

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留意識・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留意識・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。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 ・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	
		住宅の 広さ ・居住性 ・定住性	住環境 ・日照、通 風、眺望、プ 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			
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。	
何もしない (=放置)	建築規制が厳しく、2階建てが限定的な場合							
	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)	-	○ (比較的容易)	・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)	-	○ (比較的容易)	・ミニ開発の開発単位度の拡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)	-	○ (比較的容易)	・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、面的改善につながりにくい。 ・敷地統合後、一体化した土地利用がなされる必要がある。
	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)	○ (比較的容易)	・買取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。

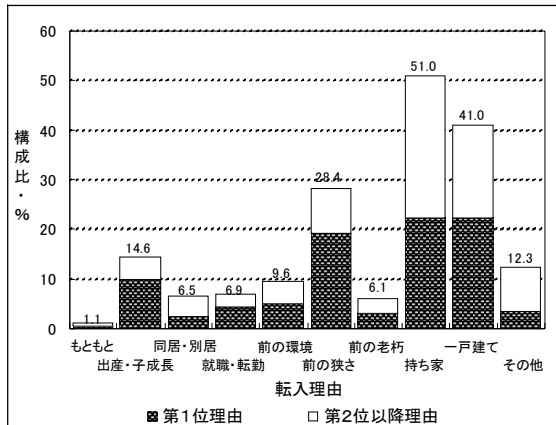


図 8-1 転入理由 (複数回答)
(出典：勝又(1993)¹⁾)

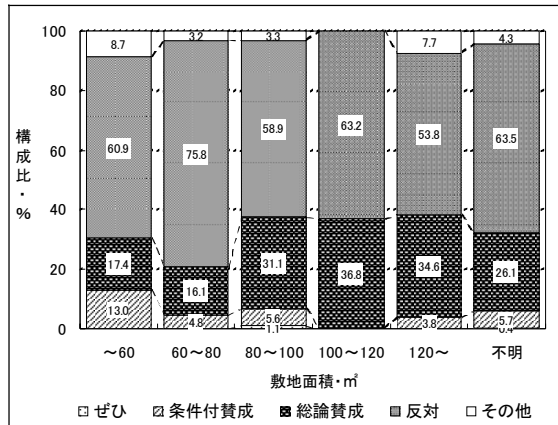


図 8-2 敷地面積別共同建て替え意向の割合
(出典：勝又(1993)¹⁾)

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 6 m 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 4 m 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ている。

