

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。

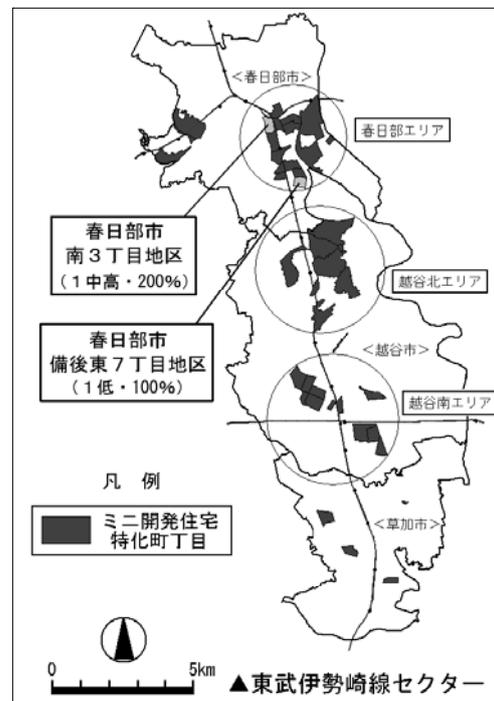


図6-1 ミニ開発住宅特化町丁目の分布とアンケート対象地区の位置

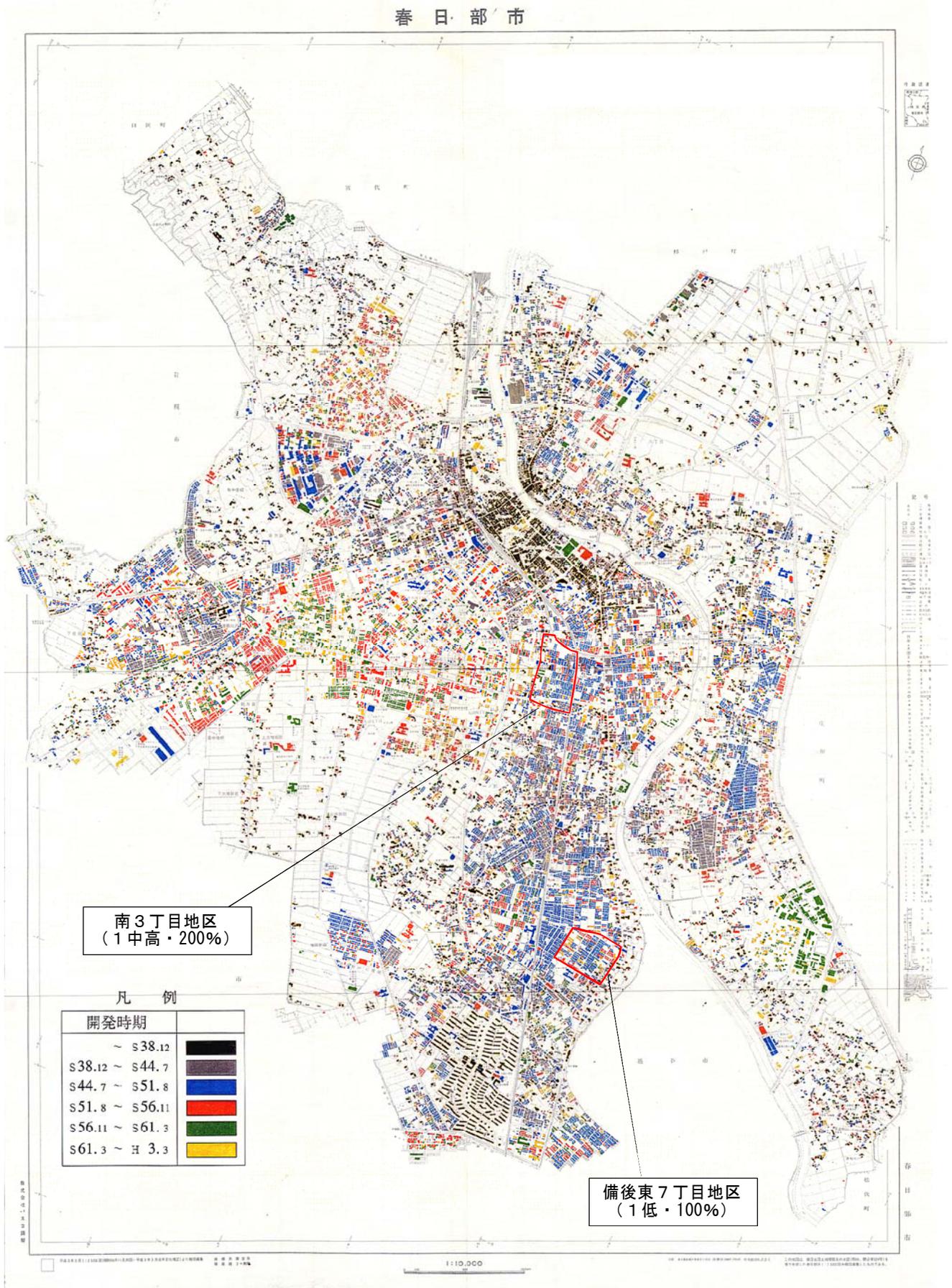


図6-2 春日部市における開発動向とアンケート対象地区の位置



<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

主な改正年月日	宅地造成事業協議基準	開発指導要綱		
	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

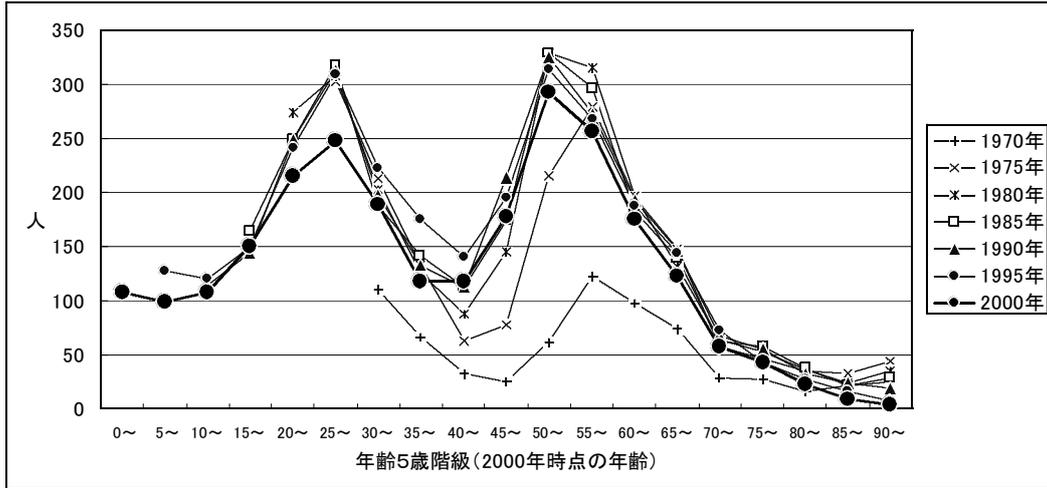
ここでは、アンケート調査結果の分析に先立ち、国勢調査のデータから、対象地区における人口・世帯の変化を分析し、世帯の定住化、子供の独立・世帯分離、世帯人員の減少、高齢化の進行の状況を明らかにする。

(1) 5歳階級別人口の推移

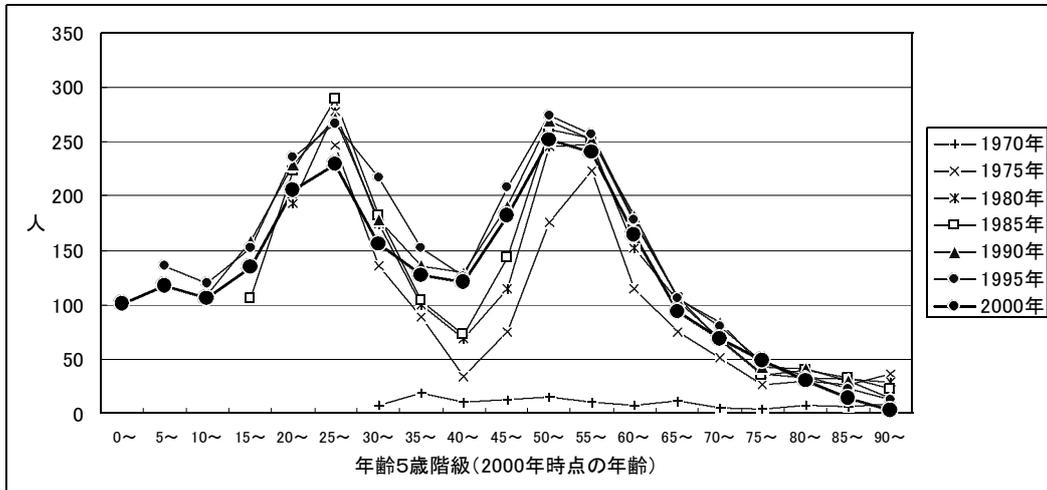
図6-5は、両地区および春日部市全体におけるコーホート5歳階級別人口の推移を、2000年時点の年齢に合わせて表したものである。両地区とも1970年から1975年にかけて、1975年当時の年齢で30～34歳と0～4歳（2000年の年齢で55～59歳と25～29歳）をピークにした形で人口が急増しており、親2人+子2人の4人世帯の転入による人口増加であったことが推測される。春日部市全体もほぼ同じ年齢にピークがあるが、両地区のピークの方が鋭く、世帯構成が均一的であることが分かる。両地区とも人口増加は1980年にほぼ落ち着き、その後1995年まで年齢構成はほぼ固定した状態で推移した。しかし1995年から2000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

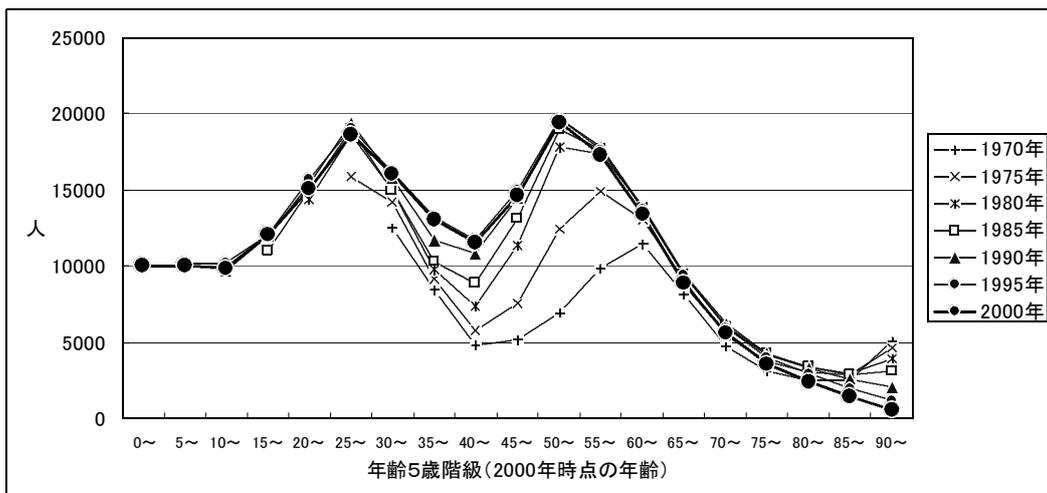
一方、65歳以上の高齢者の割合を算出すると、南3丁目では1995年の6.0%から2000年には10.3%に、備後東7丁目で7.4%から10.8%にそれぞれ上昇しており、春日部市の8.0%から11.0%への上昇と近い値を示している。この値は全国平均（1995年：14.5%→2000年：17.3%）に比べればかなり低い。しかし、南3丁目では2000年時点の55歳以上の割合が27.5%、50歳以上の割合が39.1%、備後東7丁目ではそれぞれ27.7%、38.2%、春日部市全体ではそれぞれ26.1%、35.6%であること、そして国立社会保障・人口問題研究所(2002)¹⁾による将来の日本全国の65歳以上高齢者率（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>

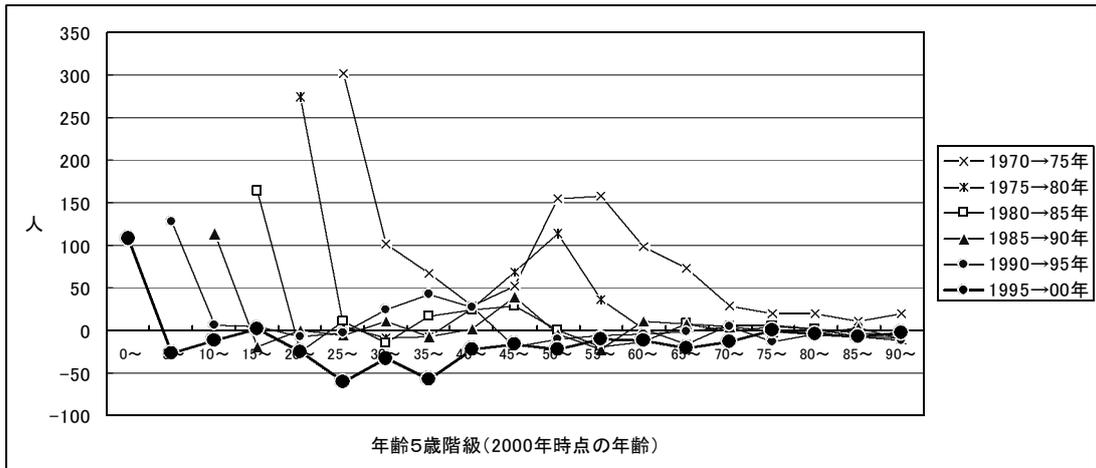


<備後東7丁目>

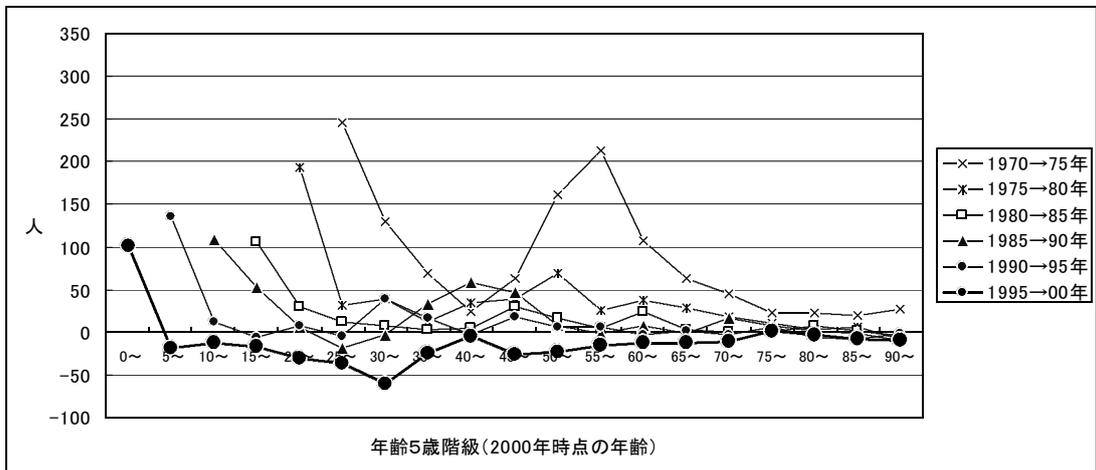


<春日部市全体>

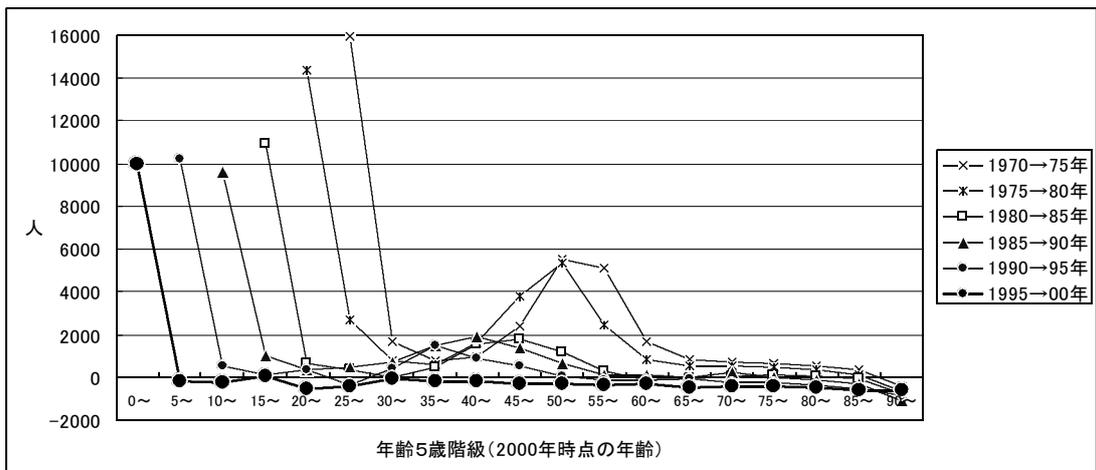
図6-5 コーホート5歳階級別人口の推移(2000年時点の年齢を基準)



