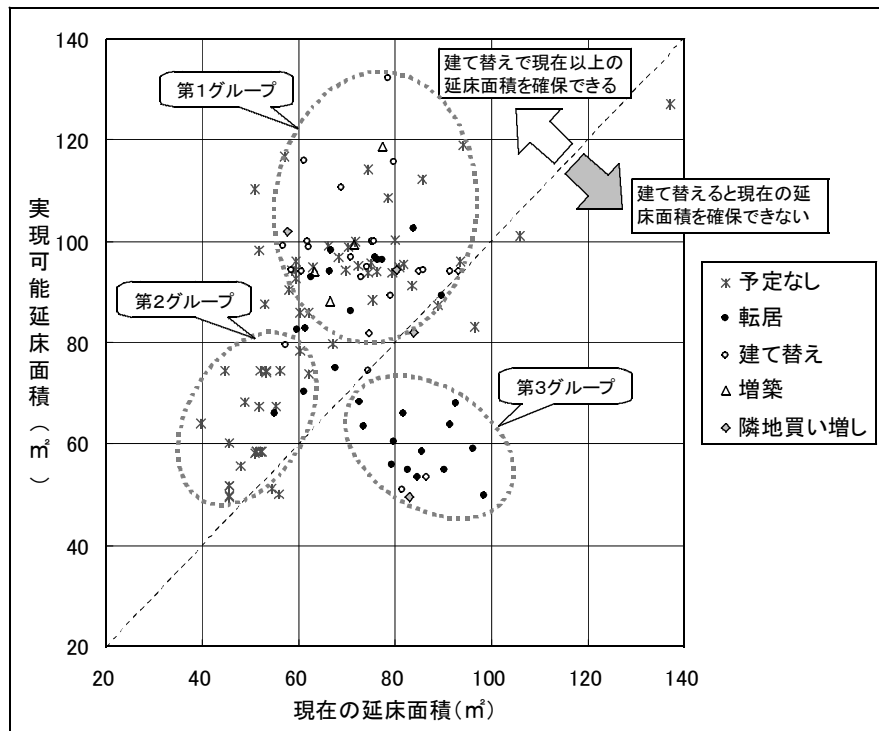
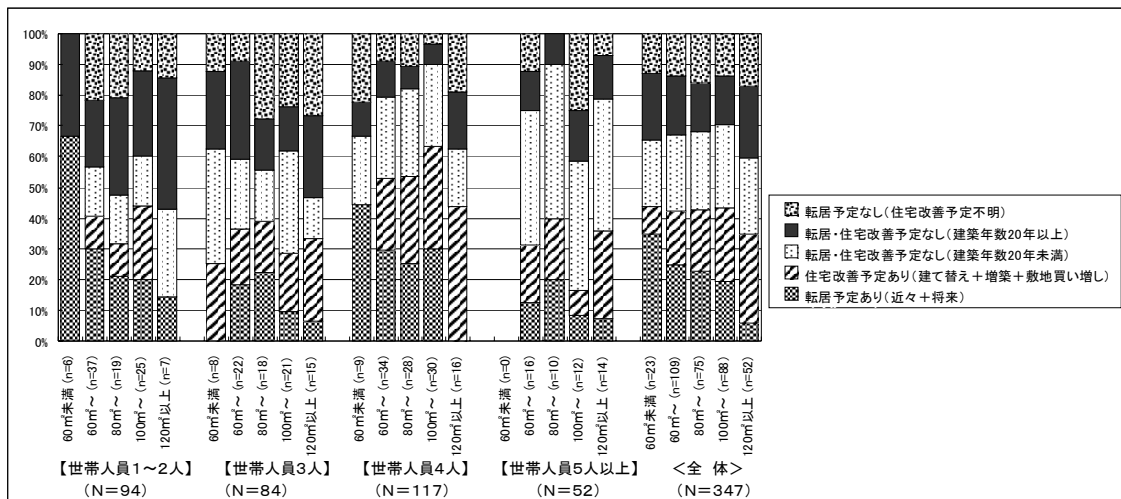


図6-30 転居・住宅改善の予定別にみた建築年数20年以上の住宅に関する現在の延床面積と実現可能延床面積の関係

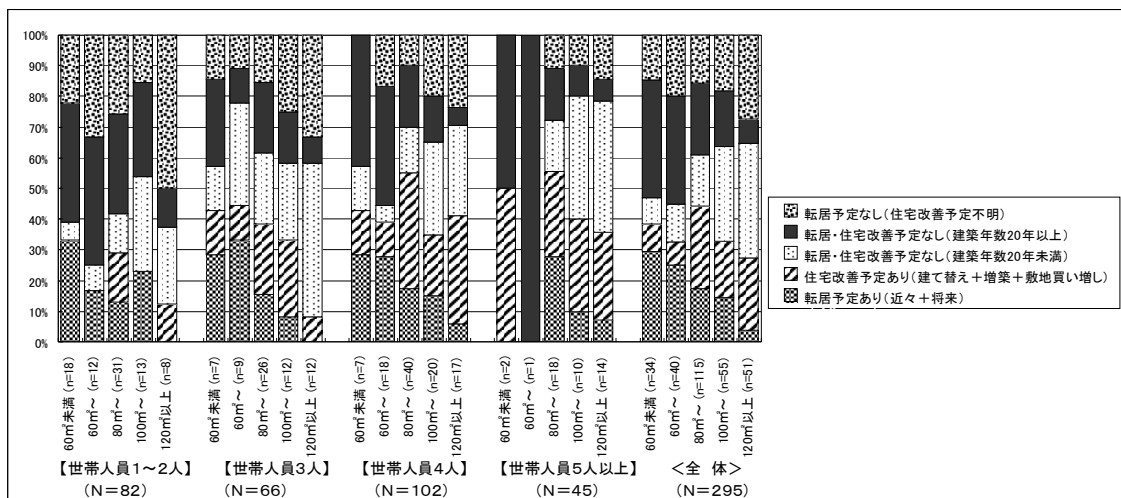
<備後東7丁目>

図6-31は、両地区における世帯人員別、敷地面積別にみた転居・住宅改善予定の構成を示したものである。図6-29で見た延床面積と転居・住宅改善予定の関係よりも、ここでは敷地面積との関係や、両地区間の違いがはっきり出ている。

全体的にみると、両地区とも敷地面積が大きくなるほど転居予定のない世帯の割合が増え、定住性が高くなることが分かる。特に、南3丁目の敷地面積60㎡未満、備後東7丁目の敷地面積80㎡未満では、「転居予定あり」が約3割存在する一方、「住宅改善予定あり」は約1割に過ぎないことから、住み続けての建て替えによる居住水準の向上よりも、住み替えを選択する世帯が多いことが窺われる。さらに備後東7丁目の敷地80㎡未満では、南3丁目に比べ「転居・住宅改善予定なし」に占める建築年数20年以上の割合が3～4割と非常に高いことから、所有権移転時に業者もしくは転入者による建て替えが行われない限り、このクラスでの建物更新は今後も進まないことが懸念される。



<南3丁目>

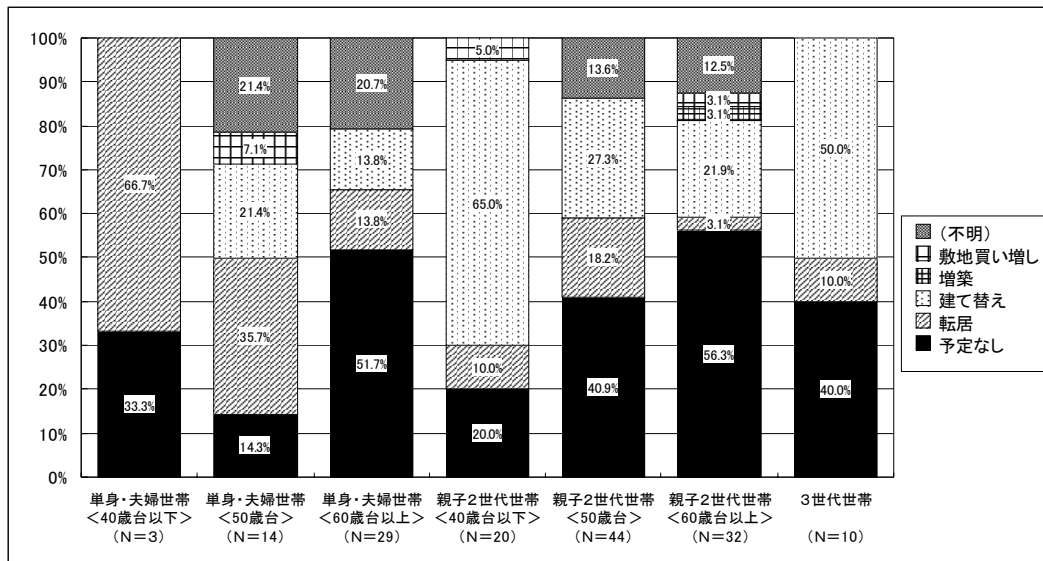


<備後東7丁目>

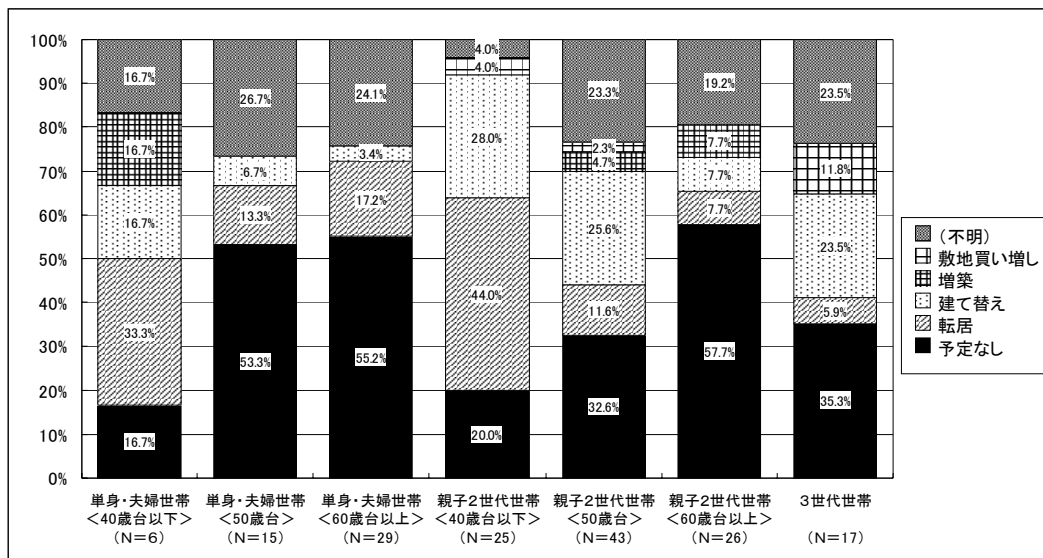
図6-31 世帯人員別、敷地面積別にみた転居・住宅改善の予定

世帯人員別にみると、ファミリー世帯が含まれる世帯人員4人ではどの敷地面積階級においても「転居予定あり」＋「住宅改善予定あり」の割合が5割前後を占め、居住改善行動が旺盛であることが窺われる。一方、高齢単身・夫婦世帯が中心の世帯人員1～2人では、他の世帯人員よりも「住宅改善予定あり」の割合は小さい。敷地面積が小さいほど、建築年数20年以上の建物を建て替えずに住み続けるか、住み替えを行うかの2つに回答が分かれてくる。

図6-32は、1981年の新耐震構造基準以前に建てられた建築年数20年以上の住宅の居住世帯について、世帯類型別に転居・住宅改善予定を尋ねた結果である。



＜南3丁目＞



＜備後東7丁目＞

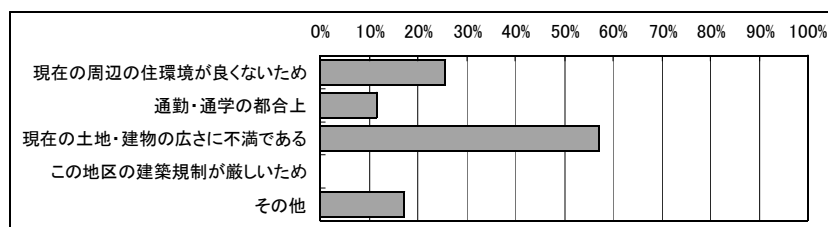
図6-32 建築年数20年以上の住宅に居住する世帯における世帯類型別にみた転居・住宅改善の予定

これによると、単身・夫婦世帯および親子2世代世帯では、世帯主年齢が60歳台以上となると、転居も住宅改善（建て替え、増築、隣地買い増し）もせずそのまま住み続ける意向の世帯が5～6割に達している。ただし、南3丁目では一定割合の建て替え予定世帯も存在する。備後東7丁目では世帯主年齢50歳台の単身・夫婦世帯でも転居・改善予定のない世帯が過半を占めているが、南3丁目の同世帯では転居や建て替えを行う予定の世帯が多い。

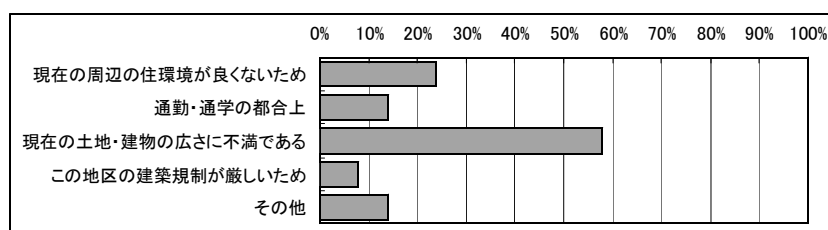
両地区とも、親子2世代世帯では世帯主年齢40歳台以下および50歳台において、何らかの居住改善を予定する世帯が、予定しない世帯よりも多い。特に40歳台以下では両地区とも予定ありの世帯が約8割を占める。ただし、南3丁目では予定の大半が建て替えであるが、備後東7丁目では転居が建て替えを上回っている。50歳台においては、両地区とも転居より建て替えを予定する世帯が多い。

（４）転居予定の有無の理由

図6-33は、「転居予定あり」と回答した世帯の住み替え理由である。両地区とも同じような回答結果であるが、最も多い理由が「現在の土地・建物の広さに不満である」で、6割近くに達する。次いで、「現在の周辺の住環境が良くないため」が2割強、「通勤・通学の都合上」が1割強と続いている。このことから、居住者は住宅の選択に当たっては、周辺の住環境よりは居住面積を重視していることが分かる。また、南3丁目では「この地区の建築規制が厳しいため」の回答が無いが、指定容積率が100%と厳しい備後東7丁目では1割弱の回答がある。



＜南3丁目＞
(複数回答, N = 70)

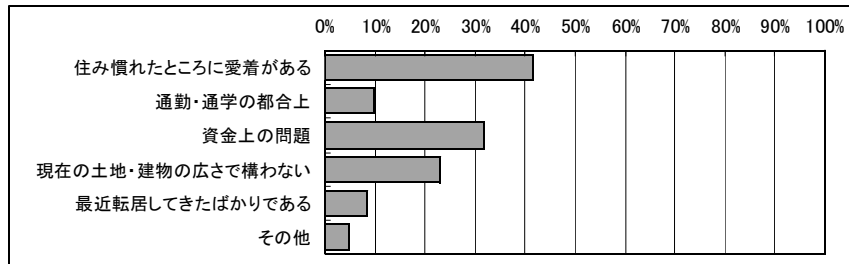


＜備後東7丁目＞
(複数回答, N = 50)

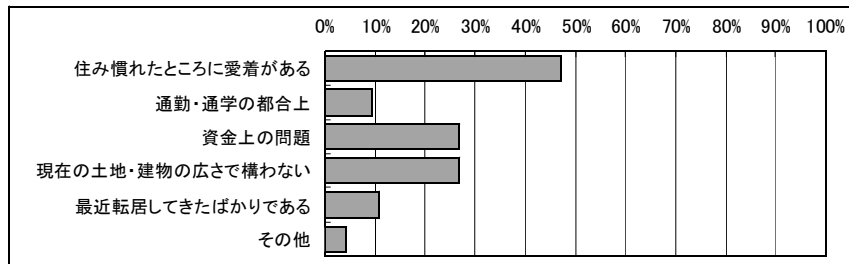
図6-33 転居を考えている理由

次に、図6-34は、両地区の「転居予定なし」と回答した世帯の定住理由である。これも両地区とも同じような回答結果であり、「住み慣れたところに愛着がある」が最も多く4割強に上っており、積極的な定住意向が強いことが分かる。

「資金上の問題」が3割前後、「現在の土地・建物の広さで構わない」が2割強と続く。



＜南3丁目＞
(複数回答, N=246)



＜備後東7丁目＞
(複数回答, N=211)

図6-34 転居を考えていない理由

(5) 隣地買いの意向

表6-4は、将来隣地買いをする希望のある世帯数を、世帯類型、現状敷地規模別にみたものである。現在の隣地買いの実施済み世帯の割合（南3丁目4.5%、備後東7丁目3.2%）よりは低いものの、全体で、南3丁目3.2%、備後東7丁目1.7%が隣地買いを希望している。南3丁目では親子2世代世帯の希望が強い。

表6-4 世帯類型、現状敷地規模別にみた隣地買い希望世帯数

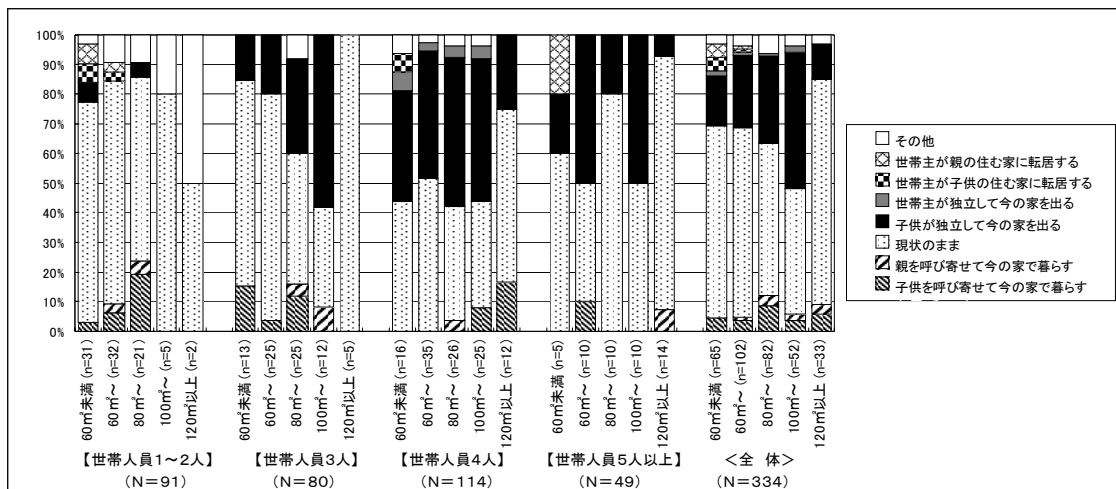
南3丁目	60㎡未満	60㎡～	80㎡～	100㎡～	120㎡～	140㎡～	200㎡以上	全体
単身・夫婦世帯		1						1
親子2世代世帯		3		4		2		9
3世代世帯						1		1
全体	0	4	0	4	0	3	0	11

備後東7丁目	60㎡未満	60㎡～	80㎡～	100㎡～	120㎡～	140㎡～	200㎡以上	全体
単身・夫婦世帯								0
親子2世代世帯	1		2					2
3世代世帯				2				2
全体	1	0	2	2	0	0	0	4

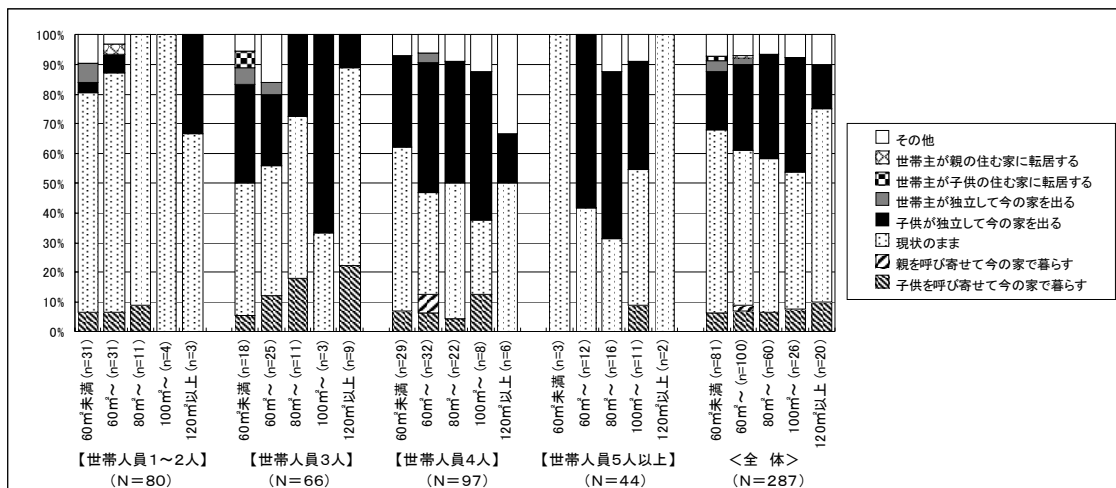
(6) 延床面積・敷地面積と将来の家族との暮らし方の関係

図6-35は、両地区における世帯人員別、延床面積別にみた将来の家族との暮らし方の希望を示したものである。

高齢单身・夫婦世帯の多い世帯人員1～2人の世帯では、「子供を呼び寄せて今の家で暮らす」が若干見受けられるものの、大半が「現状のまま」であり、転出・独立した子供世代とは距離を置いた生活を望んでいることが窺われる。また、ファミリー世帯が中心である世帯人員3人および4人の世帯では、「子供が独立して今の家を出る」の回答が半数程度を占める。



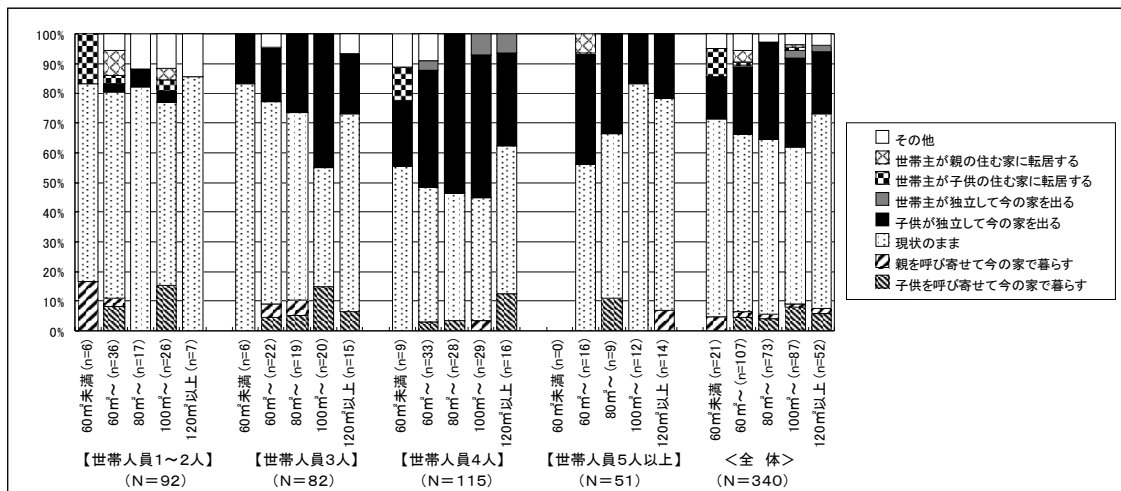
<南3丁目>



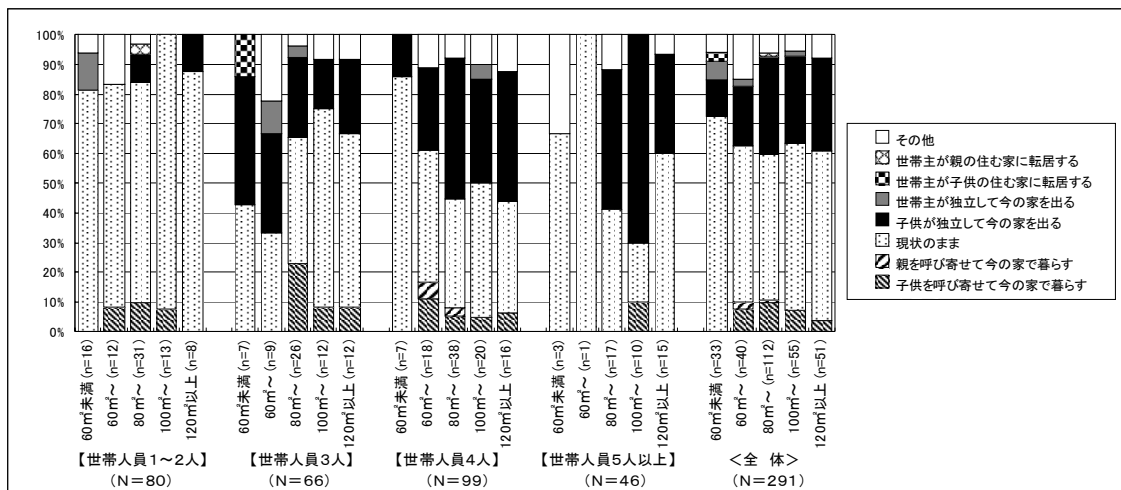
<備後東7丁目>

図6-35 世帯人員別、延床面積別にみた将来の家族との暮らし方の希望

図6-36は、両地区における世帯人員別、敷地面積別にみた将来の家族との暮らし方の希望を示したものである。図6-35で見た延床面積との関係とほぼ同様の結果となっており、世帯人員1～2人の世帯では「現状のまま」が大半を占め、世帯人員3人、4人の世帯では、「子供が独立して今の家を出る」の回答が半数程度を占める。



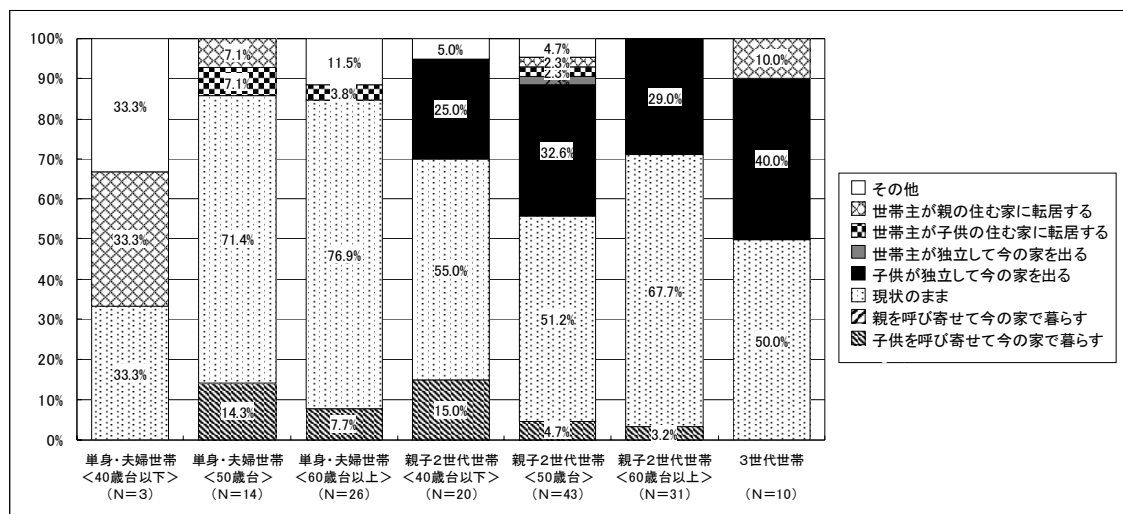
<南3丁目>



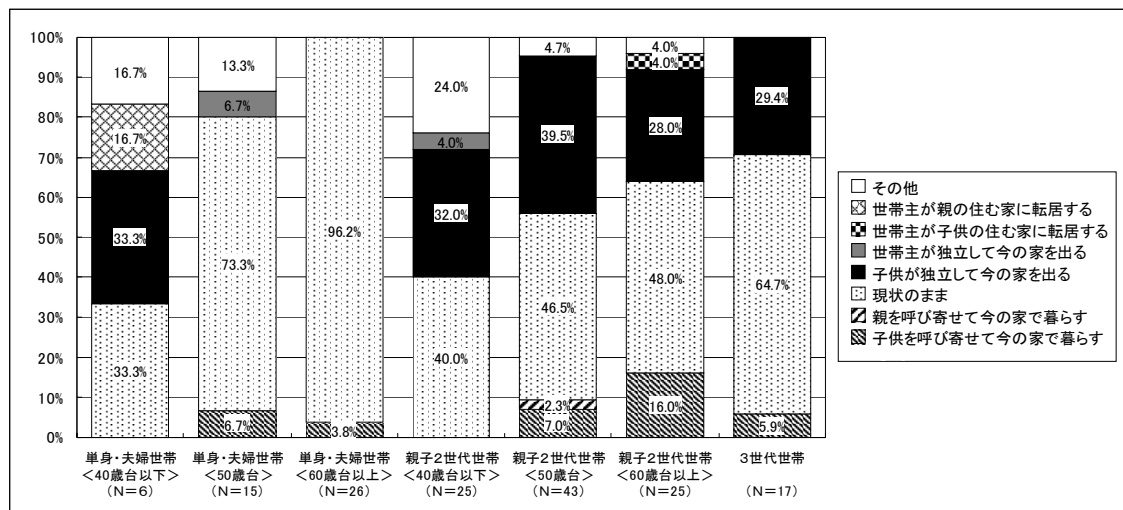
<備後東7丁目>

図6-36 世帯人員別、敷地面積別にみた将来の家族との暮らし方の希望

図6-37は、建築年数20年以上の住宅に居住する世帯について、世帯類型別に将来の家族との暮らし方の希望を尋ねたものである。両地区とも単身・夫婦世帯の世帯主年齢50歳台および60歳台以上では、「子供を呼び寄せて今の家で暮らす」が若干数存在するものの、大半の世帯が「現状のまま」を希望しており、子供の同居をきっかけとした建て替えは見込めない状況にある。また親子2世代世帯では、「現状のまま」を希望する世帯が南3丁目で約5～7割、備後東7丁目で約4～5割と最も多いが、両地区とも「子供が独立して今の家を出る」ことを希望する世帯も約3～4割存在しており、今後の子供の独立による世帯規模の縮小や建て替えの停滞が予想される。



<南3丁目>



<備後東7丁目>

図6-37 建築年数20年以上の住宅に居住する世帯における
世帯類型別にみた将来の家族との暮らし方の希望

6-6 3階建て住宅の増加と相隣環境に対する居住者意識

ここでは、指定容積率200%で3階建て住宅の建設が可能な南3丁目を対象を限定し⁽⁵⁾、図6-15で見たような3階建て住宅建設の増加傾向は今後も続くのかどうか、周辺の居住者は3階建て住宅の増加によりどのような相隣環境の悪化を感じているのか、またその感じ方は自己の居住する住宅の階数や隣地での3階建て住宅の有無によって違いがあるのかどうかについて、分析を行う。

(1) 建て替えによる3階建て住宅の増加傾向

図6-38は、敷地面積別にみた現在の住宅ストックの階数内訳である。3階建て住宅は敷地面積60㎡未満で13.0%、60～80㎡で12.6%、80～100㎡で3.8%、100～120㎡で8.9%、全体では8.5%に過ぎない状態である。しかし図6-39で、1990年以降に建て替えを行った回答世帯に限定した場合、3階の割合は敷地面積60

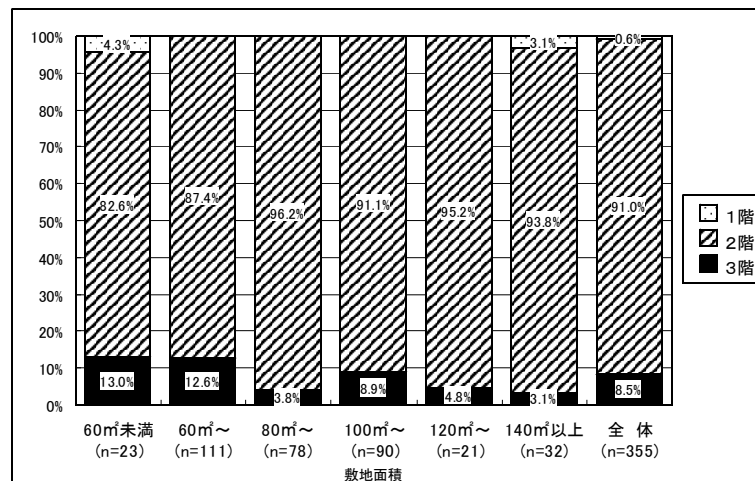


図6-38 敷地面積別にみた現在の住宅階数＜南3丁目＞

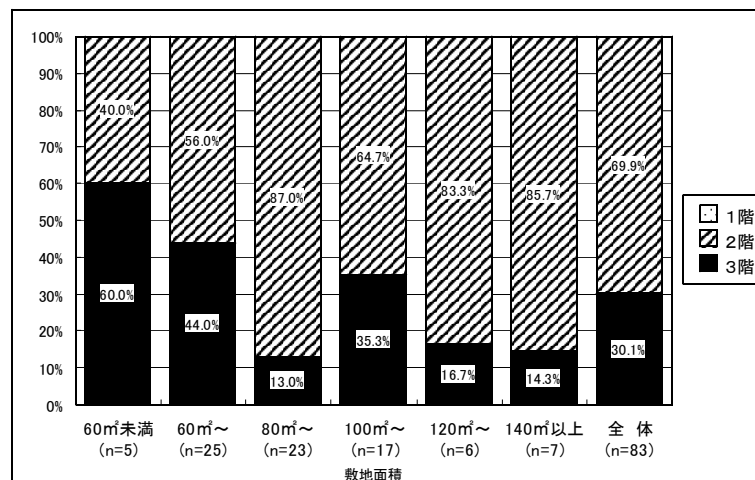


図6-39 敷地面積別にみた1990年以降に建て替えられた住宅の建て替え後階数＜南3丁目＞

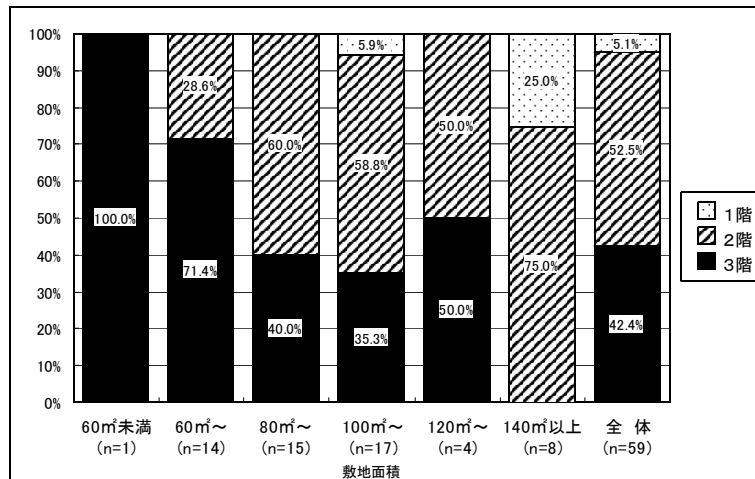


図6-40 敷地面積別にみた将来建て替え時の予定住宅階数
＜南3丁目＞

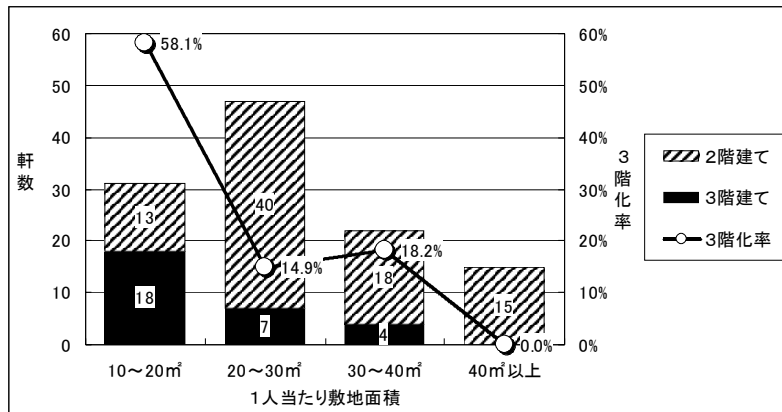


図6-41 1990年以降に建設された住宅の1人当たり敷地面積別の3階化率
＜南3丁目＞

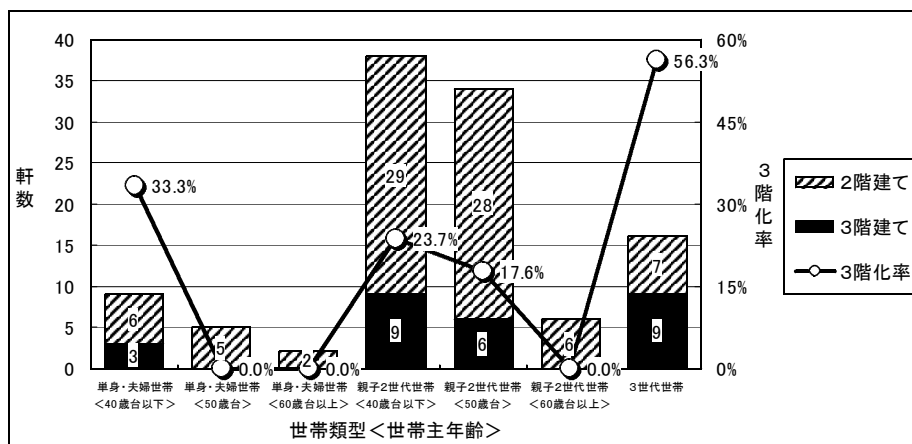


図6-42 1990年以降に建設された住宅の世帯類型別3階化率

㎡未満で60.0%、60～80㎡で44.0%、80～100㎡で13.0%、100～120㎡で35.3%、全体で30.1%へと大幅に上昇する。さらに、図6-40で将来建て替えを予定している世帯に限定した場合は、3階の割合は敷地面積60～80㎡で71.4%、80～100㎡で40.0%、100～120㎡で35.3%、全体で42.4%に達する。従って、現時点での3階建ての割合は小さいものの、今後建て替え時に3階化を選択する世帯は増加する傾向にあると言えよう。

次に、どのような世帯が3階建て住宅を選択しているかを調べる。図6-41で1990年以降に建設された住宅について1人当たり敷地面積別の3階化率を見ると、1人当たり敷地面積20㎡未満で58.1%と3階化率が極めて高い。また、図6-42で1990年以降に建設された住宅について世帯類型別の3階化率を見ると、3世代世帯が56.3%と最も高く、世帯主年齢40歳台以下の単身・夫婦世帯が33.3%、世帯主年齢40歳台以下の親子2世代世帯が23.7%、世帯主年齢50歳台の親子2世代世帯が17.6%と続く。これらの結果より、1人当たり敷地面積が小さい世帯、そして世帯人員の多い3世代世帯や世帯主年齢が50歳台以下の比較的若い世帯で、3階化選択率が高い傾向にあることが分かる。

図6-43で1990年以降に建設された住宅についての階数別入手方法を見ると、3階建て住宅は居住者自らの建て替えによるものが80.6%に上り、「新築購入」すなわち業者が建設・販売したものを購入するケースは少ないことが分かる。一方、2階建て住宅の敷地面積60㎡未満や60～80㎡クラスでは、「土地取得後建設」と「新築購入」が合計で6割程度を占めており、所有権の移転に伴って建て替えが行われていることが窺われる。

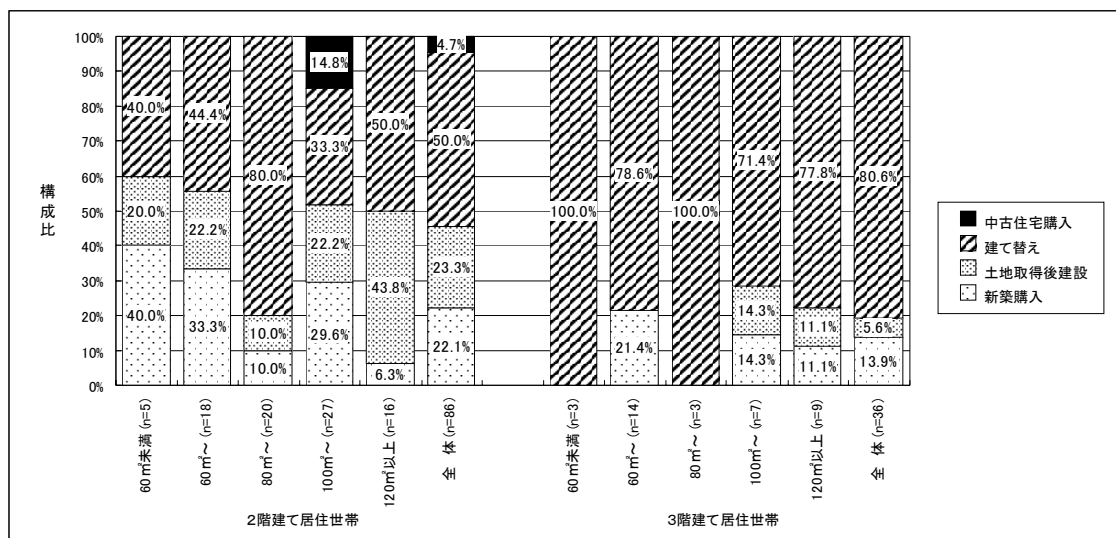


図6-43 1990年以降に建設された住宅の現入居世帯の入手方法（階数別、敷地面積別）
＜南3丁目＞

(2) 建て替え時の階数選択の理由

居住者は建て替えを行う際、どのような理由から階数を決めているのだろうか。

図6-44は3階建てに建て替えた理由を、図6-45は3階建てを選ばずに2階建てに建て替えた理由を示したものである。3階建てを選択した理由として最も多いのは「十分な居住スペースを確保するため」で76.0%に上っている。「2世帯住宅にするため」は32.0%、「車庫スペースを確保するため」は20.0%であるが、「十分な日照を確保するため」は8.0%に過ぎない。

逆に、3階建てを選ばなかった理由としては、最も多いのが「2階建て住宅で、十分な広さを確保できたため」で35.8%、「規制のため」が28.4%、「隣の家に遠慮して」と「資金上の問題」が26.9%、「3階建て住宅は使い勝手が悪い」が13.4%となっている。突出した理由は見受けられないものの、本来3階建てにしたかったが、建築規制や、隣の家への配慮、資金上の制約から、やむを得ず2階建てを選択した様子が窺われる。

図6-46は、将来建て替えを予定しているが3階化は選択しない世帯について、その理由を尋ねたものである。最も多いのが「3階建て住宅は使い勝手が悪い」で44.1%、次いで「2階建て住宅で、十分な広さを確保できるため」が35.3%、「隣の家に遠慮して」が29.4%となっている。「資金上の問題」は11.8%、「規制のため」は2.9%に過ぎず、3階建て住宅を建設することは経済的・法的には可能だが、3階建ての使い勝手の悪さや隣の家への配慮という事情や、3階建てにするほど延床面積は必要でないことから、選択しない傾向にあると言える。

このように、3階建て住宅への建て替えをめぐるのは、隣の家への配慮や3階建て住宅の使い勝手がポイントとなっている。そこで、実際に3階建てに建て替えを行った世帯に対し、建設時に隣の家は何らかの配慮をしたかどうかを尋ねたものが図6-47であるが、「特に配慮しなかった」は16.0%に過ぎず、「隣の家の人に、3階建てに建て替えることを事前に説明だけした」が56.0%、「設計事務所（工務店）に、隣の家に配慮して建物を建てるようお願いした」が44.0%と、3階建て住宅が自由に建てられる地域ではあるものの、建て替え後も建て替え前と同じ近所付き合いをしなければならないこともあり、隣の家への配慮を怠っている居住者は少ないと言える。

図6-48は、3階建て住宅居住者に対し、3階建て住宅の生活で不都合な点を尋ねたものであるが、「階段の上り下り」と答えた世帯が17.4%存在する。今後居住者の加齢に従って、この回答は増加するものと思われる。

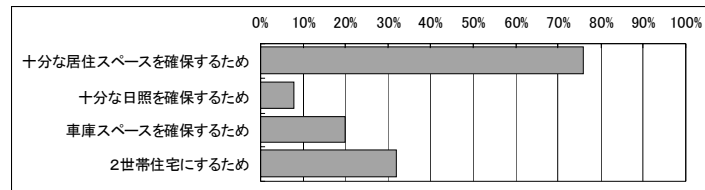


図6-44 3階建てに建て替えた理由（複数回答，N＝25）
＜南3丁目＞

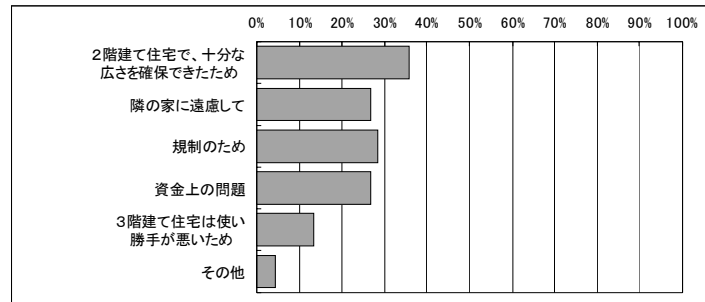


図6-45 3階建てへの建て替えを選ばなかった理由（複数回答，N＝67）
＜南3丁目＞

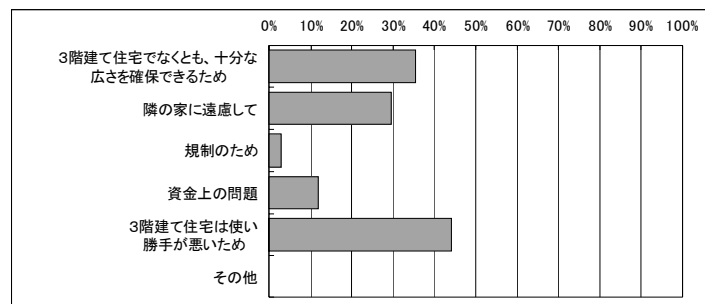


図6-46 将来3階建てへの建て替えを選ばない理由（複数回答，N＝34）
＜南3丁目＞

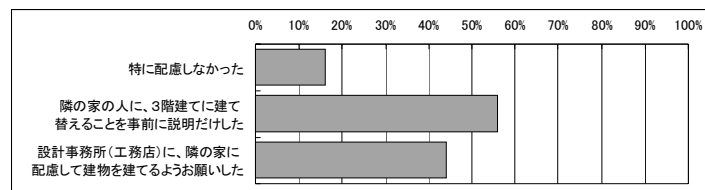


図6-47 将来3階建てに建て替える際の隣家への配慮の有無（複数回答，N＝25）
＜南3丁目＞

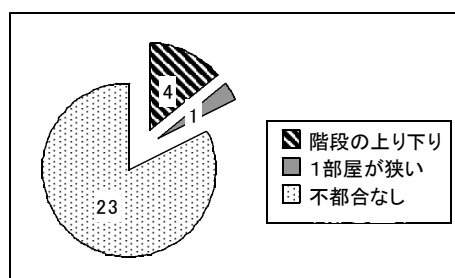


図6-48 3階建て住宅での生活の不都合について（3階建て住宅居住者）
＜南3丁目＞

(3) 3階建て住宅増加による相隣環境の悪化と許容度

3階建て住宅の増加により、居住者はどのような住環境項目が悪化したと感じているのだろうか。3階建て住宅の増加傾向に対する許容度はどのようなものであるか。また、それらの感じ方は、自らが3階建て住宅に居住しているかどうかや、将来3階化更新を行う予定があるかどうか、あるいは隣接地に3階建て住宅が立っているかどうかの条件によって、違いはあるのだろうか。

図6-49は、周辺に3階建て住宅が増えたことにより悪化したと感じる住環境項目について、自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別⁽⁶⁾に示したものである。

「特にない」とする回答は3階建て居住世帯に多く、隣地3階ありの世帯で80.0%、隣地3階なしの世帯で50.0%に上る。何らかの悪化した住環境項目があるとする回答は2階建て居住世帯に多く、隣地3階ありの世帯で78.3%、隣地3階なしの世帯で72.8%に達する。図6-47で示したように、3階建て住宅建設時には多くの場合、隣の家に対して一定の配慮がなされはするものの、実際2階建て居住世帯が住環境の悪化を感じずにいられるまでには至っていないと言える。

2階建て居住世帯が悪化したと感じる住環境項目で最も多いのが「日照」⁽⁷⁾で、隣地3階ありの世帯で67.4%、隣地3階なしの世帯で61.2%が挙げており、1位回答としても最も多い。次に多い項目が「圧迫感」で、隣地3階ありの世帯で47.8%、隣地3階なしの世帯で40.1%が挙げている。その他の項目では、「通風」「プライバシーの保護」「眺望（見晴らし）」についてそれぞれ約20%の回答が見られる。

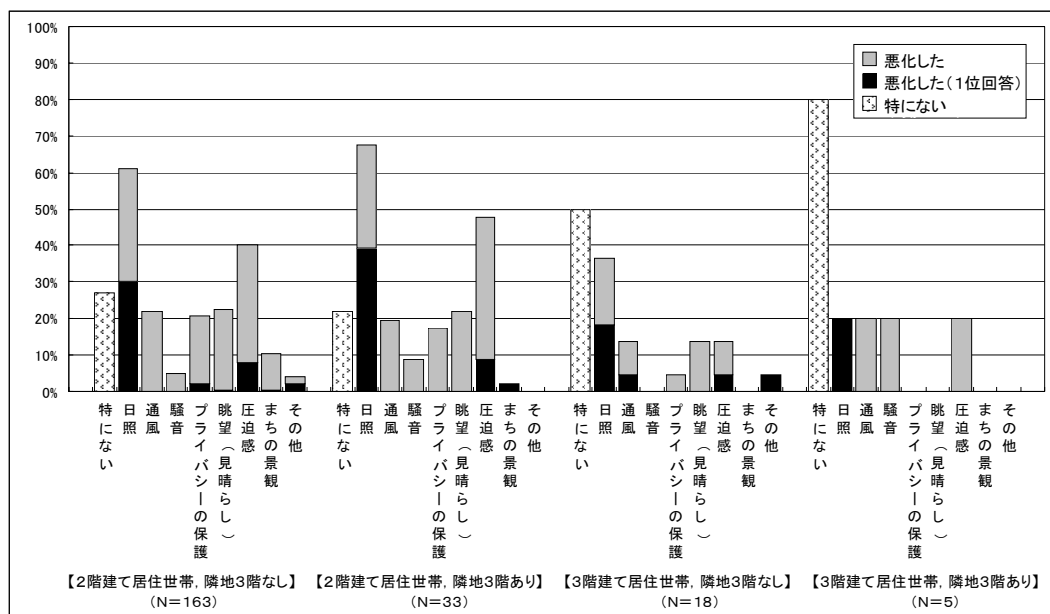


図6-49 周辺に3階建て住宅が増えたことにより悪化したと感じる住環境項目
(自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別)

<南3丁目>

次に、住宅地に3階建て住宅が増えることに対する感じ方を、自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、さらに3階建て住宅への建て替え予定の有無別に調べたものが、図6-50である。

まず、2階建て居住世帯と3階建て居住世帯の間で、3階建て住宅の増加傾向に対する感じ方が異なる。2階建て居住世帯では「好ましくはないが仕方がない」という消極的肯定と取れる回答や、「好ましくはないと思う」という否定的回答が6～7割程度を占めるが、3階建て居住世帯では「別に構わない」という肯定的回答が6割以上を占めている。

2階建て居住世帯の中では、隣地3階あり・なしの間よりも、3階化更新予定あり・なしの間に大きな差がみられる。すなわち、3階化更新予定のある世帯では「好ましくはないと思う」という否定的回答はないが、3階化更新予定のない

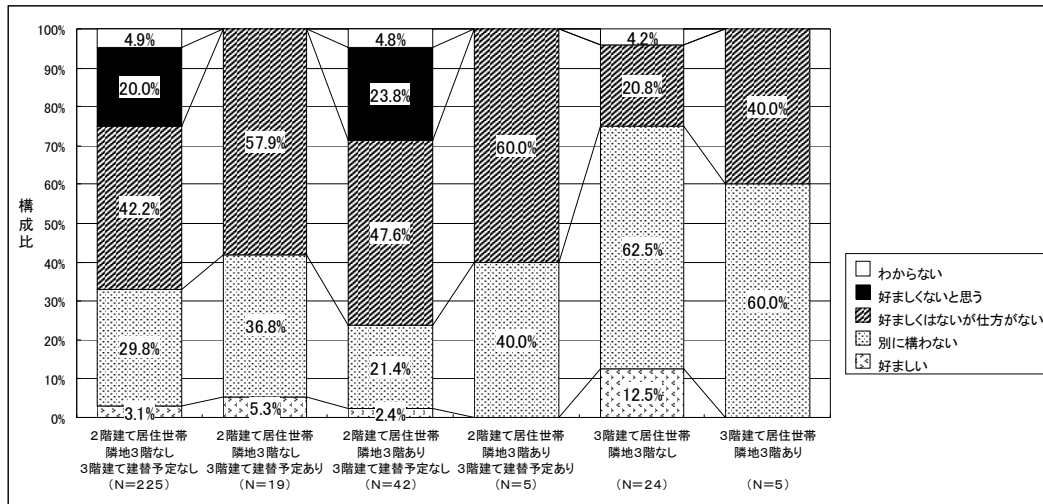


図6-50 住宅地に3階建て住宅が増えることに対する感じ方
(自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、3階建て建て替え予定の有無別)
＜南3丁目＞

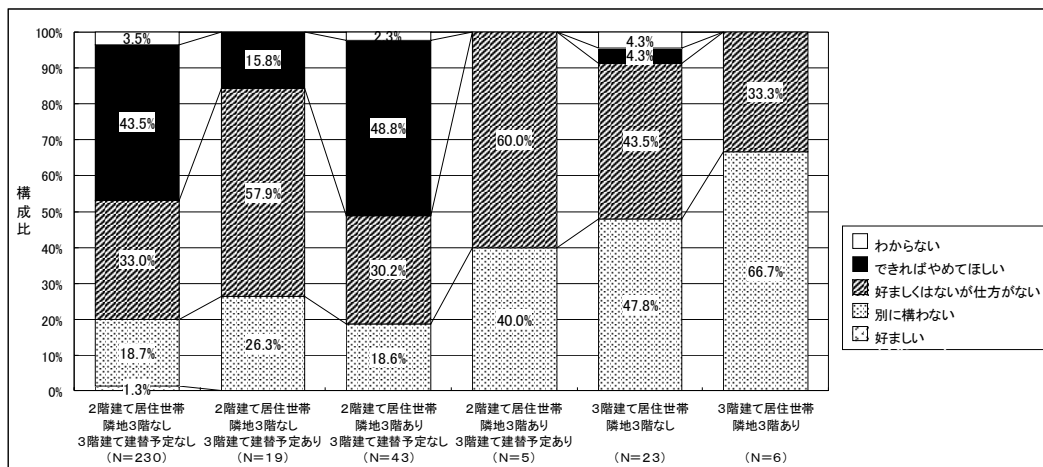


図6-51 自分の隣の敷地に3階建て住宅が建つことに対する感じ方
(自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、3階建て建て替え予定の有無別)
＜南3丁目＞

世帯では2割強存在し、代わりに「別に構わない」や「好ましくはないが仕方がない」という回答が3階化更新予定のある世帯より少なくなっている。

図6-50は、住宅地における3階建て住宅の一般的な増加傾向に対する感じ方を尋ねたものであったが、図6-51は、自分の隣の敷地に3階建て住宅が建つことに対する感じ方を、自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、さらに3階建て住宅への建て替え予定の有無別に調べたものである。図6-50の3階建て住宅の一般的な増加傾向に対するのと同様に、隣地での3階建て住宅建設に対する許容度も、「3階建て居住世帯」⇒「3階化更新予定のある2階建て居住世帯」⇒「3階化更新予定のない2階建て居住世帯」の順に下がっていく。特に、3階化更新予定のない2階建て居住世帯では、「できればやめてほしい」が4割以上にも達し、拒否反応が強いことが窺われる。

図6-52は、今後3階建て住宅が現在よりも建てやすくなる政策の必要性を、自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、さらに3階建て住宅への建て替え予定の有無別に調べたものである。「必要である」と答えた世帯は、3階建て居住世帯や、3階化更新の予定のある2階建て居住世帯に多い。3階化更新の予定のない2階建て居住世帯では「必要ない」とする割合が約3割に達し、「必要である」の割合が小さくなっており、3階建て住宅建設に対する否定的意見が強くなっている。

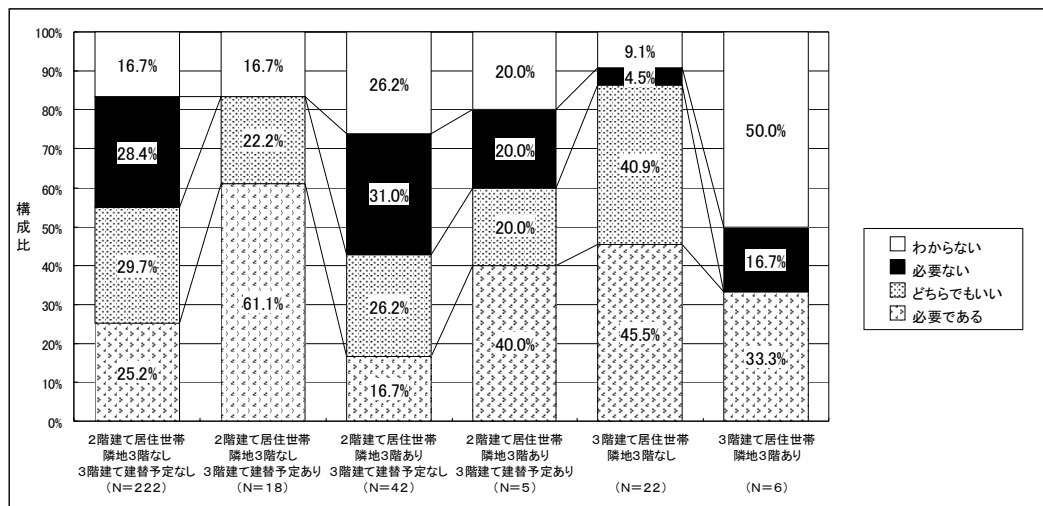


図6-52 今後3階建て住宅が現在よりも建てやすくなる政策の必要性
（自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、3階建て建て替え予定の有無別）
＜南3丁目＞

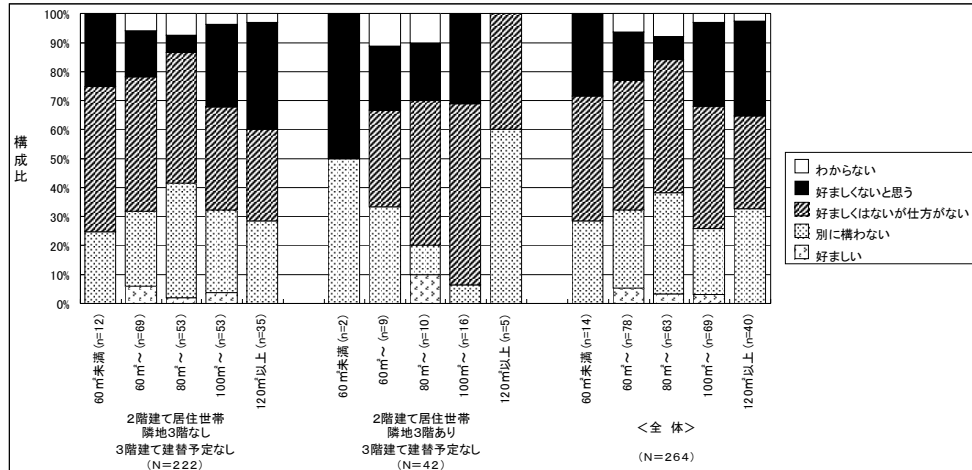


図 6-53 3階建て建替予定のない2階建て居住世帯の、住宅地に3階建て住宅が増えることに対する感じ方（隣地の3階建て住宅の有無別、敷地面積別）

<南3丁目>

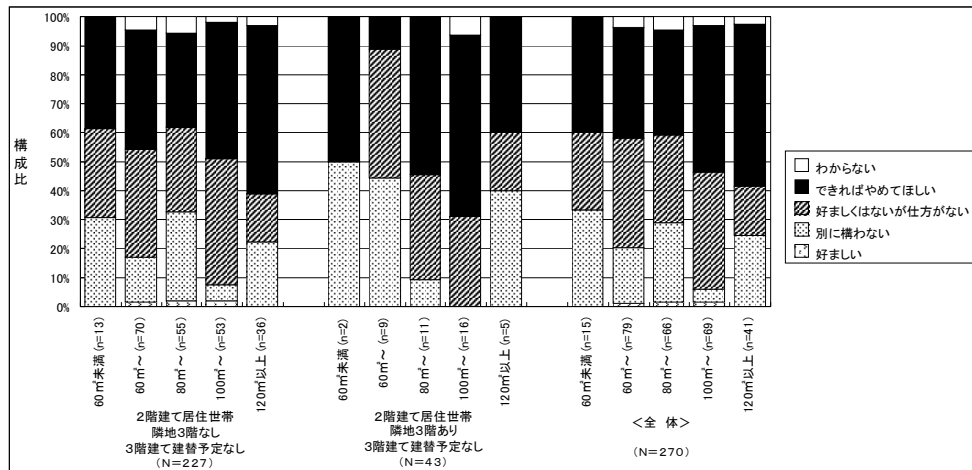


図 6-54 3階建て建替予定のない2階建て居住世帯の、自分の隣の敷地に3階建て住宅が建つことに対する感じ方（隣地の3階建て住宅の有無別、敷地面積別）

<南3丁目>

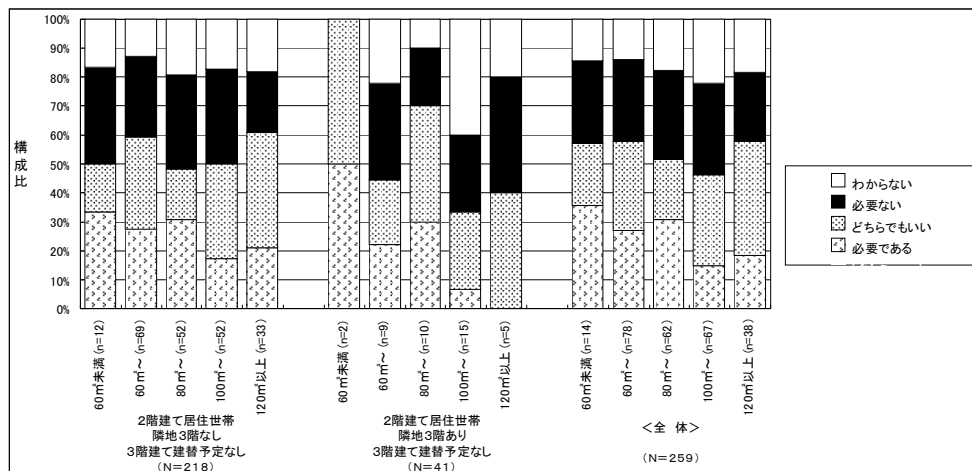


図 6-55 3階建て建替予定のない2階建て居住世帯の、今後3階建て住宅が現在よりも建てやすくなる政策の必要性（隣地の3階建て住宅の有無別、敷地面積別）

<南3丁目>

図6-50、図6-51、図6-52からは、3階建て更新予定のない2階建て居住世帯の3階建て住宅建設に対する許容度が低いことが明らかとなったが、3階建て更新予定のない2階建て居住世帯の中で、自己の敷地面積別に許容度に違いがあるかどうかについて、図6-53～図6-55により確認する。

図6-53は住宅地における3階建て住宅の一般的な増加傾向に対する感じ方、図6-54は自分の隣の敷地に3階建て住宅が建つことに対する感じ方、図6-55は今後3階建て住宅が現在よりも建てやすくなる政策の必要性を示している。これらを見ると、3階建て住宅建設への許容度は、敷地面積100㎡以上では若干否定的傾向が強いものの、敷地規模との相関性は見られない。3階建て更新予定のない2階建て居住世帯では、自己の敷地面積の大小によらず、3階建て住宅建設に対し許容度が低い傾向にあると言える。

（４）隣地での３階建て住宅への許容度別世帯の分布状況

隣地での3階建て住宅への許容度別（①現在既に3階建て住宅に居住している世帯、②今後3階化更新を予定している世帯、③隣地での3階化を容認する2階建て住宅居住世帯、④隣地での3階化はやめてほしいと考える2階建て住宅居住世帯、の別）に世帯の分布状況を調べると、3階建て住宅居住世帯および3階化更新予定世帯が、隣地での3階化をやめてほしいと考える2階建て住宅居住世帯の東～南～西隣（すなわち日影を大きく及ぼす位置）に隣接しているケースは、同一開発単位内では少なく、むしろ隣り合った異なる開発単位の境界線上で多く生じやすいことが分かった。その理由として、異なる敷地規模に区画された開発単位が隣接することで異なる面積の敷地が隣り合わせになることや、同一開発単位内では同一コミュニティが形成されていることが考えられる。

6-7 小結

最後に、本章におけるアンケート調査や国勢調査によるデータ分析によって得られた知見を整理する。

（１）人口・世帯の変化

①若年世帯向け住宅地から一般・縮小期世帯向け住宅地への変容

南3丁目、備後東7丁目の両地区とも、1980年までは30歳前後の親2人＋子2人の4人世帯の転入を中心に人口が急増したが、同時に5年間残留率が50%を切るほど住み替え活動も活発であった。つまり、若年世帯向けの“ステップアップ用住宅地”の役割を担っていた。しかし、1980年以降は人口増

加が鈍化し、5年間残留率も70%を超えて定住化が進み、一般世帯およびライフステージ後半の縮小期世帯向け住宅地へと機能変容している。

②子供世代の転出と高齢化の急速な進行

両地区とも、1995年から2000年にかけて、1980年までの人口急増期に子供として転入してきた世代であると思われる25～39歳（2000年時点）の人口が約20%減少すると同時に、4人世帯の数も南3丁目で16.6%、備後東7丁目で20.2%減少した。就職あるいは結婚を契機とした子供世代の独立・世帯分離が両地区で活発化したことが窺われる。

また、両地区とも、1995年から2000年にかけて、高齢化率が6～7%から10%強に上昇するとともに、高齢者のみ世帯数・世帯率も4～5%から9～10%へと2倍以上に上昇している。地区人口の年齢構成から、今後地区住民の高齢化は一段と加速するものと思われる。

（2）住み替え・建て替えの状況

①地区の“スラム化”（荒廃化）の回避

最近の住み替え率は、南3丁目では2.29%、備後東7丁目では2.69%と、全国平均の2.12%を若干上回る値で住み替え活動が行われている。建て替え率も、建て替え時期の集中に注意すべきではあるが、指定容積率200%の南3丁目では全国平均の2.48%を上回る3.25%、指定容積率100%の備後東7丁目ではほぼ全国平均値の2.40%と、健全に建て替え活動が行われている。また戸建空き家率は両地区とも5.3%で、全国平均の7.7%を下回っている。

以上から、現在のところミニ開発住宅地は依然需要があり、“スラム化”（荒廃化）には至っておらず、住宅地として十分機能していると言える。

②新耐震構造基準以前の建築物の存在

1981年の新耐震構造基準以前に建てられ耐震性に劣る住宅ストックが、南3丁目では49.7%、備後東7丁目では63.7%存在する。これらの住宅は加えて防火・耐火性能も低く、また建築年数が20年を過ぎ建物が老朽化しつつあることから、防災性がますます低下しつつあることが推察される。

③住み替え市場の狭域化

持家1次取得層が転入世帯の2／3程度を占めている。また分譲マンションからの転入はほとんどない。前住地は1980年までの人口急増期は東京都が約5割以上を占め最も多かったが、最近では春日部市内が約4割と最も多く、市場の狭域化が進んでいる。

④敷地規模80㎡未満における建物更新の停滞（備後東7丁目）

建て替え状況を敷地面積別にみると、指定容積率200%の南3丁目ではどの敷地面積階級でもコンスタントに建て替えが進んでいる一方、指定容積率100%の備後東7丁目では敷地面積80㎡未満ではほとんど建て替えが行われておらず、1981年の新耐震構造基準以前に建てられた建築年数20年以上の住宅が約8割、25年以上の住宅も約6割を占めている。指定容積率100%の下では、敷地面積80㎡未満では十分な居住面積が確保できないことが要因であると思われる。

⑤敷地規模60㎡未満における高齢小規模世帯の滞留（備後東7丁目）

備後東7丁目では、敷地規模が小さくなるほど高齢小規模世帯（世帯主年齢が60歳以上かつ世帯人員1～2人世帯）の割合が高く、敷地面積60㎡未満では22.9%に達している。100%という低指定容積率のため建て替えによる居住水準の向上が不可能な状況の中で、小規模敷地では子供世代の転出・世帯規模の縮小により居住水準の向上が図られ、高齢単身・夫婦世帯が「滞留」している様子が窺われる。

⑥単身・夫婦世帯における建物更新の停滞

両地区とも、高齢者の多い単身・夫婦世帯では、延床面積80㎡未満の建築年数の古い住宅に建て替えずに住み続けている割合が高い。特に、備後東7丁目の単身・夫婦世帯における住宅の建築年数が10年未満の世帯の割合は、南3丁目の21.1%に対し、7.6%に過ぎない。

⑦建物更新による延床面積80㎡以上の確保

両地区とも親子2世代世帯、3世代世帯ではコンスタントに建物更新が行われている。住宅の建築年数が10年未満の世帯の割合は、南3丁目の親子2世代世帯で34.2%、3世代世帯で46.9%、備後東7丁目ではそれぞれ28.8%、25.0%である。

親子2世代世帯では、最近10年間に建てられた住宅のうち、南3丁目で81.6%、備後東7丁目で65.5%が延床面積を80㎡以上確保している。なお、指定容積率200%の南3丁目では、指定容積率100%の備後東7丁目に比べ更新速度が速く、また更新後の延床面積も100㎡以上のものが過半を占めるなど住宅規模が大きい。

⑧世帯主年齢50歳台以下の親子2世代世帯における建物更新

両地区とも親子2世代世帯については、居住年数が20年前後で、子供が成長し最も床面積需要が高まる世帯主年齢50歳台において最も多く建て替えが行われている。また、世帯主年齢40歳台以下には、最近建て替えと同時に入居した世帯が多い。ただし、建て替え活動は総じて指定容積率の高い南3丁目の方が活発であり、備後東7丁目では停滞の傾向にある。

⑨隣地買いによる敷地拡大

南3丁目の4.5%、備後東7丁目の3.2%の世帯で隣地買いを実施しており、南3丁目では実施した世帯の83.3%が、備後東7丁目では75.0%が敷地面積100㎡以上に達している。

⑩敷地面積100㎡未満における自動車保管の困難さ

両地区とも、敷地面積100㎡未満では、自動車の保管場所が近くの賃貸駐車場のみであるかあるいは自動車を保有していない世帯の割合が過半数を占める。特に敷地面積60㎡未満では、自宅の敷地内を保管場所としている割合は約2割にすぎない。小規模敷地では非建蔽面積が小さいため、敷地内での自動車保管が困難となっている。

(3) 居住水準と転居・住宅改善の意向

①ファミリー世帯の必要な延床面積は80㎡、十分な延床面積は100㎡

現在の住まいの広さについて、世帯人員4人のファミリー世帯では、延床面積が80㎡以上となると「満足」（「特に困ってはいないが、もっと広くしたい」＋「現在のままでいい」）の回答が概ね過半を占め、延床面積が100㎡以上になると「現在のままでいい」の回答のみで概ね過半を占める。ファミリー世帯では、生活に困らない程度の延床面積としては概ね80㎡以上、満足できるほどの延床面積としては概ね100㎡以上の確保が求められていると言える。一方、高齢単身・夫婦世帯の多い世帯人員1～2人の世帯では、延床面積60㎡程度でも「現在のままでいい」が概ね過半を占め、満足度は高い。

②80㎡未満の小規模敷地でも3階化更新により広さの満足度が上昇(南3丁目)

両地区とも、敷地面積100㎡以上の場合は2階建てでの建て替えでも広さの満足度が上昇しているが、敷地面積100㎡未満の場合は満足度に従前とあまり変化がない。南3丁目の場合は、敷地面積80㎡未満でも3階化更新によって満足度が上昇している。

③実現可能延床面積80㎡未満では建て替え予定なし(備後東7丁目)

両地区とも現在延床面積60㎡未満では、建物は古いが転居も住宅改善(建て替え、増築、隣地買い増し)も行わない世帯と、転居や住宅改善を行う予定のある世帯に大きく二分されている。特に、備後東7丁目の1981年の新耐震構造基準以前に建てられた建築年数20年以上の住宅では、実現可能延床面積が80㎡未満の場合は住宅改善を行わずに、現在延床面積が80㎡以上(つまり現在容積率の既存不適格建築物)であれば売却して転出し、80㎡未満であればそのまま転居や住宅改善の予定なく居住を継続する傾向にある。

④敷地面積80㎡未満における非常に低い建て替え意向（備後東7丁目）

南3丁目の敷地面積60㎡未満、備後東7丁目の敷地面積80㎡未満では、「転居予定あり」が約3割に達する一方、「住宅改善（建て替え、増築、隣地買い増し）予定あり」は約1割に過ぎないことから、住み続けての建て替えによる居住水準の向上を諦め、住み替えを選択する世帯の多いことが窺われる。

さらに備後東7丁目の敷地面積80㎡未満では、南3丁目に比べ「転居・住宅改善予定なし」に占める建築年数20年以上の割合が3～4割と非常に高いことから、このクラスでの自力更新は今後も進まないことが予想される。

⑤高齢者世帯における転居・住宅改善の停滞

1981年の新耐震構造基準以前に建てられた建築年数20年以上の住宅に居住する世帯主年齢が60歳台以上の世帯では、転居も住宅改善（建て替え、増築、隣地買い増し）もせずそのまま住み続ける意向の割合が5～6割に達している。

⑥世帯主年齢40歳台以下の親子2世代世帯で高い建て替え意向（南3丁目）

南3丁目においては、1981年の新耐震構造基準以前に建てられた建築年数20年以上の住宅に居住する世帯主年齢が40歳台以下の世帯では、建て替え意向が65.0%に上る。一方、備後東7丁目での同タイプの世帯では、建て替え意向は28.0%に止まり、転居予定が44.0と高い。

⑦住み替え理由は「広さ」、定住理由は「愛着」「資金」「広さに満足」

住み替え予定のある世帯の住み替え理由は、両地区とも「現在の土地・建物の広さに不満である」が6割近くに達し、「周辺の住環境が良くないため」は2割強に過ぎない。つまり、居住者は周辺の住環境よりは居住面積を重視していると言える。また、転居予定のない世帯の定住理由として最も多いのが「住み慣れたところに愛着がある」で4割強に上っており、「資金上の問題」「現在の土地・建物の広さで構わない」が3割前後で続いている。

⑧隣接地買い増しの希望

南3丁目の3.2%、備後東7丁目の1.7%の世帯が、将来隣接地の買い増しを希望している。

⑨子供の独立に伴う高齢単身・夫婦世帯の増加傾向

将来の家族との暮らし方の希望は、両地区とも高齢単身・夫婦世帯の多い世帯人員1～2人の世帯では「現状のまま」が大半を占め、世帯人員3人、4人の世帯では、「子供が独立して今の家を出る」の回答が半数程度を占めている。今後地区の高齢化は一層加速していくことが予想される。建築年数20年以上の住宅に居住する世帯に限っても、同様に子供の世帯分離・別居が

進むことが予想され、高齢単身・夫婦世帯の増加による建て替えの停滞が懸念される。

(4) 3階建て住宅の増加と相隣環境に対する居住者意識

①敷地面積80㎡未満で増加する3階化更新（南3丁目）

南3丁目では1990年以降に建設された全住宅の約3割が3階建てによるものであり、敷地面積60㎡未満では3階建てが60.0%、60～80㎡では44.0%を占める。将来建て替え時の予定住宅階数も、敷地面積60～80㎡では71.4%を占める。

3階建て住宅の建設は、居住者自らが行う建て替えによるものが80.6%に上り、業者が建設・販売したものを購入するケースは少ない。逆に2階建て住宅の建設は、所有権の移転に伴い行われるものが45.6%を占める。

②3階化更新の理由は「十分な居住スペースの確保」（南3丁目）

1990年以降に建設された住宅について、1人当たり敷地面積が20㎡未満で58.1%と3階化率が極めて高い。また、世帯類型別に見ると3世代世帯の3階化率が56.3%と最も高く、世帯主年齢の若い世帯がそれに続く。建て替え経験世帯のうち、3階建てを選択した理由としては、「十分な居住スペースの確保」が76.0%を占め、次いで「2世帯住宅」が32.0%に上っている。

3階建てを選択しなかった理由としては、「2階建てで十分」が35.8%、「規制のため」が28.4%、「隣の家への遠慮」と「資金上の問題」が26.9%を占めている。将来の建て替え時に3階建てを選択しない理由としては、「使い勝手の悪さ」が44.1%、「隣の家への遠慮」が29.4%を占めている。

③3階建て住宅の増加で「日照」が悪化し「圧迫感」が増大（南3丁目）

3階建て住宅の増加により悪化したと感じる住環境項目は、2階建て居住世帯では「日照」が約6～7割と最も多く、次いで「圧迫感」が約4～5割を占める。3階建て居住世帯では、悪化した項目は「特になし」とする回答が8割に上る。

④3階化更新予定のない2階建て居住世帯では隣地の3階化を拒否（南3丁目）

隣地での3階建て住宅建設に対する許容度は、「3階建て居住世帯」⇒「3階化更新予定のある2階建て居住世帯」⇒「3階化更新予定のない2階建て居住世帯」の順に下がっていく。前2者には「できればやめてほしい」の回答は非常に少ないが、「3階化更新予定のない2階建て居住世帯」では約4～5割にも達し、隣地での3階建て住宅建設への拒否反応がとりわけ強い。3階建て住宅を建てやすくする政策にも「必要ない」とする回答が約3割に上っている。

⑤開発単位境界での3階化許容度の違い（南3丁目）

隣地での3階化に対する許容度の違いを図化した結果、3階建て住宅居住世帯および3階化更新予定世帯が、隣地での3階化をやめてほしいと考える2階建て住宅居住世帯の東～南～西隣（即ち、日影を大きく及ぼす位置）に隣接するケースは、同一開発単位内よりも、隣り合った異なる開発単位の境界線上で生じやすいことが分かった。

（5）まとめ

1970～80年代に懸念されていたミニ開発住宅地の“スラム化”（荒廃化）は、世帯の定住化と建物更新の活発化によって現在のところ回避されていることが明らかとなった。

ファミリー世帯では延床面積80㎡以上を必要としており、指定容積率と敷地規模の組み合わせによってそれが実現できる敷地では建物更新が進行している。指定容積率が200%と余裕がある場合、60㎡程度の小規模敷地においても3階化により延床面積80㎡を実現できるため十分な居住スペースの確保を目的とした建物更新が進行している。ただし、小規模敷地を中心とした3階化更新の進行は、隣地の日照障害や圧迫感の増大等、建物間の相隣環境に悪影響を及ぼしている。

一方、指定容積率が100%と低い場合、延床面積80㎡を確保できない80㎡未満の敷地では建物更新が停滞している。そして延床面積80㎡未満の老朽住宅には、子供世代の独立した高齢単身・夫婦世帯が多く居住しており、彼らの建て替え意向は低い。これらは1981年の新耐震構造基準以前に建てられたものであり、耐震性や防火・耐火性が低く、また経年変化による防災性の一層の低下も懸念される。

以上より、居住者の必要とする延床面積の確保と、日照等の住環境の維持・改善を両立すべく建物更新を調整・誘導すること、そして高齢単身・夫婦世帯の多く滞留する小規模老朽住宅に対し、防災や福祉の観点から居住改善の支援を行うことが、郊外ミニ開発住宅地における今日的な重要課題であると考えられる。

第6章の補注

- (1) 「DID化の時期」は主に住宅老朽度との関係であり、「基盤状態」の良し悪しは地区レベルでは問題となるが、ミニ開発住宅地の敷地は幅員4m道路にはほとんど接道しているため、建物更新に限れば特に問題とはならない。
- (2) アンケート票への回答では、敷地面積や延床面積の設問について、未記入や誤記が多くなりがちであることから、正確を期するため、調査結果の分析の段階においては、春日部市役所から提供していただいた回答世帯の敷

地面積および延床面積のデータを用いている。

- (3) 指定容積率と、前面道路幅員による容積率規制（前面道路幅員×0.4）のみを考慮に入れており、斜線規制や日影規制の影響は考慮に入っていない。
- (4) 備後東7丁目は、1973年に容積率80%・建蔽率50%の第一種住居専用地域が指定される以前は、無指定地域（～1970年）と住居専用地区（1970～73）であったため容積率の指定がなく、この間に容積率100%を超えて建設された住宅が、現在容積率に関する既存不適格建築物となっている。
- (5) 指定容積率が100%である備後東7丁目でも、地下・半地下方式の採用で斜線制限をクリアすること等により3階建て住宅の建設は法的には可能であるが、建設費がかさむこと、また埼玉県東部地域は低地で水はけが悪いことから、地下・半地下方式での3階化は選択されていないと考えられる。
- (6) 隣地での3階建て住宅の有無については、日影の影響を受ける、東、南東、南、南西、西の方角の隣接地に3階建て以上の建物（戸建住宅、共同住宅の別を問わない）が建っている場合に「隣地3階あり」とし、それ以外を「隣地3階なし」とする。
- (7) 現行の建築基準法において日影規制の対象となる建築物は、第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種・準住居地域、近隣商業地域、準工業地域では、高さ10m以上の場合のみであるため、通常の3階建て住宅は日影規制を適用されない（あるいは逃れる）ケースが大半である。なお、第1種・第2種低層住居専用地域では、軒高7m以上または地上3階建以上の建築物のみ日影規制の対象となる。

第6章の参考文献

- 1) 国立社会保障・人口問題研究所(2002)『日本の将来推計人口 平成14年1月推計』

第 7 章

超小規模敷地での3階化更新の実態と居住者意識の解明

- 7－1 本章の目的
- 7－2 アンケート調査の概要
- 7－3 アンケート調査結果
- 7－4 小結

第7章 超小規模敷地での3階化更新の実態と居住者意識の解明

7-1 本章の目的

第6章では、建て替え活動を直接的に制約する指標である「指定容積率」に着目し、既成ミニ開発住宅地を抱える首都圏郊外の埼玉県春日部市において、第1種中高層住居専用地域・指定容積率200%（南3丁目）および第1種低層住居専用地域・指定容積率100%（備後東7丁目）の既成ミニ開発住宅地を取り上げて居住者アンケート調査を実施し、居留意識や住宅改善行動の実態について比較・分析した。その結果、指定容積率が200%と余裕がある場合、60㎡程度の小規模敷地でも延床面積80㎡を確保できることから3階化更新が進行しており、その高容積化が日照環境の悪化や圧迫感の増大等、建物間の相隣環境に悪影響を及ぼしていること、一方、指定容積率が100%と低い場合、延床面積80㎡を確保できない80㎡未満の敷地では高齢単身・夫婦世帯が滞留する傾向にあり、建物更新が停滞していることが明らかとなった。

そこで本章では、「指定容積率」に加え建て替え活動を直接的に制約するもう一つの指標である「敷地規模」に着目し、第6章で取り上げた住宅地にはあまり含まれていなかった、さらに敷地規模の小さい平均敷地規模が50㎡程度の超狭小敷地から構成される、第1種中高層住居専用地域・指定容積率200%の既成ミニ開発住宅地を取り上げる。そして居住者アンケート調査により、果たしてこのような超狭小敷地の集中した既成ミニ開発住宅地においてですら指定容積率に余裕があれば“スラム化”（荒廃化）せず3階化により更新が進行しているのか、そして居住者は3階建て住宅の建設動向に対してどのような評価を与えているのかを中心に実態を解明することを目的とする。

7-2 アンケート調査の概要

図7-1（図4-4の再掲）は、首都圏の1都3県における、持家専用住宅フローに占める3階建てのシェア（1992～96年度の平均値）を市区町村別に表したものであるが、第4章で明らかにしたように、3階建てシェアの高い市区町村では、①容積率制限の緩い（3階建て住宅を建てやすい）「非」旧第1種住居専用地域が広範囲に指定されており、かつ②敷地規模が100㎡を下回るような狭小住宅が数多く存在する。このことから、狭小敷地で建て替えを行う場合、指定容積率に余裕があれば、多くが3階建て化を選択しているのではないかと推察される。

そこで、持家専用3階建て住宅のシェアが高いエリアから、①指定用途地域・容積率等の建築規制が緩く、かつ②敷地規模50㎡前後の狭小戸建住宅が密集している、という2つの条件の下、アンケート調査地区として東武東上線セクターの埼玉県富士見市・三芳町に跨る1地区（富士見市関沢2丁目・三芳町俣埜地区、以下「関沢・俣埜地区」と呼ぶ。図7-1～図7-2参照）を取り上げることにする。

関沢・俣埜地区は、東京都心から30km圏に位置し、最寄りの東武東上線鶴瀬駅まで500～800mと徒歩圏内にあり、鶴瀬駅からJR山手線池袋駅までの所要時間は約30分と通勤に便利な立地である。地区面積は約2.8haで、321戸の住居・店舗が存在する。開発の大半は1960年代後半に行われている。平均敷地規模は約50㎡で、ミニ開発住宅地の中でも非常に狭小な部類に属すると言える。指定用途地域は第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率は60%、指定容積率は200%であり、

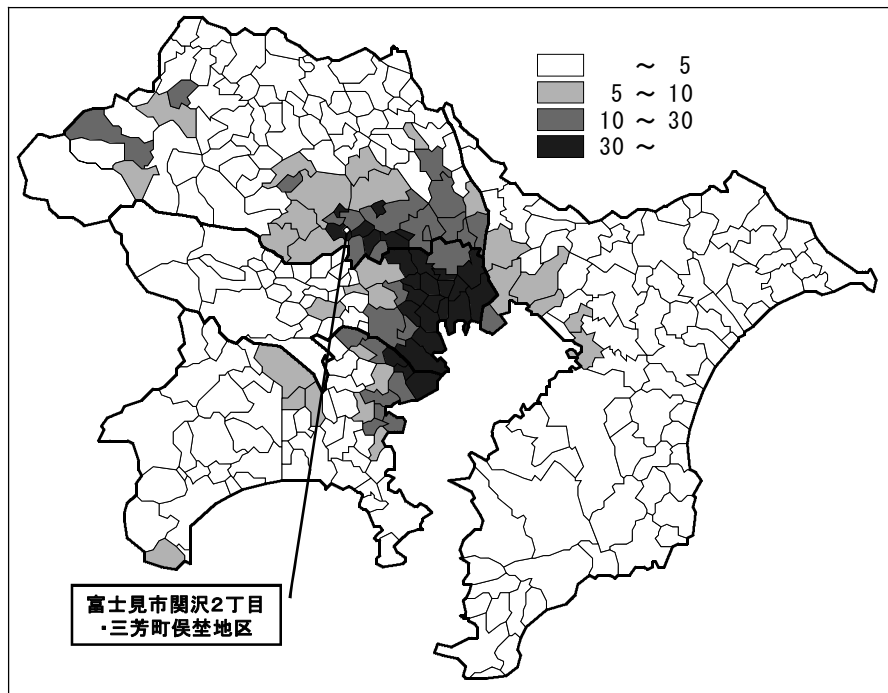


図7-1 1都3県の各市区町村における持家専用
3階建て住宅フローのシェア〔図4-4の再掲〕
（単位：%，1992～96年度の5年間の平均）

高度地区および防火・準防火地域は指定されておらず、狭小敷地においても3階建て化の容易な地区である。現況では約30%の住宅が3階建てとなっている（図7-3～図7-4参照）。

