

## 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)<sup>1)</sup>、小沢理市郎・高見沢邦郎(1995)<sup>2)</sup>(1996)<sup>3)</sup>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)<sup>4)</sup>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<sup>(1)</sup>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<sup>(2)</sup>。

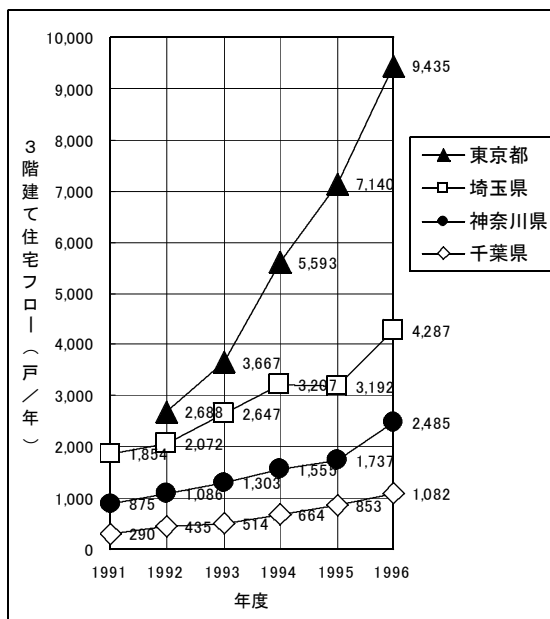


図4-1 1都3県における持家専用3階建て住宅フロアの件数の推移（建築計画概要書より）

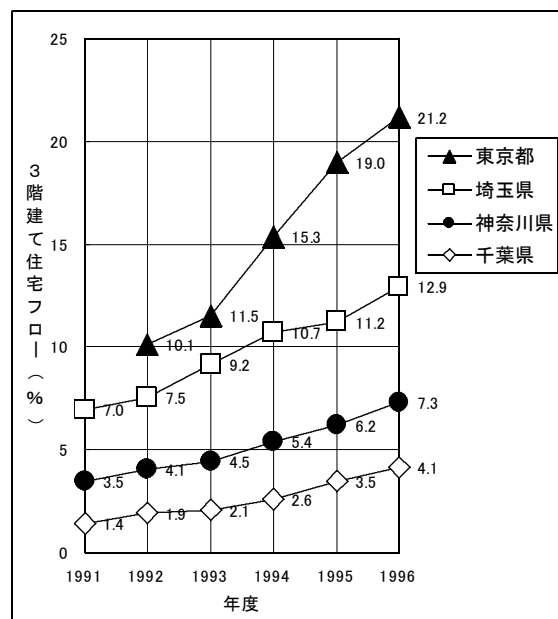


図4-2 1都3県における持家専用3階建て住宅フロアのシェアの推移（建築計画概要書より）

### (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 $\lt 3階件数 \div (2階件数 + 3階件数) \gt$ 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、神奈川県北東部に拡がり、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。

