

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。