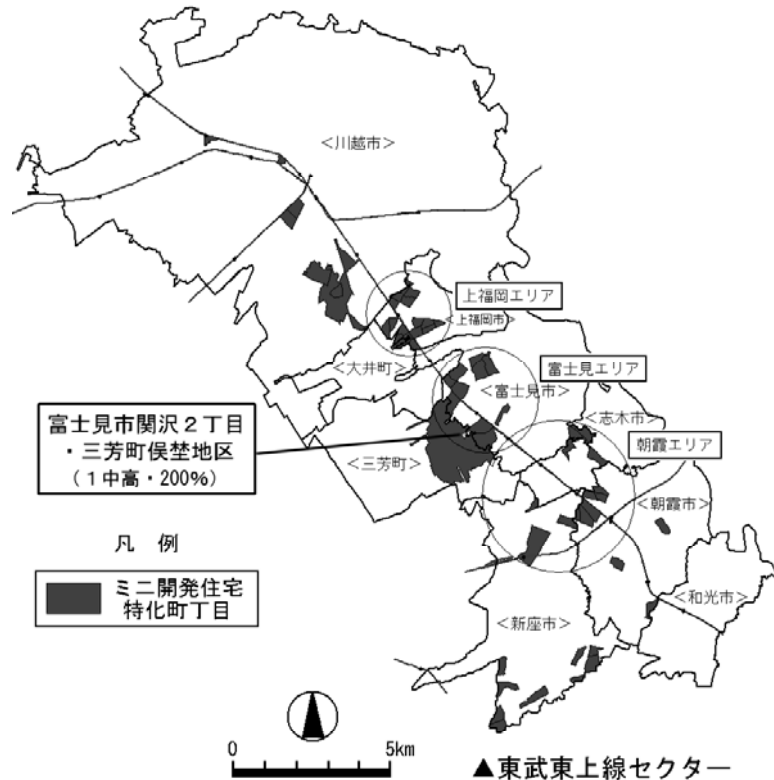


図7-2 ミニ開発住宅特化町丁目の分布とアンケート対象地区の位置

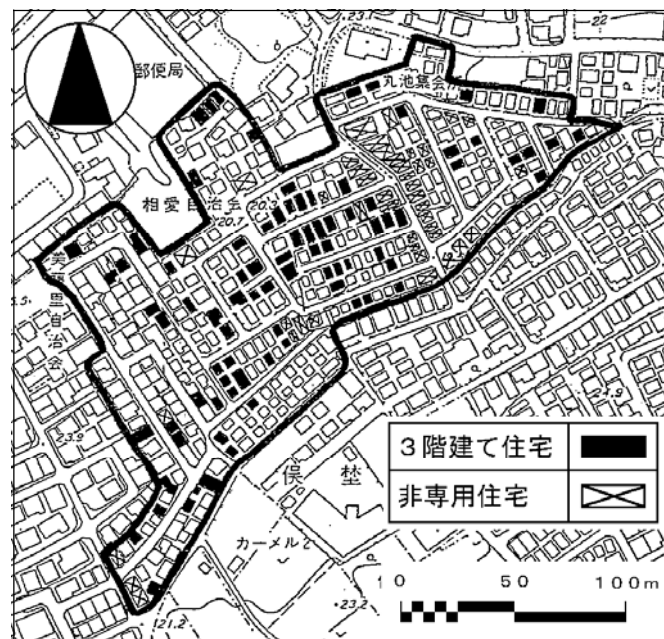


図7-3 アンケート対象地区



図7-4 アンケート対象地区の様子

調査は、地区内の戸建専用住宅287戸を対象として、1997年1月15～18日に行った。調査方法は、直接配布・留置記入・直接回収、留守宅は投函・郵送回収とした。表7-1に回収率等を示す。

なお、以下の分析では、世帯主が自ら直接建物を改善できる持家世帯を対象を限定するため、回収票のうち住宅の形式が「持家」（「持地・持家」「借地・持家」）と回答のあった票（2階建て住宅：91票、3階建て住宅：62票）のみを分析対象とする。

表7-1 アンケート票の配布・回収数等

	対象数 (A)	回収数 (B)	有効 回収数 (C)	回収率 (B/A)	有効 回収率 (C/A)
2階建て住宅	199	100	91	50.3%	45.7%
3階建て住宅	88	63	62	71.6%	70.5%
総計	287	163	153	56.8%	53.3%

7-3 アンケート調査結果

アンケート調査から、現在の居住状況、3階建て化のプロセス、3階建て化についての意識と将来動向、住環境向上を目指したルール作りの可能性、について分析した結果を以下に示す。

(1) 現在の居住状況

回答世帯の敷地面積別分布（図7-5）を見ると、2階建て・3階建て共に、30～50㎡台に集中している。特に30㎡台、50㎡台の敷地では、3階建て住宅の割合は5割を超えており、南3丁目での最大が敷地面積60㎡台で17.4%であったのに比べ非常に高い。なお、敷地面積80㎡以上では20%以下となっている。

また表7-2より居住世帯の構成を見ると、最も多いのは世帯主年齢が40～50歳台の親子2世代家族であり、全体の46.1%を占めている。また、世帯主が60歳台以上の単身・夫婦世帯が16.4%存在する。世帯主が20～30歳台の若年世帯層は、それぞれ2.0%、6.6%と少ない。世帯主年齢60歳台以上の単身・夫婦世帯は、1975年以前の開発初期から住み続けている世帯が多い（17/24＝70.8%）。世帯主年齢の構成比を本調査の13年前に本調査地区とほぼ同一の区域で実施された三芳町（1985）¹⁾の調査データにおけるそれと図7-6で比較してみると、グラフの形状がほぼ水平にシフトしている。以上のことから推察すると、この住宅地は、

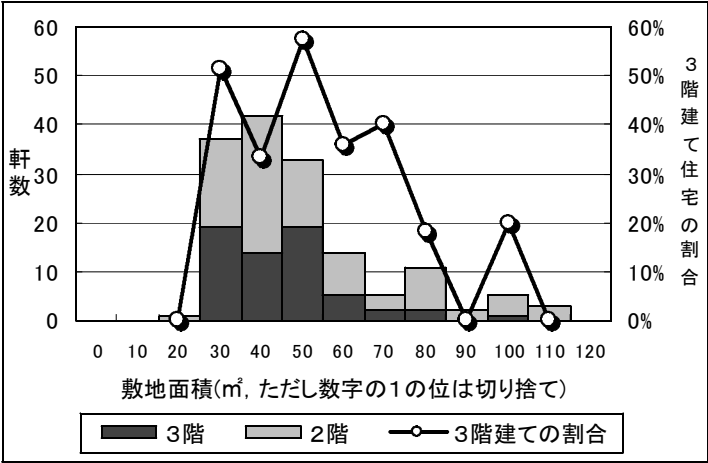


図7-5 回答世帯の敷地面積別分布

表7-2 回答世帯の家族構成

		家族構成				合計	世帯数
		単身	夫婦のみ	2世代	3世代		
世帯主年齢	10代					0.0%	0
	20代			1.3%	0.7%	2.0%	3
	30代		0.7%	5.3%	0.7%	6.6%	10
	40代	1.3%	1.3%	19.1%	2.0%	23.7%	36
	50代	1.3%	8.6%	27.0%	2.0%	38.8%	59
	60代以上	3.9%	12.5%	9.2%	3.3%	28.9%	44
合計		6.6%	23.0%	61.8%	8.6%	100.0%	152
世帯数		10	35	94	13	152	—

開発当初は住み替えステップ初期の若年世帯向けの狭小住宅地としての役割を果たしていたが、バブル経済成長による地価高騰もあり、従来より高い年齢層の世帯が入居するようになり⁽¹⁾、また長期居住の成熟世帯で子供が世帯分離することによって、近年は、一般的な家族世帯向けの住宅、次いでライフステージ後半の縮小期世帯向けの狭小住宅地として機能変容していると考えられる。

図7-7は、入居年次と前住宅の種類の関係を示したものである。関沢・俣埜地区が開発された1960年代後半頃から約30年間住み続けている世帯もある一方、近年転入した世帯も多く、住み替えが円滑に進んでいる状況が見て取れる。1990年以降に入居した世帯の割合は年平均で2.53%であり、南3丁目の2.29%、備後東7丁目の2.69%とほぼ同値である。また賃貸住宅からの転入、すなわち持家一次取得層が多数を占めていることも南3丁目や備後東7丁目と同様である。

図7-8に、回答者世帯の住宅の建築年次別・階数別の軒数を示す。初期の開発から30年以上が経過している関沢・俣埜地区では、1985年頃を境に更新が活発になり、それと時期をほぼ同じくして3階建て住宅が増えている。

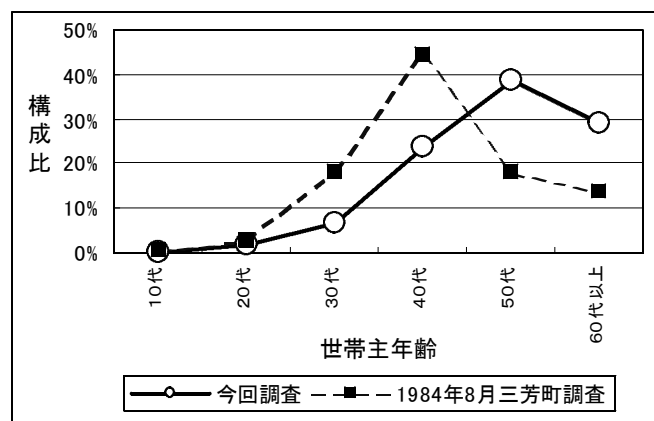


図7-6 世帯主年齢の構成比の比較
(三芳町(1985)¹⁾より作成)

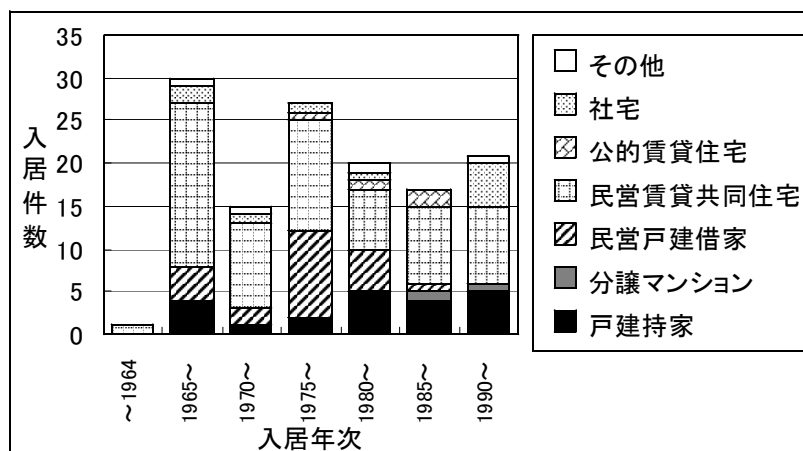


図7-7 入居年次と前住宅種類の関係

1990年以降に建設された住宅の割合は年平均で5.04%であり、南3丁目の3.25%、備後東7丁目の2.40%、全国の戸建持家住宅の2.48%（1998年住宅・土地統計調査）を大きく上回っている。建て替えの進行により、1981年の新耐震構造基準以前に建てられた住宅の割合は38.2%（1997年時点）と、南3丁目の49.7%、備後東7丁目の63.7%（ともに1999年時点）に比べ低くなっている。

1990年以降に建設された住宅のうち3階建ては85.4%であり、南3丁目の30.1%の2倍以上に達している。一方、建て替えを経していない建築年数25年以上の建物もなお38軒あり、今後ともこうした更新が続くものと推測される。

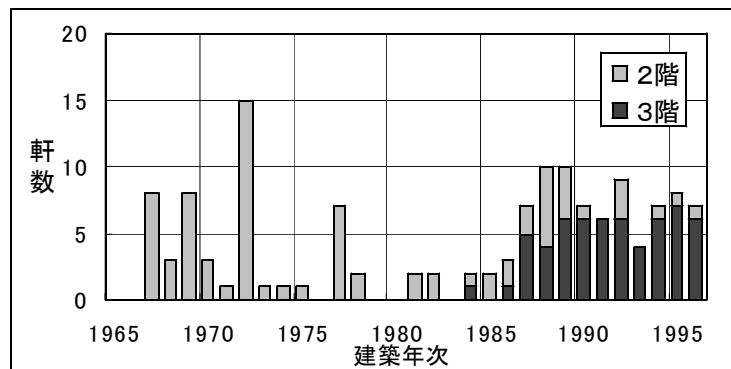


図7-8 回答者世帯における建築年次別・階数別建築軒数

(2) 3階建て化のプロセス

3階建て住宅居住世帯は、いかなる経緯で3階建て住宅を入手したのか。図7-9は当地区に3階建て住宅が出現し始めた1985年以降に建設された住宅（2階：23世帯、3階：57世帯）について、現居住者の入手方法を示したものである。これによると3階建て住宅の86.0%が自己建て替えによるものである。これに対し、新築分譲住宅として3階建て住宅を入手した世帯は3.5%に過ぎない。南3丁目の場合、1990年以降に建設された3階建て住宅のうち80.6%が自己建て替え、新築分譲住宅購入が5.6%であったが、ほぼ同様の値となっている。すなわち、関沢・俣埜地区においても、不動産業者等による3階建て住宅供給ではなく、前述のように現居住者が居住を継続するため居住スペースの拡大を求めて建て替えを行った結果として3階建て化が進行していると考えられる。

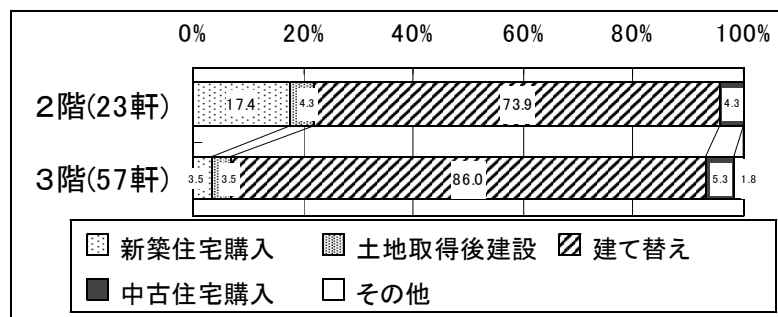


図7-9 1985年以降に建設された住宅の現入居世帯の入手方法

それでは、どのような属性の世帯が3階化更新を行ったのか。3階建て住宅居住世帯の特徴を、3階建て住宅に建て替えた世帯（50世帯、以後「3階化更新世帯」）と、2階建て住宅に居住し、かつ建て替えを行っていない世帯（52世帯、「2階未更新世帯」）の世帯属性等を比較することで分析した。

その結果、世帯主年齢・居住年数では両者に大きな差は見られなかったが、世帯構成については図7-10のように、親子2世代世帯の割合は、2階未更新世帯の54.9%に対し3階化更新世帯では72.0%と高く、単身・夫婦のみ世帯の割合は、2階未更新世帯の37.3%に対し3階化更新世帯では18.0%と小さい。

平均世帯人員も、2階未更新世帯の3.02人に対し、3階化更新世帯は3.58人と多い。平均敷地面積は、2階未更新世帯53.9㎡、3階化更新世帯49.3㎡と有意な差はないが、図7-11のように一人当たりの敷地面積として比較すると、3階化更新世帯では5㎡以上15㎡未満の割合は54.0%と2階未更新世帯の31.4%に比べ高く、また35㎡以上は存在しない状況にあり、一人当たりの敷地面積が狭い傾向にあることが分かる⁽²⁾。

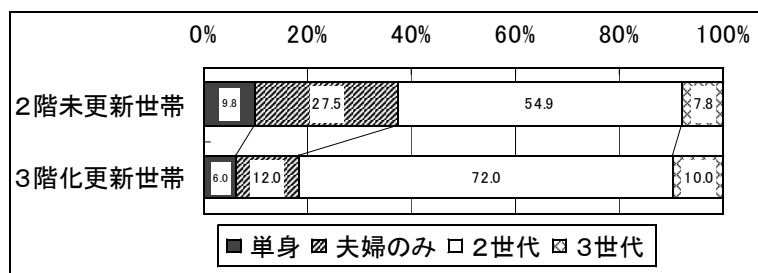


図7-10 3階化更新経験別世帯構成

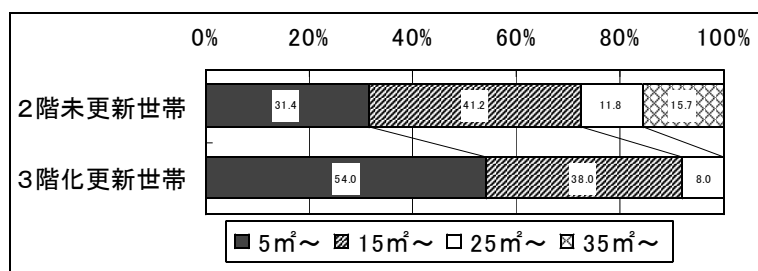


図7-11 3階化更新経験別一人当たり敷地面積

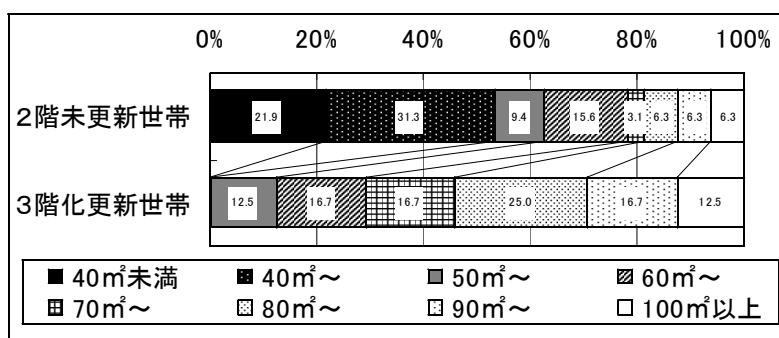


図7-12 3階化更新経験別延床面積

また、図7-12に示すように、2階未更新世帯では、延床面積60㎡以上の割合は37.5%、70㎡以上の割合は21.9%、80㎡以上の割合は18.8%に過ぎないが、3階化更新世帯では延床面積60㎡以上の割合は87.5%、70㎡以上の割合は70.8%、80㎡以上の割合も過半数の54.2%に達している。これらの結果は、3階化更新世帯のうち95.9%が3階化更新理由として居住スペースの確保を挙げている（表7-3）ことを裏付けている。

表7-3 3階化更新世帯の更新理由（複数回答）

3階化更新理由	件数	割合
2階建てでは十分な居住スペースが確保できないため	47	95.9%
2階建てでは車庫スペースが確保できないため	5	10.2%
3階建ては当たり前だと思うから	4	8.2%
その他	1	2.0%
合 計	49	100.0%

以上より、世帯人員の多い居住世帯が狭い敷地の中で十分な居住スペースを確保するために3階建て住宅を選択している一方、単身・夫婦世帯に代表される世帯人員の少ない居住世帯では、2階建てのまま建て替えないもしくは建て替えても3階建てを選択しないことが窺われる。

なお、表7-3において3階化更新理由として車庫スペースの確保（庭あるいは建物の1階部分を車庫スペースに充てる）を挙げている3階化更新世帯は10.2%に過ぎないが、確かに図7-13で自家用車の保有状況・保管場所を調べると、3階建て住宅居住世帯の自家用車保有率は76.3%に及ぶ中で、自宅の敷地内に駐車している割合は18.6%にすぎず、2階建て住宅の場合と大差ない。

この要因として、第6章の図6-25に示したように約50㎡の敷地規模では非建築地を車庫スペースとするのは非常に困難であることや、道路基盤が貧弱で自宅まで車を乗り入れることが面倒であること、また建物の1階部分を車庫スペースに充てることが可能であっても、敷地の周辺に賃貸駐車場が確保できるならば⁽³⁾、実現可能な容積は車庫よりも住宅床として利用し、可能な限り延床面積を拡大したいという居住者の欲求が窺われる。

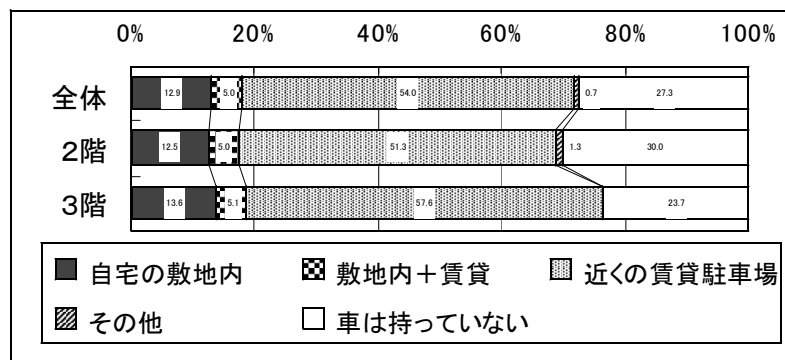


図7-13 自家用車の保有状況・保管場所

(3) 3階建て化についての意識と将来動向

上記のように、現在関沢・俣埜地区に建つ3階建て住宅は居住水準の改善を求める継続居住者の自己建て替えによるものが大半であると考えられる。

では、この3階建て化を通じた居住水準の向上は居住者自身によって、どのように評価されているのだろうか。

図7-14は現在の住宅の広さに対する満足度を、敷地面積60㎡未満・以上別、住宅階数別に尋ねた結果である。同一世帯による建て替えの従前・従後での比較ではないが、建て替えを行った世帯の満足度が行っていない世帯に比べてどれだけ上昇したかで、建て替えにより十分な延床面積を確保できたかどうかを判断する。

これによると、3階建て化しても延床面積が100㎡に達しない敷地面積60㎡未満の世帯⁽⁴⁾であっても、3階建て化により日常生活に困るほどの狭さはほぼ解消されていると言える。しかし、現状のままでいいとする世帯は敷地面積60㎡未満で32.0%にすぎず、なにがしかの不満を残している世帯が過半を占めていることが分かる。

なお、実際に3階建て住宅に住んでみて不都合があるかどうか尋ねたところ、全体の33.3%の20世帯で不都合ありとしており（南3丁目では17.9%）、うち17軒が階段の上り下りの不便を指摘している。老後に不安があると具体的に回答した世帯もあった。3階建て化により延床面積の拡大は可能になったが、依然広さに、そして新たに使い勝手の悪さに不満を抱きながら生活している世帯の多いことが窺われる。

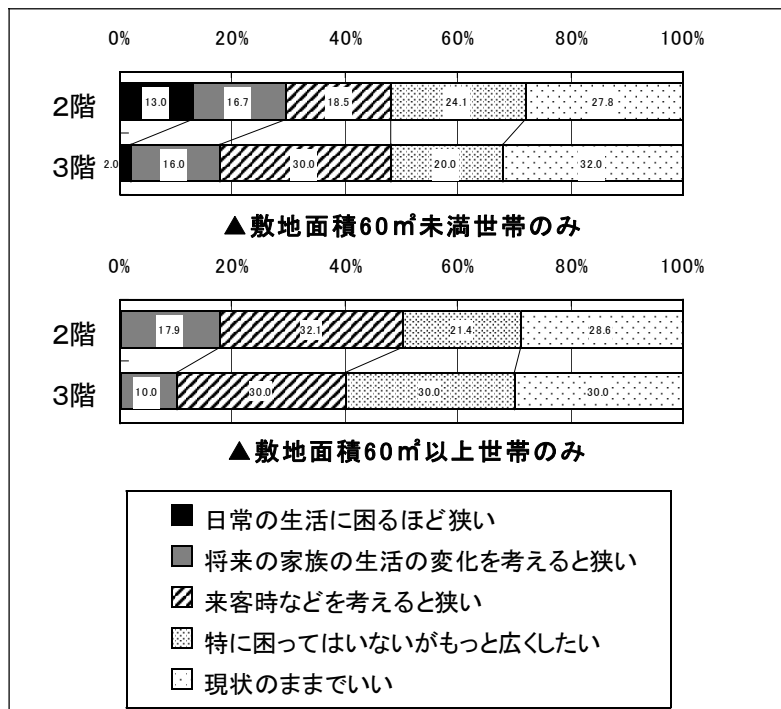


図7-14 現在の住宅の広さに対する満足度

図7-15は、長期的・将来的には建て替え・転居のいずれを選択するかを尋ねたものである⁽⁵⁾。2階建て住宅に住む世帯では40.3%が建て替えを考えているのに対し3階建て世帯では6.0%と少なく、また2階建て世帯では53.2%が転居希望であるのに対し3階建て世帯では84.0%と多い。このことから、敷地規模が60㎡未満の狭小敷地においても3階建て化により日常生活に困らない程度の居住スペースが確保されたものの、現住地におけるこれ以上の改善は困難と大半の世帯が考えていることが分かる。

一方、短期的な近い将来に建て替えを予定している世帯に対し、何階建てに建て替える予定かを尋ねた結果が表7-4である。全体の72.2%が3階建て化を予定しているが、敷地面積60㎡未満の世帯では80.0%（8/10）が3階建て化を選択している⁽⁶⁾一方、敷地面積60㎡以上の世帯では62.5%（5/8）にとどまる。

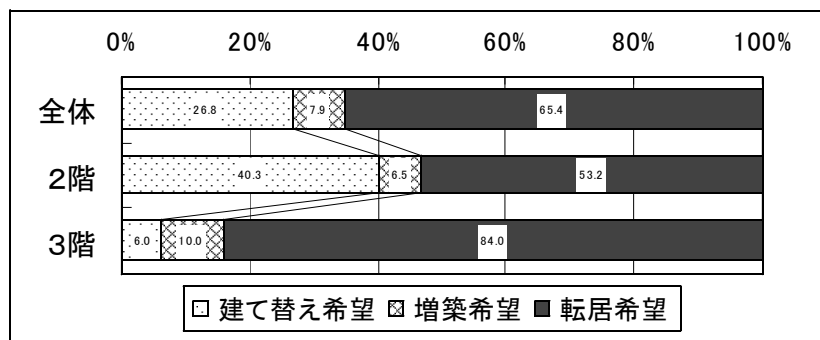


図7-15 長期的・将来的には建て替え・転居どちらを希望するか

表7-4 建て替え予定世帯の建替後希望階数

		建て替え希望階数		
		2階	3階	総計
敷地面積	20㎡～		1	1
	40㎡～	2	7	9
	60㎡～	2	1	3
	80㎡～	0	3	3
	100㎡～	1	1	2
	総計	5(27.8%)	13(72.2%)	18(100%)

以上のような3階建て化の進行に対する地区住民の意識を示したものが、図7-16～図7-17である。

図7-16は、3階建て住宅の増加による環境変化に対する評価である。全体で77.8%の世帯が環境悪化があるとしている。環境悪化ありとする割合を階数別に見ると、2階建て住宅居住世帯では81.6%、3階建て住宅居住世帯では70.2%となっており、南3丁目の2階建て住宅居住世帯73.7%、3階建て住宅居住世帯56.5%に比べいずれも高くなっている。南3丁目に比べ3階化が進行している関沢

・俣埜地区では、一層の建て詰まりによって、2階建て住宅居住世帯に加え3階建て住宅居住世帯も環境の悪化を感じていると言える。

具体的な悪化項目としては、南3丁目と同様「日照」(66.0%)が最も多く、「圧迫感」(34.0%)、「通風」(29.2%)、「眺望」(27.1%)の順に多くなっている。「日照」は、2階建て住宅居住者で73.6%（「悪化あり」世帯の90.1%）、3階建て住宅居住者で54.4%（「悪化あり」世帯の77.5%）と、共通して最も多い項目である。

一方、図7-17は回答者自身の隣地が3階建て化することについての回答である。3階建て住宅居住世帯では「構わない」「仕方ない」が合わせて93.2%をも占めるが、2階建て住宅居住世帯の意見では「好ましくない」⁽⁷⁾が22.5%と、3階建て住宅居住世帯の5.1%を大きく上回っており、「隣地の3階建てによる悪影響はお互い様」という3階建て住宅居住世帯（もしくは予定者）と「隣地の3階建ては好ましくない」という2階建て住宅居住世帯との相隣環境上の軋轢を予想させる。しかしながら、南3丁目の2階建て住宅居住世帯の41.8%が隣地での3階建て住宅建設を「できればやめてほしい」と回答したのに比べれば、関沢・俣埜地区における2階建て住宅居住世帯の3階化への許容度は非常に高いと言える。

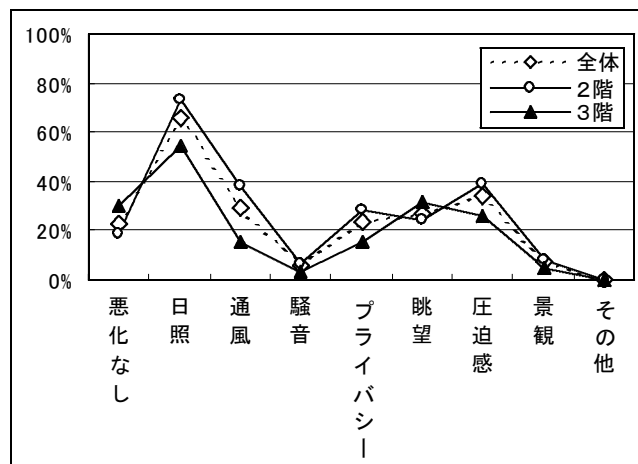


図7-16 3階建て住宅増加によって悪化したと感じる項目（複数回答）

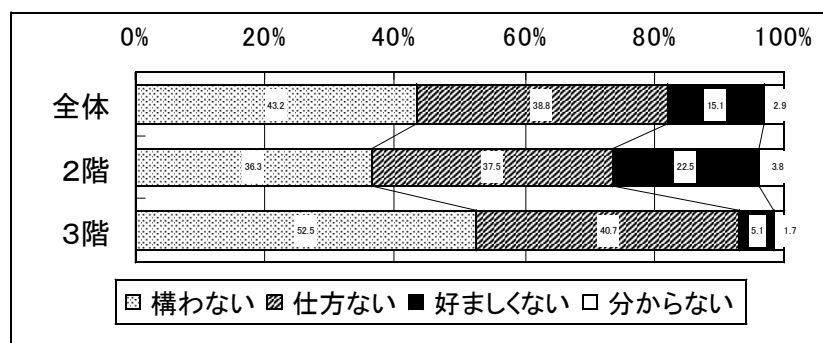


図7-17 隣地が3階化することに対する意識

（４）住環境向上を目指したルール作りの可能性

3階建て化の進行に伴う住環境の悪化を防ぎ、可能ならば住環境を向上させていく建築ルールを作ることについて、居住者はどのように考えているのであろうか。図7-18は、3階建て住宅の建設に合わせ住環境の向上を目指した建築ルール作りの必要性について尋ねた結果であるが、全体で「必要」が41.9%に上り、消極的な「どちらでもいい」を合わせると69.8%に達する。

また、建築ルールの一例として、建築物のセットバック⁽⁸⁾について、協力する意向があるかどうかを尋ねたものが図7-19であるが、全体で「積極的に協力したい」が20.2%、「ルールが出来れば、仕方がないので協力する」が62.1%となり、両者すなわち積極的・消極的協力を合わせると82.3%にも上る⁽⁹⁾。

本アンケート調査の設問レベルでは極めて抽象的かつ仮定的であるため、これらの数字を鵜呑みにするのは早計であるが、今後の住環境の向上を目指した建築ルール作りに可能性をつなぐ結果であると思われる。

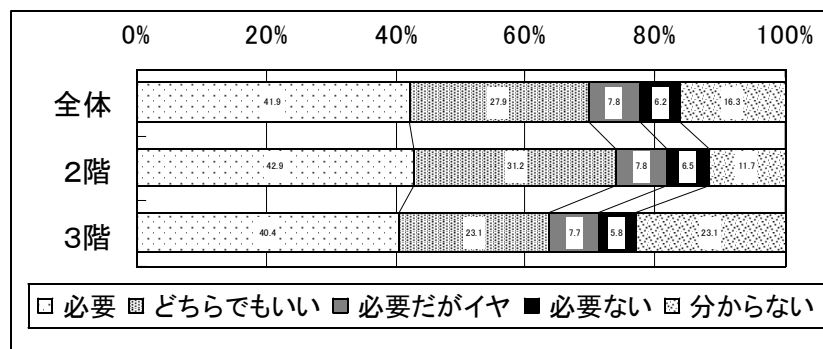


図7-18 住環境向上のためのルールの必要性

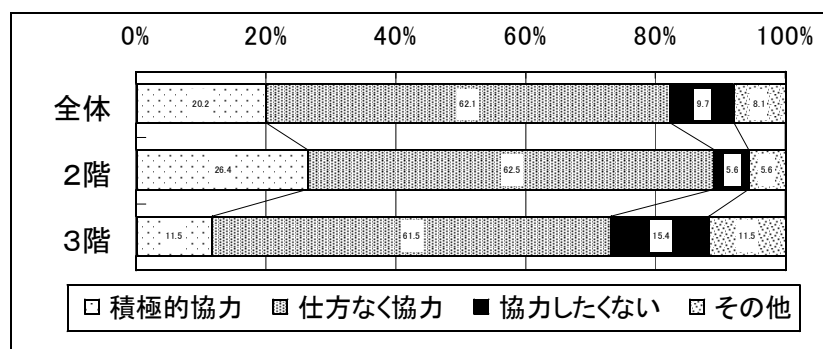


図7-19 建築物のセットバックへの協力意向

7-4 小結

最後に、本章におけるアンケート調査の分析によって得られた知見を整理する。

(1) 得られた知見の整理

①若年世帯向け住宅地から一般・縮小期世帯向け住宅地への変容

関沢・俣埜地区では、南3丁目と同様、居住世帯は世帯主40～50歳台の親子2世代家族が最も多く、また住み替えが円滑に進んでおり、賃貸住宅からの転入世帯が多数を占めることから、住宅市場的には、持家の一次取得層向けマンションと似通った性格の住宅地であると言える。ただし近年は、開発当初の住み替えステップアップ初期の若年世帯向け住宅地としての性格から、一般的な家族世帯向け、そしてライフステージ後半の縮小期世帯向けの狭小住宅地として機能変容していることが窺われる。開発初期から住み続けている高齢単身・夫婦世帯も多く存在する。

②3階建て化による住宅更新の活発化

1985年頃を境に住宅更新が活発となったが、その多くは3階建て化による。1990年以降に建設された住宅の割合は年平均5.04%（南3丁目では3.25%）であり、3階建ての割合は85.4%（南3丁目では30.1%）に達している。第4章の4-2節で述べたように、1987年の通達により「簡易構造設計基準」に基づく木造3階建て住宅の設計に構造計算書の添付が免除され、3階建て住宅を建てやすくなったことが大きく影響しているものと思われる。

③敷地規模50㎡程度でも3階化により延床面積70～80㎡を確保

3階化更新を行った世帯のうち、54.2%が延床面積80㎡以上を、70.8%が70㎡以上を確保している。平均敷地規模50㎡程度の超ミニ開発住宅地においても、4mの前面道路幅員による容積率160%をすべて消化すれば、80㎡程度の延床面積が確保できることから、3階化により自力更新する可能性が高いことが明らかとなった。また、近い将来に建て替え予定のある敷地規模60㎡未満の世帯では、8割が3階建て化を希望している。

④3階化更新の目的は「十分な居住スペースの確保」

1985年以降に建設された3階建て住宅の入手方法は、86.0%が自己建て替えによる（南3丁目では80.6%）。そして3階化更新の理由は「十分な居住スペースの確保」が95.9%を占めている（南3丁目では76.0%）。3階化更新は、居住者一人当たりの敷地面積が狭い中で継続居住を行うための手段となっている。高齢単身・夫婦世帯に代表される世帯人員の少ない居住世帯では、2階建てのまま更新しないか、もしくは建て替えを行っても3階建てを選択しない傾

向にあると推察される。

⑤ 3階化更新による居住水準改善の評価と限界

3階建て住宅居住世帯では、3階建て化により日常生活には困らない広さになったと評価する反面、来客時や将来の家族の生活の変化を考えると狭いとする世帯が4割強存在しており、広さに対して依然不満を抱いていることが窺われる。さらに上下階移動に不便さを感じる世帯が33.3%存在する（南3丁目では17.9%）。そして現住地におけるこれ以上の居住水準の改善は困難と考え、長期的・将来的には転居を希望する世帯が84.0%に達する。

⑥ 3階建て住宅の増加に伴う「日照」等住環境の悪化

3階建て住宅の増加に伴い住環境が悪化したと感じる世帯の割合は、2階建て住宅居住世帯で81.6%（南3丁目では73.7%）、3階建て住宅居住世帯で70.2%（南3丁目では56.5%）に達している。3階化による建て詰まりが進行している関沢・俣埜地区では、「悪化あり」の回答は3階建て住宅居住世帯でも多く見られる。

悪化したとされる項目は、南3丁目と同様「日照」が最も多く、2階建て住宅居住者の73.6%、3階建て住宅居住者の54.4%、回答世帯全体の66.0%が回答している。「日照」の次には「圧迫感」（回答世帯全体の34.0%）が続く。

⑦ 隣地の3階化への高い許容度

3階建て住宅の増加に伴い住環境が悪化したと感じる世帯が多いにもかかわらず、「隣地の3階建ては好ましくない」と考える世帯の割合は、2階建て住宅居住世帯においても22.5%に過ぎず、南3丁目の2階建て住宅居住世帯の約4割が「できればやめてほしい」と回答したのに比べれば、隣地での3階化への許容度は非常に高いと言える。

⑧ 住環境向上を目指したルール作りへの理解

住環境向上を目指したルール作りについては概ね肯定的であり、「必要」「どちらでもいい」を合わせると全体で69.8%に達する。また、セットバックへの協力意向も、積極的・消極的協力を合わせると全体で82.3%にも上る。

（2）まとめ

関沢・俣埜地区のような平均敷地規模50㎡程度のミニ開発住宅地においても、200%という戸建住宅地としては高めの指定容積率を活かし、生活に困らない広さである70～80㎡程度の延床面積を確保した3階化更新が活発化している。その結果、南3丁目と同様、現在のところ“スラム化”（荒廃化）の様相は呈しておらず、一般・縮小期世帯向け住宅地として機能していることが確認された。

南3丁目と比較して特徴的なのは、敷地面積が50㎡前後と極めて小さい規模に集中していることから、更新の際に3階化を選択する割合が約9割にも達している点である。しかし、日照等の住環境の悪化は感じつつも、隣地での3階化更新に対する住民の許容度は非常に高く、「3階建て化による影響はお互い様」との意識が一般的になっていると推察される。

住環境向上を目指したルール作りについては住民は概ね肯定的であり、居住面積の維持・拡大を目的とした3階化更新を前提としながら、可能な限り隣接敷地の日照を確保し、建物高さによる圧迫感を軽減できるよう、建物の配置調整による建て替え誘導を行う素地があると考えられる。

なお、3階建て住宅居住世帯では、現住地でのこれ以上の居住水準の改善を困難と考え、長期的・将来的には転居を希望する割合が8割強に達している。現在は居住者の定住と3階化更新によって維持されている50㎡程度の超狭小敷地が、上下階移動が不便な中古3階建て住宅を付属した状態で、果たして市場性を有するかどうかは疑問である。

第7章の補注

- (1) 三村・リムボン・坂東・竹植(1989)²⁾は、1960年代に開発された京都府宇治市の郊外建て売り密集地域において、バブル経済期の土地・住宅価格の高騰により転入年齢層が上昇し、従来の若年世帯の住み替え中間ステップ的な性格が崩れてきていることを報告している。
- (2) 2階未更新世帯について各敷地階級で短期的な住宅改善予定を尋ねたところ、一人当たりの敷地面積5～15㎡では、「建て替え」5軒、「転居」6軒、「予定なし」5軒、15～25㎡でもそれぞれ、6軒、8軒、7軒と改善予定にばらつきが見られた。これらの回答は家族構成や世帯主年齢では大きな違いは見られないため、図7-11で一人当たりの敷地面積が同等でも更新の状況が分かれている理由については、それ以外の経済的理由や周辺の住環境に対する意識等、その他の要因によるものと思われる。
- (3) 本調査地区の近傍には、民営の露天賃貸駐車場が整備されている。
- (4) ケーススタディ地区の指定容積率は200%であるが、指定建蔽率は60%であるため、総3階化した場合の延床面積が100㎡となる最低敷地面積は、 $100\text{㎡} \div (60\% \times 3\text{階}) = 55.6\text{㎡}$ であるが、特に調査地区に多い前面道路幅員が4mの敷地の場合には、前面道路幅員による容積率規制により実現可能容積率は $4 \times 0.4 = 160\%$ となるため、延床面積が100㎡となる最低敷地面積は、 $100\text{㎡} \div 160\% = 62.5\text{㎡}$ となる。
- (5) 短期的な近い将来では、建て替えおよび転居を予定していない、すなわち、

現状維持を希望する世帯の割合は、2階建て住宅居住世帯で48.1%、3階建て住宅居住世帯で66.7%を占めている。

- (6) 敷地面積60㎡未満で2階建てへの建て替えを予定する2世帯は、世帯主年齢が50歳台の3人家族と、同じく60歳台の2人家族で、いずれも縮小期にあたり、3階建て化への動機が乏しいと思われる家族である。
- (7) 「好ましくない」と回答した2階建て住宅居住世帯18軒の短期的住宅改善予定の内訳は、「2階建てに建て替える」5軒、「転居する」5軒、「予定ない」8軒と、転居予定者を除きすべて2階建て居住を継続する回答となっている。
- (8) 街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度等の適用可能性について把握したかったところであるが、設問が複雑かつ専門的となってしまうため、アンケート調査のレベルでは困難と判断し、回答者が理解しやすいセットバックを建築ルールの一例として設問に取り上げた。街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度等の適用可能性については、制度説明を伴った居住者へのヒアリング形式による調査が望まれるが、これは今後の課題である。
- (9) 3階建て住宅居住世帯では2階建て住宅居住世帯に比べて「積極的協力」が少なく「協力したくない」が多いのは、3階建て住宅は建設されて間もなくセットバックしようのないものが多いことも一因であると考えられる。

第7章の参考文献

- 1) 三芳町(1985)『三芳町俣埜地区整備計画策定調査』
- 2) 三村浩史・リムボン・坂東亜希子・竹植匡(1989)「人口及び住宅・土地資産の動きからみる地域居住の変容に関する研究－初期郊外建て売り住宅密集地域の事例研究－」『都市計画論文集』24, pp. 169-174

第 8 章

建て替え誘導をめぐる課題と誘導の方向性

- 8－1 本章の目的
- 8－2 郊外既成ミニ開発住宅地の変容実態に関する仮説の検証
- 8－3 問題解決のための手法の効果と個別建て替え誘導の重要性
- 8－4 空間構成と世帯属性の関係性から見た居住環境改善の方向性
- 8－5 居住水準の向上と住環境の保全をめぐる個別建て替え誘導の課題
- 8－6 小結

第8章 建て替え誘導をめぐる課題と誘導の方向性

8-1 本章の目的

本章では、第6～7章で得られた最近の郊外既成ミニ開発住宅地居住者の居住意識・住宅改善行動に関する分析結果を踏まえ、主に個別建て替えの誘導により居住環境の改善を図る場合の課題を整理しながら、郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境の持続性を高めるための建て替え誘導の方向性について検討する。

最初に、第6～7章で得られた最近の郊外既成ミニ開発住宅地居住者の居住意識・住宅改善行動に関する分析結果から、第2章で提示した郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態と整備課題についての仮説を検証する。次に、郊外既成ミニ開発住宅地における居住環境整備には個別建て替えの誘導を基本とすべきことを示す。そして郊外既成ミニ開発住宅地の空間構成と世帯属性の関係性をめぐる課題と、居住水準の向上と住環境の保全の両立をめぐる課題を整理することにより、郊外既成ミニ開発住宅地における指定容積率別・敷地規模別の建て替え誘導の方向性を仮説的に提示する。

8-2 郊外既成ミニ開発住宅地の変容実態に関する仮説の検証

ここでは、第6～7章で得られた最近の郊外既成ミニ開発住宅地居住者の住宅改善行動・意識に関する調査結果から、第2章で述べた郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態についての仮説を検証する。

まず、第2章で組み立てた、郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態と整備課題についての仮説を再確認しておく。

【変容実態に関する仮説】

〔変容実態①〕 活発だった居住水準向上を目的とした住み替え活動は、居住世帯やコミュニティの成熟化とともに沈静化し、定住化が進行している。

〔変容実態②〕 しかし居住世帯が不満なく定住を行うには、一定規模以上の延床面積の確保が必要である。

〔変容実態③〕 一定規模以上の延床面積を確保できる条件下では建物更新が進む。容積率に余裕があれば小規模敷地でも3階化で建物更新が進む。

〔変容実態④〕 敷地規模や指定容積率の制約により、建て替えにより一定

規模以上の延床面積を確保できない場合、住み替えにより居住改善が図られる。住み替えも不可能な場合、子供世代の独立により世帯規模を縮小しつつ高齢者世帯が滞留し、建物の老朽化と防災性の低下が進行する。

【変容実態⑤】 隣地での3階建て住宅の出現により、2階建て住宅における日照等の相隣環境が一層悪化する。全ての住宅が3階建てとはならず、3階建てはまだら状に発生するため、3階建てと2階建てが隣接する。

【整備課題に関する仮説】

【整備課題①】 建築規制が緩い地区においては、居住水準向上を目的とした3階化更新等の高容積化と、それに伴う日照等の相隣環境の悪化を防止すべく建て替え誘導を行うこと

【整備課題②】 建築規制が厳しい地区においては、小規模敷地における高齢者の滞留・建物更新の停滞による防災性・居住性の低下を解決すべく、居住改善のための支援・誘導を行うこと

次に、第6～7章で得られた最近の郊外既成ミニ開発住宅地居住者の住宅改善行動・意識に関する調査結果に基づき、【変容実態に関する仮説】について検証を行う。

【変容実態①】 活発だった居住水準向上を目的とした住み替え活動は、居住世帯やコミュニティの成熟化とともに沈静化し、定住化が進行している。

南3丁目と備後東7丁目では、5年間定住率が1980年までの約50%から1980年以降は約70%超へと上昇し、定住化が進行していることが確認された。既成ミニ開発住宅地は、若年世帯向けの“ステップアップ用住宅地”から、一般世帯およびライフステージ後半の縮小期世帯向け住宅地へと機能変容している。

【変容実態②】 しかし居住世帯が不満なく定住を行うには、一定規模以上の延床面積の確保が必要である。

南3丁目および備後東7丁目では、現在の住まいの広さについて、世帯人員

4人のファミリー世帯では、延床面積が80㎡以上となると「満足」（「特に困ってはいないが、もっと広くしたい」＋「現在のままでいい」）の回答が概ね過半を占め、延床面積が100㎡以上になると「現在のままでいい」の回答のみで概ね過半を占めることが明らかとなった。生活に困らない程度の延床面積としては概ね80㎡以上、満足できるほどの延床面積としては概ね100㎡以上の確保が求められていると言える。

一方、高齢単身・夫婦世帯の多い世帯人員1～2人の世帯では、延床面積60㎡程度でも「現在のままでいい」が概ね過半を占め、満足度は高くなっている。

【変容実態③】 一定規模以上の延床面積を確保できる条件下では建物更新が進む。容積率に余裕があれば小規模敷地でも3階化で建物更新が進む。

指定容積率200%の南3丁目では、敷地面積80㎡未満においても3階化により延床面積80㎡が確保できることから建物更新が進んでいることが確認された。指定容積率200%の関沢・俣埜地区でも、敷地規模が50㎡程度であっても3階化により建物更新が進み、延床面積70～80㎡を確保していることが明らかとなった。

一方、指定容積率100%の備後東7丁目では、敷地面積80㎡未満では建物更新が停滞しているが、実現可能延床面積が80㎡に達しないことが大きな要因として考えられる。

【変容実態④】 敷地規模や指定容積率の制約により、建て替えにより一定規模以上の延床面積を確保できない場合、住み替えにより居住改善が図られる。住み替えも不可能な場合、子供世代の独立により世帯規模を縮小しつつ高齢者世帯が滞留し、建物の老朽化と防災性の低下が進行する。

備後東7丁目において、指定容積率が100%であるため建て替えても延床面積80㎡を確保できない敷地面積80㎡未満の老朽住宅に居住する世帯では、転居をするか、住宅改善を行わずそのまま老朽住宅に住み続ける意向を示していることが確認された。また、南3丁目および備後東7丁目では、子供世代の独立した高齢者のみ世帯の多い単身・夫婦世帯において、延床面積が80㎡未満で、1981年の新耐震構造基準以前に建てられた建築年数の古い住宅に建て替えずに住み続けている割合が高いことが分かった。

これらの単身・夫婦世帯は、居住年数の長い世帯が多いことから、入居当時

は世帯人員3～4人のファミリー世帯であったものの、その後子供世代の独立により高齢者のみが残留した世帯である可能性が高いと考えられる。

【変容実態⑤】 隣地での3階建て住宅の出現により、2階建て住宅における日照等の相隣環境が一層悪化する。全ての住宅が3階建てとはならず、3階建てはまだら状に発生するため、3階建てと2階建てが隣接する。

南3丁目では、3階建て住宅の増加により2階建て住宅居住世帯が日照の悪化や圧迫感の増大等の住環境の悪化を強く感じていることが確認された。そして特に「3階化更新予定のない2階建て住宅居住世帯」では、隣地での3階建て住宅建設に対する許容度が低いことが明らかとなった。

南3丁目では、敷地面積80㎡未満を中心に敷地規模が小さいほど3階化更新実績や3階化更新意向が高いことが確認された。また1人当たり敷地面積の小さい世帯ほど、そして3世代世帯や世帯主年齢が50歳台以下の若い世帯で3階化率が高くなっている。

同一開発単位内では敷地規模はほぼ揃っているため、敷地規模が小さい開発単位ほど3階建てに純化していくが、そうでない開発単位では3階建てと2階建てが混在することが分かった。さらにミニ開発住宅地では異なる敷地規模の開発単位が無秩序に混在しているため、3階建て住宅建設に対する許容度が異なる世帯が隣り合う可能性があることが分かった。

関沢・俣埜地区では、敷地面積が50㎡前後に集中しているため、3階化更新実績および更新意向が非常に高く、日照の悪化や圧迫感の増大等の住環境の悪化を感じる世帯が南3丁目に比べ多い反面、3階建て住宅建設に対する許容度が高く、「3階建て化による影響はお互い様」の意識があるものと推察される。

以上のように、【変容実態に関する仮説】が検証されたことにより、郊外既成ミニ開発住宅地における【整備課題に関する仮説】、すなわち、

【整備課題①】 建築規制が緩い地区においては、居住水準向上を目的とした3階化更新等の高容積化と、それに伴う日照等の相隣環境の悪化を防止すべく建て替え誘導を行うこと

【整備課題②】 建築規制が厳しい地区においては、小規模敷地における高齢者の滞留・建物更新の停滞による防災性・居住性の低下を解決すべく、居住改善のための支援・誘導を行うこと

の妥当性が確認された。

8-3 問題解決のための手法の効果と個別建て替え誘導の重要性

ここでは、序章で整理した郊外既成ミニ開発住宅地の問題群、すなわち「住宅の広さ」「住環境」「防災性」「インフラ」の各問題群を解決するための各種手法に関し、手法の狙い、問題解決の効果、実現可能性、手法の課題について比較を行う。そして、郊外既成ミニ開発住宅地においては、個別建て替えの誘導を中心に問題解決を図ることが重要であることを示す。

(1) 問題解決のための各種手法の効果

表8-1は、郊外既成ミニ開発住宅地において考えられる問題解決のための各種手法について整理したものである。これに基づき、手法の狙い、郊外既成ミニ開発住宅地における問題解決の効果（住宅の広さ、住環境、防災性、インフラ）、郊外既成ミニ開発住宅地での実現可能性（合意形成、費用、時間、マンパワー）、郊外既成ミニ開発住宅地で適用する場合の手法の課題について述べる。

①何もしない（＝放置）

現状をそのまま放置し何も働きかけない選択肢である。

指定容積率200%地区のように建築規制が緩く3階建て化が可能な場合は、3階化等の高容積化更新により居住面積が拡大し、一般的に防災性も向上するが、隣地における日照等の相隣環境が悪化する。そして2階建てと3階建てが無秩序に混在するため、日照環境や景観等、住環境悪化の問題がより深刻化する。

指定容積率100%地区のように建築規制が厳しく2階建てが限度な場合は、住環境は保全されるが小規模敷地では十分な居住面積を確保できないことから建て替えが停滞し、居住性、防災性が低下する。そして問題の累積により住環境の持続可能性が低下し、住宅地としての存続が危ぶまれる。ただし、2階建て住宅地の環境を維持するため、積極的に何も行わず（厳しい規制を維持し）、特に問題の累積する80㎡未満の敷地群に対しては、②の住み替え誘導で転出を促しつつ、③のスクラップ&ビルド型再開発や、⑨の隣地買いによる敷地規模拡大、⑩の間引きによる密集度の緩和によって、小規模敷地の解消を図る方策も考えられる。

②住み替え誘導

地区の現在の建築規制を維持する場合、世帯の属性やニーズにマッチした条件の住宅への住み替えを、住宅斡旋や公的融資・税制優遇（敷地交換時の譲渡所得税の免税）等によって誘導する。従前住宅は更新されないため、別途物的改善の手立てが必要となる。また、転居先を同一地区内に求めることで既存のコミュニティが保たれる。

表 8-1 郊外既成ミニ開発住宅地における
問題解決のための手法とその効果

問題解決のための手法		手法の狙い	郊外既成ミニ開発住宅地における 問題解決の効果				郊外ミニ開発 住宅地での 実現可能性	郊外既成ミニ開発住宅地で 適用する場合の手法の課題
			住宅の 広さ ・居住性 ・定住性	住環境 ・日照、通 風、眺望、フ ライバシー等	防災性 ・防火性 ・耐火性 ・耐震性	インフラ ・アクセス性 ・オープン スペース	・合意形成 ・費用 ・時間 ・マンパワー	
何もしない (＝放置)		建築規制が緩く、3階建て化が可能な場合						
		3階化等の高容積化更新により居住面積が拡大し、防災性も向上するが、隣地の日照等の住環境が悪化する。	○(向上)	×(悪化)	○(向上)	－	◎ (極めて容易)	・2階建てと3階建てが無秩序に混在するため、住環境悪化の問題がより深刻化する。
		建築規制が厳しく、2階建てが限度な場合						
		住環境は保全されるが十分な居住面積を確保できないことから建て替えが停滞し、定住性、防災性が低下する。	×(低下)	△(保全)	×(低下)	－	◎ (極めて容易)	・問題の累積により居住環境の持続可能性が低下し、住宅地としての存続が危ぶまれる。 ・住み替え誘導等の方策と連携しながら、小規模敷地を解消し、良好低層住宅地へと誘導する方向もある。
住み替え誘導		世帯属性やニーズにマッチした条件の住宅に転居する。	－	－	×(低下)	－	○ (比較の容易)	・従前住宅は更新されないため、別途物的改善の手立てが必要。 ・コミュニティを保つためには同一地区内での転居が望ましい。
建て替えを伴う物的解決策	スクラップ＆ビルド型再開発	面的にクリアランスを行い、中高層共同住宅を建設することにより、一挙に問題解決が図られる。	○(向上)	◎(改善)	◎(向上)	◎(向上)	■ (極めて困難)	・戸建志向の根強い世帯が多く、事業実施への合意形成が困難。 ・居住者が大幅に入れ替わり、既存コミュニティが一変する恐れ。 ・多額の事業費を要し、事業期間が長期に渡る。 ・高度利用の需要がなければ事業採算が取れない。
	区画整理	区画整理を行うことで減歩により敷地が小さくなるが、一挙にインフラが整備され、住環境や防災性も改善される。	×(低下) △(維持)	○(改善)	○(向上)	◎(向上)	■ (極めて困難)	・減歩によって敷地規模が更に小さくなるため、合意形成が困難。 ・事業期間が長期に渡る。 ・道路位置指定により4mクラスの道路は整備済みである。
	数戸単位の共同建て替え	共同建て替えにより、敷地の有効利用で居住面積が拡大し、非建築空間が広がって住環境が改善し、不燃化により防災性が向上する。	○(向上)	○(改善)	◎(向上)	－	× (困難)	・戸建志向の根強い世帯が多く、合意形成が困難。
	単純な形態規制緩和による個別建て替え促進	高密度化を容認し、日照等の住環境は低下しても建物が更新され居住性や防災性が向上する。	○(向上)	×(悪化)	○(向上)	－	◎ (極めて容易)	・2階建てと3階建てが無秩序に混在し、住環境悪化を助長する恐れがあるので、区域を限定すべき。
	個別建て替え誘導 (＝長期持続的協調建て替え)	個別建て替えを協調的に誘導することにより、居住水準の向上と住環境の保全がバランスよく実現し、かつ建物更新により防災性が向上する。	○(向上)	○(改善) △(保全)	○(向上)	－	○ (比較の容易)	・ミニ開発の開発単位度の広がりを単位とした建物形態コントロールが必要。
	規制強化	住戸は狭くとも現在の住環境を保全または改善する。	×(低下)	○(改善) △(保全)	○(向上) ×(低下)	－	× (困難)	・住民の居住水準向上ニーズには応えられない。 ・規制強化の度合いによっては建物更新が停滞し防災性が低下する恐れがある。
建て替えを伴わない物的解決策	個別の敷地統合 (＝隣地買い)	隣接敷地を買い増すことによって、狭小敷地が解消される。建築の自由度が増し、隣接空間の拡大により住環境の改善や防災性の向上が期待できる。	○(向上)	○(改善)	○(向上)	－	○ (比較の容易)	・定住性が低い小規模敷地群で有効。 ・土地売買の需給マッチング(時間、位置、規模)が困難で、面的改善につながらにくい。 ・敷地統合後、一体化した土地利用がなされることが必要。
	老朽建物除却 (＝間引き)	老朽建物を除却して空地を増やし密集度を緩和することにより、住環境が改善され、防災性が向上する。	－	○(改善)	○(向上)	○(向上)	○ (比較の容易)	・買収除却のコストを要する。 ・除却対象建築物の工学的な選定根拠が必要。
	耐震改修・防火改修	居住水準と住環境は改善しないが、耐震改修や防火改修により、防災性が向上する。	－	－	○(向上)	－	○ (容易)	・建て替えよりもコストが安価で、建物更新や転居を考えていない老朽住宅居住世帯には有効。 ・応急処置的であり、根本的な問題解決とはならない。
	バリアフリー改修	居住水準と住環境は改善しないが、バリアフリー改修により高齢者にとっての居住性が向上する。	○(向上)	－	－	－	○ (容易)	・建て替えよりもコストが安価で、建物更新や転居を考えていない老朽住宅居住世帯には有効。 ・応急処置的であり、根本的な問題解決とはならない。
	道路拡幅	幅員6m程度の地区内幹線道路を拡幅整備することにより、アクセス性や避難可能性が向上する。	－	－	○(向上)	○(向上)	× (困難)	・道路拡幅により敷地が削られることにより沿道敷地の居住性が低下する。 ・建て替えに合わせた整備となるため、整備スピードは遅い。

③スクラップ&ビルド型再開発

面的にクリアランスを行い、中高層共同住宅を建設することにより、一挙に大幅な問題解決が図られる。しかし、郊外既成ミニ開発住宅地には戸建志向の根強い世帯が多く、事業実施への合意形成に困難が予想されること、居住者が大幅に入れ替わり、既存コミュニティが一変する恐れがあること、多額の事業費を要し、事業期間が長期に渡ること、高度利用の需要がなければ事業採算が取れないこと等から、実現は極めて困難であると言える。

④区画整理

区画整理を行うことで、一挙に道路、公園、下水道等のインフラが整備され、住環境や防災性も改善される。しかし、減歩によって敷地規模が現状よりも更に小さくなるため、事業実施への合意形成が困難であること、事業期間が長期に渡ることから、実現は極めて困難であると言える。また、郊外既成ミニ開発住宅地では、道路位置指定により幅員4mの道路は整備済みであることから、幅員6mクラスの地区内幹線道路や公園等の整備は、修復型の単独事業で進めることが現実的である。

⑤数戸単位の共同建て替え

共同建て替えにより敷地の有効利用が図られ、居住面積が拡大するとともに、非建蔽空間が広がって住環境が改善し、不燃化により防災性が向上する。しかし、郊外既成ミニ開発住宅地には戸建志向の根強い世帯が多く、共同化への合意形成は容易ではなく、実現は困難である。ただし、数戸単位の小さなまとまりで進めることにより、③のスクラップ&ビルド型再開発よりは実現可能性は高い。

⑥単純な形態規制緩和による個別建て替え促進

高密度化を容認し、建物更新を阻害している低指定容積率や道路斜線等の形態規制を緩和することにより、隣地における日照等の住環境は低下しても個別建て替えが促進され居住性や防災性が向上することを重視する。ただし、郊外既成ミニ開発住宅地では様々な敷地規模の開発単位がモザイク状に混在しているため、広範囲に規制緩和を行うと、規制緩和を要しない開発単位において2階建てと3階建てが無秩序に混在し、日照環境や景観等、住環境悪化を助長する恐れがあることから、規制緩和に当たっては区域を限定すべきである。

⑦個別建て替え誘導（＝長期持続的協調建て替え）

個別建て替えを協調的に誘導することにより、居住水準の向上と住環境の保全がバランスよく実現し、かつ建物更新により防災性が向上する。ミニ開発の開発単位程度の拡がり単位とした建物形態コントロールが必要となる。

⑧規制強化

建築規制の規制強化により、住戸は狭くとも住環境を保全または改善する。住民の居住水準向上ニーズが高い場合には、規制強化の度合いによっては建物更新が停滞し防災性が低下する恐れがある。

⑨個別の敷地統合（＝隣地買い）

隣接敷地を買い増すことによって、狭小敷地が解消される。建築の自由度が増し、隣棟空間が拡大することにより、住環境の改善や防災性の向上が期待できる。定住性が低い小規模敷地群にて有効である。隣地買いは実際の郊外既成ミニ開発住宅地において自主的に実施されている。ただし、土地売買の需給マッチング（時間、位置、規模）が困難なため、実現可能性は高くなく、面的改善につながりにくい。また、敷地統合後、一体化した土地利用がなされることが必要となる。

⑩老朽建物除却（＝間引き）

建て替えは伴わないものの、老朽建物を除却して空地を増やし密集度を緩和することにより、日照・通風等の住環境が改善され、延焼危険性や避難可能性に関わる防災性が向上する。ただし、建物の買収除却のコストを要し、問題解決を効率的に行うためには、除却対象建築物の工学的な選定根拠が必要となる。

⑪耐震改修・防火改修

郊外既成ミニ開発住宅地は主として1960～70年代に形成されたため、1981年の新耐震構造基準によらない老朽住宅が多く存在する。また外壁の劣化したモルタルは地震時に剥落することにより延焼危険性が増す恐れがある。耐震改修や防火改修により、居住水準と住環境は改善しないが、耐震改修や防火改修により防災性が向上する。建て替えよりもコストが安価で、居住面積拡大ニーズがなく建物更新や転居を考えていない高齢単身・夫婦のみ世帯には有効である。ただし、応急処置的であり、根本的な問題解決とはならない。

⑫バリアフリー改修

居住水準と住環境は改善しないが、バリアフリー改修により高齢者にとっての居住性が向上する。建て替えよりもコストが安価で、居住面積拡大ニーズがなく建物更新や転居を考えていない高齢単身・夫婦のみ世帯には有効である。ただし、応急処置的であり、根本的な問題解決とはならない。

⑬道路拡幅

郊外既成ミニ開発住宅地で不足している幅員6m程度の地区内幹線道路を拡幅整備することにより、アクセス性や避難可能性が向上する。ただし、沿道敷地は道路拡幅により削られ居住性の低下につながるため、合意形成が困難となる。また、建て替えに合わせての整備となるため整備スピードは遅い。

(2) 個別建て替え誘導の重要性

以上、郊外既成ミニ開発住宅地における問題解決のための各種手法について、手法の狙い、問題解決の効果、実現可能性、課題について整理した。これら手法の比較の結果や住宅地の実態を踏まえ、郊外既成ミニ開発住宅地においては、以下の点から個別建て替えの誘導を中心に居住環境整備を進めることが重要であると考ええる。

①自力更新ポテンシャルの存在

郊外ミニ開発住宅地では、1980年代は住み替え活動が激しかったが、1990年代に入り世帯の定住化が進行している。1990年のバブル経済崩壊後は地価下落が続いており、1970～80年代の地価上昇局面のようにキャピタルゲインを元手にした住み替えによる居住水準の向上が困難になっていることも一因として考えられる。定住化の進行により、現住地に住み続けるため、居住面積の維持・拡大や老朽化・陳腐化した住宅の一新を図ろうとする建て替えニーズが強くなっている。つまり、自力更新のポテンシャルは高いと言える。

また、2項道路が多く権利関係も複雑で老朽住宅の建て替えがままならない東京都心周辺の木造賃貸住宅密集地域とは異なり、郊外ミニ開発住宅地の大半の敷地は幅員4mの接道規定を満たしており、さらに持地・持家世帯が中心であるため、建て替え意欲と資力さえあれば自力更新が可能であり、実際進行している。

従って、住環境の保全のみを目的として、居住性や防災性の改善につながる自力更新ニーズを抑制するような規制強化策は現実的ではない。逆に、規制が緩すぎる場合は自力更新ポテンシャルを放置すると住環境を悪化させる方向に向かってしまう。個別建て替えの誘導により居住水準と住環境を両立させながら、自力更新ポテンシャルをストックのより良い再生へと導いていく必要がある。

②根強い居住者の戸建持家志向

勝又(1993)¹⁾は、第6章で取り上げた春日部市南3丁目地区を含む範囲のミニ開発住宅地において居住者アンケート調査を行い、現住宅への転入理由として「持家であること」と「一戸建てであること」が上位を占めることを明らかにしている(図8-1)。また共同建て替えへの意向については、「反対」もしくは「総論賛成」が大半を占め、最も共同建て替えが期待される敷地面積60㎡未満においても「条件付賛成」が13.0%に止まるのみで、総じて共同建て替えへの意向が低いことも明らかにしている(図8-2)⁽¹⁾⁽²⁾。第1章の1-5節でも述べたように、ミニ開発住宅地の居住者は、たとえ狭い敷地であっても戸建持家であることにより共同住宅にはない「独立」と「自由」を謳歌しており、それに逆行する共同建て替えに対しては大きな煩わしさを抱くことが容易に推察される。

このようにミニ開発住宅地においては、居住者に根強い戸建持家志向があるこ

とから、問題解決の効果が高いスクラップ&ビルド型再開発や、共同建て替えの実現は極めて困難であると言える。個別建て替え誘導は戸建持家の存続を前提として、居住水準の向上と住環境の保全の両立を目的とした協調的建て替えであるため、住民の理解が得やすく、実現可能性が高いと言える。

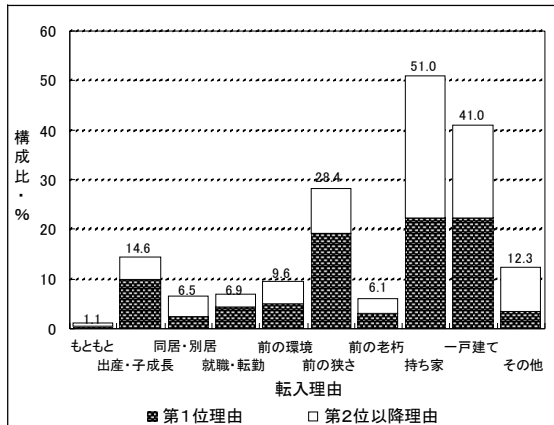


図8-1 転入理由（複数回答）
（出典：勝又(1993)¹⁾）

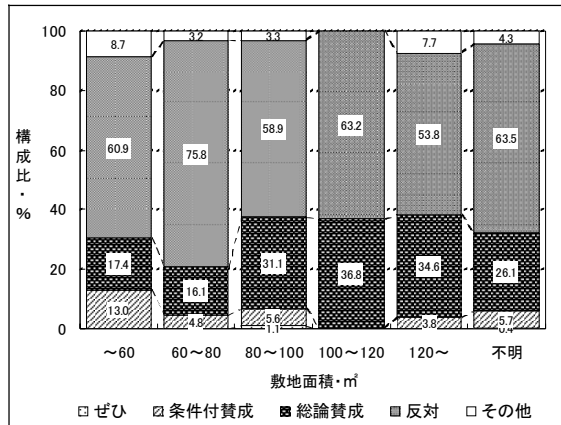


図8-2 敷地面積別共同建て替え意向の割合
（出典：勝又(1993)¹⁾）

③包括的な問題解決効果

個別建て替えの誘導は、建物群に関わる「住宅の広さ」「住環境」「防災性」の問題について、いずれの問題に対しても包括的にバランス良く解決することを可能とする。「インフラ」については、幅員6mクラス（郊外既成ミニ開発住宅地では道路位置指定により幅員4mの道路は整備済みである）の地区内幹線道路や公園・広場等の整備は、別途事業的対応が必要であり、個別建て替え誘導の範囲外である。

④整備コストの安さ

個別建て替え誘導に要する費用は、地権者が負担する建て替え費用の他には、ミニ開発の開発単位程度の拡がりにおける建物形態コントロールに係るコンサルタント費用や設計費用であり、スクラップ&ビルド型再開発や、区画整理のように多額の事業コストを要さない。

⑤既存コミュニティの維持

スクラップ&ビルド型再開発では、従後の共同住宅への入居を嫌い、従前居住者が地区外転出することにより従前のコミュニティが崩壊することがあり得るが、個別建て替え誘導では、居住者が愛着を抱いている現住地で継続居住することが可能で、既存コミュニティが維持される。

以上、政策の効果や実現可能性を比較した結果、郊外既成ミニ開発住宅地における「住宅の広さ」「住環境」「防災性」の問題の総合的な解決には個別建て替えの誘導が最も現実的であり、居住環境整備の基本に据えるべきであると考ええる。

ただし、スクラップ&ビルド型再開発や区画整理の手法も、合意形成等の理由から実現は困難であるものの問題解決効果は大きいことから、可能性があれば導入を試みるべきである。また、居住面積拡大ニーズがなく建物更新や転居を考えていない高齢単身・夫婦のみ世帯には建物改修が有効であるし、小規模敷地群を解消するためには住み替え誘導、隣地買い、間引き等の手段を組み合わせながら市街地の改善を図ることも有効であると考えられる。従って、郊外既成ミニ開発住宅地における居住環境整備では、個別建て替えの誘導を取り組みの中心に据えつつ、居住世帯の属性やニーズに合わせて他の手法もケース・バイ・ケースで組み合わせ活用していく姿勢が重要である。

8-4 空間構成と世帯属性の関係性から見た居住環境改善の方向性

ここでは、個別建て替え誘導の課題を抽出し誘導手法を検討するため、まず個別建て替えが作用するミニ開発住宅地の空間的構成要素の相互関係を居住環境の性能面から一般論として整理する。そして、これらの空間的総体と世帯属性の関係性の実状とあるべき姿について整理する。

(1) ミニ開発住宅地を構成する空間的要素の相互関係

ミニ開発住宅地の空間（居住環境）を構成する要素として「住宅の広さ」「老朽度」「密集度」「インフラ水準」を取り上げ、その相互関係を性能面から一般論として整理する。

なお、図8-3に示すように、「住宅の広さ」は居住性（室数、室の広さ、上下階移動等の住戸内空間）と定住性に関わる要素、「老朽度」は居住性（住宅設備、バリアフリー性）と防災性（耐震性、防火性、耐火性）に関わる要素、「密集度」は住環境（日照、通風、圧迫感、プライバシー等）と防災性（延焼危険性、避難容易性）に関わる要素、そして「インフラ水準」はアクセス性（道路）、防災性（道路・公園による延焼遮断、避難容易性）、アメニティ（公園・広場、公民館、下水道、街灯等）に関わる要素である。

①「住宅の広さ」×「老朽度」⇒「居住性」（同時改善の関係）

建て替えによって居住面積を拡大すれば、住戸内空間の居住性が増し、定住性が向上する。また、建て替えによって同時に住宅設備の更新やバリアフリー化で居住性が向上し、防災性も向上する。つまり、建て替えにより居住性と防災性の

向上が同時に実現する。

世帯人員が少なく居住面積の拡大が不要、資金がない、もしくは居住世帯の入れ替わりが激しいために建て替えが行われない場合は、設備の入れ替え、バリアフリー改修、耐震改修等の修繕により、居住性や防災性の向上は可能である。

②「住宅の広さ」×「密集度」⇒「居住性」v.s.「住環境」「防災性」（トレード・オフの関係）

居住面積拡大のため高容積化すると、密集度が高まり日照環境等の住環境が悪化するとともに、出火確率の上昇や隣棟間隔の狭まりにより延焼危険性が増す。逆に、住環境保全や延焼危険防止のために形態規制や構造規制を強化すると、十分な居住面積を確保する建て替えが困難となる恐れがある。つまり、居住性と住環境・防災性は対立関係にある。従って、建て替え誘導に当たってはこれらの性能間の調整が重要となる。

③「住宅の広さ」×「インフラ水準」⇒「実現可能延床面積」「アメニティ」（依存の関係）

地区内の主要生活道路整備のため幅員4m道路を6mに拡幅をすると沿道の敷地は狭くなるが、前面道路幅員による容積率規制や道路斜線規制が緩和されることから、実現可能延床面積は大きくなる（敷地の規模や形状によっては道路拡幅で実現可能延床面積が小さくなる場合もある）。すなわち、実現可能延床面積は

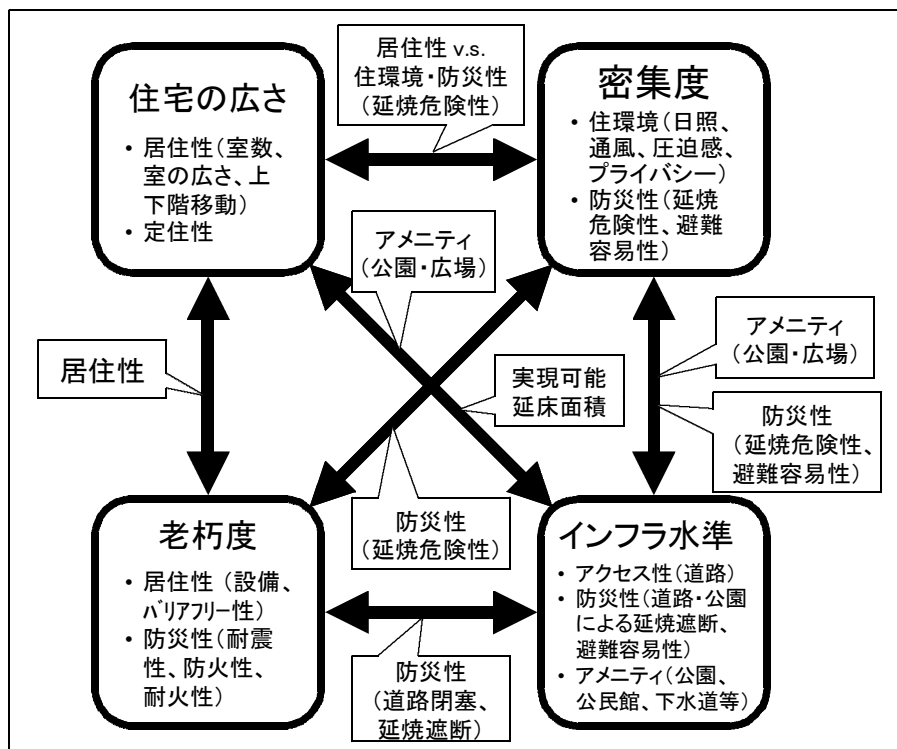


図8-3 ミニ開発住宅地を構成する空間的要素の相互関係

インフラ水準に依存している。

建て替えに伴う高容積化によって発生・集中交通量が増えインフラへの負荷が増大することも考えられるが、実際には戸建住宅や小規模な共同住宅への建て替えであれば発生・集中交通量の増加はほとんどないと考えて良い。

なお、居住面積の拡大により子育て世代の定住が進んだ場合、子供の遊び場を敷地外に求める、すなわち公園・広場等のオープンスペースに対する需要が高まることが予想される。

④「老朽度」×「密集度」⇒「防災性」（代替・相乗効果の関係）

建物群の密集度が変化しない場合でも、建て替えや防火改修により建物単体の防火性能が向上すると建物間の延焼危険性が低下する。逆に、建物単体の防火性能が変化しない場合でも、間引きや隣棟間隔の拡大による密集度の低下によって延焼危険性は低下する。このように老朽度と密集度については、延焼危険性の観点から性能的な代替が可能であり、さらに両者の改善により相乗効果も期待できる。

⑤「老朽度」×「インフラ水準」⇒「防災性」（代替・相乗効果の関係）

1981年の新耐震構造基準以前に建てられた住宅は耐震性能が低く、地震時に道路側に建物が倒壊することによって道路閉塞を起こす危険が高い。道路閉塞により、地震災害時の避難、消火、救出・救護活動が困難となる。建て替えまたは耐震改修によって耐震性能を高めることによって、道路閉塞の危険性が低下する。道路拡幅を行うことによってその危険性はより低下する。

また、老朽化によって防火性能が低下し建物間の延焼危険性が高まるが、建て替えまたは防火改修で防火性能を高めることにより、延焼危険性が低下する。道路拡幅を行えばその危険性はより低下する。道路拡幅と沿道建物の不燃化により、緊急避難路・延焼遮断帯を形成することができる。

このように老朽度とインフラ水準については、防災性（道路閉塞や延焼危険性）の観点から性能的な代替が可能であり、さらに両者の改善により相乗効果も期待できる。

⑥「密集度」×「インフラ水準」⇒「アメニティ」「防災性」（代替・相乗効果の関係）

相隣の住環境（日照等）・防災性（延焼危険性、避難容易性）を向上させるべく建物群の密集度を緩和することは、インフラの有する地区の防災性（延焼遮断、避難容易性）やアメニティ（公園・広場）の機能を補完することとなる。一方、道路・公園等のインフラを整備することは、密集した建物群の有する住環境や防災性の問題を改善することにつながる。つまり、密集度とインフラ水準は、アメ

ニティや防災性の観点から性能的な代替が可能であり、さらに両者の改善により相乗効果も期待できる。

以上整理したように、既成ミニ開発住宅地の空間を構成する「住宅の広さ」「老朽度」「密集度」「インフラ水準」の各要素は、「居住性」「住環境」「防災性」「アメニティ」等の居住環境性能を介して相互に連動している。いずれかの空間要素の性能水準を向上させることにより、他の空間要素の性能水準の同時改善や代替性が期待できる。

ただし、上記②で述べたように、一般的に「住宅の広さ」と「密集度」の関係は、「居住性」対「住環境」、「居住性」対「防災性」という対立関係にある。居住水準向上を目的とした建て替えによる高容積化は、隣接敷地の日照環境、通風、眺望、プライバシー等の住環境を悪化させる。逆に住環境を保全するため建築規制の強化を行えば、十分な居住性が確保できない。居住水準の向上と周囲の住環境の保全をバランス良く両立することは、個別建て替え誘導における重要な課題である。この課題については、第10章で詳細に検討することとする。

一方、居住水準向上を目的とした建て替えによる高容積化により、建物単体としての防災性向上は期待できるものの、高密化によって隣接建物との間の延焼危険性の増大が懸念される。そこで、個別建て替えを行うことによる建物単体および隣接建物間における防災性の向上に関し、以下で考察する。

（２）個別建て替えによる建物単体および建物間の防災性向上効果

郊外既成ミニ開発住宅地では、個別建て替えを行うことによって、建物単体の耐震性能や防火・耐火性能、隣接建物間における防火性能の向上がどの程度期待できるか、その効果について定性的に考察する。

なお、以下の考察では、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え前の既存住宅は、1980年以前に建設され、建蔽率50～60%の2階建てで概ね延床面積100㎡以下であるものと想定する。

①耐震性能の向上

1995年の阪神・淡路大震災における死因の83.7%が建物倒壊に伴う圧死であったが、郊外既成ミニ開発住宅地の既存住宅は1981年の新耐震構造基準以前に建てられているため耐震性能は低く、大地震時の倒壊危険性が高い（震度6の地震に耐えられない）。さらに経年劣化による性能低下を考慮すべきであり、場合によっては建設時に建築確認通りに建てられなかった違法建築である可能性もある。従って、新耐震構造基準に基づいて建て替えが行われることは、建物単体について耐震性能の大幅な向上につながる。

②防火性能の向上

〔防火に関する建築規制〕

表8-2は、建築基準法により規制されている、地域、規模、用途による建築物の外壁構造を整理したものである。現在ミニ開発住宅地の大半は準防火地域もしくは建築基準法第22条区域（屋根の不燃化）が指定されていると考えられる⁽³⁾。

準防火地域では建築基準法第62条第2項の適用により外壁や軒裏で延焼のおそれのある部分⁽⁴⁾（図8-4）が防火構造（30分耐火）以上であることが要求され、さらに、法第64条により、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分には防火戸や網入りガラス等の防火設備を設けなければならない。

表8-2 地域、規模、用途による建築物の外壁構造と法規制

用途	地域	階数	延面積(S)m ²				
			S≦100	100<S≦500	500<S≦1000	1000<S≦1500	1500<S≦3000
戸建住宅	防火地域	3階建	耐火構造 (法61条)				
		1・2階建	準耐火構造*3 (法61条)				
	準防火地域	4階建≦					
		3階建	準防火地域3階仕様*4 (法62条)	準耐火構造*3 (法62条)	耐火構造 (法62条)		
		1・2階建	防火構造 (法62条2)				
	22条地域	階数について制限なし*2	土塗壁その他の構造*5 (法22条、23条)		防火構造 (法25条)		耐火構造 (法21条2)
共同住宅*1	防火地域	3階建	耐火構造 (法61条)				
		1・2階建	準耐火構造*3 (法61条)				
	準防火地域	4階建≦					
		3階建	準耐火構造*6 (法27条)			耐火構造 (法62条)	
		1・2階建	防火構造 (法62条2)	準耐火構造*3 (法62条)			
	22条地域	3階建	準耐火構造*6 (法27条)				耐火構造 (法21条2)
		1・2階建	土塗壁その他の構造*5 (法22条、23条)	2階のS≧300m ² 準耐火構造*6(法27条2)*7			
				2階のS>200m ² 防火構造(法24条)*8			
			防火構造(法25条)				
備考	*1: 下宿、寄宿者を含む(特殊建築物)						
	*2: 但し、高さが13m又は軒の高さが9mを超えるものは、耐火構造(法21条)						
	*3: 45分準耐火構造(令107条の2)						
	*4: 政令で定める技術的基準に適合するもの(令136条の2)						
	*5: 準防火性能に関して政令で定める技術的基準に適合する土塗壁その他の構造						
	*6: 1時間準耐火構造(令115条2の2)						
	*7: 階数が2であり、その用途に供する部分の床面積の合計が300m ² 以上のもの						
*8: 階数が2であり、その用途に供する部分の床面積の合計が200m ² を超えるもの							

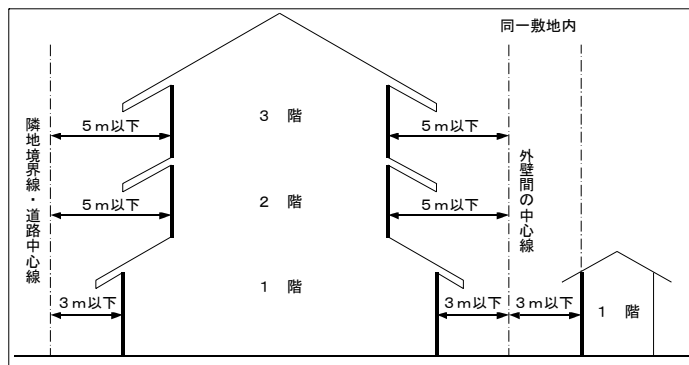


図8-4 延焼のおそれのある部分

建築基準法第22条区域内であれば、法第23条の適用により外壁で延焼のおそれのある部分が「土塗壁その他の構造⁽⁵⁾」の準防火性能（20分耐火）以上であることが要求される。

図8-5は正方形の敷地の中央に一定の建蔽率で正方形で建物が建つ場合、敷地境界線からの距離は敷地面積に対してどう変化するかを示したものである。敷地面積が100㎡以下の範囲では、仮に建蔽率を30%としたとしても敷地境界線からの距離は3mにも満たない。従って、既成ミニ開発住宅地の建物の多くは、その外壁や軒裏が「延焼のおそれのある部分」に該当しているものと考えられる。

すなわち、準防火地域に建てられた既存住宅は、外壁や軒裏が防火構造（30分耐火）以上であり、建築基準法第22条区域に建てられた既存住宅は、「土塗壁その他の構造」の準防火性能（20分耐火）以上で建てられているはずである。なお、住宅金融公庫融資の省令簡易耐火住宅⁽⁶⁾は準耐火構造並みの性能を発揮するが、建築時期（省令簡易耐火住宅は1982年～）や敷地規模（公庫融資は100㎡以上）の関係から、郊外既成ミニ開発住宅地に存在する省令簡易耐火住宅は少数であると考えられる。

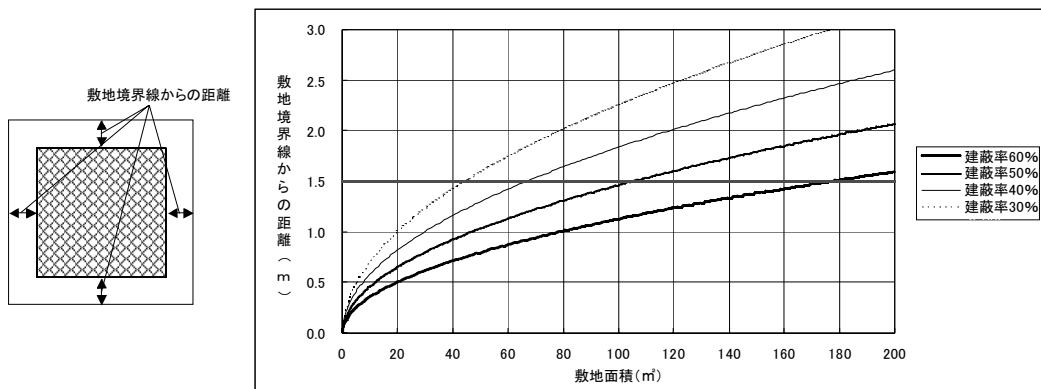


図8-5 建蔽率別にみた敷地面積と敷地境界線からの距離の関係

〔2階建てへの建て替えによる防火性能向上効果〕

これらの既存住宅が従前と同様の規模、すなわち同じ建蔽率で2階建てで建て替えられる場合を考えると、新築により防火性能の経年劣化分が回復・向上すること、建設材料の性能向上や建築主の自主防衛的判断により規制で要求されている以上の防火性能で建てられる可能性もあること、そして特に住宅地形成期以降に防火上の規制が強化された地域（法22条区域→準防火地域、無指定→法22条区域）では新しい地域指定の下で従前より厳しい防火性能が要求されることから、個別建て替えにより従前よりも防火性能の向上が期待できると言える。