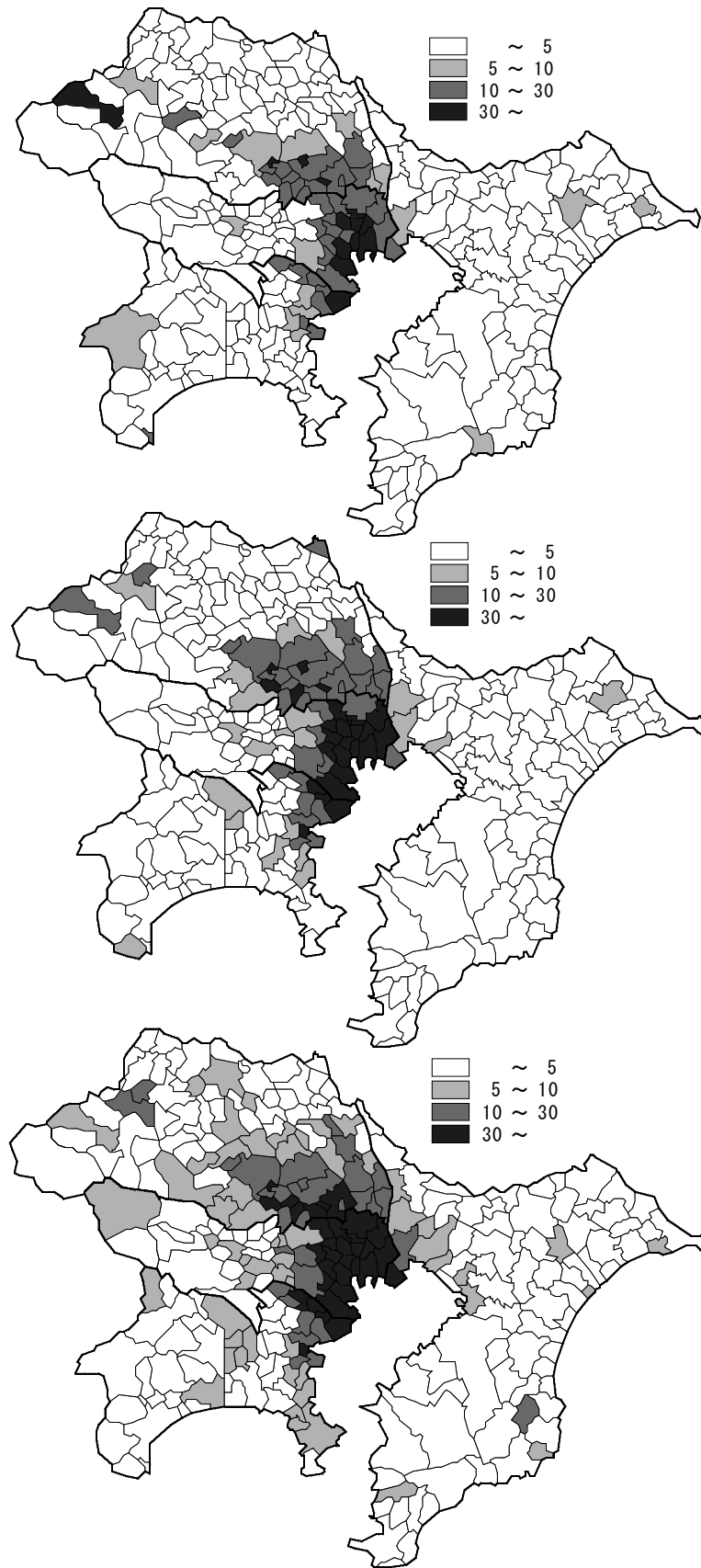


図4-3 1都3県の各市区町村における持家専用3階建て住宅フローのシェアの推移  
(上から1992, 1994, 1996年度)

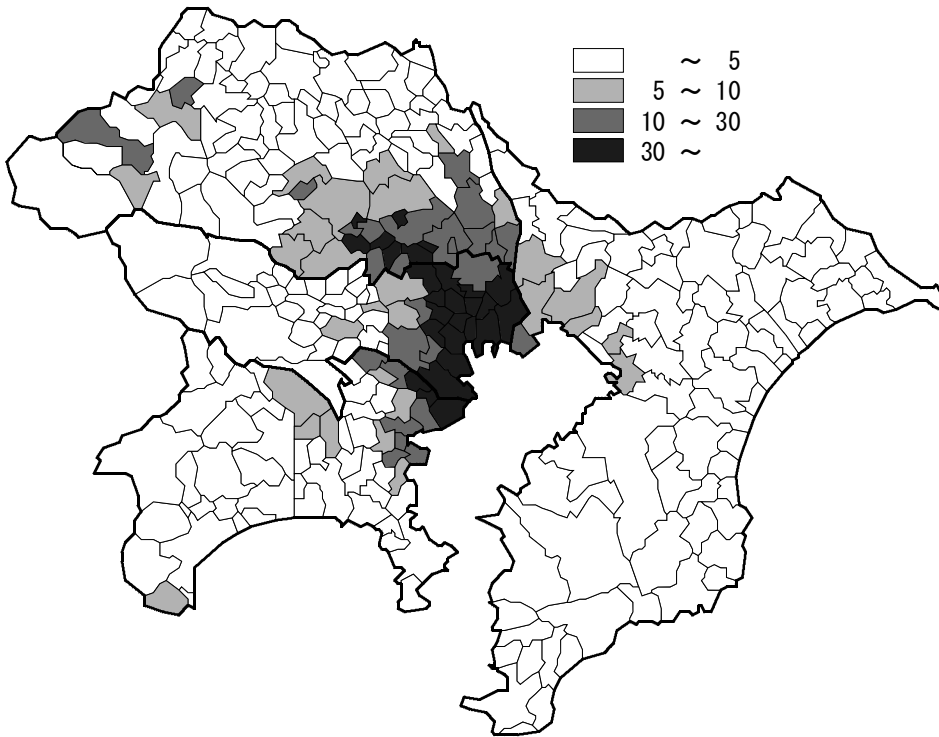


図4-4 1都3県の各市区町村における持家専用3階建て住宅フローのシェア  
(1992~96年度の5年間の平均・%)

