戸建住宅地のミニ開発による敷地細分化の実態と街並み形成の在り方

a502020412　南野　智香

１．はじめに

1−1. 研究の背景と目的

日本では、経済成長期に都市圏への人口集中により戸建住宅地が大量開発されたが、近年では住人の高齢化や核家族化、金銭的理由から住宅維持が難しくなることによる売却増加している。売却後は土地を複数に分割する「ミニ開発」が行われることが多く、これにより『防火性・居住性の低下、街並み景観の悪化、資産価値の低下』などの課題が生じる一方で、土地価格の抑制と若年層の流入による地域活性化が期待される。今後も敷地細分化が進むと考えられるため、敷地細分化と既存住宅地の景観維持を両立させるための方法を検討する必要がある。

前述の背景を踏まえ本研究では、大阪府北部の高槻市を事例として、戸建住宅地おける敷地細分化の実態把握を行い、建築協定地区と協定地区外の街並みの分析から、良好な街並みを形成するための方法を整理し、敷地細分化と既存住宅地の街並み保全を両立させる方法の提案を目的とする。そして、今後の住宅地におけるまちづくりの在り方を考察する。

1−2. 研究方法

1）調査方法について

建築協定書を用いた分析調査とゼンリン住宅地図を用いた宅地調査の結果を踏まえて実地調査を行った。分析調査では、全協定地区を協定書の「建築物等に関する制限」に基づき分析を行ったところ、宅地分割規制や緑化指定が多くの地区で確認された。この結果から、良好な街並みを形成する要素として「緑化」による「街並みの統一感」が関係するのかを検証するため、3 つの仮説から該当する６つの協定地区と、その近隣で協定地区外の住宅地７地域を調査対象に選定した。宅地調査では調査地の特徴や敷地細分化の有無を観察した。分析調査と宅地調査の結果を踏まえて、実地調査では街並みと住宅の個別調査を行った。個別調査では、①敷地内の緑化位置、②緑被率、③土地形状、④建物配置、⑤外構要素の５項目を調査した。個別調査を行う住宅は無作為に抽出し、調査件数は住宅地の総戸数から乗じる割合を定め算出した。なお、小数点は四捨五入した。記録として撮影した写真を整理し、結果分析時に活用した。

2）調査対象地について

建築協定地区６地区と協定地区外７地区を調査した。調査対象である建築協定地区は、以下の６地区である。

１】高見台住宅地区(30 戸)
２】清水台１丁目(31 戸)
３】松風台(25 戸)
４】シエルセーヌ阿武山(25 戸)
５】シエルセーヌ阿武山公園Ⅱ(11 戸)
６】高槻・今城町住宅地(25 戸)

協定地区外の調査対象地は以下の７地区である。

１】安岡寺町４丁目 21−26,51 番地(29 戸)
２】松が丘４丁目 15−18(19−26 号),25−28 番地(40 戸)
３】安岡寺町５丁目 44−48 番地(25 戸)
４】奈佐原元町 36 番地(30 戸)
５】上土室３丁目 21−30 番地(23 戸)
６】大和１丁目 30−32 番地(28 戸)
７】今城町 19 番−22 番地(28 戸)

() 内は、個別調査を行う住宅の戸数を表す。

1−3. 既往研究

戦前に開発された郊外の戸建住宅地を対象とした研究では、関西の住宅地を調査した角野の研究[文献 1)]と東京都世田谷区成城の住宅地を調査した小幡ら[文献 2)]の研究がある。戦後では、千里ニュータウン内の敷地細分化を調査した森本らの研究[文献 3)]がある。また、鈴木の研究[文献 4)]では、建築協定地区での敷地細分化規制が敷地の世代交代に与える影響について明らかにしている。

2. 調査結果

2−1. 分析方法について

実地調査時に記録として撮影した写真を用いてデータ分析を行った。個別調査を行った住宅は、Vectorworks を使用して緑被率を求めた。算出した緑被率は、0%と 0.01−9.99%、以降 10%ずつ分類し、さらに平均値・中央値・最頻値・最小値・最大値の統計を取り図を作成した。その他に、建物の向きや新旧の住宅による違いを分析した。建物の向きは玄関が位置する方角をもとに、敷地の日照時間の違いを考慮して東西・北・南向きの３つに分類し、住宅の新旧は外壁の種類や意匠・擁壁から見分けた。