〔3階建てへの建て替えによる防火性能向上効果〕

では、居住面積の拡大のため、木造3階建てに高容積化して建て替えるケースでの防火性能の向上効果についてはどうだろうか。表8-2に示すように、準防

火地域内であれば、準防火地域3階仕様（建築基準法施行令第136条の2）が適用され、外壁や軒裏が防火構造となり、延焼防止のための開口部の防火設備（防火戸や網入りガラス）が設けられること等から、3階化により高密度化する場合であっても、屋外避難できる時間が確保でき、また開口部を経ての火炎・熱が抑制されるため、従前の防火構造に比べ建物単体および建物間の防火性能は向上すると言える。なお、地上2階＋（半）地下の3階建て住宅の場合は、準防火地域では地上2階部分は防火構造が認められるため、建て替えによる従前からの防火性能の向上はわずか（新築による防火性能の経年劣化分の回復・向上程度）であろう。むしろ、地下室を設置した住宅の場合は大雨洪水時に水圧により避難が困難となる危険が大きい。

一方、建築基準法第22条区域内での木造3階化更新によるケースでの防火性能の向上効果についてはどうだろうか。法律上は表8-2に示すように、法22条区域内では階数によらず、法第23条の適用により外壁で延焼のおそれのある部分は「土塗壁その他の構造」の準防火性能で足りてしまう。枠組壁工法・木質系プレハブ工法の場合は、天井・壁の屋内面への不燃被覆（石膏ボード）が義務づけられていることから、内部の延焼拡大の観点からは準耐火構造並みの防火・耐火性能が期待できるが、在来軸組工法では必ずしもそれが期待できない。

表8-3は1都3県における2002年度の木造3階建て戸建て等住宅の建築確認件数を建設地域別、工法別に表したものである⁽⁷⁾。東京都の木造3階建て戸建住宅の97.4%、神奈川県では90.3%が準防火地域にあるため、準防火地域3階仕様（建築基準法施行令第136条の2）により建設されていることが分かる。一方、埼玉県は92.7%、千葉県は91.5%が、法22条区域または無指定地域で建設されており、工法別に見ても在来軸組工法が埼玉県では78.4%、千葉県では68.3%に上っている。つまり埼玉県や千葉県の木造3階建て戸建住宅の多くは、準耐火構造並みの防火・耐火性能を備えていない恐れがある。

法22条区域内で在来軸組工法により建設される木造3階建て戸建住宅が、実際にどの程度の水準の防火・耐火性能で建設されているのかは、適当な統計データ

表8-3 1都3県における木造3階建て戸建て等住宅の建築確認件数（2002年度）

都道府県	木造3階建て戸建て等住宅								
	棟	建設地域			工法				
		準防火	指定なし	法22条	軸組	2×4	プレハブ	混構造	その他
埼玉県	1,308	96	166	1,046	1,025	211	7	65	—
	100.0%	7.3%	12.7%	80.0%	78.4%	16.1%	0.5%	5.0%	—
千葉県	473	40	8	425	323	106	10	33	1
	100.0%	8.5%	1.7%	89.9%	68.3%	22.4%	2.1%	7.0%	0.2%
東京都	6,213	6,051	143	19	5,041	768	97	146	161
	100.0%	97.4%	2.3%	0.3%	81.1%	12.4%	1.6%	2.3%	2.6%
神奈川県	1,898	1,714	31	153	1,315	436	62	84	1
	100.0%	90.3%	1.6%	8.1%	69.3%	23.0%	3.3%	4.4%	0.1%
合 計	18,438	10,705	1,796	5,937	12,009	2,735	342	3,128	224
	100.0%	58.1%	9.7%	32.2%	65.1%	14.8%	1.9%	17.0%	1.2%

が存在しないので分からない。もし法22条区域での要求水準以上に準耐火構造並みの防火・耐火性能で建設されているのであれば、3階化更新によって建物単体および隣接建物間における防火性能は従前よりも向上するものと考えられるが、法22条区域で認められている「土塗壁その他の構造」の準防火性能に止まっているのだとすれば、防火性能の経年劣化分の回復は期待できるものの、一方で、従前と比べ階数が1層増える分延焼危険性が増すこと、建物内部の延焼拡大を防ぎにくいこと、3階部分から屋外への避難安全性の確保が難しいこと等の理由から、総体としての防火・耐火性能が向上するかどうかは断定できない。

【個別建て替えによる防火・耐火性能向上効果】

以上、郊外既成ミニ開発住宅地において個別建て替えを行うことによる建物単体の耐震性能や防火・耐火性能、隣接建物間における防火性能の向上について考察した。建築基準法第22条区域での木造3階化更新においても準耐火構造並みの防火・耐火性能が実現されることを仮定すれば、郊外既成ミニ開発住宅地において居住面積拡大のために3階化等により高容積化を伴う個別建て替えを行うことは、一般に建物単体における耐震性能・防火・耐火性能の向上および隣接建物間における延焼危険性の低下に貢献するものと言えよう。

しかし、実際に法22条区域内で建設された木造3階建て住宅が実現している防火・耐火性能に関するデータはないが、仮に法22条区域で許容されるぎりぎりの防火性能（土塗壁その他の構造）に止まっているのであれば、3階化更新によるトータルな防火・耐火性能の向上は疑わしい。3階化更新が進行しつつある郊外既成ミニ開発住宅地においては、準防火地域を指定することにより木造3階建て住宅に対して準耐火構造並みの防火・耐火性能を求めることが望まれる⁽⁸⁾。

（3）ミニ開発住宅地の空間構成と世帯属性の関係性

第6～7章で得られた最近の郊外既成ミニ開発住宅地居住者の居留意識・住宅改善行動に関する分析結果を踏まえ、（1）で整理したミニ開発住宅地の空間構成と主な世帯類型との関係性について実状を整理し、世帯類型毎に居住環境の改善の方向性について考察する。

①高齢単身・夫婦世帯

【実状】

高齢単身・夫婦世帯は延床面積80㎡未満の住宅に多く居住している。その住宅の多くは、1981年の新耐震構造基準以前に建設されているため耐震性能が低く、さらに経年劣化により防火・耐火性能の低下も考えられ、防災性に問題がある。また、屋内に段差があり階段の傾斜も急であること等、バリアフリー化されておらず、日常の居住性に問題があるばかりでなく、緊急時の避難も問題となる。

しかし、居住者が建て替えの必要性を感じているとしても、老後の生活資金を

蓄えねばならず、ローンも組めない（高齢者単独では銀行から融資を受けにくい）ため、建て替えは資金的に困難であると考えられる。また、独立した子供が実家に戻って同居する見込みがないため、現在の延床面積が80㎡未満でも満足度は高く、居住面積拡大ニーズはない。住み替えや建て替えを行うことなく、住み慣れた2階建ての老朽住宅で居住を継続する傾向にある。

【改善の方向性】

高齢単身・夫婦世帯では、建て替え意向が低く、建物の自力更新を通じての耐震性・防火性能の向上や、バリアフリー化、陳腐化した住宅設備の更新といった居住性の向上は期待できない。また将来の親子同居の可能性が極めて低いため、子供の回帰を機に建て替えが行われる可能性も低い。戸建持家志向が根強く、定住意向も高いので、住み替えにより改善が図られる可能性も低い。死亡後に子供世代に代替わりするか、第三者に土地が転売されるまで建て替えは期待できない。とは言え、地震・火災時および日常生活上の危険を防止することは差し迫った課題である。周囲の高容積化に伴う日照等の住環境の悪化を回避することも居住性を高めるために重要な課題である。

そこで次のような改善の方向性が考えられる。

○公的補助により、耐震改修、防火改修、バリアフリー改修に対し支援を行う。

子供世代への不動産相続の意向がない場合は、建て替えや改修の費用を融資するためリバース・モーゲージの活用も検討する。

○容積率等の建築規制が緩い地域では、改修等の支援に加え、周囲の3階化等の建て替え活動を誘導し、日照等の住環境の悪化を防止する。

○居住面積は広くないが、日照等の住環境、防災性、バリアフリーの確保された近隣の住宅への住み替え（居住ニーズに応じた地区内棲み分け）を誘導する。あるいは地区内に福祉的環境の整ったコミュニティ住宅を建設し、住み替えを促す。

②親子2世代世帯（世帯主年齢40歳台以下）

【実状】

世帯主年齢が40歳台以下の親子2世代世帯には、居住年数が浅く、持家居住のスタートとして転入する分譲マンション居住層と似通った世帯が多いと考えられる。容積率等の建築規制が緩い地域では取得した中古住宅を建て替えて入居するケースが多いが、容積率等の建築規制が厳しい地域では取得した中古住宅に入居後、建て替えを行わないため住宅の老朽化が進行しているケースが多い。

子供の出生・成長に伴い居住面積拡大ニーズが高く、資金的にはローンも組める世代であることから、容積率等の建築規制が緩い地域では居住面積拡大に向けた建て替えが行われる。そして世帯構成員が若く上下階移動も苦にならないため、

敷地が狭くても3階化によって更新される傾向にある。敷地内に自家用車の駐車スペースを確保するために3階化するケースもある。しかし3階化による高容積化は、周囲の敷地に対し日照等の住環境悪化の影響を与えることとなる。また、3階化更新により当面必要な居住面積の確保はできたとしても、将来家族の生活様式が変化した場合、現住地での更なる居住面積の拡大は困難である。

一方、容積率等の建築規制が厳しい地域では、建て替えても満足できる居住面積が確保できないため、建て替えよりもむしろ住み替えによる居住水準の向上が指向される。しかしその住み替えも、バブル経済崩壊以降の地価の長期下落傾向により購入時よりも資産価値が低下しており、キャピタルロスが生じる恐れがあるため、困難さが増していくものと思われる。

〔改善の方向性〕

世帯主年齢が40歳台以下の親子2世代世帯では、容積率等の建築規制が緩い地域においては居住水準向上のための建て替えが活発で、建て替えにより居住性だけでなく防災性の向上も図られるが、3階化更新等の高容積化は周囲の日照や眺望等の住環境を悪化させる。街区等一定の拡がりの中で、階数が3階建て住宅で統一され、住環境の悪化を住民が“お互い様”と受容できれば問題は小さいが、3階化更新予定のない2階建て住宅群の中に3階建て住宅が混入・隣接する場合の住環境悪化のインパクトは大きい。従って3階化等の高容積化による建て替えを、周囲の日照等の住環境悪化を最小限にしながら誘導することが重要な課題となる。また将来の更なる居住面積の拡大のためには住み替えを行わねばならないため、その際に転売が可能となるよう、敷地内での車庫の確保や非建蔽地の集約による開放感の創出等、付加価値を備えた建て替えを行うべきである。

一方、容積率等の建築規制が厳しい地域では、建て替えにより十分な居住面積が確保できず住み替えによる居住水準の向上が基本となるため、建物更新が進まず、居住性、住環境、防災性の問題が累積する。その住み替えも、人口構造や住宅市場の将来展望からは、今後住宅転売の環境が厳しくなっていくこと予想される。従って、住み替えだけでなく、現住地で居住面積拡大ニーズが満たされるようなメニューも用意することが重要である。

そこで次のような改善の方向性が考えられる。

- 容積率等の建築規制が緩い地域では、3階化等の建て替え活動を誘導し、日照等の周囲の住環境の悪化を防止する。また将来転売が可能となるよう、車庫の確保や開放感の創出等、デザインを工夫することで、付加価値・市場性を高める。
- 容積率等の建築規制が厳しい地域では、住環境や防災性に配慮しつつ建築規制の緩和を行う。もしくは規制緩和は行わず、公的融資による隣接地買い拡げの促進や、住宅斡旋や税制優遇による居住水準向上のための住み替え支援

を行う。

③親子2世代世帯（世帯主年齢50歳台）

【実状】

世帯主年齢が50歳台の親子2世代世帯は、郊外既成ミニ開発住宅地で最も多い世帯類型である。20年以上の長期に渡って定住している世帯が多く、今後の定住意向も非常に高い。世帯収入はピークを迎えつつあるが、子供の高校・大学の教育費がかかる世代でもあると推察される。既に3階化更新を含めた建て替えが進行しているが、一方で1981年の新耐震構造基準以前に建設された防災性に問題のある住宅に入居当時のまま定住している世帯が依然として最も多い。これらの老朽住宅に居住する世帯では、今後の建て替えの予定についてはあり・なしが拮抗している。

【改善の方向性】

世帯主年齢が50歳台の親子2世代世帯では定住意向が高く、建て替えが進行しているが、容積率等の建築規制が緩い地域においては3階化更新も見られることから、周囲の日照等の住環境を悪化させないよう更新を誘導することが重要な課題となる。一方、定住意向はあるが経済的に建て替えが困難な世帯に対しては建て替え資金の支援を行うことや、将来子供の代替わりまで建て替え予定がない世帯については、当面の対応として耐震・防火改修に対する支援を行うことが重要である。

そこで次のような改善の方向性が考えられる。

- 容積率等の建築規制が緩い地域では、3階化等の建て替え活動を誘導し、日照等の周囲の住環境の悪化を防止する。
- 容積率等の建築規制が厳しい地域では、住環境や防災性に配慮しつつ建築規制の緩和を行う。もしくは規制緩和は行わず公的融資により隣接地買い拡げを促進する。
- 経済的に住宅改善が困難な世帯に対しては、公的補助により、建て替え、耐震改修、防火改修に対し支援を行う。

④親子2世代世帯（世帯主年齢60歳台以上）

【実状】

世帯主年齢が60歳台以上の親子2世代世帯は、子供の独立により高齢単身・夫婦世帯に移行するか、結婚した子供の同居により3世代世帯に移行するかの分岐点に差しかかっていると言える。建て替えを行った世帯は少なく、多くが1981年の新耐震構造基準以前に建設された耐震性能の低い住宅に入居当時のまま定住している。これらの老朽住宅の居住世帯では、建て替えや住み替え等の居住改善予定はないとする世帯の割合が過半を占める。従って、改善予定のない世帯がこの

まま高齢単身・夫婦世帯に移行すれば、防災性に問題のある老朽住宅が建て替わらずに存続する可能性が高い。

〔改善の方向性〕

世帯主年齢が60歳台以上の親子2世代世帯は、高齢単身・夫婦世帯と同様、防災性に問題のある老朽住宅に住みながらも、建て替え意向は低い。従って、当面は改修による防災性・居住性の向上が主な改善策となる。ただし将来子供の同居を望む世帯の割合が高いことから、3世代居住をきっかけとする居住面積拡大のための建て替えを可能とすることも重要な課題である。

そこで次のような改善の方向性が考えられる。

○公的補助により、耐震改修、防火改修、バリアフリー改修に対し支援を行う。

子供世代への不動産相続の意向がない場合は、建て替えや改修の費用を融資するためリバース・モーゲージの活用も検討する。

○容積率等の建築規制が緩い地域では、改修等の支援に加え、周囲の3階化等の建て替え活動を誘導し、日照等の住環境の悪化を防止する。

○容積率等の建築規制が厳しい地域では、住環境や防災性に配慮しつつ建築規制の緩和を行う。もしくは規制緩和は行わず公的融資により隣接地買い拡げを促進する。

⑤ 3世代世帯

〔実状〕

最も少ない世帯類型であるが、高齢者と親子2世代世帯が同居し世帯人員が多いため、居住面積拡大ニーズが高い。資金的に建て替えは可能であると考えられ、若い世代は3階建てでも上下階移動は苦にならないため、容積率等の建築規制が緩い地域では、居住面積拡大のため3階化を中心に延床面積100㎡以上を確保した建て替えが活発である。ただし、建て替えにより居住性や防災性が向上するが、高容積化により周囲の敷地に対し日照等の住環境悪化の問題を生じることとなる。

容積率等の建築規制が厳しい地域では、1981年の新耐震構造基準以前に建設され、防災性が低く延床面積が80㎡未満の老朽狭小住宅に3世代で居住している世帯が目立つ。近年建て替えを実施した世帯でも、建て替え後の延床面積は100㎡未満のものが多く、居住水準は低い。ただし建て替えを行っていない世帯でも定住意向は高く、3世代居住を維持する意向が強い。

〔改善の方向性〕

3世代世帯では、容積率等の建築規制が緩い地域では、3階化更新が活発で、周囲の日照や眺望等の住環境を悪化させる。3階化等の高容積化による建て替えを、周囲の日照等の住環境を悪化させずに誘導することが重要な課題となる。

容積率等の建築規制が厳しい地域では、建て替えによる居住面積の拡大がままならず、小規模住宅に大人数で3世代居住を行う傾向にある。彼らの家族条件に配慮しつつ、居住水準の向上を支援することが重要な課題となる。

そこで次のような改善の方向性が考えられる。

- 容積率等の建築規制が緩い地域では、3階化等の建て替え活動を誘導し、日照等の周囲の住環境の悪化を防止する。
- 容積率等の建築規制が厳しい地域では、住環境や防災性に配慮しつつ建築規制の緩和を行う。もしくは規制緩和は行わず公的融資による隣接地買い拡げの促進や、居住水準向上のための住み替え、近居・隣居（居住水準向上のための世帯分離）を支援する。

以上、空間構成と世帯属性の関係性の考察から、郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境改善のための重要施策として、主に次の3点が導かれる。

第一に、容積率等の建築規制が緩い地域では、建物の形態に着目し、周囲の日照の確保、非建蔽空間の創出等、住環境の保全や防災性に配慮しながら、3階化更新等、居住性向上のための高容積化を伴う個別建て替えを誘導することである。容積率、日影規制、斜線規制等、建築規制の緩和や強化により、建物形態のコントロールを行う。

第二に、容積率等の建築規制が厳しい地域において、都市計画的視点から現在の規制を緩和しない場合、居住面積拡大ニーズを有する世帯に対して、隣接地買い拡げに対する公的融資や、世帯の居住ニーズに応じた地区内住み替えの支援・誘導（住宅斡旋、税制優遇）を行うことである。

第三に、老朽住宅に居住しながらも経済的に住宅改善が行えない高齢者世帯に対し、現住宅での耐震・防火改修、バリアフリー改修に関する公的助成・融資を行うことや、住環境、防災性、バリアフリーの確保された近隣の住宅への住み替えを支援・誘導（住宅斡旋、税制優遇）することである。

8-5 居住水準の向上と住環境の保全をめぐる個別建て替え誘導の課題

8-3節では、郊外既成ミニ開発住宅地の問題群を解決するための各種手法の効果と実現可能性を比較した上で、個別建て替えの誘導を基本とすべきことを述べた。そして8-4節では、空間構成と世帯属性の関係性の考察から、居住環境改善のための重要施策として、①建物形態コントロールにより、住環境の保全や防災性に配慮しつつ3階化等の高容積化を伴う個別建て替えを誘導すること、②居住面積拡大を目的とした隣接地買い拡げに対する公的融資や、世帯の居住ニーズに応じた地区内住み替えの支援・誘導を行うこと、③老朽住宅に居住する高齢

世帯に対し、耐震改修、防火改修、バリアフリー改修に関する公的助成・融資や地区内住み替えの支援・誘導を行うこと、の3点が導かれた。

本節では、まず個別建て替えにより実現可能とすべき延床面積の水準を、ファミリー世帯を想定して設定する。そして指定容積率200%地区と100%地区を想定し、設定した延床面積の水準の達成と、日照等の相隣環境の維持・改善および防災性の向上を、個別建て替えの誘導によって同時に実現する際に留意すべき課題を整理し、望ましい個別建て替え誘導の方向性について考察する。

(1) 建て替えにより確保すべき延床面積の水準の設定

個別建て替え誘導の課題を整理するのに先立ち、個々の敷地において建て替えにより実現可能とすべき延床面積の水準を設定する。

アンケート調査の結果、春日部市南3丁目および備後東7丁目における世帯人員4人のファミリー世帯では、現在の住まいの広さに対する感じ方について、延床面積が80㎡以上となると「満足」（「特に困ってはいないが、もっと広くしたい」＋「現在のままでいい」）の回答が概ね過半を占め、さらに延床面積が100㎡以上になると「現在のままでいい」の回答のみで概ね過半を占めることが分かった。実際、建築年数10年未満の新しい住宅に居住する親子2世代世帯のうち、南3丁目で81.6%、備後東7丁目で65.5%の世帯が延床面積を80㎡以上確保している。また、平均敷地規模が50㎡程度の関沢・俣埜地区においても、3階化更新を行った世帯のうち54.2%が延床面積を80㎡以上確保している。

これらの実態から、ファミリー世帯が生活に困らない広さであると感じる延床面積としては概ね80㎡以上、満足できるほどの延床面積としては概ね100㎡以上の確保が求められていると設定する。これらの値は、表8-4に示す第八期住宅建設五箇年計画における誘導型居住水準によれば、延床面積80㎡は3人世帯が都市居住型誘導居住水準（75㎡）を満たし、延床面積100㎡は3人世帯が一般型誘導居住水準（98㎡）を、4人世帯が都市居住型誘導居住水準（91㎡）をそれぞれ満たす値でもあることから、概ね妥当であると考えられる。

以上より、個別建て替え誘導方策を検討する際の前提として、ファミリー世帯

表8-4 第八期住宅建設五箇年計画における誘導型居住水準

世帯人員	住戸専用面積(壁心)	
	一般型 誘導居住水準	都市居住型 誘導居住水準
1人	50㎡	37㎡
1人(中高齢単身)	55㎡	43㎡
2人	72㎡	55㎡
3人	98㎡	75㎡
4人	123㎡	91㎡
5人	141㎡	104㎡
5人(高齢単身を含む)	158㎡	122㎡
6人	147㎡	112㎡
6人(高齢夫婦を含む)	164㎡	129㎡

を想定し、個々の敷地で確保可能とすることが望ましい延床面積の水準を「目標延床面積100㎡」、それが実現不可能な場合に最低限確保すべき延床面積の水準を「必要延床面積80㎡」と設定した上で、以下の議論を進めることとする。

（２）指定容積率200%地区での建て替え誘導の課題と方向性

建築規制が緩い地域として指定容積率200%の中高層住居専用地域の郊外既成ミニ開発住宅地を想定し、延床面積の設定水準の達成と、相隣環境の保全・改善および防災性の向上の両立をめぐって留意すべき点や解決すべき課題を整理することにより、建築規制が緩い地域での個別建て替え誘導の方向性について述べる。

①高容積化に伴う日影排出の抑制と非建蔽空間の創出の必要性

2階建て住宅居住世帯は、3階建て住宅居住世帯に比べ3階建て住宅の増加による住環境の悪化を非常に強く感じている。その中で居住者が最も強く「悪化した」と感じている住環境項目は「日照」であり、次に「圧迫感」が続く。

中高層住居専用地域では、高さ10m未満の建物に対しては日影規制や北側斜線規制は適用されないため、高さ10m未満で3階建て住宅を建設する場合、北側敷地への日影排出については（建築主が近隣に配慮し自主規制することはあるにせよ）法的には規制を受けない⁽⁹⁾。つまり、3階建て住宅北側の小規模敷地では日照環境が法的に担保されていない状態にあると言える。北側の小規模敷地では建物が日影を避けるための十分な南庭（奥行き5m）は確保できないことから、1階部分の日照は3階建て住宅の陰となりほとんど期待できないばかりでなく、2階部分の日照も大きく阻害される。また、非建蔽空間に乏しいミニ開発住宅地では、そのようにそそり立つ3階建て住宅は、隣接住宅や道路空間に大きな圧迫感を与える。

3階化更新を誘導する際の最大のポイントは、高容積化ニーズとのトレード・オフの中で、一定の居住面積は確保しつつも、隣接敷地への日影排出をいかに軽減するか、また開放感を創出するために非建蔽空間をいかに創出・連続化するかにあると言える。

②高容積化に伴う防火対策の必要性

高容積化に伴い、火災時の延焼および屋外避難の危険性が増すことから、3階建て化に際しては防火対策が必要となる。8-4-(2)で述べたように、準防火地域に立地する場合や枠組壁工法・木質系プレハブ工法による場合は、木造3階建て住宅には準耐火性能の防火性能が要求されるが、建築基準法第22条区域での在来工法による木造3階建て住宅の場合は、屋根の不燃化と外壁の準防火性能（20分耐火）が求められるのみで、防火・耐火性能に問題がある。3階化更新が

進行しつつある郊外既成ミニ開発住宅地においては、準防火地域を指定することにより木造3階建て住宅に対して準耐火構造並みの防火・耐火性能を求めるべきである。

③階数の一律規制の困難さと2階建て・3階建ての共存誘導の必要性

既成ミニ開発住宅地において相隣環境の悪化をめぐり3階建て住宅建設が問題となるそもそもの要因は、それらが当初から3階建てで開発された住宅地での建て替えではなく、元来2階建てであった住宅地での建て替えにより出現している点にある。

中高層住居専用地域（旧第2種住居専用地域）・指定容積率200%の地域においては、従来より法的には3階建て住宅建設は許容されてきた。しかし第4章で述べたように、規制緩和が進められ3階建て住宅の建設が容易になったのが1980年代半ば以降であることを考えると、それまでは「将来は3階建てに建て替えよう」という明確な意図を持って2階建てのミニ開発住宅を購入した住民はほとんどいなかったと推察される。つまり、将来も2階建ての家並みが維持されるものと想定して入居した住民が多かったと推察される。そのような2階建て住宅地において、規制緩和によって3階建て住宅建設が容易となり、それを歓迎した小規模敷地の住民が3階化更新を行うようになったことが、日照等の相隣環境をめぐり2階建て住民との軋轢を生む結果となっている。

一定の区域内の全住民が3階化更新を望むのであれば相隣環境の悪化は“お互い様”となり内部化される。実際に、平均敷地規模が50㎡程度の関沢・俣埜地区では南3丁目に比べ3階化率が高く、隣地の3階建て化に対する許容度も高かった。しかし、様々な敷地規模の開発単位がモザイク状に混在する地区や、3階建て住宅建設に対する許容度が高く低くもない60～80㎡程度の敷地規模の開発単位内では、住宅改善意向の異なる世帯が隣接しやすく、問題解決を全住宅の3階化更新に求めることは不可能である。とは言え、3階化更新を行う居住者の側からすれば、住み慣れた土地やコミュニティの中で居住を継続したいが、狭小敷地ゆえ一定の居住面積を確保するためには3階建てで建て替えざるを得ないという事情がある。逆に、既に地区内で3階化更新が進行しストックとして増えつつある状況では、新規の3階建て住宅建設を禁止することは未更新者に対して不公平であり現実的でない。従って、一律に3階建て化を強制することも、禁止することも、地域ニーズに反することとなる。

確保すべき水準として設定した「目標延床面積100㎡」（それが不可能な場合は「必要延床面積80㎡」）を実現するため、大半の世帯が2階建てを選択する傾向にある敷地規模（概ね80㎡以上）の開発単位では2階建てに、大半の世帯が3階建てを選択する傾向にある敷地規模（概ね60㎡未満）の開発単位では3階建て

に、それぞれ階数を統一することが妥当である。その中間の敷地規模（概ね60～80㎡）では、同じ広さの延床面積は確保しながら隣接地への日影排出を極力軽減するように配慮した建築計画に基づいて3階建て住宅建設を誘導することにより、2階建て住宅と3階建て住宅の共存を図っていく必要がある。

④目標住宅市街地像の設定と緩やか過ぎる地域指定の見直しの必要性

元来2階建て住宅地であるミニ開発住宅地に3階建て住宅が出現している都市計画的要因は、中高層住居専用地域、指定容積率200%という戸建住宅地として極めて緩やかな地域指定がなされていることにある⁽¹⁰⁾。指定容積率が200%あることで、前面道路幅員が4mであれば容積率160%（＝4m×0.4）の部分的3階化が可能であるし、4.5mあれば容積率180%（＝4.5m×0.4）の総3階化が可能である（斜線規制や日影規制等の形態規制の影響を考慮しない、指定建蔽率60%の場合）。その場合、敷地面積50㎡でも90㎡の延床面積を実現できる。

中高層住居専用地域では、①で述べたように、建物高さが10m未満の場合は日影規制の対象外となる上、北側斜線規制は立ち上がりが10mであるため、建物高さを10m未満に抑えることにより、法的には日影排出を気にせず3階建て住宅が建設可能である。そして通常ミニ開発住宅地の敷地の大半は前面道路幅員が4mで接道規定を満たしており、随時自由に建て替えを行うことができるため、3階建て住宅は地権者の意思次第で突序出現することとなる。

このように中高層住居専用地域、指定容積率200%という戸建住宅地として極めて緩やかな建築規制は、狭小敷地においても一定の居住面積の確保を可能とする3階化を許容する一方、地区の一層の高密化と日照環境の悪化、家並みの乱雑化等の住環境の悪化を招いている。また、このような緩やかな建築規制は、将来個別更新の積み重ねのみで中高層住宅地化する蓋然性に乏しいミニ開発住宅地の実態とはかけ離れている。どのような住宅市街地像に向け、どのようなプログラムに基づいて建て替えを誘導していくかを明確にした上で、居住水準と住環境の両立に配慮しながら地域指定を見直すことにより、2階建て住宅と3階建て住宅の共存を図っていくべきである。

⑤敷地規模別の3階化選択傾向に基づいた開発単位毎の建て替え誘導の必要性

これまでの3階化更新の実績や意向から、建物更新時の3階建て選択の傾向は敷地規模との関連性が高いことが明らかとなった。また隣接敷地における3階建て住宅建設への許容度も、自らが居住する住宅が現在3階建てかどうかや将来3階建てに建て替える予定があるかどうかと関連することから、間接的に敷地規模と関連性を有していると言える。

そしてミニ開発の開発特性により同一開発単位内の敷地規模はほぼ均等である

ことから、同一開発単位内の居住世帯は似通った3階化選択傾向を示すと言える。すなわち、建て替え誘導は開発単位毎に行うことが効果的であると考えられる。様々な規模の敷地が混在する一般の密集住宅地とは異なり、ミニ開発住宅地では敷地規模の規則性・集団性が建て替え誘導に有利に働くと思われる。

ここで、敷地規模別の3階化選択傾向の現実を踏まえ、目標住宅市街地像を仮説的に提示してみよう。

表8-5に、第6～7章で取り上げた南3丁目と関沢・俣埜地区における敷地規模別の3階化選択率（近年建て替えられた住宅の3階化率、将来建て替え時の3階化意向の割合）を整理する。母数が2桁の敷地規模階級について3階化選択率（実績＋意向）を見ると、南3丁目の敷地面積60～80㎡では53.8%と、2階建てと3階建ては拮抗状態にあり、居住者の意向が最もばらついている。敷地面積80～100㎡の3階化選択率は23.7%、100～120㎡で35.3%と、2階建てによる更新が主流である⁽¹¹⁾。関沢・俣埜地区については、敷地面積60㎡未満では3階化選択率は79.7%に達し、3階建てが主流となっている。敷地面積60～80㎡では61.5%と、南3丁目と同様、2階建てと3階建てが拮抗状態にあると言える。

また表8-5では、確保すべき延床面積を各敷地規模で実現する場合の容積率を示している⁽¹²⁾。「目標延床面積100㎡」を実現する容積率は、敷地面積60㎡未満では167%以上、60～80㎡では125～167%、80～100㎡では100～125%、100～120㎡では83～100%となる。これを建蔽率を60%として建物階数に換算すれば、

表8-5 指定容積率200%地区における敷地面積別の3階化更新の傾向と仮説的目標市街地像

		敷地規模			
		60㎡未満	60～80㎡	80～100㎡	100～120㎡
南3丁目	①1990年以降建て替えられた住宅の3階化率	60.0% (n=5)	44.0% (n=25)	13.0% (n=23)	35.3% (n=17)
	②将来建て替え時の3階建て選択意向の割合	100% (n=1)	71.4% (n=14)	40.0% (n=15)	35.3% (n=17)
	①+②	66.7% (n=6)	53.8% (n=39)	23.7% (n=38)	35.3% (n=34)
関沢・俣埜地区	①1985年以降建て替えられた住宅の3階化率	79.7% (n=59)	70.0% (n=10)	33.3% (n=6)	20.0% (n=5)
	②将来建て替え時の3階建て選択意向の割合	80.0% (n=10)	33.3% (n=3)	100% (n=3)	50.0% (n=2)
	①+②	79.7% (n=69)	61.5% (n=13)	55.5% (n=9)	28.6% (n=7)
「必要延床面積80㎡」確保時の容積率		133%以上	100～133%	80～100%	67%～80%
「目標延床面積100㎡」確保時の容積率		167%以上	125～167%	100～125%	83%～100%
容積率120%時の延床面積		72㎡未満	72～96㎡	96～120㎡	120～144㎡
容積率160%時の延床面積		96㎡未満	96～108㎡	108～160㎡	160～192㎡
建て替え時の階数選択の傾向		3階建て主体	2階建てと3階建ての拮抗状態	2階建て主体 (3階建て混在)	2階建て主体 (ただし3世代居住の需要もあり)
「目標延床面積100㎡」確保時の建物階数		総3階建てに近い3階化	部分的3階建て	総2階建て	部分的2階建て
3階建て化選択傾向を踏まえた		3階建て化を前提	部分的3階建て住宅と2階建て住宅の共存	2階建てを前提 (相隣環境への悪影響が小さいものに限り、少数の3階建て住宅混入を容認することもあり)	
目標住宅市街地像		居住面積重視			日照環境重視

敷地面積60㎡未満では幅員4mの場合の前面道路幅員容積率規制160%を超える3階建て（敷地規模によっては総3階建て）が必要となる。敷地面積60～80㎡では部分的3階建て、80～100㎡では総2階建て、100～120㎡では部分的2階建てにより「目標延床面積100㎡」が実現される。

この試算結果を前述の敷地規模別の3階化選択傾向と重ね合わせると、次のような目標住宅市街地像が浮かび上がってくる。

○敷地面積60㎡未満では建て替え時の3階化選択率が7～8割と非常に高く、現時点で3階化を禁止することは現実的でない。日照環境よりも居住面積の確保を重視し、相隣環境の悪化は“お互い様”として3階建て化を前提とすべきであろう。ただし、中古住宅としての転売可能性を高めるため、セットバックやゼロ・ロット方式で非建蔽空間を集約化し開放感を創出することや、建築計画を工夫し天窓から日照を確保すること等により、質（住環境）の向上を図ることが望ましい。

○敷地面積60～80㎡ではいずれかの階数に純化させることは不可能であり、3階建て住宅と2階建て住宅がモザイク状に混在することが避けられない。従って北側敷地の日照環境悪化を最小限に止めるべく3階建て住宅の3階部分の建て方を制限すること等によって、3階建て住宅に対する許容度が低い2階建て住宅居住者との共存を図る必要がある。

○敷地面積80～100㎡では総2階建て、100～120㎡では部分的2階建て（建蔽面積を狭め総2階化することはあり得る）を前提として日照環境の確保を重視すべきであるが、3世代居住の需要等により少数ながら3階化更新の実績や意向も存在する。これらを一律に禁止すべきではないが、3階建て住宅建設を無条件に認めた場合の相隣環境への影響は大きいため、日照環境悪化等の悪影響が小さいものに限って容認することが現実的である。

○いずれの敷地規模においても（とりわけ3階建て住宅が林立することが見込まれる敷地面積60㎡未満では）、隣接地同士で協調し非建蔽空間を集約化すること等により圧迫感を軽減することが求められる。

⑥隣接する開発単位間での建て替え調整の必要性

⑤では開発単位毎に建て替え誘導を行う有効性について述べたが、異なる敷地規模の開発単位が隣接するケースがあり得る。例えば、日照環境よりも居住面積の確保を重視して3階建てへの建て替え誘導を図る敷地面積60㎡未満の開発単位と、日照環境の保全を重視して2階建てを前提とする敷地面積80～100㎡の開発単位が隣接するケースでは、前者の3階建て住宅が排出する日影を後者の2階建

て住宅が被ることとなる。両者が東西に隣接する場合にはその影響はやや小さいが、前者が南、後者が北という位置関係で隣接する場合の影響は非常に大きい。このようなケースでは、建て替え誘導は開発単位毎に独立して行うのではなく、隣接する開発単位と調整しながら一体的に進める必要がある。

⑦建て替え済み住宅をめぐる問題への対処の必要性

⑤のように、敷地規模別や開発単位毎に個別建て替えの誘導を行う場合、既に目標とする住宅市街地像に反する形態で建て替え済みの住宅が存在する可能性がある。例えば、敷地面積60㎡未満の開発単位において居住面積の確保を重視し形態規制の緩和により3階化更新を進めようとする場合に、同一開発単位内に既に2階建てに建て替えてしまった住宅が存在するケースや、敷地面積100㎡以上の開発単位において日照環境を重視し建物階数を2階建てに制限しようとする場合に、同一開発単位内に既に3階建てに建て替えてしまった住宅が存在するケースが考えられる。日照環境の観点からは、前者のケースでは2階建てに建て替え済みの住宅が後発の3階建て住宅から日影を被り、後者のケースでは3階建てに建て替え済みの住宅が後発の2階建て住宅に日影を及ぼすこととなる。

とは言え、現行の法制度では、前者のケースの2階建て住宅は日照阻害を補償されるものではなく、後者のケースの3階建て住宅も現行の規制内容で認められている合法的な建て替えであるから、原則として開発単位で建て替え誘導を行う段階になって過去に遡及して日照補償のやりとり（金銭の授受が想定される）が交わされるべきではない。しかしこのような建て替え済み住宅をめぐる問題は、開発単位毎に個別建て替えの協調化を図る場合に住民合意の阻害要因となる恐れがあることから、何らかの調整手法（転出希望者の住み替えの斡旋・税制優遇、隣地買い増しによる問題の内部化等）の検討が必要である。

（3）指定容積率100%地区での建て替え誘導の課題と方向性

建築規制が厳しい地域として指定容積率100%の低層住居専用地域の郊外既成ミニ開発住宅地を想定し、延床面積の設定水準を達成できず建て替えが停滞し防災性や居住性が低下している問題について、整備の方向性を検討する。

①敷地面積80㎡未満における建物改修・隣接地買い上げ・住み替え支援の必要性 〔問題の所在〕

指定容積率が100%の場合、敷地面積80㎡未満では、「必要延床面積80㎡」すら確保できないことが建て替え活動の著しい停滞の主たる要因であると考えられる。実際、備後東7丁目の敷地面積80㎡未満ではほとんど建て替えが行われておらず、1981年の新耐震構造基準以前に建てられた建築年数20年以上の住宅が約8

割、25年以上の住宅も約6割を占めている。そして「住宅改善予定あり」の世帯が約1割に過ぎない一方で「転居予定あり」の世帯が約3割に達しており、居住改善を建て替えではなく住み替えに求める世帯が多いと考えられる。また建築年数20年以上の住宅について、実現可能延床面積が80㎡未満の場合、現在の延床面積が80㎡以上（つまり容積率の既存不適格建築物）であれば居住者はそのまま建て替えずに売却して転出し、80㎡未満であればそのまま住宅改善の予定なく居住を継続する傾向にある。いずれの場合も敷地面積80㎡未満の建築年数20年以上の住宅では今後の建て替えは期待できず、さらに経年劣化が加わることを考えると、防災性（防火性、耐火性、耐震性）の問題が一層深刻化することが懸念される。

また、実現可能延床面積の制約は、定住世帯の小規模化や高齢化を招く。小規模敷地では100%という低い指定容積率のために建て替えによる居住水準の向上が不可能な状況の中で、子供世代が世帯分離し世帯規模を縮小することによって居住水準の向上を図る傾向にある。その結果、建て替え意欲や資力に乏しい高齢単身・夫婦のみ世帯が残留することとなる。実際、備後東7丁目では、敷地規模が小さくなるほど高齢小規模世帯（世帯主年齢が60歳以上かつ世帯人員1～2人世帯）の割合は高くなり、特に敷地面積60㎡未満では、指定容積率200%の南3丁目の8.7%に対し22.9%に達している。そして高齢単身・夫婦世帯では老朽住宅を建て替えずに住み続けることにより、防災性低下の問題やバリアフリー未対応の問題が深刻化することが懸念される。

〔誘導の方向性〕

居住者個人の福祉の向上を重視し、敷地面積80㎡未満においても「必要延床面積80㎡」や「目標延床面積100㎡」を確保可能とするためには、指定容積率等の建築規制の緩和を行わねばならない。その場合、低層住居専用地域・指定容積率100%のミニ開発住宅地は中高層住居専用地域・指定容積率200%のそれと基盤条件や敷地条件に大きな差があるわけではなく、また当初の用途地域指定に特に明確な工学的根拠があったわけでもない⁽¹³⁾ことを考慮すると、両者の敷地規模別の目標住宅市街地像や建築規制の内容は近づいても何らおかしくはない。すなわち、居住者のニーズがある地域であれば、指定容積率等の建築規制の緩和により3階化更新を誘導する方向もあり得る。

しかし、2階建て住宅に建て替え予定のない高齢単身・夫婦世帯が多く滞留している状況下で、3階建て化が可能となる程の建築規制の緩和を行っても、短期的には一部の建て替え意欲のある若年ファミリー世帯や所有権移転時に不動産業者が3階建て住宅に建て替えるのみで、その結果周囲の日照環境の悪化や圧迫感の増大等住環境が急変し、建て替え予定のない2階建て住宅居住世帯の反発を招く恐れがある。従って、指定容積率100%・低層住居専用地域における敷地面積80㎡未満の小規模敷地については、（指定容積率を総2階建てが可能となる120%

程度に緩和することはあり得るが）原則的には現行の厳しい建築規制を堅持し、広い居住面積は必要としないが戸建持家に住みたいと考える高齢単身・夫婦世帯や若年ファミリー世帯向けの2階建て住宅地として維持していくべきであろう。

そして次のような政策的メニューを準備し、居住者ニーズに応じ補完的に対応することが考えられる。

第一に、定住意向は高いが経済的に住宅改善が不可能な高齢単身・夫婦世帯に対しては、公的融資により建物改修（耐震改修、防火改修、バリアフリー改修）を促し、応急的な防災性・居住性の向上を図ることである。第二に、若年ファミリー世帯の成長に伴う居住面積拡大ニーズに対しては、規制緩和による建て替え促進ではなく、公的融資による隣接地買い上げの誘導や、住宅斡旋や税制優遇等の住み替え支援により対応することである。第三に、敷地面積80㎡未満の小規模敷地の凝集が大きく、かつ居住世帯に高容積化を伴った建て替えニーズが強い地域では、住民の合意形成を条件として、地域を限定した建築規制の緩和を行うことである。

なお、将来的に敷地面積80㎡未満の小規模敷地が戸建住宅用地としての市場性を失い、大量に空き家化した場合には、ミニ再開発やミニ区画整理等の事業的手法により地区を再編することや、それが不可能な場合は防災・防犯上危険な老朽住宅の除却を行うことも必要になると考えられる。

②敷地面積80㎡以上における建て替え促進のための規制緩和の必要性

指定容積率100%の場合、敷地面積が80㎡以上であれば、設定水準の「必要延床面積80㎡」の確保は現行規制でも可能である。しかし、「目標延床面積100㎡」を確保するためには敷地面積は100㎡以上が必要となる。敷地面積80～100㎡においても「目標延床面積100㎡」の実現を可能とするためには、指定容積率の緩和が必要となる。

建蔽率60%で総2階建てとした場合（容積率120%）に延床面積100㎡を確保できる敷地面積は83.3㎡以上である。従って、敷地面積80～100㎡において「目標延床面積100㎡」の確保を可能とするためには、指定容積率を120%に緩和して総2階建てへの建て替えを可能とすることが必要である。ただしこの場合、容積率のメニューで120%という数字はないことから、現在指定されている100%から一旦150%にベースの容積率を緩和した上で、地区計画により建物階数を2階建てに抑えるか容積率を120%までダウンゾーニングすることとなる（後者の場合、建蔽率を切り詰めた3階建てが建つ可能性があるので、前者の方が望ましい）。

なお、郊外既成ミニ開発住宅地では、敷地面積80～100㎡の開発単位以外に様々な敷地規模の開発単位が混在することから、現実的には地区計画は敷地面積80～100㎡に限定せず、指定容積率100%地区一帯で策定することとなろう。

8-6 小結

最後に、本章での検討を踏まえ、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導の方向性を仮説的に提示する。

(1) 本章のまとめ

本章では、まず8-2節において、第6～7章で得られた最近の郊外既成ミニ開発住宅地居住者の住宅改善行動・意識に関する調査結果から、第2章で提示した郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態の仮説を検証することにより、建て替え誘導で対応すべき主要課題が、「建築規制が緩い（指定容積率200%）地区における、3階化更新による日照等の相隣環境悪化の問題」と「建築規制が厳しい（指定容積率100%）地区の小規模敷地における、高齢者の滞留と建物更新の停滞による防災性・居住性低下の問題」の2点に集約された。

次に8-3節では、郊外既成ミニ開発住宅地の問題群を解決するための各種手法について、効果や実現可能性等の観点から比較を行い、「住宅の広さ」「住環境」「防災性」の総合的な問題解決には個別建て替えの誘導が最も現実的であり、居住環境整備の基本に据えるべきであることを述べた。

そして8-4節では、郊外既成ミニ開発住宅地の空間構成と世帯属性の関係性を踏まえた上で、居住環境改善のための重要施策として、①建物形態コントロールにより、住環境の保全や防災性に配慮しつつ3階化等の高容積化を伴う個別建て替えを誘導すること、②居住面積拡大を目的とした隣接地買い上げに対する公的融資や、世帯の居住ニーズに応じた地区内住み替えの支援・誘導を行うこと、③老朽住宅に居住する高齢世帯に対し、耐震改修、防火改修、バリアフリー改修に関する公的助成・融資や地区内住み替えの支援・誘導を行うこと、の3点を挙げた。

最後に8-5節では、建て替えにより確保すべき延床面積の水準を「目標延床面積100㎡」「必要延床面積80㎡」と設定した上で、指定容積率200%地区と100%地区を想定し、設定した延床面積の水準の達成と、住環境の保全・改善および防災性の向上を、個別建て替えの誘導によって同時に実現を図る場合の課題を整理し、個別建て替え誘導の方向性について検討した。指定容積率200%地区では、①高容積化に伴う日影排出の抑制と非建蔽空間の創出、②高容積化に伴う防火対策、③2階建て・3階建ての共存誘導、④目標住宅市街地像の設定と建築規制の強化、⑤敷地規模別の3階化選択傾向に基づいた開発単位毎の建て替え誘導、⑥隣接開発単位間での建て替え調整、⑦建て替え済み住宅への対処、が主な課題となることを述べた。そして指定容積率100%地区では、①敷地面積80㎡未満における建物改修・隣接地買い増し・住み替え支援、②敷地面積80㎡以上における120%への容積率緩和、が主な課題となることを述べた。

(2) 郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導の方向性

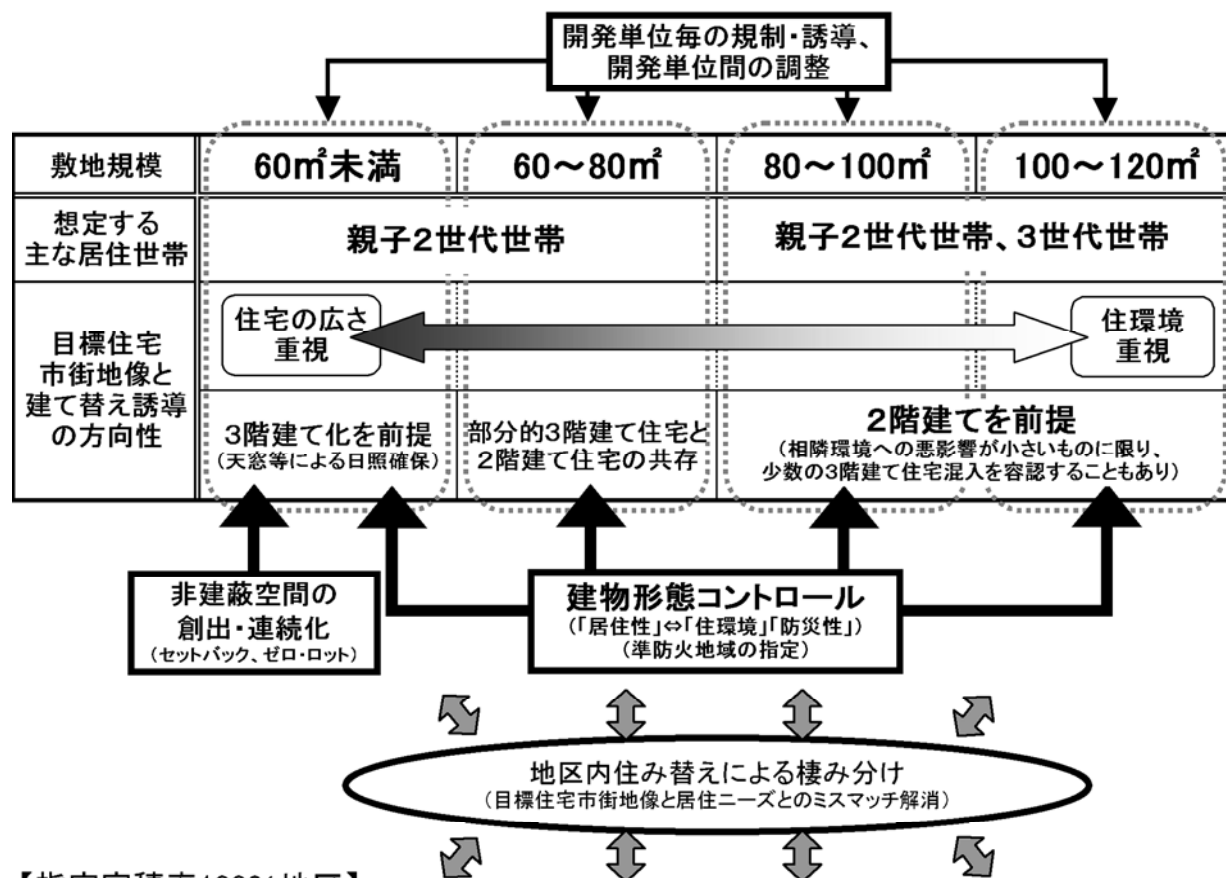
本章での検討を踏まえ、郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境の持続性を高めるための建て替え誘導の方向性を仮説的に提示する。なお以下では、本章での検討結果から、敷地規模や居住世帯の各属性に対し最も効果的かつ現実的であろうと考えられる方向性を代表的に提示している。しかし実際には居住者属性・ニーズは画一的ではないことから、以下に提示する以外にも多様できめ細かな手法をもって建て替え誘導に臨むべきことは言うまでもない。

図8-6に建て替え誘導の方向性を模式的に示す。誘導の内容は指定容積率200%地区と100%地区とで分かれ、さらに敷地規模に応じて異なる。ミニ開発の開発単位内の敷地規模はほぼ均等であることから、開発単位毎に規制・誘導を行うことが有効である。

指定容積率200%地区における敷地規模60㎡未満の開発単位では、親子2世代世帯の居住面積拡大ニーズに対応するため、隣接地への日影排出の増大等の住環境の悪化は容認しつつ、住宅の広さの確保と建て替えによる防災性の向上を重視し、3階建て化を前提とした個別建て替えの誘導を行う。その際、個々の住宅では天窓から日照を確保する等建築計画を工夫するとともに、隣接地同士で協調しセットバックやゼロ・ロット方式で非建蔽空間の創出・集約化に努め、圧迫感の軽減を図る。敷地規模60～80㎡の開発単位では、3階建て住宅と2階建て住宅の混在が避けられないため、3階化更新による日影排出を一定範囲に収めるよう、容積率、日影規制、斜線規制等により建物形態コントロールを行うことにより共存を図る。敷地規模80㎡以上では、2階建てでも十分な居住面積が確保できるため、住環境の保全を重視して2階建て住宅を前提とする。その際、3世代居住のための居住面積拡大ニーズにも考慮し、相隣環境への悪影響が小さいものに限って3階建て住宅の混入を容認する。なお、3階化更新に際しては、準防火地域を指定することにより準耐火構造並みの防火・耐火性能を要求する。

指定容積率100%地区では2階建てを前提とし、規制緩和は総2階建て化が可能な容積率120%までの緩和に止める。敷地規模80㎡未満の開発単位においては、経済的に住宅改善が困難で老朽住宅に居住する高齢単身・夫婦世帯に対し、耐震・防火改修、バリアフリー改修への公的助成・融資や、住環境、防災性、バリアフリーの確保された近傍の住宅への住み替えの支援・誘導（住宅斡旋、税制優遇）を重点的に行う。同時に、居住面積拡大ニーズを有する親子2世代世帯に対しては、居住面積拡大のための隣接地の買い上げに対する公的融資や、住み替えに対する支援・誘導（住宅斡旋、税制優遇）を行う。敷地面積80㎡以上では、総2階建て化が可能な120%程度に容積率を緩和し、建物更新による居住性の向上を図る。なお、特に敷地面積80㎡未満の小規模敷地の開発単位において懸念されるが、将来的に世代交代が行われず、戸建住宅用地として市場性を失い大量に空き家化

【指定容積率200%地区】



【指定容積率100%地区】

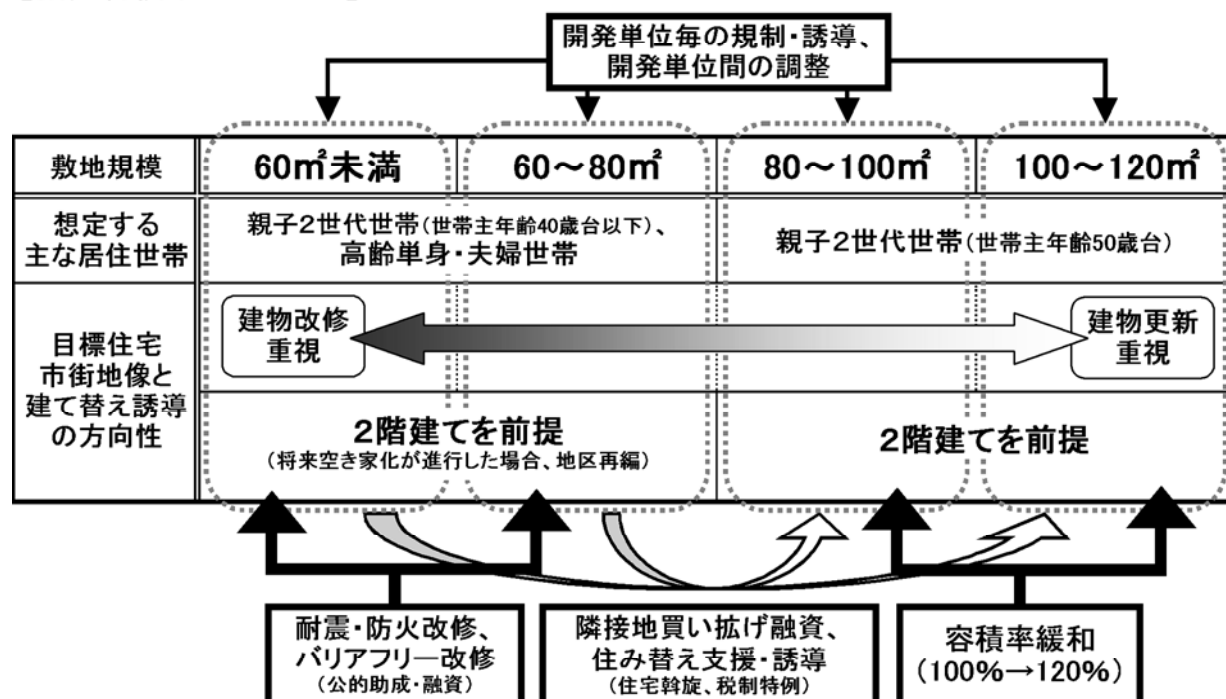


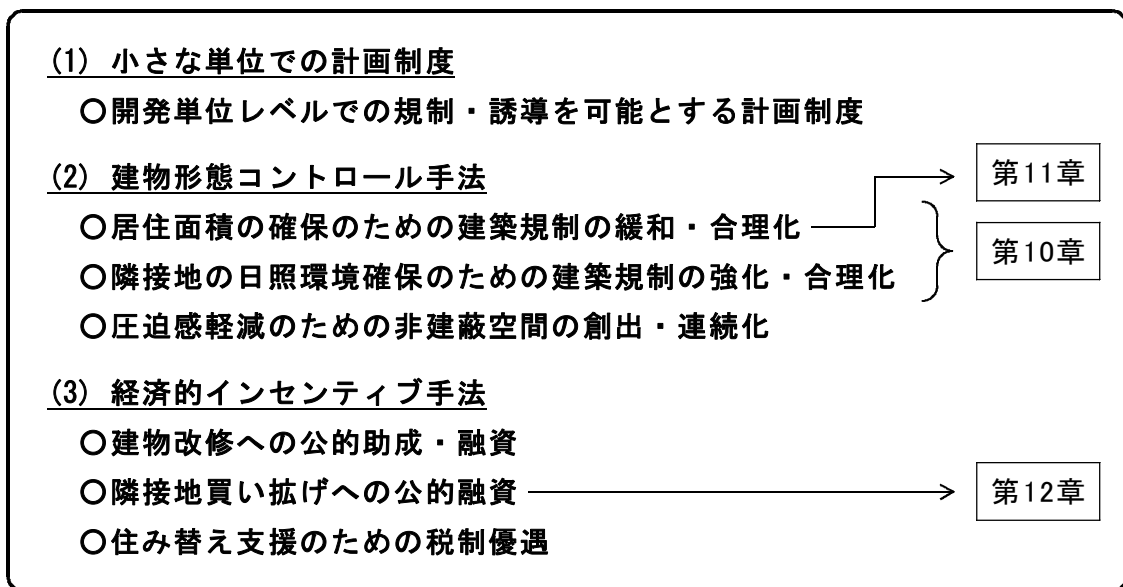
図8-6 郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導の方向性

した場合には、ミニ再開発やミニ区画整理等の事業的手法による地区の再編や、防災・防犯上危険な老朽住宅の除却（間引き）により密度緩和を行う。

また世帯によっては、ここに示す指定容積率および敷地規模別の目標住宅市街地像と世帯の居住ニーズ（住宅の広さと住環境のどちらを重視するか）の間にミスマッチが生じる可能性がある。世代交代を円滑化し住宅地の持続可能性を高める観点からも、地区を「3階建てゾーン」と「2階建てゾーン」に区分し、地区内住み替えにより、居住ニーズに応じた棲み分けを誘導する仕組みも必要である。

（３）建て替え誘導のための主な整備ツール

なお、（２）で提示した建て替え誘導による居住環境の改善は、主に次に掲げる個別の整備ツールの組み合わせにより実現される。



そこで、続く「第三部 整備手法編」の第9～12章では、本章で提示した建て替え誘導を通じた居住環境の改善を実現するための具体的な整備ツールについて整理・提案を行うとともに、郊外既成ミニ開発住宅地における居住環境整備の現在の到達点として先行的な取り組み事例について評価を行う。

まず、第9章では、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導で活用が想定される、（１）小さな単位での計画制度、（２）建物形態コントロール手法、（３）経済的インセンティブ手法、に関する具体的な整備ツールについて、先進事例を取り上げながら、それらの効果と課題を整理する。

続く第10章では、「提案編」として、主に自己の居住水準の向上と周囲の日照環境の保全の両立が課題となる、指定容積率200%の既成ミニ開発住宅地を想定

し、敷地規模別（≡開発単位別）に建物形態をコントロールする日照確保型の個別建て替え誘導手法について検討・提案を行う。そして図8-6に示した指定容積率別、敷地規模別の建て替え誘導の方向性との整合性を検証することにより、本手法の妥当性を確認する。

第11～12章では、「事例編」として、第9章で取り上げた整備ツールのうち、実際に郊外既成ミニ開発住宅地において先行的に取り組まれている、指定容積率の緩和事例および隣接地買い上げ融資の適用事例を調査・分析することにより、これらの施策の効果と課題について考察する。まず第11章では、指定容積率80%の郊外既成ミニ開発住宅地において、実際に指定容積率の緩和に際し地区計画の策定を行った事例を取り上げ、その策定プロセスと計画内容の評価を行い、規制の厳しい低層住居専用地域における容積率緩和と地区計画による住環境保全に関する取り組みの現状と課題について考察を行う。そして第12章では、既存小規模敷地の解消を狙いとして一定規模以上への敷地の隣地買い上げや土地の新規購入に対して低利融資を行う、東京都江戸川区の「街づくり宅地資金貸付制度」の適用事例を分析し、既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法の課題について考察を行う。

第8章の補注

- (1) 1989年に創設されたコミュニティ住環境整備事業（現・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））の「小規模敷地連たん地区型（通称Bタイプ）」は、既成ミニ開発住宅地における狭小敷地の解消を目的に、複数敷地を一体化しての共同建て替えを行うことが主眼であった。しかし、実際のミニ開発住宅地の現場では、事業導入前の調査により住民の共同建て替えに対する意向が極めて低いことが判明し、制度の適用を断念した地区がほとんどである。
- (2) 東京都江戸川区一之江駅付近地区のコミュニティ住環境促進事業（現・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））ではミニ開発住宅の共同建て替えが成功しているが、①平均敷地規模が約40㎡と非常に狭小であった、②個々の敷地の接道条件が悪く個別建て替えが困難であった、③駅に近接しポテンシャルが高かった、という共同建て替えに向いた地区条件を有していたことが成功の要因として指摘できる。本事業の概要については上山(2000)²⁾を参照。
- (3) 東京23区は全域が準防火地域以上に指定されているが、埼玉県内の既成ミニ開発住宅地では一部を除き準防火地域は指定されておらず、建築基準法第22条区域（以下、「法22条区域」）となっている。

埼玉県では告示により、法22条区域は「都市計画区域内の市街化区域における防火・準防火地域を除く区域」に指定されている。資料が現存する限りにおいて、告示が行われたのは1970年が最初であり、その当初から本研究で対象とする既成ミニ開発住宅地（第5章で取り上げたミニ開発住宅特化町丁目）が立地する地域には法22条区域が指定されている。埼玉県の担当者によれば、1970年より前にも法22条区域の指定があったようであるが、当時の資料が残っておらず詳細は不明である。

関西で既成ミニ開発住宅地を多く抱える大阪府では、法22条地域は1951年より、都市計画区域内のすべての地域（現在の市街化調整区域を含む）に指定されている。

- (4) 建築基準法第2条第6号では、「延焼のおそれのある部分」を次のように定義している。「隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の二以上の建築物（延べ面積の合計が五百平方メートル以内の建築物は、一の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線から、一階にあつては三メートル以下、二階以上にあつては五メートル以下の距離にある建築物の部分という。ただし、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除く。」
- (5) 「その他の構造」には、サイディング等がある。
- (6) 1982年、住宅金融公庫融資においては、枠組壁工法・木質系プレハブ工法が省令簡易耐火住宅（現・省令準耐火住宅）と位置付けられた。各室の天井・壁に石膏ボードを貼ることにより準耐火構造並みの性能を発揮する。
- (7) 国土交通省住宅局木造住宅振興室(2003)³⁾のデータによる。
- (8) ただし、ある公的融資によって平成15年度に新築された3階建て個人住宅の構造別平均工事単価は、木造で18.8万円/㎡、準耐火造で22.4万円/㎡と、準耐火造とすることで木造よりも3.6万円/㎡、延床面積100㎡の場合では建設費は360万円高いというデータもあることから、準防火地域の指定により郊外既成ミニ開発住宅地の居住者が3階化更新を行う際にこの差額を負担できるかどうかという問題が存在する。準防火地域の指定に際しては、近年法22条区域で建設されている戸建住宅の防火性能の実態や、新たに準防火地域の指定がなされた地域での建設活動への影響について、別途調査・分析を行うことが必要である。
- (9) 東京都や横浜市のように中高層住居専用地区であっても、高度地区の指定がなされている場合は、建物高さが10m未満の3階建て住宅であっても、高度地区斜線により3階の北側部分が削られる可能性が高くなる。
- (10) 埼玉県のミニ開発住宅地ではさらに建築規制が緩く、高度地区が指定されていないばかりでなく、地上階数が3以上の建築物に準耐火構造以上の防

火構造を義務づける準防火地域についても、東京都では区部全域が指定されている一方、埼玉県のリニ開発住宅地ではほとんど指定されていない。第5章で抽出したミニ開発住宅特化町丁目では、指定用途地域・容積率によらずいずれも準防火地域は指定されておらず、建築基準法第22条区域が指定されているのみであるため、「土塗壁その他の構造」の準防火性能による3階建て住宅建設が可能である。

- (11) 敷地面積80～100㎡よりも100～120㎡での3階化更新率が高いのは、このクラスの敷地規模になると3世代居住を目的とした3階建て化が出現するためである。
- (12) 斜線規制や日影規制等の形態規制の影響は考慮せず、単純に確保すべき延床面積を敷地面積で割った値を用いている。
- (13) 第5章の5-4-(2)-(iii)で述べたように、埼玉県では、低層住居専用地域が指定されている既成ミニ開発住宅地には、①土地区画整理事業の実施を条件に「住居専用地区」（後に第1種住居専用地域に原則移行）として市街化区域に編入したものの、事業が実施されないままミニ開発住宅地が充填したケース、②1973年の用途地域指定替えて、市町村が用途地域のメニューに第1種住居専用地域を加えたいという理由で（形態的には不適格だが用途的には適格な）ミニ開発住宅地が第1種住居専用地域に指定されたケース、がある。

第8章の参考文献

- 1) 勝又済(1993)「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の方向」『都市計画論文集』28, pp. 823-828
- 2) 上山肇(2000)「ミニ開発住宅に対する江戸川区の総合的取り組み」『住宅』49(11), pp. 26-29
- 3) 国土交通省住宅局木造住宅振興室(2003)「木造3階建て 丸太組構法建築確認統計2002年度計」『住宅と木材』26(6), p. 37

第Ⅲ部 整備手法編

第 9 章

建て替え誘導での活用が想定される整備ツール

- 9－1 本章の目的
- 9－2 小さな単位での計画制度
- 9－3 建物形態コントロール手法
- 9－4 経済的インセンティブ手法
- 9－5 小結

第9章 建て替え誘導での活用が想定される整備ツール

9-1 本章の目的

第8章では、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導の方向性を、指定容積率別、敷地規模別に仮説的に提示し、建て替え誘導による居住環境の改善は、主に次に掲げる個別の整備ツールの組み合わせにより実現されることを述べた。

(1) 小さな単位での計画制度

○開発単位レベルでの規制・誘導を可能とする計画制度

(2) 建物形態コントロール手法

○居住面積の確保のための建築規制の緩和・合理化

○隣接地の日照環境確保のための建築規制の強化・合理化

○圧迫感軽減のための非建蔽空間の創出・連続化

(3) 経済的インセンティブ手法

○建物改修への公的助成・融資

○隣接地買い上げへの公的融資

○住み替え支援のための税制優遇

そこで本章では、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導で活用が想定される、(1)小さな単位での計画制度、(2)建物形態コントロール手法、(3)経済的インセンティブ手法、に関する具体的な整備ツールについて、先進事例を取り上げながら、それらを郊外既成ミニ開発住宅地で適用する場合に想定される効果と課題を整理し、活用の方向性について検討する。

表9-1に、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導で活用が想定される具体的な整備ツールの候補一覧を示す。

表9-1 建て替え誘導で活用が想定される具体的整備ツールの候補とその特徴

【小さな単位での計画制度】

整備ツール	内 容 ・ 狙 い	郊外既成ミニ開発住宅地での効果の度合	郊外既成ミニ開発住宅地での実現可能性	郊外既成ミニ開発住宅地で用いる場合に想定される課題
○開発単位レベルでの規制・誘導を可能とする計画制度				
地区計画 (都市計画法第12条の5)	・地区施設整備に関する計画やローカルな建築ルールを定め、建築活動を届出・勧告制により誘導する。	△ (やや不適)	○ (比較的容易)	・開発単位のような数百㎡程度の小さな区域には不向き。 ・都市計画決定を要するため策定までに時間を要する。 ・法的拘束力を高めるには規制内容の建築条例化が必要。
建築協定 (建築基準法第69条)	・民衆の取り決めにより地区の建築ルールを定め、区域内の環境を保全する。	△ (やや不適)	△ (やや難)	・規制強化型、保全型のルールであり、緩和が行えない。 ・地権者の全員合意が必要。合意しない権利者がいると区域が虫食いになる。 ・10年間で失効する。
連担建築物設計制度 (建築基準法第86条第2項)	・複数建築物が一般地にあるとみなし、一体的に日影規制や道路斜線等を適用することにより、合理的な建築計画を可能とする。 ・区域内では、安全上、防火上、衛生上の性能規定的観点から設計内容を審査する。 ・区域の境界部分には通常の形態規制が適用されるため、区域外に対する住環境は確保される。	◎ (適当)	△ (やや難)	・地権者間の合意形成。 ・制度適用による区域内の受益者(区域内部)と非受益者(区域境界部分)の間の権利調整が困難。 ・上位計画への整合や周辺の道路基盤の整備が必要。
神戸市近隣住環境計画制度、 東京都荒川区近隣まちづくり制度、 等	・「向こう三軒両隣」など身近で小さな範囲を単位として、地区特性や居住者ニーズに応じ、建築基準法集団規定の合理的運用を行う。	◎ (適当)	△ (やや難)	・地権者間の合意形成。 ・上位計画への整合や周辺の道路基盤の整備が必要。

【建物形態コントロール手法】

整備ツール	内 容 ・ 狙 い	郊外既成ミニ開発住宅地での効果の度合	郊外既成ミニ開発住宅地での実現可能性	郊外既成ミニ開発住宅地で用いる場合に想定される課題
○居住面積の確保のための建築規制の緩和・合理化				
指定容積率の緩和【第11章】、 高度地区規制の緩和、 日影規制の緩和	・指定容積率、高度地区規制、日影規制の緩和により、建物の高容積化を可能とする。	◎ (大きい)	◎ (極めて容易)	・日照等の相隣環境悪化や、想定外の高容積建築物(マンション等)の混入を招く恐れがある。 ・用途地域の見直しとセットで行う必要がある場合あり。 ・スポットゾーニングは困難。
街区指定 (建築基準法施行令第131条の2第1項)	・土地区画整理事業等による街区の整った地区において特定行政庁が街区指定をし、その街区の接する広幅員道路を前面道路とみなすことにより、道路斜線規制を緩和し、建物の高容積化を可能とする。	○ (あり)	× (困難)	・土地区画整理事業等により、街区が整備されていることが必要。 ・郊外既成ミニ開発住宅地では、幅員6mクラスの地区内幹線道路の整備が必要。
連担建築物設計制度 (建築基準法第86条第2項)	・複数建築物が一般地にあるとみなし、その区域が広幅員道路に接道することにより、前面道路幅員による容積率規制の影響を緩和し、建物の高容積化を可能とする。	○ (あり)	△ (やや難)	・地権者間の合意形成。 ・制度適用による区域内の受益者(区域内部)と非受益者(区域境界部分)の間の権利調整が困難。 ・上位計画への整合や周辺の道路基盤の整備が必要。
街並み誘導型地区計画 (都市計画法第12条の10、建築基準法第68条の5の4)	・壁面位置、建物高さ、最低敷地規模を定めることを条件に斜線規制や前面道路幅員による容積率規制を合理化し、建物の高容積化を可能とする。 ・壁面位置の制限が条件となることから、非建築空間の創出・連続化にもつながる。	◎ (大きい)	○ (比較的容易)	・地権者間の合意形成。
○隣接地の日照環境確保のための建築規制の強化・合理化				
日影規制の強化	・日影規制の種別(日影許容時間、測定距離・高さ)を強化することにより、日影排出を抑制する。	○ (あり)	△ (やや難)	・実現可能延床面積が小さくなる。 ・中高層系用途地域では高さ10m未満の建物は日影規制の対象外であるため、用途地域の見直しとセットで行う必要がある場合がある。 ・5m/10mの日影測定線は「敷地規模150㎡、前庭5m幅」の住宅地が想定されているため、郊外既成ミニ開発住宅地では測定線を強化する必要がある。 ・地域一律の規制内容となるため、敷地の規模、形状、方位によっては効果がない。
高度地区規制の強化	・高度地区の最高限高さ規制や斜線規制の規制値の強化により、日影排出を抑制する。	○ (あり)	△ (やや難)	・実現可能延床面積が小さくなる。
指定容積率の強化	・指定容積率の強化により建物の高容積化を抑制することを通じ、間接的に日影排出を抑制する。	△ (ややあり)	△ (やや難)	・建物形状に対する直接的な制御ではないので、日照確保には必ずしも有効ではない。 ・10%刻みの細かい数値の指定は不可能。 ・スポットゾーニングは困難。 ・実現可能延床面積が小さくなる。

敷地規模別(≡開発単位別)形態規制の導入【第10章】 (現行制度にはない)	・現行の一律規制にはならず、敷地規模別(≡開発単位別)に、十分な延床面積を確保した上で極力日影排出を抑制するような容積率規制・形態規制を、逆日影シミュレーションの計算結果を踏まえて適用することにより、地域特性に応じきめ細かに日影コントロールを行う。	◎ (大きい)	△ (やや難)	・パソコンによるシミュレーションが必要なため、やや複雑。 ・複合日影の処理が完全にはクリアできない。
賦課方式による日影排出総量規制の導入 (現行制度にはない)	・建物が自己の敷地外に排出する日影総量(面積×時間の積分)を算出し、それに応じて税金等のペナルティを課し、フルした課徴金を敷地内に受ける日影総量に応じて被害者に還元することにより、日影排出を抑制する。 ・日影排出に対する負担が公平となるとともに、複合日影の問題が改善される。	○ (あり)	■ (極めて困難)	・パソコンによるシミュレーションが必要なため、やや面倒。 ・日影単価の設定が困難。 ・資金に余裕のある者は賦課金をさほど負担に感じず大規模な建築物を建設する恐れがある。 ・一定の建築規制下での補助的調整手法として認識すべき。
受害側建物の建築計画の工夫	・日影の被害側の敷地で建て替えを行う場合、建物形状の工夫やトップライトの確保、反射鏡等の採光設備を設置すること等で、自力で日照を確保するような建築設計や建築に対し費用を補助する。	○ (あり)	○ (比較的可易)	・日影の被害状況によっては、建築設計を工夫しても日照環境が確保できない場合がある。
○圧迫感軽減のための非建築空間の創出・連続化				
建築率の強化	・高容積化と引き換えに建築面積を狭めることにより、非建築空間を大きくする。	△ (ややあり)	△ (やや難)	・それだけでは必ずしも非建築空間の連続にはつながらない。 ・建築設計の自由度が低下し、内部空間の居住性の低下につながる恐れがある。
建築物の間引き	・空き家や居住者転出後の住宅を買収・除却し、ポケットパークや防災空地とすることにより、圧迫感の軽減を図る。 ・密集度の低下、防災性の向上、COMMONスペースの創出にもつながる。	○ (あり)	○ (比較的可易)	・買収・除却を行う主体(行政か、地元組織か)と費用負担、事後の管理方法が課題となる。
セットバック (地区計画による壁面位置の制限) (特定行政庁による壁面線の指定(建築基準法第46条)) (低層系住専における外壁後退(建築基準法第54条))	・道路境界線や隣地境界線から一定距離以上壁面後退することで、連続した非建築空間を創出する。	◎ (大きい)	○ (比較的可易)	・地権者間の合意形成。 ・工作物等を設置しない等、後退部分の維持管理が課題となる。
ゼロ・ロット・ライン方式	・民法第234条の隣地境界線からの壁面50cmセットバック規定の適用を除外し、壁面を敷地境界線に重ねて建築することにより、非建築空間を片側にまとめる有効活用する。 ・無窓壁とすれば延焼危険性の低下も期待できる。	◎ (大きい)	△ (やや難)	・隣接地の住宅と壁を接することに対する抵抗感が大きいことが予想される。 ・敷地境界線上に設置した外壁の維持管理のための地役権設定が必要となる。
隣接敷地間での庭・駐車スペースの集約	・庭、駐車スペース、敷地延長部分(旗竿敷地の半部分)等の非建築空間を隣接敷地間で集約し、有効活用を図る。	○ (あり)	○ (比較的可易)	・駐車した車が緊急時の屋外への避難の妨げとならないよう、非建築空間の奥行きや幅について配慮する必要がある。

【経済的インセンティブ手法】

整備ツール	内 容 ・ 狙 い	郊外既成ミニ開発住宅地での効果の度合	郊外既成ミニ開発住宅地での実現可能性	郊外既成ミニ開発住宅地で用いる場合に想定される課題
○建物改修への公的助成・融資				
耐震改修補助・融資	・工事費用を補助・融資することにより、経済的に住宅改善が困難な世帯に対し老朽住宅の耐震改修を促し、耐震性を向上させる。	◎ (大きい)	◎ (容易)	・自己資金の持ち出しや借金の返済が必要となり、資力の乏しい高齢地権者にとって抵抗がある。 ・「自分の生きている間に大地震は起こらないだろう」という楽観的考え方。
リバース・モーゲージ	・土地・建物資産を担保に、建て替え、耐震・防火改修、バリアフリー改修等の工事費用を融資することにより、資力の乏しい高齢地権者が自己資金を持ち出すことなく住宅改善を行うことを可能とする。	◎ (大きい)	△ (やや難)	・地価が安い郊外既成ミニ開発住宅地における狭小敷地での融資額は小さい。 ・保険制度が整備されていないため、融資を行う側のリスクが大きい。 ・将来郊外エリアの住宅需要が低下し地価が下落するリスクがある。
○隣接地買い上げへの公的融資				
東京都江戸川区街づくり宅地資金貸付制度【第12章】	・買い増し後の敷地面積が一定規模以上になる隣接地購入に対し購入資金を低利融資することにより、小規模敷地の解消を促す。	○ (あり)	△ (やや難)	・需要者と供給者のマッチングが難しい。 ・「半隣地買い」の斡旋、敷地需給のマッチングの支援、融資対象の重点化が必要。
○住み替え支援のための税制優遇				
居住用財産の譲渡所得に対する3,000万円特別控除、買い替え特例	・居住用財産の譲渡所得に対する課税については、3,000万円が特別控除される。または、買い替え特例により課税が繰り延べられる。	◎ (大きい)	◎ (容易)	・保有期間が10年未満の場合、買い替え特例は適用されない。 ・同一地区内での住み替え・棲み分けの効率的な誘導には、住み替え先住宅の斡旋が必要。

9-2 小さな単位での計画制度

居住者の3階化選択意向等の居住ニーズは敷地規模と関連性を有すること、そしてミニ開発住宅地では開発単位毎に敷地面積がほぼ均等であることから、開発単位毎に規制内容をアレンジして個別建て替えを誘導することが効果的であると考えられる。

ここではミニ開発の開発単位のような小さな単位での建物形態コントロールを可能とする現行の計画制度について整理する。

(1) 開発単位レベルでの規制・誘導を可能とする計画制度

ミニ開発の開発単位のような1,000㎡に満たない小さな単位において、そこにおける住民ニーズや物的特性に対応したきめ細かな建築ルールを定めるには、建築基準法集団規定の一般的・一律的規制では不十分であり、別途ローカルルールを定める必要がある。通常、地区計画の策定や建築協定の締結が想定されるが、地区計画は数百㎡程度の小さな区域には不向きな制度であり、建築協定は規制強化型で全員合意が必要であり有効期限が10年間であることから、それぞれ小さな単位できめ細かな規制・誘導を行うためのツールとしては必ずしも十分な制度とは言えない。そこで、小さな単位での規制・誘導を可能とする計画制度である連担建築物設計制度と神戸市近隣住環境計画制度を取り上げる。

①連担建築物設計制度

連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）は、1998年の建築基準法の改正により創設された制度で、複数建築物が一の敷地にあるものとみなして建築規制が適用される。その際、区域内の建築物相互に係る日影規制や隣地斜線制限等は、定型的な基準の適合に代えて、安全上（区域内の避難、通行機能）、防火上（延焼防止）、衛生上（採光、通風、日影）支障がないかどうか、設計内容を個別に審査することから、合理的な建築計画が可能となり、設計の自由度が向上する。また、区域内の複数建築物に対して一体的に日影規制や道路斜線制限等が適用されるため、区域外に対する住環境は確保される。自治体毎に定められる認定基準では、区域面積の要件は500㎡や1,000㎡以上と一定の広がりを持つことが求められる場合が多く、また、区域の前面道路幅員を6m以上とする等、地区に一定の道路基盤が整備されていることを要件とする場合が多い。

連担建築物設計制度は、密集市街地においては接道不良敷地の救済を目的に用いられることが多い。郊外既成ミニ開発住宅地の敷地は大半が幅員4mの道路には接道しているため、制度の適用による接道不良敷地救済の利点はないが、個別敷地に定型的に適用されていた建築規制が、区域内においては性能規定的な観点による設計審査となる利点がある。ミニ開発の開発単位毎の建物形態コントロールでは、このような性能規定的視点に基づく規制・誘導が必要となる。

②神戸市近隣住環境計画制度

神戸市近隣住環境計画制度は、数敷地程度の小さなまとまりを単位に地域ぐるみでローカルルールを定めることで、建築基準法集団規定の許可・認定・ただし書き等を地域特性に応じて柔軟に運用するための制度で、1999年に創設された。

神戸市では1993年より、インナーシティにおける長屋等の老朽住宅の更新を促進することを目的として、一定の条件⁽¹⁾を満たす地区において建築基準法集団規定を地域特性に応じて合理的に適用する「インナーシティ長屋街区改善誘導制度」（通称：「インナー長屋制度」）を運用してきた。しかし制度適用条件のうち「地区計画又は建築協定」の区域要件が厳しく、阪神・淡路大震災（1995年）以前は1件の適用もなかった⁽²⁾。そこで神戸市は、1999年2月に出された神戸市住環境審議会答申「地域特性を踏まえたすまい・まちづくりのあり方とその施策展開について」を受け、「インナー長屋制度」を「向こう3軒両隣」など市民にとってより身近な範囲から実施できるよう、「近隣住環境計画制度」（1999年11月施行）として制度拡充を行った。

近隣住環境計画制度は、インナー長屋制度と同様、区画道路が整備された地区

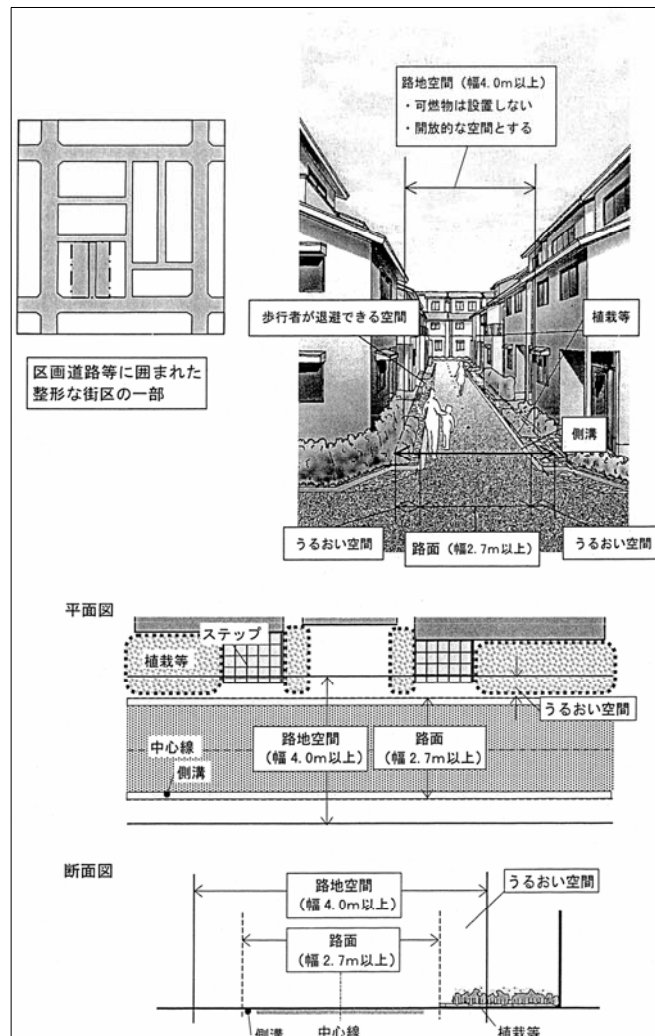


図9-1 神戸市近隣住環境計画制度（うるおいのある路地づくりタイプ）のイメージ

において、地域特性・課題に応じ、地域住民の発意・合意に基づき、主に建築基準法集団規定の合理的運用（緩和規定の適用）を行う場合に用いられるが、数敷地程度の小さなまとまりでも利用可能となっている点が大きな特徴である。現在、近隣住環境計画制度には、現在、地区特性や居住者ニーズに対応して「うるおいのある路地づくりタイプ」「向こう三軒両隣りすまいづくりタイプ」「まちかど施設誘致タイプ」の3つのタイプが用意されている。

「うるおいのある路地づくりタイプ」は、2項道路でセットバックを行った後も従前の花壇等のしつらえを維持できるよう、セットバック部分（道路中心線から1.35m以上2mまでの空間）を花壇、芝生、生垣等による緑化に努める「うるおい空間」とするもので、建築基準法第44条（道路内の建築制限）のただし書き許可を用いている（図9-1）。ただしこのタイプは、2003年8月現在では、「泉通6丁目地区近隣住環境計画」（図9-2および図9-3参照）が定められてい

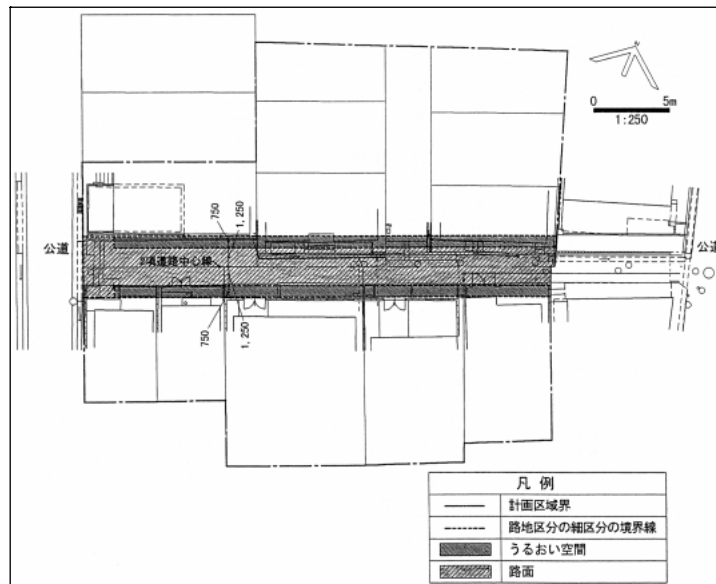


図9-2 神戸市泉通6丁目地区近隣住環境計画整備計画図
（うるおいのある路地づくりタイプ）



図9-3 神戸市泉通6丁目地区近隣住環境計画
（うるおいのある路地づくりタイプ）による整備の状況
（左：西側から見た計画区域、右：「うるおい空間」の状況）

るのみである。神戸市は適用が見込まれる他の地区に働きかけてはいるが、住民間の合意形成に時間を要し、住民の早期建て替えのニーズに応えられないため、建築基準法第43条第1項ただし書き許可による建て替えに流れてしまっている。