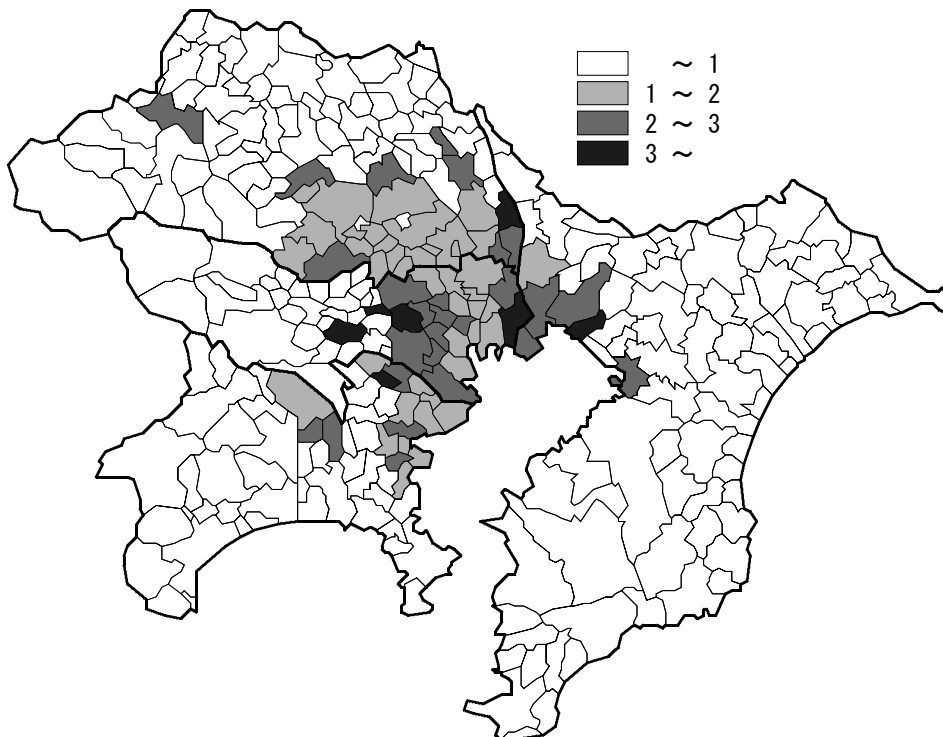


図4-5 1都3県の各市区町村における持家専用3階建て住宅フローのシェアの伸び  
(1996年度のシェア÷1992年度のシェア)

## (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。

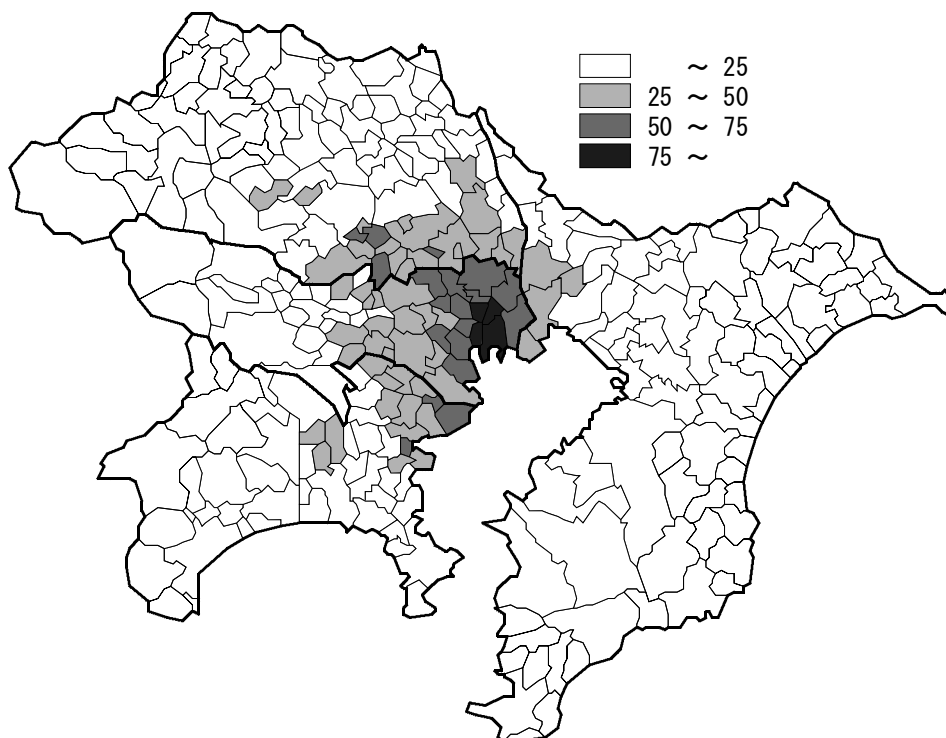


図4-6 1都3県の各市区町村における戸建持家住宅ストックの100㎡未満敷地率（1993年住宅統計調査・%）



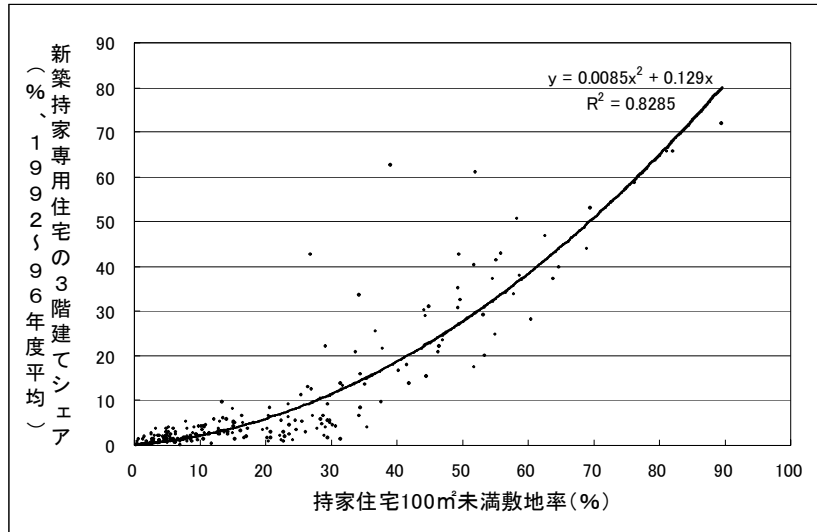


図4-7 持家住宅100㎡未満敷地率と持家専用3階建て住宅フローのシェア（1992～96年度平均）の関係

(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の所沢市、神奈川県では横浜市西部一帯、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<sup>(3)</sup>。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。