<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な要因として、子供世代の独立・世帯分離の影響が考えられる。

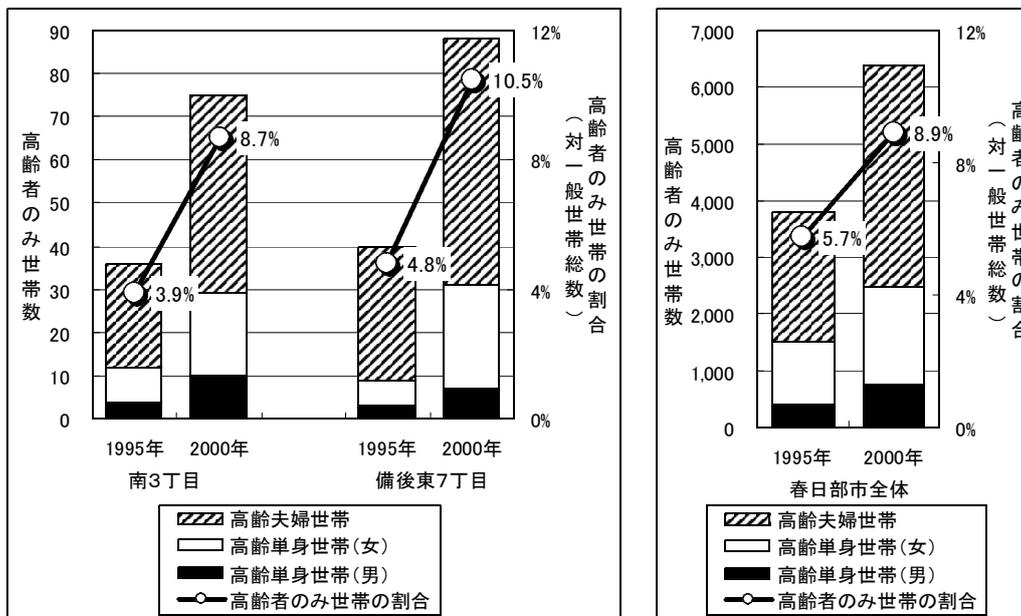
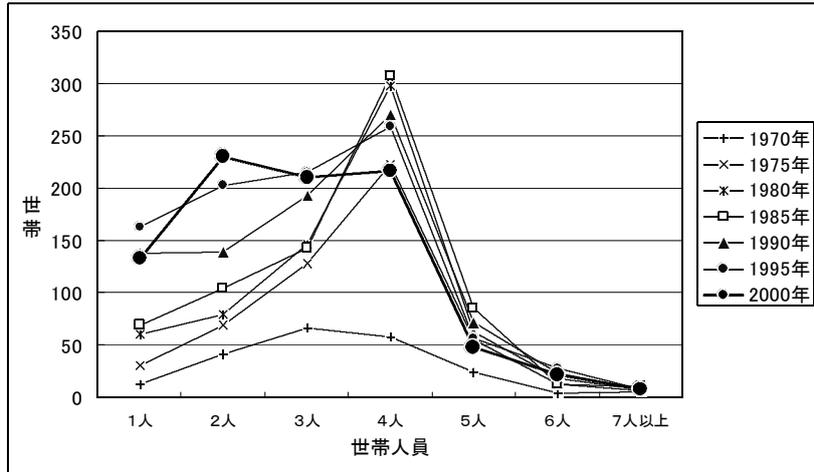
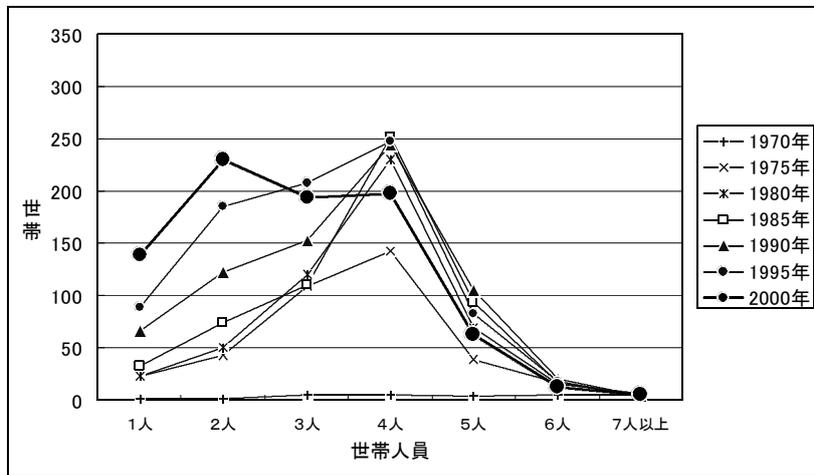


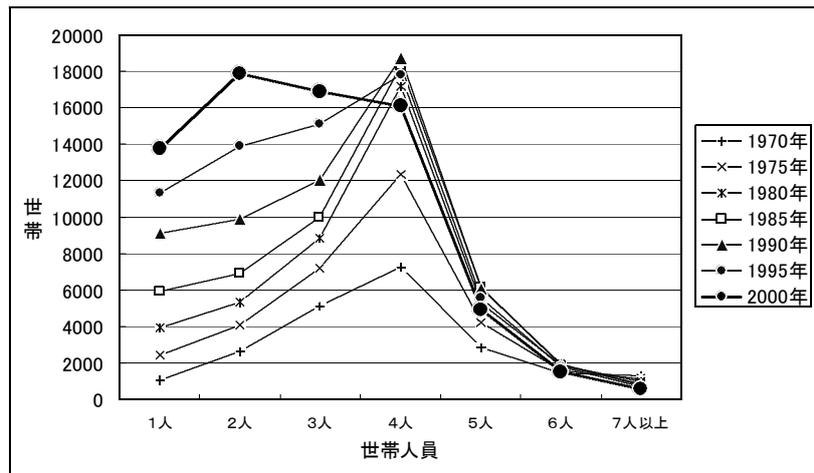
図6-8 高齢者のみ世帯数・世帯率の推移
(南3丁目、備後東7丁目、春日部市全体)



<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。

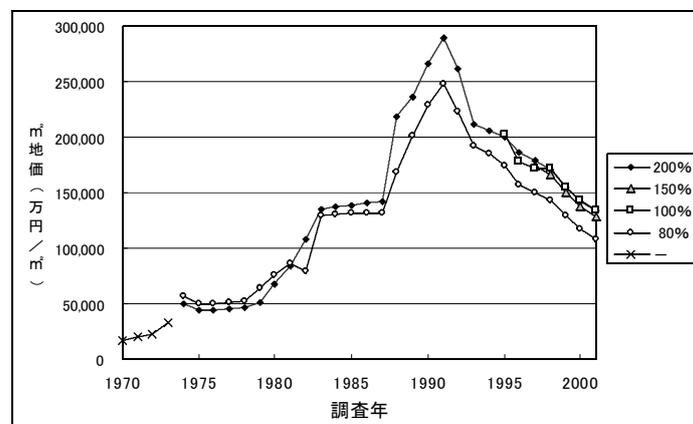
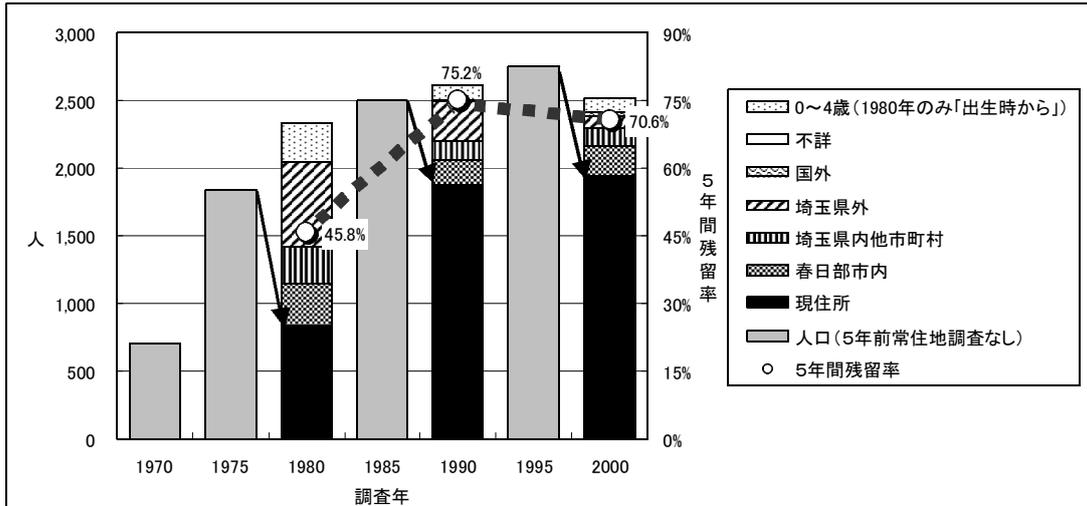
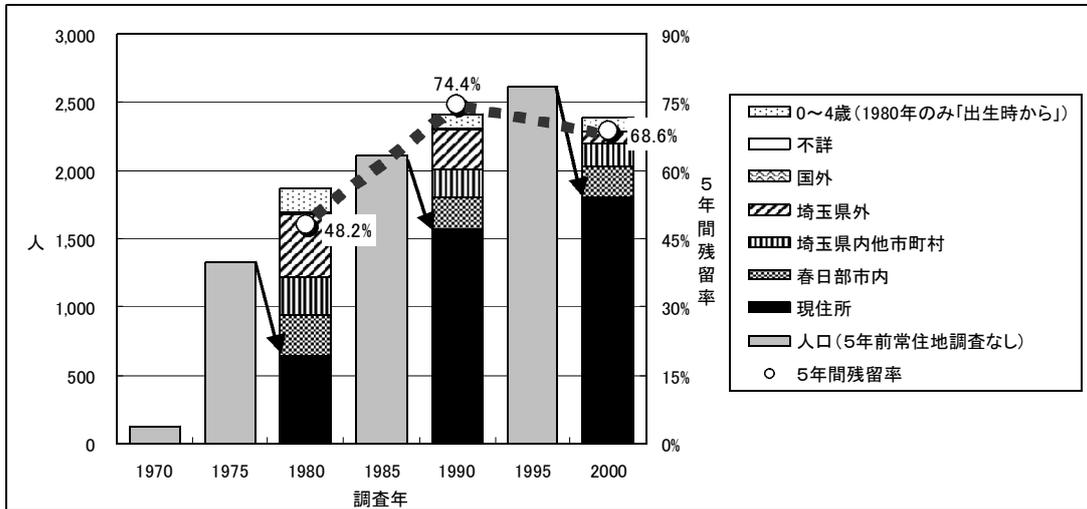


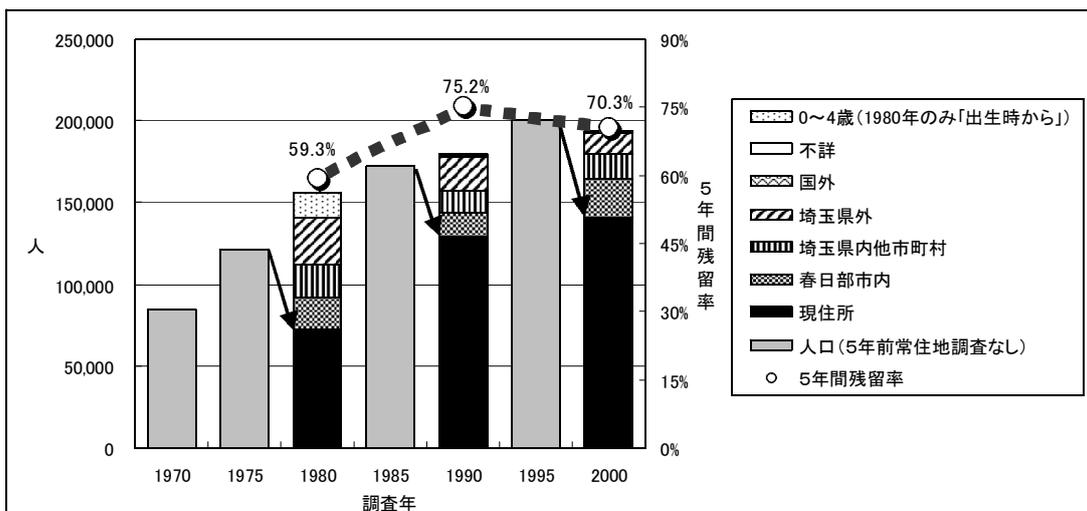
図6-10 春日部市における住居系用途地域の指定容積率別平均公示地価の推移



<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。

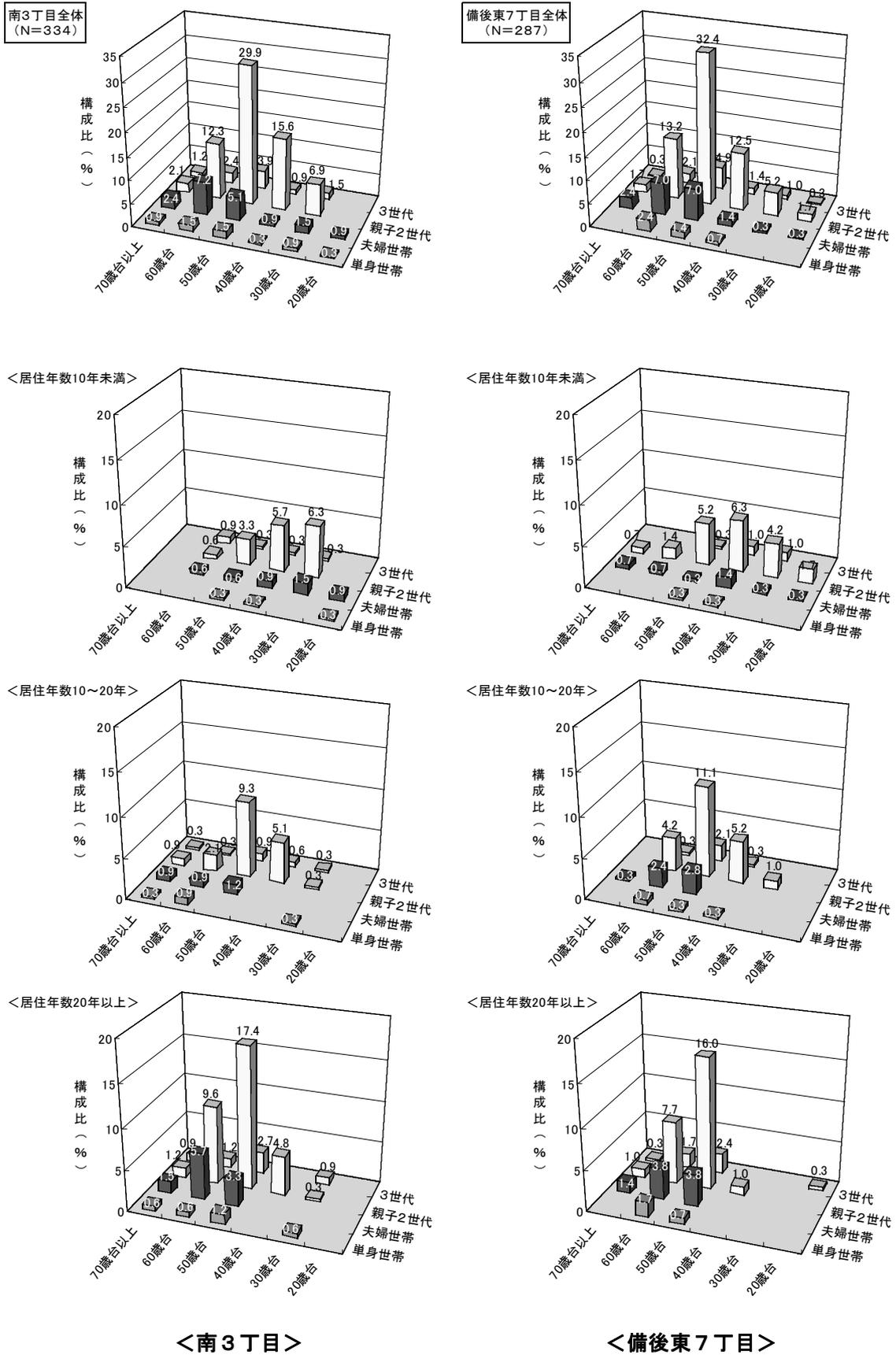
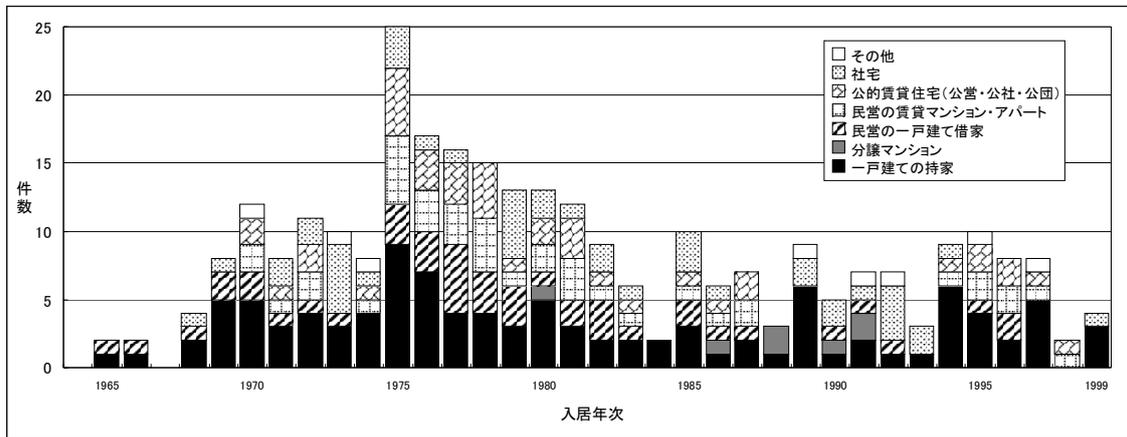