「向こう三軒両隣りすまいづくりタイプ」は、別途神戸市で定める連担建築物設計制度の認定基準をより小さな範囲でも適用できるように修正したもの、「まちかど施設誘致タイプ」は、第一種低層住居専用地域において立地が禁じられているまちかど施設（生活利便性に寄与する店舗等）を誘致する際の地元合意を示すものである。神戸市は適用が見込まれる地区への働きかけを行っているが、ともに住民の合意形成が難航し、2003年8月現在、適用事例は存在しない。

神戸市近隣住環境計画制度は、適用事例こそまだ少ないが、小さな単位において、居住者ニーズや地区特性に応じて、建築基準法集団規定の緩和規定を活用しながらきめ細かなローカルルールを構築する制度である。このような計画理念を持った制度は、他にも東京都荒川区の近隣まちづくり推進制度（図9-4参照）等があり、今後自治体の独自制度として普及していくものと思われる。

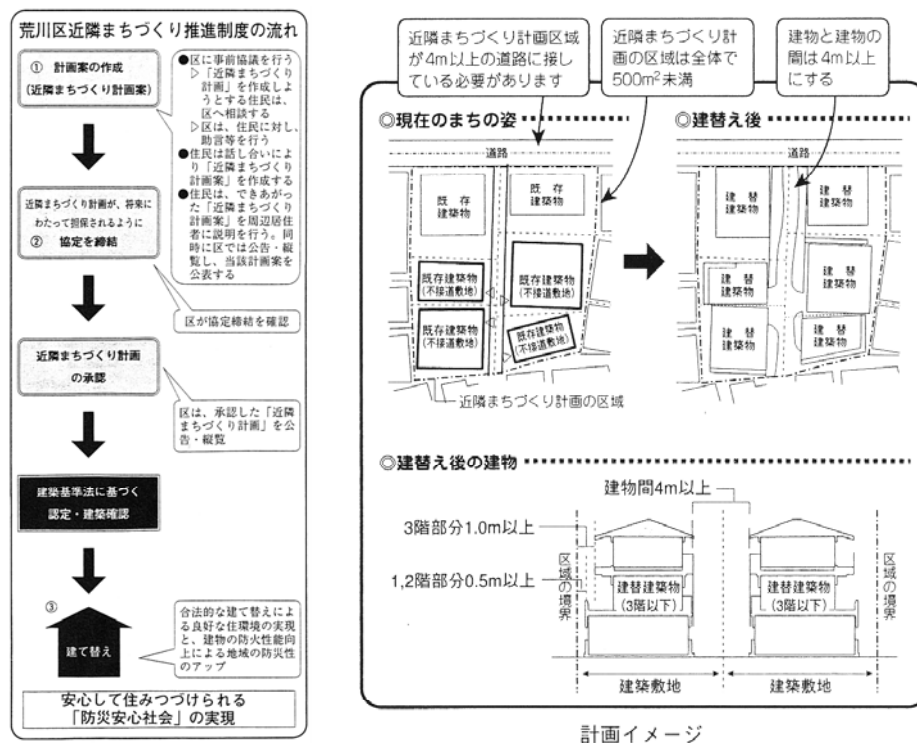


図9-4 東京都荒川区近隣まちづくり制度の仕組み

なお、連担建築物設計制度や神戸市近隣住環境計画制度のような小さな単位での独自ルールに基づく規制・誘導は、それらの認定基準にもあるように、一定の基盤整備を定めた地区スケールの上位計画に基づいて行われるべきである。郊外既成ミニ開発住宅地においては、未整備である場合が多い幅員6mクラスの地区内幹線道路に関する整備計画を定めた地区計画を策定した上で、開発単位毎の規制・誘導は区域が6m道路に接道することを条件として行っていくべきである。

9-3 建物形態コントロール手法

郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導手法としての建物形態コントロールには、主に、(1)十分な居住面積の確保を可能とするための建築規制の緩和・合理化、(2)日影排出を抑制し隣接地の日照環境を確保するための建築規制の強化・合理化、(3)3階建て住宅のが建ち並ぶことによって生ずる圧迫感を軽減するための非建蔽空間の創出・連続化、の3つが挙げられる。

ここでは、これら建物形態コントロールに関する具体的ツールについて整理する。

(1) 居住面積の確保のための建築規制の緩和・合理化

狭小敷地において建て替えにより十分な居住面積の確保を可能とするためには、建築規制の緩和・合理化によって実現可能容積率を高める必要がある。それには、まず指定容積率の緩和が容易であるが、単純な規制緩和は、高容積化に伴う日照等の相隣環境の悪化や想定外の高容積建築物（マンション等）の混入を招く恐れがあり、それを防ぐ手立てとセットで行う必要がある（第11章では、郊外既成ミニ開発住宅地において、容積率緩和を地区計画策定とセットで行った事例について策定プロセスと計画内容の評価を行う）。高度地区規制、日影規制、道路斜線規制といった形態規制の緩和も実現可能容積率を増大させるが、いずれも隣接敷地への日影排出量の増大を招くことから、慎重な対応が必要である。

土地地区画整理事業等による街区の整った地区で特定行政庁が街区を指定（建築基準法施行令第131条の2第1項）した場合、その街区の接する道路が前面道路とみなされ道路斜線規制が緩和される。しかし、既成ミニ開発住宅地では耕地整理程度の道路基盤しかないため、別途幅員6m程度の地区内幹線道路を整備し、インフラ水準を向上させなければ街区指定を行うことは難しい。

そこで、単純な規制緩和ではなく、集団規定の合理化により実現可能容積率の増大をもたらす、連担建築物設計制度と街並み誘導型地区計画を取り上げる。

①連担建築物設計制度

連担建築物設計制度では、複数建築物が一の敷地にあるものとみなして建築規制が適用されるため、直接広幅員道路に面していない敷地でも、認定区域が広幅員道路に接する敷地が存在することで、前面道路幅員による容積率規制の影響が緩和される（図9-5）。1反開発のミニ開発住宅地では、引き込み道路奥の敷地は4m幅員道路にしか接しておらず最大160%（ $4\text{m} \times 0.4$ ）の容積率しか利用できないが、仮に1反開発を1つの認定区域とした場合、引き込み道路入り口の敷地が幅員6mの道路に接していれば最大240%（ $6\text{m} \times 0.4$ ）の容積率（ただし指定容積率以下）を利用できることとなる。また、認定区域内の建築物相互に係

る日影規制が合理化されることや、引き込み私道を廃止し通路とすることで道路斜線も適用外となることも、実現可能容積率の増大につながる。従って前面道路幅員による容積率規制や道路斜線制限により 3 階建て化が困難な開発単位内部の小規模敷地においても、幅員 6 m 規模の地区内幹線道路の整備と連携して連担建

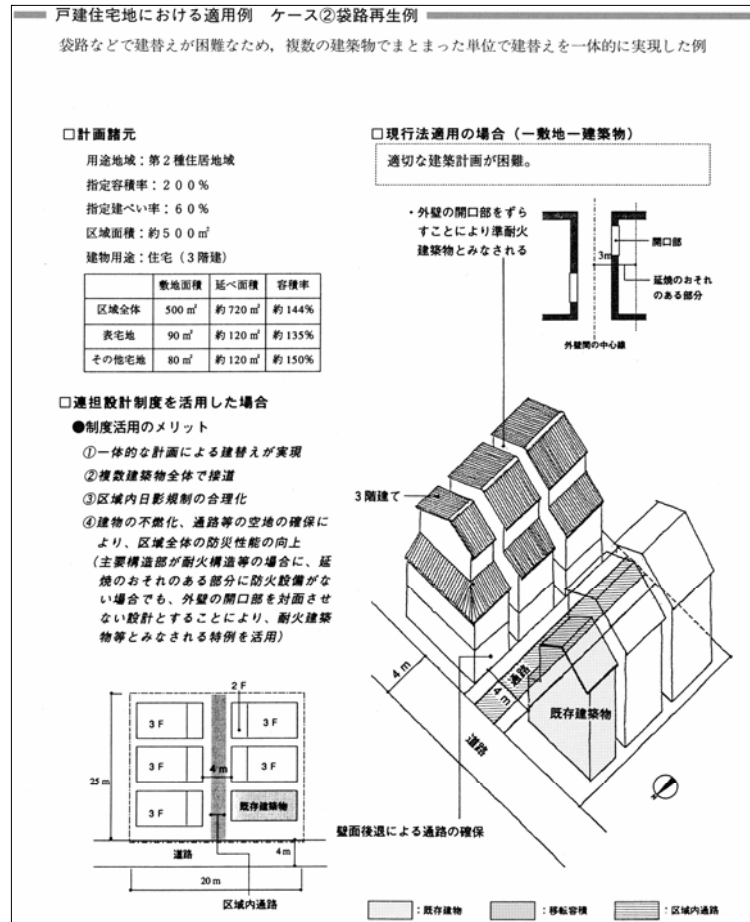


図 9-5 袋路における連担建築物設計制度の適用イメージ
(出典：連担建築物設計制度研究会(1999)¹⁾)

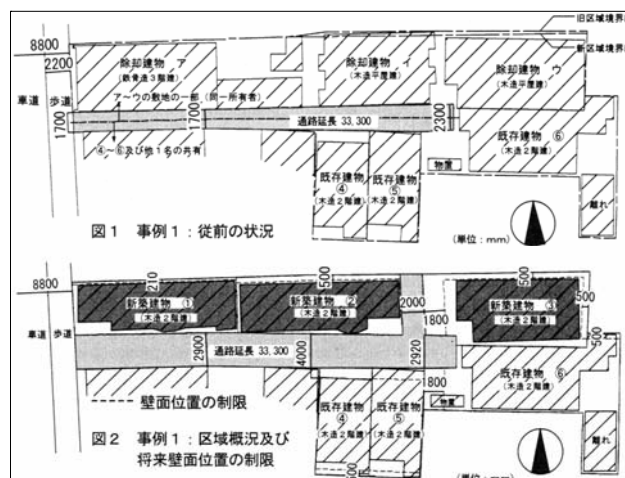


図 9-6 京都市における袋路再生に向けた連担建築物設計制度の適用事例＜設計図＞
(出典：小浪・岩田・赤崎(2002)²⁾)

建築物設計制度を適用することで、3階化更新が可能となる。

ただし、認定区域の境界部分には通常の形態規制が適用されるため、認定区域の地権者が受益者（認定区域内部）と非受益者（認定区域境界部分）に分かれることから、両者の間の権利調整（地役権の設定）の問題を解決する必要がある。

京都市では袋路再生に向けて連担建築物設計制度を用いた個別建て替えの誘導を積極的に行っている。その事例の一つを図9-6・図9-7に示す。この事例は、小浪・岩田・赤崎(2002)²⁾によれば、現況通路幅員が1.7mと建築基準法第43条第1項ただし書き許可基準を満たしておらず建て替えの許可が下りなかったため、連担建築物設計制度を適用することとなった事例である。協定には通路所有に関わる宅地が参加し、壁面後退により実現可能延床面積が小さくなる既存建物に対し、新築建物から容積率移転を行うことで地権者間の調整が図られている。



図9-7 京都市における袋路再生に向けた連担建築物設計制度の適用事例<写真>
(左：通路に面した部分の状況。左列が新築建物 右：新築建物の認定区域境界部分の状況)

②街並み誘導型地区計画

街並み誘導型地区計画（都市計画法第12条の10、建築基準法第68条の5の4）は、建築物を斜めに切り取り景観を乱す道路斜線規制を合理化することを目的に、1995年に創設された制度である。壁面位置、建物高さ、最低敷地規模を定めることを条件に斜線規制（道路、隣地、北側）や前面道路幅員による容積率規制が合理化され、実現可能容積率が増大する。壁面位置の制限が条件となることから、非建蔽空間の創出・連続化にもつながる。前面道路幅員による容積率規制や道路斜線制限により3階建て化が困難な開発単位内部の小規模敷地においても、街並み誘導型地区計画の適用により3階化更新が可能となる。

東京都中央区月島地区には、幅員1.8mの2項道路の路地に面して、間口3.6m×奥行8.1m＝敷地面積29.2㎡の小規模住宅が多数密集している。これらの住宅では、中心線から2mセットバックすると敷地が大きく削られる上道路斜線制限がかかるために、建て替えにより十分な居住面積を確保できない。そこで中央区は、居住者の居住継続希望に配慮し、一定の居住面積を合法的な3階化更新によ

って確保できるよう、街並み誘導型地区計画と建築基準法第86条の工区区分型一団地認定制度⁽³⁾を併用することにより、個別建て替えの誘導を行っている(図9-8および図9-9)。街並み誘導型地区計画では、一団地認定により区域内の複数敷地を一敷地として取り扱い、2項道路を廃止して幅員2.7mの通路を地区施設として定め、通路境界線から30cmの壁面後退位置を定めることにより、道路斜線等の形態規制が緩和される。ただし防災性に配慮し、新たに建築する建物には耐火構造が求められる。

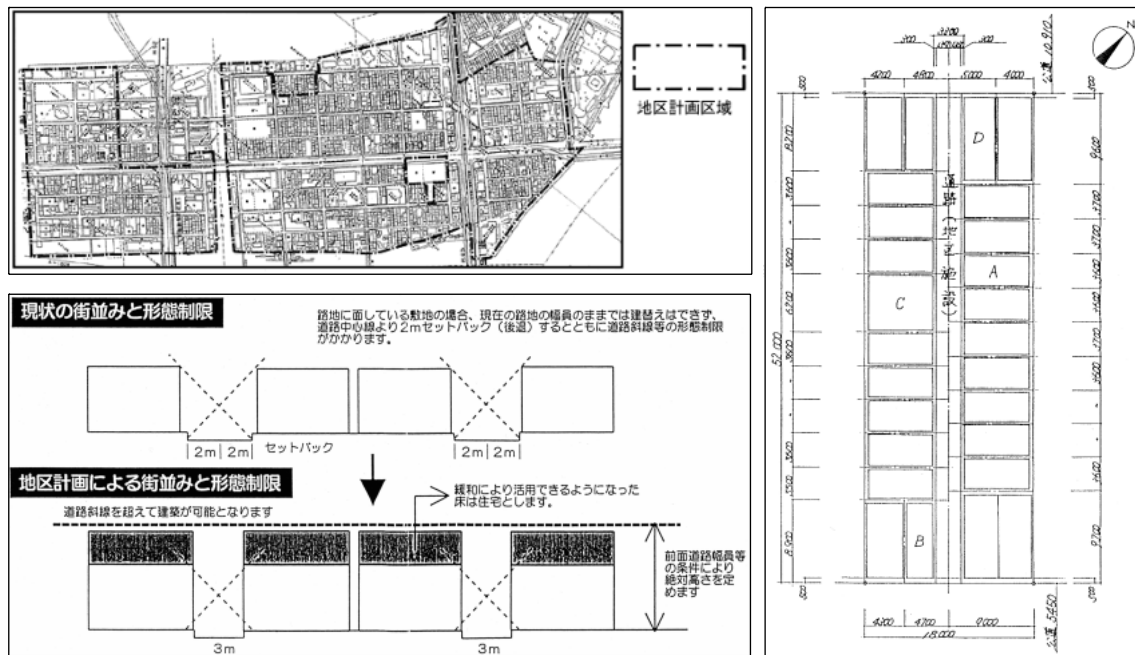


図9-8 東京都中央区月島地区における街並み誘導型地区計画の区域(左上)、街並み・形態制限(左下)および一団地認定図(右)
(出典：東京都中央区都市整備部(1996a)³⁾(1996b)⁴⁾)



図9-9 東京都中央区月島地区の状況
(左：老朽狭小住宅の並ぶ路地、右：地区計画に基づき3階化更新した住宅)

（２）隣接地の日照環境確保のための建築規制の強化・合理化

建築物の高容積化に伴う、隣接敷地における日照環境の悪化を防止・軽減するためには、加害側建物の日影排出の抑制が必要となる。あるいはそれが困難な場合、被害側建物の建築計画の工夫が必要となる。

そこで、日影規制等の形態規制の強化や賦課方式による加害側建物の日影排出の抑制、そして被害側建物の建築計画の工夫について取り上げ、隣接地の被害側建物における日照環境の悪化の防止・軽減効果について検討する。

①形態規制の強化による加害側建物の日影排出の抑制

＜日影規制の強化＞

加害側の日影排出を最も直接的に抑制する方法は、日影規制の強化である。日影規制の種別（日影許容時間、測定距離・高さ）を強化することで、隣接敷地の日照環境が改善される。しかし中高層系用途地域ではそもそも高さ10m未満の建物は日影規制の対象外であるため、日影規制の種別を強化しても2階建て住宅や高さ10m未満の3階建て住宅に対しては制御が利かないことから、これらの住宅に対しても規制が働くよう、用途地域の見直し（低層系への強化）をセットで行うことが必要となる。また現行の日影規制における日影測定線は敷地境界線から5mおよび10mの距離に設定されるが、この値は「敷地面積150㎡、前庭5m幅」の住宅地がモデルとされている。既成ミニ開発住宅地ではこのような特性を備える住宅はほとんど存在しないことから、南側に隣接する建物によって生じる日影の影響を非常に大きく受けることとなる。以上のように現行の日影規制は既成ミニ開発住宅地においては実効性が乏しい制度であると言える。

＜高度地区の指定・強化、指定容積率の強化＞

高度地区規制の導入・強化や指定容積率の強化（引き下げ）も考えられるが、実現可能延床面積を縮小する方向に作用するため、強化し過ぎると十分な居住面積の確保が不可能となるケースもあり得る。また、指定容積率の強化は、①建物形状に対する直接的な制御ではないのでそれだけでは日影排出の抑制に必ずしも有効ではない、②指定容積率のメニューは100%以上では150%、200%と50%刻みのためそれだけでは細かい数値の指定が不可能である、③指定容積率は用途地域とセットで定めるため指定規模が1haを下回るようなスポットゾーニングは一般的に困難である、といった問題点を有する。

＜敷地規模別形態規制の導入＞

郊外既成ミニ開発住宅地において、以上のような現行規制の問題点をクリアするには、敷地規模別（≡開発単位別）に形態規制を行う必要があると考える。つまり現行の一律規制によるのではなく、性能論的視点から、十分な延床面積を確保しかつ日影排出を敷地規模別（≡開発単位別）に定めた基準以下に収めるよう、

逆日影シミュレーションの計算結果を踏まえて敷地規模別（≡開発単位別）に容積率規制・形態規制を定めるのである。パソコンによるシミュレーションが必要となるためやや複雑ではあるが、これにより地域の特性に応じたきめ細かな日影コントロールを行うことが可能となる。

第10章では、敷地規模別形態規制による日照確保型の建て替え誘導手法について、シミュレーションを行いながら検討・提案を行うこととする。

②賦課方式による加害側建物の日影排出の抑制

日影排出をより厳密に規制するためには、「この範囲までなら日影を排出してよい」という現行の「許容方式」ではなく、「自己の敷地外に排出する日影総量に応じて規制をかける」という「日影排出総量規制方式」の導入も考えられる。当該建物が自己の敷地外に排出する日影総量（面積×時間の積分）を算出しそれに応じて税金等のペナルティを課し、プールした課徴金を敷地内に受ける日影総量に応じて受害者側に還元するものである。これにより日影排出に対する負担が公平となり、複合日影の問題も改善される。

この日影排出総量規制方式については、(社)全国市街地再開発協会(1973)⁵⁾が、1976年の日影規制創設に先立つ調査において、(課徴金方式への言及はないが)「敷地外排出総日影基準」の検討を行っている(図9-10参照)。しかし「チェック方法が困難である」「建築物の集団的建設が必ずしも有利にならない」「必ずしも複合日影を防止できない(防止の可能性は高いが)」「数値が直感的に理解しにくい」という理由で、日影を規制するための指標としては相応しくないとされた。

チェック方法の問題については、近年ではパソコンにより日影シミュレーションが比較的容易になってきていることから、解消されているものと考えられる。ただし、日影単価の設定が困難であること、資金に余裕のある者は負担に感じず大規模な建築物を建設する恐れがあること等の問題も孕んでおり、一定の建築規制下での補助的調整手法として位置づけるべきである。

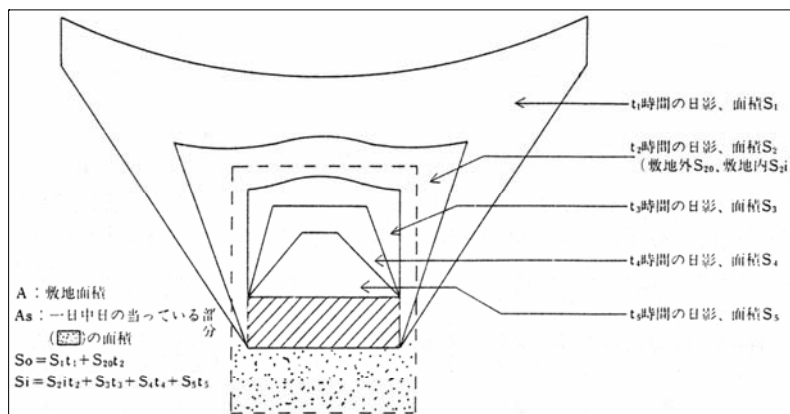


図9-10 「敷地外排出総日影基準」の検討
(出典：(社)全国市街地再開発協会(1973)⁵⁾)

③ 被害側建物の建築計画の工夫

郊外既成ミニ開発住宅地では、狭小敷地が密集しているため、十分な延床面積の確保を優先する場合、加害側建物に対しての日影排出規制だけでは被害側建物の日照環境を確保できなくなるケースが考えられる。そのようなケースでは、被害側建物が自らの建築計画を工夫する必要も生じる⁽⁴⁾。

そのような建築計画を促す方法として、建物形状の工夫、トップライトの確保、反射鏡等の採光設備の設置等、自力で日照を確保する行為に対し費用を補助することが考えられる。

(3) 圧迫感軽減のための非建蔽空間の創出・連続化

3階化更新等、建築物の高容積化に伴い増大する圧迫感を軽減するためには、非建蔽空間を創出もしくは連続化することが有効である。非建蔽空間の創出・連続化は防災性の向上にもつながる。

そこで、非建蔽空間を創出する手法、および敷地内の非建蔽空間を集約・連続化する手法について取り上げ、その効果を検討する。

① 非建蔽空間の創出

<建蔽率の強化>

敷地単位で非建蔽空間を増やす方法としては、まず建蔽率を強化することが考えられる。ただし建蔽率の引き下げにより建蔽面積が縮小することで、建築設計の自由度が低下し内部空間の居住性の低下につながる恐れがある。また建蔽率を引き下げただけでは非建蔽空間の位置や規模まで決まるわけではないので、必ずしも非建蔽空間の連続化にはつながらない。

<建築物の間引き>

既成ミニ開発住宅地で非建蔽空間を創出する最も原理的な手法として、建築物の間引きが挙げられる。空き家や居住者転出後の住宅を買収・除却し、ポケットパークや防災空地とすることにより、圧迫感の軽減とともに住宅密集度の低下、防災性の向上が図られ、コモンスペースとして周辺住民のコミュニティ育成の場となることも期待される。ただし、土地の買い取り（もしくは借り上げ）を行う主体（行政か、地元組織か）と費用負担、事後の管理方法が課題となる。

密集市街地で建築物の間引きを行っている例として、茨城県波崎町東仲島周辺地区の事例を挙げる。茨城県波崎町東仲島周辺地区は、伝統的な漁村集落として狹隘道路で構成される密集市街地を形成していることから、密集住宅市街地整備促進事業（現・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））の導入により、道路の拡幅・新設を中心とした住環境整備が進められている（図9-11参照）。その中で、地区をいくつかのクラスターに分け、不足する駐車場の確保、

接道条件の改善、採光・通風の確保等を目的に、各クラスター内の接道条件の悪い中央敷地の住宅を間引きし、中庭型のパーキングパーク（民間主体の駐車場付き広場）を設置することを計画している（図9-12参照）。

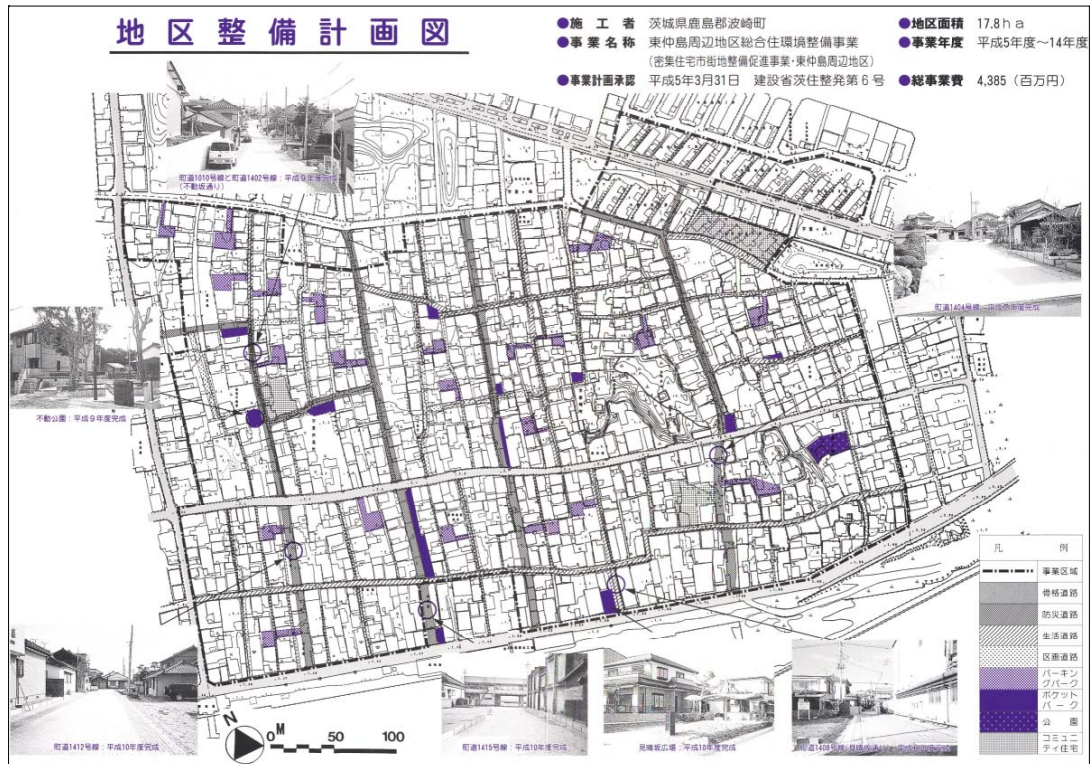


図9-11 茨城県波崎町東仲島周辺地区・密集住宅市街地整備促進事業地区整備計画図

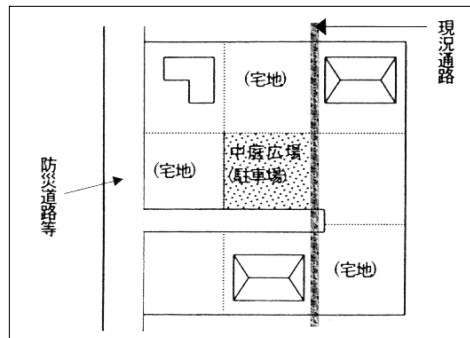


図9-12 中庭型パーキングパークの整備パターン
(出典：内海(2000)⁷⁾)

②敷地内非建蔽空間の集約・連続化

建蔽率の強化や建築物の間引きによらずに、敷地内のわずかな非建蔽空間を集約・連続化することによって、開放感の創出等、地区の住環境の維持・向上を図ることが可能となる。

<セットバック>

非建蔽空間を連続化する方法の一つに、セットバックすなわち壁面位置の制限

がある。道路境界線や敷地境界線から一定距離以上壁面を後退することにより、連続した非建蔽空間を創出することができる。道路境界線からの壁面後退では、道路空間における沿道の建物から受ける圧迫感を軽減するとともに、景観の向上に寄与することが期待される。

現行制度には、地区計画による壁面位置の制限、特定行政庁が建築審査会の同意を得て行う壁面線の指定（建築基準法第46条）、低層系住居専用地域における敷地境界線からの外壁後退（建築基準法第54条）があるが、地区計画のうち特に街並み誘導型地区計画では、既述のように、壁面の位置の制限を行うことにより、斜線規制や前面道路幅員による容積率規制の合理化も可能となる。

横田(2000)⁸⁾は東京都目黒区の小規模住宅地においてアンケート調査を行い、居住環境向上を目的とした建物配置の統一による特定位置への空地集約の可能性を探っている。空地構成に関する取り決めのイメージとして「前庭型」「後ろ庭型」「側庭型」の3パターン（図9-13参照）を提示したところ、100㎡未満の敷地では「前庭型」の選択率が38.7%と、「後ろ庭型」の12.9%、「側庭型」の25.8%、「現状維持」の25.8%に比べ最も高く、「前庭型」による空地集約が受け入れられやすいことを明らかにしている。このことから、ミニ開発住宅地では「前庭型」による空地集約、すなわち沿道型の壁面位置の制限が支持されやすいのではないかと推察される。

なおセットバック部分では、工作物等を設置しない等の維持管理が課題となる。

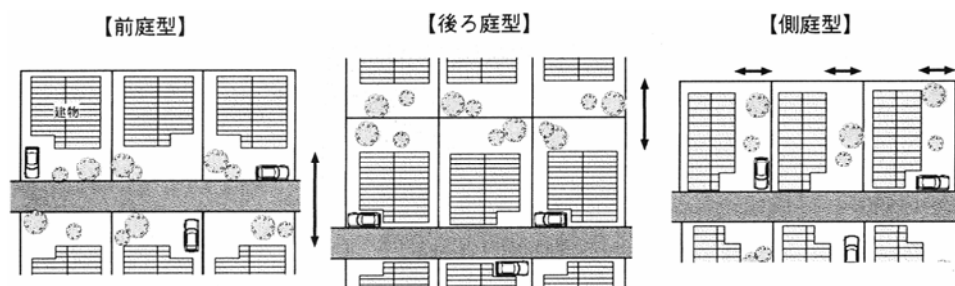


図9-13 空地構成に関する取り決めのイメージ
（出典：横田(2000)⁸⁾）

<ゼロ・ロット・ライン方式>

建蔽率の強化や建築物の間引きによらずに、敷地内のデッドスペースを有効活用する方法として、ゼロ・ロット・ライン方式（図9-14参照）の適用が考えられる。

ゼロ・ロット・ライン方式は、住宅価格が1970年代に急騰したアメリカにおいて、土地・建物を高密化してコスト削減を行うことで、若年夫婦や高齢者世帯による戸建住宅の取得可能性を高めることを目的として登場した戸建住宅地の設計手法である⁽⁵⁾。ゼロ・ロット・ライン方式では、間口の狭い敷地において、敷地境界線上に無窓の外壁を配置（ゼロ・セットバック）することにより、防火性

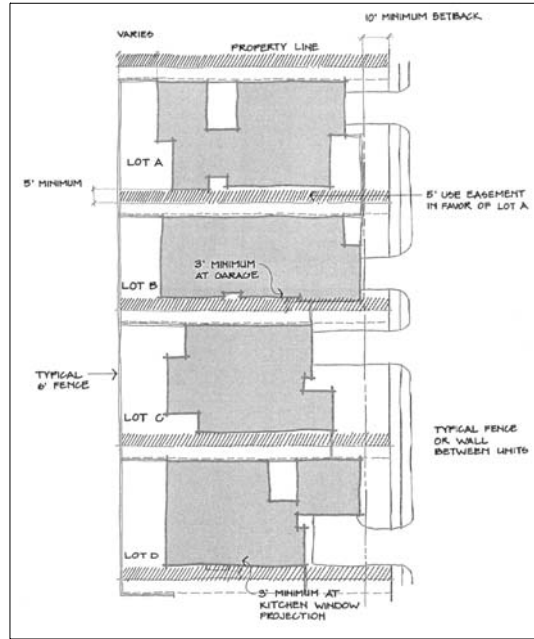


図9-14 ゼロ・ロット・ライン住宅
(出典：Jensen(1981)⁹⁾)

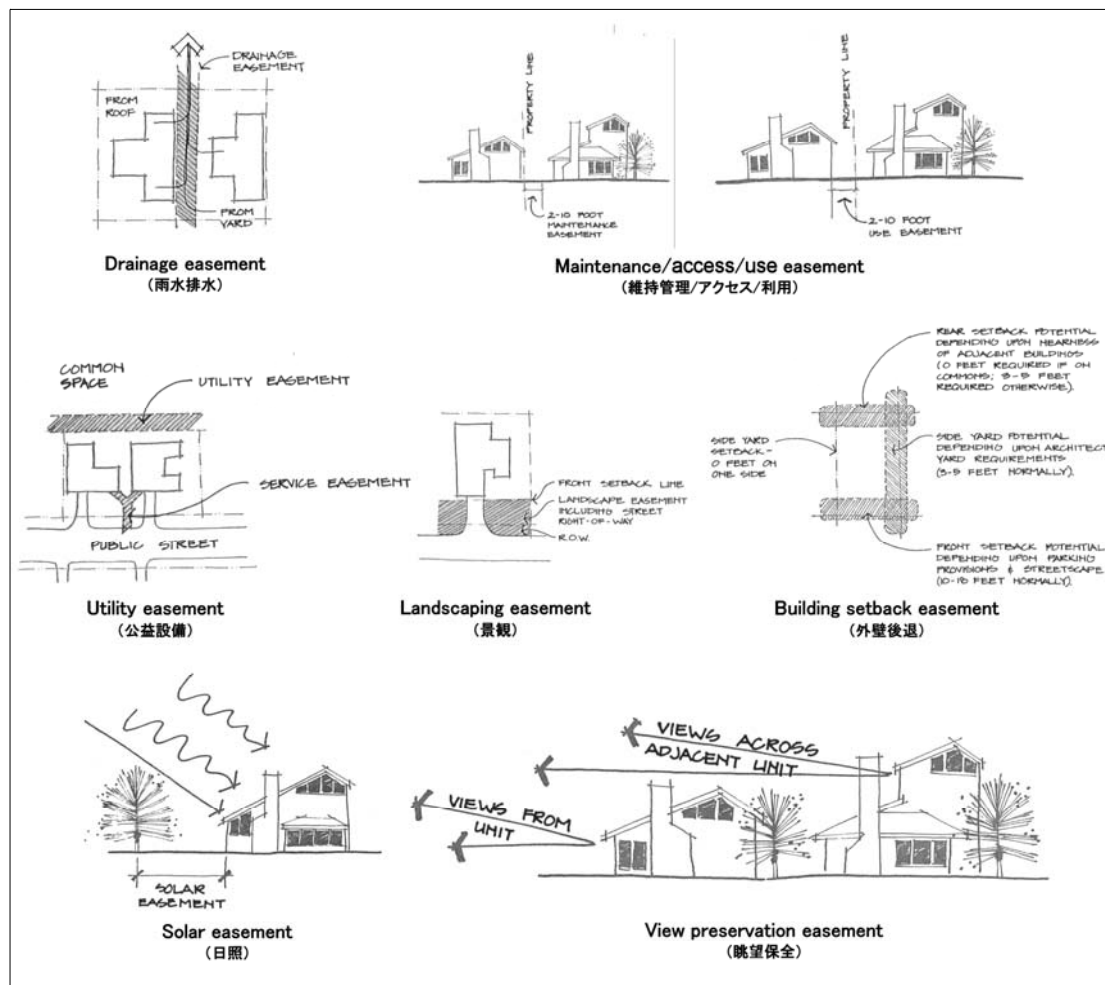


図9-15 ゼロ・ロット・ライン方式で設定されるeasement
(出典：Jensen(1981)⁹⁾)

能、プライバシー、日照を確保しつつ、庭の有効性を高めることが可能となる。また、目的に応じてeasement（地役権）という隣接地の空間利用に関する協定が地権者の間で結ばれる（図9-15参照）。ゼロ・ロット・ライン方式は、限られた空間を共同で有効活用することにより生活環境を維持していく手法である。

我が国においてゼロ・ロット・ライン方式を適用する場合、民法第234条の敷地境界線からの50cmセットバック規定を適用除外することとなる。壁面を無窓壁とすれば窓を通じての延焼危険性の低下が期待できる一方、敷地境界線上に設置した外壁の維持管理の問題をクリアする必要がある。また、隣接住宅、特に両隣の住宅も敷地境界線でゼロ・ロット・ライン方式を採用する場合は、隣接する建物同士は壁を接することとなり、居住者が抵抗感を抱くことも予想される。

横田(2000)⁸⁾はゼロ・ロット・ライン方式の適用可能性を探るため、東京都目黒区の小規模住宅地において居住者アンケート調査を行っている。「1方ゼロロット方式」「2方ゼロロット方式」の2パターン（図9-16）を提示したところ、100㎡未満の敷地では「1方ゼロロット方式」の受容率が41.9%と、「2方ゼロロット方式」の3.2%に比べ高く、受け入れられやすいことが明らかとなった。このことから、ミニ開発住宅地では「1方ゼロロット方式」、すなわち2戸1型

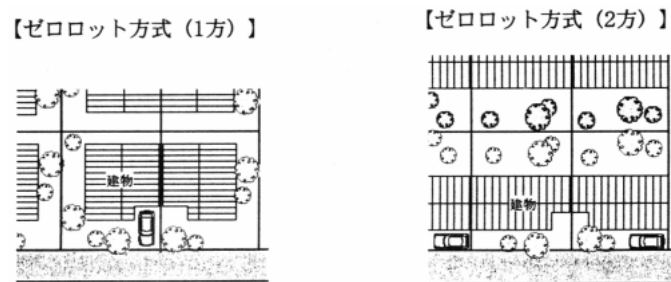


図9-16 ゼロロット方式に関するイメージの設定
（出典：横田(2000)⁸⁾）



図9-17 関西の自然発生的ゼロ・ロット・ライン住宅地
（大阪市生野南部地区）

の建て替え誘導であれば、支持されやすいと推察される。

なお、関西の密集市街地では、図9-17に示すように、住宅が隣棟間隔をほとんど取らず、外壁をほぼ接した形で建ち並ぶ光景を至る場所で目にするが、これらはゼロ・ロット・ラインの取り決めがなされて建てられたものではなく、開発業者が宅地の分割数を増やして住宅を建て詰めたり、既存の老朽長屋住宅が建て替えられたりした結果であり、いわば自然発生的に供給されたゼロ・ロット・ライン住宅であると言える。この現象は関西では間口の狭い長屋住宅文化の歴史が深いこととも関係していると考えられることから、ゼロ・ロット・ライン方式の受容可能性については住文化の地域性も影響しそうである。

＜隣接敷地間での庭・駐車スペースの集約＞

非建蔽空間を有効活用する方法としては、庭、駐車スペース、敷地延長部分（旗竿敷地の竿部分）等の非建蔽空間を隣接敷地間で集約することも効果的であると言える。図9-18は駐車スペースとした敷地延長部分（旗竿敷地の竿部分）を隣接敷地同士で集約した事例、図9-19は同じく駐車スペースとした敷地内の非建蔽部分を隣接敷地同士で集約した事例であり、いずれも最近の新規に開発・分譲されたものである。各敷地が個別に非建蔽空間を非一体的に確保する場合に比べ



図9-18 駐車スペースとした敷地延長部分を集約した新規ミニ開発の事例



図9-19 駐車スペースとした敷地内の非建蔽部分を集約した新規ミニ開発の事例

広い空間が確保できている。さらに敷地境界線上には敷地を隔てるブロック塀やフェンスが設置されていないことから、集約された非建蔽空間は半ばコモンスペースとしての機能も有していると評価できる。ただし、非建蔽空間を駐車スペースとする場合、駐車した車が緊急時の屋外への避難の妨げとならないよう、空間の奥行きや幅について配慮する必要がある。

9-4 経済的インセンティブ手法

老朽住宅に居住しながらも経済的に住宅改善が困難な高齢単身・夫婦世帯に対しては、防災性および居住性の向上を目的とした建物改修（耐震・防火改修、バリアフリー改修）や、住環境、防災性、バリアフリーの確保された近傍の住宅への住み替えを支援することが重要である。また、居住面積拡大ニーズを有するファミリー世帯に対しては、居住面積拡大のための隣接地の買い上げや住み替えを支援・誘導することが重要である。

そこで、建物改修、隣接地買い上げ、住み替えの支援に関する経済的インセンティブ手法（公的助成・融資制度、税制優遇制度）について整理を行う。

①建物改修への公的助成・融資

＜耐震改修補助・融資＞

郊外既成ミニ開発住宅地の多くは新耐震設計が導入された1981年6月の建築基準法改正よりも前に形成されており、建て替えが行われていない住宅は新耐震構造基準を満たしておらず、大地震時の倒壊危険性が高い。1995年の阪神・淡路大震災における死因の83.7%が建物倒壊に伴う圧死であったことから、そのような耐震性の低い住宅の建て替えや耐震改修を促進する必要がある。そのため建て替え意欲・資力に乏しい高齢者のみ世帯が居住する当面建て替えられる見込みのない老朽住宅に対しては、防災性の観点から耐震補強を施すことが重要となる。

木造住宅の耐震診断、耐震補強工事については、1995年の阪神・淡路大震災以降、多くの自治体等で費用の補助や融資制度を設けている。住宅金融公庫においては1996年度より耐震改修に係るリフォーム資金融資に基準金利を適用している。国の住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型、耐震改修促進型）においても2002年度より、住宅の倒壊による道路閉塞を防ぎ消火・避難・救出活動の円滑化を図るため、耐震性に問題のある住宅に対する耐震改修工事費補助⁽⁶⁾を導入している。ここでは実績のある横浜市における耐震改修に係る支援制度について紹介する。

横浜市では、1995年の阪神・淡路大震災を受け、1995年度より木造住宅の耐震改修に係る支援制度を創設・充実化し、耐震補強や耐震建て替えを促進している

(図9-20参照)。「木造住宅耐震診断士派遣事業」は、1981年5月31日以前に建築確認を得て着工した木造の個人住宅を対象に、市長が認定した診断士が無料で耐震診断を行う制度である。耐震診断の結果、総合評点が0.7未満(倒壊の危険があります)と判定された住宅は、「木造住宅耐震改修促進事業」による耐震改修工事費用の一部補助の対象となる。また総合評点が1.0未満(やや危険です・倒壊の危険があります)と判定された住宅は、横浜市建築助成公社の「住宅耐震改良工事資金融資制度」による耐震改良、耐震建替の無利子融資の対象となる。

「木造住宅耐震診断士派遣事業」の実績については、図9-21に示すように、制度創設直後の1996年度には年間2,161件の診断件数があり、1998～2000年度には年間1,000件前後まで落ち込んだものの、2001年度以降は年間1,500件にまで増加している。「木造住宅耐震改修促進事業」の補助対象となる総合評点0.7未満の住宅の割合は年々上昇し、2002年度には60.7%に達している。また「住宅耐震改良工事資金融資制度」の融資対象となる総合評点1.0未満の住宅の割合も年々上昇し、2002年度には87.4%に達している。

図9-22で「木造住宅耐震改修促進事業」および「住宅耐震改良工事資金融資制度」の実績の推移を見ると、「木造住宅耐震改修促進事業」の耐震改修補助の件数の伸びが著しく、制度の創設された1999年度には16件であった年間の工事完

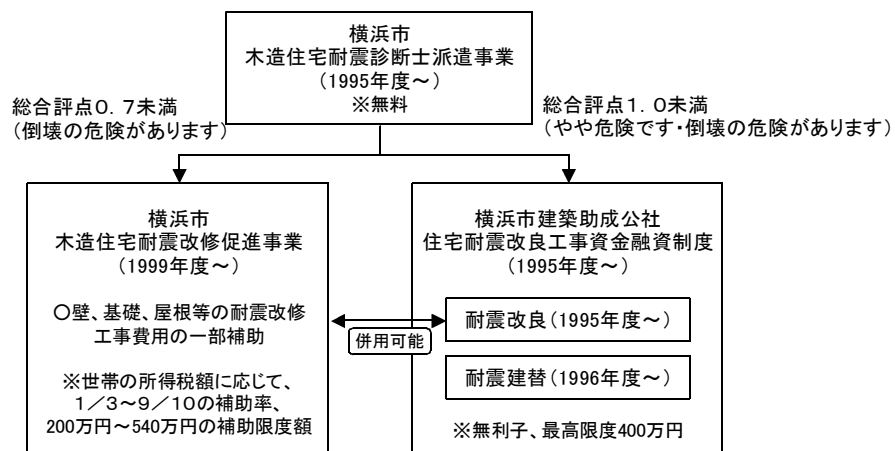


図9-20 横浜市における木造住宅の耐震改修に係る支援制度の体系

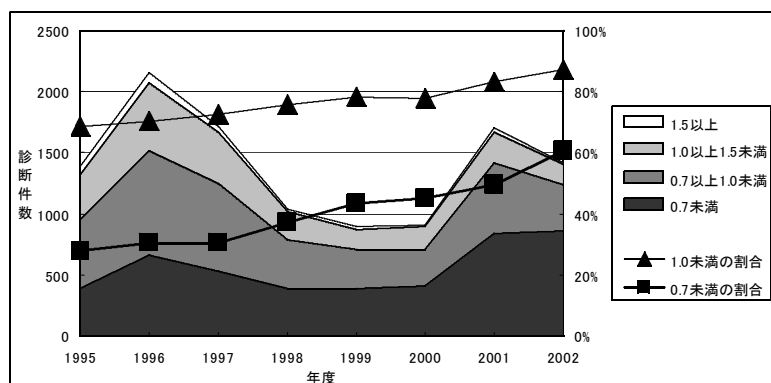


図9-21 横浜市「木造住宅耐震診断士派遣事業」の実績と総合評点別内訳

了件数は、2002年度には112件と7倍に伸びている。2002年度に「木造住宅耐震改修促進事業」の耐震改修補助を受けたケースの平均耐震改修工事費は495万円、平均補助金額は355万円で、補助金額は工事費の71.7%を占めており、平均自己負担額は140万円に抑えられている。

ただし、耐震診断で総合評点が0.7未満の住宅のうち「木造住宅耐震改修促進事業」の耐震改修補助を受けた割合は2002年度の概算⁽⁷⁾で13.0%、そして総合評点が1.0未満の住宅のうち「木造住宅耐震改修促進事業」の耐震改修補助または「住宅耐震改良工事資金融資制度」の耐震改良、耐震建替の融資を受けた割合は2002年度の概算で13.1%に止まっている。中にはこれらの補助・融資制度を用いずに建て替えや耐震改修を行うケースもあるものと考えられるが、無料の耐震診断は受けてみるものの、危険であるという診断が下ってもすぐには建て替えや耐震改修に至らないケースが大半であると言える。この背景として、耐震改修補助・融資制度があっても自己資金の持ち出しや借金の返済が必要となり、資力の乏しい高齢地権者にとっては抵抗があることや、あるいは「建て替えは今すぐ行う予定はないが、いずれ建て替えることを考えると、今耐震改修に投資するのは無駄である」「自分が生きている間には大地震は起こらないだろう」というような心理が働いていることが考えられる。

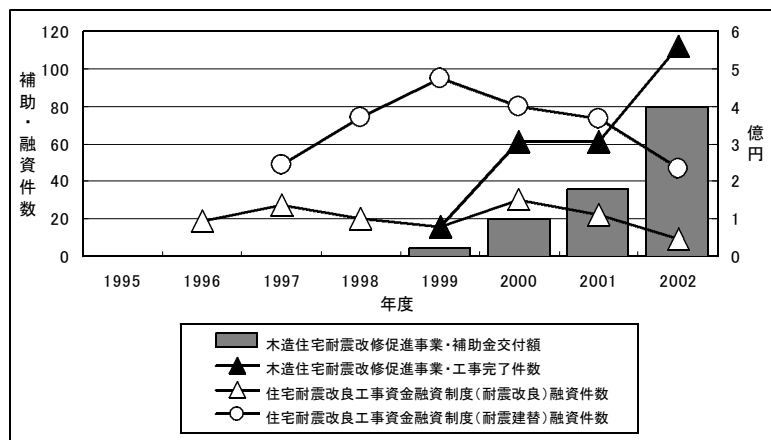


図9-22 横浜市「木造住宅耐震改修促進事業」および
横浜市建築助成公社「住宅耐震改良工事資金融資制度」の実績

<リバース・モーゲージ>

リバース・モーゲージは、契約者の所有する土地・建物を担保に融資を行い、契約終了時（契約者死亡時）に一括返済を求める融資制度で、アメリカ等で普及している制度である。子供に資産継承の予定のない高齢者世帯では、土地・建物資産を生前に現金化して有効活用できるメリットがある。郊外既成ミニ開発住宅地には将来子供と同居せずに暮らす予定の世帯が多いため、現在経済的理由から控えている建て替えや耐震改修等の住宅改善を行う目的で、リバース・モーゲージの活用意向を示す世帯が一定割合存在するのではないかと考えられる。

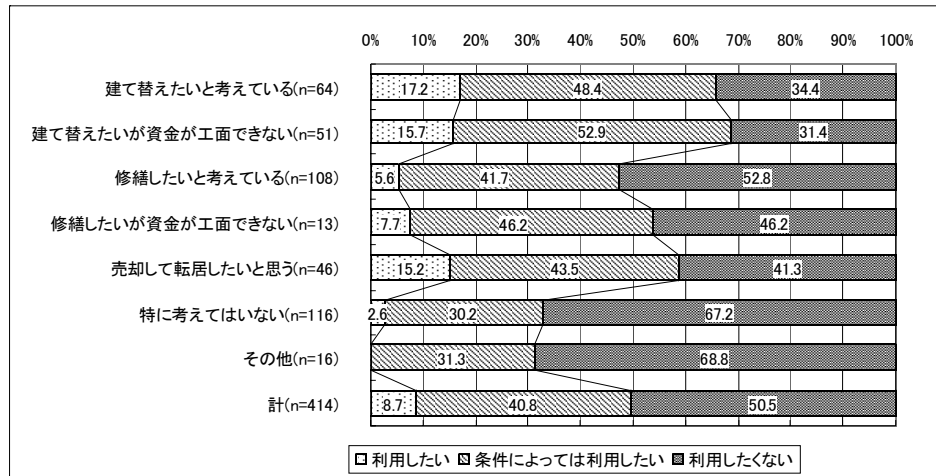


図9-23 戸建持地・持家世帯の住宅改善予定別リバース・モーゲージ活用意向
＜東京都中野区A地区＞

（出典：国土交通省国土技術政策総合研究所（2006）¹¹⁾）

郊外既成ミニ開発住宅地ではないが、国土交通省国土技術政策総合研究所（2006）¹¹⁾は都心周辺の密集市街地である東京都中野区A地区を対象にリバース・モーゲージの活用意向を調べている。図9-23は戸建持地・持家世帯の住宅改善予定別リバース・モーゲージの活用意向を示したものであるが、「利用したい」と考える世帯が全体で8.7%、「条件によっては利用したい」を含めれば49.5%に達する。「建て替えたいと考えている」「建て替えたいが資金が工面できない」とする世帯に限れば、「利用したい」と考える世帯がそれぞれ17.2%、15.7%、「条件によっては利用したい」を含めればそれぞれ65.6%、68.6%に達する。密集市街地の戸建持地・持家世帯は、リバース・モーゲージによる建て替え資金等の融資に対し、非常に高い関心を抱いていると言える。

しかし、現在のところ国内でのリバース・モーゲージの融資実績は少ない。我が国では、先進自治体による主に福祉目的の生活資金融資や、住宅金融公庫によるバリアフリーリフォーム融資（高齢者向け返済特例制度）、あるいは信託銀行・住宅メーカーによる民間商品等のリバース・モーゲージが存在するが、アメリカとは異なり「契約者の長生き」「金利の上昇」「不動産価格の下落」の“3大リスク”をヘッジするための保険システムが存在せず、融資対象は評価額が一定以上の不動産に限られてしまうためである。従って郊外既成ミニ開発住宅地においては、地価が安く敷地が狭小であることに加え、将来郊外エリアの住宅需要が低下し地価が下落するかもしれないリスクを考えると、需要があったとしても既存のリバース・モーゲージ制度では十分な建て替え資金の融資は困難である。

長期的にはリスクヘッジを行うための保険システムの導入が望まれるが、保険の成立には一定規模の契約者数が必要である。従って短期的には、地価の下落リスクが小さいエリアにおいて、公共性の高い市街地整備の一環としての住宅改善

（共同建て替え、地区内避難路沿道建物の建て替え・耐震改修等）に対象を限定し、公共サイドがある程度リスクを負担することによりリバース・モーゲージ融資を行うことが現実的である。

市街地整備の円滑化のためにリバース・モーゲージを活用する試み⁽⁸⁾は、長野市や東京都中野区で始まっている。長野市では、長期化して地権者が高齢化した土地区画整理事業区域において、高齢者の移転を支援するため、従後の土地・建物を担保に、実際に要した移転新築費と補償金の差額分を融資するリバース・モーゲージ制度を2004年4月から導入した。万一契約終了時点で担保割れが発生した場合、長野市が担保割れ額の1/2を上限に負担し、残りを融資主体である長野県住宅供給公社が負担する。また東京都中野区では、区内の木造住宅棟数の半数を占める1970年以前に建築された木造住宅を対象に、住宅金融公庫のリフォーム（耐震改修）融資における高齢者向け返済特例制度を利用する際に必要な初期費用40万円弱と公庫に支払う毎月の利息分を、区が土地を担保に貸し付けるリバース・モーゲージ制度を2004年10月に創設した。

②隣接地買い上げへの公的融資

小規模敷地において居住面積を拡大するためには、高容積化によるのではなく隣接敷地の買い上げによって敷地規模を拡大する方法もある。100%程度の低い容積率が指定されているが容積率緩和が困難な地域では特に有効である。また隣接敷地の買い上げによって小規模敷地ストックの削減が期待できる。隣接地買い上げを促す方法としては、公的融資や税制優遇（土地譲渡税の軽減や購入後の固定資産税の優遇）による支援が考えられる。

東京都江戸川区では1994年より、小規模敷地の解消を目標に、買い増し後の敷地面積が一定規模以上になる隣接地購入（新規土地購入、土地区画整理事業区域内の飛び地購入も対象）に対し購入資金を低利融資する「街づくり宅地資金貸付制度」を運用している。ただし、隣接地購入をめぐる需要者と供給者のマッチングが難しいためこれまでの融資実績は少ない。「半隣地買い」の斡旋や敷地需給のマッチングの支援、融資対象の重点化等の運用改善が求められる。本制度の融資実績と運用上の課題については、第12章で詳細に分析・検討する。

③住み替え支援のための税制優遇

住み替え（住宅の売却）に関しては、居住用財産の譲渡所得（売却益）に対する3,000万円特別控除または買い替え特例の優遇措置がある。郊外既成ミニ開発住宅地の住宅を売却して住み替える場合、土地の規模や地価水準から、譲渡所得は3,000万円特別控除によりその大半が無税となると考えられる（例えば、地価が30万円/㎡の100㎡の土地の譲渡価格は3,000万円となる）。あるいは住宅の保有期間が10年以上で譲渡所得が3,000万円を超える場合は、買い替え特例制度に

よって新居の取得に充てた金額分は譲渡所得に対する課税が繰り延べられる。従って、現行の3,000万円特別控除や買い替え特例の制度は、郊外既成ミニ開発住宅地で住み替えを行う地権者にとって大きな経済的インセンティブであると言える。ただし、同一地区内での住み替え・棲み分けを効率的に誘導する場合は、これらの税制優遇措置に加え、住み替え先住宅の斡旋を行うことが効果的であると考えられる。

9-5 小結

以上、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導で活用が想定される、(1)小さな単位での計画制度、(2)建物形態コントロール手法、(3)経済的インセンティブ手法、に関する具体的な整備ツールについて、先進事例を取り上げながら、それらを郊外既成ミニ開発住宅地で活用する場合に想定される効果と課題を整理した。

まず、小さな単位での計画制度については、連担建築物設計制度や神戸市近隣住環境計画制度等において小さな単位での地区特性に応じた独自ルールに基づく規制・誘導が行われている。郊外既成ミニ開発住宅地においては、これらの制度に倣い、内部の敷地規模がほぼ均等な開発単位毎に性能的観点から区域独自の建物形態コントロールを行うべきである。その際、郊外既成ミニ開発住宅地で未整備な場合の多い幅員6mクラスの地区内幹線道路の整備を地区計画等の上位計画に定めた上で、区域が幅員6m道路に接道することを条件に開発単位毎に独自の規制・誘導を認めるという、2段階の計画システムに基づく運用が重要となる。そして制度適用によって区域内の地権者が受益者（区域内部）と非受益者（区域境界部分）に分かれることから、両者間の権利調整が課題となる。

次に、建物形態コントロール手法については、区域の特性、すなわち指定容積率や敷地規模に応じて、居住面積確保のための建築規制の緩和と、隣接地の日照環境確保のための規制強化を、バランス良く組み合わせることが重要である。居住面積確保のための規制緩和方策としては、そもそも指定容積率が低い地区ではベースの容積率の緩和が、前面道路が狭く道路斜線規制や前面道路幅員による容積率規制が高容積化を妨げている場合は連担建築物設計制度や街並み誘導型地区計画の活用が効果的である。隣接地の日照環境確保のための規制強化方策としては、日影規制の強化や高度地区規制の導入・強化が効果的である。合わせて高容積化に伴う圧迫感を軽減するには、セットバックやゼロ・ロット・ライン方式等により非建蔽空間を隣接敷地間で集約し開放感を創出する手法が効果的である。

しかし、居住面積の確保と隣接地の日照環境の確保はトレード・オフの関係にあることから、単純な規制緩和や単純な規制強化によって問題の解決を図ることは困難である。区域の指定容積率や敷地規模に応じて、規制緩和・強化の内容と度合いを性能的観点から総合的に調整する建物形態コントロール手法が必要となる。そこで第10章では、居住面積の確保と隣接地の日照環境確保の両立を目的とした、敷地規模別形態規制による日照確保型の建て替え誘導手法について検討・提案を行うこととする。続く第11章では、指定容積率80%の郊外既成ミニ開発住宅地における実際の指定容積率の緩和事例を取り上げ、指定容積率の緩和による居住性の向上と地区計画による住環境保全の両立に向けた取り組みの現状と課題について考察を行う。

経済的インセンティブ手法としては、建物形態コントロール手法では対応できない耐震改修や隣接地買い上げを促進するため、公的補助・融資のメニューを充実することが重要である。その際、ばらまき方式で効果が散漫にならないよう、補助・融資対象を地区の住環境改善に寄与するものに重点化することが望まれる。第12章では、隣接地買い上げに対し低利融資を行う東京都江戸川区の街づくり宅地資金貸付制度を取り上げ、融資実績と運用上の課題について詳細に分析・検討を行う。

住み替え支援の制度としては、既に居住用財産の譲渡所得に対する3,000万円特別控除や買い替え特例の税制優遇措置があり、郊外既成ミニ開発住宅地の大半の住宅はこれらの特例により住宅売却時の譲渡所得税が無税になると考えられる。ただし、同一地区内での住み替え・棲み分けを誘導するには、これら税制特例の他に住み替え先住宅の斡旋等の支援を行うことが効果的であると考えられる。

本章では、郊外既成ミニ開発住宅地の建て替え誘導での活用が想定される具体的な整備ツールとその効果・課題について整理を行った。建て替え誘導を行う現場では、これらの整備ツールを地区特性や住民の居住ニーズに応じて使い分け・組み合わせを行いながら、居住水準と相隣環境の確保の両立を図っていく必要がある。その際、郊外既成ミニ開発住宅地の膨大なストック量や、整備主体の限りある財源を考慮すると、建て替え誘導の基本となるのは規制的手法である。内部の敷地規模がほぼ均等であるミニ開発の開発単位を一つの区域として、居住水準と相隣環境の確保を両立すべく、性能的観点から区域毎に容積率規制や日影規制・斜線規制等の各種形態規制を緩和・強化する建物形態コントロール手法を基本とし、耐震改修や隣接地買い上げに対する公的補助・融資や住み替え支援等を効果的に併用しながら建て替えを誘導する、という取り組み姿勢が重要である。

第9章の補注

- (1) 「インナー長屋制度」の適用要件は次の通りである。
 - ①老朽住宅が密集している地区
 - ②一定の区画道路等の整備が完了している地区又は整備されることが確実な地区
 - ③建替ルールに係る住民等の合意が、地区計画又は建築協定において定められている区域であること

ただし、現時点では「インナー長屋制度」は「近隣住環境計画制度」に包含され、③の「地区計画又は建築協定」の要件はなくなっている。
- (2) これまでの「インナー長屋制度」の適用全13地区のうち、12地区が震災復興区画整理事業に関連した地区計画エリアである。
- (3) 一団地認定制度は手続きが非常に煩雑（隣近所の仲が悪かったり、実印を捺印することへの抵抗感から、認定に必要な関係地権者全員の同意が取りにくい）で今後の適用の見通しが立たないこと、そして2004年2月に密集市街地で建て替え促進のため3項道路の指定（水平距離の指定）を活用して差し支えないとの国の通知を受けたことから、中央区はこれまでの一団地認定制度を活用する方針を転換し、3項道路と街並み誘導型地区計画のセットで個別建て替えの誘導を図っていくこととして、2004年7月に月島地区の全ての2項道路を幅員2.7mの3項道路に指定した。
- (4) また、日照紛争をめぐる裁判の判例でも、加害側が北側に影を落とさない努力（＝「加害回避」）の有無が論点になる一方、受害側が自らの建物を北に寄せることにより日照を確保する努力（＝「被害回避」）の有無も問われることが多い。しかし密集住宅地の狭小敷地では建物配置の自由度が低く、この両者は矛盾する可能性が高い。日照紛争をめぐる裁判の判例については、好美・大倉・朝野(1999)⁶⁾を参照。
- (5) ゼロ・ロット・ライン方式の詳細については、Jensen(1981)⁹⁾を参照。
- (6) 補助率1／3以内、かつ施行者の補助の1／2以内。住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型、耐震改修促進型）の耐震改修工事補助については(社)全国市街地再開発協会(2006)¹⁰⁾を参照。
- (7) 耐震診断を受けた年度と耐震改修補助・融資を受けた年度は必ずしも一致しないこと等の理由から、単純にその年度の合計件数の比を取っている。
- (8) 国土交通省国土技術政策総合研究所(2006)¹¹⁾は、密集市街地整備とリバース・モーゲージを連携させ、資力の乏しい高齢者世帯に建て替え・改修費用をリバース・モーゲージで融資することにより密集市街地整備の円滑化を図る「密集住宅市街地整備型リバース・モーゲージ・システム」の検討を行っている。

第9章の参考文献

- 1) 連担建築物設計制度研究会(1999)『連担建築物設計制度活用ハンドブック』
- 2) 小浪晋・岩田賢治・赤崎弘平(2002)「京都市における連担建築物設計制度の初動的運用実態 ―密集市街地における建築物敷地の集団的取扱いに関する研究―」『都市計画論文集』37, pp. 385-390
- 3) 東京都中央区都市整備部(1996a)『街並み誘導型地区計画について ―月島地区におけるまちづくりの方策―』
- 4) 東京都中央区都市整備部(1996b)『路地を生かした安全なまちづくり 住み続けられるまちづくりを目指して ―街並み誘導型地区計画の導入について―』
- 5) (社)全国市街地再開発協会(1973)『住宅地の日照実態と日照に関する基準調査報告書』
- 6) 好美清光・大倉忠夫・朝野哲朗(1999)『日照・眺望・騒音の法律紛争〔第2版〕』
- 7) 内海浩(2000)「茨城県波崎町における密集事業の取り組み」『住宅』49(8), pp. 75-81
- 8) 横田雅幸(2000)『住宅市街地における地区像及び居住環境誘導手法に関する研究 ―基盤整備済み住宅地の日英比較を通して―』横浜国立大学大学院博士論文
- 9) David R. Jensen/HOH Associates(1981) "Zero Lot Line Housing", Urban L and Institute, Washington D. C.
- 10) (社)全国市街地再開発協会(2006)『住宅市街地整備ハンドブック2006』
- 11) 国土交通省国土技術政策総合研究所(2006)「リバーズ・モーゲージを活用した木造密集市街地の整備手法の開発」『市街地の再生技術に関する研究』国土技術政策総合研究所プロジェクト研究報告

第10章

日照確保に配慮した敷地規模別建て替え誘導手法の提案

- 10－1 本章の目的
- 10－2 関連する既往研究の整理
- 10－3 形態規制のアレンジによる実現可能延床面積のシミュレーション
- 10－4 日照確保に配慮した敷地規模別の個別建て替え誘導の方向性
- 10－5 小結

第10章 日照確保に配慮した敷地規模別建て替え誘導手法の提案

10-1 本章の目的

本章では、居住水準の向上を目的とした高容積化と周囲の日照環境の確保の両立を図るため、逆日影シミュレーションにより性能的検証を行い、現行の一般規制ではなく、内部の敷地規模がほぼ均等な開発単位毎に容積率規制・形態規制をアレンジする、日照確保型の個別建て替え誘導手法について提案することを目的とする。

第6～7章の分析では、3階建て住宅の増加により悪化したと住民が最も強く感じている住環境項目は日照であった。第8章で整理したように、居住水準の向上を目的とした高容積化と周囲の住環境の保全はトレード・オフの関係にある。そこで本章では日照環境に着目し、各敷地条件（敷地規模、接道方位）毎に日影規制や道路斜線等の各種形態規制の規制値を変え、逆日影シミュレーションにより実現可能延床面積を算出し、第8章で設定した「目標延床面積100㎡」もしくは「必要延床面積80㎡」の確保が可能かどうかをチェックすることを通じて、居住水準と日照環境のバランスを考慮した敷地規模別すなわち開発単位別の個別建て替え誘導手法について検討・提案を行う。

10-2 関連する既往研究の整理

高密度低層住宅地における日照・採光の確保を考慮した建て替え誘導手法については、出口(1990)¹⁾、野澤(1993)²⁾、桑田(1997)³⁾の一連の研究蓄積がある。出口(1990)は、日照確保を重視した北側斜線規制を含む現行の形態規制は、①建築可能容積率を厳しく制限する、②建築物を平面的に広げ建蔽率を上げる、③隣棟間隔を狭め相隣環境を悪化させる点を指摘し、採光環境を確保する壁面指定型規制により街区内に空地を創出して密集状態を解消することを提案している。野澤(1993)は、日影規制と高度地区規制の両方をクリアする「北側空地幅」の概念を導入し、個別建て替えでは北側空地の確保が困難なことから、街区内部にまとまった空地を確保する「囲み型配置」を提案している。桑田(1997)は、街区毎に設定した日照水準（測定水平面と日照時間）を満たすよう、街区内の建築物の最良日照享受面の位置を設定する「街区日照モデル」を提案している。

しかし、「日照よりも採光を重視する」「街区単位でリジッドに計画・更新誘導を進める」という手法を郊外既成ミニ開発住宅地に導入することは困難であると考えられる。なぜなら、第6～7章の3階建て化をめぐる居住者アンケート調

査で明らかとなったように日照は依然極めて重要視されている項目であるし、日照確保を諦めて採光確保に切り替えなくてはならない程密に建て詰まってもいい。また第1章で述べたように土地・建物を自分で自由に活用できる点に価値を見出しているのがミニ開発住宅居住者の特徴である。これらの点を考慮すると、大幅な私権制限を伴いかつ大勢の地権者の合意が必要な街区単位でのリジッドな計画・更新誘導の適用は、極めて困難であると思われる。特に街区計画に基づく個別建て替えの誘導については、個々の敷地に課される規制内容が異なることで敷地間に不公平感を生ずる恐れがあること、計画した最終形に到達するまで膨大な年月を要すること、最終形に至る途中段階で相隣環境の悪化が避けられないことが問題となる。

各敷地が幅員4m以上の道路に接道しているため街区計画によらずとも個別建て替えが可能で、現に3階化を伴う建て替えも進行しつつある郊外既成ミニ開発住宅地では、個別建て替えの誘導を早急かつ機動的に行う必要がある。従って、街区レベル、すなわちミニ開発住宅地の開発単位レベルの拡がりでは、居住水準の向上を目的とした自己の高容積化と周囲の相隣環境（特に日照環境）の保全を両立させるよう、内部の敷地規模がほぼ均等な開発単位毎に容積率規制・形態規制をアレンジし、その建築可能空間の範囲内では各敷地で自由に建築を認めるという建て替え誘導手法が現実的であると思われる。

10-3 形態規制のアレンジによる実現可能延床面積のシミュレーション

ここでは、主として指定容積率200%の中高層系住居専用地域のミニ開発住宅地を想定し、各敷地条件（敷地規模、接道方位）毎に、日影規制、道路斜線、北側斜線といった各種形態規制の規制値を強化・緩和した場合や建物の配置をゼロロット化した場合に実現可能となる延床面積を逆日影計算によってモデル的に算出し、居住者が求める「目標延床面積100㎡」もしくは「必要延床面積80㎡」が確保可能かどうかをチェックする。そして、それら延床面積の確保と同時に日照環境の確保を目指した場合の両者のバランス（妥協点）を見出し、敷地規模に応じた望ましい規制内容について検討を行う。

（1）シミュレーションの条件設定

（i）敷地条件の設定

敷地条件については、敷地の規模・形状、接道方向、方位が変数として考えられるが、本研究では敷地条件のバリエーションを次のように設定する。

まず、敷地の規模・形状であるが、ミニ開発住宅地に最もあり得るパターンとして、1反の農地を単位とした道路位置指定のミニ開発による敷地分割を想定す

る。図10-1に示すように、 $18.2\text{m} \times 54.6\text{m}$ (10間 $\times$ 30間)の1反農地が 1.82m (1間)の農道に接しているとして、①まず農道の中心線から 3m 後退して 6m に拡幅し、②次にこの開発単位内に 4m の位置指定道路を引き込む。喉元部分は1辺が 2m の二等辺三角形で隅切りする。③そして有効宅地部分を14個、12個、10個、8個の敷地に均等に分割する。各敷地は(隅切りのある敷地以外は)いずれも長方形で、1敷地当たりの面積・寸法は、14分割の場合 53.25m^2 ($7.1\text{m} \times 7.5\text{m}$)、12分割の場合 62.13m^2 ($7.1\text{m} \times 8.75\text{m}$)、10分割の場合 74.55m^2 ($7.1\text{m} \times 10.5\text{m}$)、8分割の場合 93.01m^2 ($7.1\text{m} \times 13.1\text{m}$)である。

シミュレーションでは、図10-1の網掛けされた敷地を対象に計算を行う。図の上方向を北に設定する。対象敷地は西側で 4m 幅員の道路に接道していることとなる。さらに、全く同一の開発単位が東隣にも隣接していると仮定する。すな

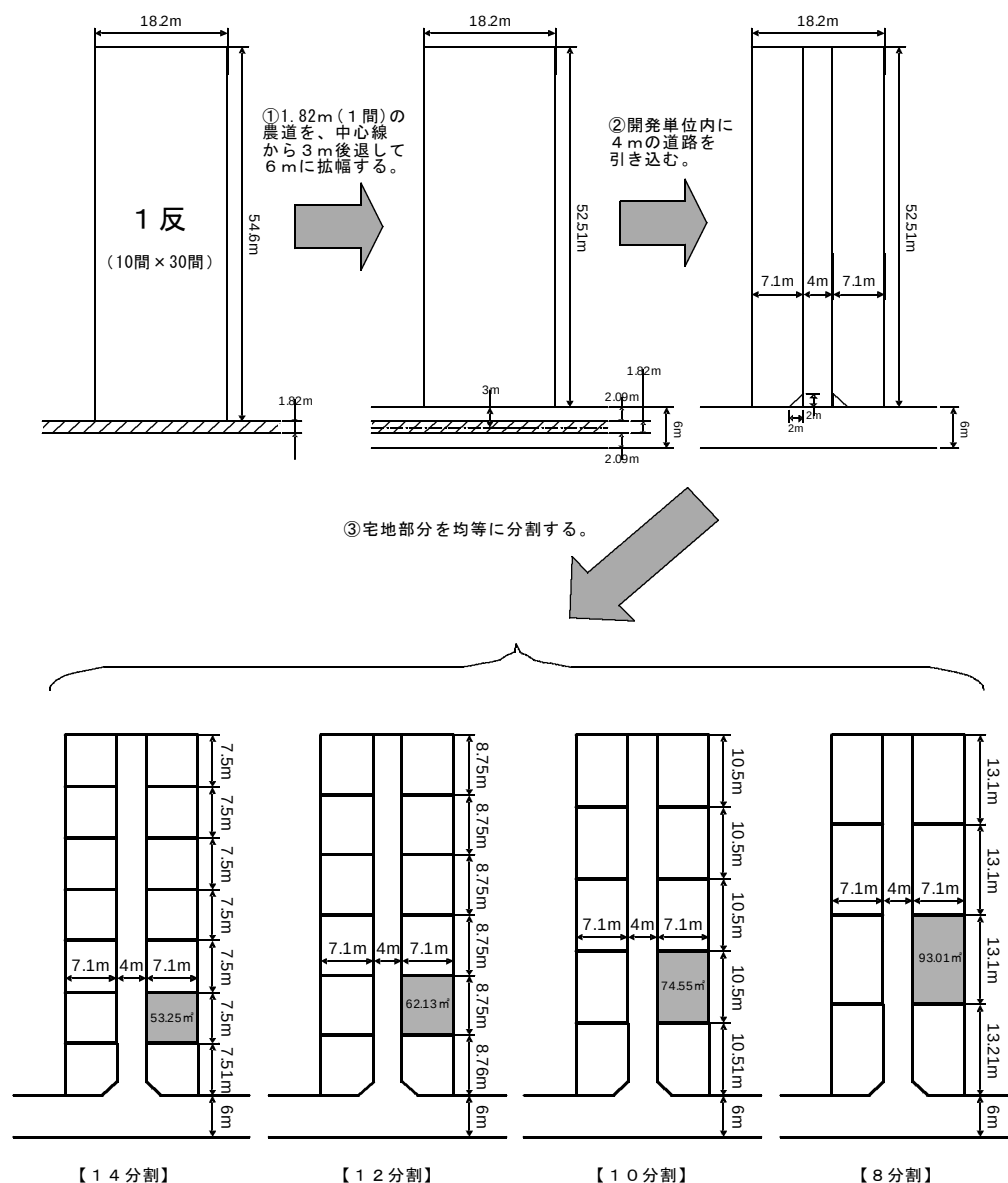


図10-1 敷地条件の設定の考え方

わち、対象敷地は同規模・同形状の敷地に5方向から囲まれていると仮定する。

以上の状態を基本形として、さらに方位について、図10-2のように、基本形の開発単位全体を45°刻みで東西方向に180°まで回転させる。つまり、8種類の方位を考える。（ただし、対称性から、東45°と東135°、西45°と西135°の計算結果はそれぞれ同じとなる。）

以上、敷地条件については、4種類の敷地規模・形状と8種類の方位を考える。なお、引き込み道路入口の角敷地については複雑となるので検討を行わない。

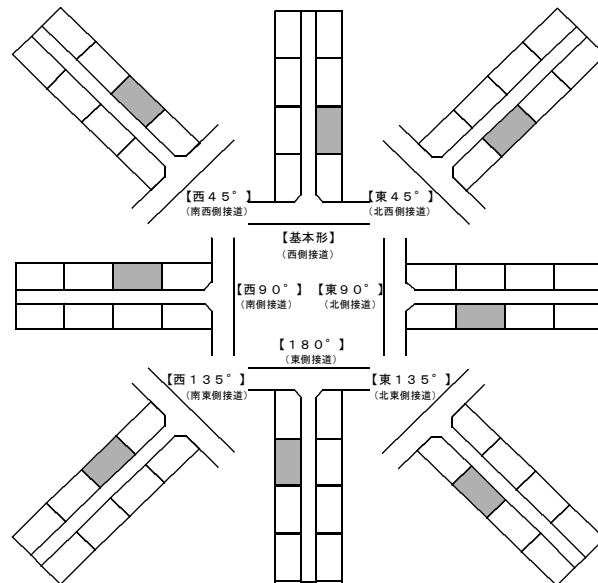


図10-2 開発単位の回転角と対象敷地の接道方向

(ii) 逆日影計算の基本条件の設定

逆日影計算を行う際の形態規制等の基本条件を、現行の中高層系住居専用地域の規制値に準じて、次のように設定する。

【基本条件】

- 前面道路幅員：4 m
- 建物の階高：3 m
- 建物高さ：10m以下（地下、半地下の居室は設けないこととする）
- 壁面後退距離：敷地境界線（道路境界線は除く）から50cm以上
- 道路斜線：適用距離20m／勾配1.25
- 隣地斜線：立ち上がり20m／勾配1.25
- 北側斜線：立ち上がり10m／勾配1.25
- 日影規制：測定水平面高さ4 m、敷地境界線からの距離5 m以上では日影時間4時間未満、10m以上では日影時間2.5時間未満（種別(二)）
- 測定日時：冬至8:00～16:00
- 測定地域：東京（北緯36° 00'、東経139° 46'）

＜建物高さ＞

建物高さを10m以下に設定したのは、通常の戸建住宅は地上3階建て以下であるためである。中高層系住居専用地域においては、建物高さが10m未満の場合、現行の日影規制の対象とはならない。

なお今回のシミュレーションでは、地下、半地下の階は設けないこととする。

＜壁面後退距離＞

敷地境界線からの壁面後退距離は、中高層系住居専用地域の形態規制の項目には存在しないが、民法234条の規定に基づき50cm以上と設定する。

＜斜線規制＞

道路斜線、隣地斜線、北側斜線の規制値は、いずれも現行の中高層系住居専用地域における値を採用している。建物高さを10m以下に設定しているため、隣地斜線、北側斜線についてはこの規制値であれば適用除外となることから、今回のシミュレーションでは北側斜線の規制を強化したパターンも取り上げる。

なお、北側斜線については、敷地の北側が道路に接する場合、道路の反対側に敷地境界線があるとする緩和規定を適用する。また、道路境界線からセットバックして建築する際の道路斜線の緩和については、今回のシミュレーションでは技術的に困難なため今回は考慮しない。

＜日影規制＞

日影規制については、現行の中高層系住居専用地域では高さ10m以上の建物にしか適用されないが、建物高さを10m未満に抑えて日影規制の適用を免れる3階建て住宅が周囲に日照障害を引き起こしていることから、今回のシミュレーションにおいては、中高層系住居専用地域で高さ10m以上の建物に適用される規制値（種別(二)）「測定水平面高さ4m、敷地境界線からの距離5m以上では日影時間4時間未満、10m以上では日影時間2.5時間未満」を準用して、高さ10m未満の建物にも日影規制を適用することとする。

(社)全国市街地再開発協会(1973)⁴⁾によれば、この「測定水平面高さ4m」は、2階の窓の中央部の高さを想定して設定された値であるが、今回の基本条件では、今後3階化更新等で高容積化が進行した場合、1階部分の日照確保は諦めるとしても、最低限2階部分の日照は確保しておきたいという目標水準を設定し、その値をそのまま採用している。また敷地境界線からの距離5mの日影測定線は隣接住宅の南庭に5mの奥行きがあることを前提とし、10mの日影測定線は隣接住宅の敷地の幅を想定してそれぞれ設けられた値であるが、敷地が細分化されたミニ開発住宅地でこの値は現実的でない。図10-3は3階建て住宅による合法的な日影排出の例であるが、北隣の敷地が同程度の敷地規模である場合、南庭や建物の

南面採光面は冬至4時間以上の日影に含まれてしまう。

そこで、ミニ開発住宅地の狭小敷地において、建物の配置を調整することで、どの程度の空地幅を確保できるかを調べると、図10-4と表10-1に示す例による「単独型」の計算結果からは、敷地規模の大小にもよるが、空地を道路と垂直方向に確保する場合は2.2~4.1m、道路と平行方向に確保する場合は1.7~2.0m、建物をL字型として空地を敷地隅に確保する（日照享受面を南面住戸の一部とする）場合は3.2m以上~6.4m以上となる。このことを参考に、ミニ開発住宅地で確保可能な有効空地の幅を概ね3m程度と仮定した上で、今回は日影測定線の距離5m、10mを、それぞれ2mずつ縮め、3m、8mに変更したパターンについてもシミュレーションを行うこととする。

ところで、図10-3のように単独の建物では日影規制の許容範囲内であっても、図10-5に示すように複数の建物が建ち並んだ場合、複合日影の発生により許容範囲をオーバーしてしまう問題が残る。今回のシミュレーション方法では、複合日影を考慮することは技術的に困難なため、単独敷地でのシミュレーションに止める。従って、シミュレーションによって算出される実現可能延床面積は、複合日影を考慮した場合に比べ大きな結果となっていることを予め断っておく。（ただし、2戸1型のパターンでは2つの建物による複合日影を考慮した計算結果となっている。）

なお、日影測定線を発生させるに際しては、敷地の北側が道路に接する場合、道路幅の中心位置に敷地境界線があるとする緩和規定を適用する。

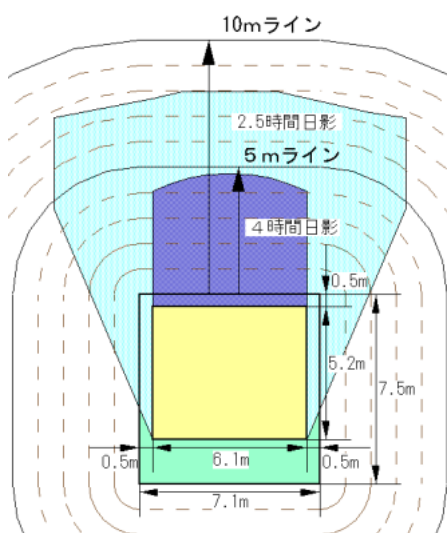


図10-3 3階建て住宅による
合法的な日影排出の例
(建蔽率60%、総3階建て)

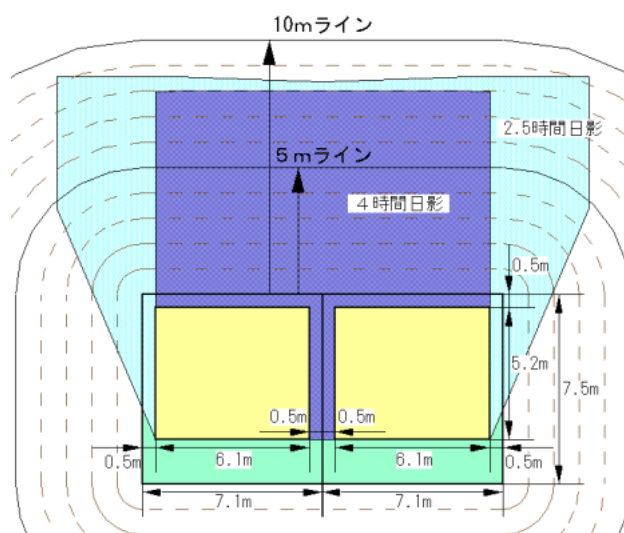


図10-5 複合日影の例
(図10-3の敷地・建物を東西に並べたもの)

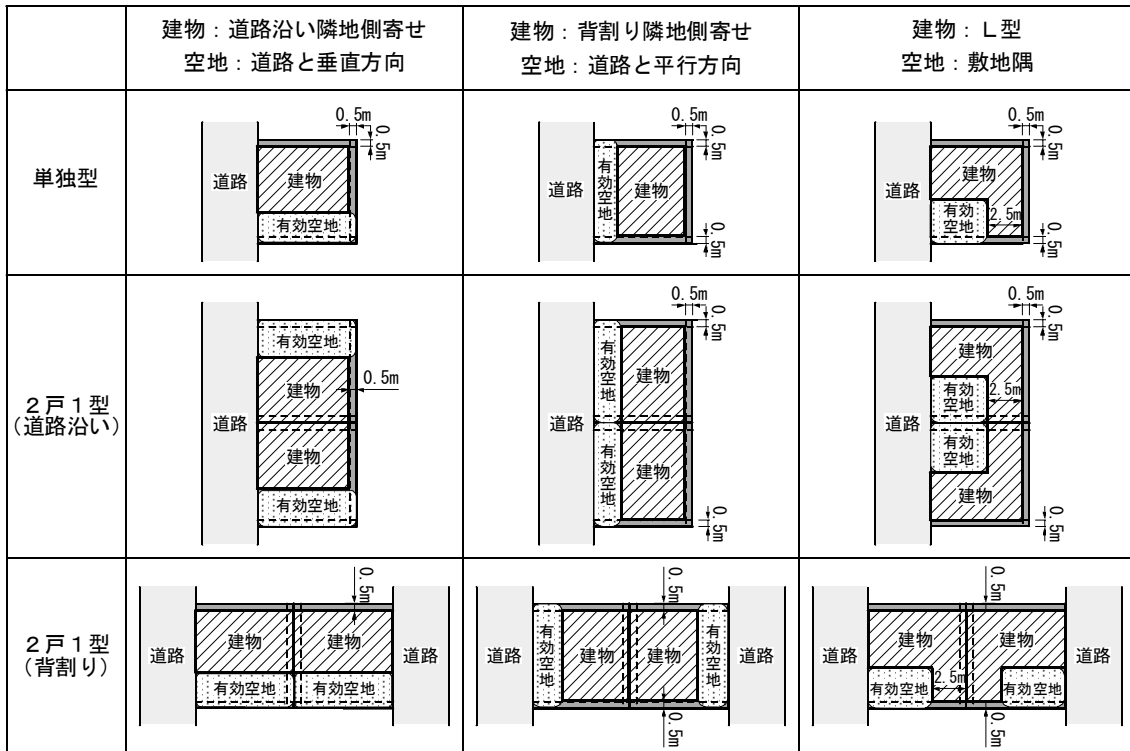


図10-4 同一建蔽率での建物配置調整による有効空地の確保の例
(隣地境界線から0.5m壁面後退。L型の「2.5m」は居室として有効な最小の建物幅)