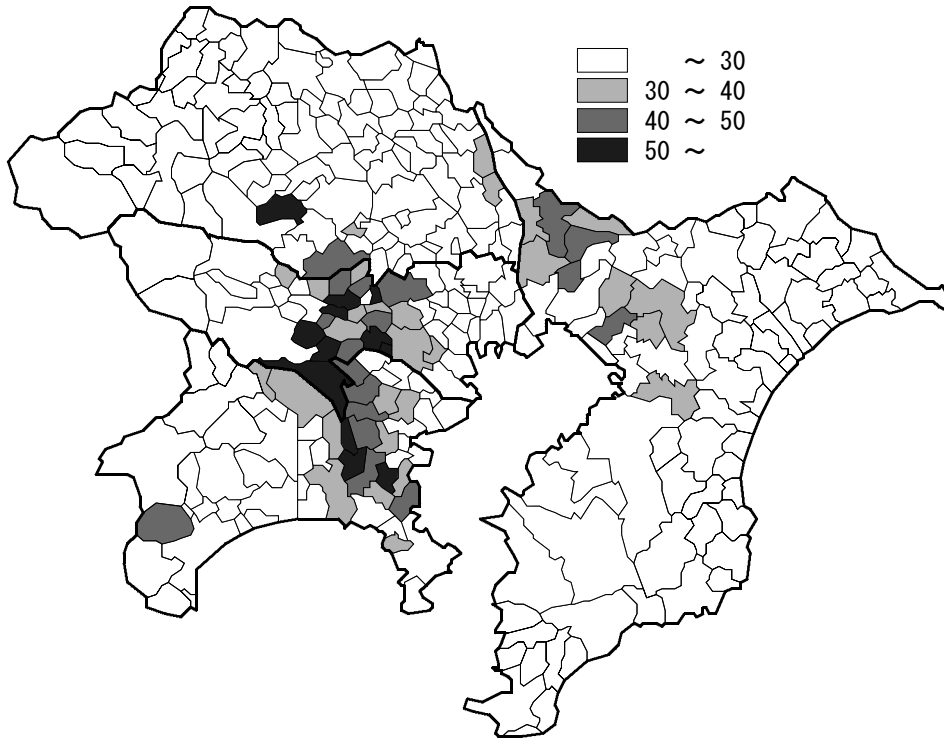


図4-8 1都3県の各市町村における敷地面積100㎡未満戸建持家住宅ストックの「旧1種住専」指定率（1993年住宅統計調査・%）

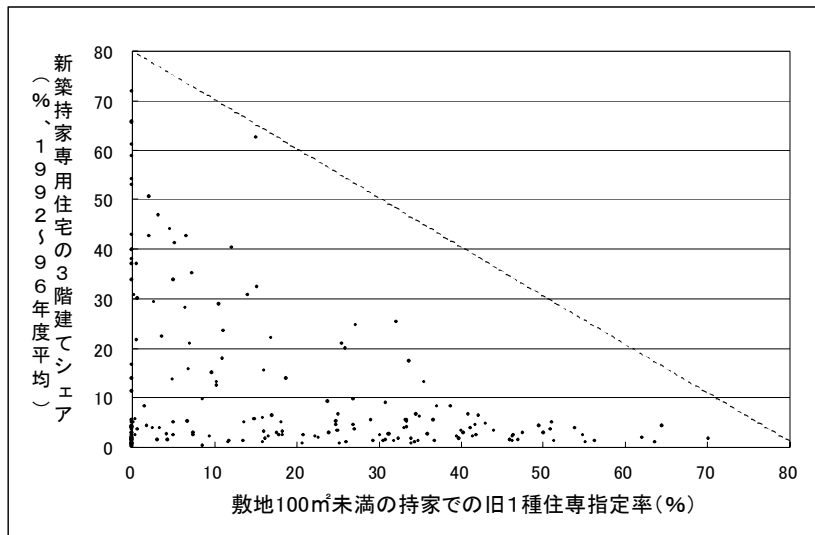


図4-9 敷地100㎡未満持家での「旧1種住専」指定率と持家専用3階建て住宅フローのシェア（1992～96年度平均）の関係

**(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<sup>(4)</sup>。

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<sup>(5)</sup>。

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<sup>(6)</sup>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、