図6-11 居住年数別にみた世帯類型の割合分布

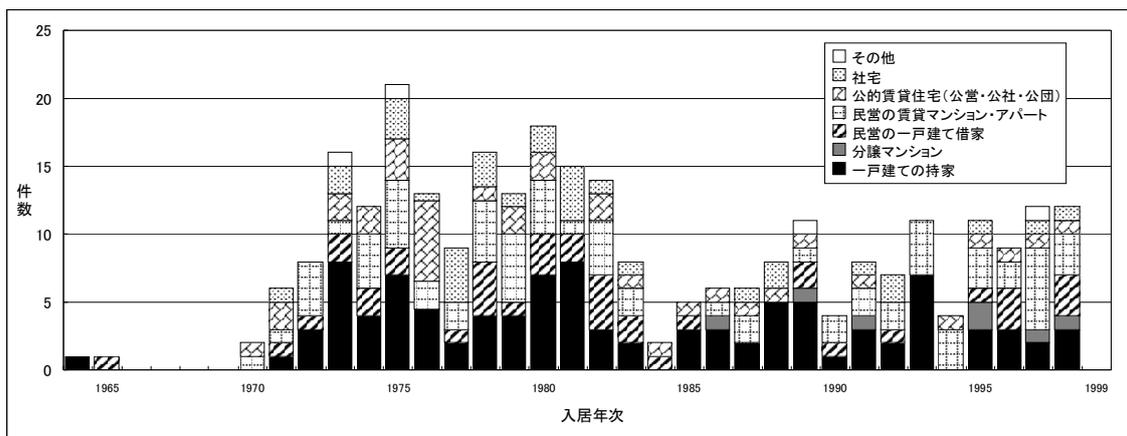
(2) 入居時期と前住宅・前住地の関係

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よう。



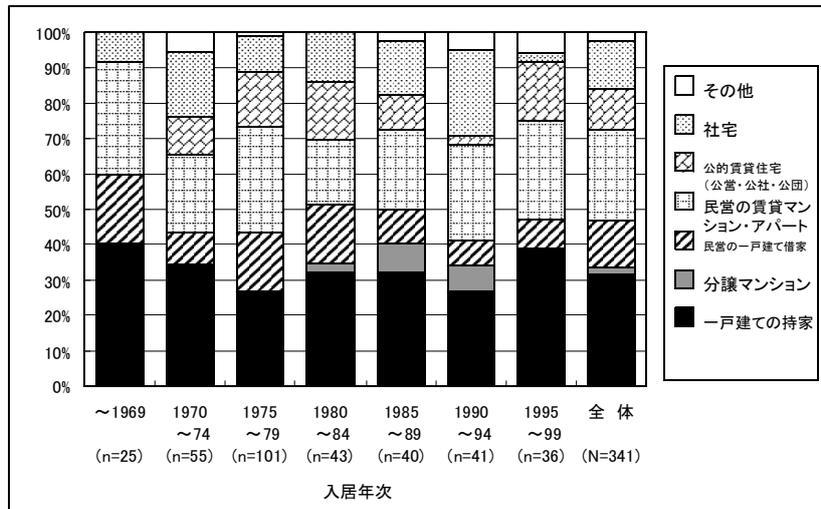
<南3丁目>



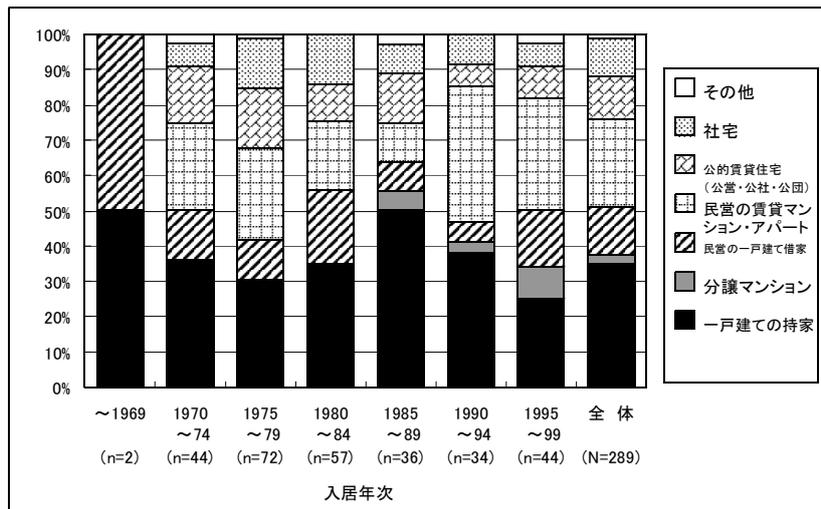
<備後東7丁目>

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。



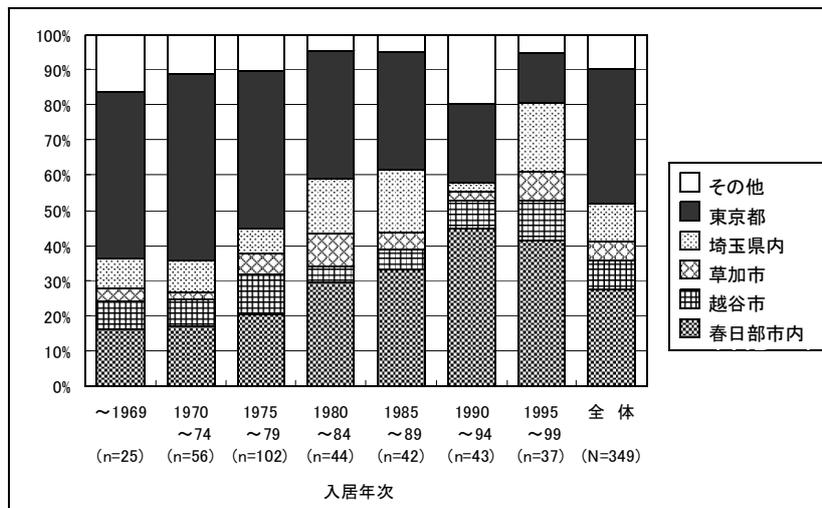
<南3丁目>



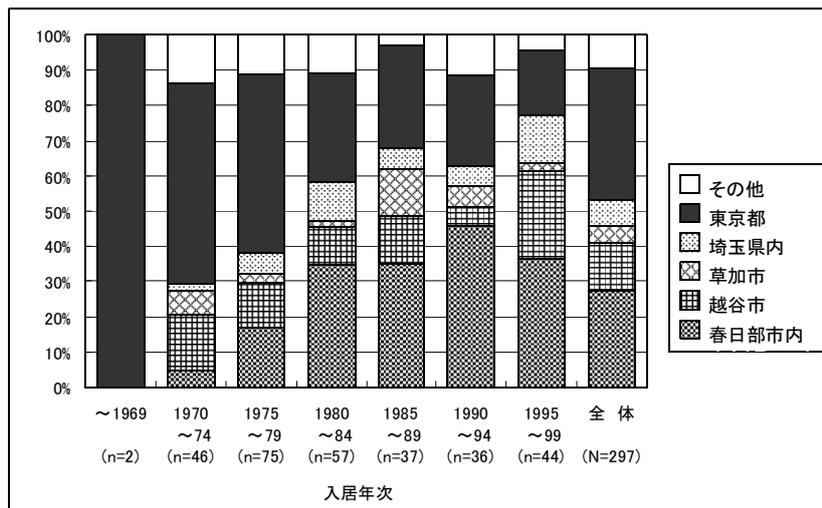
<備後東7丁目>

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>



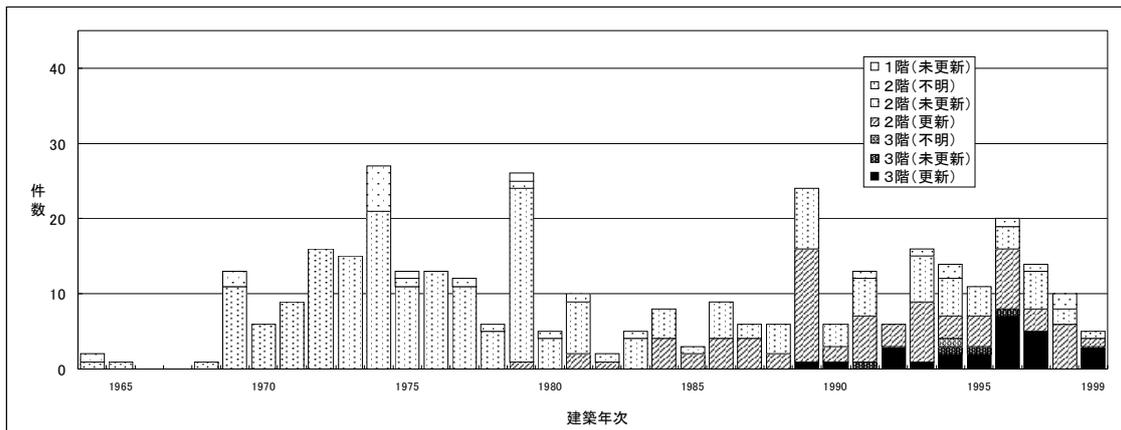
<備後東7丁目>

図6-14 入居年次別にみた前住地の構成

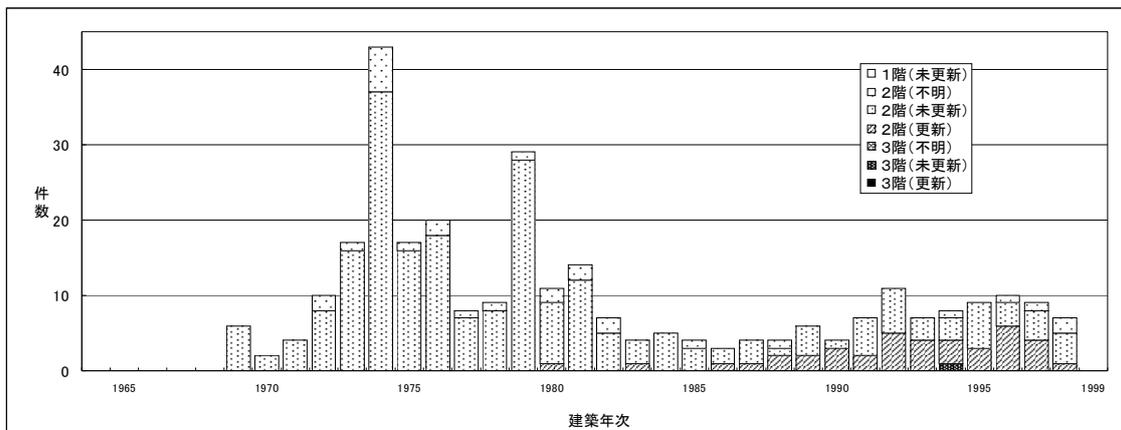
(3) 建築時期と建物更新の状況

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丁目と比べ、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。

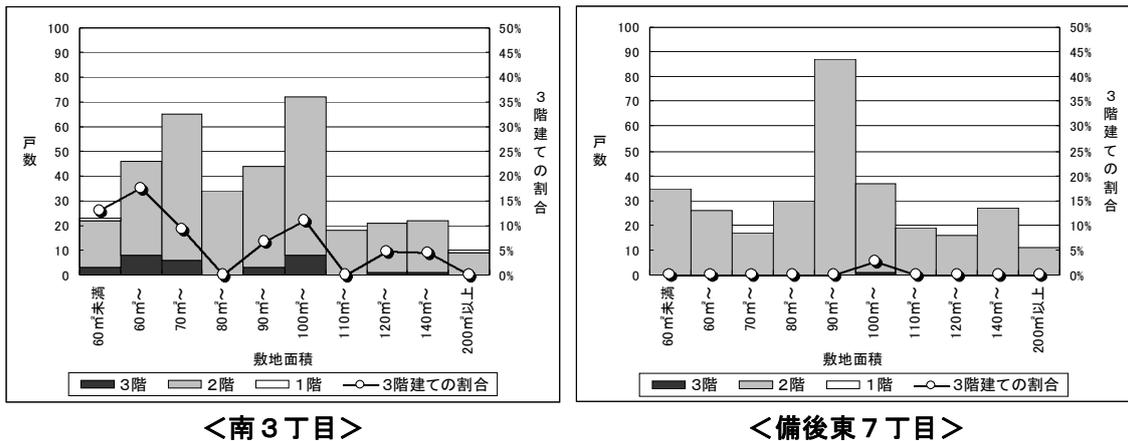


図6-16 敷地面積別分布

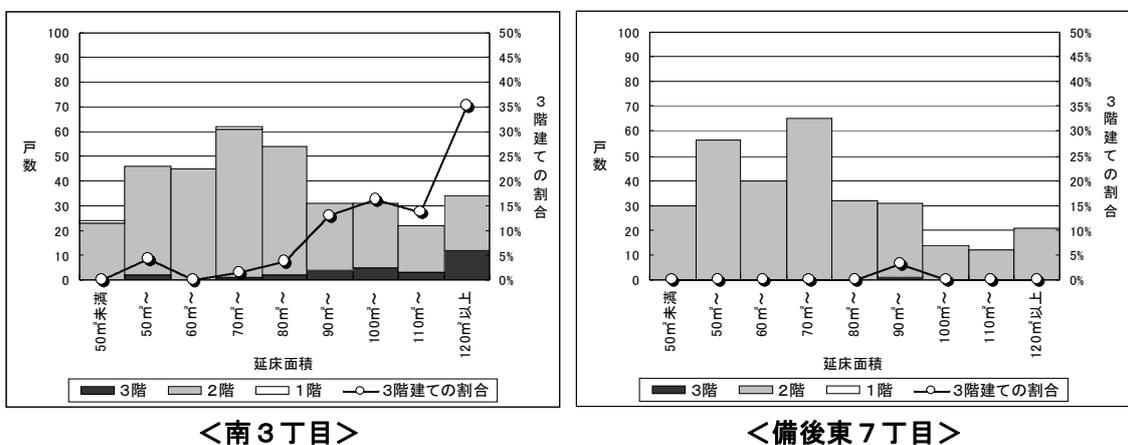


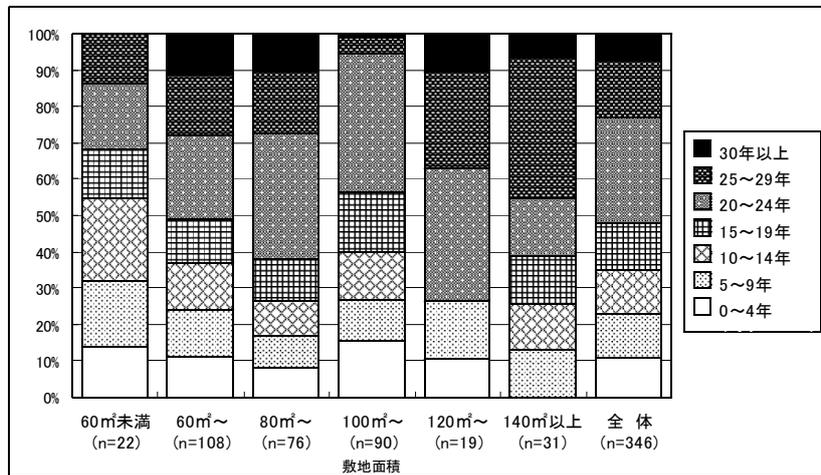
図6-17 延床面積別分布

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。

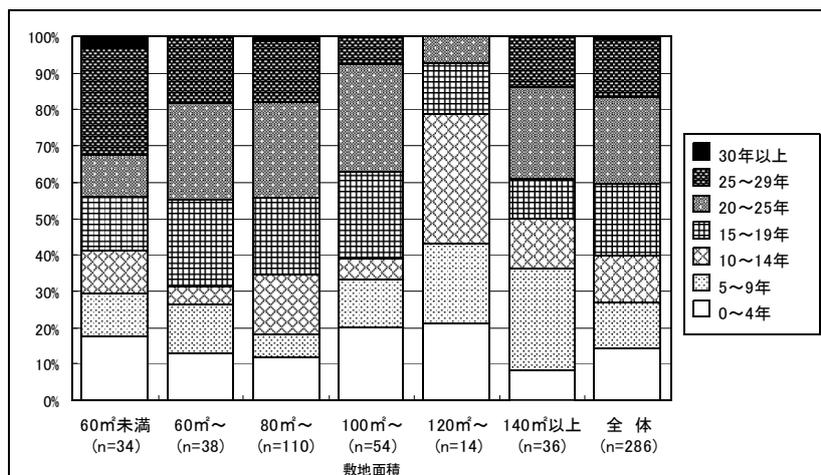
(5) 敷地面積と居住年数・建築年数の関係

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のが、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。