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

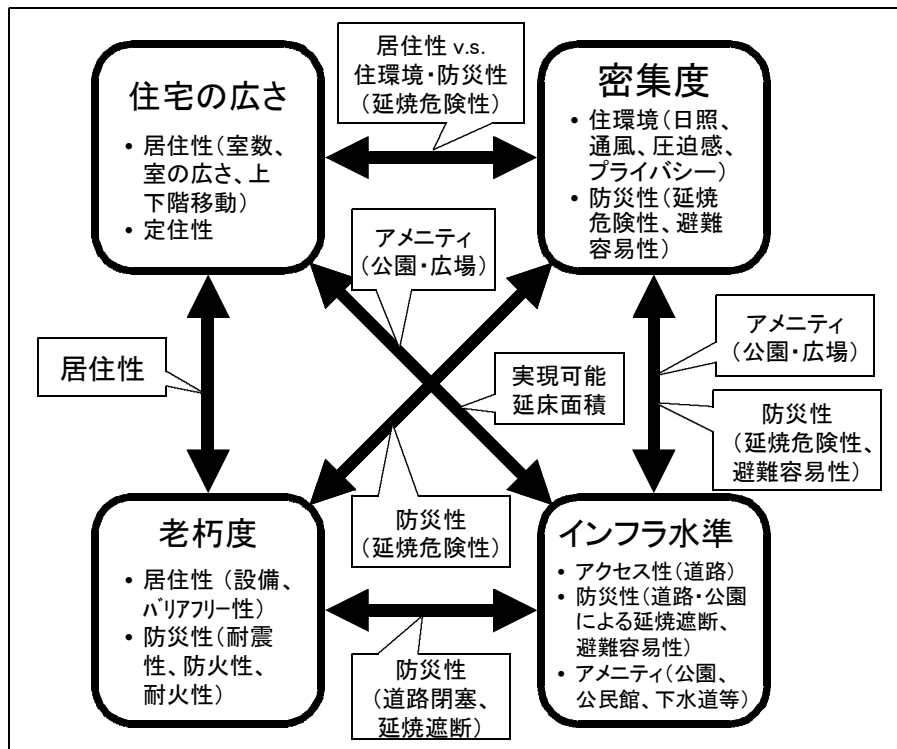


図 8-3 ミニ開発住宅地を構成する空間的要素の相互関係

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	3000 < S
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)	耐火構造(法61条)				
	準防火地域	4階建 ≤	耐火構造(法62条)					
		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)		準耐火構造 ^{*3} (法62条)			耐火構造(法62条)		
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)	耐火構造(法61条)				
	準防火地域	4階建 ≤	準耐火構造 ^{*6} (法27条)				耐火構造(法62条)	
		3階建	防火構造(法62条2)			準耐火構造 ^{*3} (法62条)		耐火構造(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							

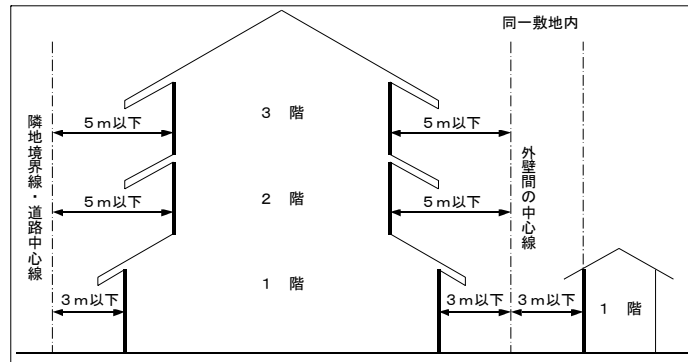


図8-4 延焼のおそれのある部分

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。

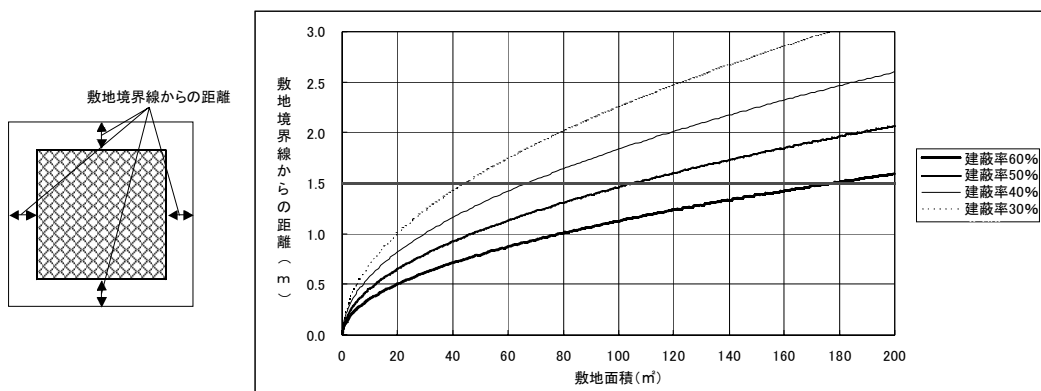


図8-5 建蔽率別にみた敷地面積と敷地境界線からの距離の関係

【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	1,308 100.0%	96 7.3%	166 12.7%	1,046 80.0%	1,025 78.4%	211 16.1%	7 0.5%	65 5.0%	— —
千葉県	473 100.0%	40 8.5%	8 1.7%	425 89.9%	323 68.3%	106 22.4%	10 2.1%	33 7.0%	1 0.2%
東京都	6,213 100.0%	6,051 97.4%	143 2.3%	19 0.3%	5,041 81.1%	768 12.4%	97 1.6%	146 2.3%	161 2.6%
神奈川県	1,898 100.0%	1,714 90.3%	31 1.6%	153 8.1%	1,315 69.3%	436 23.0%	62 3.3%	84 4.4%	1 0.1%
合計	18,438 100.0%	10,705 58.1%	1,796 9.7%	5,937 32.2%	12,009 65.1%	2,735 14.8%	342 1.9%	3,128 17.0%	224 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高年齢単身・夫婦世帯

【実状】

高年齢単身・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、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る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る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る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 目標住宅市街地像		3階建て化を前提		2階建てを前提 (相隣環境への悪影響が小さいもの限り、 少数の3階建て住宅混入を容認することもあり)	
		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ため、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