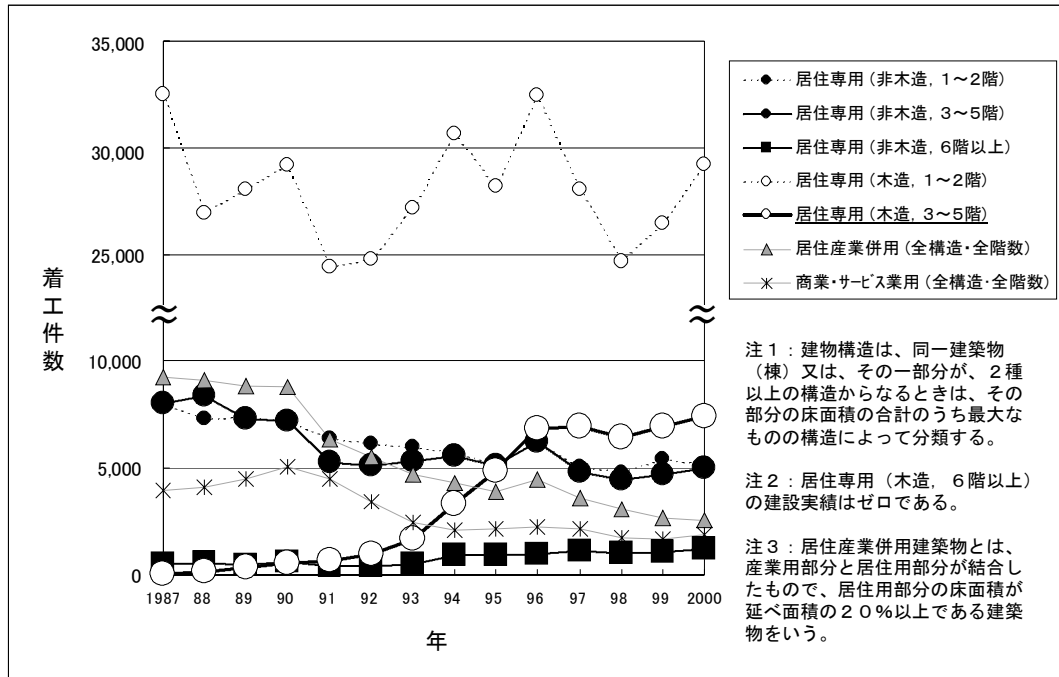


図4-10 東京都における主要用途別建築物の構造・階数別着工件数の推移  
(東京都建築統計年報。増改築含まず)

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)<sup>6)</sup>の提唱する「難燃化」の観点からは、通常地上3階建て住宅へ準耐火構造で建て替わることの方が望ましいとも言え、吉川(1992)<sup>7)</sup>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・リンクさせるといった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<sup>(7)</sup>。