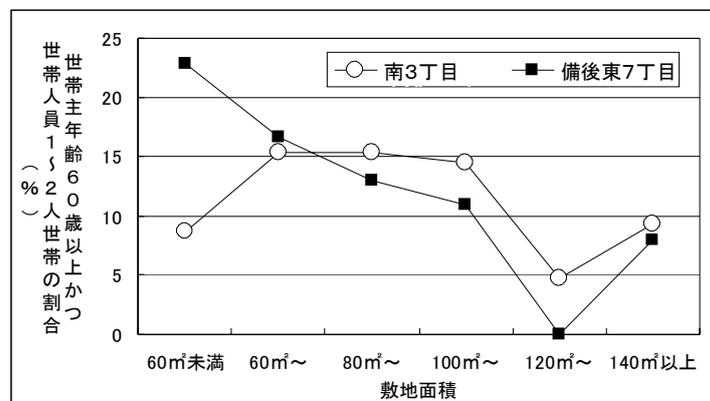


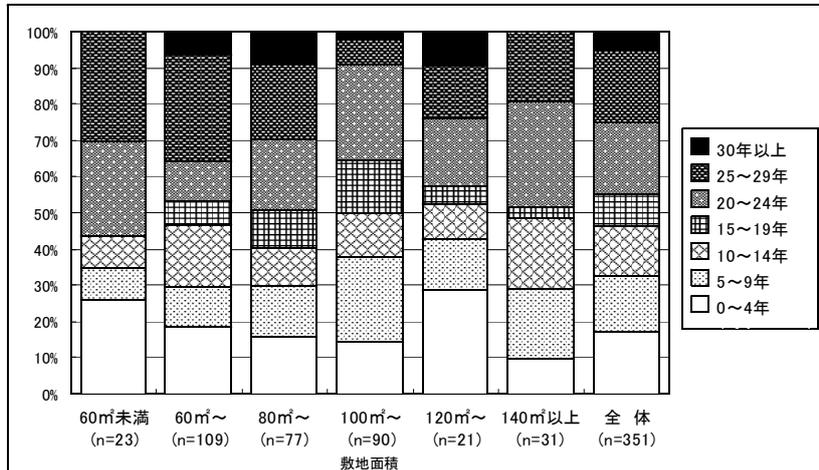
図6-19 敷地面積と高齢小規模世帯の割合の関係

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。

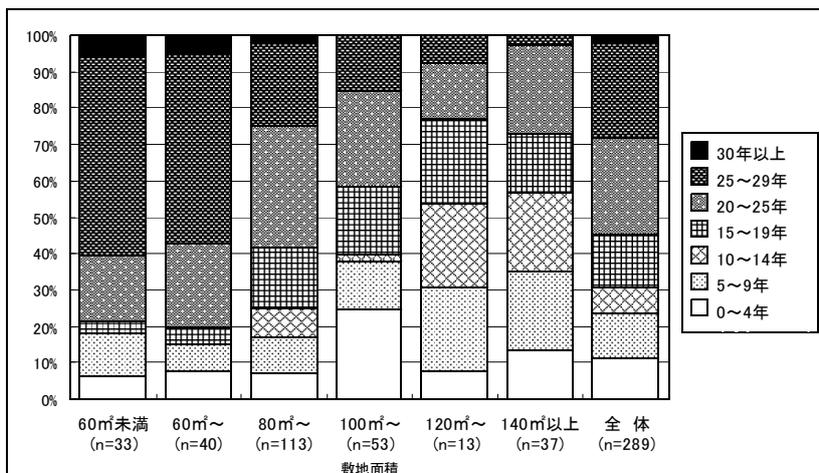
南3丁目では、敷地面積と居住年数の関係と同様に、どの敷地面積階級においても10年未満の若い建築年数が見受けられることから、コンスタントに建て替えが進んでいるものと考えられる。80㎡未満の小規模敷地においても建て替え活動が活発であることが分かるが、これはこのクラスの敷地規模であれば購入しやすい価格（敷地面積60㎡、地価13万円/㎡の場合、土地代は780万円）である上、指定容積率が200%と余裕があり建て替えにより一定程度の居住面積が確保できることから需要があるためではないかと思われる。また、敷地面積100～120㎡では

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。この主な要因として、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。

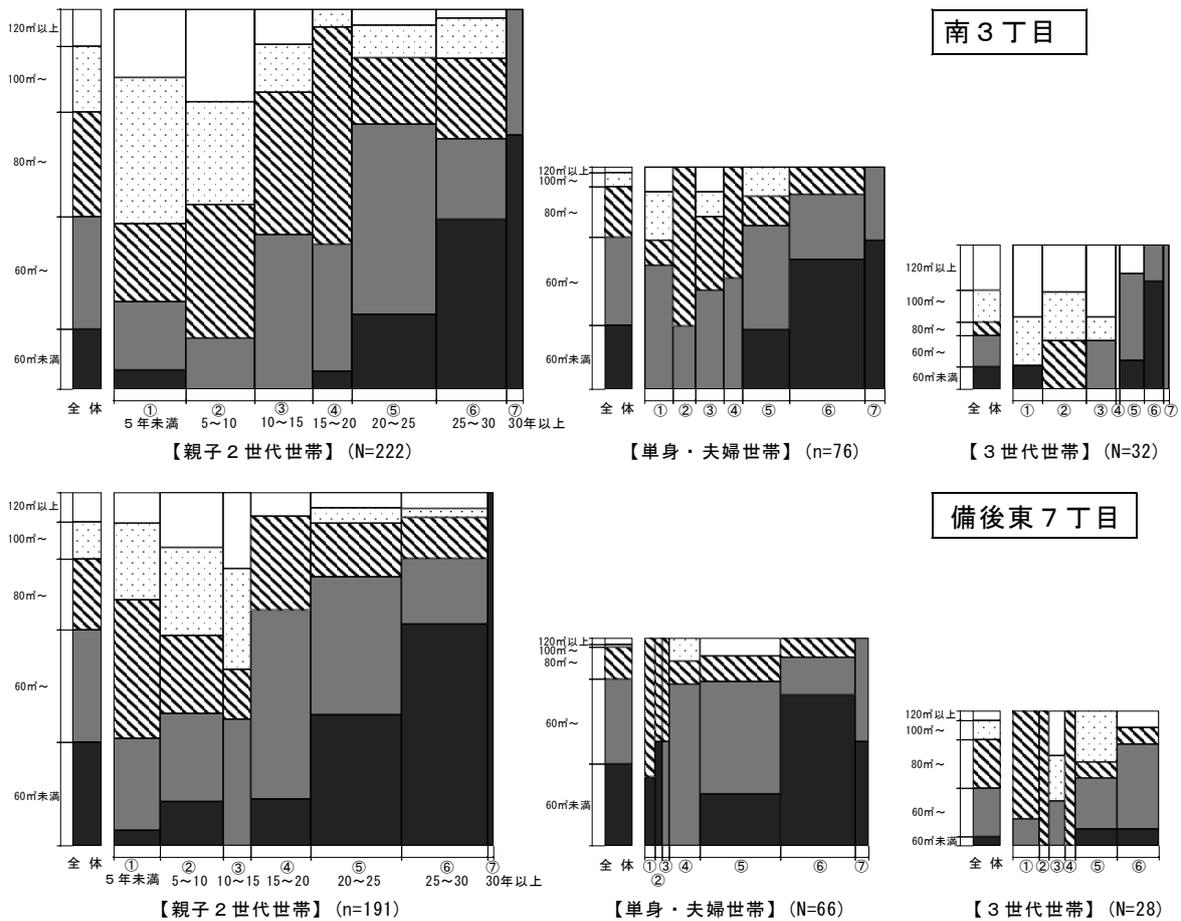


図6-21 世帯類型別にみた建築年数と延床面積の関係
(横軸：建築年数、縦軸：延床面積)

(7) 居住年数と建築年数の関係

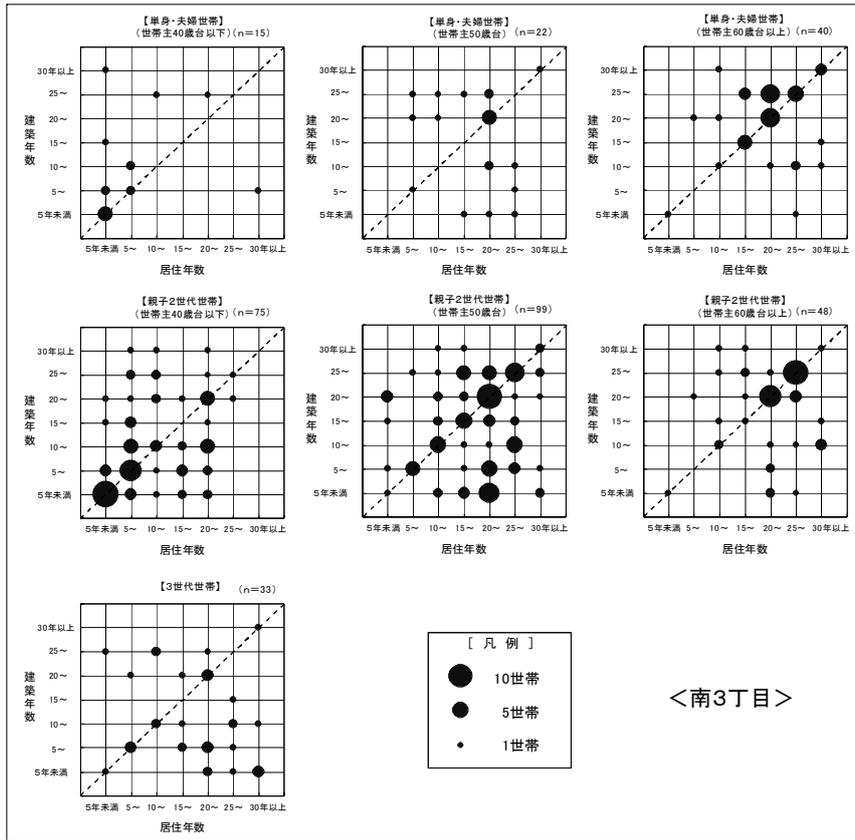
図6-22は、世帯類型別に、居住年数と建物の建築年数の分布を示したものである。45°の直線上にある世帯は新築と同時に入居したと考えられるが、右斜め上にあるほど長期居住とともに建物の老朽化が進んでいると言える。また、45°の直線上よりも下方の世帯は入居後に建て替えを行っており、上方の世帯は中古住宅に入居した後、建て替えは行わずに居住していると言える。

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。

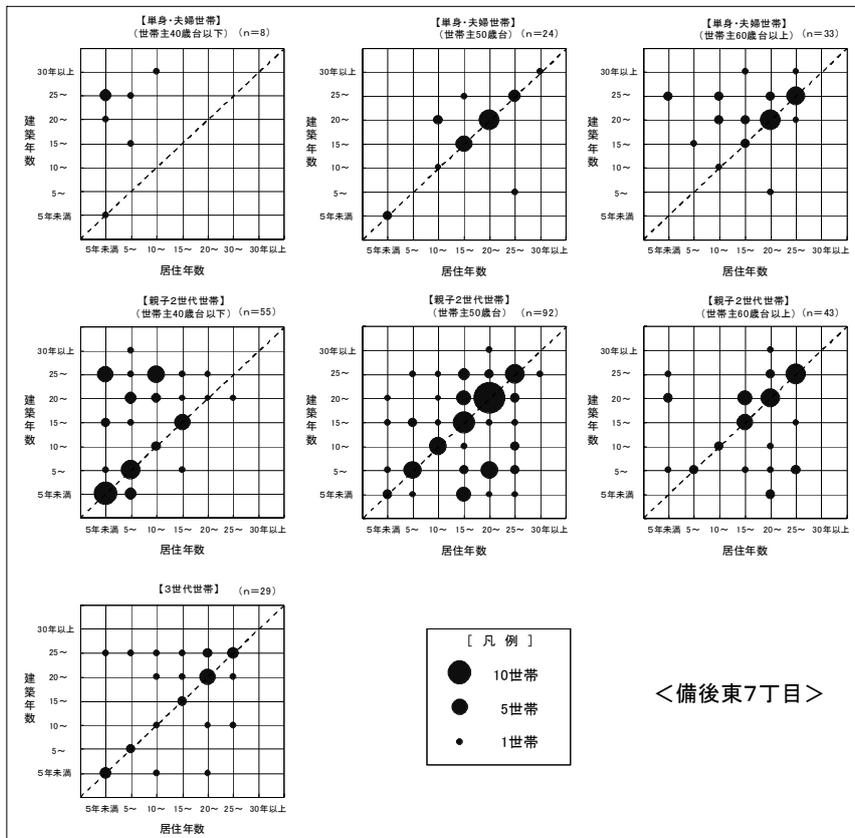
次に世帯数の多い単身・夫婦世帯について見ると、両地区とも建て替えを行わずに長期居住している世帯が最も多い。近年南3丁目では長期居住層が若干数建て替えを行っているが、備後東7丁目では建て替えはほとんど行われていない。

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>

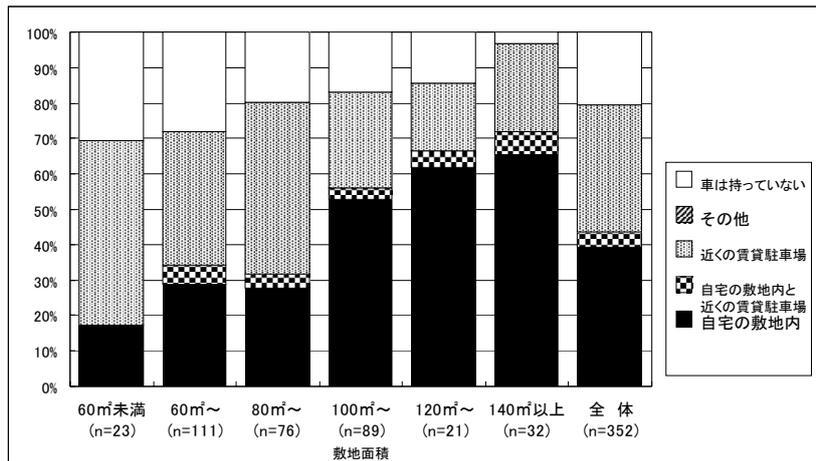
図6-22 世帯類型別にみた居住年数と建築年数の分布

(8) 隣地買の実施状況

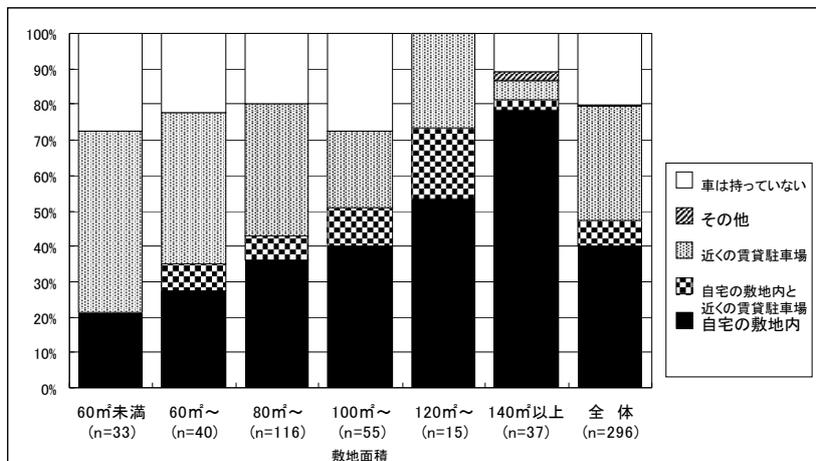
南3丁目では回答世帯286世帯のうち4.5%の13世帯、備後東7丁目では252世帯のうち3.2%の8世帯が、過去に隣接の敷地を買い増したことがあると回答している。隣地買を実施した世帯のうち、南3丁目では83.3%が、備後東7丁目では75.0%が敷地面積100㎡以上に達している。

