

## 第7章

# 超小規模敷地での3階化更新の実態と居住者意識の解明

---

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

## 第7章 超小規模敷地での3階化更新の実態と居住者意識の解明

### 7-1 本章の目的

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

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

## 7-2 アンケート調査の概要

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

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

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

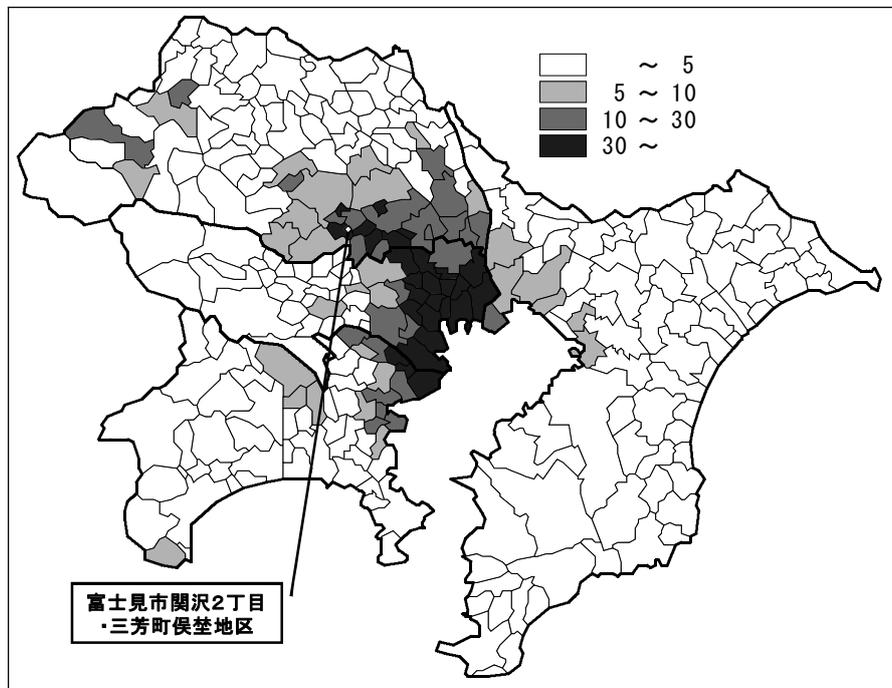


図7-1 1都3県の各市区町村における持家専用3階建て住宅フローのシェア [図4-4の再掲]  
(単位: %, 1992～96年度の5年間の平均)