〈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

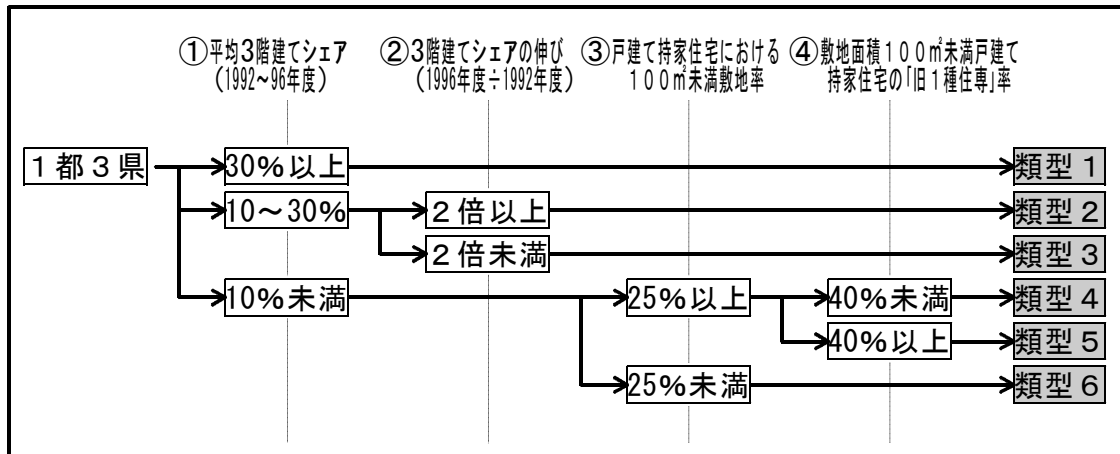


図4-11 類型化のフロー図

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。

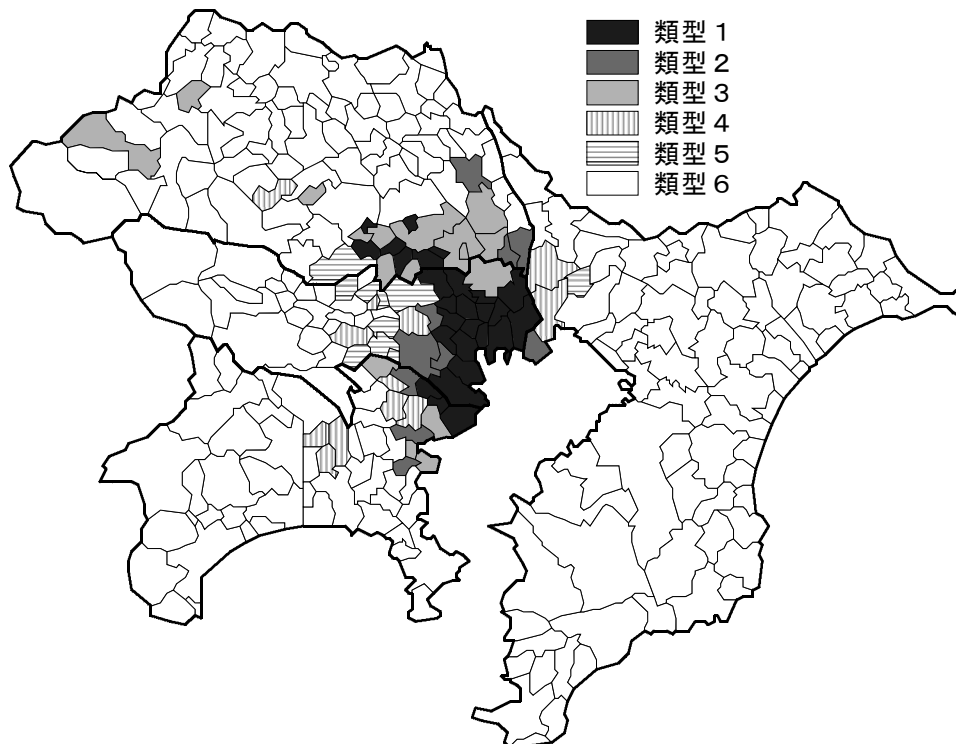


図4-12 3階建て住宅に関する1都3県の各市区町村の類型化

#### 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。

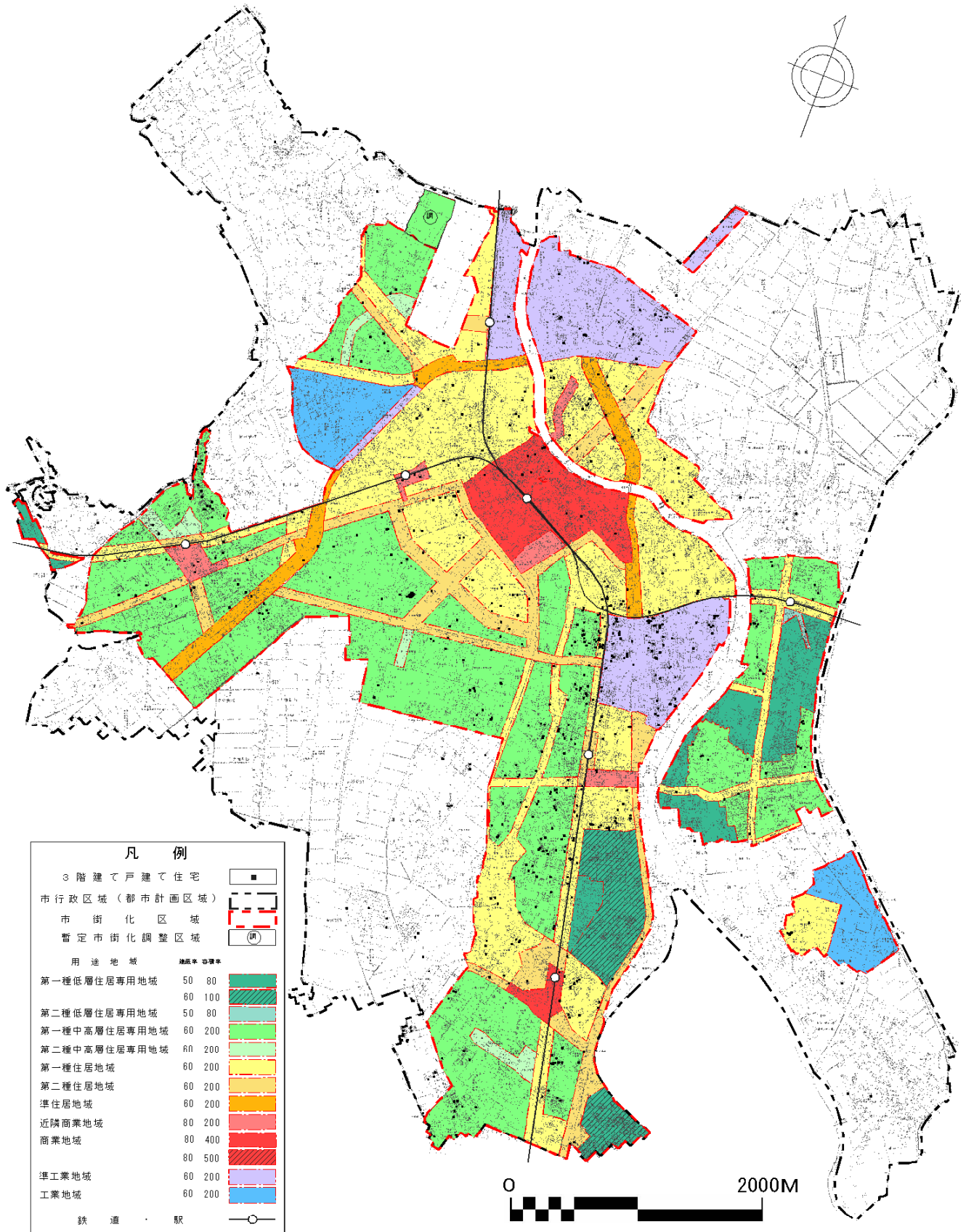


図4-13 埼玉県春日部市における3階建て戸建住宅の分布  
(1996年度までの建築確認申請による)