(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とし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。

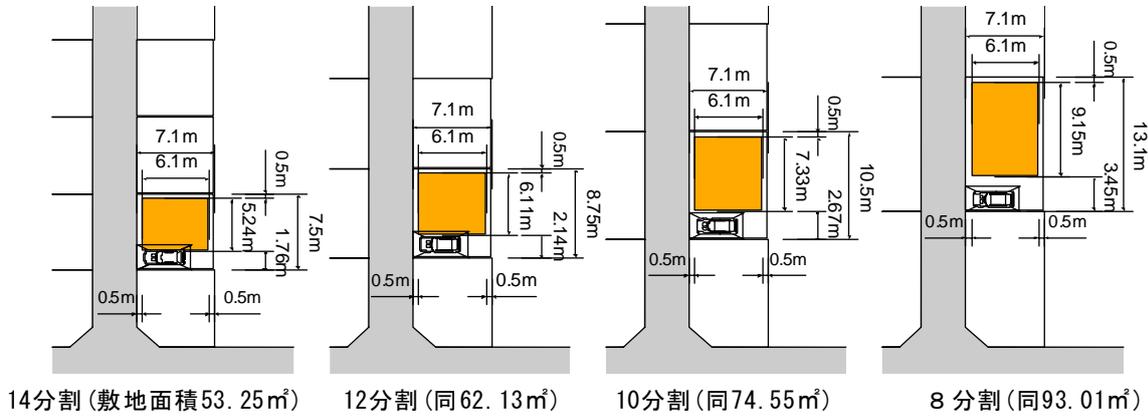


図6-24 1反開発での区画割りと建蔽率60%の場合の車庫スペース



<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1台が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

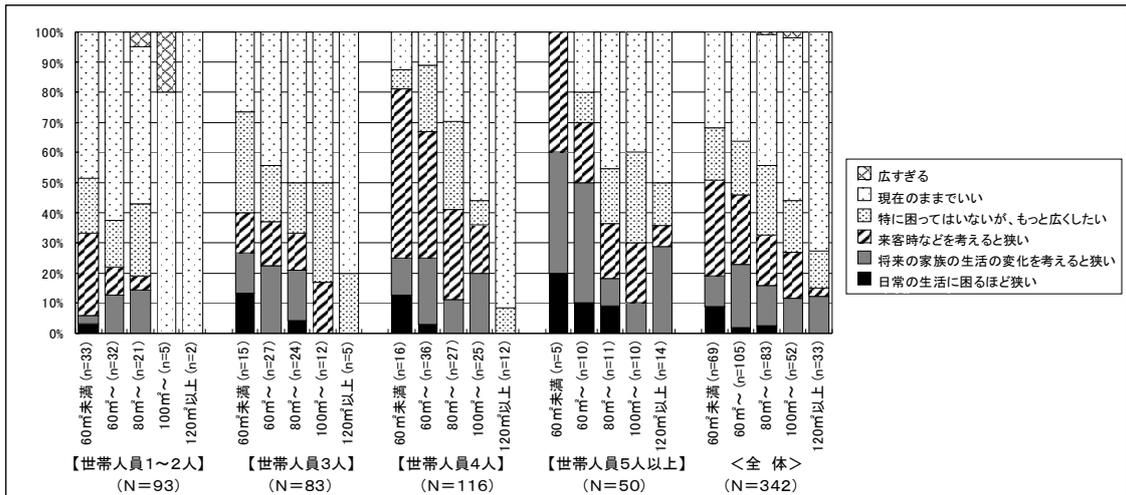
図6-26は、両地区における世帯人員別、延床面積別にみた広さの満足度を示したものである。

全体で見ると、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。

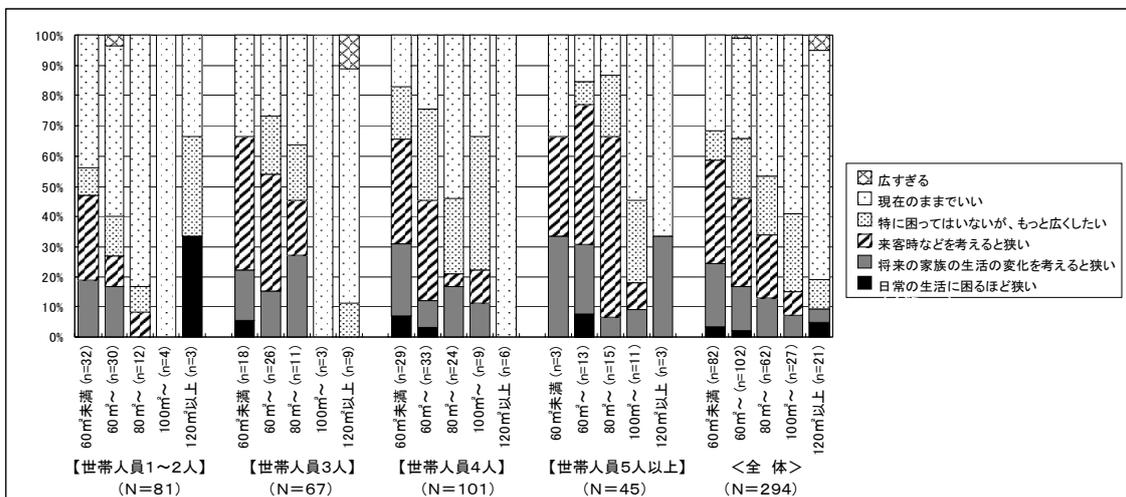
世帯人員別にみると、世帯人員1～2人では、両地区とも延床面積60㎡未満でも「満足」が5割を占め、60～80㎡では「満足」は7～8割に達しており、満足度が高い。世帯人員3人では、南3丁目と備後東7丁目では若干異なる。南3丁目では「満足」はどの延床面積の階級でも60%以上を占めるが、備後東7丁目では80㎡未満では「不満」が過半を占めている。両地区とも100㎡以上では大半が「満足」に転じる。世帯人員4人では、世帯人員3人よりも総じて「不満」の割合が高めであり、特に80㎡未満では「不満」が優勢である。80㎡以上では「満足」が過半を占める。世帯人員5人以上では、世帯人員4人よりもさらに「不満」の割合は高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

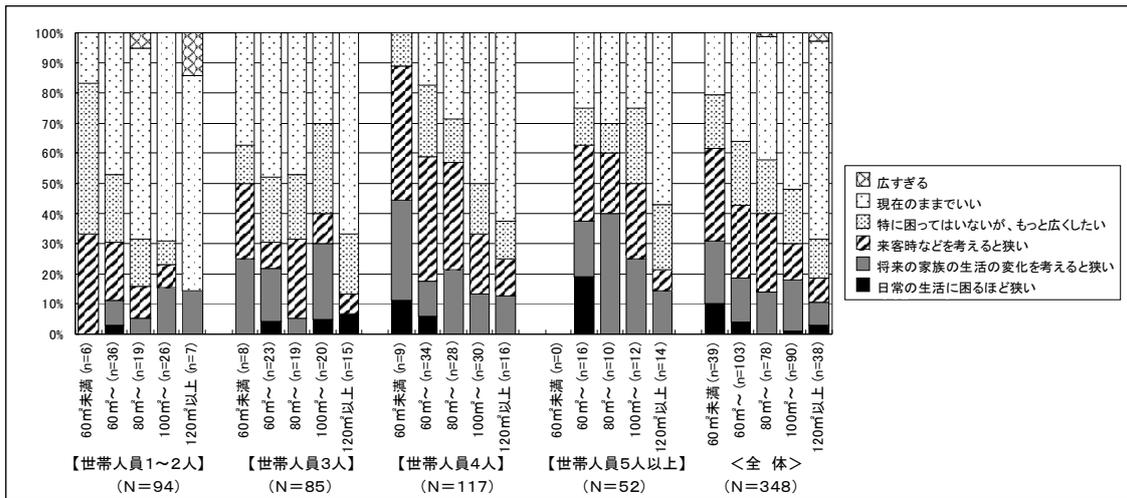


<備後東7丁目>

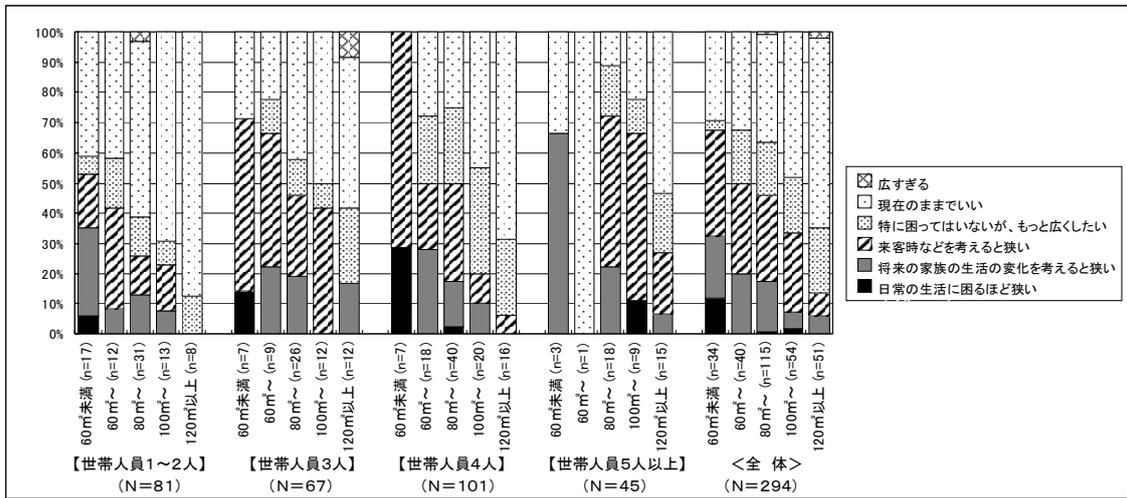
図6-26 世帯人員別、延床面積別にみた広さの満足度

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

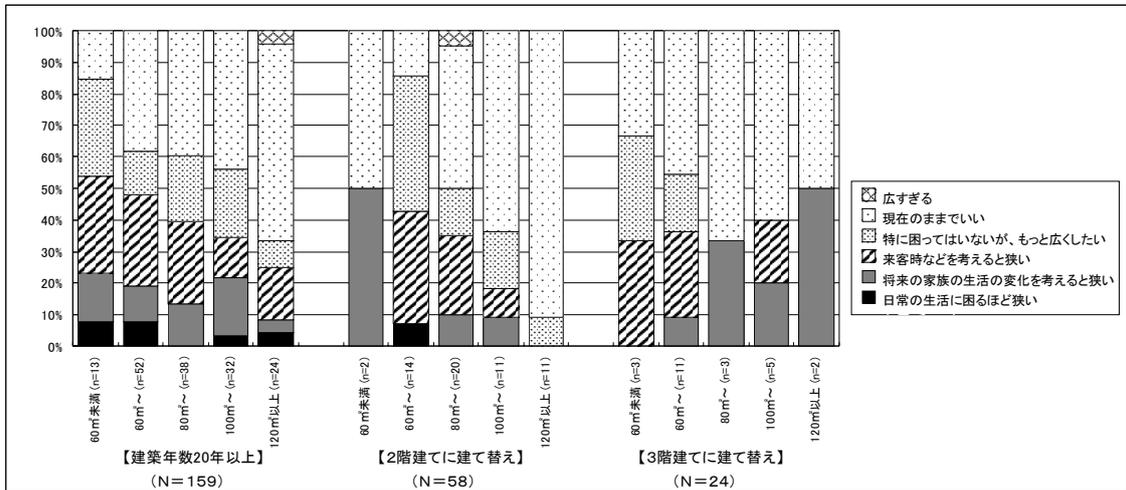
(2) 建て替えの有無と広さの満足度の関係

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。

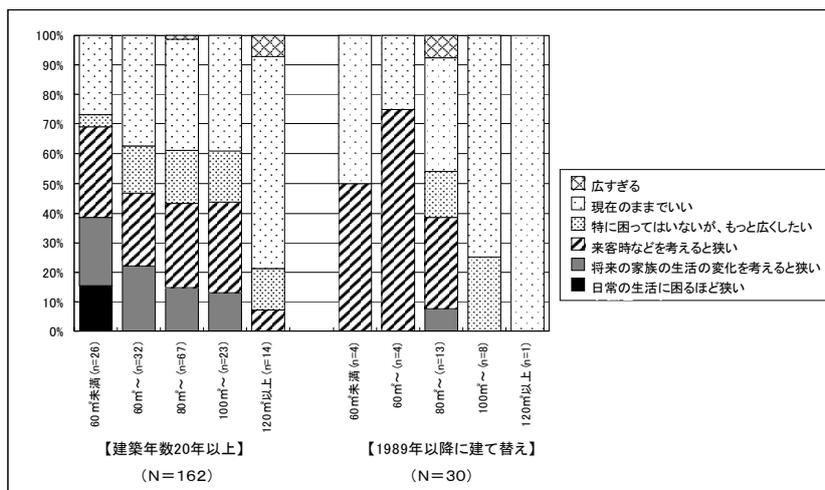
南3丁目の2階建てへの建て替え世帯と備後東7丁目の全建て替え世帯（2階建てへの建て替え世帯）では、敷地面積100㎡未満では「日常生活に困るほど狭い」+「将来の家族の生活の変化を考えると狭い」の切実な不満回答は、未更

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＞



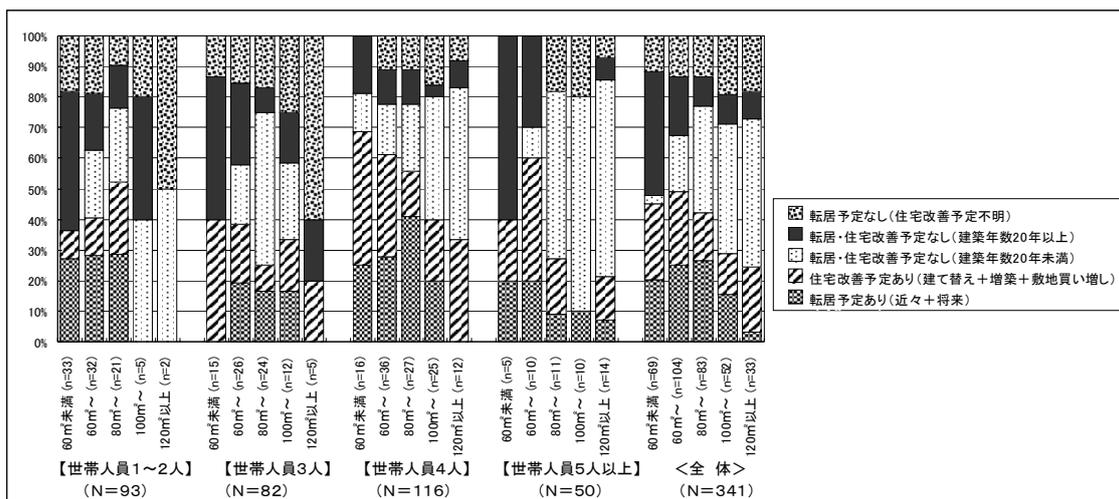
＜備後東7丁目＞

図6-28 建て替えの有無別、敷地面積別に見た広さの満足度
 (「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)

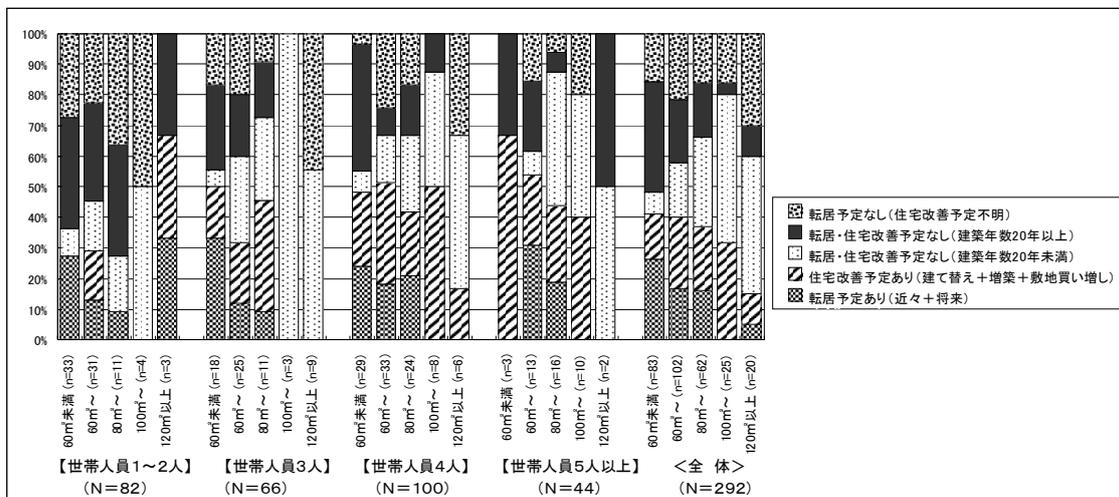
(3) 延床面積・敷地面積と転居・住宅改善予定の関係

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い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。