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

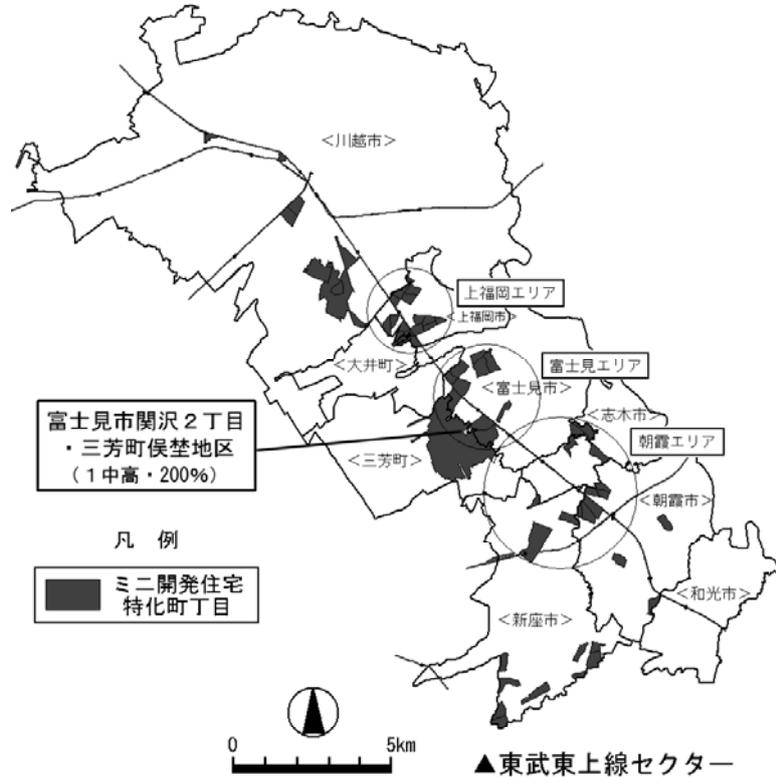


図7-2 ミニ開発住宅特化町丁目の分布とアンケート対象地区の位置

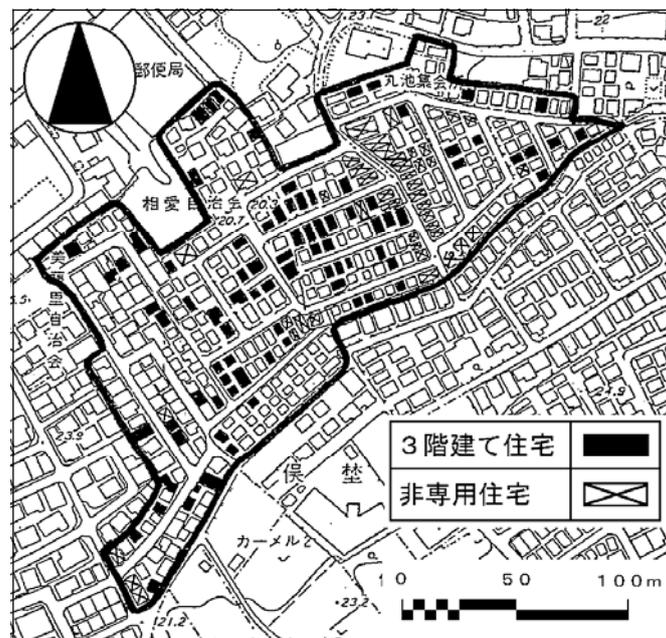


図7-3 アンケート対象地区



図7-4 アンケート対象地区の様子

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

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

表7-1 アンケート票の配布・回収数等

	対象数 (A)	回収数 (B)	有効 回収数 (C)	回収率 (B/A)	有効 回収率 (C/A)
2階建て住宅	199   69.3%	100	91	50.3%	45.7%
3階建て住宅	88   30.7%	63	62	71.6%	70.5%
総計	287   100.0%	163	153	56.8%	53.3%