(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<sup>(8)</sup>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。

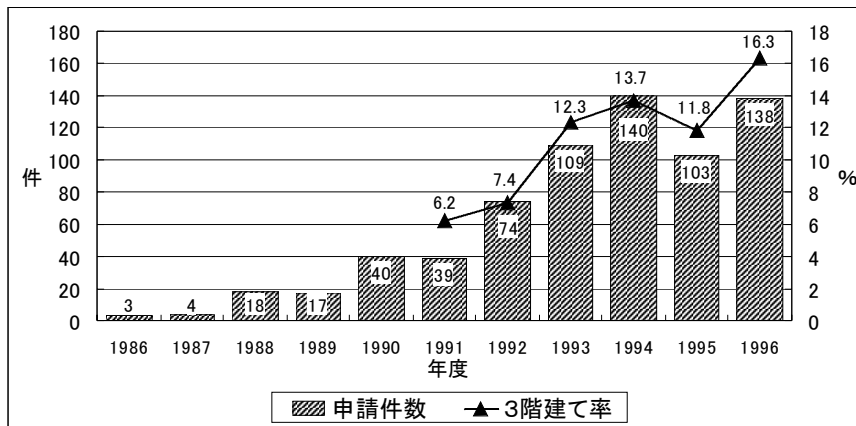


図4-14 春日部市における3階建て戸建住宅の建築確認申請件数と3階建てシェアの推移

(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。

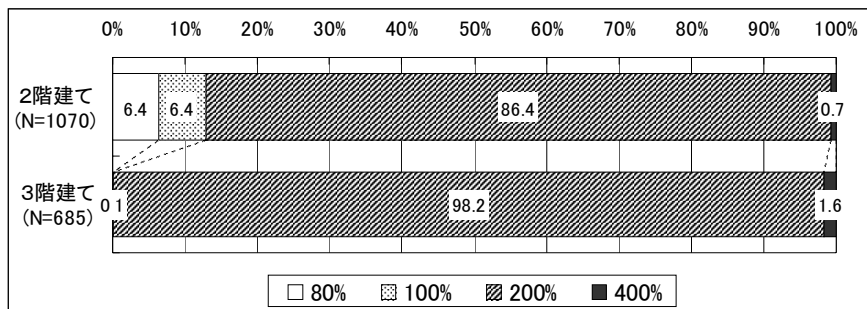


図4-15 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の指定容積率別内訳



(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。

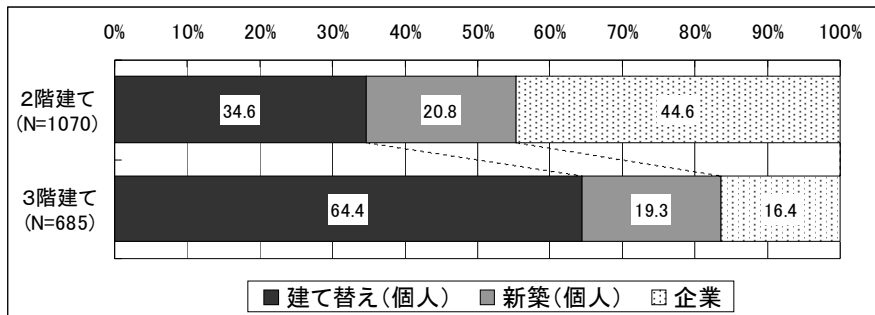


図4-16 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の新築・建て替えの別および建築主の別内訳

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%、

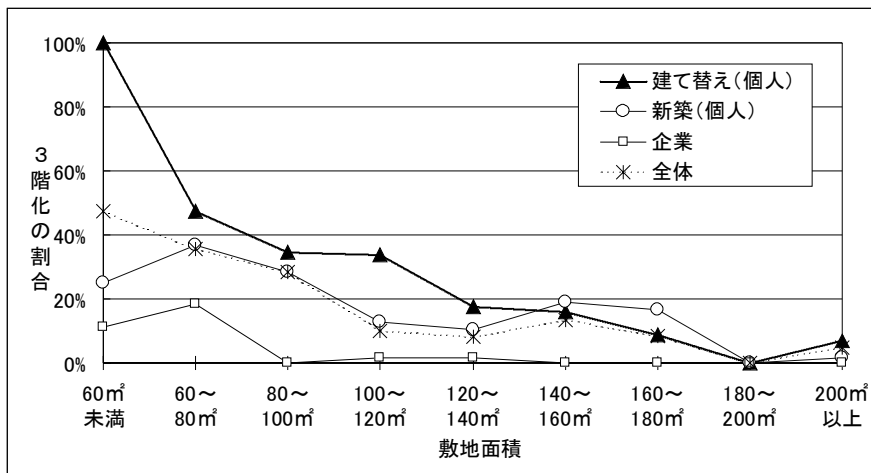


図4-17 春日部市における戸建住宅の建築確認申請の新築・建て替えの別および建築主の別3階化の割合 (1996年度、指定容積率200%区域に限定)