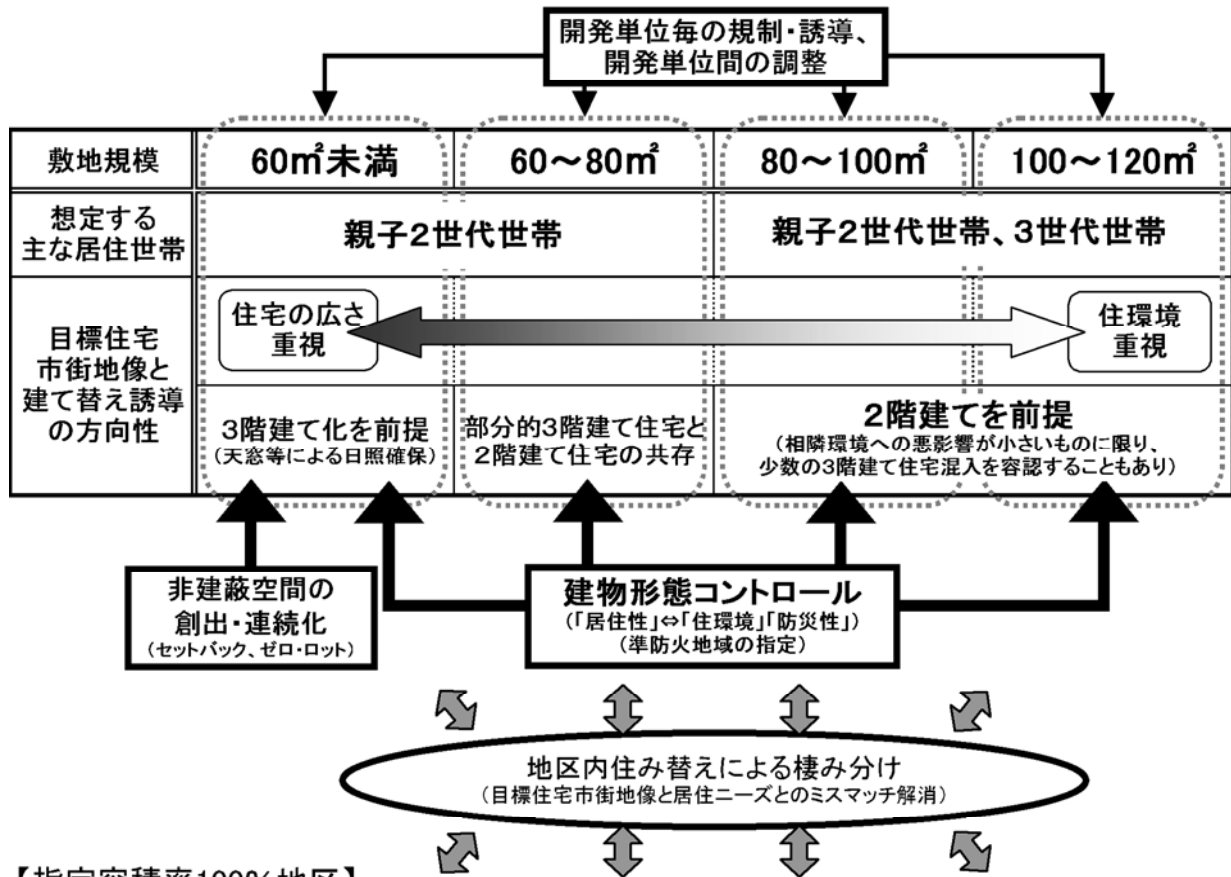
本章での検討を踏まえ、郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境の持続性を高めるための建て替え誘導の方向性を仮説的に提示する。なお以下では、本章での検討結果から、敷地規模や居住世帯の各属性に対し最も効果的かつ現実的であろうと考えられる方向性を代表的に提示している。しかし実際には居住者属性・ニーズは画一的ではないことから、以下に提示する以外にも多様できめ細かな手法をもって建て替え誘導に臨むべきことは言うまでもない。

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、個々の住宅では天窗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】