### 7-3 アンケート調査結果

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

#### (1) 現在の居住状況

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

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

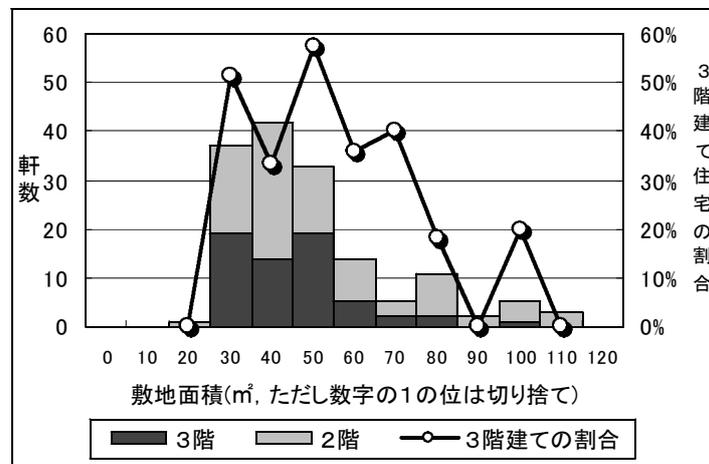


図7-5 回答世帯の敷地面積別分布

表7-2 回答世帯の家族構成

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

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

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

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

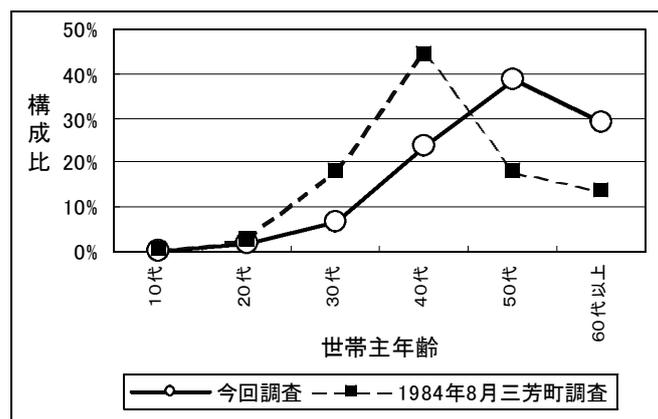


図7-6 世帯主年齢の構成比の比較  
(三芳町(1985)<sup>1)</sup>より作成)