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、敷地面積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

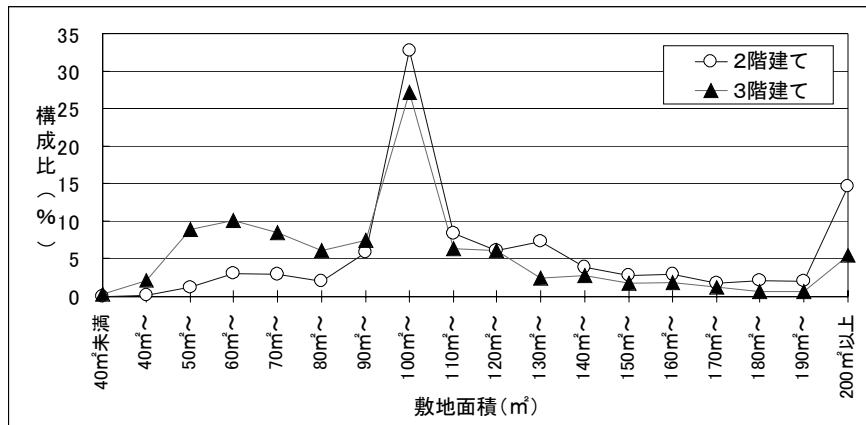


図4-18 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の敷地面積分布

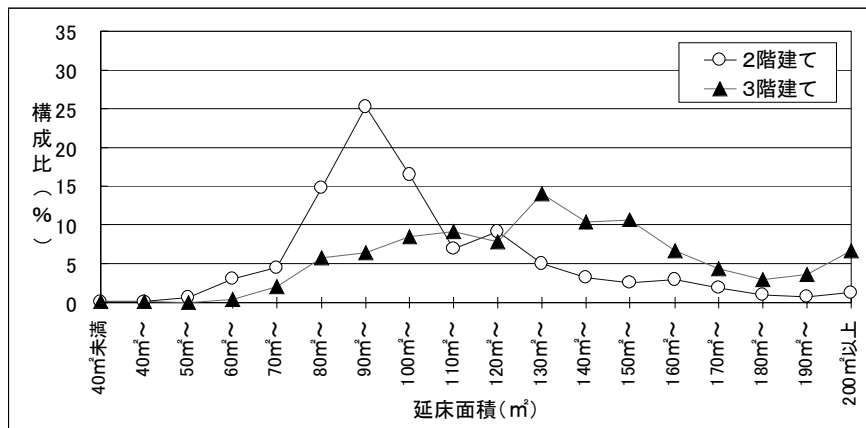


図4-19 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の延床面積分布

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。

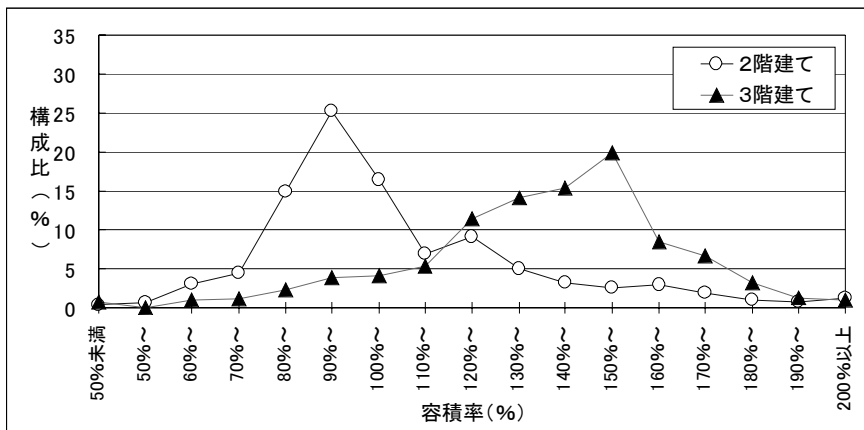


図4-20 階数別に見た春日部市における戸建住宅の建築確認申請の容積率分布

(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

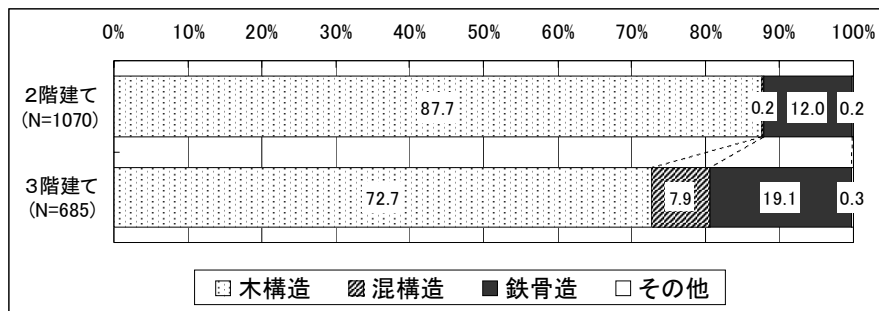


図4-21 春日部市における階数別戸建住宅の建築構造別内訳

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、(株)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)<sup>5)</sup>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

