

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成24年 4月 23日現在

機関番号：12102

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2009～2011

課題番号：21560627

研究課題名（和文）200年住宅地を目指した街づくりシステムの研究

研究課題名（英文） A Study of Planning system for Long-range Continuous Residential Area

研究代表者

小場瀬 令二 (OBASE REIJI)

筑波大学・システム情報系・教授

研究者番号：80144202

研究成果の概要（和文）：2007年福田首相は「200年住宅」を提唱し、長期優良住宅施策が実現した。他方大都市では土地の細分化が進み、十分使える住宅が取り壊されている。そこで土地の細分化を防止する試みが各地で取り組まれた。東武東上線沿線など幾つかの各住宅地を比較検討を行った。建築協定や地区計画を実施することが有効だが、そこにいたる1歩として規制のゆるい憲章的なものであっても、住民の運動によっては一定の効果があることを明らかにした。

研究成果の概要（英文）：Prime Minister Fukuda proposed in 2007 "200-year residence". After that, the policy of "200-year residence" was realized and related to the excellent residence. In the other hand, in the metropolis, the residence areas which the subdivision of the land proceeds through and which can be used fully is pulled down, and the residence is rebuilt for the new. And, it faces, and it is grappling in each place even on our country to try to prevent the subdivision of the land. The residential section of Tobu line, the residential section of Tokyu rural city line and the residential section of TX line and the residential section of Narita line of line are compared. The building agreement and detail plan in the residence areas are the most desirable. The effect was cleared that by the inhabitant's movement though the regulation was like a loose agreement of as the one step.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合 計
2009年度	1,900,000	570,000	2,470,000
2010年度	700,000	210,000	910,000
2011年度	1,100,000	330,000	1,430,000
年度			
年度			
総 計	3,700,000	1,110,000	4,810,000

研究分野：数物系

科研費の分科・細目：建築学、建築計画・都市計画

キーワード：200年住宅地、街づくり計画

1. 研究開始当初の背景

福田康夫は首相に就任する直前の2007年6月に「200年住宅」の構想をぶち上げた。福

田は、環境問題が厳しくなる現在、日本の住宅が30年ごとに建て替えることは許されざる状況になっているとして住宅を200年持たせるようにすべきだと主張した訳である。し

かし、この主張自体は、あたかも日本の住宅の耐久性がないために 30 年に 1 回建替えられている様な誤解に基づいている。日本の高温多湿の気候風土や、木造住宅が多いということも、日本の住宅の建替え速度が速いことと無関係ではないが、最も関係しているものと思われるのが、わが国における住宅地(敷地)の安定性の欠如である。つまり、相続のたびに、宅地が再分割され、まだ十分に利用可能な住宅の建て替えが行われていることが日常茶飯事であることと無関係ではなからう。実際堤洋樹氏は「戸建住宅の寿命と建替え要因に関する研究」(早稲田大学建築学科大学院修士論文、2003 年 3 月)の研究の中で日本の戸建住宅の建て替えが頻繁に起こる原因としては

①戦後の著しい生活レベルの短期間での向上

②住宅の経年変化よりも、居住者の経年変化が建替えを選択する。(生活様式の変化や家族構成の変化に合わせて住宅を建替える)

③敷地面積が広いと建替えではなく改築を選択する傾向が高い。

などをあげている。この中ではミニ開発を直接建替えの原因としていないが、都会での敷地面積の狭さが(ミニ開発化)が建替えの大きな要因であることは推測される。そこで、戸建住宅地においてどのようにしてミニ開発化を予防し、その住宅地を長期的に安定的に存続させるかを研究しようと考えた。

2. 研究の目的

比較的良好な住宅地であってもミニ開発化を放置しておく、住環境の悪化を招く。たとえば、上藺栄衣美氏による「東京における高級住宅地の形成と変容―田園調布、成城、常盤台を事例に一」の研究によれば(御茶ノ水地理、48 号、p98-109)、1985 年から 2005 年の 20 年間で田園調布は 14.2%、成城は 23.4%、常盤台は 13.5%の土地が細分化されたとしている。この傾向がそのまま継続すれば、成城では 80 年程度、田園調布や常盤台では、120 年程度で、すべての宅地が細分化されてしまうことになる。田園調布と成城については近年、地区計画を導入し、最小限宅地規模規制を導入しているが、常盤台においては地区計画導入には至らず、東京都の「東京都のしゃれた街並みづくり推進条例」の導入をはかり、街並み景観重点地区に指定されている。この条例は地区計画のように法的強制力はない。そこでこの条例がどの程度の効果を持ちうるのかを明らかにしようと考えた。なぜならば、200 年住宅地には地区計画なり建築協定を導入することにより、ミニ開発化を防止することが好ましいが、残念ながら日本の都市の既成住宅地において地区計

画等を導入することは極めて難しい。その原因は住民自身の意見の相違である。そこで、条例による誘導は、法的な規制力は持たないが、地区計画への導入口として意味を持ちうるのではないかというのが、本研究の眼目点である。