表10-1 同一建蔽率での建物配置調整による有効空地面積の変化の例

【建蔽率 60%】

建物配置	1反分割数	敷地面積 (㎡)	縦 (m)	横 (m)	建築面積 (㎡)	建物：道路沿い隣地側寄せ 空地：道路と垂直方向			建物：背割り隣地側寄せ 空地：道路沿い			建物：L型 空地：敷地隅		
						有効 空地面積 (㎡)	縦 (m)	横 (m)	有効 空地面積 (㎡)	縦 (m)	横 (m)	有効 空地面積 (㎡)	縦 (m)	横 (m)
単独型	14	53.3	7.5	7.1	32.0	15.3	2.2	7.1	12.6	7.5	1.7	13.0	3.2	4.1
	12	62.1	8.8	7.1	37.3	18.5	2.6	7.1	15.7	8.8	1.8	15.9	3.9	4.1
	10	74.6	10.5	7.1	44.7	22.9	3.2	7.1	19.9	10.5	1.9	20.0	4.9	4.1
	8	93.0	13.1	7.1	55.8	29.4	4.1	7.1	26.0	13.1	2.0	26.1	6.4	4.1
2戸1型 (道路沿い)	14	53.3	7.5	7.1	32.0	18.9	2.7	7.1	15.3	7.5	2.0	14.3	3.5	4.1
	12	62.1	8.8	7.1	37.3	22.0	3.1	7.1	18.2	8.8	2.1	17.2	4.2	4.1
	10	74.6	10.5	7.1	44.7	26.4	3.7	7.1	22.3	10.5	2.1	21.3	5.2	4.1
	8	93.0	13.1	7.1	55.8	33.0	4.6	7.1	28.4	13.1	2.2	27.4	6.7	4.1
2戸1型 (背割り)	14	53.3	7.5	7.1	32.0	17.8	2.5	7.1	16.4	7.5	2.2	13.3	2.9	4.6
	12	62.1	8.8	7.1	37.3	21.3	3.0	7.1	20.0	8.8	2.3	16.2	3.5	4.6
	10	74.6	10.5	7.1	44.7	26.3	3.7	7.1	25.1	10.5	2.4	20.3	4.4	4.6
	8	93.0	13.1	7.1	55.8	33.7	4.7	7.1	32.6	13.1	2.5	26.4	5.7	4.6

【建蔽率 50%】

建物配置	1反分割数	敷地面積 (㎡)	縦 (m)	横 (m)	建築面積 (㎡)	建物：道路沿い隣地側寄せ 空地：道路と垂直方向			建物：背割り隣地側寄せ 空地：道路沿い			建物：L型 空地：敷地隅		
						有効 空地面積 (㎡)	縦 (m)	横 (m)	有効 空地面積 (㎡)	縦 (m)	横 (m)	有効 空地面積 (㎡)	縦 (m)	横 (m)
単独型	14	53.3	7.5	7.1	26.6	21.1	3.0	7.1	18.8	7.5	2.5	18.3	4.5	4.1
	12	62.1	8.8	7.1	31.1	25.2	3.5	7.1	22.7	8.8	2.6	22.1	5.4	4.1
	10	74.6	10.5	7.1	37.3	30.9	4.4	7.1	28.1	10.5	2.7	27.5	6.7	4.1
	8	93.0	13.1	7.1	46.5	39.4	5.6	7.1	36.1	13.1	2.8	35.4	8.6	4.1
2戸1型 (道路沿い)	14	53.3	7.5	7.1	26.6	24.6	3.5	7.1	21.0	7.5	2.8	19.6	4.8	4.1
	12	62.1	8.8	7.1	31.1	28.7	4.0	7.1	24.8	8.8	2.8	23.4	5.7	4.1
	10	74.6	10.5	7.1	37.3	34.5	4.9	7.1	30.2	10.5	2.9	28.7	7.0	4.1
	8	93.0	13.1	7.1	46.5	43.0	6.1	7.1	38.1	13.1	2.9	36.7	8.9	4.1
2戸1型 (背割り)	14	53.3	7.5	7.1	26.6	23.1	3.3	7.1	22.5	7.5	3.0	18.6	4.0	4.6
	12	62.1	8.8	7.1	31.1	27.5	3.9	7.1	27.1	8.8	3.1	22.4	4.9	4.6
	10	74.6	10.5	7.1	37.3	33.7	4.8	7.1	33.4	10.5	3.2	27.7	6.0	4.6
	8	93.0	13.1	7.1	46.5	43.0	6.1	7.1	42.7	13.1	3.3	35.7	7.8	4.6

(iii) シミュレーションのパターンと条件設定

シミュレーションは、次の13のパターンについて行う。住民が重要視する住環境項目である日照に関する規制（日影規制、北側斜線）と、3階建て部分の建設に影響を及ぼす道路斜線規制、そして敷地境界線上で隣接地の住宅と壁を接することで有効空地を生み出す2戸1（セミ＝ディタッチ）型式を組み合わせたパターンである。

< 個別建て替え >

- ① 現行規制型
- ② 日影規制適用型（基本型）
- ③ 日影測定線強化型
- ④ 道路斜線撤廃型
- ⑤ 日影測定線強化＋道路斜線撤廃型
- ⑥ 北側斜線強化型（Ⅰ）
- ⑦ 北側斜線強化型（Ⅱ）

< 2戸1建て替え >

- ⑧ 2戸1型（Ⅰ）
- ⑨ 2戸1型（Ⅰ）＋道路斜線撤廃型
- ⑩ 2戸1型（Ⅰ）＋日影測定線強化＋道路斜線撤廃型
- ⑪ 2戸1型（Ⅱ）
- ⑫ 2戸1型（Ⅱ）＋道路斜線撤廃型
- ⑬ 2戸1型（Ⅱ）＋日影測定線強化＋道路斜線撤廃型

以下、各パターンの具体的な条件設定について説明する。また、各パターンのシミュレーション条件の一覧を表10-2に示す。

① 「現行規制型」（図10-6）

中高層系住居専用地域では高さ10m未満の建物は適用対象外となる現行の日影規制に基づき、(ii) に示した「基本条件」の規制内容のうち、日影規制を適用除外としたパターンである。

② 「日影規制適用型」（基本型）（図10-7）

(ii) に示した「基本条件」の規制内容によるパターンであり、これを今回のシミュレーションの基本型とする。

③ 「日影測定線強化型」（図10-8）

②の「日影規制適用型」（基本型）の規制内容のうち、日影規制の日影測定線について、敷地境界線からの距離5m、10mを、それぞれ2mずつ縮め、3m、

表10-2 シミュレーション条件一覧

パターン 規制項目		個別建て替え						
		① 現行規制型	② 日影規制適用型 (基本型)	③ 日影測定線 強化型	④ 道路斜線 撤廃型	⑤ 日影測定線強化 ＋ 道路斜線撤廃型	⑥ 北側斜線 強化型 (Ⅰ)	⑦ 北側斜線 強化型 (Ⅱ)
前面道路幅員				4m				
建物の階高				3m				
建物高さ				10m以下				
壁面後退距離				50cm以上				
道路斜線	適用距離		20m		適用除外	適用除外	20m	
	勾配		1.25				1.25	
隣地斜線	立ち上がり			20m				
	勾配			1.25				
北側斜線	立ち上がり			10m			5m	7m
	勾配			1.25				0.5
日影規制	水平測定面の高さ	高さ10m未満 の建物は 適用除外		地上4m				
	測定線／規制時間		5m以上／4h未満 10m以上／2.5h未満	3m以上／4h未満 8m以上／2.5h未満	5m以上／4h未満 10m以上／2.5h未満	3m以上／4h未満 8m以上／2.5h未満	5m以上／4h未満 10m以上／2.5h未満	
概 要		・現行の中高層系 住居専用地域にお ける形態規制に準 ずる。	・日影規制を、中高 層系住居専用地域 の高さ10m以上の 建物に適用される 規制値(第2種)に 設定して適用。	・日影規制の測定 線の距離を、基本 型(②)の規制値か ら2mずつ縮めた 値に設定。	・基本型(②)の規 制内容のうち、道路 斜線を適用除外。	・③の規制内容のう ち、道路斜線を適 用除外。	・北側斜線の規制 値を、基本型(②) の値から東京都の 第2種高度地区の 値に変更。	・北側斜線の規制 値を、基本型(②) の値から横浜市の 第2種高度地区の 値に変更。

パターン 規制項目		2戸1建て替え					
		⑧ 2戸1型 (Ⅰ)	⑨ 2戸1型(Ⅰ) ＋ 道路斜線撤廃型	⑩ 2戸1型(Ⅰ) ＋ 日影測定線強化 ＋ 道路斜線撤廃型	⑪ 2戸1型 (Ⅱ)	⑫ 2戸1型(Ⅱ) ＋ 道路斜線撤廃型	⑬ 2戸1型(Ⅱ) ＋ 日影測定線強化 ＋ 道路斜線撤廃型
前面道路幅員		4m					
建物の階高		3m					
建物高さ		10m以下					
壁面後退距離		50cm以上（ただし道路沿いの隣地とは片側ゼロロット）			50cm以上（ただし背割り側の隣地とは片側ゼロロット）		
道路斜線	適用距離	20m	適用除外		20m	適用除外	
	勾配	1.25			1.25		
隣地斜線	立ち上がり	20m					
	勾配	1.25					
北側斜線	立ち上がり	10m					
	勾配	1.25					
日影規制	水平測定面の高さ	地上4m					
	測定線／規制時間	5m以上／4h未満 10m以上／2.5h未満		3m以上／4h未満 8m以上／2.5h未満	5m以上／4h未満 10m以上／2.5h未満		3m以上／4h未満 8m以上／2.5h未満
概 要		・道路沿いの隣接敷地と一体化して、基本型(②)の形態規制を適用する。 ・隣接敷地の建物とは敷地境界線上で壁を接する。 ・道路斜線は1方向からのみ適用される。	・⑧の規制内容のうち、道路斜線を適用除外。	・日影規制の測定線の距離を、⑨の規制値から2mずつ縮めた値に設定。	・背割り側の隣接敷地と一体化して、基本型(②)の形態規制を適用する。 ・隣接敷地の建物とは敷地境界線上で壁を接する。 ・道路斜線は2方向から適用される。	・⑪の規制内容のうち、道路斜線を適用除外。	・日影規制の測定線の距離を、⑫の規制値から2mずつ縮めた値に設定。

は、基本型(②)の規制内容からの変更点。

8 mに変更したパターンである。前述の通り、一般住宅地を想定して設定された規制値を、敷地の細分化したミニ開発住宅地の現状に近づけるという意図による。

④「道路斜線撤廃型」(図10-9)

②の「日影規制適用型」(基本型)の規制内容のうち、道路斜線のみ適用除外とするパターンである。建物の壁面の位置、高さの制限を定めることで、斜線制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和する街並み誘導型地区計画のイメージである。日影規制の導入によって縮小した実現可能延床面積を、道路斜線を適用除外とすることで拡大する意図による。

⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」(図10-10)

③の「日影規制強化型」の規制内容のうち、道路斜線を適用除外とするパターンである。日影測定線の強化によって縮小した実現可能延床面積を、道路斜線を適用除外とすることで拡大する意図による。

⑥「北側斜線強化型(Ⅰ)」(図10-11)

②の「日影規制適用型」(基本型)の規制内容のうち、北側斜線の立ち上がりを10mから5 mに引き下げ、かつ規制強化したパターンである(勾配は1.25のまま)。これは、東京都の第2種高度地区の規制内容に相当する規制値である。

⑦「北側斜線強化型(Ⅱ)」(図10-12)

②の「日影規制適用型」(基本型)の規制内容のうち、北側斜線の立ち上がりを10mから7 mに引き下げ、斜線の勾配を1.25から0.5に変更したパターンである。これは、横浜市の第2種高度地区の規制内容に相当する規制値である。

⑧「2戸1型(Ⅰ)」(図10-13)

②の「日影規制適用型」(基本型)の規制内容はそのまま、対象敷地(「敷地A」と呼ぶ)および(基本形において)道路に沿って隣接する北隣の敷地(「敷地B」と呼ぶ)の2つの敷地を、両地権者の合意を前提として一体化した1つの敷地であるとみなして、各種形態規制を適用するパターンである。敷地Aの建物は、敷地Bに立つ建物と敷地境界線上で壁を接することとなり、建物間のデッドスペースが減少することによって、両敷地内に有効空地を生み出すことができる。一体化した敷地において逆日影計算で求められた各階の床面積は、敷地Aと敷地Bの境界線上で分割し、各敷地に実現可能延床面積として振り分ける。なお、敷地Aの接道方向と敷地Bの接道方向は同一であるため、道路斜線は1方向からのみ適用される。また、敷地Aと敷地Bが南北方向で隣接する場合は、北側敷地の建物は南側敷地の建物と壁を接するため南面日照は確保されず、東西方向から日照を取り入れることとなる。

⑨「2戸1型（Ⅰ）＋道路斜線撤廃型」（図10-14）

⑧の「2戸1型（Ⅰ）」の規制内容のうち、道路斜線を適用除外とするパターンである。日影規制の導入によって縮小した実現可能延床面積を、道路斜線を適用除外とすることで拡大する意図による。

⑩「2戸1型（Ⅰ）＋日影測定線強化＋道路斜線撤廃型」（図10-15）

⑧の「2戸1型（Ⅰ）」の規制内容のうち、日影規制の日影測定線について、敷地境界線からの距離5m、10mを、それぞれ2mずつ縮め、3m、8mに変更するとともに、道路斜線を適用除外とするパターンである。日影測定線の強化によって縮小した実現可能延床面積を、道路斜線を適用除外とすることで拡大する意図による。

⑪「2戸1型（Ⅱ）」（図10-16）

②の「日影規制適用型」の規制内容はそのまま、対象敷地（「敷地A」と呼ぶ）および（基本形において）背割りで隣接する東隣の敷地（「敷地B」と呼ぶ）の2つの敷地を、両地権者の合意を前提として一体化した1つの敷地であるとみなして、各種形態規制を適用するパターンである。敷地Aの建物は、敷地Bに立つ建物と敷地境界線上で壁を接することとなり、建物間のデッドスペースが減少することによって両敷地内に有効空地を生み出すことができる。一体化した敷地において逆日影計算で求められた各階の床面積は、敷地Aと敷地Bの境界線上で分割し、各敷地に実現可能延床面積として振り分ける。なお、敷地Aの接道方向と敷地Bの接道方向は異なるため、道路斜線は2方向から適用される。また、敷地Aと敷地Bが南北方向で隣接する場合は、北側敷地の建物は南側敷地の建物と壁を接するため南面日照は確保されず、東西方向から日照を取り入れることとなる。

⑫「2戸1型（Ⅱ）＋道路斜線撤廃型」（図10-17）

⑪の「2戸1型（Ⅱ）」の規制内容のうち、道路斜線を適用除外とするパターンである。日影規制の導入によって縮小した実現可能延床面積を、道路斜線を適用除外とすることで拡大する意図による。

⑬「2戸1型（Ⅱ）＋日影測定線強化＋道路斜線撤廃型」（図10-18）

⑪の「2戸1型（Ⅱ）」の規制内容のうち、日影規制の日影測定線について、敷地境界線からの距離5m、10mを、それぞれ2mずつ縮め、3m、8mに変更するとともに、道路斜線を適用除外とするパターンである。日影測定線の強化によって縮小した実現可能延床面積を、道路斜線を適用除外とすることで拡大する意図による。

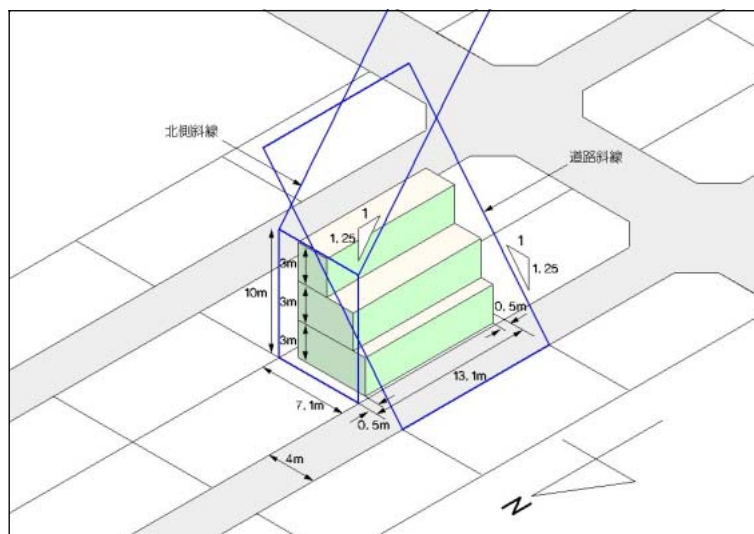


図10-6 ①「現行規制型」

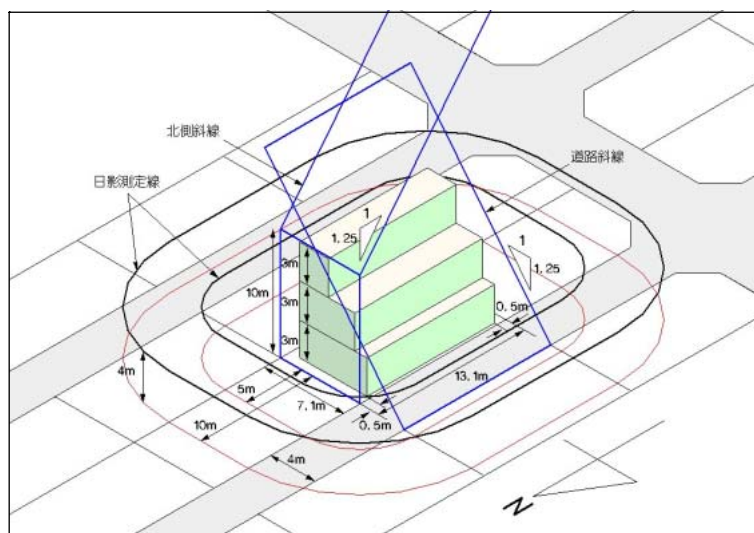


図10-7 ②「日影規制適用型」(基本型)

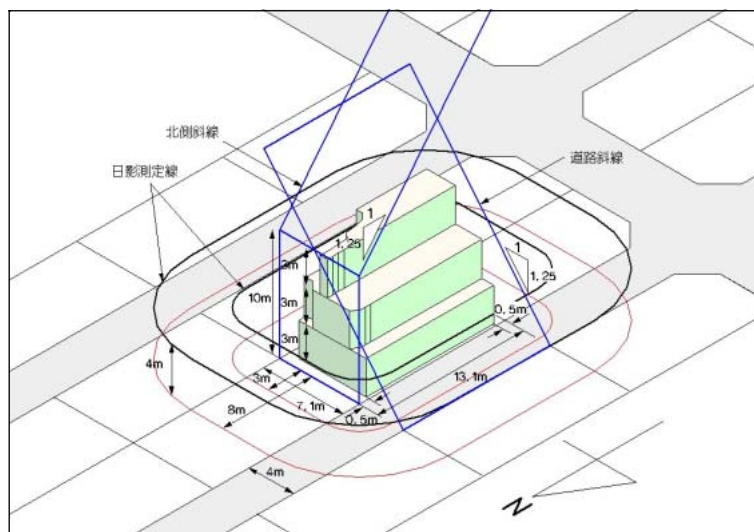


図10-8 ③「日影測定線強化型」

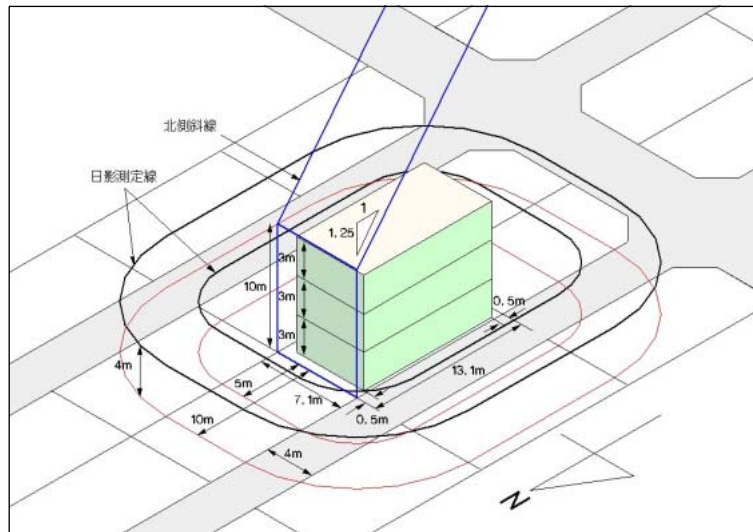


図10-9 ④ 「道路斜線撤廃型」

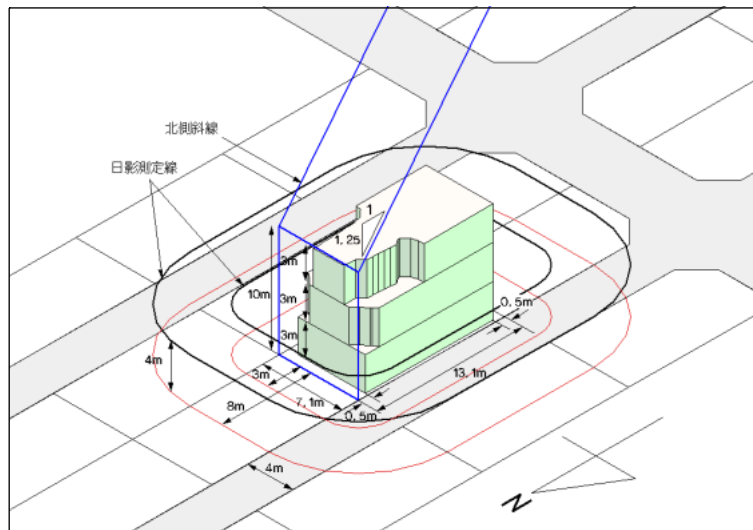


図10-10 ⑤ 「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」

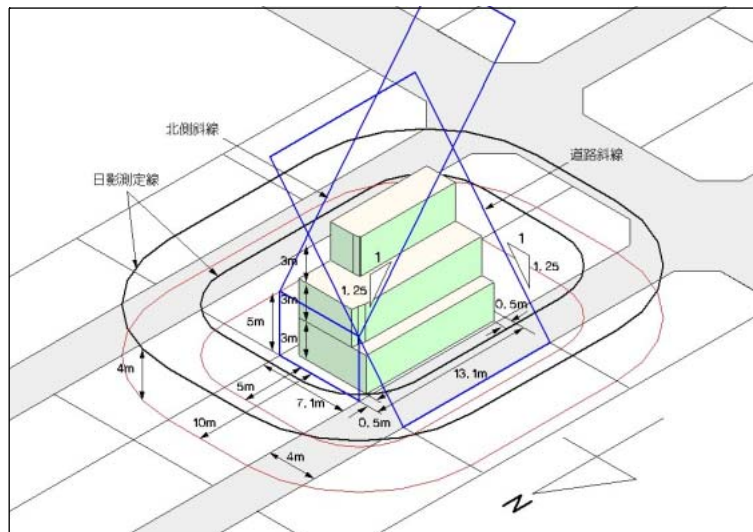


図10-11 ⑥ 「北側斜線強化型（Ⅰ）」

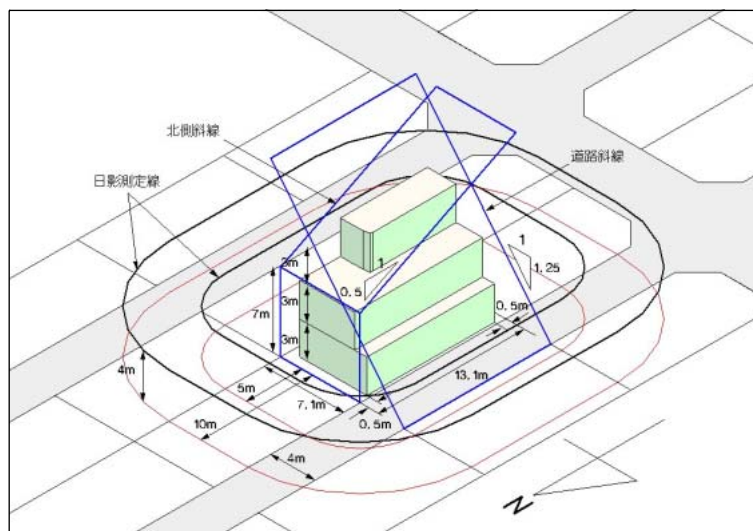


図10-12 ⑦「北側斜線強化型（Ⅱ）」

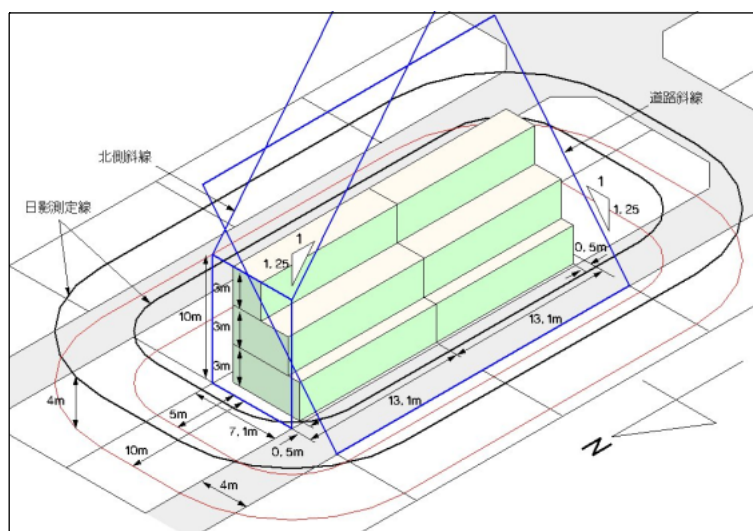


図10-13 ⑧「2戸1型（Ⅰ）」

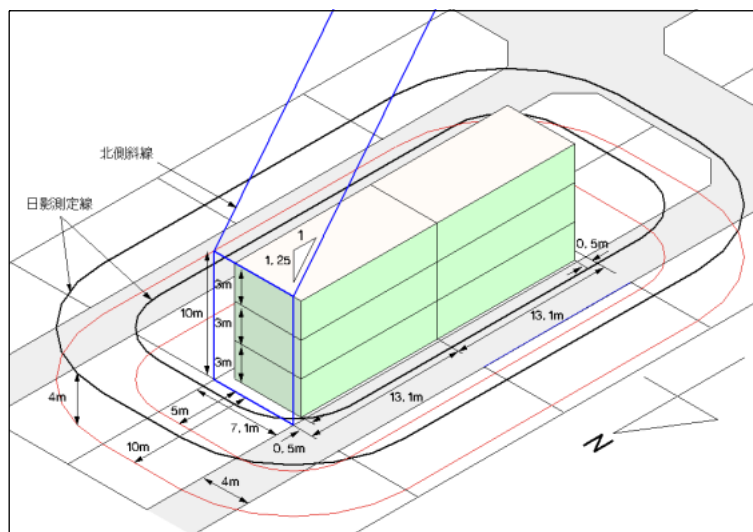


図10-14 ⑨「2戸1型（Ⅰ）+道路斜線撤廃型」

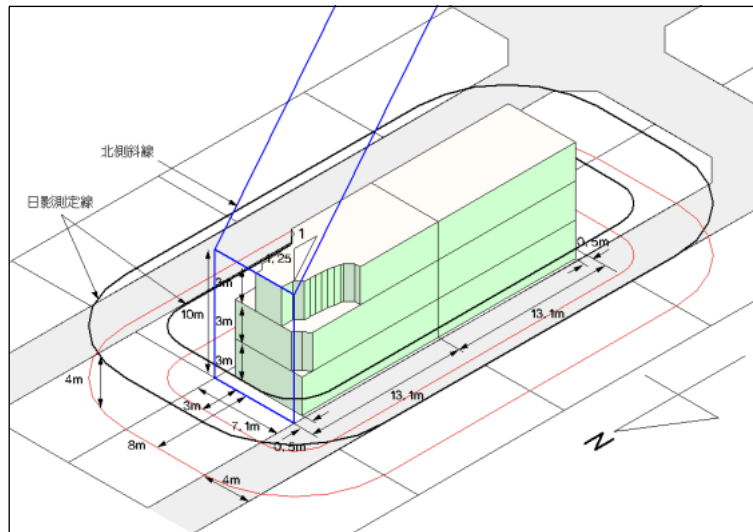


図10-15 ⑩「2戸1型（Ⅰ）+日影測定線強化+道路斜線撤廃型」

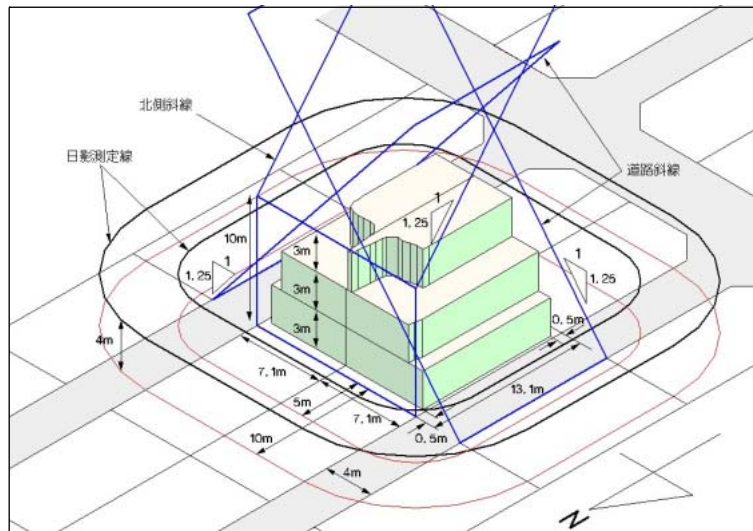


図10-16 ⑪「2戸1型（Ⅱ）」

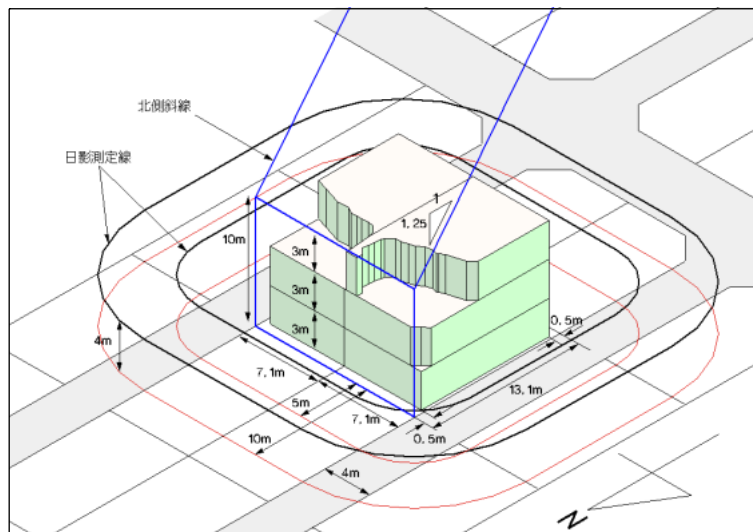


図10-17 ⑫「2戸1型（Ⅱ）+道路斜線撤廃型」

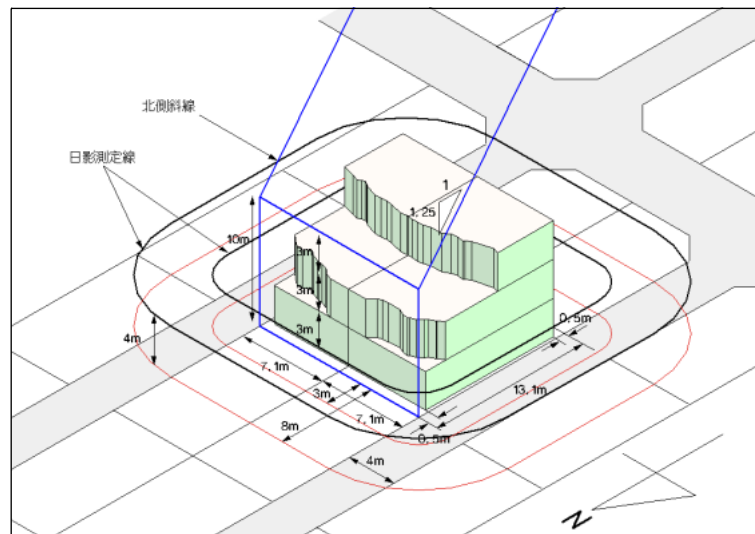


図10-18 ⑬「2戸1型 (II) + 日影測定線強化 + 道路斜線撤廃型」

(iv) 実現可能延床面積の算出方法

実現可能延床面積の算出は、次のような手順で行う。

- 〈1〉 各パターンについて、敷地規模、方位毎に逆日影計算を行い、1～3階の各階の床面積（建築可能空間）を求める。逆日影計算には、A & A社のVectorWorks8.5と逆日影計算プラグインソフトEX-VOLUMEを用いる。
- 〈2〉 求められた1階部分の床面積が規定の建蔽率（60%、50%）に収まっているかをチェックする。収まっていない場合は、規定の建蔽率を最大限活用した面積を1階部分の床面積とする。
- 〈3〉 同様に、2階部分の床面積が〈2〉で求められた1階部分の床面積に収まっているかをチェックする。収まっていない場合は、〈2〉で求められた1階部分の床面積を2階部分の床面積とする。
- 〈4〉 3階部分については、各種形態規制の影響で、居室として成立し得ない小規模もしくは不整形な床が形成される場合があるため、幅2.5m未満の部分や不整形な部分を取り除いたものを3階部分の床面積とする。さらに、3階部分の床面積が10㎡未満となる場合は、3階部分は建築しないこととする。
- 〈5〉 3階部分の床面積が〈3〉で求められた2階部分の床面積に収まっているかをチェックする。収まっていない場合は、〈3〉で求められた2階部分の床面積を3階部分の床面積とする。
- 〈6〉 以上により算出された1～3階の各階の床面積を合計し、実現可能延床面積とする。

以上によって求められた実現可能延床面積は、各種形態規制を適用した場合に実現可能な「最大」の延床面積であり、これに指定容積率の規制や前面道路幅員による容積率規制（これらを「変数」とする）を加えることで、実際の実現可能延床面積が確定する。なお、シミュレーションでは建物の形状は一意には決まらず、建築主が実現可能延床面積（建築可能空間）の枠の中で、それぞれの建築意図に基づき自由に建築計画を検討するものと想定する。

（２）シミュレーション結果の考察

以下、13のパターンのシミュレーション結果について、敷地規模（1反の分割数）毎に考察を行い、望ましい規制の方向性を検討する。

規制の方向性を検討する際の視点は、

- a) 「目標延床面積100㎡」の確保を目指す
- b) a)が不可能な場合は「必要延床面積80㎡」の確保を最低条件とする
- c) a)～b)の延床面積の確保は、接道方向によらず可能となることとする
- d) a)～c)が可能なパターンが複数ある場合は、できるだけ厳しい（相隣環境を確保できる）規制内容のパターンを選択する

の4点である。

なお、2戸1型のパターン（⑧～⑬）については、敷地Aと敷地Bの2つの敷地を計算対象としているが、両者の対称性から、別の回転角において計算結果が同一となるため、敷地Aについてのみ考察を行うこととする。

（i）シミュレーション結果の全体的傾向

各敷地規模における考察に先立ち、シミュレーション結果の全体的傾向について述べる。

- ①前面道路幅員を4mとしているため、実現可能容積率に道路斜線が厳しく利いている。今回のシミュレーションの条件設定では、北側斜線や日影規制が適用されない場合、実現可能容積率は、

＜建蔽率60%の場合＞

道路斜線非適用時：180%（総3階建て）→道路斜線適用時：約160%

＜建蔽率50%の場合＞

道路斜線非適用時：150%（総3階建て）→道路斜線適用時：約140%

となり、総3階建て化を実現するためには、道路斜線の緩和が必要となる。

- ②前面道路幅員を4mとしているため、前面道路幅員による容積率規制により、160%が限界となる。建蔽率60%で総3階建て化により180%の容積率を実現するためには、前面道路幅員による容積率規制を緩和することが必要となる。

- ③対象敷地（単体の場合）が南側接道する場合、南側から道路斜線、北側から日影規制が適用されるため2方向から容積を削られることとなり、すべての接道方位の中で実現可能延床面積が最も小さくなる。
- ④2戸1型（Ⅱ）では、敷地Aが東側もしくは西側で接道する場合、東側または西側からは道路斜線が、北側からは日影規制が適用されるため、2方向から容積を削られることとなり、すべての方位の中で実現可能延床面積が最も小さくなる。一方、敷地Aが南側もしくは北側で接道する場合、道路斜線による影響は受けるものの、北側は道路または敷地Bとなることから他に実質的な日影規制の影響を受けないため、容積を大きく削られることはない。
- ⑤総じて2戸1型（Ⅱ）の方が2戸1型（Ⅰ）よりも実現可能延床面積が大きく、方位による変動も小さい傾向にある。ただし、2戸1型（Ⅱ）では敷地規模が小さくなるにつれて、敷地Aが東側もしくは西側で接道する場合とそれ以外の場合の実現可能延床面積の差が大きくなる。
- ⑥2戸1型（Ⅰ）で敷地Aが南側で接道する場合、および2戸1型（Ⅱ）で敷地Aが東側もしくは西側で接道する場合、2戸1の建物が東西に並ぶことによる複合日影が計算に反映されることから、他の方位に比べ実現可能延床面積が最も小さくなる。
- ⑦現行の中高層系住居専用地域における日影規制の規制値（5 m以上：4 h未満／10 m以上：2.5 h未満）であれば、現行では適用対象外である高さ10 m未満の建物に適用しても、生活に支障を来すほど大きな容積削減の影響は受けない。ただし許容限度ぎりぎりまで日影を排出するような高容積の建物の場合、その北隣の敷地の規模が小さい程その南庭の幅も小さく、北隣の建物が日影ゾーン（5 mの日影測定線の内側）に入ってしまうため、日影規制は実質的な意味を成さなくなってしまう。従って、可能な限り日影測定線を強化したパターン（3 m以上：4 h未満／8 m以上：2.5 h未満）の適用を考えたい。
- ⑧敷地規模が小さくなればなるほど、そこに立つ建物の立面は垂直方向に細くなり、その建物が単体で排出する日影量は計算上小さくなるため、日影規制の実現可能延床面積への影響は小さくなる。（しかし、東西に隣接する建物との複合日影の問題は依然残されている。）

（ii）各敷地規模におけるシミュレーション結果

①8分割（敷地規模93.01㎡）、②10分割（敷地規模74.55㎡）、③12分割（敷地規模62.13㎡）、④14分割（敷地規模53.25㎡）の各敷地規模において、（1）－（iii）で設定した13種類の形態規制パターンを適用した場合の実現可能延床面積に関するシミュレーション結果を示し、考察を行う。

① 8 分割（敷地規模93.01㎡）のケース

建蔽率60%の場合のシミュレーション結果を図10-19に、建蔽率50%の場合の結果を図10-20に示す。

a) 指定建蔽率60%（指定容積率200%）の場合（図10-19）

指定建蔽率60%（指定容積率200%）の場合、いずれのパターン・方位においても、「目標延床面積100㎡」を十分クリアしている。また南から道路斜線、北から日影規制がかかる③「日影測定線強化型」の西90°回転（南側接道）の方位を除く、すべてのパターン・方位で総2階建て（容積率120%、実現可能延床面積111.6㎡）が可能であることから、このクラスの敷地規模の住宅地では2階建て住宅を主体とすべきである。その場合、過大な指定容積率により3階建て住宅の混入による周囲の日照障害が懸念されるため、日影に関する規制強化が不可欠である。総2階建てが不可能な③「日影測定線強化型」の西90°回転（南側接道）の方位においても延床面積は105.7㎡確保できることから③「日影測定線強化型」の適用を原則とすることは妥当であると考えられるし、総2階建てが可能な⑥「北側斜線強化型（Ⅰ）」や⑦「北側斜線強化型（Ⅱ）」の適用も可能であろう。3階建て住宅に対する許容度が低いエリアでは、2階建て主体の住宅地像を確実に実現するため、2階建て以下に高さ制限を行うことが必要である。

ただし、このクラスの敷地規模となると3世代居住のニーズ、すなわち部分的な3階建て化による120～140㎡程度の延床面積が求められることもあり得る。このような3階建て住宅を許容する場合、③「日影測定線強化型」では120～140㎡程度の延床面積の確保が不可能な方位が、東西90°回転（南側・北側接道）の周辺に存在する。そのため、強化した日影測定線はそのまま、壁面位置の指定と引き換えに道路斜線を適用除外とすることによって延床面積を確保する方法が考えられる。例えば、地権者間での合意が必要となるが、⑬「2戸1型（Ⅱ）+日影規制強化+道路斜線撤廃型」のように背割り側の隣接地と2戸1化すれば、すべての方位で延床面積を約140㎡以上確保することが可能となる。

b) 指定建蔽率50%（指定容積率200%）の場合（図10-20）

指定建蔽率を50%（指定容積率200%）として非建蔽空間を拡大する場合、総2階建てでは実現可能延床面積は93.0㎡（容積率100%）に止まる。近隣の合意が得られるのであれば2階建て以下に高さ制限を行い2階建て住宅地として維持することも考えられるが、元々200%という高い容積率から100%へと大幅な規制強化を行うことは困難が予想される。そこで、部分的な3階建てにより「目標延床面積100㎡」が確保できる程度の規制として、③「日影測定線強化型」の適用が考えられる。その際、延床面積が100㎡に達しない東西90°回転（南側・北側接道）の方位では、例えば背割り側の隣接地との合意で2戸1化する（⑬「2戸1型（Ⅱ）+日影規制強化+道路斜線撤廃型」を適用する）ことによって延床面

積の確保を考える。また、3世代居住のニーズがある場合にも、⑬「2戸1型（Ⅱ）＋日影規制強化＋道路斜線撤廃型」の適用により、総3階建て（容積率150%、実現可能延床面積139.5㎡）に近い延床面積が確保できる。

c) 指定容積率100%の場合（図10-19、図10-20）

指定容積率100%の場合は、容積率を最大限消化することで93.0㎡の延床面積が確保可能であるが、居住性を高めるため、建蔽率60%で総2階建て（実現可能延床面積111.6㎡）が可能な、容積率を120%に緩和する選択も考えられる。

②10分割（敷地規模74.55㎡）のケース

建蔽率60%の場合のシミュレーション結果を図10-21に、建蔽率50%の場合の結果を図10-22に示す。

a) 指定建蔽率60%（指定容積率200%）の場合（図10-21）

指定建蔽率60%（指定容積率200%）の場合、いずれのパターン・方位においても総2階建て（容積率120%、実現可能延床面積89.5㎡）は可能であるが、総2階建てでは「目標延床面積100㎡」には10.5㎡届かないことから、所要の延床面積を確保するための部分的な3階建て化を可能にすることが求められよう。適用が考えられる③「日影測定線強化型」では、西90°回転（南側接道）の方位のみ実現可能延床面積が100㎡未満となる。この方位では、道路斜線を適用除外とする⑤「日影測定線強化＋道路斜線撤廃型」では実現可能延床面積はほとんど増えないので、背割り側の隣接地と2戸1化する⑬「2戸1型（Ⅱ）＋日影規制強化＋道路斜線撤廃型」によって延床面積を確保する方法が考えられる。

10分割の場合は、4mの前面道路幅員による容積率規制のため容積率160%・延床面積119.3㎡が実現可能の限界となる。①「現行規制型」の実現可能延床面積も、ほぼ同値の120㎡弱である。従って3世代居住のニーズが高い場合には、総3階建て（容積率180%、実現可能延床面積134.2㎡）を可能とする規制の合理化が必要となるが、そのためには道路斜線の適用を除外するとともに、前面道路幅員による容積率規制を緩和する必要がある。その場合、⑤「日影測定線強化＋道路斜線撤廃型」では、西90°回転（南側接道）および東90°回転（北側接道）で十分な延床面積の確保は不可能であるため、④「日影規制適用＋道路斜線撤廃型」により現行の中高層住居専用地域系の日影規制を導入することに止まることとなろう。しかし、北隣の敷地が同規模の場合、北隣の建物が敷地境界線から5mの日影測定線の内側に入ってしまうことで日影規制が実質的な意味を成さなくなり、単に道路斜線を適用除外とするのと同じ結果となる。従って、総3階建てを可能とする場合には、居住面積を確保する代わりに相隣の日照環境を形態規制によって確保することは断念し、天窓の設置等、受害側建物の建築計画の工夫に期待する、という割り切りが必要となる。

b) 指定建蔽率50%（指定容積率200%）の場合（図10-22）

指定建蔽率を50%（指定容積率200%）として非建蔽空間を拡大する場合、総2階建てでは実現可能延床面積は74.6㎡（容積率100%）に止まり「必要延床面積80㎡」には及ばないため、3階建て化が必要となる。③「日影測定線強化型」は、西90°回転（南側接道）以外の方位では「必要延床面積80㎡」は確保できるが「目標延床面積100㎡」に達するのは東45°回転（北西側接道）および東135°回転（北東側接道）の方位のみであるため、適用が難しい。⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」については、西90°回転（南側接道）以外の方位では延床面積100㎡の確保が可能であり、西90°回転（南側接道）の方位では背割り側の隣接地との合意の下で2戸1化を図る⑬「2戸1型（Ⅱ）+日影規制強化+道路斜線撤廃型」によって延床面積を確保する方法が考えられる。なお、3世代居住のニーズに対しては、総3階建て化（容積率150%、実現可能延床面積111.8㎡）しても延床面積は120㎡に満たないため、建蔽率50%では対応が難しいと言える。

c) 指定容積率100%の場合（図10-21、図10-22）

指定容積率100%の場合は、容積率を最大限消化しても「必要延床面積80㎡」に満たない74.6㎡の延床面積しか確保できず、居住性が不十分となり売買がスムーズにいかなくなる恐れもあることから、少なくとも建蔽率60%で総2階建て（実現可能延床面積89.5㎡）が建てられるよう、容積率を120%以上に緩和すべきである。

③12分割（敷地規模62.13㎡）のケース

建蔽率60%の場合のシミュレーション結果を図10-23に、建蔽率50%の場合の結果を図10-24に示す。

a) 指定建蔽率60%（指定容積率200%）の場合（図10-23）

指定建蔽率60%（指定容積率200%）の場合、総2階建て（容積率120%）では74.6㎡の延床面積しか確保できず「必要延床面積80㎡」にすら達しないことから、3階化が必要となる。ただし、4mの前面道路幅員による容積率規制のため容積率160%・延床面積99.4㎡が実現可能の限界となる。日影規制が適用除外となる①「現行規制型」ではほぼ同値の160%弱の容積率の実現可能であるが、これに日影規制の上乗せを考える場合、③「日影測定線強化型」ではいずれの方位でも「目標延床面積100㎡」には達しない上、「必要延床面積80㎡」に達しない方位もあるため適用が困難である。現実的には、ほぼ100㎡の延床面積が実現可能な②「日影規制適用型」に止まるか、前面道路幅員による容積率規制を緩和した上で、道路斜線を適用除外とする⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」（⑬「2戸1型（Ⅱ）+日影規制強化+道路斜線撤廃型」による背割り隣地との2戸1化も併用）の適用が考えられる。

ただし②「日影規制適用型」では、北隣の敷地が同規模の場合、北隣の建物が敷地境界線から5mの日影測定線の内側に入ってしまう、日影規制は実質的な意味をほとんど成さなくなることから、相隣の日照環境を形態規制で確保することは断念し①「現行規制型」のままとするか、前面道路幅員による容積率規制を緩和した上で⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」を適用するか、の選択となる。

なお、道路斜線を適用除外とし、さらに前面道路幅員による容積率規制の緩和によって総3階建て（容積率180%）が可能になったとしても、実現可能延床面積は111.8㎡に止まるため、このクラスの敷地規模では3世代居住のニーズに応えることは難しいと言える。

b) 指定建蔽率50%（指定容積率200%）の場合（図10-24）

指定建蔽率を50%（指定容積率200%）として非建蔽空間を拡大する場合、①「現行規制型」では道路斜線の影響から実現可能容積率は140%（実現可能延床面積87.0㎡）弱に止まる。居住性を高めるため、道路斜線を適用除外して総3階建て（容積率150%、実現可能延床面積93.2㎡）に近づけたいところである。そこで、前面道路幅員による容積率規制を緩和した上で、道路斜線を適用除外とする⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」（西90°回転（南側接道）の方位では⑬「2戸1型（Ⅱ）+日影規制強化+道路斜線撤廃型」による背割り隣地との2戸1化）の適用が考えられる。

c) 指定容積率100%の場合（図10-23、図10-24）

指定容積率100%の場合は、容積率を最大限消化しても「必要延床面積80㎡」に満たない62.1㎡の延床面積しか確保できず、居住性が不十分となり転売がスムーズにいかなくなる恐れもあることから、容積率を150%程度に緩和して、居住水準の確保を優先する必要がある。

④14分割（敷地規模53.25㎡）のケース

建蔽率60%の場合のシミュレーション結果を図10-25に、建蔽率50%の場合の結果を図10-26に示す。

a) 指定建蔽率60%（指定容積率200%）の場合（図10-25）

指定建蔽率60%（指定容積率200%）の場合、総2階建て（容積率120%）では63.9㎡の延床面積しか確保できず「必要延床面積80㎡」には大きく届かないことから、3階化が必要となる。ただし、4mの前面道路幅員による容積率規制のため容積率160%・延床面積85.2㎡が実現可能の限界となる。日影規制が適用除外となる①「現行規制型」や日影規制の実効性に乏しい②「日影規制適用型」ではほぼ同値の160%の容積率が実現可能であるが、日影規制の強化を考える場合、③「日影測定線強化型」では東90°回転（北側接道）以外の全ての方位で「必要

延床面積80㎡」の確保が不可能なことから適用は困難である。前面道路幅員による容積率規制を緩和した上で⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」を適用することにより、ほぼ①「現行規制型」以上の延床面積が確保できる。

ただし⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」では、基本型（西側接道）、西90°回転（南側接道）、180°回転（東側接道）の方位では80㎡強しか延床面積を確保できない。そのため、日照環境よりも居住面積の確保に対し住民のニーズが高いのであれば、前面道路幅員による容積率規制を緩和した上で④「日影規制適用+道路斜線撤廃型」により道路斜線を適用除外として総3階建て（容積率180%、実現可能延床面積）を可能にしつつ、現行の中高層住居専用地域系の日影規制を導入することが考えられる。しかし、北隣の敷地が同規模の場合、北隣の建物が敷地境界線から5mの日影測定線の内側に入ってしまうことで日影規制が実質的な意味を成さなくなり、単に道路斜線を適用除外とするのと同じ結果となる。従って、総3階建てを可能とする場合には、居住面積を確保する代わりに相隣の日照環境を形態規制で確保することは断念し、天窓の設置等、被害側建物の建築計画の工夫に期待する、という割り切りが必要となる。

b) 指定建蔽率50%（指定容積率200%）の場合 （図10-26）

指定建蔽率を50%（指定容積率200%）として非建蔽空間を拡大する場合、①「現行規制型」では道路斜線の影響から実現可能容積率は140%（実現可能延床面積74.6㎡）弱に止まる。④「日影規制適用+道路斜線撤廃型」の適用により道路斜線を適用除外として総3階建て（容積率150%、実現可能延床面積は79.9㎡）とすることで、辛うじて「必要延床面積80㎡」が確保できる。ただし、日影測定線が5mであるため建物が日影ゾーンに入ってしまうことで日影規制が実質的な意味を成さなくなることから、相隣の日照環境を形態規制で確保することは困難なため、天窓の設置等、被害側建物の建築計画の工夫に期待する必要がある。

c) 指定容積率100%の場合 （図10-25、図10-26）

指定容積率100%の場合は、容積率を最大限消化しても「必要延床面積80㎡」に満たない、総2階建て53.3㎡の延床面積しか確保できない。容積率を150%程度に緩和して、居住水準の確保を優先する必要がある。

10-3 形態規制のアレンジによる実現可能延床面積のシミュレーション

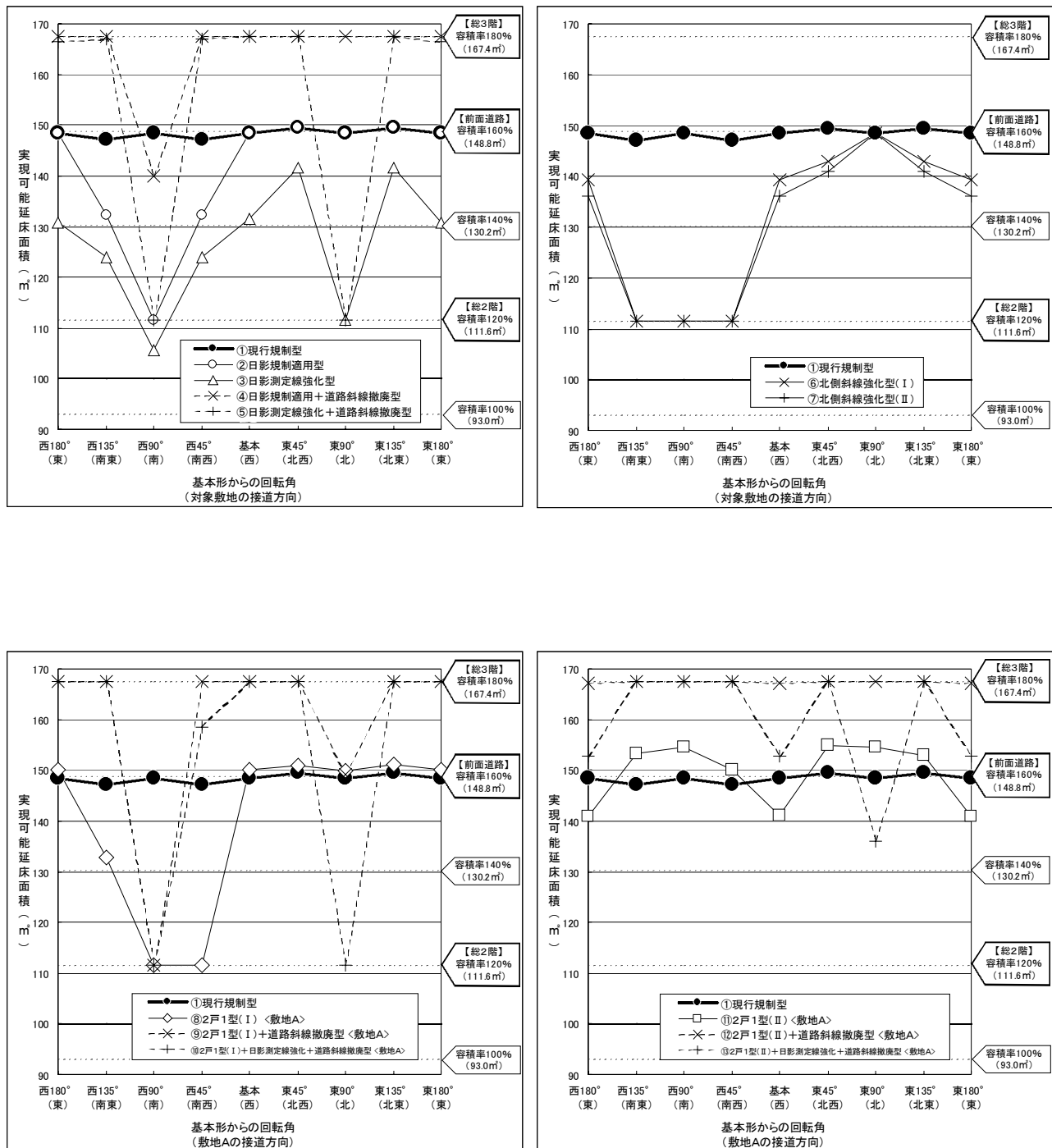


図10-19 建蔽率60%、8分割（敷地規模93.01㎡）の場合のシミュレーション結果

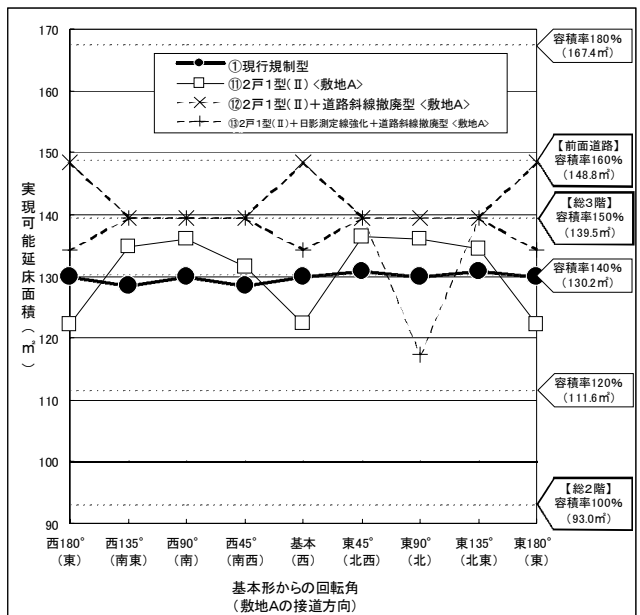
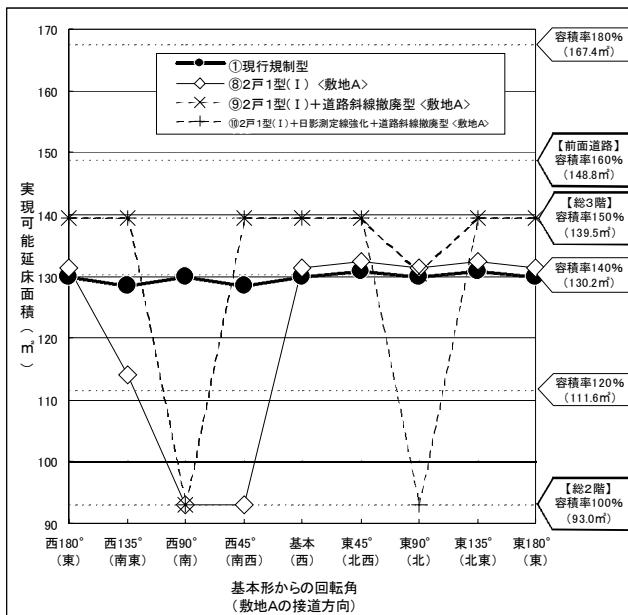
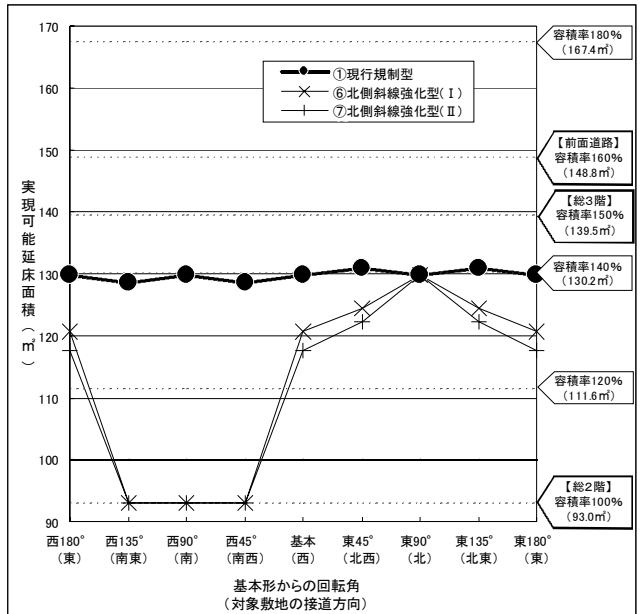
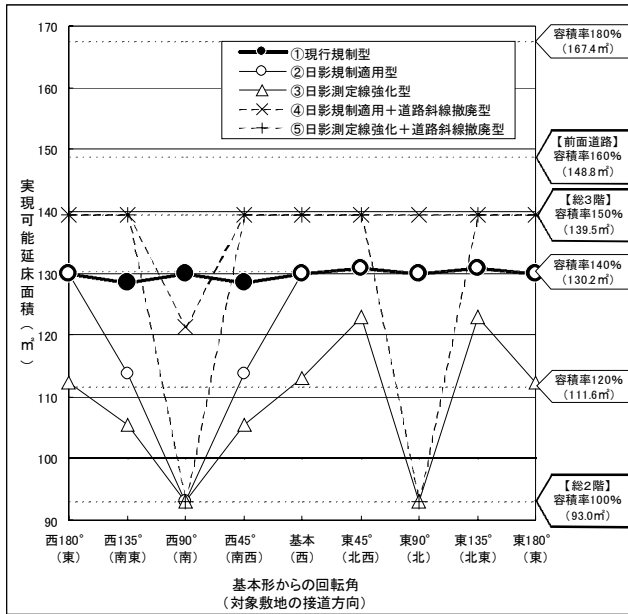


図10-20 建蔽率50%、8分割（敷地規模93.01㎡）の場合のシミュレーション結果

10-3 形態規制のアレンジによる実現可能延床面積のシミュレーション

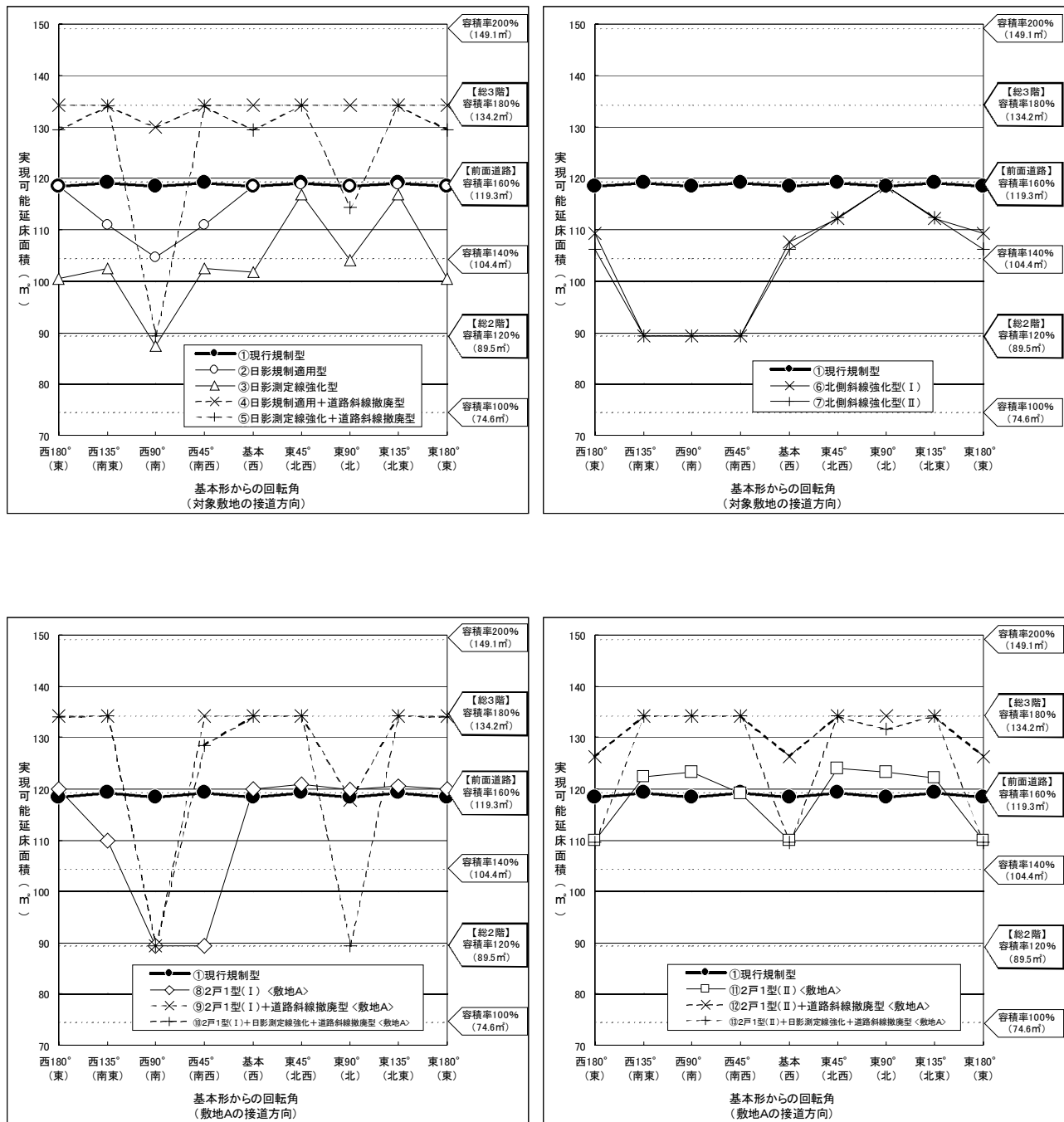


図10-21 建蔽率60%、10分割（敷地規模74.55㎡）の場合のシミュレーション結果

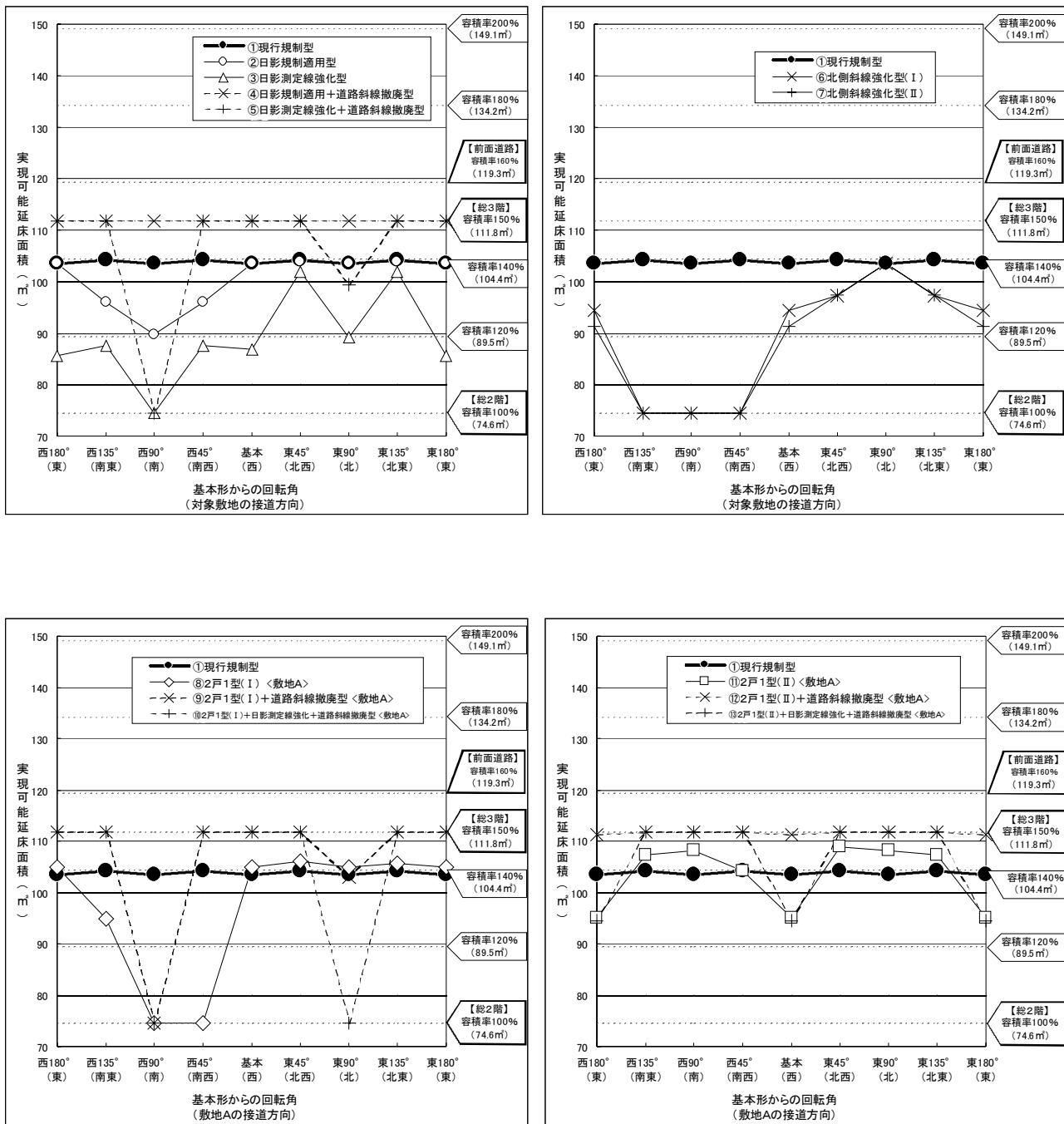


図10-22 建蔽率50%、10分割（敷地規模74.55㎡）の場合のシミュレーション結果

10-3 形態規制のアレンジによる実現可能延床面積のシミュレーション

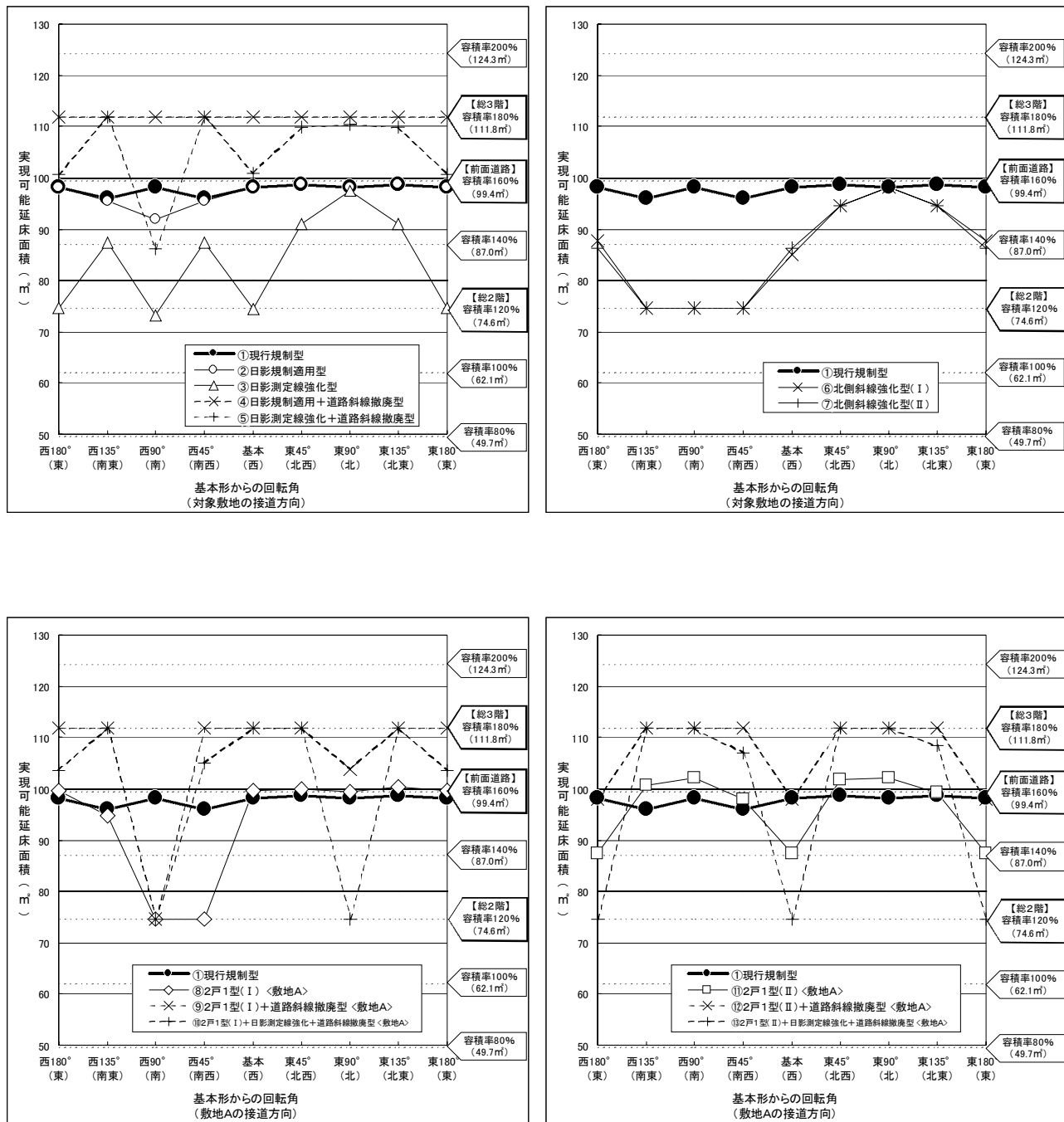


図10-23 建蔽率60%、12分割（敷地規模62.13m²）の場合のシミュレーション結果

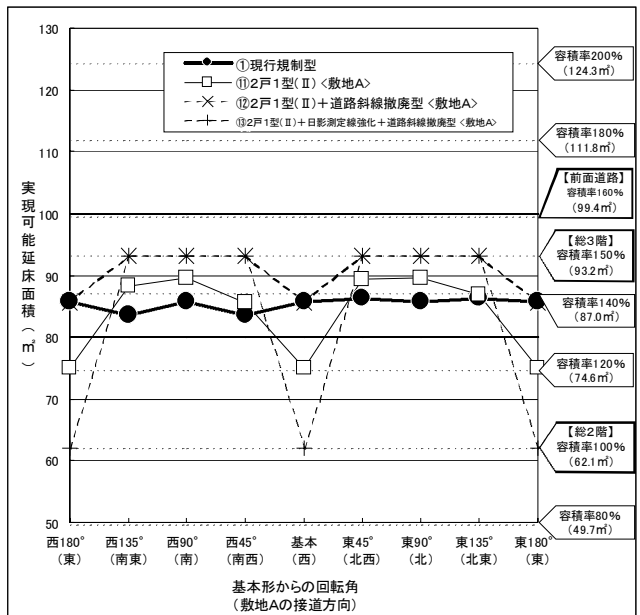
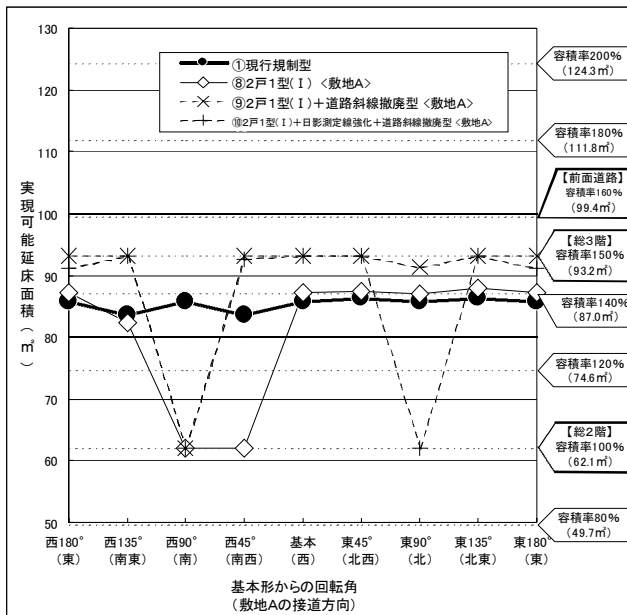
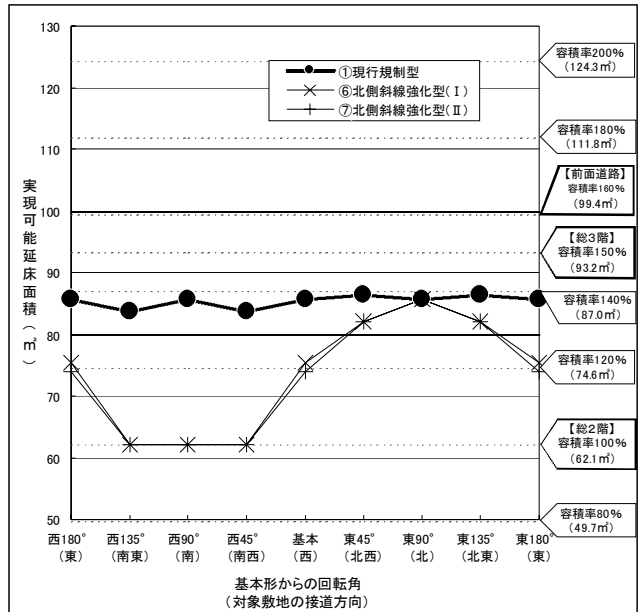
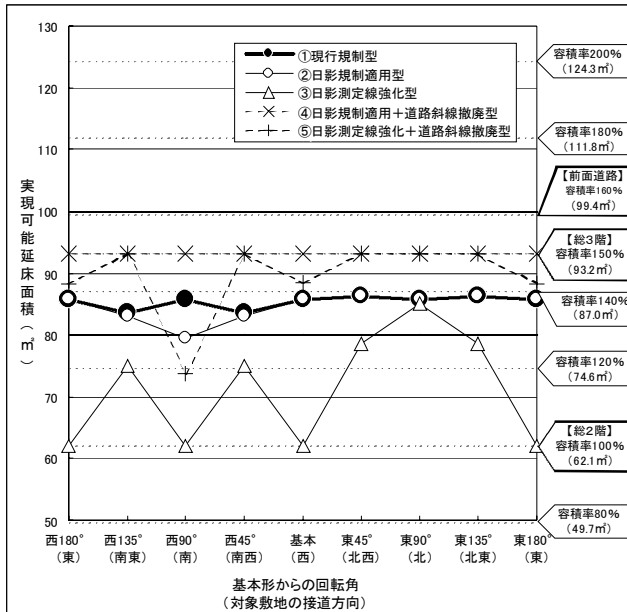


図10-24 建蔽率50%、12分割（敷地規模62.13m²）の場合のシミュレーション結果

10-3 形態規制のアレンジによる実現可能延床面積のシミュレーション

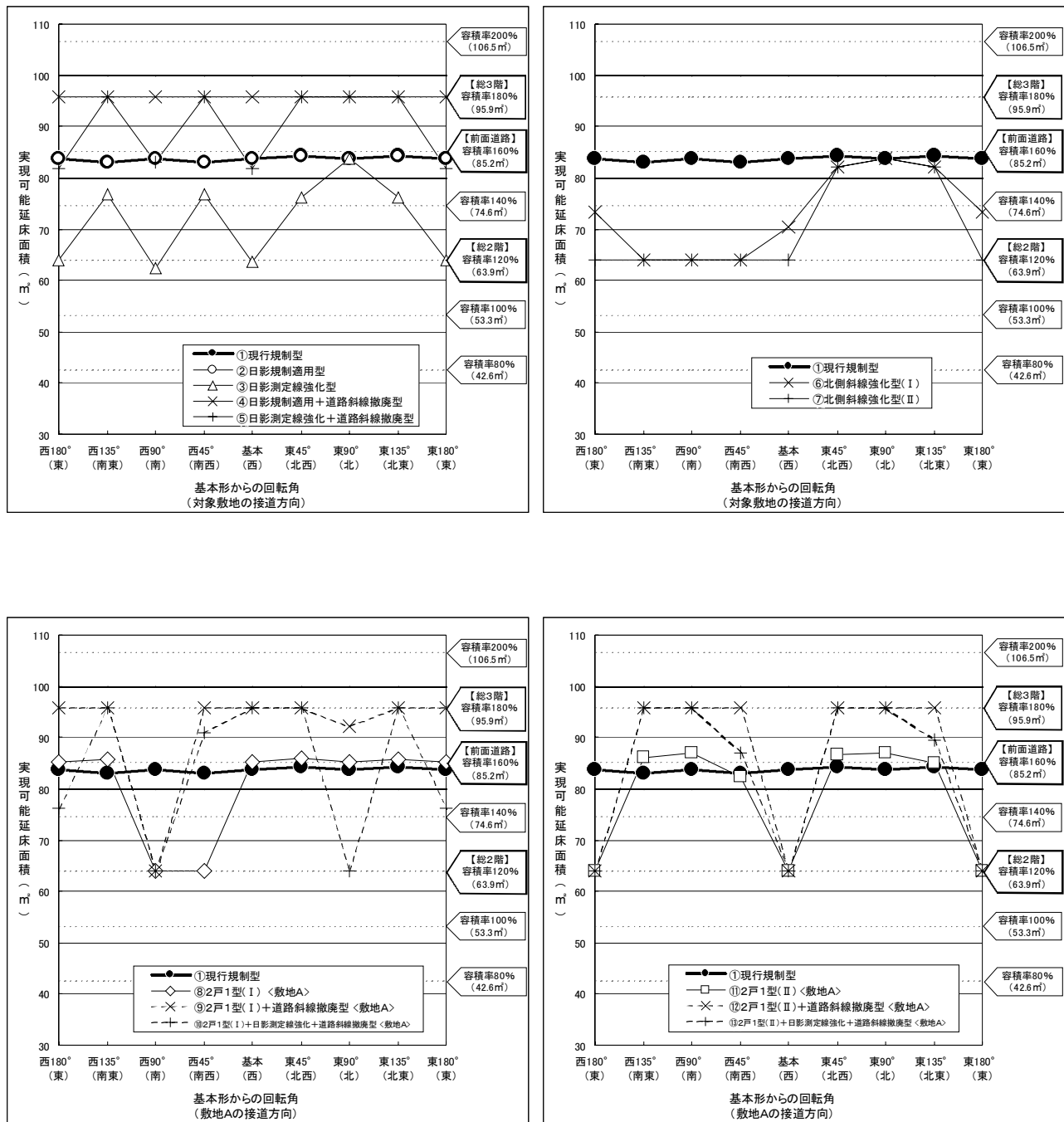


図10-25 建蔽率60%、14分割（敷地規模53.25㎡）の場合のシミュレーション結果

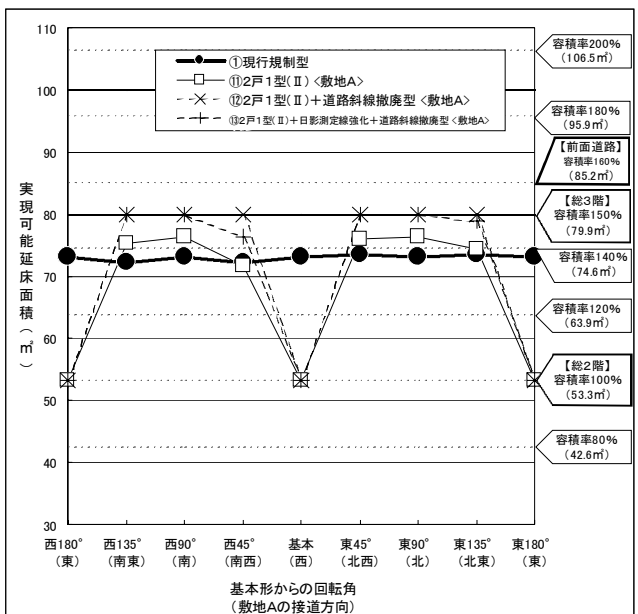
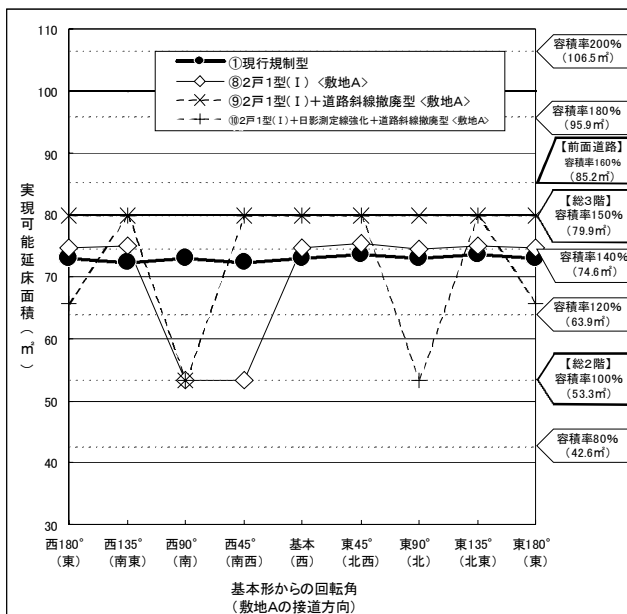
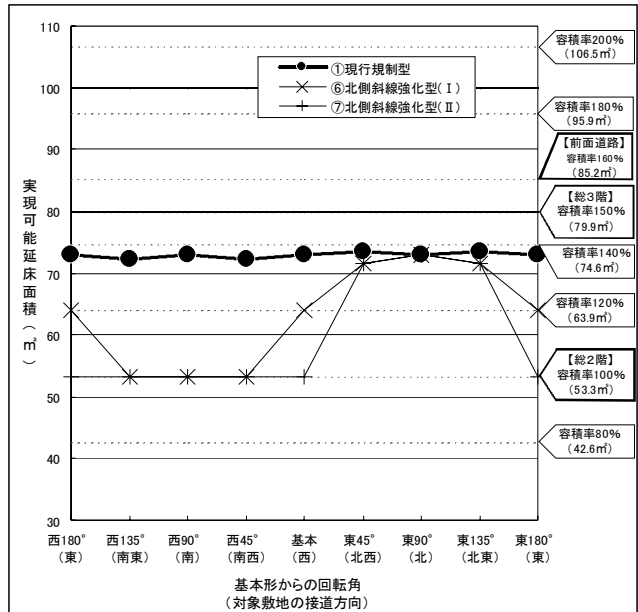
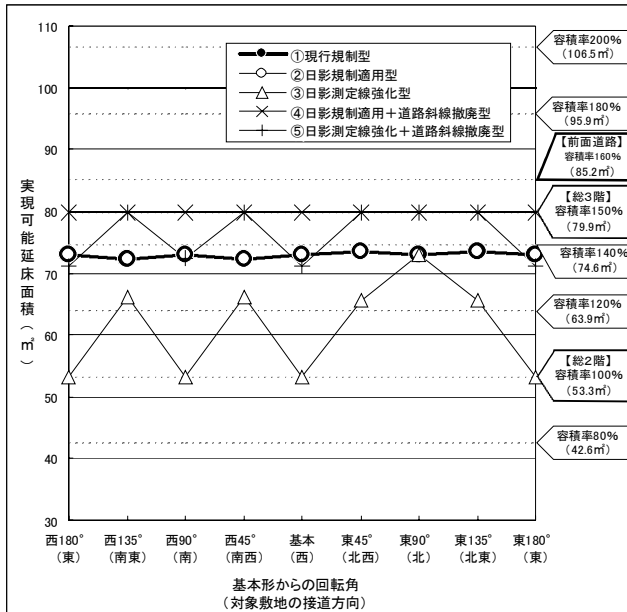


図10-26 建蔽率50%、14分割（敷地規模53.25㎡）の場合のシミュレーション結果

10-4 日照確保に配慮した敷地規模別の個別建て替え誘導の方向性

ここでは、前節のシミュレーション結果を整理し、相隣の日照環境の確保に配慮しつつ自己の居住面積拡大ニーズを満足させるための、敷地規模に応じた望ましい規制内容と個別建て替え誘導手法の方向性について提案を行うとともに、留意点と課題について整理する。図10-27に個別建て替え誘導の方向性の全体像を示す。

(1) シミュレーション結果の整理

【8分割（敷地規模93.01㎡）】

指定容積率200%の場合、建蔽率が60%であれば、③「日影測定線強化型」と2階建てへの建物高さ制限を同時に適用しても、2階建てで「目標延床面積100㎡」が確保できる。さらに③「日影測定線強化型」を適用しつつ、部分的な3階建て化により、3世代居住が可能な120～140㎡の延床面積を確保したり、建蔽率を50%に下げて非建蔽空間を拡大することが可能である。ただしその場合、南側