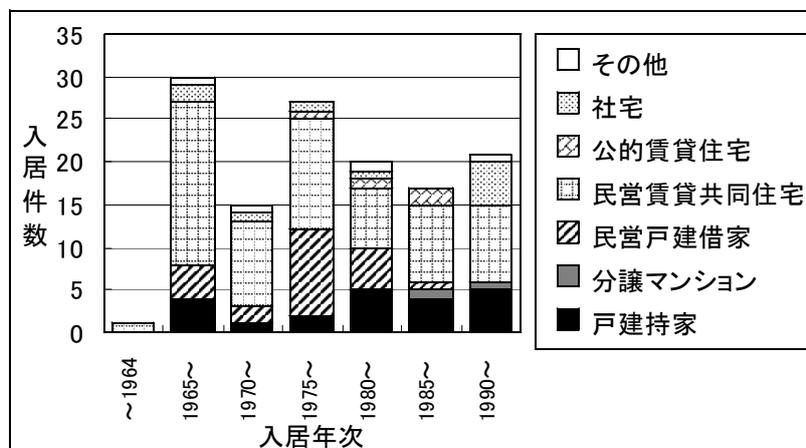


図7-7 入居年次と前住宅種類の関係

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

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

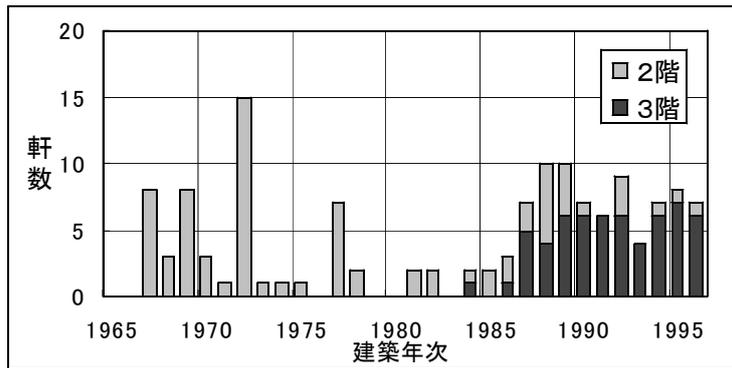


図 7-8 回答者世帯における建築年次別・階数別建築軒数

### (2) 3階建て化のプロセス

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

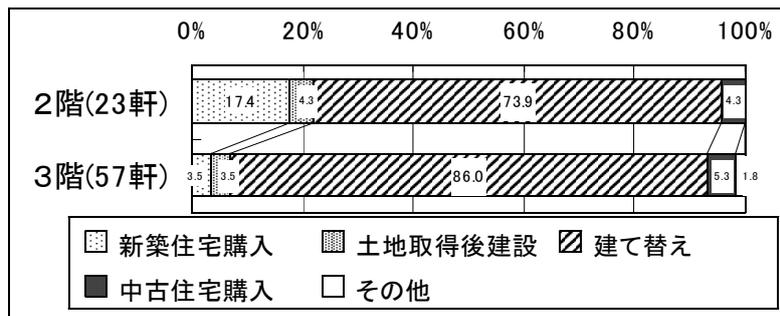


図 7-9 1985年以降に建設された住宅の現入居世帯の入手方法

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

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

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

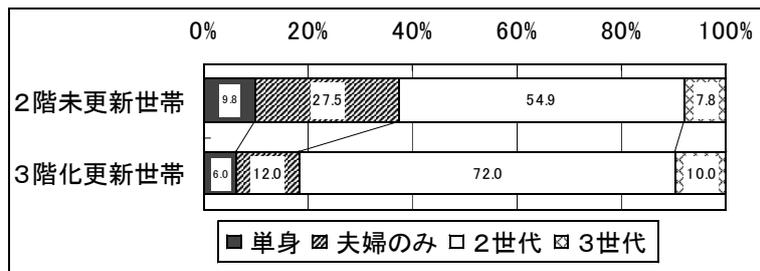


図7-10 3階化更新経験別世帯構成

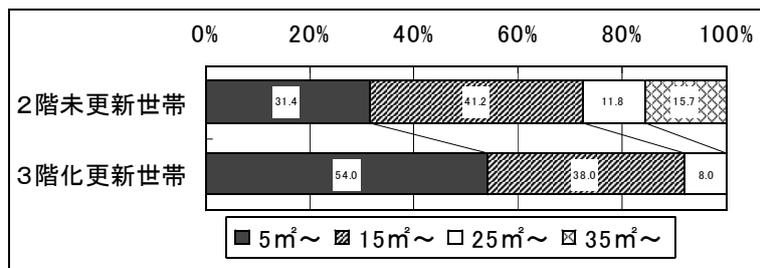


図7-11 3階化更新経験別一人当たり敷地面積

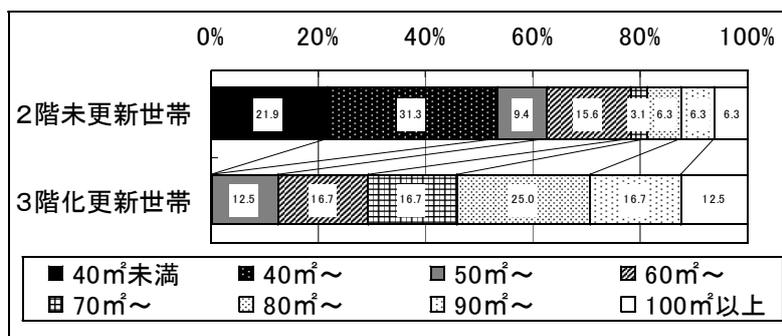


図7-12 3階化更新経験別延床面積

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

表7-3 3階化更新世帯の更新理由（複数回答）

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

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

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

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