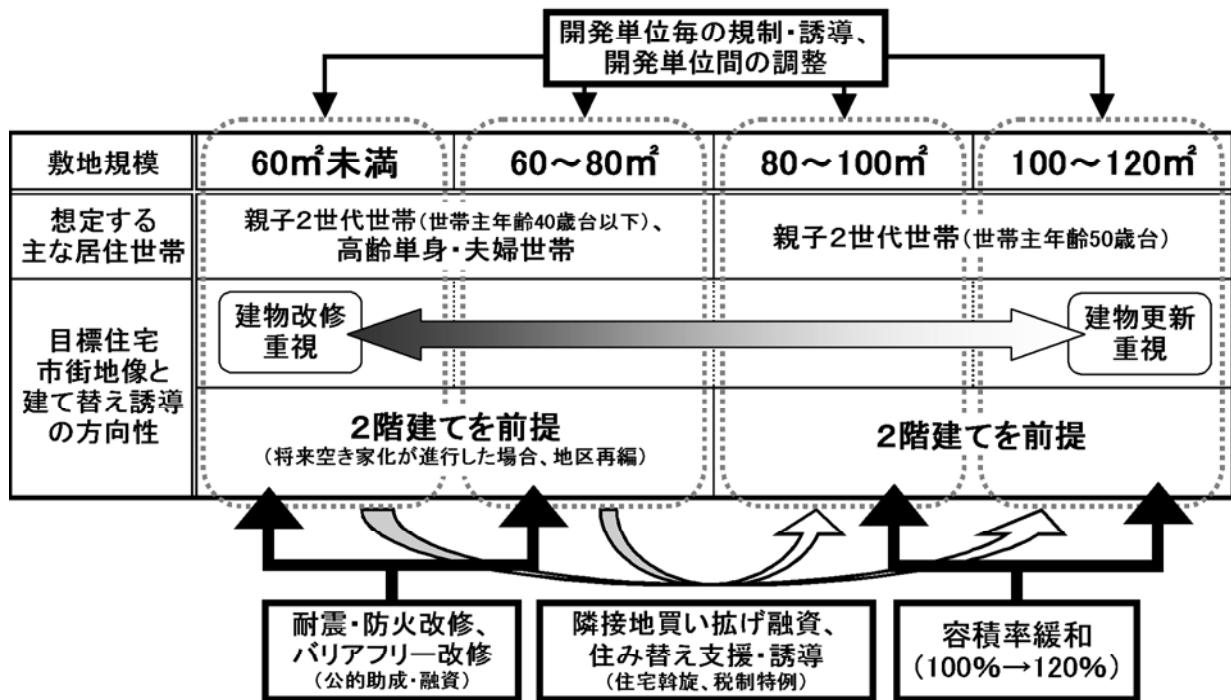


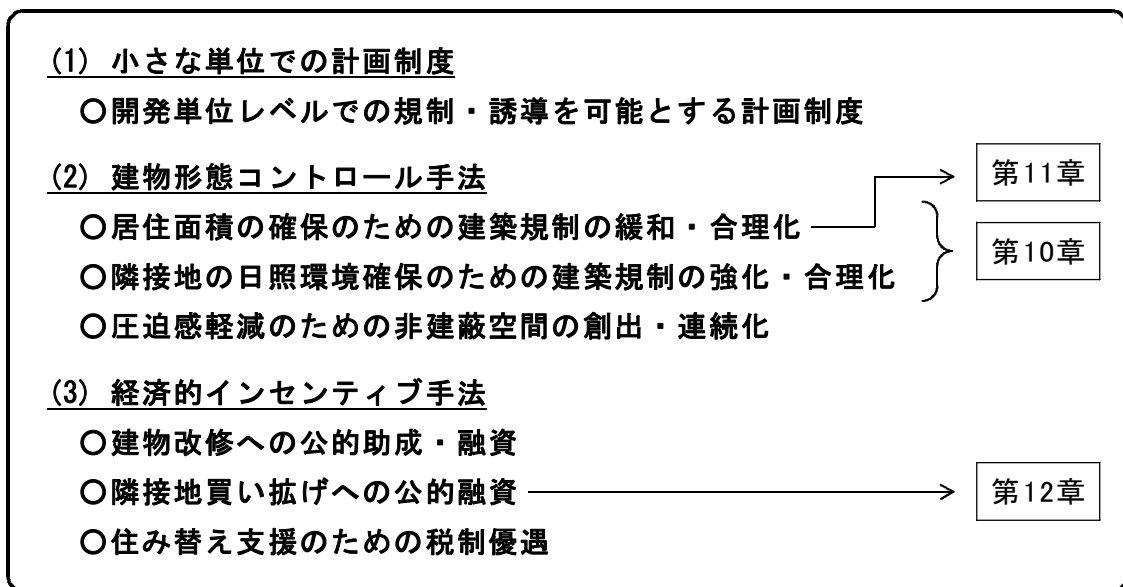
図8-6 郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導の方向性

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け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を用いる。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、埼玉県のミ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（形態的には不適合だが用途的には適合な）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