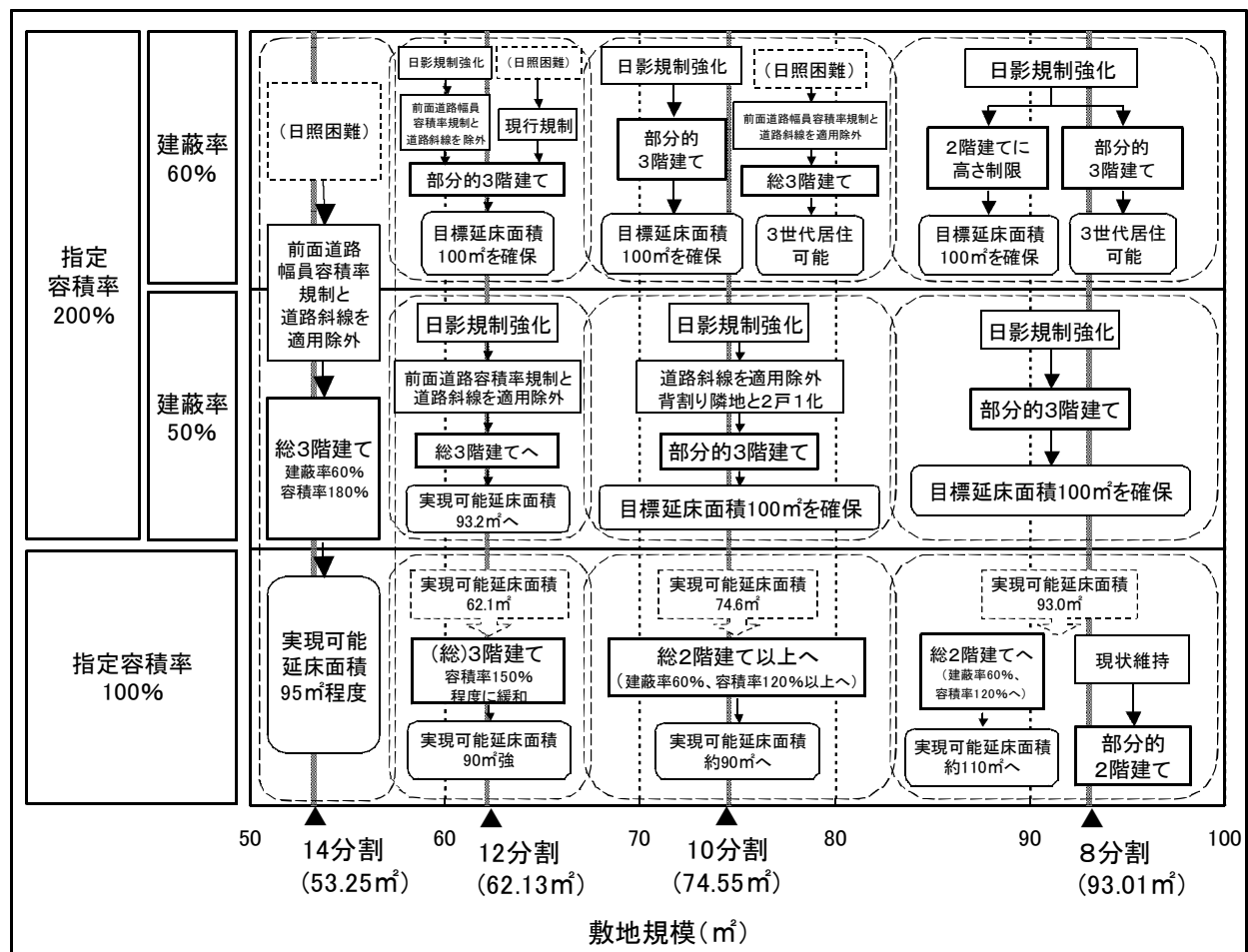


図10-27 日照環境の確保に配慮した個別建て替え誘導の方向性
（「目標延床面積100㎡」の確保を目指した場合）

・北側接道の敷地では、道路斜線の適用除外と背割り隣地との2戸1化により延床面積を確保することが求められる。

指定容積率100%の場合は、そのままでも93.0㎡の延床面積が可能であるが、建蔽率60%で総2階建て（延床面積111.6㎡）が可能な、容積率120%に緩和して居住性を高める選択も考えられる。

【10分割（敷地規模74.55㎡）】

指定容積率200%の場合、建蔽率が60%であれば、③「日影測定線強化型」を適用しながら、部分的な3階化により「目標延床面積100㎡」が確保できる。その際、南側・北側接道の敷地の場合や、非建蔽空間を拡大するため建蔽率を50%に下げる場合は、道路斜線の適用除外と背割り隣地との2戸1化により延床面積を確保することが求められる。3世代居住のニーズが高い場合は、建蔽率60%として道路斜線と前面道路幅員による容積率規制の適用を除外し、総3階建て（延床面積134.2㎡）により延床面積を確保することとなるが、その際相隣の日照環境を形態規制で確保することは困難なため、天窓の設置等、受害側建物の建築計画の工夫に期待する必要がある。

指定容積率100%の場合は最大でも74.6㎡の延床面積しか確保できないので、建蔽率60%で総2階建て（延床面積89.5㎡）が可能な容積率120%以上に緩和する必要がある。

【12分割（敷地規模62.13㎡）】

指定容積率200%の場合、建蔽率が60%であれば、相隣の日照環境を形態規制で確保することは断念して（天窓の設置等、受害側建物の建築計画の工夫に期待して）①「現行規制型」のままとするか、前面道路幅員による容積率規制を緩和した上で⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」を適用することにより「目標延床面積100㎡」を確保する。しかし、3世代居住のニーズに応えることは難しい。

非建蔽空間を拡大するため建蔽率を50%に下げる場合は、前面道路幅員による容積率規制を緩和した上で⑤「日影測定線強化+道路斜線撤廃型」（南側接道では背割り隣地との2戸1化）を適用することで、総3階建て（延床面積93.2㎡）に近い延床面積を確保する。

指定容積率100%の場合は最大でも62.1㎡の延床面積しか確保できないので、容積率を150%（延床面積93.2㎡）程度に緩和して、居住水準の確保を優先する必要がある。

【14分割（敷地規模53.25㎡）】

このクラスの敷地規模では、居住面積の確保と日照環境の確保の両立は望めない。居住面積の確保を優先すべきである。前面道路幅員による容積率規制と道路

斜線の適用を除外し、建蔽率60%での総3階建て（延床面積95.9㎡）を可能とする代わりに、相隣の日照環境を形態規制で確保することは断念し、天窓の設置等、受害側建物の建築計画の工夫に期待する、という割り切りが必要となる。その際、圧迫感を軽減し開放感を創出するため、道路からセットバックし、隣接建物とは長屋形式で壁を接することで少ない非建蔽空間を接道面に集約・連続させるべきである。もしくは、このクラスの敷地規模では、居住性、住環境、防災性の問題を同時に解決するため、個別建て替えではなく共同建て替えを働きかけることも十分考えられる。

以上おしなべてみると、隣接地の日照環境を保全することを前提に考えれば、個別建て替えにより目標延床面積100㎡の確保が可能な敷地面積は70㎡程度以上であり、敷地面積90㎡程度以上では2階建てで、70～80㎡程度では部分的3階建てで可能となる。しかし、敷地面積60㎡程度以下ではその両立が困難となってくる。敷地面積60㎡程度では前面道路幅員による容積率規制や道路斜線規制の適用を除外しつつ3階化することが必要となる。さらに敷地面積50㎡程度以下では、日照環境の確保は形態規制ではなく天窓の設置等、受害側建物の建築計画の工夫に期待するとともに、圧迫感軽減のため空地の創出を図りながら長屋形式で総3階建て化することが求められる。

（２）実際の3階化更新傾向や住民意向との整合性

図10-27に示した、逆日影シミュレーションから導かれた建て替え誘導の方向性を、第8章の図8-6に示した、実際の3階化更新傾向や住民意向から導かれた建て替え誘導の方向性とを照合し、整合性をチェックする。

図8-6では、指定容積率200%地区においては、敷地面積60㎡未満では3階建て化を前提とすること、敷地面積60～80㎡ではいずれかの階数に純化させることは不可能で2階建て住宅と3階建て住宅の共存が必要であること、敷地面積80㎡以上では2階建てを前提とすることを建て替え誘導の方向性として提示した。そして指定容積率100%地区においては、規制緩和は総2階建て化が可能な指定容積率120%への緩和に止め、2階建てを前提とすることを提示した。

一方、図10-27では、指定容積率200%地区については、敷地面積60㎡未満では隣接地の日照環境を形態規制で確保することは困難であり、居住性を優先し前面道路幅員による容積率規制と道路斜線を適用除外して総3階建て化で目標延床面積100㎡の確保を目指すこと、敷地面積60～80㎡では測定線を敷地境界線から3m／8mに強化して日影規制を適用し、部分的3階建て化により目標延床面積100㎡の確保と隣接地の日照環境の確保の両立を目指すこと、敷地面積80㎡以上では2階建てにより目標延床面積100㎡の確保と隣接地の日照環境の確保の両立

を目指すこと、という実際の3階化更新傾向や住民意向（図8-6）と整合する建て替え誘導の方向性が導かれた。

そして図10-27では、指定容積率100%地区については、敷地面積80㎡未満では指定容積率の緩和や前面道路幅員による容積率規制と道路斜線規制の適用除外による総3階建て化を可能としたが、そのような敷地規模の開発単位が凝集する地域以外では、このような高密な3階建て住宅もしくは住宅群が2階建て住宅主体の地域に突如スポット的に出現することの不連続性や、周囲に及ぼすであろう日照環境の悪化や圧迫感の増大、家並みの乱雑化等の影響を考慮すると、ここは2階建てを前提とすることとした図8-6の方向性に従い、総2階建て化が可能な容積率120%への緩和に止めるべきであろう。敷地面積80㎡以上では現状維持もしくは総2階建て化が可能な120%程度に容積率を緩和するという点で図8-6と整合していると言える。

よって、本章で逆日影シミュレーションに基づき提示した敷地規模別建て替え誘導の方向性は、実際の3階化更新傾向や住民意向と照らし合わせても一定の妥当性を有するものと考えられる。ただし、指定容積率100%で敷地面積80㎡未満の開発単位が少ない地区においては、本章で提示した総3階建て化を可能とする規制緩和は適切な方策ではないと考えられる。

（3）防火性のチェック

次に、図10-27に示した、逆日影シミュレーションから導かれた建て替え誘導の方向性について、防火性の点からチェックを行う。

国土交通省国土技術政策総合研究所・財団法人国土技術研究センター(2002)⁵⁾では、市街地延焼に関わる速度式に基づき、標準規模の建築物の火災に対する延焼限界距離の設定を行っている。火災の等温度4級曲線 $h = 0.04 d^2$ （ h ：火源からの高さ、 d ：火源からの水平距離）より、木造を火源とした2階軒先木部（ $h = 6 \text{ m}$ ）が着火する限界距離は $d \approx 12 \text{ m}$ となる。そして、浜田式（裸木造を想定）、堀内式（防火造を想定）、室崎式（簡易耐火造 $\approx$ 準耐火造と想定）の延焼限界距離は、出火後の時間・風速を問わず、浜田式：堀内式：室崎式 $= 4 : 2 : 1$ となっていることから、標準規模の2階建て建築物の火災に対する延焼限界距離を、裸木造：12m、防火造：6m、準耐火造：3m、耐火造：0mと設定している。

等温度4級曲線 $h = 0.04 d^2$ が3階建て住宅にも適用できると仮定すれば、木造を火源とした3階軒先木部（ $h = 9 \text{ m}$ ）が着火する限界距離は $d = 15 \text{ m}$ となることから、標準規模の3階建て建築物の火災に対する延焼限界距離は、裸木造：15m、防火造：7.5m、準耐火造：3.75m、耐火造：0mと設定できる。

そこで、防火性を考慮して延焼限界距離の半分の距離を隣地境界線からセット

バックした場合に、居住性の観点からどの程度の建築面積・建蔽率を確保できるかを敷地面積別（1反の分割数別）に計算する。その際、外壁を耐火造として隣地境界線上にゼロロットで建物を建てるパターンも併せて考える。

図10-28は、延焼限界距離を考慮した場合の2階建て住宅の建築可能範囲を図示したものである。Ⅰ-①～④は防火造を想定し隣地境界線から3m（道路境界線からは1m）、Ⅱ-①～④は準耐火造を想定し隣地境界線から1.5m（道路境界線からはなし）のセットバックを行っている。これらのパターンにおける実現可能建築面積および建蔽率を計算した結果を表10-3に整理している。

同様に、図10-29は、延焼限界距離を考慮した場合の3階建て住宅の建築可能範囲を図示したものである。Ⅰ-①～④は防火造を想定し隣地境界線から3.75m（道路境界線からは1.75m）、Ⅱ-①～④は準耐火造を想定し隣地境界線から1.875m（道路境界線からはなし）のセットバックを行っている。これらのパターンにおける実現可能建築面積および建蔽率を計算した結果を表10-4に整理している。

本章の実現可能延床面積のシミュレーションでは、建蔽率60%もしくは50%を前提としていたため、ここではセットバック後に建蔽率60%もしくは50%を実現できるかどうかを表10-3および表10-4でチェックする。

① 2階建ての場合

表10-3を見ると、Ⅰの防火造を想定したパターンでは、すべての敷地面積×セットバック方法の組み合わせで実現可能建蔽率は50%未満となる。すなわち、実現可能建蔽率を50%以上とするためには、防火上の建物構造は防火造では不十分で、延焼の恐れがあると言える。Ⅱの準耐火造を想定したパターンでは、Ⅱ-①の基本型の14分割で実現可能建蔽率が50%未満となる他は、Ⅱ-①の基本型の12分割および10分割で60%未満となるのみで、その他の組み合わせでは建蔽率60%以上を実現可能である。以上より、建蔽率50～60%で2階建て住宅を建てる場合は、防火上の建物構造はどの敷地面積でも準耐火造以上とし、さらに14分割では外壁を耐火造としたゼロロットもしくは耐火造とすることが望ましいと言える。

② 3階建ての場合

表10-4を見ると、Ⅰの防火造を想定したパターンでは、すべての敷地面積×セットバック方法の組み合わせで実現可能建蔽率は50%未満となる。すなわち、実現可能建蔽率を50%以上とするためには、防火上の建物構造は防火造では不十分で、延焼の恐れがあると言える。Ⅱの準耐火造を想定したパターンでは、Ⅱ-①の基本型の10～14分割で実現可能建蔽率が50%未満となる他は、Ⅱ-①の基本型の8分割、Ⅱ-②および③の片側ゼロロットの12～14分割で60%未満となるのみで、その他の組み合わせでは建蔽率60%以上を実現可能である。以上より、建

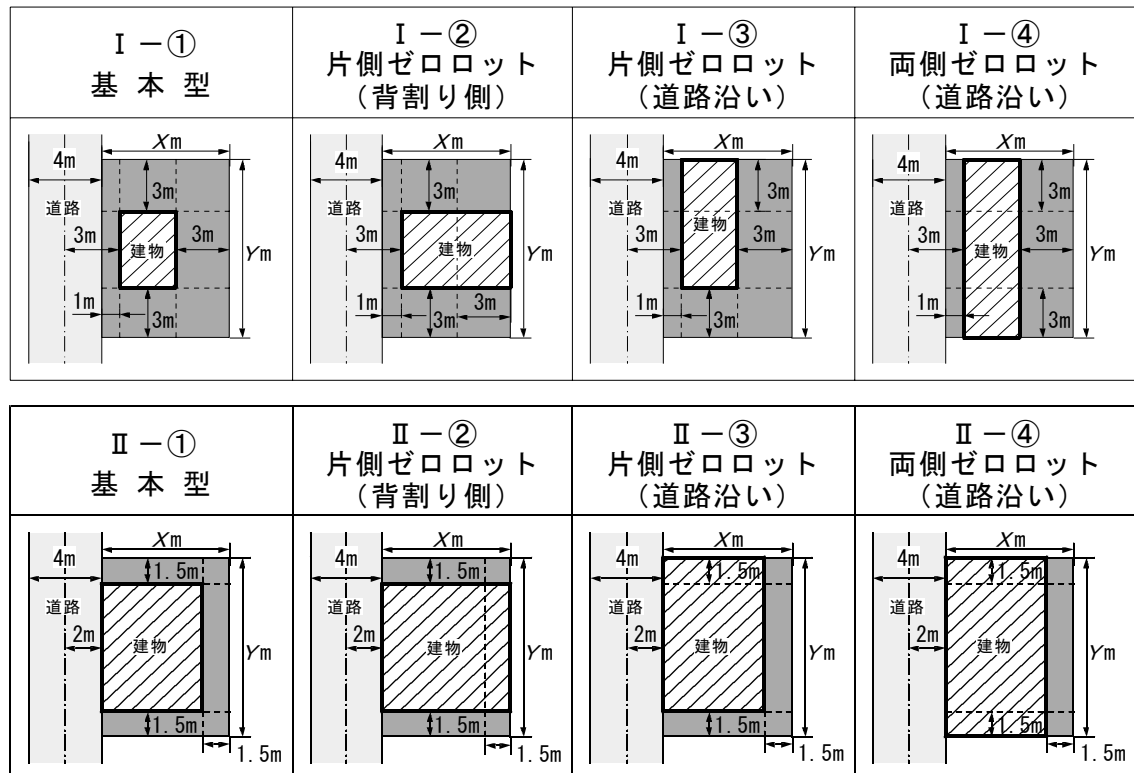


図10-28 延焼限界距離を考慮した場合の建築可能範囲（2階建ての場合）

表10-3 延焼限界距離を考慮した場合の敷地規模別の
実現可能建築面積と建蔽率（2階建ての場合）

【Ⅰ. 隣地境界線より3mセットバック(道路境界線からは1mセットバック)】

1 反 分 割 数	敷地面積 (m^2)	縦 (Ym)	横 (Xm)	Ⅰ-① 基本型		Ⅰ-② 片側ゼロロット (背割り側)		Ⅰ-③ 片側ゼロロット (道路沿い)		Ⅰ-④ 両側ゼロロット (道路沿い)	
				建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率
14	53.3	7.5	7.1	4.7 m^2	8.7%	9.2 m^2	17.2%	14.0 m^2	26.2%	23.3 m^2	43.7%
12	62.1	8.8	7.1	8.5 m^2	13.7%	16.8 m^2	27.0%	17.8 m^2	28.7%	27.1 m^2	43.7%
10	74.6	10.5	7.1	14.0 m^2	18.7%	27.5 m^2	36.8%	23.3 m^2	31.2%	32.6 m^2	43.7%
8	93.0	13.1	7.1	22.0 m^2	23.7%	43.3 m^2	46.6%	31.3 m^2	33.7%	40.6 m^2	43.7%

【Ⅱ. 隣地境界線より1.5mセットバック(道路境界線からのセットバックはなし)】

1 反 分 割 数	敷地面積 (m^2)	縦 (Ym)	横 (Xm)	Ⅱ-① 基本型		Ⅱ-② 片側ゼロロット (背割り側)		Ⅱ-③ 片側ゼロロット (道路沿い)		Ⅱ-④ 両側ゼロロット (道路沿い)	
				建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率
14	53.3	7.5	7.1	25.2 m^2	47.3%	32.0 m^2	60.0%	33.6 m^2	63.1%	42.0 m^2	78.9%
12	62.1	8.8	7.1	32.2 m^2	51.8%	40.8 m^2	65.7%	40.6 m^2	65.4%	49.0 m^2	78.9%
10	74.6	10.5	7.1	42.0 m^2	56.3%	53.3 m^2	71.4%	50.4 m^2	67.6%	58.8 m^2	78.9%
8	93.0	13.1	7.1	56.6 m^2	60.8%	71.7 m^2	77.1%	65.0 m^2	69.8%	73.4 m^2	78.9%

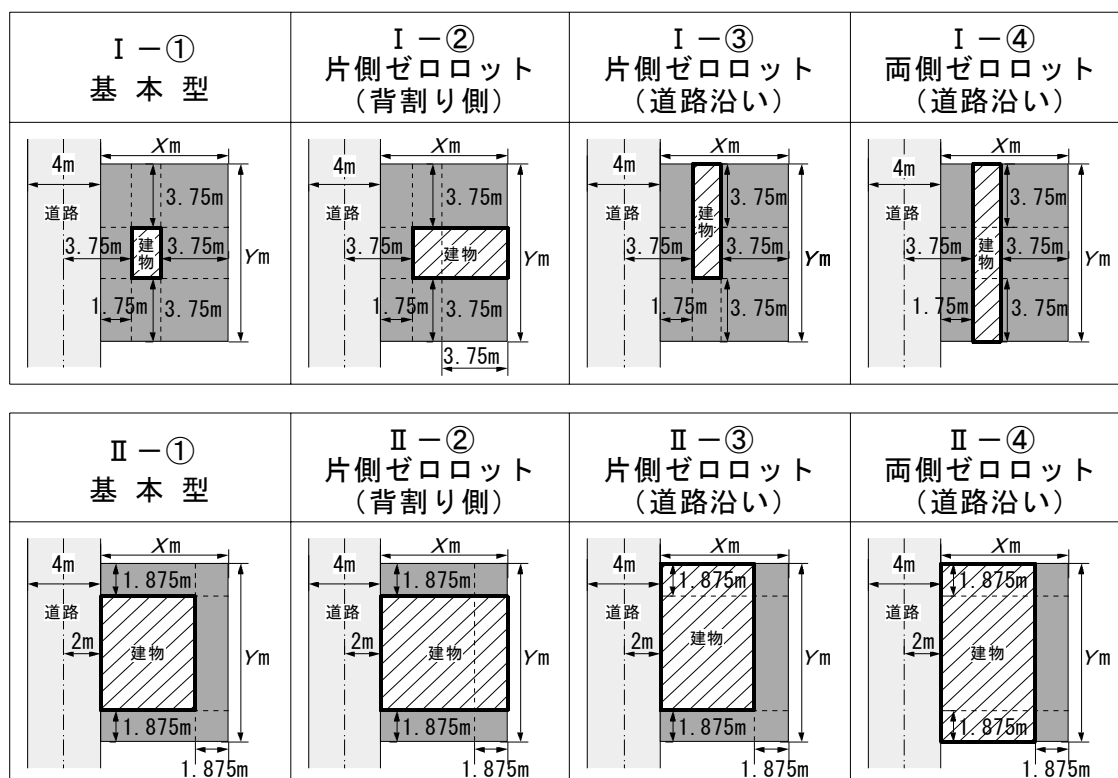


図10-29 延焼限界距離を考慮した場合の建築可能範囲（3階建ての場合）

表10-4 延焼限界距離を考慮した場合の敷地規模別の
実現可能建築面積と建蔽率（3階建ての場合）

【Ⅰ. 隣地境界線より3.75mセットバック(道路境界線からは1.75mセットバック)】

1 反分 割数	敷地面積 (m^2)	縦 (Ym)	横 (Xm)	Ⅰ-① 基本型		Ⅰ-② 片側ゼロロット (背割り側)		Ⅰ-③ 片側ゼロロット (道路沿い)		Ⅰ-④ 両側ゼロロット (道路沿い)	
				建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率
14	53.3	7.5	7.1	0.0 m^2	0.0%	0.0 m^2	0.0%	6.0 m^2	11.3%	12.0 m^2	22.5%
12	62.1	8.8	7.1	2.0 m^2	3.2%	6.7 m^2	10.8%	8.0 m^2	12.9%	14.0 m^2	22.5%
10	74.6	10.5	7.1	4.8 m^2	6.4%	16.1 m^2	21.5%	10.8 m^2	14.5%	16.8 m^2	22.5%
8	93.0	13.1	7.1	9.0 m^2	9.6%	30.0 m^2	32.2%	15.0 m^2	16.1%	21.0 m^2	22.5%

【Ⅱ. 隣地境界線より1.875mセットバック(道路境界線からのセットバックはなし)】

1 反分 割数	敷地面積 (m^2)	縦 (Ym)	横 (Xm)	Ⅱ-① 基本型		Ⅱ-② 片側ゼロロット (背割り側)		Ⅱ-③ 片側ゼロロット (道路沿い)		Ⅱ-④ 両側ゼロロット (道路沿い)	
				建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率	建築面積	建蔽率
14	53.3	7.5	7.1	19.6 m^2	36.8%	26.6 m^2	50.0%	29.4 m^2	55.2%	39.2 m^2	73.6%
12	62.1	8.8	7.1	26.1 m^2	42.1%	35.5 m^2	57.1%	35.9 m^2	57.8%	45.7 m^2	73.6%
10	74.6	10.5	7.1	35.3 m^2	47.3%	47.9 m^2	64.3%	45.1 m^2	60.5%	54.9 m^2	73.6%
8	93.0	13.1	7.1	48.9 m^2	52.5%	66.4 m^2	71.4%	58.7 m^2	63.1%	68.4 m^2	73.6%

蔽率50～60%で3階建て住宅を建てる場合は、どの敷地面積でも準耐火造でゼロロットとするか、耐火造とすることが望ましいと言える。

以上の結果について実現可能性を考慮すると、第8章の表8-2に示した防火上の建物構造に関する現行規制からは、2階建て住宅に準耐火造を、3階建て住宅に耐火造を要求することは大幅な規制強化となり、現実的でないと考えられる。従って政策的には、2階建て住宅には防火造を、3階建て住宅には準耐火造を要求する、準防火地域の指定を行うことが、郊外既成ミニ開発住宅地における現実的な防火対策であるとする。

（４）個別建て替え誘導手法の留意点と課題

なお、今回検討した逆日影シミュレーションを用いた個別建て替え誘導手法については、次のような留意点と課題も残されている。

①性能的検証に基づく日照環境以外の住環境の保全・改善の必要性

本章では、郊外既成ミニ開発住宅地においては、現に進行しつつある個別建て替えを早急かつ機動的に誘導する必要がある、合意形成に時間を要し、拘束力の強い詳細な街区計画によって集団的に建て替えを誘導することは困難であるという前提に立ち、一定の居住面積の確保と隣接地の一定の日照環境の確保を両立させるよう、内部の敷地面積がほぼ同規模な開発単位毎に容積率規制・形態規制をアレンジし、その建築可能空間の範囲内で各敷地では自由に建築を認めるという個別建て替えの誘導手法を提案した。

しかし、逆日影シミュレーションによって描かれた建築可能空間を限度とするにしても、形態・意匠を全て建築主の自由に任せれば家並みが乱れ、非建蔽空間も各敷地内に散在したまま有効利用されない可能性が高い。よって目標延床面積の確保を妨げない範囲において、日照環境以外の住環境の維持・改善も図るべきである。そのためには、建物高さ（盛り土も考慮）、屋根形状、隣棟間隔（採光、通風）、壁面の色調、窓の位置（プライバシーや火災時の噴出火炎を考慮）、かき・柵（接道面の生け垣化等）、道路からの壁面後退（道路空間の開放性）、敷地境界付近への非建蔽地の集約による有効空地の創出（庭・駐車スペースの集約）等、性能論的検討を行いながら、開発単位レベルの拡がり住環境の維持・改善のための建築ルールを付加することが望まれる。

②街区レベルでの拘束的計画の必要性（路線型の街並み誘導型地区計画）

一般に、敷地規模が小さい程、道路斜線規制や前面道路幅員による容積率規制の影響を大きく受け、3階部分の建築可能空間が制約される。本章のシミュレーションでは、狭小敷地において目標延床面積を確保すべく3階建て化を図る際に

は、それらの規制を合理化（適用除外）する必要があることを示した。しかし敷地単位での個別の合理化は家並みの乱雑化や相隣環境の悪化を招くことから、合理化に際しては街区レベル（開発単位、通り単位）での統一した拘束的な建築ルールが必要である。

現行規制では、街並み誘導型地区計画で壁面位置、建物高さ、最低敷地規模を定めることを条件に斜線規制や前面道路幅員による容積率規制が合理化される。連担建築物設計制度でも複数建築物が一敷地にあるものとみなして集団規定を適用することによって合理化が図られるが、認定区域の境界部分の敷地では通常の形態規制が適用されるため合理化されない可能性がある。従って、街区レベル（開発単位、通り単位）での統一した拘束的な建築ルールとしては、路線型の街並み誘導型地区計画の方が実現性が高いと考えられる。

③開発単位毎の規制・誘導（スポットゾーニング）を許容する仕組みの必要性

開発単位毎（≒敷地規模毎）に容積率規制・形態規制をアレンジするということは、1,000㎡規模のスポットゾーニングを認めることを意味する。例えば、ベースの容積率が200%のところを120%に強化したり、100%のところを180%に緩和したりという変更を、1,000㎡規模で行うこととなる。ベースの容積率・建蔽率は用途地域とセットで定められることになっており、都道府県の用途地域指定基準により、指定規模が1haを下回るような用途地域指定はスポットゾーニングであるとして、通常認められない⁽¹⁾。スポット的なダウンゾーニングは地区計画や建築協定により一般的に行われているが、その逆、すなわちベースの容積率・建蔽率を超えての緩和はできない。

確かに地形・地物に囲まれた同一地区にありながら、ベースの容積率が100%のところ敷地規模が小さいからという理由だけで、容積率180%の街区（開発単位）をスポット的に認めることは、周囲の街区との公平性を崩すこととなる。とは言え地区一帯で用途地域を緩和すれば、緩和の不要な街区までその影響が及ぶこととなる。

同一用途地域の指定された地区内に容積率・建蔽率の緩和が必要な街区が多数存在した場合は、地区一帯の用途地域を緩和すると同時に、緩和の不要な街区については地区計画等でダウンゾーニングし従前の容積率・建蔽率を維持することが考えられる。逆に地区内に容積率・建蔽率の緩和が必要な街区が少ない場合には、緩和による当該街区周辺の住環境への悪影響が想定されない場合に限り緩和を認める等の、スポットゾーニングを許容する仕組み・理論構築が必要となる。

④居住ミスマッチへの対応の必要性

開発単位毎の規制・誘導を提案する理由は、規制・誘導内容の根拠となる住民の居住ニーズが敷地規模と関連性を有しており、さらにミニ開発住宅地では開発

単位内の敷地面積がほぼ均等であることにあった。しかし現実的には、開発単位内の住民全員が揃って同じ居住ニーズを抱くとは考えにくく、開発単位内の敷地に共通の建築ルールを適用しようとする場合、少数の反対者が出現する可能性がある。多数意見を優先した場合、少数意見の者は自助努力に任せることも可能ではあるが、長年育まれてきた近隣関係を損ねないよう、そのような居住ミスマッチを円滑に解消することが必要である。

そこで、開発単位毎に定められる共通の建築ルールに賛同できない少数の反対者を対象に、地区内を「3階建てゾーン」「2階建てゾーン」のように目標市街地像（建物階数）別にゾーニングを細分化し、同一コミュニティ内での居住ニーズに応じた棲み分けを行う「地区内住み替え」を働きかけることが、居住ミスマッチの解消に有効であると思われる。そのための支援策としては、コーポラティブ方式の活用も含めた住み替え先の斡旋や、住み替えに係る譲渡所得税の軽減等の経済的支援が考えられる。また「地区内住み替え」ではなく、日影をめぐる対立を生じさせないよう、現住敷地で南北方向に敷地統合する隣接地買い上げに対し、手厚い支援（補助、融資）を行うことも居住ミスマッチを解消する方法として考えられる。

⑤許容日影時間の緩和と受害側建物の建築計画の工夫の必要性

中高層系住居専用地域では高さ10m未満の3階建て住宅は日影規制の適用対象とならないことから、今回検討した個別建て替え誘導手法では日影規制の適用を前提とし、さらに狭小敷地でも規制の実効性が上がるように、地上4mの水平測定面における許容日影時間を、5m以上：4h未満／10m以上：2.5h未満から3m以上：4h未満／8m以上：2.5h未満に強化することを提案した。ただし敷地規模が60㎡程度以下となると、目標延床面積を確保しつつ、強化された規制内容をクリアすることは断念せざるを得ないことが明らかとなった。また今回のシミュレーションでは技術的には行えなかったが、複合日影の問題も残されている。建物単体では規制内容をクリアしていても、それが複数建ち並ぶことにより北側敷地に規制値を上回る日影を及ぼすこととなるため、やはり目標延床面積を確保しつつ、強化された規制内容をクリアすることは断念せざるを得なくなる可能性が高い。

しかし、だからといって全時間で日照を諦めるのではなく、今回はシミュレーションを行わなかったが、例えば許容日影時間を3m以上：5h未満／8m以上：3h未満に緩和するなど水準を下げ、短時間であっても一定の日照時間を確保することも考えられる。また、日影が測定線を越えてしまう場合でも、受害側となる北側敷地では、建物の南面全面の日照を諦めるのではなく、壁面を南側の敷地境界線から一部分セットバックしてL字型とし1部屋でも南面日照を確保した

り、天窓の設置によりトップライトを確保する等、建築計画の工夫によって日照環境の改善を図る余地は残されている。

10-5 小結

本章では、郊外既成ミニ開発住宅地においては、現に進行しつつある個別建て替えを早急かつ機動的に誘導する必要があることから、合意形成に時間を要し拘束力の強い詳細な街区計画によって集团的に建て替えを誘導することは困難であるという前提に立ち、居住水準の向上を目的とした高容積化と周囲の日照環境の確保の両立を図るため、逆日影シミュレーションにより性能的検証を行い、現行の一般規制ではなく敷地規模別すなわち開発単位別に容積率規制・形態規制をアレンジし、その建築可能空間の範囲内では各敷地で自由に建築を認めるような個別建て替えの誘導手法について検討を行った。

逆日影シミュレーションの結果から、指定容積率200%地区において、隣接地の日照環境を形態規制により確保することは困難とはなるものの、敷地面積60㎡未満でも前面道路幅員による容積率規制や道路斜線規制の適用を除外して総3階建て化することにより目標延床面積100㎡の確保が可能となる。敷地面積60㎡以上では、現行の日影規制で対象外とされている中高層住居専用地域における高さ10m未満の建物も適用対象とした上で、日影測定線と規制時間を3m以上：4h未満／8m以上：2.5h未満（ともに水平測定面の高さは4m）まで強化しても目標延床面積100㎡の確保が可能である。そしてこの場合、敷地面積60㎡未満では総3階建て、60～80㎡では部分的3階建て、80㎡以上では2階建てへと誘導することとなり、実際の3階化更新傾向や住民意向とも整合する建て替え誘導の方向性が導かれたと言える。一方、指定容積率100%地区においては、敷地面積80㎡未満では3階建て住宅出現の不連続性や周囲の住環境の悪化の恐れを考慮し、建築規制の緩和は総2階建て化が可能な容積率120%への緩和に止め、建物改修、隣接地買い増し、地区内住み替え支援で対応する。敷地面積80㎡以上では、現状維持もしくは総2階建て化が可能な120%程度に容積率を緩和する。

ただし、防火的な観点からは、郊外既成ミニ開発住宅地には準防火地域を指定し、2階建て住宅では防火構造、3階建て住宅では準耐火構造となるよう、建て替えを誘導すべきである。

なお、今回検討した逆日影シミュレーションを用いた個別建て替え誘導モデルについては、①日照環境以外の住環境の維持・改善も性能論的検討を行いながら図るべきであること、②接道幅員に関する形態規制を合理化するためには街区レベルでの拘束的計画（路線型の街並み誘導型地区計画）が必要であること、③スポットゾーニングを許容する仕組み・理論構築が必要であること、④開発単位内

の居住ミスマッチを解消すべく居住ニーズに応じた地区内棲み分け・住み替えを誘導すること、⑤許容日影時間の緩和や受害建物側の建築計画の工夫も検討すべきこと、といった課題も残されている。

また本章では、逆日影シミュレーションを行う際の敷地条件や規制内容の組み合わせについて、限られたパターンしか取り上げることができなかった。今回のシミュレーション結果から導かれた敷地規模別の建て替え誘導の方向性はあくまで既成ミニ開発住宅地における一つの目安である。区域（開発単位）の特性や住民の居住ニーズに応じ適宜条件設定を変えてシミュレーションを行うことにより、区域独自の建築規制を導き出し、建て替えを誘導していくことが望まれる。

第10章の補注

- (1) 国の都市計画運用指針においても「各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めることが望ましい」とされている。国土交通省(2005)⁶⁾を参照。

第10章の参考文献

- 1) 出口敦(1990)『高密度市街地における形態規制の評価に関する研究』東京大学大学院博士論文
- 2) 野澤康(1993)『低層高密度住宅市街地における街区内空地による環境整備手法の研究』東京大学大学院博士論文
- 3) 桑田仁(1997)『街区を単位とした日照確保型形態規制手法に関する研究』東京大学大学院博士論文
- 4) (社)全国市街地再開発協会(1973)『住宅地の日照実態と日照に関する基準調査報告書』
- 5) 国土交通省国土技術政策総合研究所・財団法人国土技術研究センター(2002)『まちづくりにおける防災評価・対策技術の総合的検討に関する調査報告書』
- 6) 国土交通省(2005)『都市計画運用指針(平成17年8月)』

第11章

旧1専ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画

- 11－1 本章の目的
- 11－2 関連する既往研究の整理
- 11－3 調査の方法
- 11－4 「緩和重視型」地区計画
- 11－5 「指導要綱公定型」地区計画
- 11－6 「まちづくり活動・事業導入型」地区計画
- 11－7 「旧1専規制緩和型」地区計画の評価と課題
- 11－8 小結

第11章 旧1専ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画

11-1 本章の目的

第9章では、郊外既成ミニ開発住宅地の狭小敷地において一定の居住面積を確保する建て替えを可能とするための方法の一つとして、指定容積率の緩和を挙げた。そして指定容積率を緩和すること自体は技術的には容易であるが、単純な規制緩和は、高容積化に伴う日照等の相隣環境の悪化や想定外の高容積建築物（マンション等）の混入を招く恐れがあることから、地区計画等それを防ぐ手立てとセットで行う必要があることを述べた。

第6～7章で明らかにしたように、近年、郊外既成ミニ開発住宅地では、居住世帯の定住意識の高まり、子供の成長、建物の老朽化の進行によって、居住面積を維持または拡大するような建て替えへの需要が高まっている。しかし、指定容積率・建蔽率の厳しい旧第1種住居専用地域（現・低層住居専用地域。以下「旧1専」と略す）に指定されている郊外既成ミニ開発住宅地では、指定前に建設された容積率・建蔽率の既存不適格建築物が大量に存在しており、建て替えを行うと居住面積を拡大できるどころか現状よりも小さくせざるを得ないという問題が深刻化している。そのため、居住者からの建築規制、特に指定容積率の緩和に対する要請が極めて大きい状況にある。

そのような状況の中、いくつかの自治体は旧1専の郊外既成ミニ開発住宅地において、地区計画を策定し住環境悪化の防止を担保した上で、指定容積率・建蔽率を緩和するという手法をとっている。その中には、地区計画の策定に止まることなく、準防火地域の指定や、計画内容の実現に向けた事業の導入により、住環境の保全・改善に積極的に取り組んでいる事例も存在する。

そこで本章では、旧1専の郊外既成ミニ開発住宅地において地区計画の策定を条件に指定容積率・建蔽率の緩和を行った埼玉県内の3事例を取り上げ、居住水準の向上と住環境の保全・改善をどのような形で試みているのかを、「規制緩和＋地区計画の策定プロセス」「計画内容の充実度」「計画実現・補完措置」という3つの視点から比較・評価し、建築規制の厳しい旧1専の郊外既成ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画による住環境保全に関する取り組みの現状と課題について考察を行うことを目的とする。

11-2 関連する既往研究の整理

まず、旧1専地区の規制緩和に関する研究としては、清田・高橋・町田・高見沢実(1989)¹⁾は横浜市における容積率緩和による住環境変化と住民意識を、町田

・杉浦・多海本・清田・高見沢実(1990)²⁾は川崎市における建蔽率・容積率緩和による住環境変化と住民意識を調査し、1)居住水準の向上、2)住環境悪化の防止、3)地区的合意、の3条件を満たすため、地区計画制度と関連づけた用途地域の見直しを提案している。また小堀・勝瀬(1992)³⁾は、埼玉県富士見市における旧1専の狭小敷地で既存不適格建築物の多い実態を明らかにし、指定容積率のアップとともに地区計画や住環境整備事業導入の必要性を論じている。

しかしながら、地区計画が策定される市街地の特性に関しては、金(1986)⁴⁾が埼玉県の初期の計画事例では多くは取り組みやすい進行市街地で行政主導で適用されていることを、高見沢邦郎・日端(1992)⁵⁾も全国的にも既成市街地の住環境改善型地区計画の事例は極めて少ないことを、また日端・藤家(1993)⁶⁾は既成市街地での地区施設道路整備の難しさと、計画規制が守れる範囲で決められているのが実態であることを、それぞれ報告している。

地区計画の運用に関しては、高見沢邦郎(1994)⁷⁾は自治体が地区計画の利点を「決定の容易さ、運用の確実さ」にあると考えていることを報告している。一方、斉藤(1994)⁸⁾は地区計画は規制内容が建築行為等の制限にとどまり住環境を形成する側面に欠けることから、使用規定やガイドラインとして居住者による「住環境共同管理システム」の必要性を論じている。なお洪・小出(1992)⁹⁾は、さみだれ式に起こる建物更新を公的な奨励支援を受けた居住者同士のルールにより秩序化する「協調建て替え手法」を提案している。

本章で取り上げる旧1専緩和型地区計画の事例は、①清田・高橋・町田・高見沢実(1989)や町田・杉浦・多海本・清田・高見沢実(1990)が提案する、用途地域見直し(容積率・建蔽率緩和)と地区計画の連携事例であり、②金(1986)⁴⁾や高見沢邦郎・日端(1992)が全国的に例が少ないと指摘する、既成市街地型でかつ住環境保全・改善型の地区計画であり、さらに③郊外既成ミニ開発住宅地における数少ない住環境整備の取り組み事例である。よって、これら計画事例の策定プロセス・内容の充実度・実現手法を具体的に検証することは、他の郊外既成ミニ開発住宅地への応用を検討する上で十分意義があるものとする。

11-3 調査の方法

地区計画研究会(1995)¹⁰⁾に掲載された全国の地区計画の策定事例のうち、首都圏1都3県(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)における、「既成住宅市街地型」かつ「住環境維持向上型」の地区計画事例を抽出した上で、その地区計画区域が既成ミニ開発住宅地に該当するかどうかを図面上でのチェックや現地調査、自治体へのヒアリング調査で確認した結果、表11-1の埼玉県新座市、同春日部市、同松伏町における、それぞれタイプの異なる「旧1専規制緩和型」の3事例

(1)が抽出された。これらの事例について各自治体の地区計画担当者にヒアリングを行い(2)、その結果を「地区計画＋規制緩和の策定プロセス」「計画内容の充実度」「計画実現・補完措置」の3つの視点から整理し、比較・評価を行う。

表11-1 旧1専緩和型地区計画3事例の内容比較表と「松伏町内前野ルールブック」

名称	新座市 片山・西堀地区地区計画	春日部市 備後東地区地区計画	松伏町 内前野地区地区計画 ※下線はルールブックの記載項目	松伏町 内前野ルールブック ※下線は地区計画に記載のある項目
施行年月日	1989.11.10	1994.10.4	1991.9.10	
用途地域 (容積率/ 建蔽率)	従前 ～1970:無指定地域(一/70%) ～1973:住居専用地区・住居地域(一/60%) 1973～:第一種住居専用地域(80%/50%) 従後 第一種住居専用地域(100%/60%)	～1970:無指定地域(一/70%) ～1973:住居専用地区(一/60%) 1973～:第一種住居専用地域(80%/50%) 第一種住居専用地域(100%/60%)	～1970:無指定地域(一/70%) ～1973:住居地域(一/60%) 1973～:第一種住居専用地域(80%/50%) A地区 一専(100%/60%) B地区 二専(100%/60%)	①地区のあり方 ・魅力ある商業ゾーン ・良好な環境の住居ゾーン ②道路・下水の整備 ・4m未満道路等でのセットバック ・スミ切り ・下水溝の設置 ③生け垣・フェンス・ブロック塀 ・生け垣、フェンス(景観上・防犯上・防災上) ・ブロック塀の使用は60cm(ブロック3段分)まで ④電柱・その他の街路上の建築物 ・電柱の屋敷内移動(いづれ地下埋設) ・工作物等による道路・大排水路占有禁止 ⑤防火・防災・防犯 ・自主防災・防犯組織の結成 ⑥公園・ミニ公園・スポット公園 ・できるだけ多くの公園設置 ⑦車 ・不法駐車規制 ・専用駐車場の確保 ⑧町の美化・ゴミ処理・緑の確保と創出 ・所定の収集方法に従ったゴミ処理 ・家庭雑排水下水マスの設置 ・空地の管理、整備 ・樹木、草花の植栽 ⑨浄化槽 ・役場の設置指導、4か月に一度の点検 ⑩ペットの飼育 ・犬の放し飼いの禁止、フンの処理 ⑪生活騒音・車の騒音・スピードの制限 ・生活騒音(カラオケや作業の騒音)への留意 ・車、オートバイの騒音への留意 ・車、オートバイの最高速度は30km/h ⑫勧告 ・内前野地区まちづくり協議会からの勧告 ⑬適用 ・内前野地区の全地権者に適用 ⑭有効期間 ・5年ごとに改定 ・改定には住民の80%以上の合意が必要 ⑮施行 ・1989年9月24日より施行
区域面積	約250ha	約44.6ha	約14.2ha	
整備開発保全の方針	地区計画の目標 ・低層住宅地の良好住環境の保全 ・安全で潤いのある住宅地の形成 土地利用の方針 ・良好な住環境を有する低層住宅地を主体 地区施設の整備の方針 ・2箇所の整備済みの都市公園の維持、保全 建築物等の整備の方針 ・良好な住環境を有する低層住宅地として保全、防災等に配慮	地区計画の目標 ・低層住宅地の良好住環境の保全 ・計画的宅地化、良好な住環境の形成 土地利用の方針 ・良好な住環境を有する低層住宅地を主体 地区施設の整備の方針 ・街区公園一カ所の新設 ・道路の拡幅整備、保全 ・水路の歩行者空間化 建築物等の整備の方針 ・敷地の細分化、建築物の建て詰まりによる居住環境悪化の防止	地区計画の目標 ・戸建て住宅地中心の住環境保全、改善、防災安全度の向上 ・コミュニティ商業の再生促進 土地利用の方針 ・全体に低層戸建て住宅地を主体 ・骨格道路沿線に近隣商業ゾーンを育成 地区施設の整備の方針 ・幹線区画道路の拡幅 ・各道路の交差点に隅切り ・公園用地の確保、整備 建築物等の整備の方針 ・用途混在、形態意匠の不調和、敷地の細分化による居住環境の悪化の防止	
地区施設	位置・面積 地区計画区域に同じ 道路 — 公園・緑地 —	位置・面積 地区計画区域に同じ — 街区公園 1カ所 約1,430㎡	道路3箇所 d道路 幅員6m、延長約310m e道路 幅員6m、延長約20m f道路 幅員6m、延長約60m — — —	
建築物に関する事項	用途制限 — 最低敷地面積 100㎡(既存不適格は適用除外) 壁面位置 (「隣地境界線から50cm」を、市の地区計画運用基準により指導) 高さ制限 — 形態・意匠 — かき・さく ・生け垣 ・透視可能フェンス ・1.5m以下のブロック塀 (・開発行為等指導要綱(1987～))	用途制限 — 最低敷地面積 100㎡(既存不適格は適用除外) 壁面位置 隣地境界線から50cm 高さ制限 — 形態・意匠 — かき・さく ・生け垣 ・透視可能フェンス ・1.5m以下のブロック塀 (・開発行為等指導要綱(1987～))	用途制限 — 最低敷地面積 100㎡(既存不適格は適用除外) 壁面位置 道路境界線から50cm 高さ制限 1階部分道路1m 12mかつ北側斜線(×1.25+5m) 形態・意匠 壁の色:白、灰、茶、黄、青が基調の淡色 屋外広告物:建物付属広告物≤2㎡ 独立広告物≤5㎡ かき・さく ・生け垣 ・0.6m以下の基礎+透視可能フェンス≤1.8m ・まちづくり推進協議会助成要綱(1984～) ・内前野ルールブック(1989～) ・生垣設置奨励補助金交付要綱(1992～) ・街なみ環境整備事業(1994度～2003度) ・公共下水道事業(1996度～1998度) ・コミュニティ・ゾーン形成事業(1996度～1999度) (・宅地造成指導要綱(1972～)) (※基準法別表第2(イ)以外の床面積の合計≤75㎡)	

11-4 「緩和重視型」地区計画

～新座市片山・西堀地区地区計画のケース～

(1) 地区の概況

新座市片山・西堀地区（図11-1、図11-2参照）は、1970年までの無指定地域（容積率/建蔽率：－/70%）、1973年までの住居専用地区・住居地域（－/60%）の時代に建築され、1973年の旧1専（80%/50%）への指定替えて、容積率・建蔽率に関する不適格建築物となった敷地面積40～60㎡の狭小戸建住宅が多く存在す

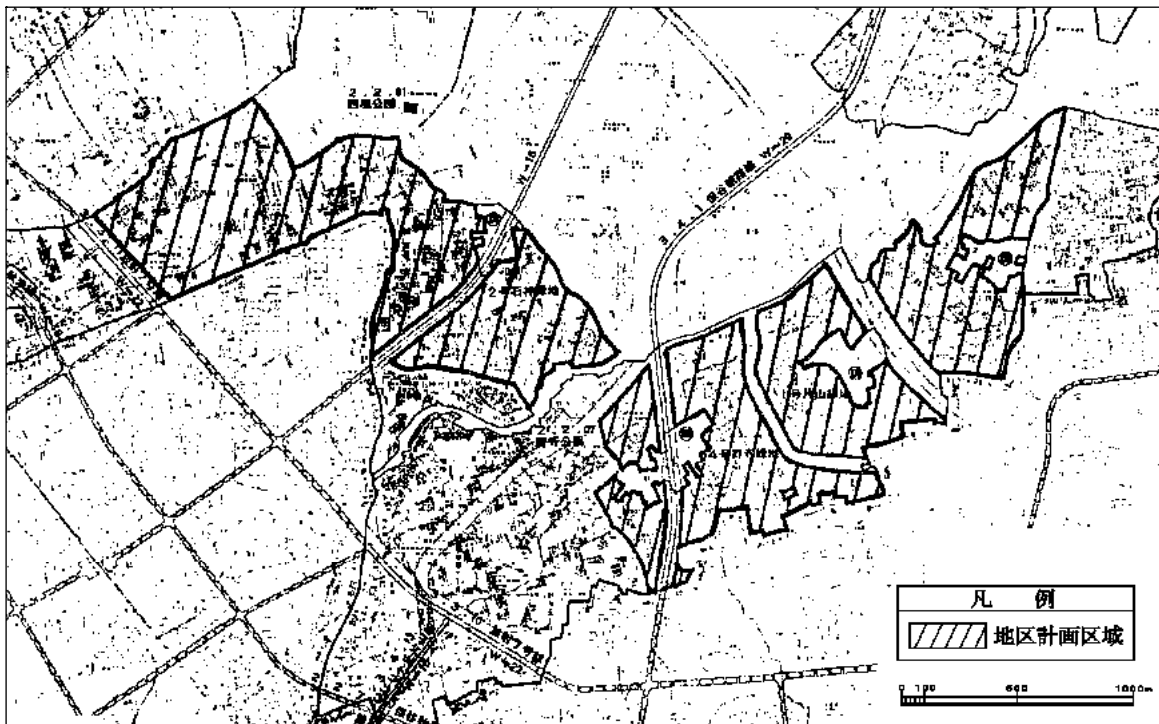


図11-1 新座市片山・西堀地区地区計画区域



図11-2 老朽化の進む住宅（新座市片山・西堀地区）

る住宅地である。これらの住宅では、近年、①1965～70年頃に建てられた建築物の老朽化、②家族構成の変化(子供の成長等)により建て替えが必要となっていたが、建て替えると延床面積が増大するどころか減少してしまう事態となっており、住民から指定容積率・建蔽率の緩和の要望が出されていた。道路基盤も旧宅造法による開発部分を除いて未整備である。

(2) 規制緩和+地区計画の策定プロセス

新座市は当初、1989年の用途地域の一斉見直しに合わせ指定容積率・建蔽率の緩和(150%/60%)のみを1987年3月に埼玉県に申請した。しかし、県から①土地区画整理事業等の面整備、さもなくば②地区計画の策定、という用途地域の変更基準を提示されたのを受け、いわば「予定外」で地区計画を策定することとなった。さらに指定容積率を150%に緩和すると埼玉県建築基準法施行条例に基づく日影規制も大きく緩和される⁽³⁾ため3階建て住宅の出現による環境悪化が懸念されること、また現在の指定容積率・建蔽率の中で建築物を建築している者との差が大きい(指定容積率が約2倍の緩和となる)ことから、現在の延床面積を確保しかつ1部屋の増築が可能となる100%/60%への緩和に引き下げられた。全戸調査の結果、「容積率80%」に対して50.3%、「建蔽率50%」に対して35.1%、「容積率/建蔽率:80%/50%」に対して55.4%に上っている既存不適格率は、「容積率/建蔽率:100%/60%」に緩和した場合は19.3%に低下することが判明した。地元説明会では住民から容積率150%までの緩和を望むの声も上がったが、前述の理由から結局「容積率/建蔽率:100%/60%」への緩和に落ち着いた。地区計画の規制内容は後述のように決して厳しいものではなく、住民からの反対意見はなかった。

(3) 計画内容の充実度

指定容積率・建蔽率緩和のための便宜的手段という性格と、計画区域が約250haと広域なこともあり、日端・藤家(1993)の指摘通り「地元の合意が得られる範囲内で」という市の意向から、充実した計画・規制内容とはなっていない。具体的に定められている項目は、「最低敷地面積100㎡」「かき・さく」のみであり、建築条例も定められていない。「壁面位置の隣地境界線からの50cm後退」が市の地区計画運用基準に盛り込まれ、建築確認申請の際に指導されることとなっているが、地区整備計画そのものには盛り込まれていない。片山・西堀地区は道路基盤が未整備でありながら地区施設道路は1本も定められてはおらず⁽⁴⁾、「地区施設の整備の方針」にも道路の記述はない。この「最低敷地面積」は地区計画施行時点で存在するものについては適用除外、「かき・さく」も外構の新設に際しての規制であり、「壁面位置」も既に民法第234条の規定にあるもので、実質、

指定容積率・建蔽率の緩和という「緩和重点型」の地区計画といってよい。

とは言え、単なる指定容積率・建蔽率の緩和ではなく「やれる範囲」ではあったとしても規制を定めたこと、特に、新規の開発や敷地分割に対してのみではあるが、狭小宅地をこれ以上増やさないために、「開発行為等指導要綱」にはなかった「最低敷地面積」の規制が地区計画に盛り込まれたことは評価に値する⁽⁵⁾。

（４）計画実現・補完措置

道路拡幅助成制度や生垣設置助成制度といった地区計画実現のための補完措置は一切なく、すべて届出・勧告制度の運用に委ねられた形となっている。

11-5 「指導要綱公定型」地区計画

～春日部市備後東地区地区計画のケース～

(1) 地区の概況

春日部市備後東地区（図11-3、図11-4参照）は、1970年に将来の土地区画整理事業の実施を条件に住居専用地区（容積率/建蔽率：－/60%）として市街化区域に編入され、1973年に旧1専（80%/50%）に移行したが、土地区画整理事業は決定されないまま、主に「開発行為等指導要綱（1972～）」制定以前の道路位置指定による1反開発により小規模戸建住宅地が集積した地区である。敷地面積別建物数構成比は、100㎡未満が56.6%、その約半分の29.3%が80㎡未満である。近年、①定住意識の高まり、②子供の成長、③住宅の老朽化に伴い、建て替え需要

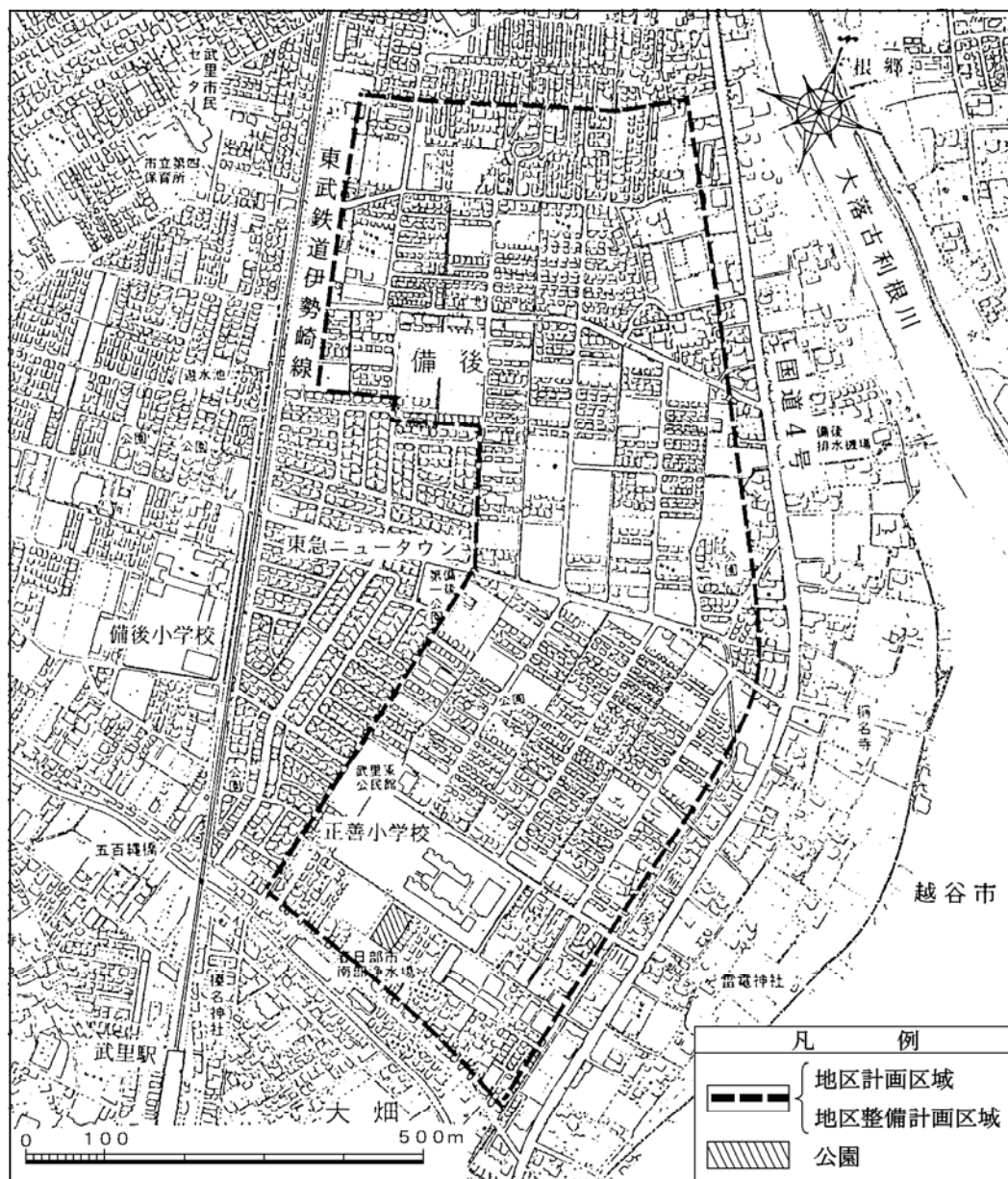


図11-3 春日部市備後東地区地区計画区域



図11-4 建て替えの進まない小規模敷地の老朽住宅（春日部市備後東地区）

が高まるにつれて、住民から指定容積率・建蔽率の緩和の要望が出されていた。道路基盤は、耕地整理済み地ではあるが、「開発行為等指導要綱(1972～)」や「道路拡幅整備及び助成金交付要綱(1986～)」による市道の6 m拡幅指導の実績から地区内幹線道路は概ね良好である。

なお、備後東地区は、第6章の居住者アンケート調査で、対象地区の一つとして取り上げた備後東7丁目を区域内に含んでいる。

（2）規制緩和＋地区計画の策定プロセス

住民からの建築規制緩和の要望を受けた春日部市が埼玉県に指定容積率・建蔽率の緩和を要望したところ、緩和の条件として新座市片山・西堀地区の場合よりも厳しい「区画整理並みの基盤整備⁽⁶⁾」と「地区計画の策定」の両方を求められた。前者に対しては、市は①耕地整理済み地である、②「開発行為等指導要綱」や「道路拡幅整備及び助成金交付要綱」の中で「市道の6 m拡幅」や「旧農業用水路の4 m歩行者空間化」を推進してきている（図11-5 参照）、とのアピールを行ったことにより、県から道路基盤は整っていると認められた⁽⁷⁾。しかし、地区計画なしの指定容積率・建蔽率の緩和は認められなかったため、新座市片山・西堀地区の場合と同様、市は「止むを得ず」地区計画を策定することとなった。地区計画は容積率・建蔽率緩和とセットで行われ、また規制内容も住民には「従来通りで新たな負担はない」との説明で認識・納得してもらっており、概ねの住民の歓迎の中で地区計画は決定された⁽⁸⁾。



図11-5 6mに拡幅整備された市道（左）と歩行者空間化された旧農業用水路（右）

（３）計画内容の充実度

規制内容は地区施設としての「街区公園１カ所」「最低敷地面積100㎡」「壁面位置の隣地境界線からの50cm後退」「かき・さく」となっており、建築条例も定められておらず、「できる範囲」で規制内容を定めている点は新座市片山・西堀地区とさほど変わらないが、特徴的なのは「地区施設の整備方針」で「道路の拡幅整備、保全」「水路の歩行者空間化」を掲げている点である。市では、前述の通り、それらを「開発行為等指導要綱」や「道路拡幅整備及び助成金交付要綱」で積極的に進めてきた実績があり、地区施設として明示されてはいない⁽⁹⁾が「方針」に盛り込まれた形となっている。また「最低敷地面積100㎡」も「開発行為等指導要綱」で行ってきた指導内容である⁽¹⁰⁾。このように、建築条例化はされていないが、従来の法的根拠の乏しい指導要綱による指導内容が、法定地区計画として「公定」され、かつ一定の裁量性を残したことにより、従来よりも整備誘導が行いやすくなっている⁽¹¹⁾。

（４）計画実現・補完措置

道路拡幅に関する補完措置として、「道路拡幅整備及び助成金交付要綱」では市道の中心線からの3mセットバックと分筆・採納を規定し、その場合の2m以上後退した部分及び隅切部分に対し助成（金額は固定資産税評価額の8割程度）を行っている。また生け垣化に関しては「緑の保全と緑化の推進に関する条例（1988～）」に基づく「生垣設置奨励金交付要綱（1988～）」⁽¹²⁾の助成を受けることが可能である。また1993年には「都市景観条例」が施行され、都市景観形成重点地区内の建築物や、大規模建築等は景観形成に関わる諸基準（形態、意匠、広告物、植栽等）を遵守しなければならないこと、良い景観づくりに役立つ建物や積極的な活動に対し表彰・助成が行われることも補完措置とも言える⁽¹³⁾。

11-6 「まちづくり活動・事業導入型」地区計画

～松伏町内前野地区地区計画のケース～

(1) 地区の概況

松伏町内前野地区（図11-6、図11-7参照）は、耕地整理済み地に1965年前後からの(旧)住宅地造成事業法（旧宅造法）や道路位置指定によるミニ開発が集積した住宅地であるが、1966年の都市計画区域編入時以前の建築基準法集団規定適用外の開発が多いため、4m未満道路率(延長)は45.3%、6m未満道路率は93.3%に上る。敷地面積100㎡未満住宅率は35.3%と、前述の2地区よりは低めだが、1970年の市街化区域編入時に指定された住居地域(容積率/建蔽率：－/60%)が、1973年の見直しで旧1専(80%/50%)となったため、既存不適格建築物の住民や店主から「建て替えると小さくなる」「商売が満足にできない」との不満が上がっていた。既存不適格率は、「建蔽率50%」に関して18.0%、「容積率80%」に関して20.0%、「容積率/建蔽率：80%/50%」に関して34.8%に上る。

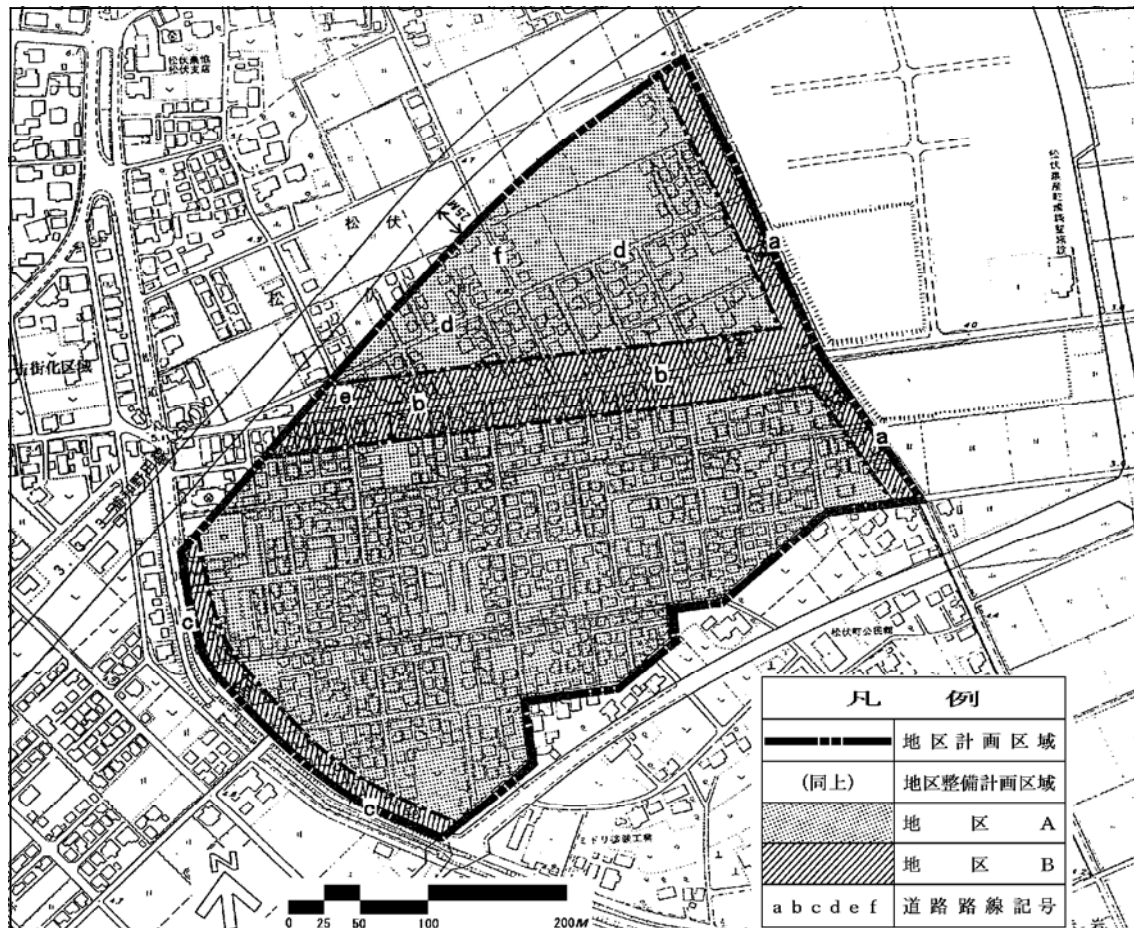


図11-6 松伏町内前野地区地区計画区域



図11-7 前面道路の側溝が未整備の狭小住宅（左）と魅力の乏しい商店街（右）
（松伏町内前野地区）

（２）規制緩和＋地区計画の策定プロセス

表11-2に示す内前野地区のまちづくりの経緯を追いながら、地区計画＋規制緩和の策定に至るまでのプロセスを確認する。

内前野地区をめぐり町が最初に動いたきっかけは、1982年に策定された市街地整備基本計画において当地区が「要整備地区」と指摘されたことであった。それを受け、1982年度の「内前野地区整備計画基礎調査」を実施後、1983年度には住宅地の再整備を目的とした「内前野地区整備計画」⁽¹⁴⁾が策定され、主に「道路整備」「排水路整備」「容積率緩和」が施策の柱とされた。1984年12月には地区の問題の認識・自主的解決のため、また町からの支援取り付けのために地区住民から成る「まちづくり協議会」⁽¹⁵⁾が自発的に設立された。「まちづくり協議会」は、それを支援する形で設けられた「松伏町まちづくり協議会助成要綱」により1985年1月に認可を受け、1984～86年度にかけて勉強会等の活動を行った。

町はその一方で、用途地域と指定容積率・建蔽率の緩和を埼玉県に要請したところ、県から緩和による建て詰まりに対する住環境の担保として、①地区計画の策定と、②隣棟間隔が狭まり「燃えやすくなる」ことから「準防火地域」の指定、の2点の条件が提示された。その後町と協議会長との間の「住民側としても住環境に関し約束事を決め結束の意志表示をすべきでは？」それにより町も地区計画に入りやすい」というやりとりを受け、住民が原案を作成し約9割の合意率で承認された「内前野ルールブック」⁽¹⁶⁾が1989年9月に施行された。「内前野ルールブック」は、表11-1に示すように、建築物や道路・公園といったハード面の取り決めに止まらず、防災・防犯組織の結成、不法駐車規制、ゴミ処理、ペットの飼育、生活騒音等の生活ルールにも及んだ包括的な内容の紳士協定であり、斉藤(1994)⁸⁾の提唱する「住環境共同管理システム」にも相当するものと評価できる。

表11-2 松伏町内前野地区まちづくり年表

国の関連施策	社会情勢・周辺状況	松伏町の行政施策	内前野地区におけるまちづくりの動き
1964 住宅地造成事業法 1968 新都市計画法（線引き制度、開発許可制度導入） 1969 都市再開発法	1962 伊勢崎線、日比谷線の相互乗り入れ 1967 国道4号バイパス開通	1966.12.28 都市計画区域編入（越谷都市計画区域） 1969 町制施行	1960～70頃 スパロール開発
1970 線引き制度、開発許可運用開始 1974 国土利用計画法 1978 住環境整備モデル事業創設	1972～73 列島改造boomによる地価急騰 1973 国鉄武蔵野線開通 オイルショック 1974 地価高騰	1970.8.25 市街化区域指定 ＜内前野地区…住居（一/60%）＞ 1972.10.21 松伏町宅地造成事業協議基準施行（全ての宅地造成に適用、最低敷地規模100㎡） 1973 用途地域見直し ＜内前野地区…一専（80%/50%）＞ 1976.2.12 松伏町宅地造成指導要綱施行（全ての宅地造成に適用、最低敷地規模100㎡） 1979.3 緑のマスタープラン策定	
1980.5 地区計画制度創設 1983 地域住宅計画（HOPE計画）推進事業創設 1986 地区住環境総合整備事業創設 1988 街なみ整備促進事業創設 1989 コミュニティ住環境整備事業創設	1987 バブル経済による地価急騰	1982.3 市街地整備基本計画策定（三郷、吉川、松伏） 1984.12 松伏町まちづくり推進協議会助成要綱施行 1989.10.1 松伏町宅地造成指導要綱一部改正（「教育施設」、「公共施設整備備付金」について）	1982度 内前野地区整備計画基礎調査 1983度 内前野地区整備計画策定 1984.3 「内前野地区整備計画報告書」 1984.6 内前野地区まちづくりプロジェクトチーム発足 1984.12 「内前野地区まちづくり協議会」設立 1985.1.7 「内前野地区まちづくり協議会」認可 1984度 まちづくり勉強会 1985度 まちづくり勉強会、見学等 1986度 まちづくり勉強会、地区点検マップの作成等 1987度 まちづくりルールブック作成委員の任命等 1988度 まちづくりルールブック作成作業 1989.9.24 「内前野ルールブック」施行
1992 都市計画法改正（都市MP、用途地域細分化、低層系で最低敷地規模） 1993 街なみ環境整備事業創設 1994 総合住環境整備事業創設 1995 密集住宅市街地整備促進事業創設 街並み誘導型地区計画制度創設 1997 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律制定 1998 連担建築物設計制度創設 2000 壁面線指定時の建蔽率緩和制度創設	1990 バブル経済崩壊	1991.9.10 用途地域見直し ＜内前野地区…一専（100%/60%）、二専（100%/60%）＞ 1992.4.1 松伏町生垣設置奨励補助金交付要綱施行	1990～ 地区計画導入・用途地域見直し作業 1991.1 住民意識調査実施 1991.3 「内前野まちづくり計画調査報告書」 1991.9.10 「内前野地区地区計画」都市計画決定 準防火地域の指定 1992.3 「内前野地区まちづくり整備指針に関する覚書」締結 1992.11 「内前野地区まちづくり実施計画要望書」の提出 1994度 街なみ環境整備事業スタート 内前野地区街なみ環境整備方針策定調査 →「街なみ環境整備方針」の策定 1995.1.1 地区人口2,098人 1995.10 「内前野地区街なみ環境整備方針」の大臣承認 「内前野地区まちづくり協定」締結 1995度 内前野地区街なみ環境整備事業計画策定調査 →事業計画策定 1996.10 「内前野地区街なみ環境整備方針」変更（小公園の追加）の大臣承認 1996度～ 整備実施（事業期間1996度～2003度）

そして、1990年から地区計画導入と用途地域見直しに向けての作業が行われ、1991年9月に用途地域見直し（旧1専・80%/50% → 旧1専・100%/60%および旧2専・100%/60%）と同時に、地区計画と準防火地域の指定が都市計画決定された。なお、旧1専から旧2専への用途地域の変更は、地区内の商店街を活性化させると同時に、大規模店舗の混入を規制する目的で行われた。

（3）計画内容の充実度

地区計画は、先に作られた「ルールブック」中の「①地区のあり方」の内容を「地区計画の目標」「土地利用の方針」に掲げ、「住居ゾーン（A地区）での住環境保全・改善」と「商業ゾーン（B地区）の育成」を2本柱としている。具体的規

制項目は、「ルールブック」にも見られる「屋外広告物の制限」「かき・さくの制限」に加え、大規模・迷惑店舗（カラオケボックス等）の混入を防止するための「用途制限(B地区)」、「宅地造成指導要綱」で規定がある「最低敷地面積100㎡」、さらに「壁面位置の道路境界線からの50cm後退(B地区では一部1階部分1m後退)」「高さ制限12mかつ北側斜線制限(B地区)」「壁の色の制限」と、前述の2地区よりも多くの項目が盛り込まれ、そして幅員6mの地区施設道路（予定道路）も3本決定している⁽¹⁷⁾。その他にも「ルールブック」にある「交差点の隅切り」「公園用地の確保、整備」が、「地区施設の整備方針」の中に盛り込まれている。これだけ豊富な内容にも関わらず、まちづくり協議会の活動のため住民の意識が高く、また町は地区計画の原案作成時も逐次協議会に下ろし協議していたことから、住民の合意はスムーズであった。なお建築条例は定められていないが町は条例化しなくても届出・勧告制で事足りるとしている。

（４）計画実現・補完措置

1991年の地区計画の決定と同時に準防火地域が指定された。これにより、2階建ての戸建住宅の場合は防火構造が、3階建ての戸建住宅の場合は準耐火構造が要求されるため、地区の防災性の向上が期待できる。

また、従来、町は道路拡幅や隅切りの整備に関して「宅地造成指導要綱」（すべての宅地造成と建築行為が指導対象）で対応してきたわけだが、助成制度はなく、拡幅分は分筆・採納（現実的にはセットバックで妥協）してきた。内前野地区では1991年に地区計画が決定されたものの、町の予算規模が小さく内前野地区の道路・公園整備ばかりに充当できない事情から、6mの地区施設道路拡幅整備や「地区施設の整備の方針」に掲げられた公園整備の目途が立たなかった。そこで県の指導もあって、事業手法を伴わない地区計画⁽¹⁸⁾の実現性を高めるため、1994年度から国の補助事業である「街なみ環境整備事業」を導入し整備を進めることとなった⁽¹⁹⁾。1995年10月には同事業に基づく「内前野地区街なみ環境整備方針」が建設大臣の承認を受けるとともに、「内前野地区まちづくり協定」が締結され、1996年度～2003年度の整備期間で側溝や小公園の整備が進められている。

その他の補完措置であるが、地区計画策定に先立ち地区住民によって制定された「内前野ルールブック」は、包括的な生活ルールとして地区計画策定後も存続している。地区計画決定後の1992年には「生垣設置奨励補助金交付要綱」⁽²⁰⁾が設けられたが、内前野地区では適用事例が過去に1件あるのみで、生け垣整備には補助の手厚い街なみ環境整備事業が活用されている。また「松伏町まちづくり推進協議会助成要綱」も間接的に地区計画の実現を補完していると言えるが、街なみ環境整備事業によっても勉強会・見学会開催費用やコンサルタント派遣費用に助成が行われている。その他、1996年度～1998年度に公共下水道事業が、1996

年度～1999年度にコミュニティ・ゾーン形成事業（内前野大通りの歩車共存化）が実施されている⁽²¹⁾。

（５）内前野地区街なみ環境整備事業

前述の通り、内前野地区では、事業手法を伴わない地区計画の実現性を高めるため、1994年度に「街なみ環境整備事業」を導入した。整備期間は1996年度～2003年度で、道路、公園等の地区施設やかき・さく等の修景施設整備を進めている。

（i）街なみ環境整備事業の制度概要

「街なみ環境整備事業」は、1993年に「地区住環境総合整備事業」（1986～）と「街なみ整備促進事業」（1988～）を統合・拡充して創設された国の事業で、協議会活動、整備方針・事業計画の策定、道路・小公園・下排水等の地区施設整備、空家除却、門・塀の移設、修景施設整備、共同建替等共同施設整備等を主な補助項目としている。街なみ環境整備事業は、①景観形成支援のため修景施設整備等も補助対象としている、②中水準住宅地に対応すべく区域要件は住宅の不良度ではなく接道条件や小公園等地区施設の不足の概念を採用している⁽²²⁾、③地区住民の合意による「街づくり協定」に基づき住民主導で地区整備を行う、④「街づ

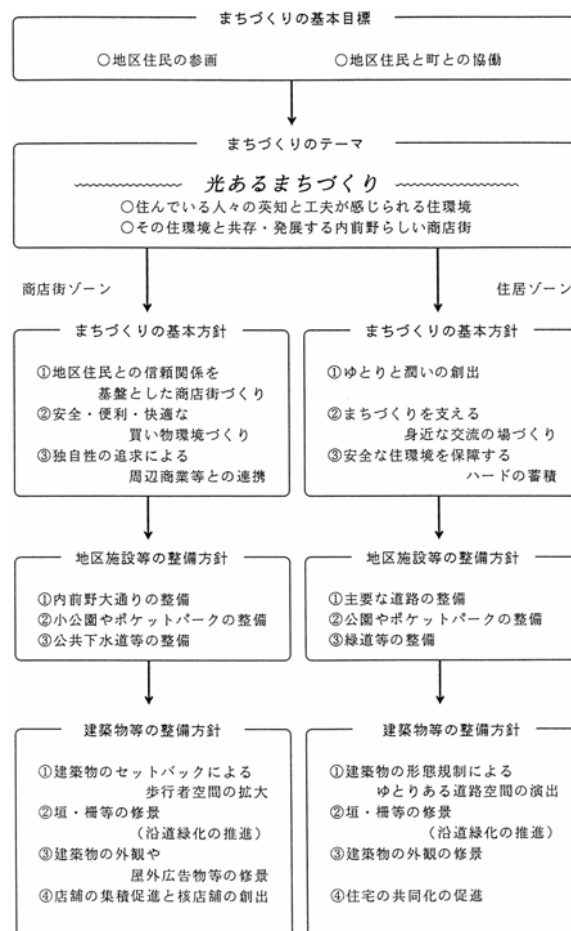


図11-8 「内前野地区街なみ環境整備方針」におけるまちづくりの方向性

くり協定」の締結区域から段階的に事業実施が可能、という特徴を有している。そのため、過去に「住環境整備モデル事業」（現・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））の導入を要件が合わず断念した内前野地区でも十分導入可能な事業であった⁽²³⁾。

(ii) 「内前野地区街なみ環境整備方針」

1995年10月、街なみ環境整備事業の実施に向けて住環境整備の基本方針を定める「内前野地区街なみ環境整備方針」⁽²⁴⁾（図11-8、図11-9参照）が建設大臣の承認を受けた。

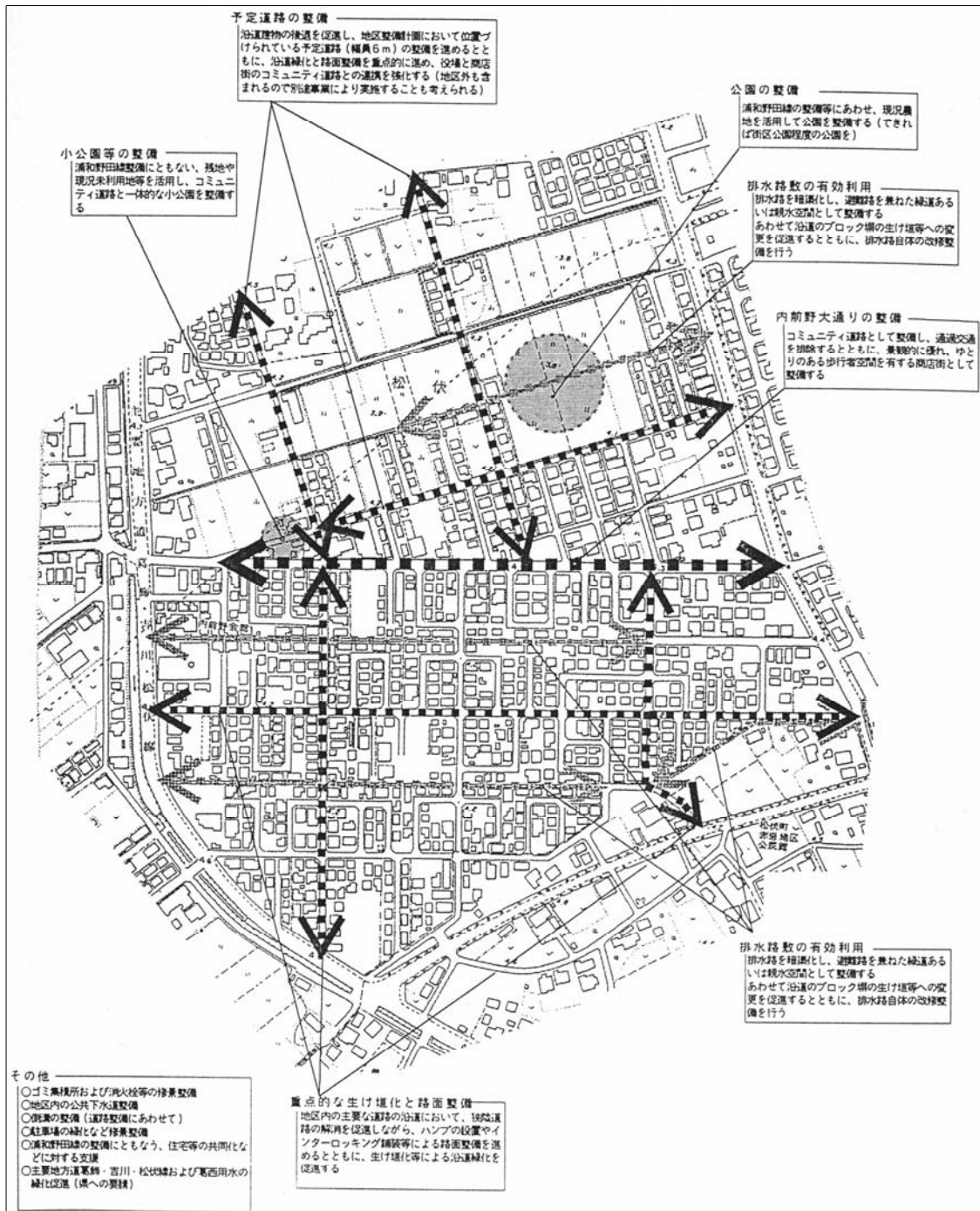


図11-9 「内前野地区街なみ環境整備方針」における全体整備方針図

「内前野地区街なみ環境整備方針」は、「地区住民の参画」と「地区住民と町との協働」を街づくりの基本目標に掲げ、かねてからの地区のテーマである「光あるまちづくり」、すなわち「ゆとりある住環境と快適な買い物環境の共存」（＝“光”の創出）を目指している。同方針の内容は、地区計画の整備方針とほぼ同様であるが、「地区施設等の整備方針」では道路・公園の整備に加え、地区内の「公共下水道の整備」や住居ゾーンにおける「側溝の整備」「排水路敷の避難通路利用」を、「建築物等の整備方針」でも建物のセットバック、かき・さく、形態・意匠の他に、商店街ゾーンにおける「店舗の集積促進と核店舗の創出」や住居ゾーンにおける「住宅の共同化等への支援」を盛り込んでおり、「ゆとり」「潤い」「賑わい」のある居住環境の実現をより一段と追求した内容となっている。

(iii) 「内前野地区まちづくり協定」

「街なみ環境整備方針」の大臣承認と同じ1995年10月、街なみ環境整備事業に基づく「内前野地区まちづくり協定」⁽²⁵⁾が土地所有者等の合意（合意率69.2%）により締結された。

「まちづくり協定」は、区域内の住環境の整備改善を目的に土地所有者等の2／3以上の合意で締結される協定で、「街なみ環境整備方針」に適合する形で、建築物等の整備・維持管理および地区施設の維持管理に関する事項について取り決めがなされている。「建築物等の整備に関する事項」では、努力規定ではあるが、内前野地区地区計画で定められた事項に加えて「東西方向道路接道住宅での勾配屋根の採用」「排水路敷の避難通路での垣・柵制限」「店舗・事務所間口部分での垣・柵の不設置」「敷地内での駐車スペース確保」「大規模駐車場でのポケットパーク整備」という具体的かつ詳細な取り決めがなされている⁽²⁶⁾。建築物の維持修繕については協定者が、松伏町が街なみ環境整備事業計画に従って整備した地区施設や既存の地区施設の維持管理についても別の管理協定等で定められた場合は協定者が、それぞれ努めて行うこととされている。なお、協定の有効期間は10年以上とし、協定運営委員会（まちづくり協議会）が定める。

(iv) 街なみ環境整備事業の進捗状況

1995年10月の「内前野地区街なみ環境整備方針」の大臣承認と「内前野地区まちづくり協定」の締結により、1996年度より街なみ環境整備事業がスタートし、2003年度までの事業期間で地区施設整備、修景施設整備が進められている。

内前野地区街なみ環境整備事業による具体的な整備内容・補助項目（図11-10参照）は、①側溝整備、②門・塀等移設および修景施設整備、③小公園整備、④協議会活動助成、である。公共下水道の整備と、内前野大通り（図11-6の路線b）の歩車共存化整備（図11-11参照）は、それぞれ公共下水道事業とコミュニティ・ゾーン形成事業により別事業として実施されている。