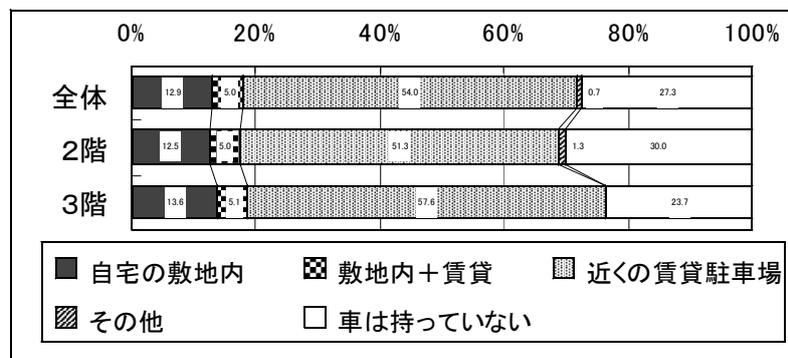


図7-13 自家用車の保有状況・保管場所

### (3) 3階建て化についての意識と将来動向

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

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

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

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

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

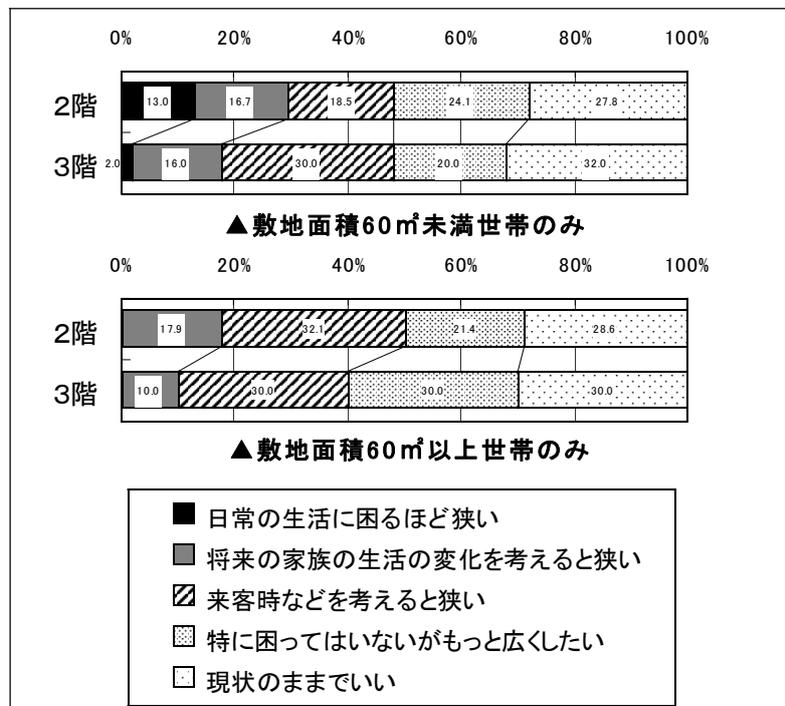


図7-14 現在の住宅の広さに対する満足度

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

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

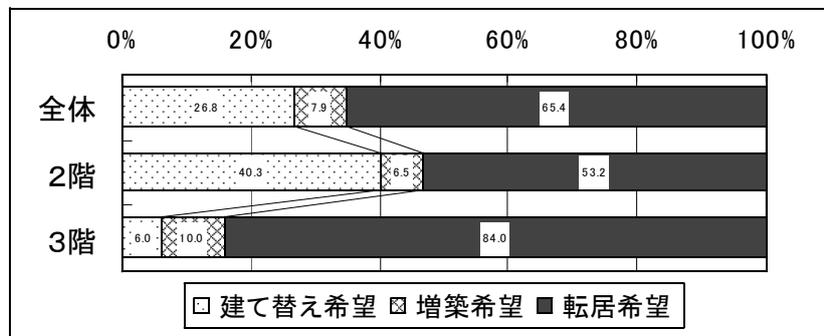


図7-15 長期的・将来的には建て替え・転居どちらを希望するか

表7-4 建て替え予定世帯の建替後希望階数

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

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

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

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

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

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

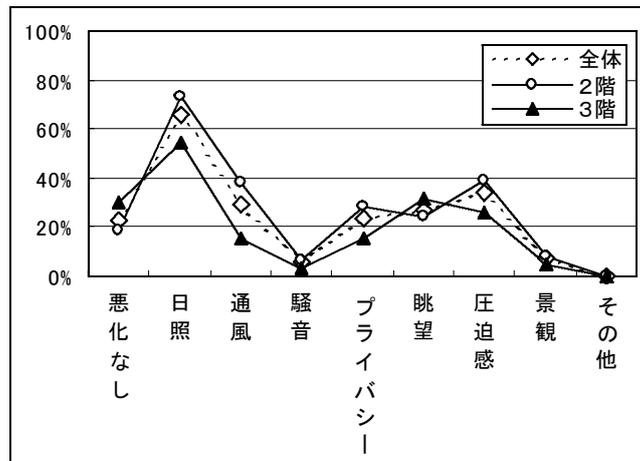


図7-16 3階建て住宅増加によって悪化したと感じる項目 (複数回答)