2−2. 建築協定地区の結果

1）高見台住宅地区

最頻値は 20.00−29.99%で平均と中央値の差が小さく、緑被率は全体的に高いと言える。

2）清水台１丁目

最頻値は 0.01−9.99%で平均と中央値の間に約 4%の差があったため、緑被率は全体的に低く住宅によってばらつきがあることが確認された。

3）松風台

最頻値が 20.00−29.99%で平均と中央値、各度数の件数が同程度であったことから、緑被率は全体的に高いと言える。

4）シエルセーヌ阿武山

最頻値は 0.01－9.99%で平均と中央値に 4%の差があったため、緑被率は住宅によってばらつきがあることが確認された。

5）シエルセーヌ阿武山公園Ⅱ

最頻値が 0.01－9.99%で平均と中央値の差異が僅かであることから、緑被率は全体的に低いと言える。

6）高槻・今城町住宅地

最頻値は 20.00－29.99%で、平均と中央値の差異が少ないため、緑被率は全体的に高いと言える。

3. 建築協定地区と協定地区外の比較

3－1. 分析結果

協定地区（図 1－1）は協定地区外（図 1－2）に比べて、全体的に緑被率が高いことが確認された。方角による緑被率は協定の有無に関わらず、東西向きが最低で南向きが最高であった。しかし、東西向きと南向きを協定地区の有無で比較すると、中央値では協定地区は 13.12%、協定地区外では 9.68%の差が生じていた。最大値では、方角によっては協定地区よりも協定地区外の緑被率が高かった。また、住宅の新旧による緑被率も協定の有無に関わらず、新しい住宅は古い住宅と比べて緑被率が全体的に低かった。敷地細分化は、協定地区では行われていないが、協定地区外では多発していることが確認された。

3－2. 考察

緑被率は協定地区の方が高く、協定地区では方角により一定の傾向が見られた。一方で協定地区外では緑化への取り組みにばらつきがあることが認められた。最大値の比較から、低木で樹木の本数が多い敷地よりも、中木や高木で樹木の本数が少ない敷地の方が緑被率が高くなることが明らかとなった。つまり、緑被率には樹木の種類が大きな影響を与えることが認められた。協定地区は緑被率が均一であるため、街並みに統一感を形成していると評価できる一方で、協定地区外は緑被率にばらつきが見られるため統一感が欠けているといえる。したがって良好な街並み形成に「街並みの統一感」が重要であり、その要素の一つとして「緑被率の均一性」が大きく影響すると認められる。緑被率において方角や住宅の新旧による違いは、協定の有無に関わらないことが確認された。

4. まとめ

調査の結果、敷地細分化規制がある地域では細分化が抑制されているが、規制がない地域では細分化が多発していた。また、良好な街並みを形成するためには、街並みの統一感が重要になることが確認された。街並みに統一感を生み出す要素の一つとして、各住宅の緑被率が均一であることが認められた。敷地細分化と既存住宅地の景観保全を両立させるには、建築協定制度のような地域ごとの特性を反映させた制度が重要であることが明らかとなった。また、街づくりに対する住民の意識を変えていくことも重要である。住民が自らの住む地域に愛着を持ち「より良い街づくりのために何ができるのか」を考え行動することが、良好な街並みに繋がる一歩となるであろう。

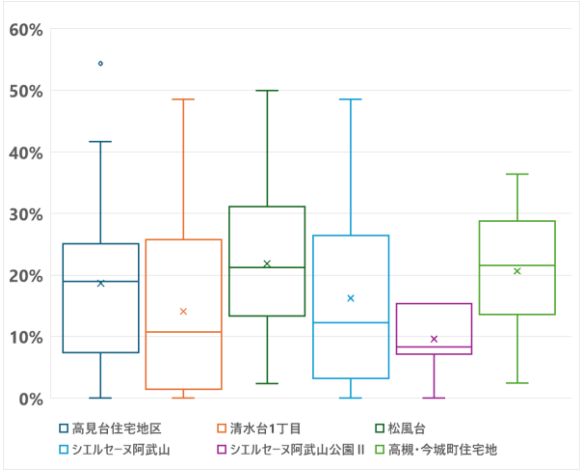


図 1－1. 建築協定地区の緑被率の結果

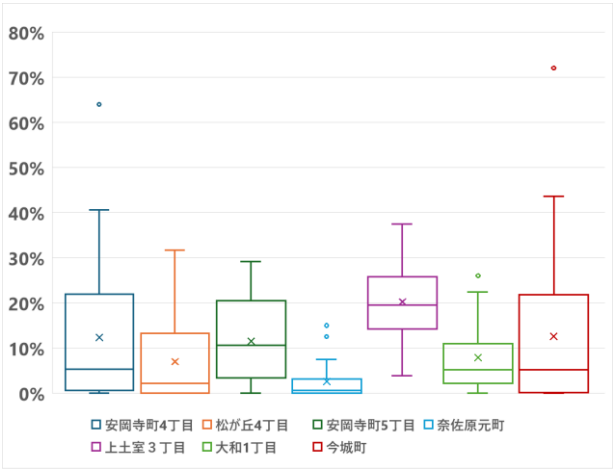


図 1－2. 協定地区外の緑被率の結果

参考文献

1) 角野幸博：郊外の 20 世紀　テーマを追い求めた住宅地，学芸出版社，2000 年 3 月

2) 小幡一隆，大月敏雄，安武敦子：戸建住宅地における長期居住にともなう土地と建物の変容に関する研究―成城住宅地における初期の分譲形態とその後の変容を通して―，日本建築学会計画系論文集，第 593 号，2005 年 7 月

3) 森本信明，前田享宏，吉川康：千里ニュータウンの戸建住宅地における敷地細分化の実態と土地利用意識の現状，近畿大学理工学部研究報告，第 36 号，2000 年 9 月

4) 鈴木佐代：郊外戸建住宅地の建築協定区域とその周辺区域における敷地分割の発生と居住者変化，福岡教育大学紀要，第 59 号，2010 年 2 月

5) 国土交通省，敷地細分化抑制のための評価指標マニュアル，2008 年 3 月