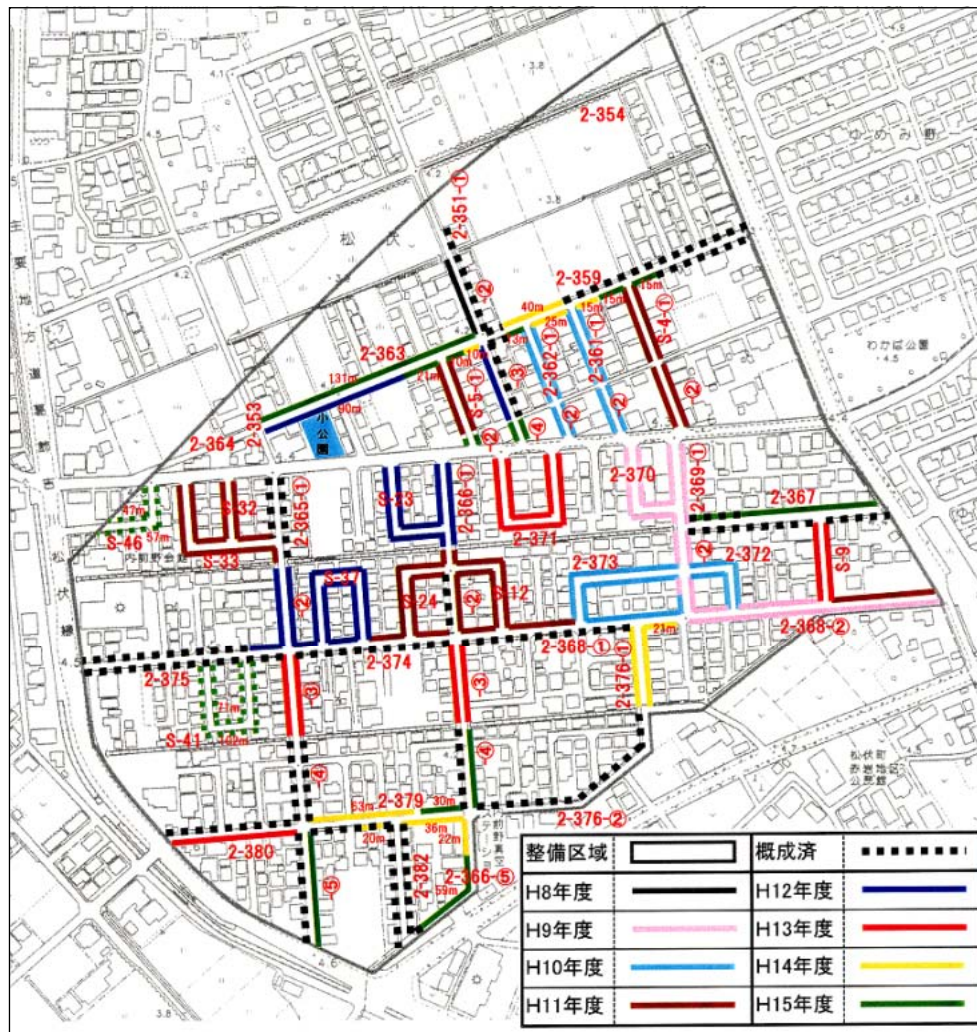


図11-10 内前野地区街なみ環境整備事業・事業計画書（2001年9月時点）



図11-11 コミュニティ・ゾーン形成事業による内前野大通りの歩車共存化
（左：事業実施前、右：事業実施後）

側溝整備については、所定の幅員（4 mまたは6 m）が確保されている町道が対象で、幅員が確保されていない場合はセットバックと合わせて、私道の場合（行き止まり私道は対象外）は町へ採納した上で、それぞれ整備を行っている（図11-12）。側溝にかける蓋には、すべりにくい景観蓋を採用している。事業対象延長4,597m（町道3,324m、私道1,273m）のうち、2001年度までで3,729m（町道2,463m、私道1,266m）、81.1%（町道74.1%、私道99.5%）の側溝が整備されている。なお、インターロッキング舗装による整備については、コストが高く町の裏負担が大きくなること、また街なみ環境整備事業では道路の維持・管理費補助がなされず町の持ち出しとなることから、財政基盤の弱い松伏町としては採用を断念している。

側溝整備工事等のためのセットバックに伴い、門、塀、樹木等を移設する場合には、20万円を上限に工事費の2／3が助成が行われる。また、修景施設（生け垣）整備費補助として、生け垣整備に対して1万円／mかつ20万円を上限に、生け垣整備に伴う地上高0.6m超の塀の取り壊しに対して6千円／㎡かつ6万円を上限に、それぞれ工事費の2／3が助成される。2001年度までの助成件数は、門・塀等移設は8件、修景施設整備は2件である。

小公園整備については、1996年度にショッピングセンターの跡地576.4㎡を買収し、1997年度に4回にわたる住民参加のワークショップを開催しながら実施設計を行い、1998年度に整備工事が実施された。小公園はコミュニティ・ゾーン形成事業により歩車共存化がなされた内前野大通りに面し、一体化が図られている（図11-13）。



図11-12 側溝整備、門・塀の移設、生け垣整備の事例（左）と景観蓋（右）
（松伏町内前野地区）

協議会活動助成については、1996年度～1998年度にかけて、勉強会や見学会の費用、コンサルタント派遣費用、植樹帯や公園の維持管理用備品の購入費用等に対し、助成が行われている。

なお、街なみ環境整備方針に盛り込まれた「排水路敷の避難通路利用」については、図11-14のように旧農業用水路への蓋かけによって歩行者の通行が可能となったが、プライバシーの問題により通行は緊急避難時に限られ、日常の通行は制限されている。



図11-13 完成した小公園
(松伏町内前野地区)



図11-14 蓋かけ整備された排水路敷の避難通路
(松伏町内前野地区)

(v) ミニ開発住宅地における街なみ環境整備事業の導入効果

街なみ環境整備事業は、区域要件に住宅の不良度ではなく接道条件や小公園等
地区施設の不足の概念を採用し、道路・小公園・下排水等の地区施設整備や生け
垣等の修景施設整備等を主な補助項目としており、ミニ開発住宅地のような中水
準住宅地での住環境整備に対応している事業である。

一般的にミニ開発住宅地の敷地は4 m道路には接道しており、本章で取り上げ
た低い指定容積率の地域を除けば、物理的に建て替えが困難なために老朽住宅ス
トックが集積するということではなく、個別建て替えが可能なことから共同建て替
えへのインセンティブが働かない。つまり、住宅地区改良の流れをくみ、共同建
て替え等により不良住宅ストックを改善する現行の住宅市街地総合整備事業（密
集住宅市街地整備型）は、郊外既成ミニ開発住宅地では導入が難しい制度である
と言える。耕地整理済み地や基盤未整備地に道路位置指定の集積によって形成さ
れた郊外既成ミニ開発住宅地では、第1章で述べたように、6 m道路・公園・下
排水・街灯・公民館等の地区施設が十分に整備されておらず、また画一的で単調
な家並みが広がることから、地区施設整備や修景施設整備を主な整備内容とする
街なみ環境整備事業は、ミニ開発住宅地の住環境改善を図る上で有効な事業であ
ると言えよう。

ただし、街なみ環境整備事業は、行政が必要性から積極介入して整備を行う程ではない「中水準」の住宅地を対象としていることから、地区住民は「街づくり協定」を締結して地元の「やる気」を表明し、地区整備も住民主導で進めていく仕組みとなっている。松伏町内前野地区では住民のまちづくり意識が高く、地区の物的環境改善ニーズからも、街なみ環境整備事業は打ってつけの事業であったと言えるが、一般の郊外既成ミニ開発住宅地での適用を想定した場合、個別意識が強く協調性に乏しいと考えられるミニ開発住宅地の住民が、果たして協働して地区整備を進めていけるのか疑問が残る。そのためにも行政には、地区環境の管理者たるべき住民に対し、どのような環境性能を有するどのような空間の住宅地にしたいと望むのか、まちづくりへの意識を日常的に醸成する働きかけが必要となろう。

11-7 「旧1専規制緩和型」地区計画の評価と課題

以上、3つのミニ開発住宅地における「旧1専規制緩和型」地区計画を見てきたが、ここでは3つの地区計画を比較・評価し、課題について整理を行う。

(1) 「旧1専規制緩和型」地区計画の比較・評価

本章で取り上げた3つのミニ開発住宅地における「旧1専規制緩和型」地区計画では、「住民から市・町への建築規制緩和要求」→「市・町から県への容積率・建蔽率緩和要望」→「県から市・町への“予定外”の(住環境悪化防止を目的とした)地区計画策定の条件提示」という経緯は3地区とも同じでありながら、その後の計画策定プロセス、計画内容、計画実現手法の充実度や積極性に差が生じることとなった。

新座市片山・西堀地区の計画内容が充実しなかった要因として考えられることは、①超小規模敷地での居住水準維持・向上が緊急課題であり、合意形成に時間と手間を要する住環境維持・改善に関わる規制項目や地区施設整備は避けられた、②要綱による開発指導行政の歴史が浅かった、③地区計画区域が広すぎるためきめ細かな計画が立てられなかった、等である。つまり、高見沢邦郎(1994)が指摘するように、地区計画の「決定の容易さ」に頼り、規制緩和のための便宜的手段として地区計画を安易に用いている事例であると言え、このような活用の仕方は、きめ細かなまちづくりルールを定めるという地区計画本来の趣旨から外れるものとして懸念される。

春日部市備後東地区の場合も、合意形成のし易さを重視したため、細かい建築規制は敬遠され「やれる範囲」で収まった。しかし従来より積極的に進められてきた開発行為等指導要綱や道路拡幅整備要綱の指導内容を、法定地区計画に盛り込むことによって公定した点は評価できる。ただしもう一段階上のレベルを目指し、検討に多少の時間は要しても、容積率・建蔽率緩和相当分の建築規制強化(準防火地域の指定、道路境界からの壁面後退、2階部分の壁面後退、非建蔽空間の連続化といった市街地環境の性能的置き換え)や、街なみ環境整備事業等の導入も含めた地区施設や修景施設の整備については、検討の余地があったのではなかろうか。

松伏町内前野地区の地区計画策定プロセスとその後の住環境整備への取り組みを支えたのは、第一に地区住民のまちづくり意識の高さであった⁽²⁷⁾。包括的な生活ルールを取り決めた「内前野ルールブック」の作成を始めとする長年の協議会活動の実績から、地区計画の規制内容を受け入れる素地は十分整っていた。第二に地区計画の実現のため地区の現状改善にマッチした補助事業(街なみ環境整備事業、コミュニティ・ゾーン形成事業)を導入したことである。規制緩和の条件として要請された地区計画を策定して終わりではなく、あくまでも計画内容の

実現を追求すべく補助事業の導入に奔走した町の積極性は高く評価できる。第三に当時の町の建築課長が住環境整備への関心・理解が高かったという行政側の姿勢も指摘しておく必要がある。内前野地区における有形・無形のまちづくりの成果は、住民側と行政側の「やる気」が見事に合致した結果と言えよう。また内前野地区では、地区の防災性の維持・向上のため、埼玉県の外郊既成ミニ開発住宅地ではほとんど指定がなされていない準防火地域が指定されたことも画期的であり、評価できる。

以上3地区の取り組みの違いは、地区計画区域の広さと、地区におけるまちづくりの実績や住民のまちづくり意識に大きく起因している。新座市片山・西堀地区の場合は地区計画区域が約250haと広大な広さであり、最初からきめ細かな取り組みができなかった。そしてまちづくりの実績が全くない状態からの出発であった。一方春日部市備後東地区では開発指導要綱等に基づく行政指導が積極的に行われてきた経緯から、住民はその範囲内の規制・整備は受け入れやすかったが、新たな追加的規制を議論できるほど住民のまちづくり意識は熟していなかった。松伏町内前野地区では自主的に「ルールブック」を作成する等住民のまちづくり意識が高かったことから、他の2地区よりも充実した規制内容が盛り込まただけでなく、その計画内容を実現すべく街なみ環境整備事業等を導入して住民主導の地区整備を進めるに至った。

（２）「旧1専規制緩和型」地区計画の課題

（i）指定容積率の緩和幅と最低敷地規模既存不適格への対応

3地区を通しての課題であるが、緩和後であっても指定容積率は100%でしかなく、例えば敷地面積80㎡の場合、最大でも第8章で設定した必要延床面積80㎡を辛うじて確保するような住宅しか建たない。住民がゆとりを持って住み続けられるだけの床面積増を望むのであれば、部分的3階化が可能な指定容積率150%への緩和も考えられたであろう。ただしその際、3階建て住宅が出現し日照等の相隣環境を悪化させる恐れがあるため、床面積増と相隣環境保全のトレードオフの中でどの辺りに妥協点を見出すかが重要である。例えば、ベースの容積率は用途地域とのセットメニューの150%に緩和しつつも地区計画で総2階建てが建てられる容積率120%にダウンゾーニングする等、住民間の綿密な協議と合意形成が不可欠となる。指定容積率の再緩和をめぐる問題は3地区における今後の共通した課題となろう。

また多数を占める最低敷地面積100㎡未満の既存不適格への対応については、3地区いずれの地区計画でも既存不適格は対象外（不遡及）としており、新たな狭小敷地の生産を防止する効果しか有していない。しかし、特に緩和後の容積率

100%を最大に活用しても第8章で設定した必要延床面積80㎡に達しないような敷地規模40～60㎡程度の狭小敷地に対しては、今後高齢者のみ世帯や若年世帯等の小規模世帯による需要が低下し空き家・空き地が生じるようであれば、敷地統合・拡大（隣接地買い増し）の支援や、共同建て替えの働きかけを行うことにより、狭小敷地の解消を図っていくことを地区計画の方針に加えるべきであろう。

(ii) 指定容積率・建蔽率の緩和条件に関する判断基準の明確化

既述の通り、新座市、春日部市、松伏町が埼玉県に対し指定容積率・建蔽率緩和を要望した際に、埼玉県が当初提示した緩和の条件は、各地区毎に異なっていた。すなわち、新座市片山・西堀地区に対しては「区画整理等の面整備」または「地区計画の策定」、春日部市備後東地区に対しては「区画整理並みの基盤整備」かつ「地区計画の策定」（協議の結果、最終的には「地区計画の策定」のみ）、松伏町内前野地区に対しては「地区計画の策定」かつ「準防火地域の指定」、のように統一しなかった。住宅密集度等による地区の物的問題の累積度から判断すると、新座市片山・西堀地区、春日部市備後東地区、松伏町内前野地区の順に緩和条件が厳しくなるべきと思われるが、実際提示された緩和条件の厳しさの順はそれと逆である。

埼玉県の第一種低層住居専用地域の指定基準⁽²⁸⁾によれば、①建蔽率を60%に指定する場合は、建築物の建て詰まり状況等を勘案して準防火地域の指定に努める、②既存の低層住宅地で、居住水準の向上等に対応するため敷地の細分化の防止、防災性の向上等に考慮した上で土地の有効利用を図るべき区域では、特に地区計画の指定に努める、とあるが、新座市片山・西堀地区と春日部市備後東地区では、①と②に該当するものの当初から準防火地域の指定は求められておらず、指定基準に則った対応とはなっていない。

この不統一な対応には、当該地区における容積率・建蔽率緩和の緊急性や、地元住民の新たな規制の受け入れ可能性・遵守可能性、あるいは当時の社会経済的背景（緩和基調か否か）を勘案しての、県の担当者や照会先の国の担当者の裁量的判断があったとも想像できるが、いずれにしても各地区に提示した緩和条件の判断基準は不明確である。県は、不統一な対応による混乱を避けるためにも、指定容積率・建蔽率の緩和条件に関しての、市街地特性に配慮した明確かつ説明性のある判断基準を明示し、それを基本に市町村と協議を進めることが必要である。

(iii) 指定容積率・建蔽率の緩和条件の性能論検討

市・町からの指定容積率・建蔽率の緩和要望に対し、埼玉県は地区計画の策定を求めたわけであるが、指定容積率・建蔽率の緩和と引き換えに策定される地区計画の規制内容が、果たして緩和による市街地環境や相隣環境の悪化を防止・軽減し得るのか、すなわち、市街地環境や相隣環境が性能論的に従前・従後で同等となるような規制内容たり得ているのか、という根本的な問題が存在している。

例えば、春日部市備後東地区の地区計画の規制内容をめぐっては、市と県の協議の中で「行き止まり道路の通り抜け」「道路境界線からの50cmセットバック」「形態・意匠」についても議論が及んだそうであるが、これらは指定容積率・建蔽率緩和の影響に科学的・定量的に見合う規制というよりもむしろ観念的・定性的に提案された規制であると推察される。しかも「守りにくい規制を盛り込んでしまうと、地元の反対で地区計画が成立せず、当初の目的の指定容積率・建蔽率緩和ができなくなってしまう」という市のアピールにより、いずれも除外されたという。つまり、指定容積率・建蔽率緩和による市街地環境への影響評価の議論が詰められることなく、環境悪化を防止・軽減するという地区計画策定の本来の意義は薄れ、策定すること自体が目的化してしまったと言える⁽²⁹⁾。

しかし、地区計画の規制項目・内容を的確に定めるには、指定容積率・建蔽率の緩和が、地区・街区・敷地の日照、通風、採光、景観、防災性能等々の性能にどの程度影響を及ぼし得るかを定量的に計測し、総体としての性能を担保するよう、緩和の影響を防止・軽減する代替規制を地区計画に盛り込む、という性能論的検討を経ることが必要となる⁽³⁰⁾。そのためには、建築基準法集団規定の各規制項目について、どの程度の規制値で規制を行えばどの程度の環境性能が確保できるのかというガイドラインが求められる。規制項目が複雑多岐に渡る集団規定を完全に性能規定化することは困難であるが、根拠が科学的に明確な規制についてはその効果を定量的に計測することは可能であろう。地区住民がどのような市街地空間や市街地性能を望むのか、それを実現するためにはどの規制項目が定量的にどの程度の厳しさ（規制値）で必要なのか、そしてその規制が現実的に住民にとって遵守可能かどうかの検討を踏まえた上で、地区計画の具体的な規制内容を決定する、という計画プロセスが求められる。

11-8 小結

本章では、旧1専の郊外既成ミニ開発住宅地において地区計画の策定を条件に指定容積率・建蔽率の緩和を行った埼玉県内の3事例（新座市片山・西堀地区、春日部市備後東地区、松伏町内前野地区）を取り上げ、居住水準の向上と住環境の保全・改善への取り組み方について比較調査を行った。その結果、地区計画区域の広さや、地区におけるまちづくりの実績と住民のまちづくり意識の違いが、地区計画に盛り込む規制内容や計画実現に向けたその後のまちづくり活動の有無となって現れていることが明らかとなった。

新座市片山・西堀地区の場合は実質的追加規制のないことから「緩和重視型」、春日部市備後東地区の場合は実質的追加規制はないが指導要綱を計画に反映させている点で「指導要綱公定型」、松伏町内前野地区の場合は住民のまちづくり活

動が活発で、充実した計画内容であるとともに計画実現に向けて住民主導の地区整備が行われていることから「まちづくり活動・事業導入型」の地区計画と呼ぶことができる。

建築規制の強化や地区施設の整備といういわば「ムチ」を単独で働きかける場合、住民の合意形成は困難となりがちである。しかしこれら3つの地区計画事例では、指定容積率・建蔽率緩和という住民にとっての大きな「アメ」と引き換えに積極的に「ムチ」を行使し、個別建て替えに合わせて市街地環境を向上させることも可能であった。新座市片山・西堀地区と春日部市備後東地区については「アメ」に大きく比重を置きすぎ、その機会を逸してしまったことは残念である。

いずれの地区計画においても、指定容積率・建蔽率の緩和（アメ）による市街地環境や相隣環境の悪化の程度を定量的に推定し、環境悪化の防止・軽減のためそれに見合った項目・水準の規制（ムチ）を定める、という工学的・性能論的検討が、地区計画策定プロセスの中で欠けていた。指定容積率が80%から100%に緩和されたとは言え、敷地規模80㎡では実現可能延床面積は80㎡、敷地規模60㎡では実現可能延床面積は60㎡に過ぎない。このような小規模敷地においても3階化更新により100㎡程度の延床面積を確保できるよう、指定容積率を150%に緩和するとともに、それに伴う日照等の相隣環境の悪化を最小限に抑えるよう性能論的検討を踏まえた内容の形態規制を導入することも考えられた。

そのための一手法として、第10章では、自己の居住水準の向上と周囲の日照環境の保全を両立すべく、逆日影シミュレーションにより性能的検証を行い、敷地規模別（≡開発単位別）に容積率規制・形態規制をアレンジする日照確保型の建物形態コントロール手法について検討・提案を行った。今後はこのような手法を用いながら、地区住民の望む空間像や市街地環境性能を、高容積化需要と住環境保全・改善需要のバランスに配慮しながら明確化しつつ、それを実現するための規制項目・規制水準を工学的、性能論的に導き出し地区計画に定める、という計画プロセスがより重要となるであろう。そのためには、建築基準法集団規定の各規制項目について、どの程度の規制値で規制を行えばどの程度の環境性能が確保できるのかというガイドラインが求められよう。

第11章の補注

- (1) 郊外既成ミニ開発住宅地では、規制強化型の地区計画は存在しなかった。
 なお、春日部市には「備後東地区地区計画」と「大枝池端地区地区計画」の2事例が存在するため厳密には全体で4事例となるが、両者の計画内容はほとんど変わらないため、本章では代表として「備後東地区地区計画」のみ取り上げることにする。

- (2) 各自治体の地区計画担当者へのヒアリング実施時期は次の通りである。新座市都市整備課：1995年1月、春日部市都市計画課：1994年12月、松伏町都市計画課・建築課：1995年6月。なお松伏町都市計画課には、2002年10月に街なみ環境整備事業の進捗状況に関する追加ヒアリングを行っている。
- (3) 指定容積率を80%から150%に緩和すると、それに伴い、埼玉県建築基準法施行条例に基づき、建築基準法別表第四(に)欄の日影規制の種別が(一)から(三)に変わり、地上1.5m水平面での日影時間の規定値が5mライン以上：3h未満／10mライン以上：2h未満から、5mライン以上：5h未満／10mライン以上：3h未満に大きく緩和されることとなる。容積率100%への緩和では、日影規制の種別(二)の5mライン以上：4h未満／10mライン以上：2.5h未満への緩和に止まる。
- (4) 新座市は「基盤が十分整っている」という前提で地区計画を策定している。
- (5) 片山・西堀地区地区計画の策定を機に、開発行為等指導要綱に新たに「最低敷地規模100㎡」の規定が盛り込まれることとなった。
- (6) 「区画整理並みの基盤整備」の目安は、概ね公共用地率25%とされた。
- (7) 実際、公共用地率は23.6%（道路率19.4%、水路率1.9%、公園率2.3%）と高い値であった。
- (8) 当初、指定容積率・建蔽率の緩和を行うとともに地区計画区域に含めることを想定していた隣接の東急ニュータウン地区の住民から、「緩和により住環境が悪化する」との声が上がり、最終的には同地区を除いて計画決定がなされた。
- (9) 地区整備計画に道路が地区施設として位置が明示されていない理由として、春日部市は、①過去の指導要綱の実績から行政指導による道路拡幅の効果が期待できること、②道路拡幅による角地の狭小敷地への過度な負担を回避するための裁量性が保持されること、を挙げている。
- (10) しかし春日部市の開発行為等指導要綱の適用基準は開発面積500㎡以上であるため、500㎡未満の開発行為にも最低敷地面積規定が適用され、しかもそれが「要綱」ではなく「法定地区計画」として規制されるという意味では、この地区計画は「発展」と言える。
- (11) 地区計画の届出・勧告制度に関しては、高見沢実(1990)¹¹⁾が、地区計画の行政指導(届出・勧告制)は要綱のそれと異なり「法定」の地区整備計画に基づく点を評価している。また全国自治体アンケート調査から、高見沢邦郎・日端(1992)は届出・勧告制度による行政指導は「勧告」を後ろ盾にそれなりに機能していることを、日端・藤家(1993)は地区毎での「裁量的規制」が行える点が評価されていることを報告している。
- (12) ①幅員4m以上の道路に面し、②延長が3m以上である生け垣に対し、樹

木代金の2/3かつ8万円以下を交付するものである。

- (13) ただし、2003年6月現在、春日部市内では、都市景観形成重点地区が指定されている地区は存在しない。

- (14) 松伏町(1984)¹²⁾参照。

- (15) 構成員は、①自治会長、②連合会長、③班長で、合計20余人。当時の連合会長は後に町長になった人物で、1984～1992まで協議会の会長を務めた。協議会設立は世田谷区北沢地区の例を参考にしたという。

- (16) 「内前野ルールブック」では、次の〔1〕～〔3〕のように、地区住民のまちづくりへの積極的な協力と、行政（町、県、国）からの住環境整備支援の取り付けが謳われている。

〔1〕内前野地区住民自らが、みんなでよりよい町づくりを推進していく。

〔2〕「内前野ルールブック」を担保にして、松伏町と協定書を取りかわし、松伏町のより大きな支援を取りつける。

〔3〕さらにこれらをもとに県、国に働きかけ、内前野住環境整備のための援助を取りつける。

「内前野ルールブック」の詳細については、内前野地区まちづくり協議会(1989)¹³⁾を参照。

- (17) 「宅地造成指導要綱」の中の「町が計画している区画街路」（6m道路）が3本、地区施設道路として決定されている。

- (18) 高見沢邦郎・日端(1992)は全国自治体アンケート調査により、地区計画制度の仕組みや運用に関し、自治体は税制・補助金の改善や規制内容の豊富化・弾力化を望んでいることを報告している。

- (19) 国の補助事業については、1982～84年に「住環境整備モデル事業」（現・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））の導入を検討していたが、①事業の適用要件が厳しすぎて合わない、②共同建て替えに対し協議会の賛同が得られない、ことにより断念した経緯がある。

- (20) 松伏町の生垣設置奨励補助金交付要綱は、①幅員4m以上の道路に面し②連続3m以上である生け垣に対し、費用の1/2かつ10万円以下を交付するものである。全町で年間3件適用数があれば多い方であるという。適用件数が少ない要因としては、①基準に合わない(車庫を作ると生け垣のスペースが取れない)こと、②手続きが煩雑な割には助成額が少ないことが挙げられる。町としては、内前野地区での生け垣整備については、助成額の大きい街なみ環境整備事業の活用を考えている。街なみ環境整備事業では「修景施設整備費」として、生け垣の整備に対しては1万円/mかつ20万円を上限に、生け垣整備に伴う地上高0.6m超の塀の取り壊しに対しては6千円/m²かつ6万円を上限に、それぞれ工事費の2/3が助成される。

(21) 地区内の公共下水道の整備と、内前野大通り（図11－6の路線b）の歩車共存化整備は、街なみ環境整備事業の中で実施するのは困難であるとされたため、これらの整備はそれぞれ公共下水道事業とコミュニティ・ゾーン形成事業により別事業として実施することとなった。しかし、これらは別事業ではあるが、街なみ環境整備方針および街なみ環境整備事業計画においては、同一のまちづくりの枠組みに位置づけ、街なみ環境整備事業と調整を図りながら、一体的に実施することとしている。

(22) 街なみ環境整備事業の適用要件（「街なみ環境整備事業制度要綱」第4）は次の通り。

街なみ環境整備促進区域は、面積が1ヘクタール以上である土地の区域のうち、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。

一 次に掲げる基準に該当すること

イ 当該区域内の住宅の戸数（その区域の外周の道路の幅員が4メートル以上である場合には、当該道路の接する住宅の戸数を除く。）に対する接道不良住宅の戸数の割合が7割以上であること。

ロ 当該区域（道路、公園、広場、緑地、鉄道、軌道、下水道、河川及び工場の敷地の用に供されている部分を除く。）の面積に対する当該区域内の住宅の戸数の割合が、原則として1ヘクタール当たり30戸以上であること。

二 次に掲げる基準に該当すること

イ 当該区域内の幅員6メートル以上の道路の延長が、原則として当該区域内の道路総延長の4分の1未満であること。

ロ 当該区域内の公園、広場及び緑地の面積の合計が、原則として当該区域の面積の3パーセント未満であること。

三 地方公共団体の条例等により景観形成を図るべきこととされていること。

(23) 「住環境整備モデル事業」の適用要件は、①面積1ha以上、②不良住宅50戸以上、③不良住宅率5割以上、④住宅密度原則55戸／ha以上、の4条件を満たしていることだったが、内前野地区は③および④の基準に満たず、同事業の導入を断念した経緯がある（ただし重点地区を設定すれば導入の可能性はあった）。一方、内前野地区は、幅員6m以上の道路延長が全体の6.7%、公園・広場・緑地面積が区域面積の0%であり、街なみ環境整備事業制度要綱第4第2号に該当することから「街なみ環境整備事業」の導入が可能となった。

(24) 「内前野地区街なみ環境整備方針」の詳細については、松伏町(1995)¹⁴⁾を参照。

- (25) 「内前野地区街づくり協定」の詳細については、内前野地区まちづくり協議会(1995)¹⁵⁾を参照。
- (26) 下記の「内前野地区街づくり協定」第6条2～6を参照。
- 第6条2 内前野大通り以外の東西方向の道路に面する住宅の屋根の形状は、土地の形状等から考えて可能な場合は、積極的に前面道路に向かって傾斜した勾配屋根とする。
- 3 排水路敷を活用して避難通路等を整備する場合には、安全性等を確保するため、その通路に面する垣や柵についても、地区整備計画に定める垣又は柵の構造の制限を準用する。
- 4 別図に示すB地区においては、1階部分が店舗や事務所である建築物敷地の前面道路に面する部分には垣や柵を設置しないものとする。
- 5 自家用車の駐車場については、積極的に建築物敷地内に設けるものとする。
- 6 面積が150㎡（約10台分）を超えるような規模の駐車場については、松伏町から要請があった場合には、できる限り、道路に面する1㎡以上程度の土地をポケットパーク等の修景施設用地としての使用に協力するものとする。
- (27) 内前野地区に隣接する、外前野地区における住宅・都市整備公団による良好な新興戸建住宅地開発に対する「憧れ」も、まちづくり活動が活発化した一因であるという。また、まちづくり協議会発足当時から長期に渡って活躍した協議会長のリーダーシップの存在も欠かせない。
- (28) 埼玉県住宅都市部都市計画課(1994)¹⁶⁾を参照。なお、東京都(2002)¹⁷⁾では、「用途地域等の変更に当たっては、都市機能の更新、都心居住の推進、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める」（「地区計画の原則化」）こととしており、「地区計画の指定に努める」とする埼玉県の基準よりも強い基準となっている。
- (29) 指定容積率・建蔽率に関わる既存不適格の救済が本来の目的であったため、指定容積率80%→100%、指定建蔽率50%→60%への小幅な緩和によって、現状より大幅に住環境が悪化することはないと判断された可能性もある。つまり、指定容積率・建蔽率の緩和は、日照等の相隣環境の悪化というマイナスの効用よりも、居住水準の維持・向上というプラスの効用の方が大きく、トータルではプラスに作用すると判断された可能性もある。
- (30) 11-4節で述べた通り、新座市片山・西堀地区における緩和後の指定容積率の値は、日影規制の規定値を指定容積率とセット方式で規定している埼玉県建築基準法施行条例を考慮して定められた。その点では、日照に関し

ては一応性能論的検討がなされていると言えなくもないが、日影規制の効果に大きく影響する敷地規模の要素を含めた検討がなされていない点は極めて不十分である。

第11章の参考文献

- 1) 清田伯人・高橋紀江・町田弘一・高見沢実(1989)「第1種住居専用地域の容積率緩和に伴う住環境変化と住民意識に関する実証的研究 ―横浜市を対象として―」『都市計画論文集』24, pp. 175-180
- 2) 町田弘一・杉浦達彦・多海本栄・清田伯人・高見沢実(1990)「第1種住居専用地域の建蔽率・容積率緩和に伴う住環境変化と住民意識に関する実証的研究 ―川崎市を対象にして―」『都市計画論文集』25, pp. 523-528
- 3) 小堀晶人・勝瀬義仁(1992)「都市近郊における第一種住居専用地域の居住環境に関する研究 その2 ―不適格建築物の考察―埼玉県富士見市の事例―」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp. 51-52
- 4) 金哲弘(1986)「法定地区計画策定の動機と過程からみた計画の評価と問題点 ―埼玉県の事例を対象として―」『都市計画論文集』21, pp. 325-330
- 5) 高見沢邦郎・日端康雄(1992)「地区計画の運用実態について」『日本建築学会計画系論文報告集』435, pp. 69-75
- 6) 日端康雄・藤家寛(1993)「地区を単位とした計画規制の実効性について ―地区計画制度決定地区を事例として―」『都市計画論文集』28, pp. 295-300
- 7) 高見沢邦郎(1994)「建築協定と地区計画の使われ方の比較 ―住環境保全型を中心に―」『日本建築学会計画系論文報告集』466, pp. 113-121
- 8) 斉藤広子(1994)「可児市桜ヶ丘ハイツの地区計画策定過程における居住者の役割 ―戸建て住宅地における住環境管理に関する研究―」『都市計画論文集』29, pp. 709-714
- 9) 洪正徳・小出和郎(1992)「低層住宅地における協調型建替え手法に関する考察」『都市計画論文集』27, pp. 163-168
- 10) 地区計画研究会(1995)『地区計画の手引き』ぎょうせい
- 11) 高見沢実(1990)「既成市街地を対象とする誘導手法の地区的・総合的運用事例の分析と評価」『都市計画論文集』25, pp. 187-192
- 12) 松伏町(1984)『内前野地区整備計画報告書』
- 13) 内前野地区まちづくり協議会(1989)『内前野ルールブック』
- 14) 松伏町(1995)『内前野地区街なみ環境整備方針』
- 15) 内前野地区まちづくり協議会(1995)『内前野地区街づくり協定』
- 16) 埼玉県住宅都市部都市計画課(1994)『新用途地域の手引き』
- 17) 東京都(2002)『用途地域等に関する指定方針及び指定基準』

第12章

既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法

- 12－1 本章の目的
- 12－2 「街づくり宅地資金貸付制度」創設の背景
- 12－3 「街づくり宅地資金貸付制度」の概要
- 12－4 貸付制度の全体的利用傾向
- 12－5 隣接地買い拡げ事例の特性
- 12－6 貸付制度の効果と課題
- 12－7 小結

第12章 既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法

12-1 本章の目的

既存小規模敷地において、相隣環境の保全に配慮しながら居住面積を拡大するには、高容積化によるのではなく隣接敷地の買い上げによって敷地規模を拡大する方法もある。低容積率が指定されており、かつ容積率緩和が困難な地域では特に有効である。またそれは小規模敷地の解消にもつながる。名執(1984)¹⁾は、首都圏郊外の小規模戸建持家住宅地の住環境改善のために「隣地買い上げ」への支援を提案しており、勝又(1993)²⁾は、高地価下での「半隣地買い」へのインセンティブの必要性を論じている。第9章では、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導のための経済的インセンティブ手法として、隣接敷地の買い上げに対する低利融資を挙げた。

しかし、従来、既存小規模敷地拡大に向けた行動を直接的に支援する施策はほとんど存在せず⁽¹⁾、居住者の自助努力に委ねられているのが実状であった。

そのような状況の中、東京都江戸川区では、1994年7月に、既存小規模敷地の解消を狙いとして、一定規模以上への敷地の隣地買い上げや土地の新規購入に際し低利融資を行う「街づくり宅地資金貸付制度」（以下、適宜「貸付制度」と略）を創設し、運用を行っている⁽²⁾。

本制度に関する既往研究としては、今西(2002)³⁾が、江戸川区内の敷地規模拡大を目的とした密集既成市街地における土地区画整理事業で、集約換地の際に街づくり宅地資金貸付制度を活用した3事例（一之江駅西部地区、瑞江駅北部地区、平井七丁目北部地区）について取り組みの概要を紹介しているが、隣接地買い上げパターンを含めた本制度全体の実績評価を行った研究は、勝又(1995)⁴⁾が、制度創設後1年間の貸付事例について中間評価を行っている以外に存在しない。

そこで本章では、創設後7年9ヶ月間の貸付制度適用事例（1994年7月1日から2002年3月31日まで、全747事例）の特性を分析し、本制度、とりわけ隣接地買い上げパターンによる敷地規模拡大・小規模敷地解消の効果と、今後の制度運用上の課題を整理することを通じて、低利融資による既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法のあり方と、郊外既成ミニ開発住宅地への本制度の適用可能性について考察することを目的とする。

12-2 「街づくり宅地資金貸付制度」創設の背景

1994年1～2月にかけ、江戸川区内の建蔽率・容積率の既存不適格のミニ開発住宅地において、居住面積を確保するために違法建て替えが横行していることや



図12-1 1994年1月12日付読売新聞（朝刊・江東版）

※この記事等は読売新聞社の許諾を得て転載しています。（読売新聞社の著作物について <http://www.yomiuri.co.jp/policy/copyright/>）



図12-2 1994年2月17日付読売新聞（夕刊）

※この記事等は読売新聞社の許諾を得て転載しています。（読売新聞社の著作物について <http://www.yomiuri.co.jp/policy/copyright/>）

区の「三世代同居住宅資金貸付制度」の適用を受けた住宅でさえも違反建築が多く見られることが、区議会で指摘され新聞報道がなされた（図12-1、図12-2参照）。その背景には、1960年代前半に大量に建設された敷地規模40～50㎡程度のミニ開発住宅⁽³⁾が相次いで更新時期を迎える中で、指定容積率・建蔽率を遵守して建て替えると、従前の延床面積すら確保できず、満足に居住が継続できなくなることから、住民や業者は承知の上でボリュームの大きい違反建築を建ててしまう⁽⁴⁾という事情があった。

これら事態を重く見た区は、違反建築の主な要因は過小宅地居住世帯の居住面積維持・拡大需要にあるとの認識から、「良好なまちづくり」という都市計画の目標にも合致するものとして、敷地拡大支援のための低利融資制度を区長が発案、1994年6月21日に区議会で可決し、7月1日に制度発足、受け付けを開始した。

また、新規に供給されつつある宅地の平均規模も50㎡程度であり、それらの宅地での違反建築も後を断たないことから、貸付制度の発足と同日の1994年7月1日に、バブル経済成長期の1986年7月1日に地価高騰を理由に廃止されていた、「江戸川区住宅等整備指導要綱」⁽⁵⁾の「最低敷地規模70㎡」の規定（1980年3月20日に導入）を8年ぶりに復活させ、小規模敷地の更なる生産を防ぐため、新規のミニ開発住宅建設に対しても再度規制を行うこととなった。

12-3 「街づくり宅地資金貸付制度」の概要

本制度は、「街づくり宅地資金貸付条例」および「同施行規則」に基づき、都市開発部住宅課相談係（制度創設当初は生活振興部住宅課住宅係）が所管している。制度の概要は表12-1の通りである。

表12-1 街づくり宅地資金貸付制度の概要

(I) <u>貸付対象</u> ：次の①～③のいずれかに該当するもの。	
①隣接地買い増しで敷地面積 70㎡以上になる場合。	
②70㎡以上の居住用土地を新規購入する場合（土地付住宅の購入も含む）。	
③土地区画整理事業地区の居住者が、地区内の飛び地を購入し、同事業の施行に伴い（集約換地により）70㎡以上の居住用土地を確保できる場合。	
(II) <u>貸付額</u> ：次の①および②を満たす額。	
①70㎡を確保するのに必要な面積のうち 20㎡まで。	
②1,500万円まで。	
住宅金融公庫融資やその他の区の融資制度との併用は可能である。	
(III) <u>貸付利率</u> ：年2%〔固定〕（据置期間6か月間は無利子）。	
(IV) <u>返済年数</u> ：貸付額	
500万円未満	→10年以内
500万円～1,000万円未満	→15年以内
1,000万円～1,500万円	→20年以内

貸付対象となるのは、現に70㎡以上の居住用の土地を所有しておらず、①隣接地買い増しで敷地面積70㎡以上になる場合、②70㎡以上の居住用土地を新規購入する場合（土地付住宅の購入も含む）、③土地区画整理事業地区の居住者が、地区内の飛び地を購入し、同事業の施行に伴い（集約換地により）70㎡以上の居住用土地を確保できる場合、のいずれかに該当するものである。

この敷地面積「70㎡以上」という数字は、「江戸川区住宅等整備指導要綱」に「最低敷地規模70㎡」の規定（1980年3月20日制定。1986年6月30日廃止。1994年7月1日復活）があったことに加え、東京都住宅マスタープランで4人家族が都市型誘導居住水準を達成できる延床面積を91㎡以上としているのを、指定容積率150%、指定建蔽率60%の下で車庫付き3階建て化を想定して敷地面積に換算し、設定されたものである。

貸付額は、70㎡を確保するのに必要な土地面積のうち20㎡まで（私道部分は除く）で、かつ1,500万円までとなっている。土地単価は、私道部分を除いた正味宅地面積の取引価格（時価）から算出した値を用いる。なお、貸付額については、2001年4月1日に「江戸川区街づくり宅地資金貸付条例」が改正され、同条例第2条第3項において「規則で定める場合については、購入する土地の面積の20㎡を超える部分を対象として貸し付けることができる」こととなり、これにより隣接地の買い増しと土地区画整理事業地区内の飛び地購入に限り、貸付限度面積が撤廃されることとなった。

本制度を所管する都市開発部住宅課相談係では、申請受付時に着工時期を把握し、その際適法なものを建てるべきことを指導するに止まるが、その後の建築行為については建築指導課と連携をとり、本制度適用事例について違反建築がなされた場合、貸付停止、返還措置を講ずることとしている。

12-4 貸付制度の全体的利用傾向

ここでは、貸付制度全体における隣接地買い増しパターンの利用傾向の特徴を把握するため、貸付制度全体の利用実績の推移を見た上で、従前居住形態（貸付対象）別に、貸付件数の内訳と推移、従前保有敷地面積と従後確保宅地面積の状況、申請者の属性、資金計画における貸付制度の寄与度、住宅金融公庫融資の併用状況について傾向を分析する。

（1）貸付制度全体の利用実績の推移

制度創設当初の1994年度は、年間20件、2億円の申請件数・申請額を見込んでいたが、制度創設から3か月足らずでその見込みを達成したため、9月に30件、3億円の補正予算を組み、翌1995年度には前年度を上回る6億円の予算を計上す

る程の反響であった。また、区の担当者の話では、本制度は建築・不動産業者からも好評であり、新規宅地開発で一区画70㎡未満であったものを制度創設後70㎡以上に区画割りし直している例や、不動産広告に本制度が利用可能である旨の記載をしている例も見られたという。

しかし、図12-3に示すように、相談件数、申込件数、貸付件数、貸付総額ともに年々減少傾向となっている。長引く不況の影響と、市中銀行の住宅ローン金利の低下に伴い本制度のメリットが相対的に低下しているためと考えられる。1件当たり貸付金額も、地価下落の影響もあって図12-4に示すように年々減少する傾向にあり、制度創設時の1994年の約1,000万円から、2001年の約800万円まで、約200万円減少している。

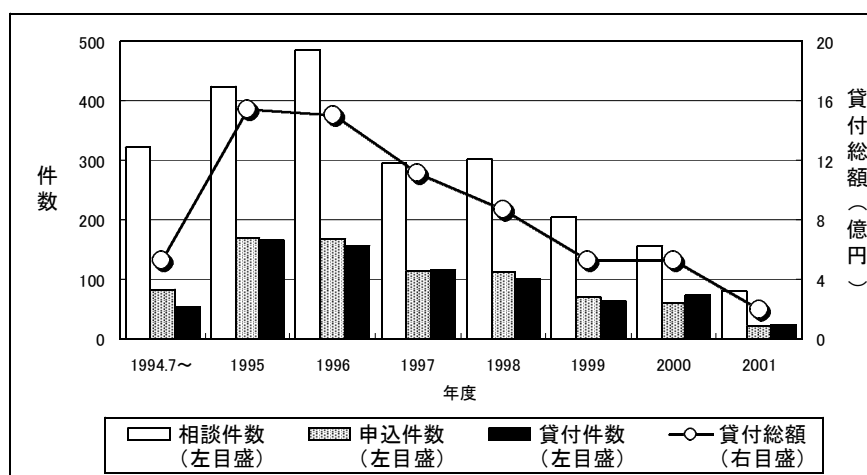


図12-3 相談・申込・貸付状況の推移

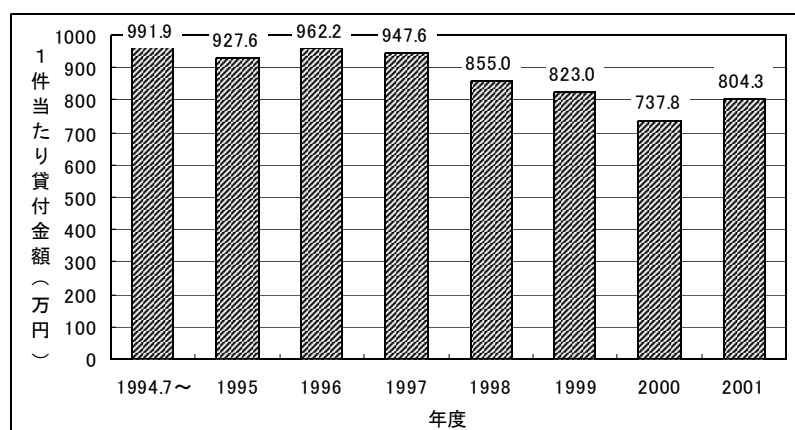


図12-4 1件当たり貸付金額の推移

（2）従前居住形態別にみた貸付件数の内訳と推移

表12-2で従前の居住形態別に貸付件数の内訳を見ると、「自己所有の土地」に居住している割合が27.7%であるのに対し、「自己所有の土地」以外の合計が

表12-2 従前の居住形態別にみた貸付件数の内訳

従前の居住形態	貸付分類	件数	%
自己所有の土地	—	207	27.7
住み替え	②新規購入	123	16.5
飛び地購入	③集約換地	56	7.5
隣接地購入	①買い増し	28	3.7
分譲マンション	②新規購入	55	7.4
借地	②新規購入	20	2.7
家族宅	②新規購入	85	11.4
賃貸住宅	②新規購入	324	43.4
その他(社宅等)	②新規購入	56	7.5
合 計	—	747	100.0

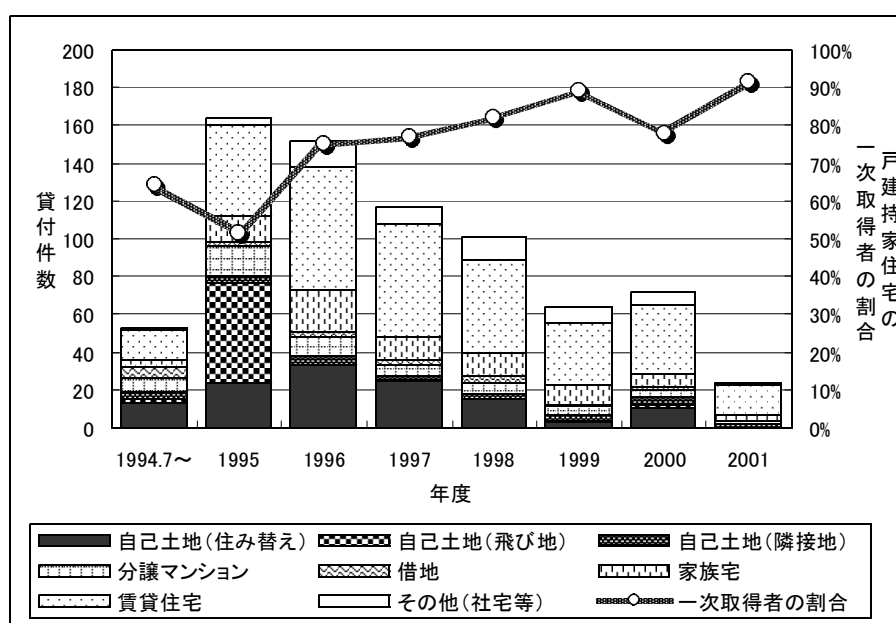


図12-5 従前居住形態別にみた貸付件数の推移

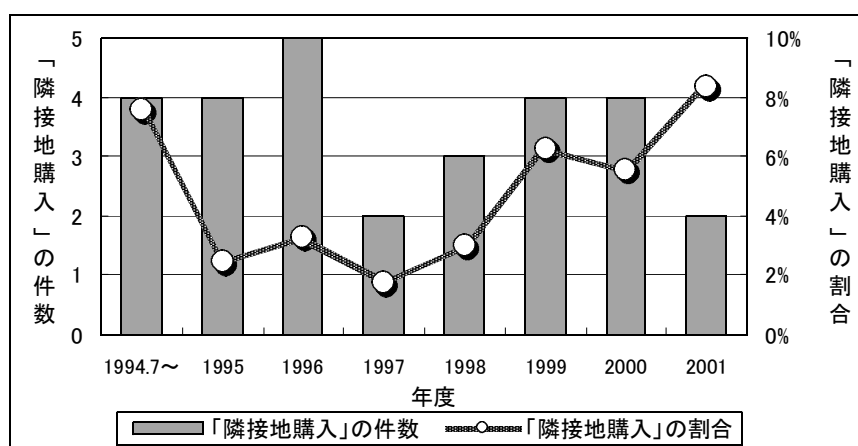


図12-6 全貸付件数に占める「隣接地購入」の割合の推移

72.3%（「分譲マンション」を除いても64.9%）と、戸建持家住宅の一次取得者の制度利用が活発であることが分かる。この戸建持家一次取得者の割合は、図12-5に示すように年々上昇傾向にあり、制度が創設された1994年度は64.2%であったものが、2001年度は91.7%にも達している。戸建持家一次取得層の中では「賃貸住宅」が突出して多く、全貸付件数の43.4%にも上っている。「家族宅」の11.4%がそれに続く。

表12-2において、従前居住形態が「自己所有の土地」の中では「住み替え」が16.5%と最も多く、土地区画整理事業地区内で飛び地購入後集約換地を行う「飛び地購入」は7.5%、隣接地を買い広げる「隣接地購入」は3.7%と極めて少ない。図12-6に示すように、「隣接地購入」の貸付件数は、年2～5件程度と低調であるが、近年全貸付件数が減少していることから全体に占める割合としてはやや上昇傾向にあり、2001年度には8.3%に達している。図12-5において、「飛び地購入」の件数は1995年度のみに多い（この年度のみで52件）が、これは一之江西部地区土地区画整理事業等の実施に伴うものであり、それ以外の年度では合計で4件しか存在しない。

なお表12-2において、「借地」の買い取り事例が20件見られるが、区は当初想定していなかった貸付制度の効果的利用方法であるとして評価している。

（3）従前居住形態別にみた従前保有敷地面積と従後確保宅地面積の状況

まず、従前居住形態が「自己所有の土地」であるものについて、70㎡未満である従前の保有敷地面積がどのような割合で構成されているかを、土地購入3パターン（「住み替え」「飛び地購入」「隣接地購入」）別に見たものが表12-3である。1987年に実施された江戸川区の「ミニ開発実態調査」⁽⁶⁾での区全域における70㎡未満（「50㎡未満」および「50㎡以上70㎡未満」）の敷地面積構成比（B）によって、貸付制度での同様の構成比（A）を割った数値を「特化係数」として土地購入パターン間で比較すると、「50㎡未満」の特化係数は、「全体」で0.99、「住み替え」で0.98、「飛び地購入」で0.92と1に近く、「ミニ開発実態調査」に近い構成比となっているが、「隣接地購入」では特化係数は1.18と高くなっており、従前保有敷地面積が50㎡未満に偏っている傾向にあることが分かる。

「隣接地購入」で従前保有敷地面積「50㎡未満」の特化係数が高いのは、70㎡をわずかに欠ける敷地では、貸し付けの対象となる部分が原則として「70㎡を確保するのに必要な面積のうち20㎡まで」なので貸付額が少なくメリットが小さいことや、江戸川区に多く見られるミニ開発住宅地では開発宅地がほぼ均等割りで分譲されることから隣接敷地は自己敷地とほぼ同じ規模になるケースが大半であり、隣接地面積が50㎡未満であれば購入価格も手頃となり、一敷地を丸ごと購入しやすいということが理由として考えられる。

表12-3 従前の自己所有土地の敷地面積構成比

従前の 居住 形態	従前保有 敷地面積	街づくり宅地資金 貸付制度		A÷B (特化係数)	ミニ開発実態 調査(1987)					
		貸付 件数	構成比 (A)		敷地数	構成比 (B)				
全 体		207	100.0%	—	23,596	100.0%				
	～50m ²	124	59.9%	0.99	14,266	60.5%				
		～40m ²	59				28.5%			
		～50m ²	65				31.4%			
	50～70m ²	83	40.1%	1.01	9,330	39.5%				
		～60m ²	59				28.5%			
		～70m ²	24				11.6%			
住み替え		123	100.0%	—						
～50m ²	73	59.3%	0.98							
	～40m ²	28		22.8%						
	～50m ²	45		36.6%						
	50～70m ²	50	40.7%	1.03						
		～60m ²	31				25.2%			
～70m ²		19	15.4%							
飛び地購入		56	100.0%	—			0.92	1.13		
～50m ²	31	55.4%	0.92							
	～40m ²	19		33.9%						
	～50m ²	12		21.4%						
50～70m ²	25	44.6%	1.13							
	～60m ²	21		37.5%						
	～70m ²	4		7.1%						
隣接地購入		28	100.0%	—					1.18	0.72
～50m ²	20	71.4%	1.18							
	～40m ²	12		42.9%						
	～50m ²	8		28.6%						
50～70m ²	8	28.6%	0.72							
	～60m ²	7		25.0%						
	～70m ²	1		3.6%						

図12-7は、従前居住形態が「自己所有の土地」の土地購入3パターンについて、従前保有敷地面積と貸付制度利用による敷地拡大面積の関係を表した分布である。従前保有敷地面積に拡大面積を加えた従後確保宅地面積の値が、まず貸付制度適用要件を満たす70㎡のライン付近に、次に住宅金融公庫融資要件を満たす100㎡のライン付近に、多く分布していることが分かる。特に「飛び地購入」では70㎡ライン付近に集中している。「住み替え」のケースでは確保宅地面積のばらつきが大きい。

次に、表12-4で制度利用後の確保宅地面積の構成を見ると、図12-7で「自己所有の土地」について見たのと同様に、従後確保宅地面積は貸付制度の適用要件「70㎡以上」を辛うじて満たす「70～80㎡」が全体で48.5%と最も多く、次いで住宅金融公庫融資のマイホーム新築融資や建売住宅購入融資等における敷地面積要件「100㎡以上」を辛うじて満たす「100～110㎡」（18.7%）に2つめのピークが見られる。

従前居住形態が「自己所有の土地」の事例について、制度利用による面積拡大

の状況（従前の平均保有敷地面積と従後の平均確保宅地面積の変化）を見ると、「自己所有の土地」全体で $47.7\text{m}^2 \rightarrow 83.9\text{m}^2$ （ $36.1\text{m}^2 \cdot 75.7\%$ 増）、「住み替え」で $48.7\text{m}^2 \rightarrow 87.9\text{m}^2$ （ $39.2\text{m}^2 \cdot 80.5\%$ 増）、「飛び地購入」で $47.1\text{m}^2 \rightarrow 71.9\text{m}^2$ （ $24.8\text{m}^2 \cdot 52.7\%$ 増）、「隣接地購入」で $44.9\text{m}^2 \rightarrow 90.2\text{m}^2$ （ $45.4\text{m}^2 \cdot 101.0\%$ 増）と、いずれのパターンにおいても従前の 45m^2 前後から大きく拡大している。特に「隣接地購入」では従前のほぼ2倍の面積拡大となっており、敷地拡大効果が顕著に表れている。「飛び地購入」の94.6%が従後確保宅地面積 $70 \sim 80\text{m}^2$ に含まれ、平

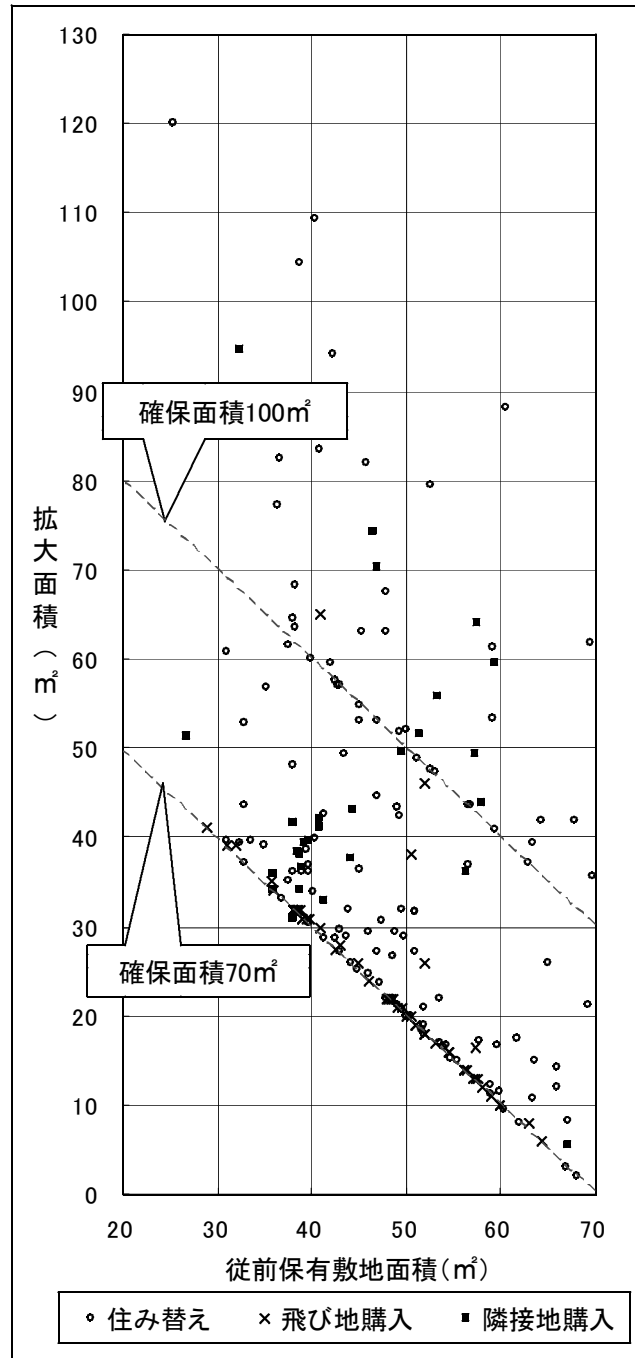


図12-7 敷地の拡大状況

均従後確保宅地面積が71.9㎡に止まっているのは、区画整理において70㎡到達を目標に集約換地の設計がなされたためと思われる。

確保宅地面積100㎡未満の物件は、全体で747件中521件（69.7%）に上り、貸付制度は、敷地面積要件により原則として住宅金融公庫の住宅取得融資の対象とならない、それら小規模宅地の購入を支援する役割を果たしていると言える。

表12-4 制度利用後の確保宅地面積の構成

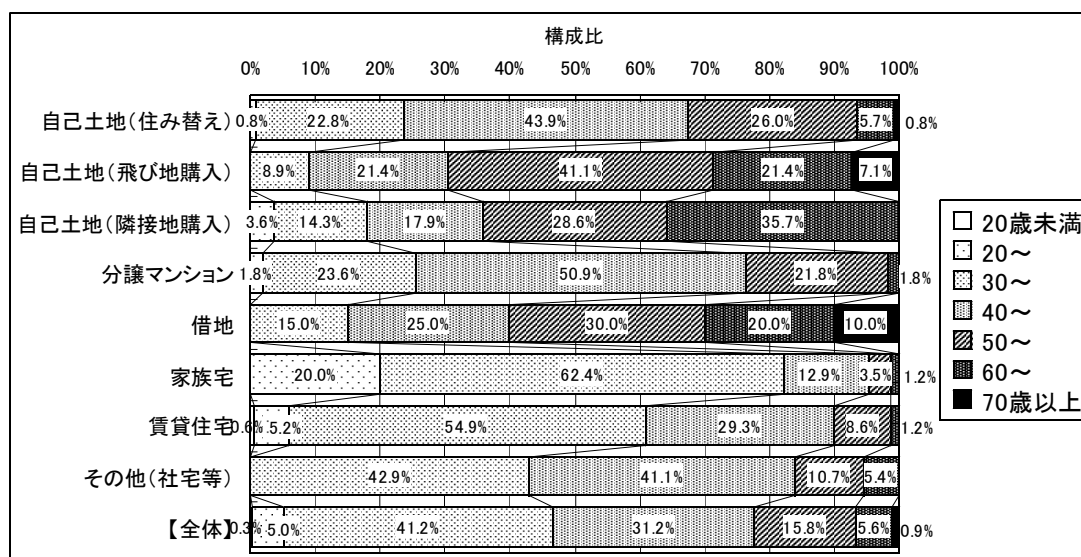
従前の居住形態	平均 保有 面積 (㎡)	従後確保面積別の件数・構成比 ※実数は件数、()内は構成比・%										平均 確保 面積 (㎡)	平均 拡大面積 (㎡)	平均 拡大率 (%)
		70㎡ 未満	70～	80～	90～	100～	110～	120～	130㎡ 以上	100㎡ 以上	全体			
自己所有の土地	47.7	1 (0.5)	129 (62.3)	14 (6.8)	14 (6.8)	29 (14.0)	7 (3.4)	6 (2.9)	7 (3.4)	49 (23.7)	207 (100.0)	83.9	36.1	75.7
住み替え	48.7		64 (52.0)	9 (7.3)	11 (8.9)	24 (19.5)	5 (4.1)	3 (2.4)	7 (5.7)	39 (31.7)	123 (100.0)	87.9	39.2	80.5
飛び地購入	47.1		53 (94.6)	1 (1.8)	1 (1.8)	1 (1.8)				1 (1.8)	56 (100.0)	71.9	24.8	52.7
隣接地購入	44.9	1 (3.6)	12 (42.9)	4 (14.3)	2 (7.1)	4 (14.3)	2 (7.1)	3 (10.7)		9 (32.1)	28 (100.0)	90.2	45.4	101.0
分譲マンション	-		16 (29.1)	6 (10.9)	6 (10.9)	15 (27.3)	5 (9.1)		7 (12.7)	27 (49.1)	55 (100.0)	99.7	-	-
借地	-		5 (25.0)	1 (5.0)	4 (20.0)	3 (15.0)	1 (5.0)	1 (5.0)	5 (25.0)	10 (50.0)	20 (100.0)	114.6	-	-
家族宅	-		38 (44.7)	14 (16.5)	8 (9.4)	14 (16.5)	2 (2.4)	2 (2.4)	7 (8.2)	25 (29.4)	85 (100.0)	91.1	-	-
賃貸住宅	-		152 (46.9)	51 (15.7)	26 (8.0)	65 (20.1)	11 (3.4)	6 (1.9)	13 (4.0)	95 (29.3)	324 (100.0)	88.1	-	-
その他(社宅等)	-		22 (39.3)	7 (12.5)	7 (12.5)	14 (25.0)	3 (5.4)	2 (3.6)	1 (1.8)	20 (35.7)	56 (100.0)	89.8	-	-
全 体	-	1 (0.1)	362 (48.5)	93 (12.4)	65 (8.7)	140 (18.7)	29 (3.9)	17 (2.3)	40 (5.4)	226 (30.3)	747 (100.0)	89.0	-	-

(4) 従前居住形態別にみた申請者の属性

申請者の属性（年齢、年収）の従前居住形態別傾向について分析する。

まず、申込時の申請者の年齢構成を従前居住形態別に示したものが図12-8である。「飛び地購入」「隣接地購入」「借地」は最も年齢層が高く、50歳以上が

図12-8 従前居住形態別にみた申込時の申請者の年齢構成



60～70%、60歳以上に限っても30%程度を占めている。持家の買い換え層である「住み替え」「分譲マンション」では40歳代の割合が40～50%程度と最も高く、持家一次取得層の「家族宅」「賃貸住宅」「その他（社宅等）」では、30歳代の割合が40～60%と最も高くなっている。全体で見ると、貸付件数の多い「賃貸住宅」の年齢構成に引きずられ、50歳未満の割合が77.6%に達している。貸付制度は全体的に活力のある若年層に偏って利用される傾向にあると言える。

次に、貸付制度申請者の年収（連帯債務者の年収は含まず）の構成を従前居住形態別に示したものが図12-9である。年収700万円以上の割合は、1998年住宅・土地統計調査（世帯年収ベース）では江戸川区全世帯の26.8%であるのに対し、貸付制度（申請者の年収）では全体で42.0%に達している。特に戸建持家一次取得層では「分譲マンション」の69.1%を筆頭に、「その他（社宅等）」では60.7%、「住み替え」では46.3%、「賃貸住宅」では40.7%と、1998年住宅・土地統計調査の江戸川区全世帯に占める26.8%を大きく上回っていることから、貸付制度は、特に戸建持家一次取得層を中心に、全体的に所得の高い層に利用が偏っていると言える。

図12-10は、貸付制度申請者の年収構成比（連帯債務者の年収は含まず）を、1998年住宅・土地統計調査における江戸川区全世帯の年収構成比（世帯年収ベース）で割った値を「特化係数」として、従前居住形態別に表したものである。貸付制度利用者全体では、特化係数の高い順に、「700万～1,000万円」で2.0、「500万～700万円」で1.9、「1,000万～1,500万円」で1.1となっており、年収500万円未満と1,500万円以上では特化係数は1に満たないことから、貸付制度の利用者層は年収500万～1,500万円の中高所得層に偏っていると言える。

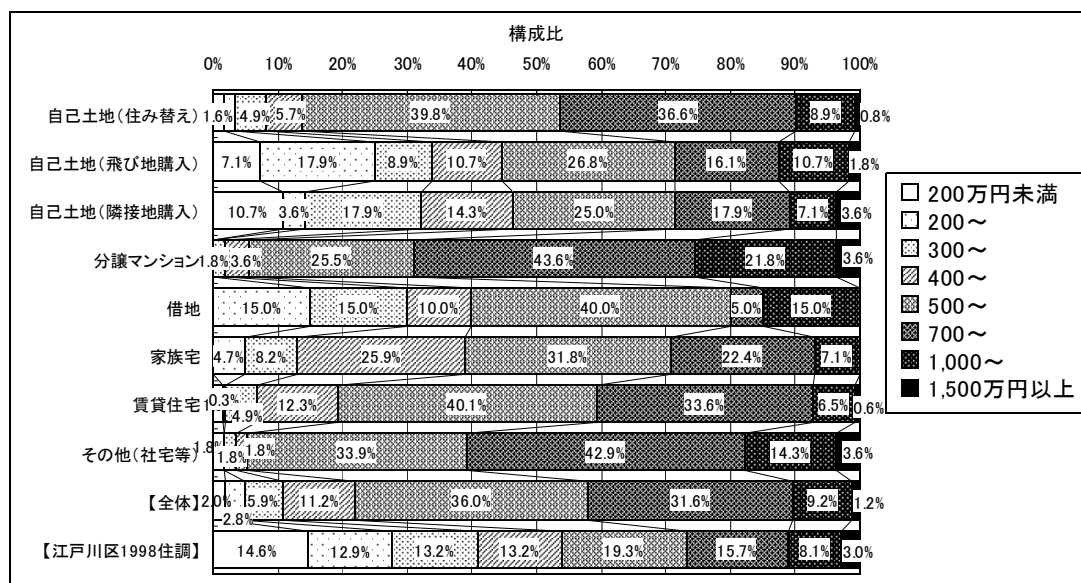


図12-9 従前居住形態別にみた申請者の年収構成
（住調データについては「世帯全員の年収の合計」）

従前居住形態別に見ると、特に「分譲マンション」の特化係数は「1,000万～1,500万円」で2.7と高く、平均世帯年収も873.1万円に達しており、「その他（社宅等）」の平均申請者年収798.2万円とともに、それ以外の居住形態の平均申請者年収約600万円～700万円を大きく上回っている。

特に年収1,000万円を超えるような申請者は、貸付制度が存在しなくても元々敷地面積70㎡以上の住宅を購入するであろう層と思われる。区全体の公平性・公共性の観点からは、制度適用条件に申請者年収の上限を設定すること等により、資金の都合から70㎡未満の小規模敷地を購入してしまいがちな低中所得者層向けの支援制度として、貸付制度の役割を重点化する必要があると考えられる。

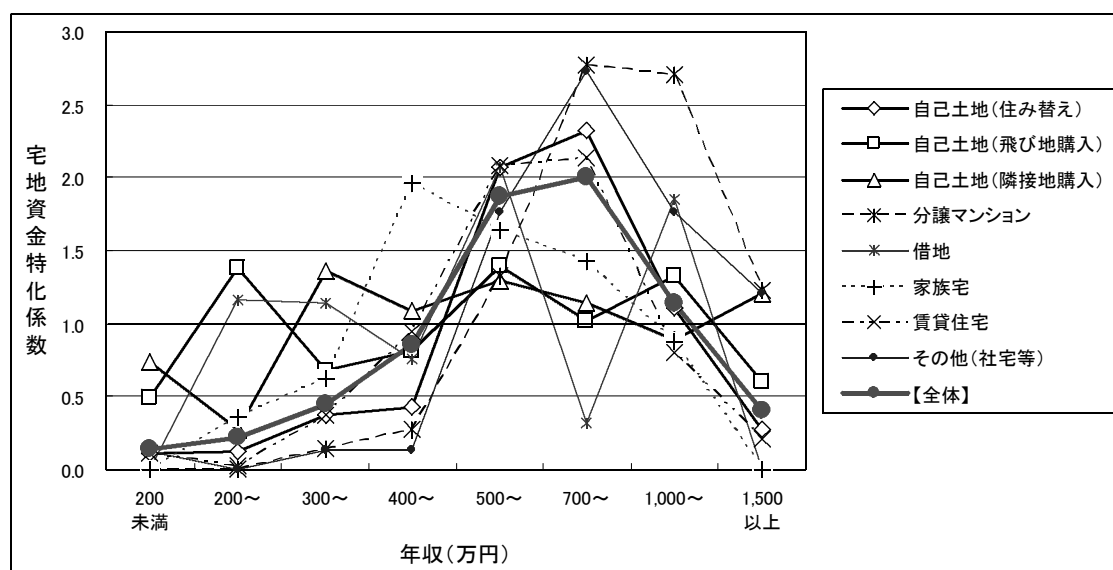


図12-10 貸付制度利用世帯と江戸川区全世帯の年収別構成比の比較
 （特化係数＝貸付制度申請者年収構成比÷区全世帯年収構成比）

（５）資金計画における貸付制度の寄与度

ここでは、貸付制度を利用して購入された土地の価格の推移を確認しつつ、資金計画における貸付制度の寄与度を従前居住形態別に分析する。

まず、図12-11に示すように、貸付制度を用いて購入した土地の価格は、近年の地価下落の影響により全体的に低下傾向にある。4,000万円未満の土地購入の割合は、1997年度には44.4%だったものが、2001年度には91.7%を占めるに至っている。特に4,000万円以上の割合が低下する一方で、2,000万～3,000万円の割合が上昇しつつある。

図12-12で、購入した土地の平均価格の推移を見ると、貸付制度適用事例全体で、1994年度の4,465万円から、2001年度の3,137万円まで、1,328万円（-29.7%）下落している。従前居住形態別に見ると、購入面積が小さいものの多い「飛び地購入」と「隣接地購入」が1,000万～3,000万円の幅で、そして購入単価の安

い「借地」が2,000万～3,000万円の幅で推移している以外は、概ね全事例の平均と同様の価格帯で推移している。

図12-13で、貸付制度を利用して購入した土地の平均㎡単価の推移を見ると、

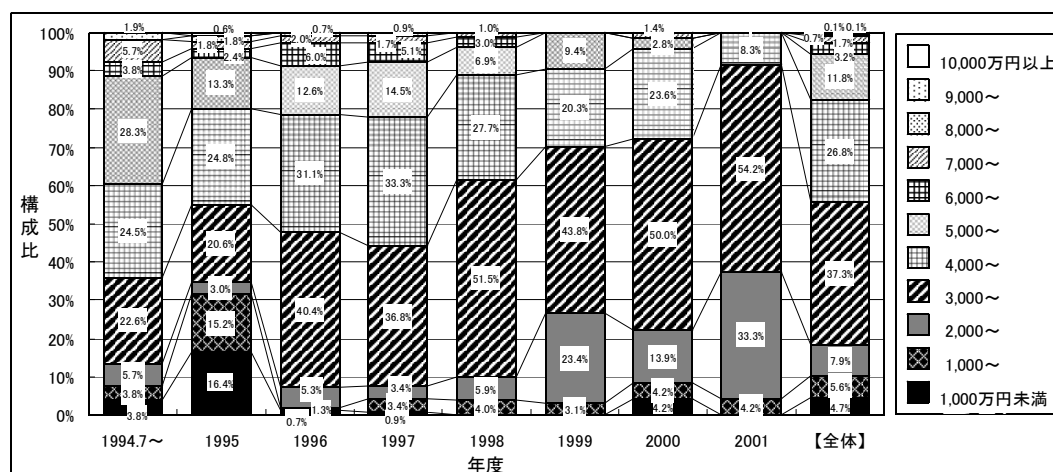


図12-11 購入土地の価格構成比の推移

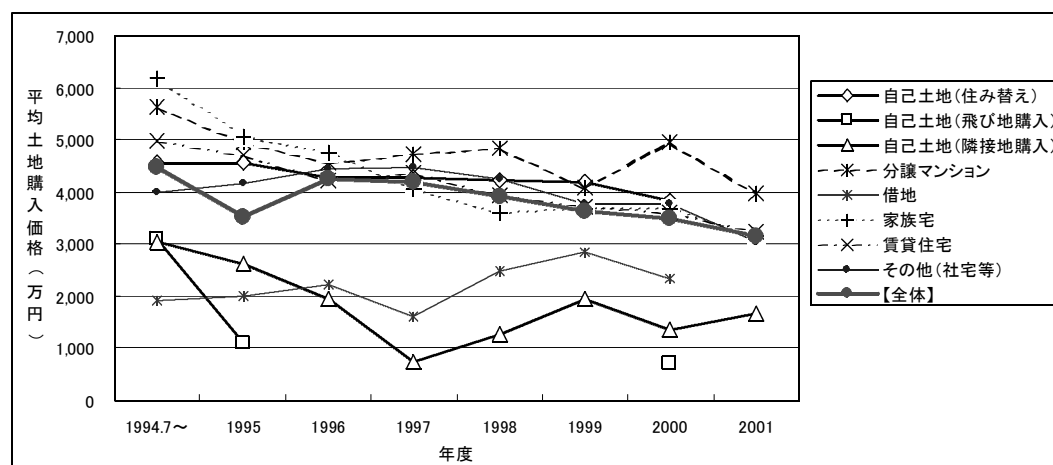


図12-12 購入土地の平均価格の推移

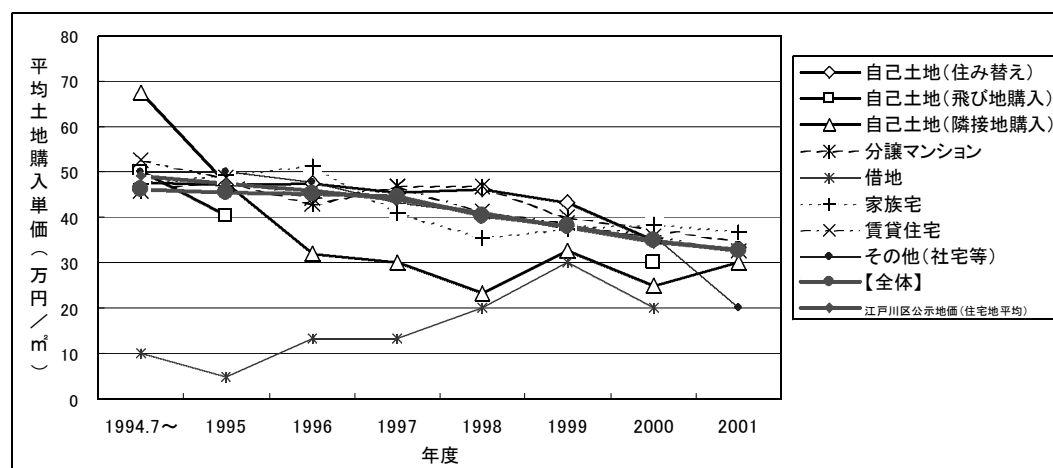


図12-13 購入土地の平均単価の推移

貸付事例全体で、1994年度の46.2万円/㎡から、2001年度の32.5万円/㎡まで、13.7万円/㎡（-29.7%）下落している。これは、江戸川区の住宅地の平均公示地価の推移、すなわち1994年度の49.0万円/㎡から、2001年度の32.8万円/㎡まで、16.3万円/㎡（-33.2%）下落している状況とほぼ一致しており、貸付制度を利用して購入した土地が高く値付けされ売買されているという傾向は見受けられない。

従前の居住形態別では、「隣接地購入」と「借地」の平均㎡単価が他よりも安く推移している。このことは、「隣接地購入」については業者を介してではなく直接隣接地の個人から購入するため、また「借地」については借地権の買い取りによるためと考えられる。

貸付制度の貸付額は㎡単価の時価で算出することから、図12-14に示すように、平均貸付額も平均㎡単価の下落に合わせて低減してきており、貸付物件全体で、1994年度の992万円/件から2001年度の804円/件まで、188万円/㎡（-18.9%）低減している。

以上のような土地購入額および貸付額が低減傾向にある中で、資金計画における貸付制度の寄与度（土地購入額および借入総額に占める貸付制度貸付額の割合）はどのように推移しているかを見る。図12-15は、土地購入額および借入総

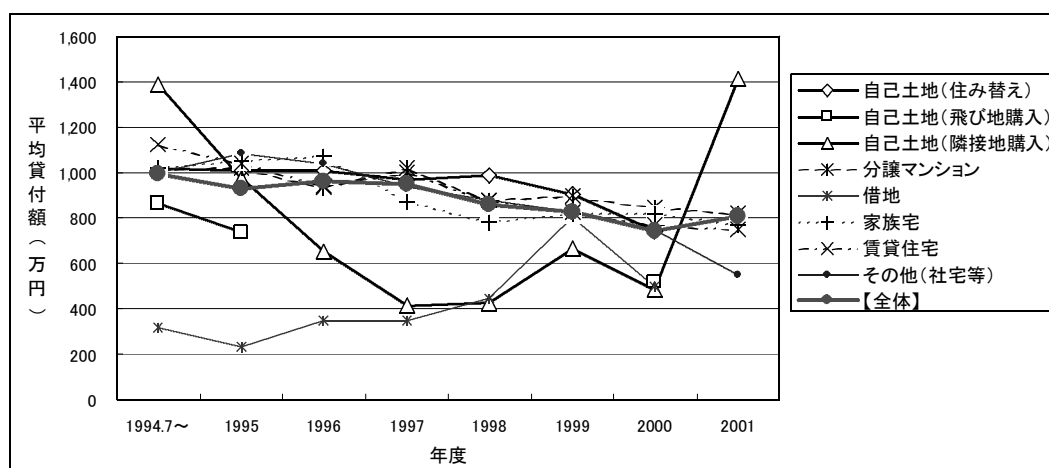


図12-14 貸付制度による平均貸付額の推移

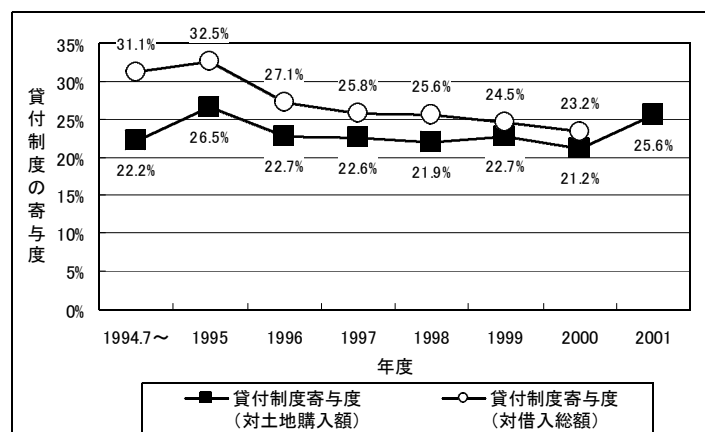


図12-15 貸付制度の寄与度の推移

額それぞれに占める貸付制度貸付額の割合の推移を示したものである。対土地購入額の寄与度は20～25%の付近でほぼ横ばいに推移している。一方、対借入総額の寄与度は年々低減し、対土地購入額の寄与度に接近しているが、このことは土地購入額に占める自己資金の割合が低下し、市中銀行や住宅金融公庫からの借入金の割合が徐々に高まっていることを示している。

次に、従前居住形態別に土地購入額の内訳と、貸付制度の寄与度を見たものが図12-16である。土地購入額の小さい「飛び地購入」では貸付制度の寄与度が最も高く、対土地購入額ベースで63.2%、対借入総額ベースで83.4%に上っており、次いで「隣接地購入」がそれぞれ41.0%、44.0%と高い。この両者では土地購入額が小さい割にそれに占める自己資金の割合が非常に小さく、借り入れについても他の金融機関よりも貸付制度を優先的に活用している様子が伺われる。その他の従前居住形態では「借地」を除き、貸付額は約1,000万円、寄与度は対土地購入額ベースで20%前後、対借入総額ベースで20～30%と、ほぼ横並びである。

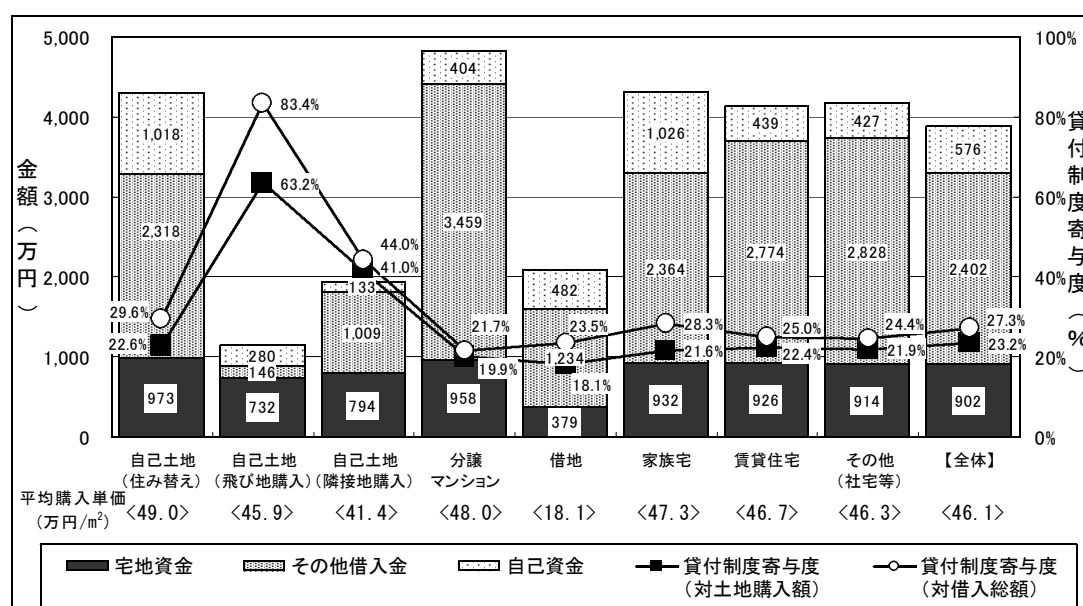


図12-16 土地購入額の内訳と貸付制度の寄与度（平均）

（6）住宅金融公庫融資の併用状況

貸付制度適用事例における住宅金融公庫融資の併用率を従前居住形態別に見たものが表12-5である。公庫融資が原則的に可能となる購入敷地面積100㎡以上の貸付制度貸付事例全体で、公庫融資併用率は41.6%に上っており、特に従前の居住形態が「分譲マンション」の場合の併用率は59.3%、「賃貸住宅」の場合は54.7%に達している。購入敷地面積別では100～110㎡での公庫融資併用率が49.3%と最も高く、特に従前の居住形態が「分譲マンション」の場合は73.3%、「賃

貸住宅」の場合は60.0%にも達している。戸建持家住宅の一次取得者が、住宅金融公庫融資で不足する資金を貸付制度で補っている状況が推測される。

住宅金融公庫の融資が可能な100㎡以上の宅地購入にも貸付制度が利用可能であることは、宅地需要全体をより規模の大きい宅地へと誘導するインセンティブとなり得ようが、自治体の財源的制約が厳しい状況下では、貸付制度がなくとも100㎡以上の敷地を購入するであろう比較的資金力のある階層（従前居住形態が「賃貸住宅」「分譲マンション」等の戸建持家一次取得層）まで貸し付け対象とすべきかどうか、再考の余地があると言えよう。

表12-5 従前居住形態別にみた購入敷地面積別の住宅金融公庫融資併用率

従前の居住形態	貸付制度 貸付件数	公庫融資 併用件数	購入敷地面積別の住宅金融公庫融資の併用率(%)									
			70㎡未満	70～	80～	90～	100～	110～	120～	130㎡以上	100㎡以上	全体
自己所有の土地	207	11	0.0	0.0	0.0	7.1	27.6	14.3	0.0	14.3	20.4	5.3
住み替え	123	11	—	0.0	0.0	9.1	33.3	20.0	0.0	14.3	25.6	8.9
飛び地購入	56	0	—	0.0	0.0	0.0	0.0	—	—	—	0.0	0.0
隣接地購入	28	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	—	0.0	0.0
分譲マンション	55	16	—	0.0	0.0	0.0	73.3	40.0	—	42.9	59.3	29.1
借地	20	0	—	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
家族宅	85	9	—	0.0	0.0	12.5	35.7	0.0	0.0	42.9	32.0	10.6
賃貸住宅	324	53	—	0.0	0.0	3.8	60.0	54.5	50.0	30.8	54.7	16.4
その他(社宅等)	56	8	—	0.0	0.0	0.0	42.9	0.0	50.0	100.0	40.0	14.3
全 体	747	97	0.0	0.0	0.0	4.6	49.3	31.0	23.5	30.0	41.6	13.0

12-5 隣接地買い上げ事例の特性

貸付制度適用全747事例のうち、戸建持家一次取得の事例が540件（72.3%）に上る一方で、小規模敷地の解消が直接的に図られる隣接地買い上げの事例は28件（3.7%）に過ぎない。その隣接地買い上げについても、従後に一体的な敷地利用がなされ実質的に小規模敷地の解消がなされているかどうかとも問題となる。

そこで、隣接地買い上げがどのような規模や位置関係で行われ、敷地条件の改善がどの程度図られているのか、また買い上げの行われた敷地で一体的利用がなされ、制度創設当初の目的であった小規模敷地解消が実質的に実現しているかどうかについて、個々の具体的事例の特性を分析することにより、貸付制度の効果を検証する。また、隣接地買い上げの事例が少ない要因についても推察を行う。

（１）買い上げの規模

表12-6は、隣接地買い上げ全28事例の個別データである。全体の平均像としては、45㎡程度の従前保有敷地面積に、ほぼ同規模の隣接敷地を丸ごと買い増すことによって、約2倍の90㎡程度に規模を拡大している。従前保有敷地面積は、貸付制度の適用条件である70㎡の数字をやや欠けるような規模のものは少なく、

大半は40～50㎡の範囲に収まっている。従前保有敷地面積が70㎡をわずかに欠ける事例が少ないのは、①貸付額の上限が「70㎡を確保するのに必要な面積のうち20㎡まで」なので貸付額が少なくメリットが小さいこと、②60㎡程度の隣接地を丸ごと購入することは地価が下落したとはいえ家計状況も厳しくまだまだ困難なこと（例：60㎡×40万円/㎡＝2,400万円）、③45㎡程度の敷地に比べ居住者の入れ替わり速度が遅く⁽⁷⁾敷地の「需要者」と「供給者」が隣り合う確率が低いこと等から、適用事例が多くないものと考えられる。