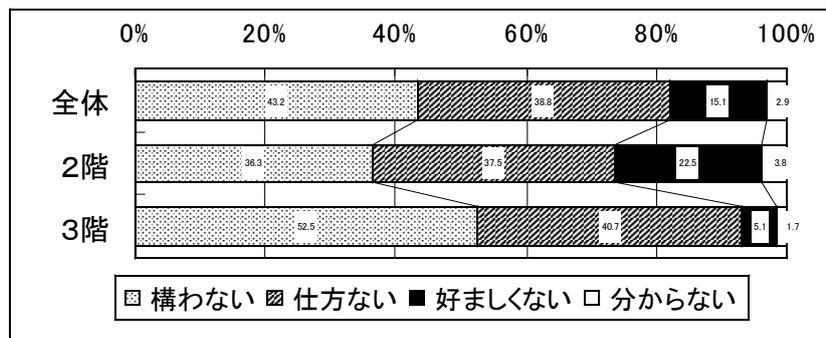


図7-17 隣地が3階化することに対する意識

**(4) 住環境向上を目指したルール作りの可能性**

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

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

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

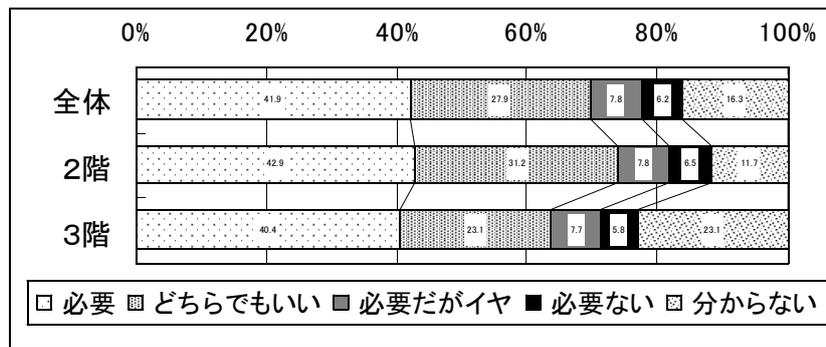


図7-18 住環境向上のためのルールの必要性

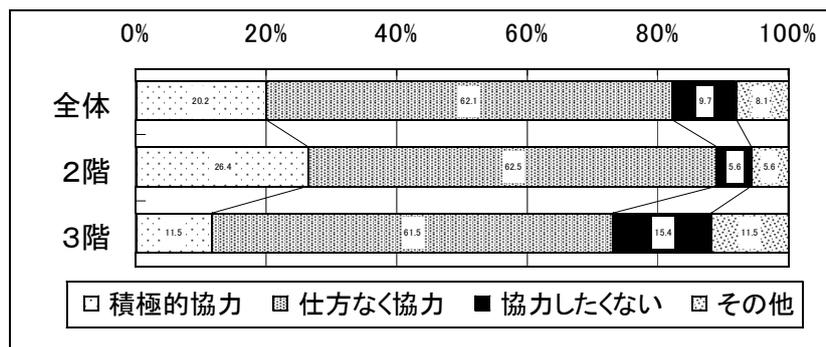


図7-19 建築物のセットバックへの協力意向

## 7-4 小結

最後に、本章におけるアンケート調査の分析によって得られた知見を整理する。

### (1) 得られた知見の整理

#### ①若年世帯向け住宅地から一般・縮小期世帯向け住宅地への変容

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

#### ②3階建て化による住宅更新の活発化

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

#### ③敷地規模50㎡程度でも3階化により延床面積70～80㎡を確保

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

#### ④3階化更新の目的は「十分な居住スペースの確保」

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

向にあると推察される。

#### ⑤ 3階化更新による居住水準改善の評価と限界

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

#### ⑥ 3階建て住宅の増加に伴う「日照」等住環境の悪化

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

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

#### ⑦ 隣地の3階化への高い許容度

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

#### ⑧ 住環境向上を目指したルール作りへの理解

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

## （2）まとめ

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

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

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

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

## 第7章の補注

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

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

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

## 第7章の参考文献

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