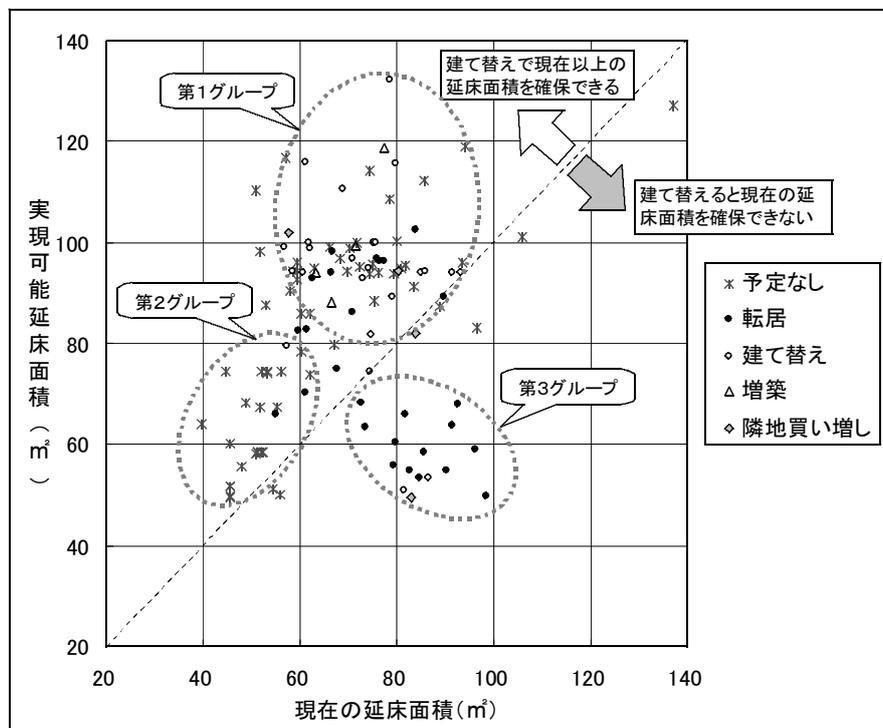
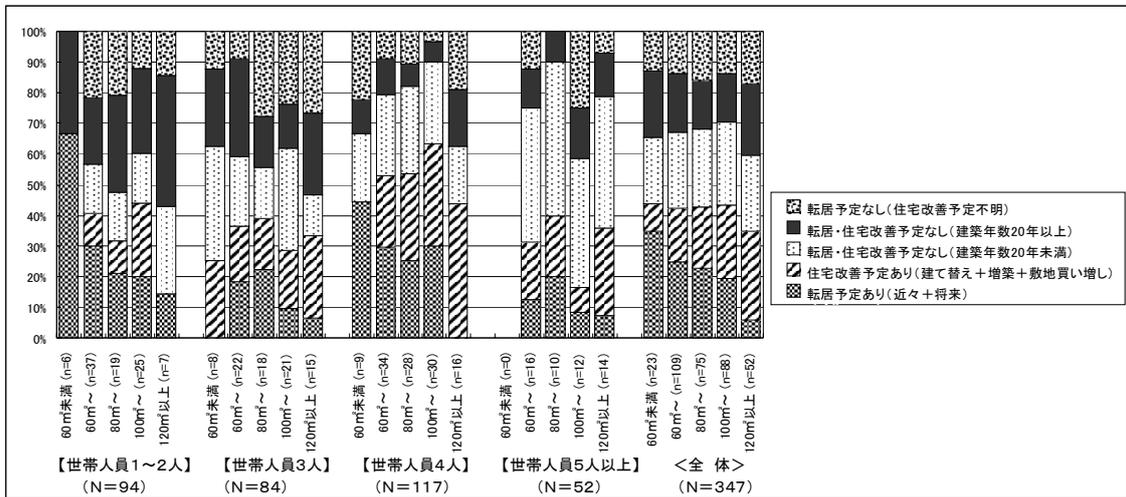


図6-30 転居・住宅改善の予定別にみた建築年数20年以上の住宅に関する現在の延床面積と実現可能延床面積の関係

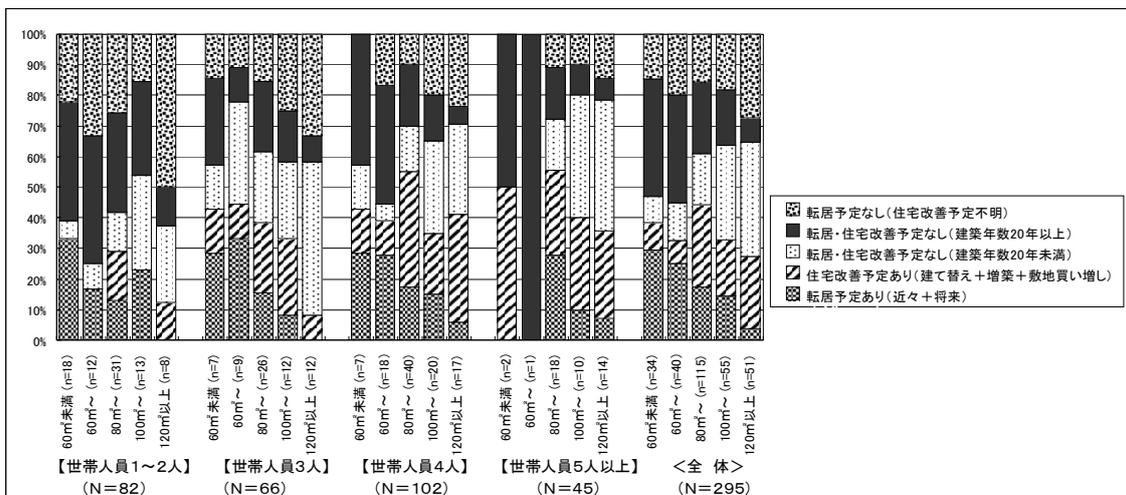
<備後東7丁目>

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、定住性が高くなるのが分かる。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たい限り、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>

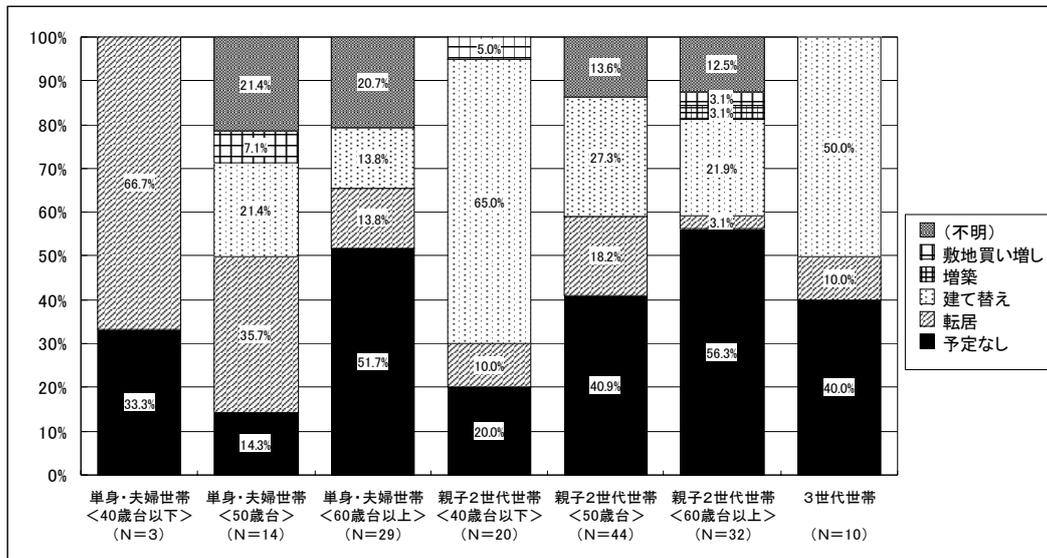


<備後東7丁目>

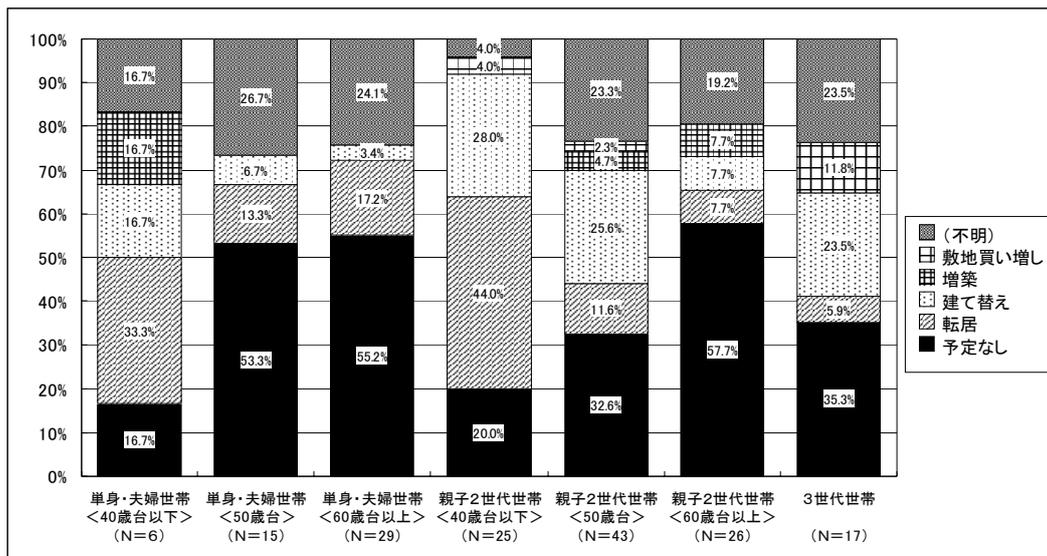
図6-31 世帯人員別、敷地面積別にみた転居・住宅改善の予定

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>

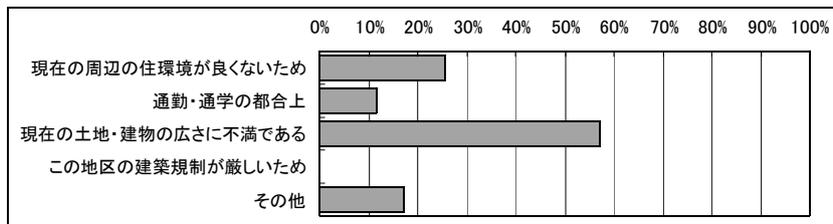
図6-32 建築年数20年以上の住宅に居住する世帯における世帯類型別にみた転居・住宅改善の予定

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。

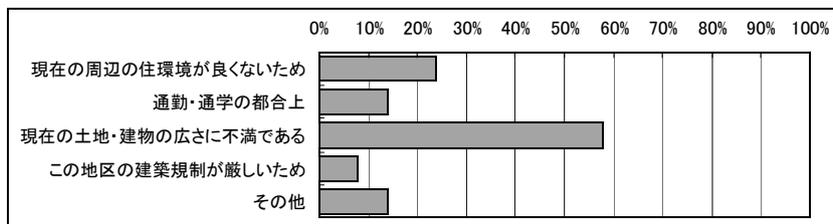
両地区とも、親子2世代世帯では世帯主年齢40歳台以下および50歳台において、何らかの居住改善を予定する世帯が、予定しない世帯よりも多い。特に40歳台以下では両地区とも予定ありの世帯が約8割を占める。ただし、南3丁目では予定の大半が建て替えであるが、備後東7丁目では転居が建て替えを上回っている。50歳台においては、両地区とも転居より建て替えを予定する世帯が多い。

（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。



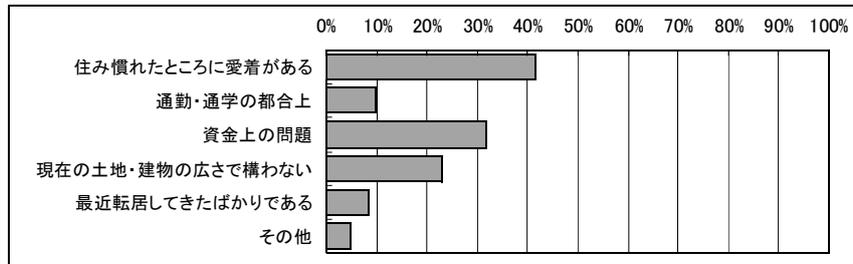
＜南3丁目＞
(複数回答, N = 70)



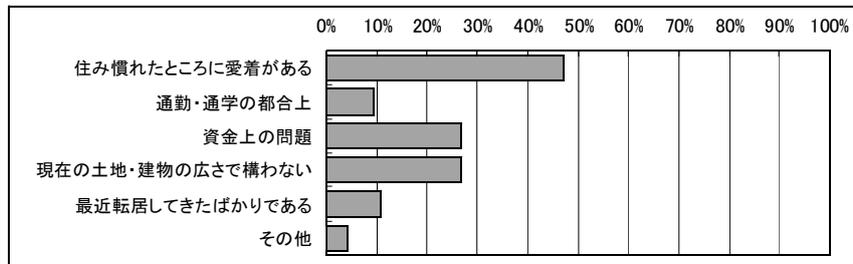
＜備後東7丁目＞
(複数回答, N = 50)

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丁目で3.2%、備後東7丁目で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

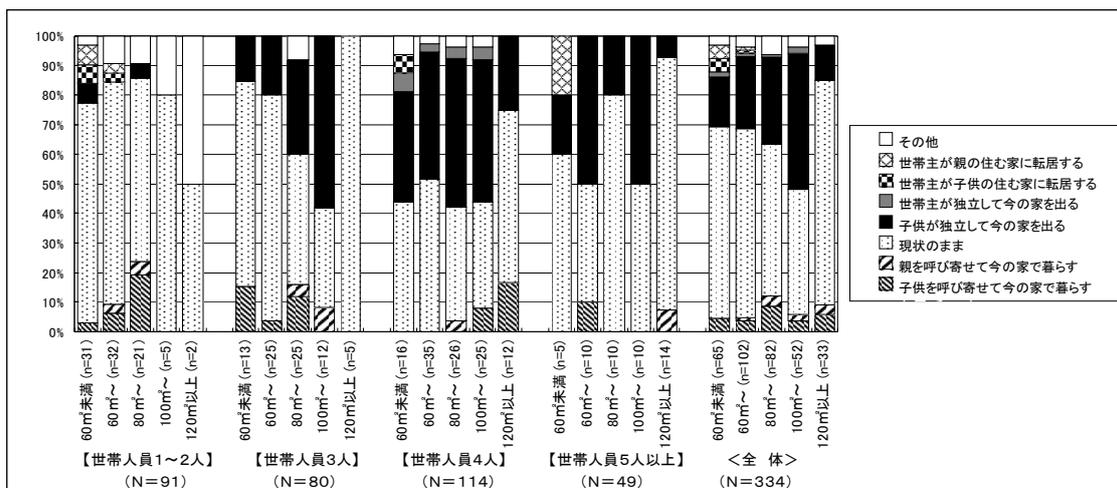
南3丁目	60㎡未満	60㎡～	80㎡～	100㎡～	120㎡～	140㎡～	200㎡以上	全体
単身・夫婦世帯		1						1
親子2世代世帯		3		4		2		9
3世代世帯						1		1
全体	0	4	0	4	0	3	0	11