因みに、28事例中20事例（71.4%）では、隣接地購入に際し宅地部分に付属した私道部分も購入している（ただし貸付制度では私道部分は貸付対象とはならな

表12-6 隣接地買い上げの事例

No.	貸付 年度	従前保有 土地面積 <宅地部分> (㎡)	購入土地面積 (㎡)		従後確保 土地面積 <宅地部分> (㎡)	拡大率 <宅地部分>	宅地部分 ㎡単価 (万円/㎡)	土地 購入価格 (万円)	借入金 総額 (万円)	貸付制度 貸付額 (万円)	土地購入 価格に 占める 貸付金 の割合 (%)	借入金に 占める 貸付金 の割合 (%)	隣接地購入による 敷地条件の改善	隣接地の 購入後の 利用状況
			宅地部分	私道部分										
1	1994	49.58	49.58	0.00	99.16	2.00	69.8	3,462	2,985	1,396	40.3	46.8	・敷地南北統合 ・旗竿敷地解消	×個別利用(同姓)
2	1994	41.35	32.81	0.00	74.16	1.79	71.6	2,350	1,400	1,400	59.6	100.0	・角地拡大一広幅員接道	△空地
3	1994	38.53	38.37	11.51	76.90	2.00	62.1	3,100	1,242	1,242	40.1	100.0		△空地
4	1994	39.12	36.56	10.55	75.68	1.93	87.5	3,200	3,000	1,500	46.9	50.0		△空地(両敷地)
5	1995	38.00	41.52	14.82	79.52	2.09	55.0	3,101	2,800	1,100	35.5	39.3	・角地拡大一広幅員接道	×個別利用(別姓)
6	1995	38.70	34.09	10.77	72.79	1.88	45.2	1,540	900	900	58.4	100.0		○一体的利用
7	1995	39.35	39.35	18.79	78.70	2.00	54.6	2,150	2,200	1,000	46.5	45.5		×個別利用(同姓)
8	1995	46.59	74.14	19.42	120.73	2.59	50.1	3,714	8,100	900	24.2	11.1	・角地拡大一広幅員接道	○一体的利用
9	1996	38.67	38.00	10.00	76.67	1.98	23.7	900	470	470	52.2	100.0		△空地
10	1996	44.23	37.58	31.79	81.81	1.85	37.3	1,400	1,045	745	53.2	71.3		×個別利用(同姓)
11	1996	32.41	94.52	0.00	126.93	3.92	30.3	2,860	2,240	600	21.0	26.8		×個別利用(同姓)
12	1996	57.35	49.25	11.23	106.60	1.86	47.7	2,350	1,869	603	25.7	32.3	・角地拡大一広幅員接道 ・敷地南北統合	○一体的利用
13	1996	26.78	51.40	8.90	78.18	2.92	42.8	2,200	1,856	856	38.9	46.1	・敷地南北統合	×個別利用(別姓)
14	1997	67.13	5.56	0.00	72.69	1.08	33.2	185	95	95	51.4	100.0		△空地
15	1997	35.89	35.89	11.50	71.78	2.00	36.3	1,302	845	725	55.7	85.8		×個別利用(別姓)
16	1998	39.67	39.67	9.91	79.34	2.00	25.2	1,000	1,000	500	50.0	50.0		×個別利用(別姓)
17	1998	57.98	43.81	10.96	101.79	1.76	41.1	1,800	1,290	490	27.2	38.0		△空地
18	1998	47.08	70.26	0.00	117.34	2.49	14.2	1,000	600	280	28.0	46.7	・敷地南北統合	×個別利用(同姓)
19	1999	51.41	51.45	11.00	102.86	2.00	32.1	1,650	596	596	36.1	100.0	・敷地南北統合	×個別利用(同姓)
20	1999	57.56	63.91	0.00	121.47	2.11	46.5	2,970	2,578	578	19.5	22.4		△空地
21	1999	41.00	42.00	0.00	83.00	2.02	25.0	1,050	500	500	47.6	100.0	・敷地南北統合	△空地
22	1999	44.32	42.97	0.71	87.29	1.97	49.0	2,140	3,540	979	45.7	27.7	・敷地南北統合	△空地
23	2000	56.35	36.00	0.00	92.35	1.64	37.5	1,350	1,150	500	37.0	43.5	・敷地南北統合 ・角地拡大	△空地
24	2000	41.00	41.00	10.00	82.00	2.00	19.5	800	350	350	43.8	100.0		×個別利用(別姓)
25	2000	59.48	59.52	10.94	119.00	2.00	28.4	2,000	1,198	298	14.9	24.9		△空地
26	2000	38.00	31.00	9.09	69.00	1.82	41.9	1,300	1,800	800	61.5	44.4	・角地拡大一広幅員接道	○一体的利用
27	2001	36.05	34.03	6.62	70.08	1.94	38.8	1,320	1,320	1,320	100.0	100.0	・敷地南北統合	×個別利用(別姓)
28	2001	53.28	55.81	10.29	109.09	2.05	35.8	2,000	3,500	1,500	75.0	42.9		×個別利用(別姓)
平均		44.89	45.36	8.53	90.25	2.01	42.7	1,936	1,804	794	41.0	44.0		

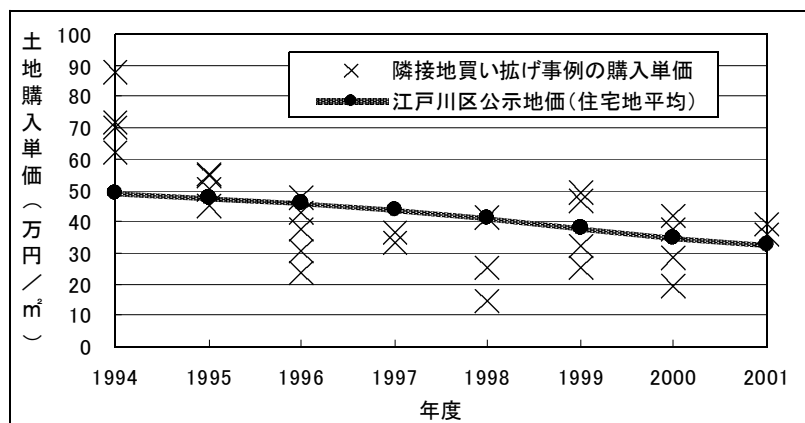


図12-17 隣接地買い上げ事例の購入単価と江戸川区公示地価（住宅地平均）の推移

い)。なお、適用事例において購入単価にばらつきが見られるが、図12-17で江戸川区の公示地価（住宅地平均）の推移と比較すると、このばらつきは地価変動よりも土地条件に起因するものと考えられる。

（２）資金計画

表12-6 および図12-16を見ると、隣接地買い上げ事例の平均的な資金計画は、土地購入価格が約1,900万円、自己資金が約100万円、宅地資金貸付額が約800万円、その他借入金が1,000万円で、土地購入価格に占める貸付金の割合は41.1%、借入金に占める貸付金の割合は44.0%と、貸付制度の寄与度が他の貸付パターンに比べ高く、優先的に利用されていると言える。

（３）隣接地買い上げによる敷地条件の改善状況

隣接地買い上げの意義として、実現可能容積率の増加や敷地外避難環境の改善といった当該地権者自身の利益につながる敷地条件の改善と、住環境の改善や防災性の向上といった相隣・地区にとっての環境改善につながる建物密度の緩和や敷地の一体的利用とが挙げられる。

まず、前者すなわち個々の敷地条件の改善状況について見る。図12-18は、隣接地買い上げ全28事例の敷地形状を示したもの（公図）である。「申込時保有敷地」と「購入敷地」の形状と位置関係から、隣接地購入による敷地条件の改善状況を見ると、表12-6中に記載したように、敷地統合により旗竿敷地が解消し敷地外避難環境の改善がなされたのはNo.1の1事例（全体の3.6%）、敷地統合により広幅員の区画道路に接することとなり前面道路幅員による容積率制限が緩和したのはNo.2など5事例（全体の17.9%）、南北方向の敷地統合により日影規制や斜線規制の影響が緩和し実現可能容積率が増加したのはNo.13など9事例（全体の32.1%）存在するのみであり、それ以外では突っ込み道路沿道敷地同士の非南北型の統合パターンが大半で単純な面積拡大に止まっている⁽⁸⁾。南北型で買い上げるには、背割り線で隣接した別の開発単位内の敷地が購入対象となるが、図12-18に示した事例の敷地割りを見ても分かるように、隣接する開発単位間では往々にして敷地境界が整合していないことがネックとなる。

（４）隣接地買い上げ後の敷地の利用状況

次に、隣接地買い上げ後の敷地の利用状況について見る。隣接地買い上げ後、建物密度の緩和や敷地の一体的利用を行うことにより、非建蔽面積や隣棟間隔が拡大し、日照・採光、通風、開放性、防災性等の相隣・地区環境の改善につながることが期待される。隣接地購入後の「申込時保有敷地」と「購入敷地」の利用状況を、図12-18とゼンリン住宅地図2002年版を対照して調べ、表12-6中に整

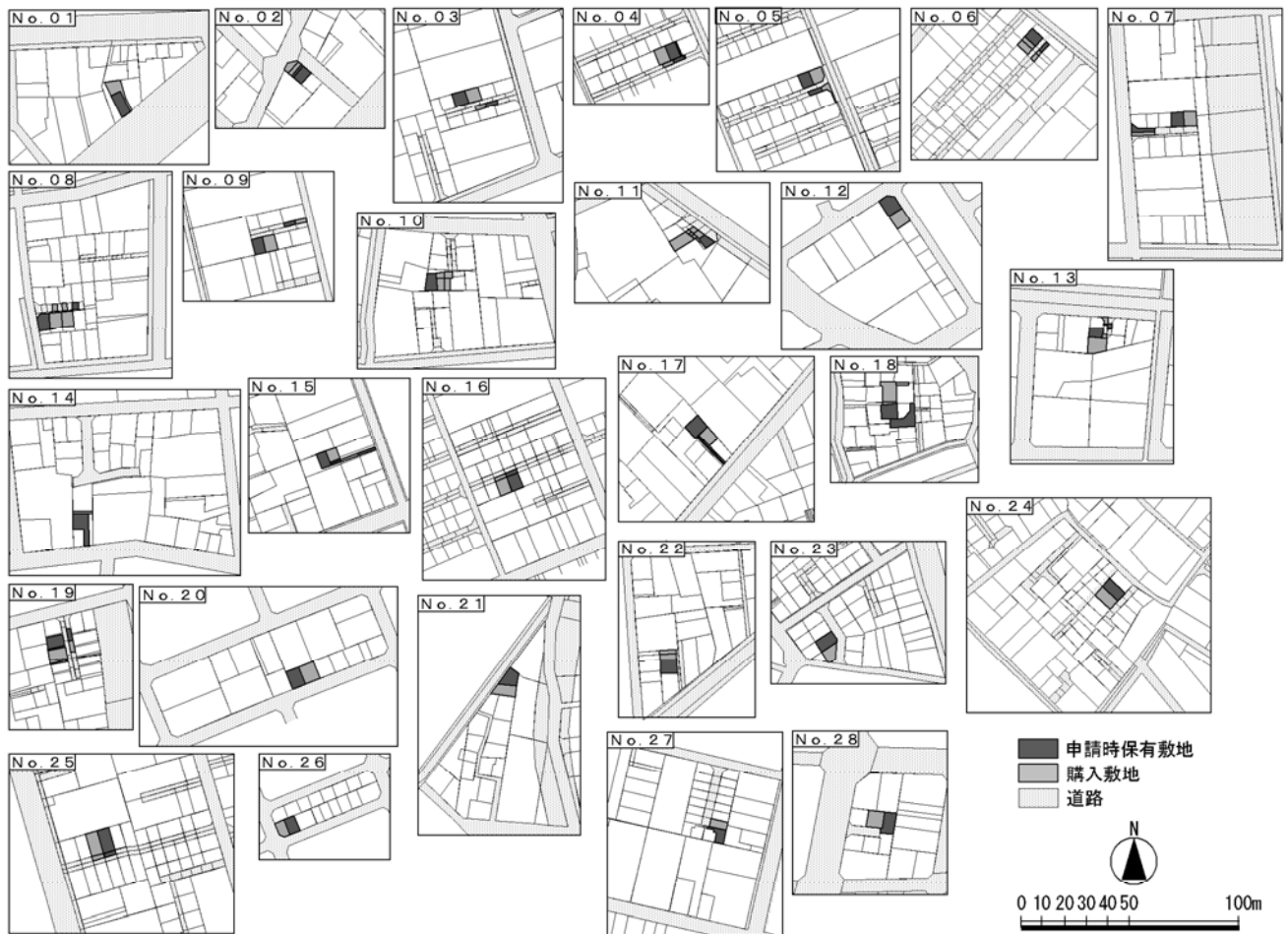


図12-18 隣接地買い上げ事例における「申請時保有敷地」と「購入敷地」の形状と位置関係

理した。両敷地を一体化した上で建て替えを行っていると考えられるのは4事例（全体の14.3%）に過ぎないが、「購入敷地」を空地としているのは11事例（39.3%）存在しており、この中には庭を拡張するなどして敷地を一体的に利用している事例も存在すると考えられる。一方で、それぞれの敷地上で従前の建物を個別に利用していると考えられるのが13事例（全体の46.4%）に上っている。貸付制度を所管する都市開発部住宅課相談係によれば、隣接地購入の動機は「将来に備えて」が多く、建て替えの緊急性は高くないとのことである。現行の運用では、小規模敷地を実質的かつ迅速に解消する効果は薄いと言える⁽⁹⁾。

（5）隣接地買い上げ事例の少ない要因

以上分析した個別事例の状況も踏まえつつ、隣接地買い上げ事例が少ない要因について推察する。

まず、図12-19に示すように、敷地の需要と供給に関する3つのミスマッチが考えられる。

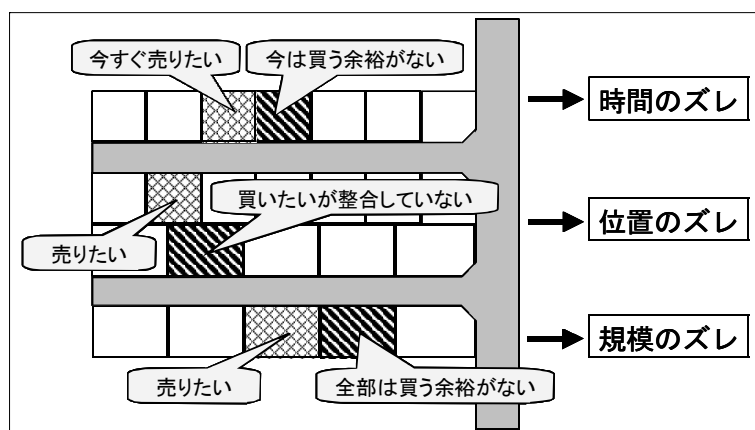


図12-19 隣接地売買における敷地の需要と供給のミスマッチ

第一は、敷地の需要と供給のタイミングが合わない「時間のズレ」である。すなわち、ある居住者に土地の売却予定があっても、その時点で隣接地の居住者にその土地を購入する意思や資金がなかったり、その逆で隣接地の購入を希望する居住者が存在しても、その時点で隣接地の居住者に売却予定がなかったりと、需給のタイミングが合わないものである。

第二は、敷地が隣り合わない(整合しない)「位置のズレ」である。すなわち、ある住宅地内で土地を売却する予定のある居住者と、隣接地の購入を希望する居住者が同時期に存在しても、両者の敷地が隣接していなかったり、隣接していても敷地割りの関係で不整合だったり、需給の位置が合わないものである。

第三は、希望の敷地面積より大きい（または小さい）「規模のズレ」である。「規模のズレ」は、幸いにして土地の売却予定者と購入希望者が隣り合った場合でも、購入希望者の希望するよりも敷地規模が大きすぎて（または小さすぎて）売買に至らないものである。

また、これら敷地の需要と供給のミスマッチ、すなわち「時間」「位置」「規模」のズレに加えて、隣接地買い上げは住み替え（買い替え）と比較して、次の3点で住宅改善効果が限定的となることも挙げられる。

まず第一に、住宅選択の自由度が狭まる点である。住み替え（買い替え）では多様な特性の住宅・土地から好みの選択が可能であるが、隣接地買い上げの場合は敷地形状や建築条件は一意であることから、建築自由度はその範囲に限定されることとなる。特に隣接地買い上げでは従後の敷地形状が細長くなりがちである。

第二に、劣悪な周辺環境からの脱却は不可能である点である。居住に対する不満が敷地規模や居住面積だけでなく周辺の住環境にもある場合には、住み替え（買い替え）では一気に改善が可能であるが、隣接地買い上げでは現住地に留まることとなるため改善が極めて困難である。

第三に、隣接地買い上げでは建て替えに際し2度引っ越しを行う必要がある点

である。引っ越しは高齢居住者にとって精神的にも体力的にもそして経済的にも非常に大きな負担となる。住み替え（買い替え）の場合は引っ越しは1度で済む分、負担が軽くなるが、隣接地買い上げ後に敷地を一体化して住宅を建て替えるためには、建設中の仮住まいとの往復で2度引っ越しを行わなければならない、非常に負担が大きくなる。

12-6 貸付制度の効果と課題

以上の分析結果から、街づくり宅地資金貸付制度による既存小規模敷地の拡大効果について評価を行い、今後の運用改善に向けた課題を整理する。

（1）既存小規模敷地拡大の効果と課題

近年、長引く不況や金融機関の住宅ローン金利低下の影響もあり、貸付制度の申請件数、貸付件数ともに年々減少する傾向にある。しかし、これまでの貸付事例における自己土地所有者の平均敷地規模の拡大状況を見ると、「隣接地購入」の場合は従前の44.9㎡から90.2㎡へとほぼ倍増しており、効果が最も顕著に現れているほか、「住み替え」の場合も48.7㎡から「70㎡要件」を20㎡弱上回る87.9㎡へと約8割拡大、「飛び地購入」の場合も47.1㎡から71.9㎡へと約5割拡大しており、貸付制度の敷地拡大効果が確認された。特に20㎡の貸付限度いっぱいまで貸し付けを受けられる従前敷地面積が50㎡未満でのニーズが高くなっている。また、新規土地購入額に占める貸付額の割合は、自己土地所有者による「飛び地購入」では63.2%、「隣接地購入」では41.0%に達し、小規模敷地居住者の敷地拡大行動に向けた資金計画に大きく寄与していると言える。

しかし、自己土地所有者については、直接的な小規模敷地の解消につながる「飛び地購入」と「隣接地購入」の件数割合は、それぞれ全事例の7.5%、3.7%に過ぎず、「住み替え」によるケースが16.5%と最も多い。小規模敷地の解消と居住水準の向上を同時に図るには「飛び地購入」や「隣接地購入」が理想であるが、実際には「飛び地購入」には区画整理という特殊事情が、「隣接地購入」には需給のマッチングの困難さがあることから、容易な「住み替え」のケースが多くなっていると考えられる。

「住み替え」の従前敷地の売却後の用途はデータの制約からフォローできず、追跡調査は今後の課題となるが、貸付制度では売却後の敷地の用途に条件を付けていないため、売却後も小規模敷地は解消されていない可能性が高い。

「住み替え」は居住者の小規模敷地からの「脱出」は可能にしても、小規模敷地の直接的な「解消」にはつながらない。さらに「隣接地購入」の事例においても、数字上は敷地規模が拡大しているものの、購入後の実質的な一体的敷地利用は進

んでいないことが明らかとなった。以上の点から、現行の制度運用のままでは、小規模敷地を実質的かつ迅速に解消する効果は薄いと言える。

（２）利用階層間の公平性に関する課題

小規模敷地の直接的な解消につながるものの、比較的年齢が高く年収が低めである自己土地所有者の「飛び地購入」「隣接地購入」の件数割合がそれぞれ全事例の7.5%、3.7%に止まるのに対し、比較的年齢が若く年収がやや高めである従前の居住形態が「分譲マンション」や「賃貸住宅」等の戸建持家住宅の一次取得者の割合が72.3%に上っている。後者の中には、住宅金融公庫の融資も併用して100㎡以上の新規購入土地を確保している者も多い。つまり、小規模敷地の戸建持家住宅居住者に違反建築によることなく居住水準を向上させようとする本来の貸付制度の意図からは若干外れて、一般的な戸建持家住宅の一次取得を支援する結果となっていると言える。自治体の財源的制約が厳しい状況下では、このような資金力のある階層に対してまで、貸し付け対象とすべきかどうか、再考の余地があると言えよう。

貸付制度が戸建持家住宅の一次取得層をも貸付対象にしていることは、彼らの戸建持家居住のスタート地点の宅地規模を、貸付制度がなければ手を出していたかもしれない70㎡未満から、一定水準（70㎡）以上に押し上げているという意味での評価は可能であろう。貸付制度による20㎡分までの宅地購入資金融資があって初めて、住宅金融公庫融資基準の100㎡以上の敷地を購入可能となったケースも存在するであろうから、貸付制度の目標を大きく上回る水準の達成という意味でも評価できる。しかし、住宅金融公庫の融資基準さえ大きく上回る規模の宅地購入に対しては、制度の公平性の観点から貸付対象から除外するか、高めの貸付利率の設定や、融資額の減額をすべきではないかと思われる。

また、貸付制度の存在で戸建持家住宅一次取得層の選択から外れた宅地面積70㎡未満の物件は、戸建持家住宅の選好性が高い現況下では、より所得階層の低い、本来なら分譲マンションや賃貸住宅に居住するはずの階層が購入することで存続することも考えられ、単純に淘汰されることにはならないであろう。住宅市場における戸建持家住宅需要を高めるだけとなるかもしれない。

貸付制度は、戸建持家住宅の一次取得者に対してよりも、活力の乏しい小規模戸建持家居住者の敷地規模拡大に対して貸付額や利率の面で優遇したり、一定の所得制限を行う等、運用を改善すべきではないだろうか。

（３）隣接地買い上げパターンの利用拡大に向けての課題

隣接地買い上げでは、単に敷地面積が拡大するだけでなく、広幅員道路に接道する敷地と統合したり、南北方向の敷地を統合することにより、実現可能容積

率の増加をもたらしたり、未接道敷地や旗竿敷地の解消にも有効に機能する。敷地面積の拡大により、非建蔽空間や隣棟間隔の拡大も期待できる。しかしそのようなケースはおろか、隣接地買い拡げの件数自体、他のパターンに比べて圧倒的に少なかった。

隣接地買い拡げの事例が少ない要因として、前述の通り、

<Ⅰ>「隣接地購入」をめぐる敷地の需要と供給のミスマッチの問題

- ①敷地の需要と供給のタイミングが合わない「時間のズレ」
- ②敷地が隣り合わない(整合しない)「位置のズレ」
- ③希望の敷地面積より大きい(または小さい)「規模のズレ」

<Ⅱ>「住み替え」と比べた場合の「隣接地購入」のデメリット

- ④住宅選択の自由度の狭さ
- ⑤劣悪な周辺環境からの脱却が不可能
- ⑥建て替え時の引っ越し負担の重さ

が考えられる。

④～⑥の「住み替え」と比べた場合の「隣接地購入」のデメリットはあるものの、「従来のコミュニティの中に留まりたい」「現住敷地に愛着があって動きたくない」といった意思が強い場合には、隣接地が売りに出された場合、「隣接地購入」のニーズが発生し得る。そのニーズに応えられるよう、①～③の需給のミスマッチは極力解消し、「隣接地購入」による敷地規模拡大の可能性を高める工夫を行うことが必要である。

まず、①の「時間のズレ」や②の「位置のズレ」の場合、需要と供給をマッチングさせることは不可能に近いと考えられるが、①の「時間のズレ」のケースで、隣接地に現在は資金的に困難だが数年後に購入を希望するような居住者がいる場合は、数年後の希望者の買い取りを条件に公共サイドが売却地を買い上げリザーブし、買い取り期限まで隣接地居住者に賃貸するという方法も考えられる。

③の「規模のズレ」では、経済的理由から隣接地を部分的にしか購入できない場合に、売却敷地の両隣の2地権者で1/2ずつ分割購入する「半隣地買い」や、背割りで隣接する地権者も加えた3地権者で1/3ずつ分割購入する「1/3隣地買い」(図12-20、表12-7)を働きかけることも有効であろう。その際、片方の地権者に購入意思がない場合は、残りの部分を防災スペース、ポケットパーク、駐車場として公共サイドや地元自治会が買い取るもしくは借り上げるという方法が考えられる。また小規模な区域で実施可能な敷地整序型区画整理事業を適用して土地の譲渡・取得税を優遇したり、土地を業者に売却する前に隣接地居住者や公共サイドへの事前相談を地権者に呼びかけることもマッチングの可能性を高めることにつながるであろう。

なお、実際に数少ない「隣接地購入」の事例においても、隣接地買い拡げ後は

様子見の状態が続き、一体的敷地利用による建て替えが迅速になされているケースは少ない。購入敷地が空地の状態のまま維持されるのであれば地区の密度緩和に寄与することにもつながるが、それぞれの敷地上で個別に建物を利用していると考えられるケースがほぼ半数に及んでいる。実質的な小規模敷地解消が早期になされるよう、「隣接地購入」後の一体的敷地利用が実現するまでの期限を設け、建築部局と連携しながら合法的な建て替えを指導していくなどの運用改善が望まれる。

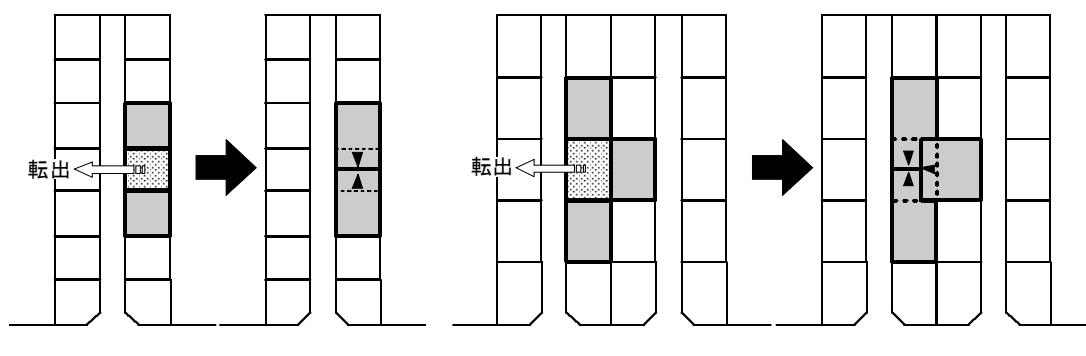


図12-20 「半隣地買い」(左)と「1/3隣地買い」(右)のイメージ

表12-7 「半隣地買い」「1/3隣地買い」による敷地拡大効果

従前敷地面積	半隣地買い (2敷地で均等割購入)		1/3隣地買い (3敷地で均等割購入)	
	1敷地当たり 拡大面積	従后面積	1敷地当たり 拡大面積	従后面積
40㎡	+ 20.0㎡	60.0㎡	+ 13.3㎡	53.3㎡
60㎡	+ 30.0㎡	90.0㎡	+ 20.0㎡	80.0㎡
80㎡	+ 40.0㎡	120.0㎡	+ 26.7㎡	106.7㎡
100㎡	+ 50.0㎡	150.0㎡	+ 33.3㎡	133.3㎡
(1反開発の場合)				
<14分割> 53.3㎡	+ 26.6㎡	79.9㎡	+ 17.8㎡	71.0㎡
<12分割> 62.1㎡	+ 31.1㎡	93.2㎡	+ 20.7㎡	82.8㎡
<10分割> 74.6㎡	+ 37.3㎡	111.8㎡	+ 24.9㎡	99.4㎡
<8分割> 93.0㎡	+ 46.5㎡	139.5㎡	+ 31.0㎡	124.0㎡

(4) 「まちづくりへの貢献」という公共性の実現に向けての課題

戸建持家住宅という私有財産の購入支援に公費を投入することには「公共性」が問われるが、「街づくり宅地資金貸付条例」第1条で「居住環境の向上と良好な市街地の形成に寄与すること」を目的として掲げているように、まちづくりに資することが貸付制度の「公共性」として捉えられている。貸付制度創設後に策

定された江戸川区の基本計画や都市計画マスタープランには、貸付制度を計画の実現化方策として想定していると思われる記述が見られる。

「江戸川区第2次基本計画」(1995)⁽¹⁰⁾では、過小宅地での住環境整備の方針として、密集住宅市街地整備促進事業や土地区画整理事業等の実施、土地利用規制の弾力的運用も含めた建物の共同化、コンサルタントの派遣や融資等技術的・経済的援助を掲げているが、貸付制度はこの「経済的援助」として位置づけられていると言える。

また「江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)」(1999)⁽¹¹⁾では、「全体構想」の「住宅地の土地利用方針」において、低層住宅地形成に向けては「既に低層住宅を主として市街化が進行しており、一体的な面的整備が困難であると想定される地区では、地区計画に基づく道路整備を図るとともに、ミニ開発等の狭小宅地において住み替え時の敷地の買増しを誘導する等、きめ細かく建築活動を誘導する」とともに、一般住宅地形成に向けても「ミニ開発等の狭小宅地を改善するため、狭あい道路等の整備に併せた建物の共同化による高度利用や、住み替え時の敷地の買増し等を奨励、誘導する」とあり、主に「住み替え」による敷地拡大が想定されているようではあるが、貸付制度が都市計画マスタープランの実現化方策の一つとして位置づけられていると言える。

しかし、現行の貸付制度単独では、面的に広がる土地区画整理事業実施地区で集約換地を行う「飛び地購入」を除いては、「住み替え」も、「隣接地購入」も、非戸建持家住宅居住者による新規購入も、「面」的な市街地環境の改善には直結しない。「違反建築の防止」が制度創設の直接のきっかけであったこともあるが、制度そのものは個別更新という「点」を誘導するのみであって、それだけでは「面」的整備にはなり得ない。小規模敷地密集地区の「基礎体力」の改善という観点から、面的でなくとも個別の改善でもいいのではないかと、という評価もあり得よう。しかし、個別に融資するのみでは「場当たりの」「ばらまきの」性格が強くなり効果が散漫となってしまうため、制度適用事例が一定量地区に集積しなければ「地区」としての「基礎体力」の改善効果を期待するのは難しい。貸付制度を「面」的整備につなげるには、地区計画実施区域において最低敷地規模の既存不適格を解消したり、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)実施地区において狭小敷地の解消や道路拡幅時の残地活用を推進するために、区域を限定して重点的に貸し付けを行うことが必要である。

そして、第10章で提案した、開発単位毎の容積率・形態規制のアレンジによる個別建て替えの誘導を進める中で貸付制度を活用することも期待される。十分な容積率緩和が困難な地域での小規模敷地における居住面積の拡大や日影排出の内部化を目的とした隣接地買い上げに対し集中的に適用することや、従前よりも面積の大きい地区内の別の敷地への住み替えを促し開発単位内の居住ミスマッチを

解消すること等に対し、重点的に貸し付けを行うことが効果的であると考えられる。

また、現行の貸付制度では、「住み替え」は居住者の狭小敷地からの「脱出」は可能にしても、直接小規模敷地の「解消」にはつながらない。さらに「隣接地購入」事例においても、数字上は敷地規模が拡大しているものの、購入後の実質的な一体的敷地利用は進んでいない。実質的な小規模敷地解消につなげるには、「住み替え」によって売却される敷地を「隣接地購入」とリンクさせるような働きかけや、敷地売却後の使途に条件を加えること、そして「隣接地購入」後の一体的敷地利用を確保すること等が必要となる。

今後、貸付制度を「まちづくりへの貢献」という公共性の観点から、良好なまちづくり・居住環境整備に資する支援ツールとして活用していくためには、貸付対象層や貸付対象地区の重点化や、従後の敷地利用に一定の条件を付すること等により、効果的・効率的運用を図っていくことが課題となろう。

12-7 小結

最後に、本章における検討内容のまとめを行い、「街づくり宅地資金貸付制度」の郊外既成ミニ開発住宅地一般への応用可能性について考察する。

(1) 本章のまとめ

本章では、小規模敷地の解消を狙いとして、一定規模以上への敷地の隣地買い上げや土地の新規購入に際し低利融資を行う江戸川区の「街づくり宅地資金貸付制度」の適用事例の特性を分析し、本制度、とりわけ隣接地買い上げパターンによる敷地規模拡大・小規模敷地解消の実績・効果と、今後の制度運用上の課題について整理を行った。

その結果、貸付制度の利用者は、戸建持家一次取得層が全事例中約7割（近年では約9割）に達し、小規模敷地所有者の利用は約3割に止まっていること、また小規模敷地所有者の中でも、小規模敷地の解消が直接的に行われる「飛び地購入」や「隣接地購入」のパターンよりも、実現が容易な「住み替え」パターンに貸付制度の利用が偏っていること、そして「隣接地購入」の事例では購入後の実質的な一体的敷地利用は進んでいないことが明らかとなった。

そして今後の貸付制度の運用上の課題として、戸建持家一次取得層の新規購入よりも小規模敷地所有者の敷地拡大を優遇すること、「隣接地購入」パターンを増やすべく「半隣地買い」を斡旋したり、敷地整序型区画整理事業を適用して土地の譲渡・取得税を優遇する等、敷地需給のマッチングを支援すること、「住み替え」の従前敷地や「隣接地購入」の従後敷地をトレースし小規模敷地の実質的

な解消がされるよう対策を講じること、地区計画や住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）そして第10章で提示した開発単位毎の個別建て替え誘導の実施区域における敷地拡大に制度を重点的に活用することを提案した。

（２）貸付制度の郊外既成ミニ開発住宅地一般への応用可能性

（i）敷地規模拡大への需要

第6章で行った郊外既成ミニ開発住宅地でのアンケート調査からは、春日部市南3丁目の4.5%、備後東7丁目の3.2%の世帯で自主的に隣地買いが実施されていること、そして南3丁目の3.2%、備後東7丁目の1.7%が将来隣地買いを希望していることが明らかとなった。この数字は郊外既成ミニ開発住宅地居住者における「隣接地購入」への潜在的需要の大きさを示していると言える。すなわち、江戸川区の貸付制度のような既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法は、郊外既成ミニ開発住宅地における住環境改善メニューの一つとして有効であると考えられる。

（ii）敷地規模の拡大パターン

江戸川区の貸付制度における実績からは、小規模敷地の解消が最も確実に実施されている貸付パターンは、土地区画整理事業地区で集約換地を行う「飛び地購入」であった。つまり、小規模敷地解消の確実性を求めるのであれば、土地区画整理事業を実施する中で集約換地にインセンティブを与えることが最も有効であると考えられる。ただし、一般的にミニ開発住宅地等の密集住宅地での土地区画整理事業は、減歩により小規模な敷地が従前に比べ更になくなってしまいう等の理由から地権者の合意形成が難航し、事業化自体が困難を極める。しかしながら、貸付制度のような敷地拡大支援制度の導入により「敷地規模を拡大しつつ区画整理が行える」メリットが地権者に理解されれば、事業化への合意形成促進につながる可能性がある。

とは言え、完了まで長期を要する土地区画整理事業は地権者の住宅改善スケジュールと同期しない可能性も高い。郊外既成ミニ開発住宅地においては、前述の通り、第10章で提示した開発単位毎の個別建て替え誘導との連携や、貸付対象層や貸付対象地区の重点化、従後の敷地利用に一定の条件を付すること等の運用改善を行いつつ、「住み替え」とのリンクや半隣地買いも対象に含めた「隣接地購入」のパターンを中心に、敷地規模拡大を働きかけていくこととなろう。

また、低容積率の指定地域にあって容積率の緩和が難しく、3階化更新等による居住面積の拡大が期待できない小規模敷地に対し、重点的に「隣接地購入」による敷地規模拡大を働きかけていくことも重要である。

（iii）目標とする敷地規模基準

江戸川区で「70㎡以上」と設定された従後の確保敷地面積の基準は、他の郊外

既成ミニ開発住宅地では、地域の建築・都市計画規制や目標とする市街地像によって異なるべきであろう。江戸川区の「70㎡以上」の数値は、東京都住宅マスタープランで4人家族が都市型誘導居住水準を達成できる延床面積を91㎡以上としているのを、指定容積率150%、指定建蔽率60%の下で車庫付き3階建て化を想定して敷地面積に換算し、設定されたものであった。第8章では、第6～7章の郊外既成ミニ開発住宅地でのアンケート調査結果に基づき、個々の敷地で確保可能とすることが望ましい延床面積の水準を「目標延床面積100㎡」、それが実現不可能な場合に最低限確保すべき延床面積の水準を「必要延床面積80㎡」と設定したが、実際に当該地区の指定容積率や形態規制の規制値がどの程度であるか、さらに確保すべき日照等の相隣環境の性能をどの程度に設定するかによっても、目標延床面積の敷地面積への換算値が大きく変わってくるであろう。つまり、行政単位で一律の敷地規模基準でなく、地区特性に応じた基準設定が求められるよう。

また、江戸川区では、1998年住宅・土地統計調査で一戸建・長屋建持家の19.4%を占める50㎡未満の超小規模敷地の所有者が貸付制度の主たる利用層となった。しかし、より郊外の既成ミニ開発住宅地では、一般に敷地規模分布が大きい方にシフトすることを考慮すると、「隣接地購入」をめぐるのは購入者が希望するよりも隣接敷地の面積が大きい「規模のズレ」が発生しやすいと考えられる。そのため、「半隣地買い」の斡旋や、「半隣地買い」に伴う残地の有効利用等、「規模のズレ」への対策が一層重要性を増すこととなるよう。

第12章の補注

- (1) 住宅金融公庫の土地購入融資の要件が原則として100㎡以上と設定されていることは、新規購入者に対し100㎡以上の土地取得を促すという意味で、敷地規模を一定以上に誘導するインセンティブを有していると言えるが、既存の小規模敷地の解消や規模拡大に直接的に作用しているとは言えない。
- (2) 同種の制度としては、兵庫県の「隣地買い増し宅地規模拡大支援事業（利子補給制度）」があるが、1997～2004年度の期間限定である。

本事業は、阪神・淡路大震災により滅失した住宅を再建する際、被災以前の規模の建物に再建しようとしても宅地が狭小等の理由により十分な広さの住宅を建設できない場合等に、隣接地の購入を目的とした金融機関からの借り入れに対して(財)阪神淡路大震災復興基金が利子補給を行い、再建者の負担の軽減を図ることを目的としている。

利子補給を受けることができるのは、①被災を受け、自ら居住する住宅を再建するため、隣接地を購入する、②年間所得1,000万円以下、③自己用宅地（震災以前から現に居住していた住宅の敷地）に関する権利（所有権、

借地権等）を有している、の3要件を全て満たしている者であり、利子補給金の交付対象となるのは、①買い増す隣接宅地が100㎡未満、②自己用宅地が100㎡未満、③自己用宅地と隣接宅地に、原則として新たに建築したもの以外の建築物が存在しない、④買い増すことにより、自己用宅地と隣接宅地の一体的利用が可能となる、の4要件を全て満たしている宅地である。隣接宅地と自己用宅地に関する「100㎡未満」という要件は、住宅金融公庫融資の適用されない100㎡未満宅地の救済という事業主旨による。

利子補給は、隣接宅地を購入する者が金融機関から購入資金の融資を受ける場合に、融資残高に対して当初5年間行われる。利子補給率は、民間金融機関の住宅融資の場合1.925%以内、住宅金融公庫や年金等の公的融資の場合2.5%以内で、利子補給対象限度額は1,140万円または隣接地購入に要する費用のうち（165㎡－自己用宅地面積）で算出される面積に相当する額のいずれか低い額に設定される。

しかしながら、これまで利子補給実施の実績は非常に少なく、2003年6月4日現在、兵庫県全体で11件（1998年度5件、2000年度3件、2001年度3件）に止まっており、最近は問い合わせも全くない状況だという。実績の芳しくない要因として、兵庫県や神戸市の担当者は、①本事業は阪神・淡路大震災後、時間が経過してから創設された制度であること、②融資制度ではなく利子補給制度なので、昨今の経済情勢からはまず金融機関から融資を受けること自体が難しいこと、③隣接宅地所有者が宅地をなかなか売ろうとしないこと、を挙げている。

- (3) 1998年住宅・土地統計調査によると、江戸川区の一戸建・長屋建持家住宅72,010戸のうち、敷地面積50㎡未満の住宅は13,950戸（全体の19.4%）、同50～99㎡の住宅は35,480戸（全体の49.3%）存在する。
- (4) 1994年度に江戸川区に出された建築確認申請2,804件のうち、違反建築として区が是正指導したものは、18.5%の520件であるが、この数字は区民から苦情が来て調査したものだけであり、区は、完了検査を受けて合格する建物が1割、完了検査を受けない合法建築が1割、残りの8割が完了検査を受けない違法建築であると推定した。
- (5) 「江戸川区住宅等整備指導要綱」は、1972年12月6日に制定された「江戸川区宅地開発及び住宅建設指導要綱」が1980年2月16日に名称変更したものである。
- (6) 江戸川区都市開発部(1987)⁵⁾参照。
- (7) 100㎡に満たない敷地では規模が小さくなるほど居住者の定住意識が低下し転売が進んでいる実態が、三宅・大本・海老塚(1975)⁶⁾、多治見・延藤(1982)⁷⁾、峯・森本・中大路ほか(1982)⁸⁾等で明らかにされている。

- (8) その場合でも突っ込み道路沿道敷地数の減少という意義は指摘できる。
- (9) 補注(2)で紹介した兵庫県の「隣地買い増し宅地規模拡大支援事業」では、利子補給の条件として「自己用宅地、隣接宅地の両宅地とも従前の建物が原則、解体されていることが必要」という要件を付している。
- (10) 江戸川区(1995)⁹⁾参照。
- (11) 江戸川区(1999)¹⁰⁾参照。

第12章の参考文献

- 1) 名執潔(1984)「首都圏郊外の小規模戸建持家住宅地の最近の変容とその問題点」『都市計画論文集』, 19, pp. 91-96
- 2) 勝又済(1993)「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の方向」『都市計画論文集』, 28, pp. 823-828
- 3) 今西一男(2002)「誘導施策と区画整理による小規模宅地の敷地規模拡大に関する基礎的研究 ―東京都江戸川区のミニ戸建て住宅地を事例に―」『都市住宅学』, 39, pp. 93-96
- 4) 勝又済(1995)「江戸川区街づくり宅地資金貸付制度の中間評価」『日本不動産学会秋季全国大会梗概集』, 11, pp. 69-72
- 5) 江戸川区都市開発部(1987)『江戸川区におけるミニ開発実態調査及び建替えプラン』
- 6) 三宅醇・大本圭野・海老塚良吉(1975)「東京圏における低水準建売住宅の実態について(II)」『住宅』, 24(8), pp. 46-53
- 7) 多治見左近・延藤安弘(1982)「敷地規模の定住・住みかえ意識に対する影響に関する考察」『都市計画論文集』, 17, pp. 253-258
- 8) 峯成子・森本信明・中大路美智子ほか(1982)「首都圏における中古ミニ開発住宅の実態調査」『建築研究資料』, 35
- 9) 江戸川区(1995)『江戸川区第2次基本計画(平成7年度～16年度)―豊かな活力と文化のまち―』
- 10) 江戸川区(1999)『江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)―暮らしやすいまち江戸川、活力あふれるまち江戸川―』

第Ⅳ部 結

結章

本研究のまとめと今後の課題

- 結－１ 本研究のまとめ
- 結－２ 建て替え誘導の実現に向けた環境整備
- 結－３ 郊外既成ミニ開発住宅地の将来展望

結章 本研究のまとめと今後の課題

本章では、本研究で検討した郊外既成ミニ開発住宅地において建て替え誘導で対応すべき課題、建て替え誘導の方向性（目標市街地像）、および建て替え誘導の手法について要点を整理する。そして、本研究で提案した日照確保型の個別建て替え誘導手法の実現に向けた建築制度や取り組み体制に関する課題を整理するとともに、郊外既成ミニ開発住宅地の将来を展望し長期的課題について考察する。

結－１ 本研究のまとめ

本研究は、高度経済成長期に形成された郊外既成ミニ開発住宅地における最近の変容実態を調査分析し、現在進行している居住面積の拡大を目的とした高容積化に伴う住環境悪化の問題と、高齢化や建物更新の停滞による防災性や居住性の低下の問題を解決し、地区の居住環境の持続可能性を向上させるために、個別建て替えの誘導を中心とした居住環境整備の方向性を提示することを目的とした。

ここでは本研究で行った検討結果を振り返り、郊外既成ミニ開発住宅地において建て替え誘導で対応すべき課題、建て替え誘導の方向性（目標市街地像）、および建て替え誘導の手法について、要点を整理することとする。

（１）建て替え誘導で対応すべき課題

第５章に示したように、郊外既成ミニ開発住宅地には、建築規制が緩い（指定容積率200%）地区と厳しい（指定容積率80～100%）地区の２種類が存在する。そして第４章で明らかにしたように、近年の建築基準法の単体規定の緩和の影響で、指定容積率200%地区では60㎡前後の小規模敷地を中心に居住面積の確保を目的とした３階化更新が活発化している。しかし第６～７章のミクロスタディで明らかにしたように、２階建て住宅居住者の多くは、隣接地の３階化更新によって日照の悪化や圧迫感の増大等の相隣環境の悪化を感じている。一方、指定容積率100%地区では、ファミリー世帯が必要と考える「必要延床面積80㎡」を確保できない80㎡未満の小規模敷地において建物更新が停滞し高齢者のみ世帯が多く滞留している。そこで第８章では、建て替え誘導で対応すべき主要課題を、「建築規制が緩い（指定容積率200%）地区における３階化更新による日照等の相隣環境悪化の問題」と「建築規制が厳しい（指定容積率100%）地区の小規模敷地における高齢者の滞留・建物更新の停滞による防災性・居住性低下の問題」の２点に集約した。

（２）建て替え誘導の方向性（目標市街地像）

ミニ開発住宅地における居住水準、住環境、防災性の問題はトレード・オフの関係にあるため、総合的な問題解決方策が必要となる。第８章では、郊外既成ミニ開発住宅地においてはスクラップ＆ビルド型再開発、区画整理、共同建て替え等は改善効果は大きいものの実現可能性の面から極めて困難であることから、個別建て替えの誘導により性能的観点から建物形態をコントロールすることが総合的な問題解決に最も有効であるとの考えに至った。そして第６～７章の住宅改善行動や居住者ニーズに関わる分析結果を踏まえ、図８－６のように、指定容積率別・敷地規模別に建て替え誘導の方向性（目標市街地像）を仮説的に提示した。そのポイントは次の通りである。

- ①内部の敷地規模がほぼ均等な開発単位毎に建物形態コントロールを行う。
- ②指定容積率200%地区の敷地規模60㎡未満の開発単位では居住面積拡大を重視し３階建て化を前提とするとともに非建蔽空間の連続化を図る。敷地規模60～80㎡では部分的３階建て化を誘導し２階建て住宅との共存を図る。敷地規模80㎡以上では住環境保全を重視し２階建てを前提とする。なお３階化更新に際しては準耐火構造並みの防耐火性能を要求する。
- ③指定容積率100%地区では２階建てを前提とし、規制緩和は総２階建て化が可能な容積率120%までの緩和に止める。敷地規模80㎡未満の開発単位では耐震・防火改修やバリアフリー改修、隣地買い増しや住み替えに対し重点的に経済的支援を行う。敷地規模80㎡以上の開発単位では120%程度に容積率を緩和して建物更新を促し居住性の向上を図る。
- ④提示した目標住宅市街地像と居住ニーズの間に生じる居住ミスマッチ解消を図るため、地区を「３階建てゾーン」と「２階建てゾーン」に区分し、地区内住み替えによる建物階数別棲み分けを誘導する。

とりわけ、２階建て住宅と３階建て住宅の混在が著しい、指定容積率200%地区の敷地規模60～80㎡の開発単位における取り扱い、すなわち、２階建て住宅との共存を目的とした部分的３階化更新を協調的に誘導することが重要である。

（３）建て替え誘導の手法

第９章では、地区特性に応じ開発単位毎に建物形態コントロールを行うことを軸に、公的融資等の経済的インセンティブ手法を効果的に併用する取り組み姿勢が重要であることを述べた。

そこで第10章では、自己の居住面積の拡大と周囲の日照環境の確保を両立する

ための手法として、逆日影シミュレーションにより性能的検証を行い、現行の一般規制ではなく敷地規模別すなわち開発単位別に容積率規制・形態規制をアレンジし、その建築可能空間の範囲内では各敷地で自由に建築を認めるような日照確保型の個別建て替え誘導手法について検討・提案を行った。一定の条件の下で行ったシミュレーションの結果、図10-27に示した個別建て替え誘導の方向性を得た。この方向性は、実際の住宅改善行動や居住者ニーズの傾向から導いた図8-6の建て替え誘導の方向性の仮説とも整合する結果となった。そのポイントは次の通りである。

- ①指定容積率200%地区においては、敷地面積60㎡未満では、隣接地の日照環境を形態規制により確保することは困難となるが、街並み誘導型地区計画の活用により前面道路幅員による容積率規制や道路斜線規制の適用を除外して総3階建て化により「目標延床面積100㎡」を確保する。敷地面積60㎡以上では、現行の日影規制では対象外とされている中高層住居専用地域における高さ10m未満の建物も適用対象とした上で、さらに例えば日影測定線と規制時間を3m以上：4h未満／8m以上：2.5h未満（ともに水平測定面の高さは4m）まで強化すること等により3階建て住宅による日影排出を抑制し2階建て住宅との共存を図る。敷地面積80㎡以上では2階建てに制限する。
- ②指定容積率100%地区においては、容積率を大幅に緩和すれば指定容積率200%地区と同等の延床面積の確保は可能であるが、敷地面積80㎡未満では3階建て住宅出現の不連続性や周囲の住環境の悪化の恐れを考慮し、建築規制の緩和は総2階建て化が可能な容積率120%への緩和に止め2階建てを維持し、老朽住宅には耐震・防火・バリアフリー改修、隣接地買い増し、地区内住み替え支援で対応する。敷地面積80㎡以上では、現状維持もしくは総2階建て化が可能な120%程度に容積率を緩和する。
- ③防火的な観点から、郊外既成ミニ開発住宅地には準防火地域を指定し、2階建て住宅では防火構造、3階建て住宅では準耐火構造となるよう、建て替えを誘導する。

そして実際の建て替え誘導の取り組み事例を調査した第11～12章では、指定容積率の緩和に際しては相隣環境の悪化を防止すべく性能論的検討を踏まえて規制を行うべきことを、隣接地買い上げを支援する公的融資制度の有効性を高めるには、半隣地買いの斡旋、土地譲渡・取得税の優遇、融資対象の地区計画区域等への重点化を行うべきことを指摘した。

結－２ 建て替え誘導の実現に向けた環境整備

本研究で提案した日照確保型の個別建て替え誘導手法を中心として、郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境整備を効果的に進めていくためには、現行の建築制度（主に建築基準法）の充実とその運用の改善、居住環境整備に関する取り組み体制の充実といった環境の整備が必要である。そこで本研究の検討結果を踏まえ、短期的に対応が求められる課題について以下に示す。

（１）建築制度の充実

①日影規制のメニューの充実

現行の日影規制は、次の２点において郊外既成ミニ開発住宅地の実状に即しておらず、規制のメニューを多様化し、自治体が条例により地区特性に応じて基準の組み合わせを行えるよう充実を図ることが考えられる。

第一に、日影規制における日影測定線は敷地境界線から５ｍおよび１０ｍの距離に設定されるが、この値は「敷地面積１５０㎡、前庭５ｍ幅」の住宅地をモデルとして設定されたものである。郊外既成ミニ開発住宅地では５ｍ幅の南庭を確保できる住宅はほとんど存在しないことから、南側に隣接する建物によって生じる日影の影響を非常に大きく受けることとなる。従って５ｍ／１０ｍの測定線を、例えば第１０章で提案したように３ｍ／８ｍ等に縮めることが考えられる。

第二に、中高層系用途地域ではそもそも高さ１０ｍ未満の建物は日影規制の対象外であるため、日影規制の種別を強化しても２階建て住宅や高さ１０ｍ未満の３階建て住宅に対しては制御が利かない。しかし現実には中高層系用途地域が指定されている郊外既成ミニ開発住宅地は多いことから、３階建て以下の住宅に対しても日影規制の対象とすることが考えられる。軒高７ｍ以上または地上３階建て以上の建物が日影規制の対象となる低層系用途地域への指定替えも考えられるが、その場合水平測定面の高さが１．５ｍ（１階の窓の中央部の高さ）となり大幅な規制強化となる。従って、郊外既成ミニ開発住宅地向けに、中高層系用途地域では日影規制の対象建築物のメニューに高さ１０ｍ未満も追加し、低層系用途地域では日影測定面の高さのメニューに４ｍ（２階の窓の中央部の高さ）を追加することが考えられる。

②小さい計画単位におけるローカルルール適用の仕組みの整備

１，０００㎡規模の小さい計画単位でのローカルな建築規制の適用を容易とする仕組みを整備することが考えられる。

郊外既成ミニ開発住宅地では、敷地規模に応じて住民の居留意識や住宅改善行動が異なる傾向にあり、その敷地規模はミニ開発の開発単位内ではほぼ同規模であること、そして敷地規模の異なる開発単位がモザイク状に混在して分布する傾向

にあることから、1,000㎡規模の開発単位毎に独自の建築ルール（容積率規制、形態規制）により建て替え誘導を行うべきである。

しかし、ベースの容積率・建蔽率は用途地域とセットで定められることになっており、都道府県の用途地域指定基準では、指定規模が1haを下回るような用途地域指定はスポットゾーニングであるとして、通常認められない。スポット的なダウンゾーニングは地区計画や建築協定により一般的に行われているが、その逆、すなわちベースの容積率・建蔽率を超えての緩和はできない。とは言え、敷地規模の異なる開発単位がモザイク状に混在している地区一帯でベースの容積率や形態規制を緩和すれば、緩和の不要な開発単位への悪影響が大きい。

従って、区画道路が整備された街区内の小単位において建築基準法集団規定の合理的運用を行う神戸市近隣住環境計画制度のように、住民が共通の住宅改善ニーズを有する開発単位では、当該開発単位周辺の住環境に悪影響を及ぼさない場合に限り規制緩和を認める等の、小さい計画単位でのローカルな建築規制の適用を容易とする仕組みを整備することが考えられる。

（２）建築制度の運用の改善

①準防火地域の指定拡大

３階建て戸建て住宅建設が顕著な郊外既成ミニ開発住宅地では、準防火地域の指定を原則とすべきである。

建蔽率50～60％で３階建て戸建住宅を建てる場合、隣棟間の延焼限界距離を考慮すると、概ね100㎡未満の敷地規模では準耐火造でかつ空地を生むためゼロロットとするか、あるいは耐火造とすることが望ましい。ただし耐火造を要求するには商業地域等が通常対象となる防火地域の指定が必要となるため、３階建て戸建住宅について準耐火構造並みの防火上の構造を要求する準防火地域の指定を行うことが防火対策として現実的であると考えられる。

しかし、例えば東京都区部は全域が準防火地域以上に指定されているものの、埼玉県内の既成ミニ開発住宅地の大半は、建物階数によらず屋根の不燃化と外壁の「土塗壁その他の構造」（建築基準法第23条）を要求する建築基準法第22条区域に指定されているのみで準防火地域には指定されていない。従って、法22条区域の指定しか受けていない郊外既成ミニ開発住宅地では、防火上の観点から準防火地域の指定を原則とすべきであると考えられる。

②科学的・性能的検証に基づく建築規制の運用

自治体が市街地特性に応じ効果的な建築規制を行う判断基準として、建築基準法集団規定の各規制項目について、どの程度の規制値で規制を行えばどの程度の環境性能が確保できるのか、科学的見地からの指針が求められる。

建築基準法集団規定は、交通上、安全上、防火上、衛生上の市街地環境確保の観点から、建物と敷地の関係、建物と道路の関係、建物と建物の関係をコントロールするものであるが、市街地環境の性能水準と規制項目・規制値との科学的関係が曖昧であることが指摘されている。そのため、例えば、居住者の建て替えによる居住面積拡大ニーズに応えるため建築規制の緩和を行う場合、相隣環境悪化の防止を考慮するとどの程度の緩和に止めるべきか、あるいは、建築規制が緩く戸建住宅地としての相隣環境の悪化が懸念されるため建築規制の強化を行おうとする場合、どの程度まで強化を行うべきかの目安が存在しないため、規制の運用が硬直的となりがちである。

本研究では、一定規模以上の居住面積の確保を条件として、一定時間の日照や防火性能の確保可能性について性能的検証を行い、それに基づき建て替え誘導の方向性を導いた。市街地環境として守るべき性能項目には、この他にも、採光、通風、換気、開放性、景観、避難、音、プライバシー等、多岐に渡り存在する。各性能項目について一定の性能水準を確保するためには、どのような規制をどの程度の規制値で行えばよいか、科学的検証に基づいた指針が求められる。そして地区住民がどのような市街地空間や環境性能を望むのか、それを実現するためにはどの規制項目が定量的にどの程度の厳しさ（規制値）で必要なのか、そしてその規制が現実的に住民にとって遵守可能かどうかの検討を踏まえた上で、地区計画の策定等により地区独自の具体的な規制内容を決定する、という計画プロセスが求められる。

（３）隣接地買い増しや地区内住み替えに対する支援制度の創設

隣接地買い増しや地区内住み替え等の住宅改善行動に対する支援制度が求められる。

小規模敷地では、高密化を招く指定容積率や形態規制の緩和ではなく、隣接地買い増しにより居住面積を拡大することが望まれる。しかし、隣接地の買い増しに対する経済的支援制度としては、東京都江戸川区（および期間限定で兵庫県）が先駆的に低利融資制度を運用しているのみである。しかも第12章で分析した通り、同制度による隣接地買い増しは期待通りには実績が上がっていない。その主な理由として、「時間」「位置」「規模」のズレによる敷地需給の不一致が考えられ、「半隣地買い」の斡旋や土地譲渡・取得税の軽減等、需給マッチングの支援が求められる。

一方、郊外既成ミニ開発住宅地において開発単位毎の規制・誘導を行う場合、開発単位毎に定められる共通の建築ルールに賛同できない少数の反対者を対象に、地区内を「３階建てゾーン」「２階建てゾーン」のように目標市街地像（建物階数）別にゾーニングを細分化し、住み替え先の斡旋や、住み替えに係る譲渡

所得税の軽減等の経済的支援により、同一コミュニティ内での居住ニーズに応じた棲み分けを行う「地区内住み替え」を働きかけることが、居住ミスマッチの解消に有効であると思われる。

このような地区や開発単位の住環境整備方針に適合する隣接地買い増しや地区内住み替え等の土地の合筆や交換に関わる住宅改善行動に対し、融資、税制優遇、斡旋を行う総合的な支援制度が求められる。

（４）居住環境整備に関する取り組み体制の充実

①住環境整備担当者の養成と専管組織の設置

既成ミニ開発住宅地を抱える自治体においては、住環境整備担当者を養成するとともに、住環境整備の専管組織を設置すべきである。

建て替え誘導の現場を担う住環境整備担当者には、地区特性や居住者ニーズに応じて、住環境整備に関わる制度・整備手法を適材適所組み合わせ使い分けられるコーディネーターとしての総合力が求められる。必要に応じその地区に合ったローカルルールを策定する技量も求められる。そのためには、現行の制度・整備手法とその活用方法を熟知するとともに、日頃から住民に接し、地区の課題・動向や居住者ニーズに対し常に注意を払い把握に努める姿勢が必要である。

しかし郊外の多くの自治体には住環境整備あるいはまちづくりの専管組織が存在せず、住宅課や都市計画課が業務の一環として細々と対応しているケースが大半である。長期に渡り現場に貼り付き住民との信頼関係を築くだけの人員的・財政的余裕がない。また、予算措置を講じ道路・公園整備や共同建て替え等のハードな整備を行う事業部局と、建築基準法集団規定の運用により建築活動の規制・誘導を行う建築規制部局との連携も覚束ない。従って、住環境整備担当者の養成とともに、住環境整備の専管組織を設置する必要がある。郊外都市の政策課題も「市街地拡大対応」から「既成市街地対応」へとシフトしていることから、自治体の組織・人員配置もそれに合わせ改変していくべきである。

②総合的な住宅地管理システムの導入

建て替え誘導をより効果的に行い、さらに住宅地としての住環境整備を推進するためには、住宅地を日常的に総合管理するシステムの導入が望まれる。

例えば、隣接地買い増しのための需給のマッチングや、ゾーニングの細分化による地区内棲み分けのための住み替え誘導を行う場合、仲介機能を担う主体の存在が欠かせない。つまり、住宅地内の居住者の住宅改善行動の動きや、種地（まちづくり用地）に関する情報を一元的に管理する“住宅・土地情報バンク”を創設・活用することによって、居住者の住宅改善行動がより効果的となるようコーディネートを行う、住宅地ワイドの管理主体の存在が求められる。

このような住宅地管理主体には、ローカルルール作成支援や、建て替え・住み替え・耐震改修等の居住改善に関する相談、建て替え時の近隣調整の支援、まちづくり関連事業実施のための合意形成支援等、行政を代替する役割を担うことが期待される。また、住宅地内で活発に行われる建て替えについて建築主の負担を軽減するよう、共同発注方式を働きかけるような経営面での役割を担うことも期待される。こうした住宅地管理を行う主体としては、まちづくり専門家、地元自治会、地元工務店・商店街等の連合体によるまちづくりNPOが想定されるが、既に個人向けのきめ細かい営業活動を得意とする一部のハウスメーカーが、複雑な権利関係の調整を含む密集市街地の共同建て替え事業の取り組みを始めているように、ノウハウを有する民間企業が住宅地管理の一翼を担うことも大いに期待される。

結－３ 郊外既成ミニ開発住宅地の将来展望

本研究では、主に短・中期的な視点から郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導の課題、方向性、手法について論じてきた。本研究の最後に、郊外既成ミニ開発住宅地の将来を展望し、その長期的課題について考察する。

本研究で明らかにしたように、郊外既成ミニ開発住宅地は現在のところ依然需要があり建て替えも活発に行われており、当初懸念されていた“スラム化”（荒廃化）には至らず、住宅地としての健全さを当面は維持しそうな状況である。しかし今後人口の都心回帰傾向が更に強まり、加えて人口減少社会の到来を考えると、長期的には郊外既成ミニ開発住宅地の需要は相対的に低下することが予想される。特に建て替えられて3階建て化した戸建住宅は、上下階移動の使い勝手の悪さから将来の中古住宅市場での価値が大きく低下する恐れもある。郊外既成ミニ開発住宅地は一般的に鉄道利便性が高いため、急激かつ面的な需要低下は考えにくいものの、若年世代の転入の減少、住民の高齢化の進行、老朽住宅や空き家・空き地の増加等の問題が累積し、住宅地としての維持・管理が行われなくなることにより、いよいよかつて懸念されていた“スラム化”（荒廃化）を迎えるという事態も考えられなくはない。今後も、郊外既成ミニ開発住宅地の市場性や地区の物的および社会的変容を注視していく必要がある。

仮に将来郊外既成ミニ開発住宅地の需要が低下し、住宅地としての持続可能性が低下に向かう恐れがあるのだとすれば、それを防ぐカギは、2つある。

1つは、本研究で検討した建て替え誘導による持続可能性の向上の延長線上にある郊外既成ミニ開発住宅地の再編である。空き家となった老朽住宅の間引きにより密集度を緩和し、隣接地買い増しや敷地整序により敷地規模の拡大を図り、道路・公園等の公共施設を整備することによって、良好な一般的郊外戸建住宅地

への変貌を誘導することである。

もう 1 つは“郊外ミニ開発 2 世”による世代交代を促すことである。第 6 章で示したように、近年“郊外ミニ開発 2 世”の転出・独立が著しい。また将来子供世代との同居を希望していない親世帯が多い。こうした“郊外ミニ開発 2 世”に対し、いかに“ふるさと回帰”を働きかけ世代交代を促すかが重要となる。彼らの振る舞いがミニ開発住宅地を多く抱える郊外都市の将来の都市構造に大きな影響を及ぼすと言っても過言ではない。逆に、彼らの振る舞いは地域の経済構造や就業構造の影響を大きく受けるであろうことも想像に難くない。“郊外ミニ開発 2 世”は独立してどこで働き、どこに住居を構える傾向にあるのか、住宅の狭さから親世帯と同居はできないまでも近居・隣居の可能性はあるのか、将来親世帯の土地・建物を相続した場合、戻って住居を構えるのか、それとも第三者に売却もしくは賃貸するのか。このような“郊外ミニ開発 2 世”の動向に注目しながら、郊外既成ミニ開発住宅地の持続可能性について今後研究を進めていきたい。

アンケート調査票
関連発表論文等

【アンケート調査票（第6章関連）】

春日部市南3丁目地区、備後東7丁目地区におけるアンケート調査票

Ⅰ. 現在のお住まいの状況、以前のお住まいの状況についてお尋ねします。

Q 1 ご家族は何人家族ですか。

① 1人 ② 2人 ③ 3人 ④ 4人 ⑤ 5人 ⑥ 6人 ⑦ それ以上（ ）人

Q 2 世帯主の方からみたご家族の構成を、次の中からお選び下さい。

① 世帯主のみ ② 世帯主夫婦のみ ③ 世帯主＋子供（2世代）
④ 親＋世帯主（2世代） ⑤ 世帯主＋子＋孫（3世代）
⑥ 親＋世帯主＋子（3世代） ⑦ その他（ ）

Q 3 世帯主の方の年齢を、次の中からお選び下さい。

① 10代 ② 20代 ③ 30代 ④ 40代 ⑤ 50代 ⑥ 60代 ⑦ 70代以上

Q 4 住宅の土地と建物の所有形式を、次の中からお選び下さい。

① 持地・持家 ② 借地・持家 ③ 借地・借家 ④ その他（ ）

Q 5 住宅は何階建てですか。

① 1階 ② 2階 ③ 3階 ④ その他（ ）

Q 6 住宅の敷地面積・総床面積はどれくらいですか。㎡、坪数のどちらでも結構ですので、お答え下さい。（ただし、ベランダは床面積に入りません）

敷地面積（ ）㎡ 総床面積（ ）㎡
または（ ）坪 または（ ）坪

Q 7 住宅の部屋数はいくつですか。（ただし食堂・台所・浴室・トイレ・納戸は除きます）

部屋数（ ）つ

Q 8 住宅の築年数をお答え下さい。（分からない場合だいたいで結構です）

（ ）年

Q 9 お車はどこに駐車されていますか。

① 車は持っていない ② 自宅の敷地内 ③ 近くの賃貸駐車場
④ その他（ ）

Q 10 ご家族は今の土地にはいつからお住まいですか。住み始めた時期をご記入下さい。

明治・大正・昭和・平成（ ）年ごろ

Q 11 ご家族は、現在お住まいの住宅をどのように入手されましたか。次の中からお選び下さい。

① 新築建売り住宅を購入 ② 中古住宅を購入 ③ 土地を取得し、自分で建てた
④ 借家である ⑤ その他（ ）

Q12 ご家族が今の土地にお住まいになる前は、どちらにお住まいでしたか。

（ ）都・道・府・県 （ ）市・町・村・区

Q13 ご家族の前にお住まいの種類は次のうちのどれにあたりますか。

- ① 一戸建ての持家 ② 分譲マンション ③ 民営の一戸建て借家
④ 民営の賃貸マンション・アパート ⑤ 公的賃貸住宅（公営・公社・公団）
⑥ 社宅 ⑦ その他（ ）

Ⅱ. 現在のお住まいの改善経緯についてお尋ねします。

Q14 現在の土地にお住まいの間に、敷地を買い増したことはありますか。また、それは何年ぐらい前のことですか。

- ① すぐ隣の敷地を買い増した ⇒（ ）年前
② 同じ町内の敷地を買い増した ⇒（ ）年前
③ 敷地を買い増したことはない
④ その他（ ）

Q15 現在お住まいの住宅は、建て替え・増築をされていますか。また、それは何年ぐらい前のことですか。（複数なされている方は、複数お書き下さい）

- ① 建て替えをした ⇒（ ）年前 ② 増築をした ⇒（ ）年前
③ いずれもしていない

Q16 3階建て住宅に建て替えられた方のみ、お答え下さい。3階建て住宅になさった理由として当てはまるものすべてに○をして下さい。

- ① 十分な居住スペースを確保するため ② 十分な日照を確保するため
③ 車庫スペースを確保するため ④ 2世帯住宅にするため
⑤ その他（ ）

Q17 3階建て住宅に建て替えられた方のみ、お答え下さい。3階建て住宅に建て替える際に、隣の家に対して何か配慮をなさいましたか。最も近いもの一つに○をして下さい。

- ① 特に配慮しなかった
② 隣の家の人に、3階建てに建て替えることを事前に説明だけした
③ 設計事務所（工務店）に、隣の家に配慮して建物を建てるようお願いした
④ その他（ ）

Q18 2階建て住宅に建て替えられた方のみ、お答え下さい。その際、3階建て住宅をお選びにならなかった理由すべてに○をして下さい。

- ① 2階建て住宅で、十分な広さを確保できたため ② 隣の家に遠慮して
③ 規制のため ④ 資金上の問題 ⑤ 3階建て住宅は使い勝手が悪い
⑥ その他（ ）

（注）番号の色が反転している設問（**Q#**）は、南3丁目地区に対しての固有の設問である。

Ⅲ. 現在のお住まいの住み心地と今後のご予定についてお尋ねします。

Q19 現在のお住まいの広さについてどのように感じですか。最も近いもの一つに○をして下さい。

① 日常の生活に困るほど狭い	② 将来の家族の生活の変化を考えると狭い
③ 来客時などを考えると狭い	④ 特に困ってはいないが、もっと広くしたい
⑤ 現在のままでいい	⑥ 広すぎる

Q20 Q19で①・②・③・④をお選びになった方のみ、お答え下さい。住宅の部屋数は、あといくつ必要だと思いますか。

() っ

Q21 3階建て住宅にお住まいの方のみ、お答え下さい。実際に3階建て住宅で生活して、どのように感じになりますか。

① 生活に不都合はない	
② 生活に多少の不都合はある	⇒具体的に ()

Q22 世帯主の方は、将来、ご家族とどのように暮らすことを希望しますか。最も近いもの一つに○をして下さい。

① 子供を呼び寄せて今の家で暮らす	② 親を呼び寄せて今の家で暮らす
③ 子供が独立して今の家を出る	④ 世帯主が独立して今の家を出る
⑤ 世帯主が子供の住む家に転居する	⑥ 世帯主が親の住む家に転居する
⑦ 現状のまま	⑧ その他 ()

Q23 転居の予定はありますか。

① ある	② 今のところないが将来するつもり	③ ない

Q24 Q23で①・②をお選びになった方のみ、お答え下さい。そう考えた理由として当てはまるものを、次の中からすべてお選び下さい。

① 現在の周辺の住環境が良くないため	② 通勤・通学の都合上
③ 現在の土地・建物の広さに不満である	④ この地区の建築規制が厳しいため
⑤ その他 ()	

Q25 Q23で③をお選びになった方のみ、お答え下さい。そう考えた理由として当てはまるものを、次の中からすべてお選び下さい。

① 住み慣れたところに愛着がある	② 通勤・通学の都合上	③ 資金上の問題
④ 現在の土地・建物の広さで構わない	⑤ 最近転居してきたばかりである	
⑥ その他 ()		

Q26 Q23で③をお選びになった方のみ、お答え下さい。将来、次のような住宅の改善をする予定はありますか。当てはまるものを、次の中からすべてお選び下さい。

① 建て替え	② 増築	③ すぐ隣の敷地を買い増し
④ 同じ町内の敷地を買い増し	⑤ 改善の予定はない	

Q27 Q26で、①・②をお選びになった方のみ、お答え下さい。建て替え・増築をする場合、次のうちいずれでしょうとお考えですか。

- ① 1階建て（平屋）でいたい ② 2階建てでいたい ② 3階建てでいたい

Q28 Q27で、①・②をお選びになった方のみ、お答えください。その際、3階建て住宅をお選びにならない理由すべてに○をして下さい。

- ① 3階建て住宅でなくとも、十分な広さを確保できるため ② 隣の家に遠慮して
③ 規制のため ④ 資金上の問題 ⑤ 3階建て住宅は使い勝手が悪い
⑥ その他（ ）

IV. 3階建て住宅地についてお尋ねします。

Q29 住宅地に3階建て住宅が増えることに対して、どのようにお感じですか。

- ① 好ましい ② 別に構わない ③ 好ましくはないが仕方がない
④ 好ましくないと思う ⑤ わからない

Q30 自分の隣の敷地に3階建て住宅が建ったら、どうお感じになりますか。

- ① 好ましい ② 別に構わない ③ 好ましくはないが仕方がない
④ できればやめてほしい ⑤ わからない

Q 3 1 周辺に3階建て住宅が増えたことによって悪くなったと感じられる項目について、すべてに○をして下さい。また、最もそう思ったと思うものに◎をして下さい。

- ① 特にない ② 日照 ③ 通風 ④ 騒音 ⑤ プライバシーの保護
⑥ 眺望（見晴らし） ⑦ 圧迫感 ⑧ まちの景観 ⑨ その他（ ）

Q32 今後、3階建て住宅が現在よりも建てやすくなるような政策は必要だと思いますか。

- ① 必要である ② 必要ない ③ どちらでもいい ④ わからない

これでアンケートはおしまいです。ご協力ありがとうございました。

最後に、建築や都市計画についてご意見等がございましたら、ご自由にお書き下さい。

(注) 以下の設問は、備後東7丁目地区に対しての固有の設問である。

IV. まちづくりのルールについてお尋ねします。

Q24 備後東7丁目では、平成6年に「地区計画」というまちづくりのルールが作られました。このルールについてどの程度ご存じですか。最も近いもの一つに○をして下さい。

- ① ルールがあることはまったく知らなかった
- ② ルールがあることは知っているが、内容までは知らない
- ③ ルールの内容を知っている
- ④ ルールを作る段階で説明会等に参加し、ルールの詳しい内容を知っている

Q25 備後東7丁目では、建物に関するルールについて、今後どうあるべきだと思いますか。
最も近いもの一つに○をして下さい。

- ① もっと緩めるべき ② 現状のままでいい ③ もっと厳しくすべき
④ 分からない ⑤ その他（ ）

【アンケート調査票（第7章関連）】

富士見市関沢2丁目・三芳町俣埜地区におけるアンケート調査票

Q 1 ご家族は何人家族ですか。

① 1人 ② 2人 ③ 3人 ④ 4人 ⑤ 5人 ⑥ 6人 ⑦ それ以上（ ）人

Q 2 ご家族の構成を、次の中から選びください。

① 世帯主のみ ② 夫婦のみ ③ 親＋子供（2世代） ④ 親＋子供＋孫（3世代）

Q 3 世帯主の方の年齢を、次の中から選びください。

① 10代 ② 20代 ③ 30代 ④ 40代 ⑤ 50代 ⑥ 60代以上

Q 4 住宅の形式はどのようなものですか。もっとも近いものに○をしてください。

① 持地・持家 ② 借地・持家 ③ 借地・借家 ④ その他

Q 5 住宅は何階建ですか。

① 1階 ② 2階 ③ 3階 ④ その他（ ）

Q 6 住宅の敷地面積・総床面積・各階床面積はどれくらいですか。だいたい結構ですのでお答えください。（但し、ベランダは床面積に入りません）

敷地面積（ ） m^2	1階床面積（ ） m^2
* 記入は m^2 でお願いします。	2階床面積（ ） m^2
1坪は、約 3.3m^2 です。	3階床面積（ ） m^2
	総床面積（ ） m^2

Q 7 住宅の間取りは、どのようになっていますか。

① 1DK ② 2DK ③ 2LDK ④ 3DK ⑤ 3LDK ⑥ 4DK
⑦ 4LDK ⑧ その他（ ）

Q 8 今の地区には、いつからお住まいですか。もっとも近いものに○をしてください。また、転居してきた場合は、住み始めた年代をご記入ください。

① 親の代から ② 転居してきた ⇒ 大正・昭和・平成（ ）年ごろ

Q 9 今の土地にお住まいになる前は、どちらにお住まいでしたか。

（ ）都・道・府・県 （ ）市・町・村・区

Q 10 前のお住まいの種類は次のうちのどれにあたりますか。

① 一戸建ての持ち家 ② 分譲マンション ③ 民営の一戸建ての借家
④ 民営の賃貸マンション・アパート ⑤ 公的賃貸住宅（公営・公社・公団）
⑥ 社宅 ⑦ その他（ ）

Q 1 1 現在お住まいの住宅の入手方法を、次の中からお選びください。

- ①新築建売り住宅を購入 ②中古住宅を購入 ③土地を取得し、自分で建てた
④借家 ⑤その他（ ）

Q 1 2 現在お住まいの住宅は、建て替え・増築をされていますか。また、それは何年ぐらい前のことですか。（両方なされている方は、両方お書きください）

- ①建替をした ⇒（ ）年前 ②増築をした ⇒（ ）年前
③どちらもしていない。

Q 1 3 現在お住まいの住宅の築年数を、お答えください。（分からない場合はだいたいで結構です）

（ ）年

Q 1 4 お車はどこに駐車されていますか。

- ①車は持っていない ②自宅の敷地内 ③近くの賃貸駐車場
④その他（ ）

Q 1 5 現在のお住まいの広さについてどのようにお感じですか。もっとも近いものひとつに○をしてください。

- ①日常の生活に困るほど狭い。 ②将来の家族の生活の変化を考えると狭い。
③来客時などを考えると狭い。 ④特に困ってはいないが、もっと広くしたい。
⑤現在のままでいい。

Q 1 6 将来、ご家族がどのように暮らすことを希望しますか。もっとも近いものひとつに○をしてください。

- ①離れている子供と今の家で暮らす。 ②離れている親と今の家で暮らす。
③子供が独立して家を出る。 ④親が独立して家を出る。
⑤家族構成はかわりそうもない。 ⑥わからない
⑦その他（ ）

Q 1 7 もし、経済力の許す範囲内で住宅を広くしようと考えたとき、増築・建て替えをしたいですか、それとも転居したいですか。あなたのお考えに近い方ひとつに○をしてください。

- ①建替をする ②増築をする ③転居する

Q 1 8 Q 1 7で①・②をお選びになった方にお尋ねします。そう考えた理由として当てはまるものを、次の中からすべてお選びください。

- ①住み慣れたところに愛着がある ②通勤・通学の都合上
③現在の土地の広さで構わない ④資金の問題
⑤その他（ ）

Q 1 9 転居の予定はありますか。

①ない ②ある ③今のところないがしたい

Q 2 0 将来、増築・建て替えをする予定はありますか。もっとも当てはまるものひとつに○をしてください。

①ない ②増築したい ③建て替えたい ④むしろ転居したい

Q 2 1 Q 2 0で、②・③をお選びになった方にお尋ねします。増築・建て替えをする場合、次のうちのどちらでしようとお考えですか。

①3階建てでしたい ②2階建て以下でしたい

Q 2 2 3階建て住宅が増えることに対して、どのようにお感じですか。

①別に構わない ②好ましくはないが仕方ないと思う
③好ましくないと思う ④わからない

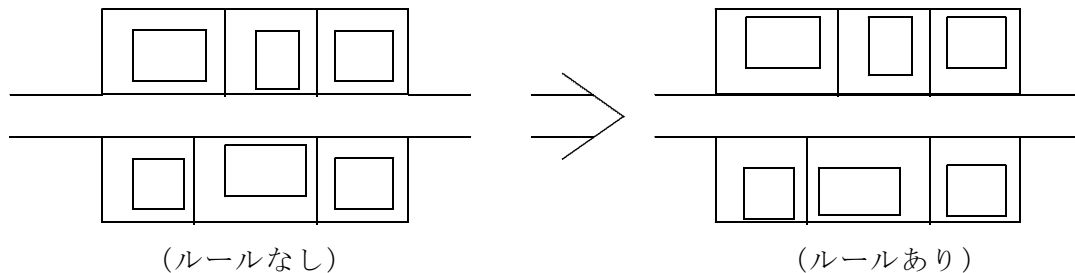
Q 2 3 自分の周囲の敷地に3階建て住宅が建ったら、どうお感じになりますか。

①別にかまわない ②好ましくないが仕方がない
③できればやめて欲しい ④わからない

Q 2 4 今後、3階建て住宅が建てやすくなるような政策は必要だと思いますか。

①必要である ②必要ない ③どちらでもいい ④わからない

Q 2 5 住宅を建て替える際、道路沿いの家が一定のルールに従って、庭（余った敷地）を道路側に設け、道路空間を広く見せるという手法があります。このような、手法に対してどのようにお感じになりますか。



①積極的に協力したい ②ルールが出来れば、仕方がないので協力する
③協力したくない ④その他（ ）

Q 2 6 今後、3階建て住宅の建設に合わせて、Q 2 5のような住環境向上を目指したルールづくりをすることは必要だと思いますか。

①必要である ②必要ない ③どちらでもいい
④必要と思うが、自分の地区では作らないで欲しい ⑤わからない

Q 2 7 街区の環境についておうかがいします。近所に3階建て住宅が増えたことによって悪くなったと感じられるものを、すべて○をしてください。また、もっともそう思った思うものに◎をしてください。

①日照	②通風	③騒音	④眺望	⑤プライバシーの保護
⑥圧迫感	⑦まちの景観	⑧特にない	⑨その他（	）

Q 2 8 3階建て住宅に建て替えられた方のみ、お答え下さい。3階建て住宅になされた理由としてあてはまるものすべてに○をしてください。

- | |
|------------------------------|
| ①2階建て住宅では、十分な居住スペースが確保できないため |
| ②2階建て住宅では、車庫スペースが確保できないため |
| ③3階建ては当たり前だと思うから |
| ④その他（ |
| ） |

Q 2 9 2階建て住宅に建て替えられた方のみ、お答えください。その際、3階建て住宅をお選びにならなかった理由すべてに○をして下さい。

①2階建て住宅で、十分な広さを確保できたため		
②規制のため	③近所に遠慮して	④3階建ては考慮しなかった
⑤その他（		）

Q 3 0 3階建て住宅にお住まいの方のみ、お答えください。実際に3階建て住宅で生活して、どのようにお感じになりますか。

①生活に不都合はない。	②生活に多少の不都合はある。

Q 3 1 Q 3 0で②とお答えになった方におたずねします。具体的にどのようなことですか。下の回答欄にお書き下さい。

Q 3 2 3階建て住宅に建て替えられた方のみ、お答えください。3階建て住宅に建て替える際、隣の家に配慮したことはありますか。また、ある場合には具体的にお答えください。

- | |
|-------------|
| ①特にない |
| ②ある ⇒具体的に…（ |
| ） |

これでアンケートはおしまいです。ご協力ありがとうございました。
最後にご意見・ご感想などがありましたら、ご自由にお書きください。

関連発表論文等

学位論文

- 1) 勝又済(1991)「東京圏郊外・春日部市における地区の物的・非物的変容と住環境整備」, 東京大学工学部都市工学科卒業論文
- 2) 勝又済(1993)「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の方向」, 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻修士論文
- 3) 勝又済(2004)「建て替え誘導を通じた郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境整備論」, 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士論文

関連発表論文（審査付き）

- 1) 勝又済(1993)「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の方向」『都市計画論文集』, 28, pp. 823-828
- 2) 勝又済(1995)「郊外ミニ開発住宅地における地区環境整備の芽生えとその応用」『都市住宅学』, 11, pp. 86-91
- 3) 勝又済(1995)「郊外ミニ開発住宅地のマクロ立地特性と地区環境整備の方向」『都市計画論文集』, 30, pp. 139-144
- 4) 勝又済(1998)「首都圏における3階建て戸建て住宅建設のマクロ動向とその要因」『都市住宅学』, 23, pp. 65-70
- 5) 宮嶋学・勝又済・大方潤一郎(2000)「郊外ミニ開発住宅地における3階建て化の実態 ～埼玉県富士見市・三芳町におけるケーススタディ～」『都市住宅学』, 29, pp. 90-97
- 6) 勝又済(2005)「低利融資による既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法 ―江戸川区街づくり宅地資金貸付制度を例として―」『都市計画論文集』, 40-3, pp. 775-780

関連発表論文（審査無し）

- 1) 勝又済(1993)「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の方向」『ハウジング研究報告集』, 9, pp. 101-110
- 2) 勝又済(1993)「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の方向」『住宅』, Vol. 42(8), pp. 46-54
- 3) 勝又済(1995)「郊外の既成低層密集住宅地における住環境改善型地区計画の可能性について」『ハウジング研究報告集』, 11, pp. 73-80

- 4) 勝又済(1995)「江戸川区街づくり宅地資金貸付制度の中間評価」『日本不動産学会秋季全国大会梗概集』, 11, pp.69-72
- 5) 勝又済(1996)「郊外都市における市街化区域内農地の土地利用実態と居住環境整備」『日本不動産学会秋季全国大会梗概集』, 12, pp.65-68
- 6) 勝又済(1997)「郊外都市における市街化区域内農地の土地利用実態と居住環境整備」『日本建築学会関東支部「都市農地と住宅まちづくり～生産緑地法改正5年を経て～」シンポジウム資料』, pp.85-93
- 7) 勝又済(1997)「埼玉県におけるミニ開発住宅地の変容実態と居住者意識」『日本建築学会「首都圏近郊の居住環境を考える～埼玉県を例として」シンポジウム資料』, pp.97-111
- 8) 勝又済(1998)「東京都における3階建て戸建住宅の建設実態と防火地域制」『日本建築学会関東支部「関東支部震災特別研究報告書 ー首都圏直下地震への備えー』, pp.186-191
- 9) 勝又済(2000)「首都圏郊外ミニ開発住宅地の現状と今後の課題」『住宅』, Vol.49(11), pp.15-20
- 10) 勝又済(2001)「首都圏郊外ミニ開発住宅地の現状と今後の課題」『日本建築学会関東支部「ミニ戸建て住宅とまちづくり」シンポジウム資料』, pp.29-40
- 11) 勝又済(2004)「ミニ開発住宅地の持続可能性」『すまいろん』, 70(2004年春号), pp.28-31
- 12) 勝又済(2004)「高度経済成長期に形成された郊外ミニ開発住宅地の現状と課題」『都市住宅学』, 46, pp.24-29
- 13) 勝又済(2005)「既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法 ～江戸川区街づくり宅地資金貸付制度を例として～」『日本建築学会2005年度大会(近畿)学術講演梗概集 F-1』, pp.1139-1140

関連著書

- 1) 勝又済(2001)「京浜葉大都市圏のミニ開発住宅地」『暮らし・住まいー大都市の戸建住宅に住む』(財)日本統計協会, pp.69-98
- 2) 勝又済(2003)「東京圏における人口移動・住宅供給の動向と市街地の拡大過程 ー戸建て持家住宅の供給動向を中心にー」『東京の住宅地 (第3版)』(社)日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会, pp.22-29
- 3) 勝又済(2003)「建替が進む、かつてのミニ開発住宅地 ー埼玉県春日部市・南3丁目地区、備後東7丁目地区ー」『東京の住宅地 (第3版)』(社)日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会, pp.178-181

国土技術政策総合研究所研究報告

RESEARCH REPORT of N I L I M

N o . 32

January 2007

編集・発行 © 国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは

〒305-0804 茨城県つくば市旭一番地

企画部研究評価・推進課 TEL 029-864-2675