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

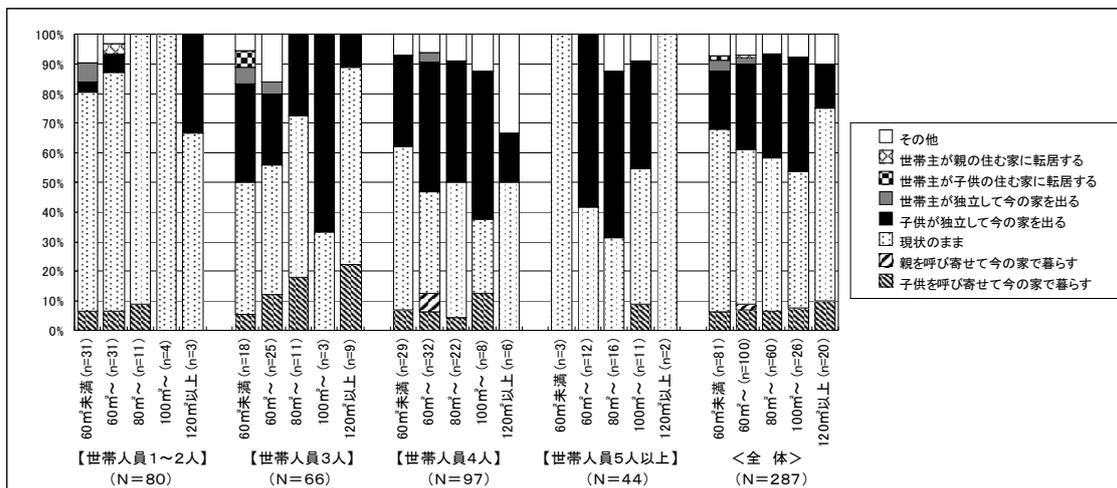
(6) 延床面積・敷地面積と将来の家族との暮らし方の関係

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。



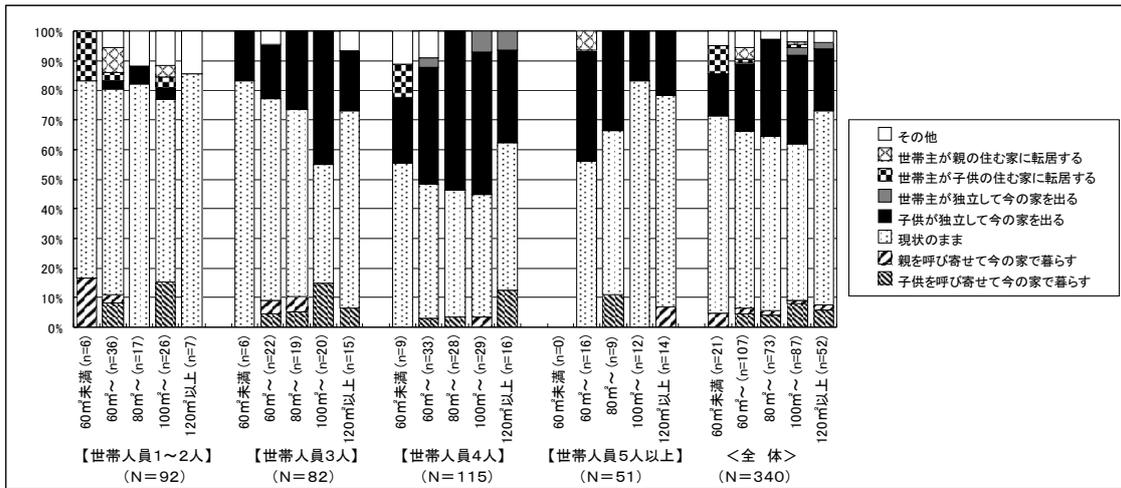
<南3丁目>



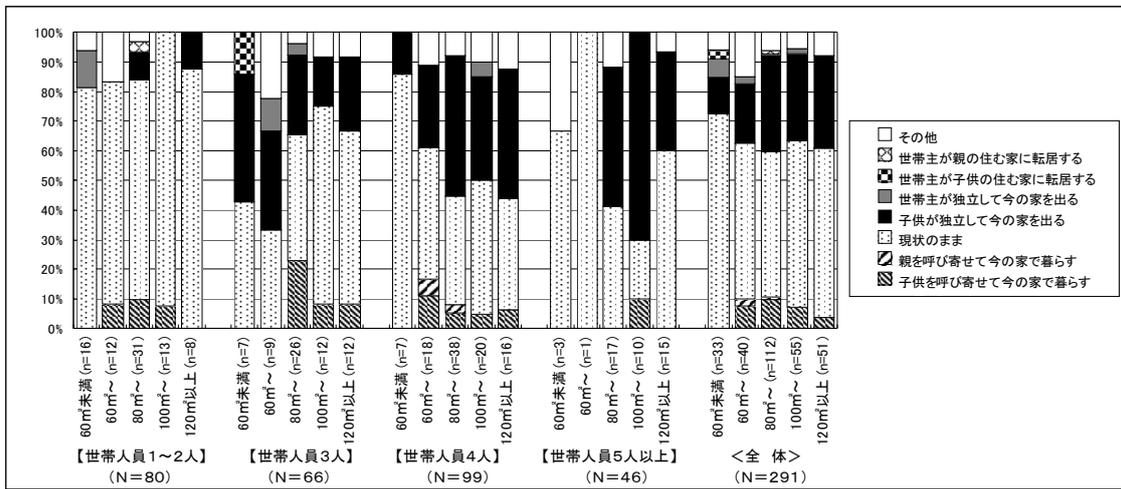
<備後東7丁目>

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。



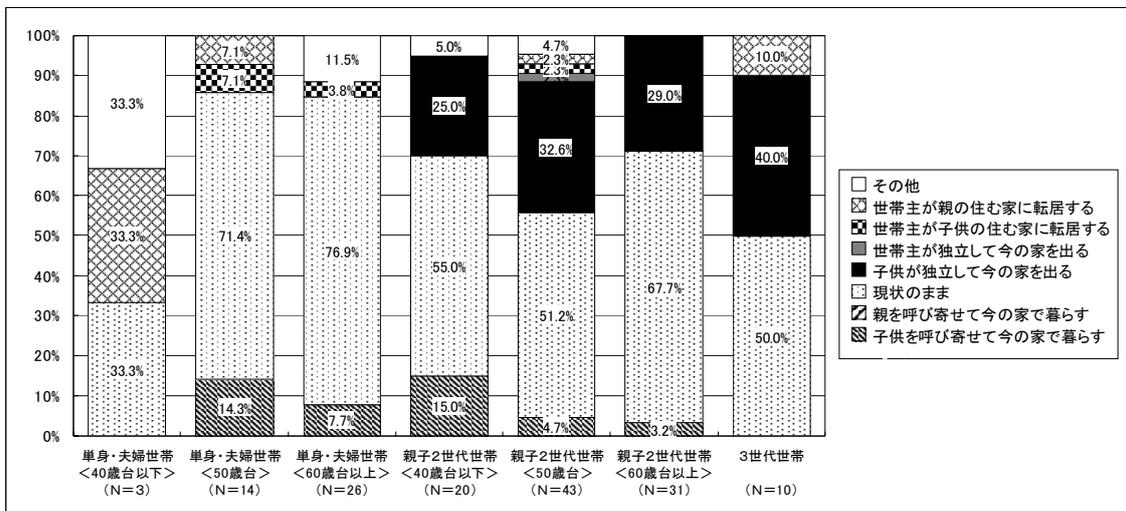
<南3丁目>



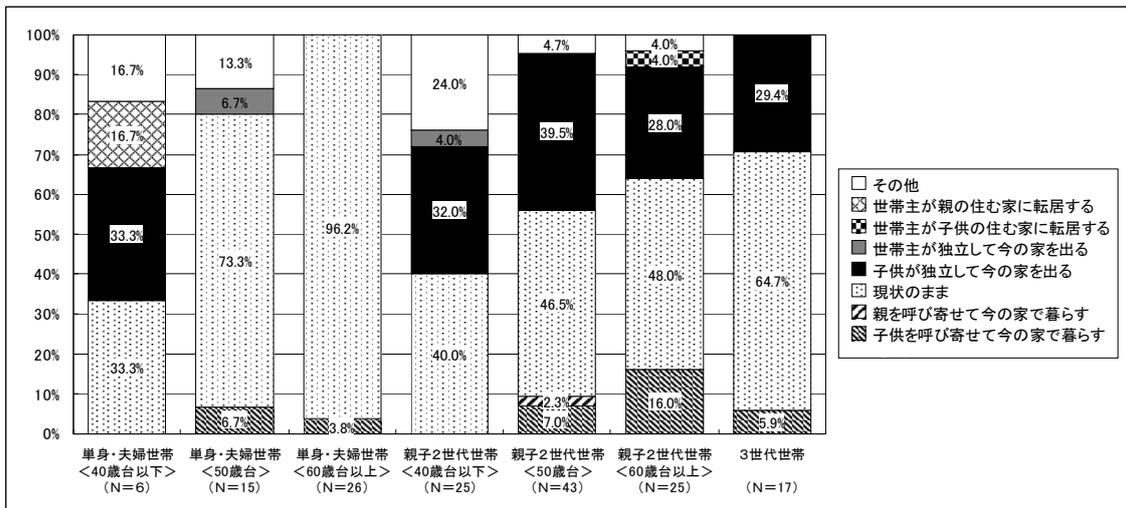
<備後東7丁目>

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

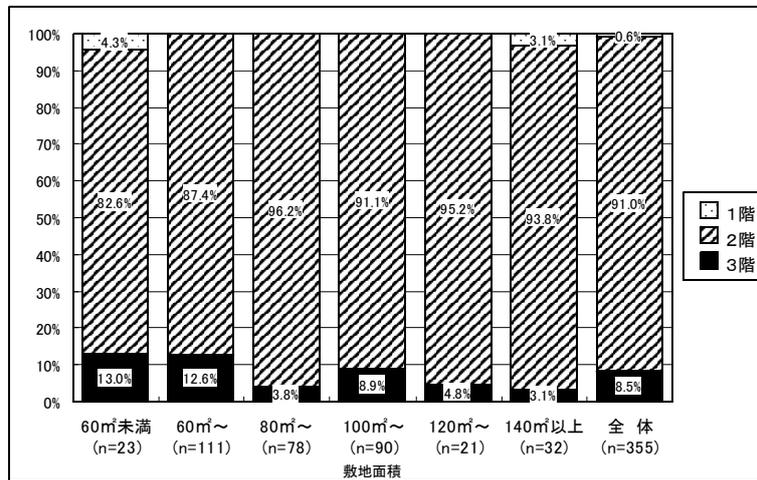


図6-38 敷地面積別にみた現在の住宅階数<南3丁目>

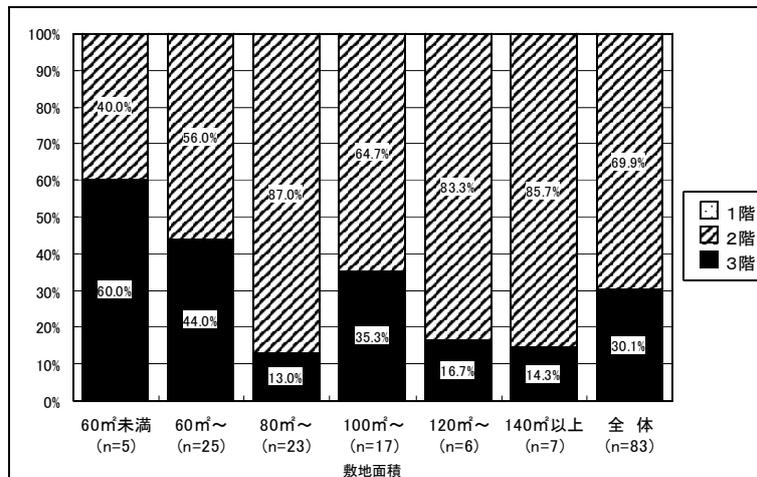


図6-39 敷地面積別にみた1990年以降に建て替えられた住宅の建て替え後階数<南3丁目>

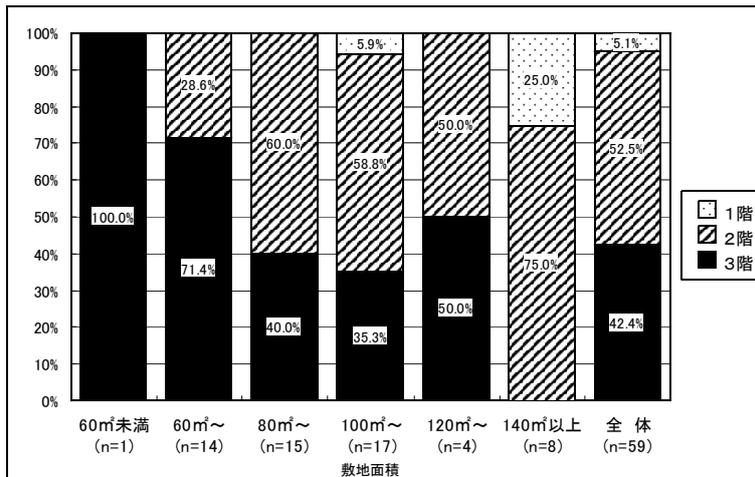


図6-40 敷地面積別に見た将来建て替え時の予定住宅階数
＜南3丁目＞

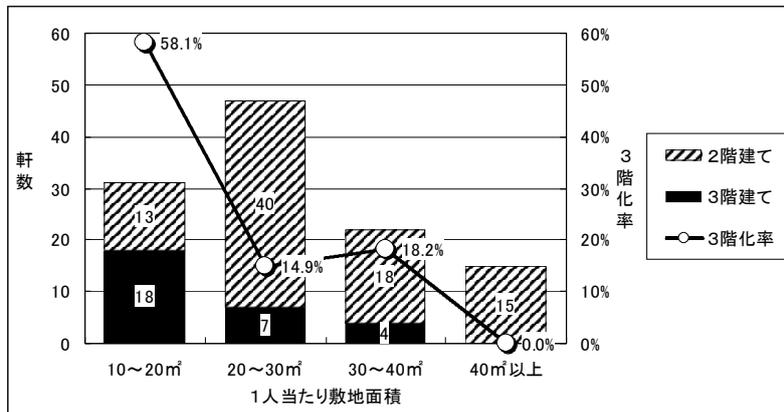


図6-41 1990年以降に建設された住宅の1人当たり敷地面積別の3階化率
＜南3丁目＞

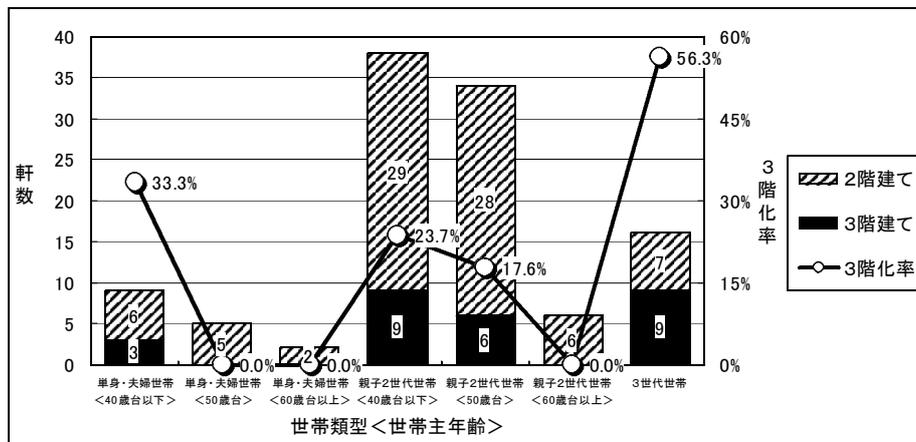


図6-42 1990年以降に建設された住宅の世帯類型別3階化率

m²未満で60.0%、60~80m²で44.0%、80~100m²で13.0%、100~120m²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には、3階の割合は敷地面積60~80m²で71.4%、80~100m²で40.0%、100~120m²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20m²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60m²未満や60~80m²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。

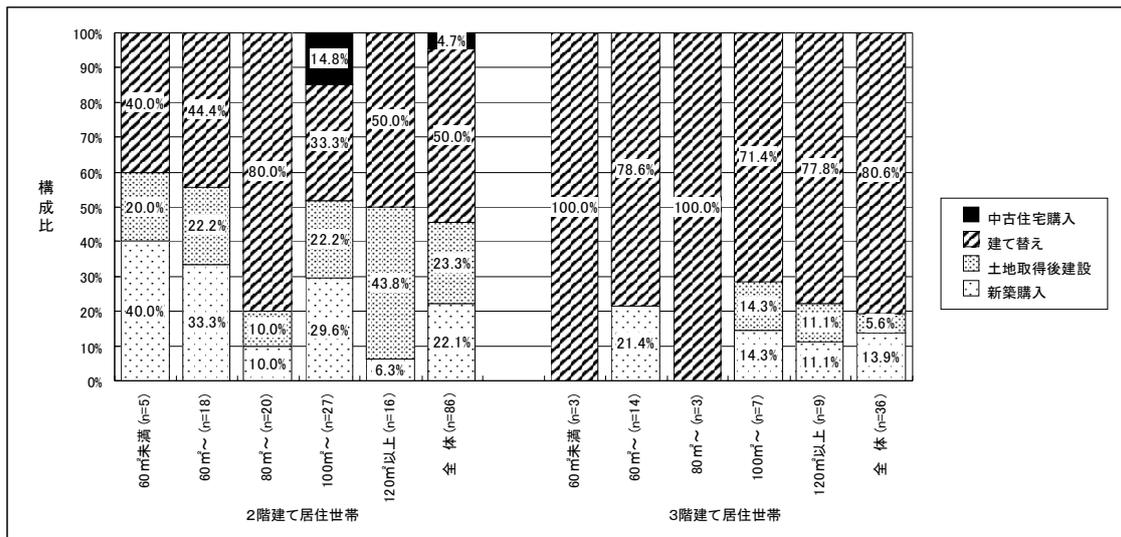


図6-43 1990年以降に建設された住宅の現入居世帯の入手方法（階数別、敷地面積別）
 <南3丁目>

(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ため」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ため」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、建設時に隣の家に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。

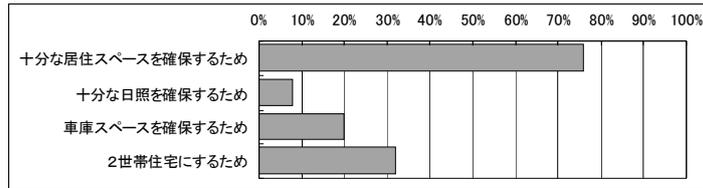


図6-44 3階建てに建て替えた理由（複数回答，N = 25）
＜南3丁目＞

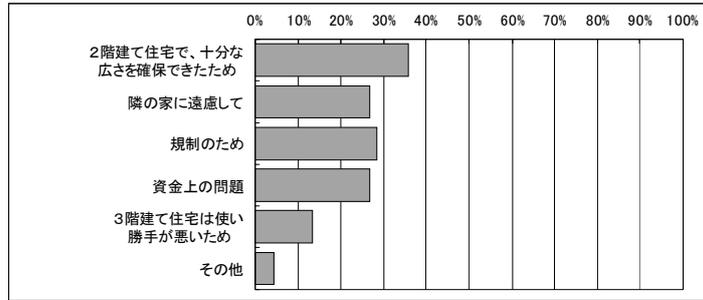


図6-45 3階建てへの建て替えを選ばなかった理由（複数回答，N = 67）
＜南3丁目＞

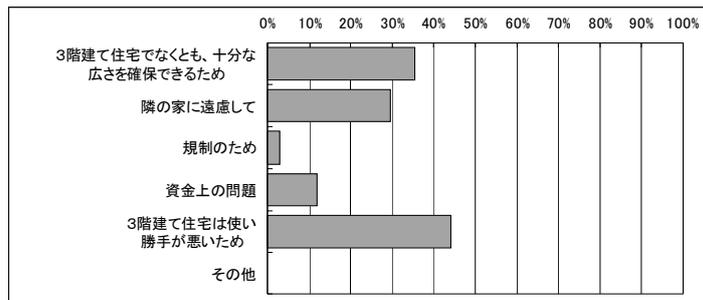


図6-46 将来3階建てへの建て替えを選ばない理由（複数回答，N = 34）
＜南3丁目＞

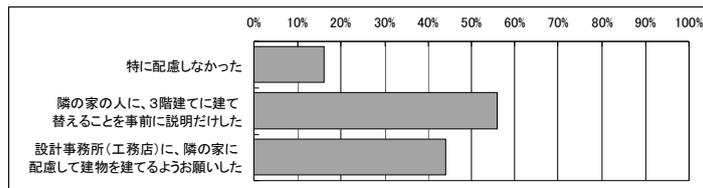


図6-47 将来3階建てに建て替える際の隣家への配慮の有無（複数回答，N = 25）
＜南3丁目＞

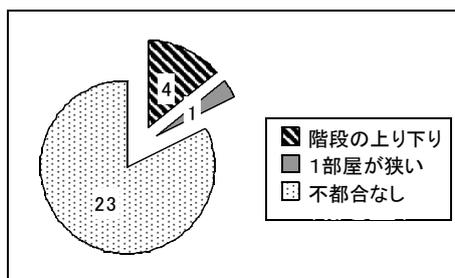


図6-48 3階建て住宅での生活の不都合について（3階建て住宅居住者）
＜南3丁目＞

(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のか。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。

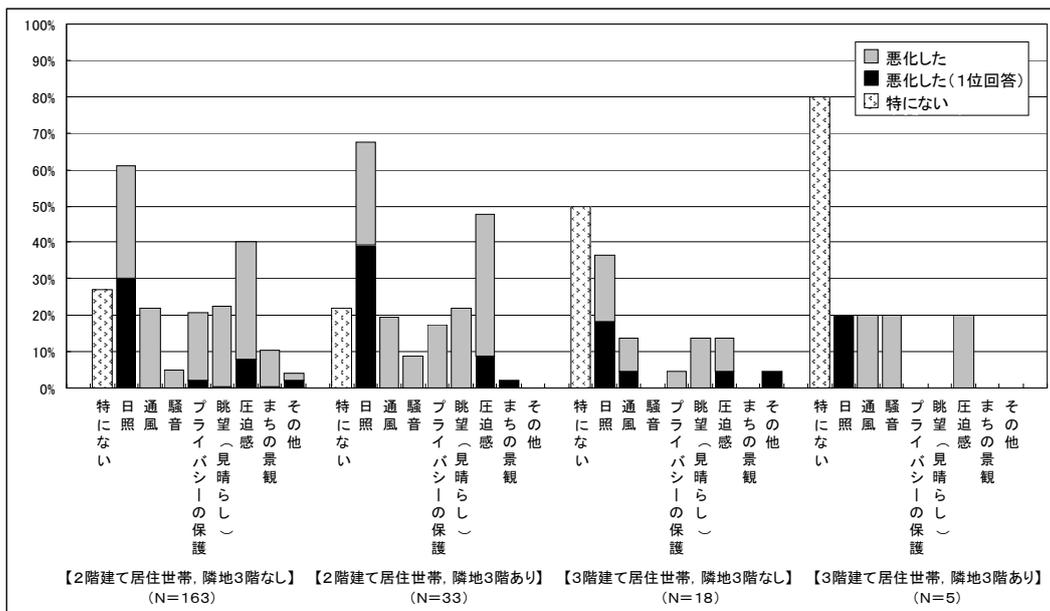


図6-49 周辺に3階建て住宅が増えたことにより悪化したと感じる住環境項目
(自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別)

<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

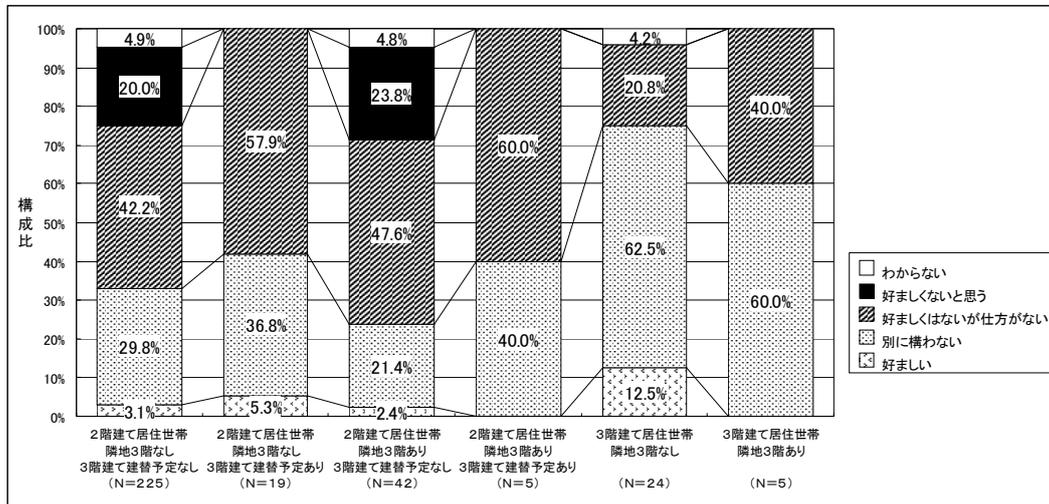


図6-50 住宅地に3階建て住宅が増えることに対する感じ方
(自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、3階建て建替予定の有無別)
＜南3丁目＞

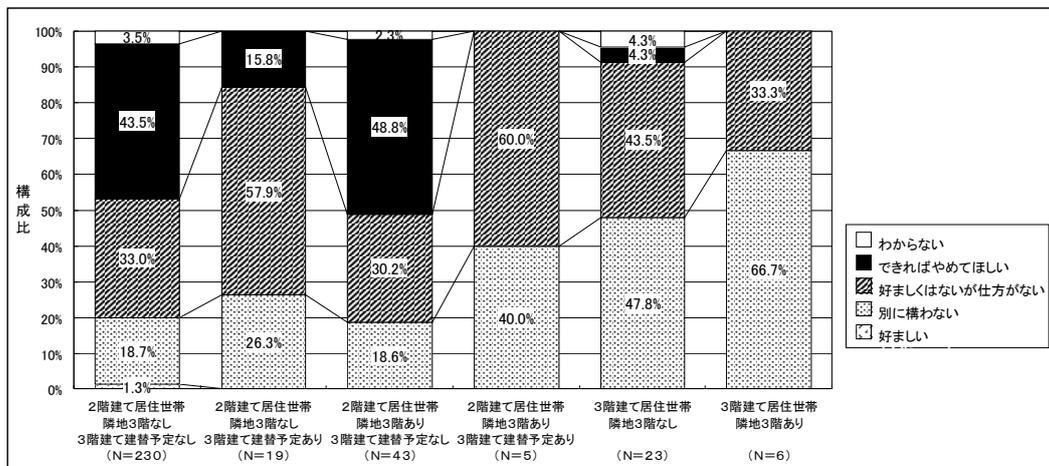


図6-51 自分の隣の敷地に3階建て住宅が建つことに対する感じ方
(自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、3階建て建替予定の有無別)
＜南3丁目＞

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。

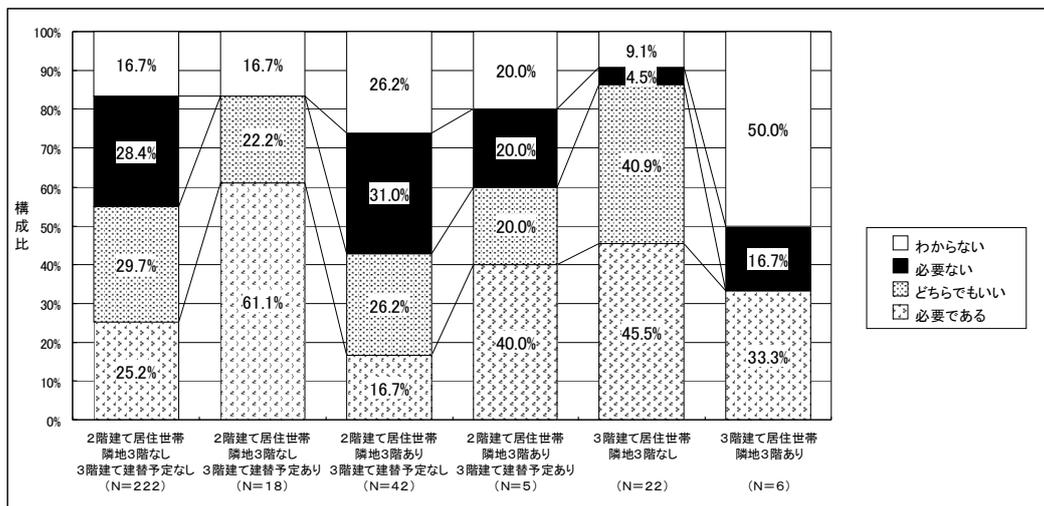


図6-52 今後3階建て住宅が現在よりも建てやすくなる政策の必要性
 (自己住宅の階数別、隣地での3階建て住宅の有無別、3階建て建て替え予定の有無別)
 <南3丁目>

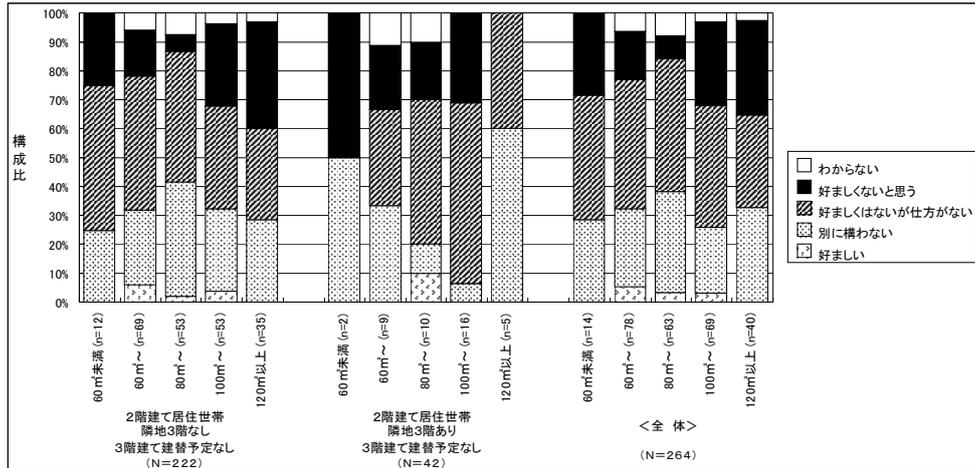


図6-53 3階建て建替予定のない2階建て居住世帯の、住宅地に3階建て住宅が増えることに対する感じ方（隣地の3階建て住宅の有無別、敷地面積別）

<南3丁目>

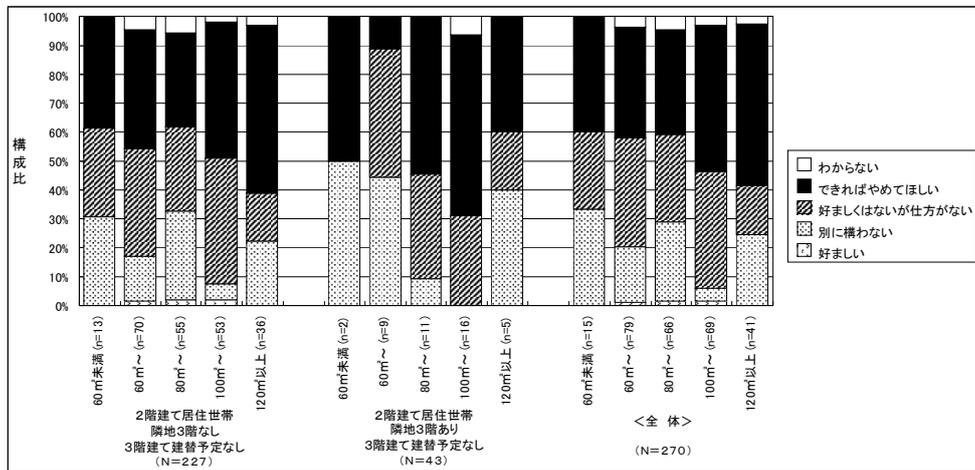


図6-54 3階建て建替予定のない2階建て居住世帯の、自分の隣の敷地に3階建て住宅が建つことに対する感じ方（隣地の3階建て住宅の有無別、敷地面積別）

<南3丁目>

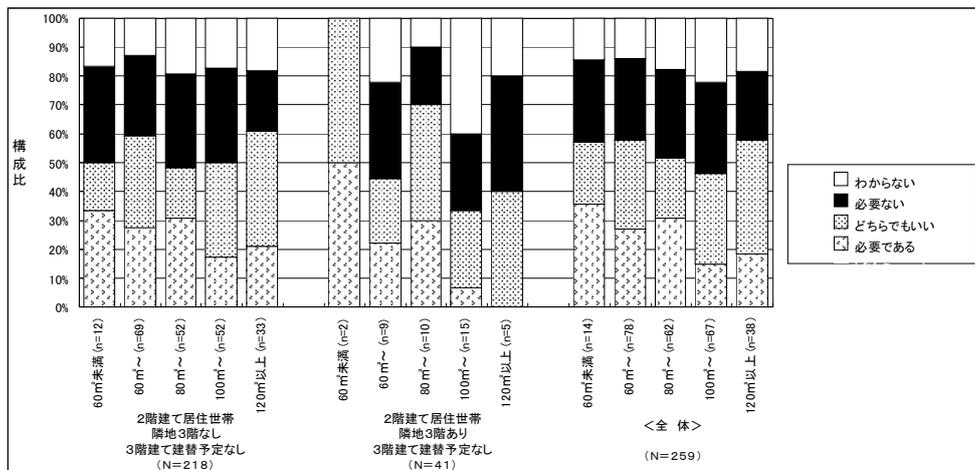


図6-55 3階建て建替予定のない2階建て居住世帯の、今後3階建て住宅が現在よりも建てやすくなる政策の必要性（隣地の3階建て住宅の有無別、敷地面積別）

<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㎡以上の場合には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㎡未満の場合に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れていない。
- (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』