3. 研究の方法

(1) 研究対象地

そこで、研究対象地は東京の板橋区にある常盤台住宅地とした。このほかにも、千葉県我孫子市の平和台住宅地、東京の二子玉川周辺の住宅地、水戸郊外の住宅地を比較するために研究を行ったが、本報告ではもっぱら常盤台住宅地について報告する。

研究対象地の常盤台住宅地は、東京都板橋区に位置し、東京副都心の一つの池袋駅から東武東上線に乗って約 10 分の位置にある。面積は約 39ha である。人口は 2010 年において 6450 人、世帯数は 3405 世帯である。2000 年から 2010 年までは緩やかに人口と世帯数が増加傾向にあり、板橋区全体の世帯数及び人口動向とほぼ同様な傾向がみられる。地価動向については 2010 年の常盤台住宅地内、公示地価は 50.3 万円/㎡であり、周辺住宅地より約 1 割単価が高い。

(2) 住宅地の開発経緯

戦前東京の郊外分譲住宅地は大正期から昭和期にかけて多く行われた。常盤台住宅地は関東地域の私鉄の中で最も古い歴史を持つ 1897 年創立の東武鉄道株式会社によって開発が行われた。その開発の初期段階には内務省の出先機関である都市計画東京地方委員会という行政組織が深く関わるという独自の経緯を持った住宅地である。民間宅地開発と都市計画行政の一体協力で生まれた唯一の住宅地である。常盤台の開発は 1927 年東武鉄道が上板橋村字向屋敷一帯の土地を買収したことから始まる。計画はグリーンベルト道路が住宅地内を周遊しているという大変ユニークなものである。

(3) しゃれた街条例導入までの経緯

① マンション騒動

常盤台住宅地においてはこれまで 2 度のマンション騒動があった。一度目は 2004 年に駅前ロータリーに建設した 11 階建の R マンションである。このマンション騒動をきっかけに、区役所側から地区計画導入の話があったが、常盤台住宅地の住民の中で地区計画への強い反対があり、この時は地区計画導入に失敗している。

二度目のマンション騒動は 2007 年、駅前に高さ 35m 地上 11 階建ての B 高層マンションが開発された。この開発を阻止しようと、

2007 年常盤台景観ガイドラインが東京都知事によって承認され、同日告示されたが、その直前に当該マンションの開発計画は承認されたため、建設阻止には至らなかった。このこともあり、「街づくり条例」を導入することが必要という住民側からの東京都への要求に従い、「しゃれ街条例」が当該地に導入されることになった。

このしゃれ街条例では、宅地の最小限規模を規定しているだけではなく、建築確認提出まえに住民協議会による事前協議制を敷いている。そこでの話し合いの中で、実質的な最小限宅地規模規制などを誘導している。

(4) 事前協議の実態の流れ

事前協議が行われるきっかけはほとんどが事業者側から常盤台しゃれ街協議会への連絡をもらったことによるものである。これは建築確認を行う以前に板橋区役所の窓口により常盤台しゃれ街協議会と事前協議を行うよう指導を行っているからである。事前協議の時期は工事が着工する 30 日前までである。常盤台における事前協議は基本的に常盤台しゃれ街協議会と事業者の間で行われる。これは常盤台しゃれ街協議会自体が町会ではなく、有志の住民が主体である。協議会と業者側で事前協議を行い、協議が成立すると同意書が発行される。現在のところ、この協議をしないまま建築確認を受けたことを盾に工事に着工する事例はない。また協議が成立せず同意書の発行のないまま着工する例は 8 例程度あった。

4. 研究成果

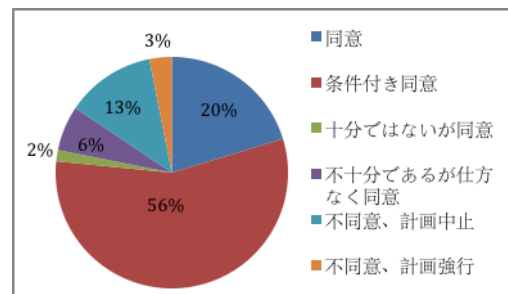
(1) 事前協議の内容分析

1 回の協議ですべてが適合と判断したのはわずかに 13 件しかない。1 回でパスする場合は常盤台しゃれ街協議会による提案を事業者側が受け入れ、その変更後の図面を協議会側が確認したのち同意書を発行したものである。この場合は 36 件確認でき、最も多いケースである。また植栽を増やす提案が最も多いことが分かった。その中でも、道路から見えるよう道路側での植栽、もしくは高木の植栽依頼が多いことが分かった。既存住宅の解体に関しては既存植栽を残す誘導を行っている。やや変更が不十分なものが 1 件確認できたが、敷地は十分の広さがあるが、接道間口が狭く道路側の植栽を行うことが困難であったため、また敷地内の植栽は十分であるため合意と達したものである。不同意は 4 件確認でき、植栽に関しては 1 件確認できた。その経緯は 3 度の協議にわたり一定の歩み寄りは見られたが、常盤台しゃれ街協議会側としては不十分であるがそれ以上の進展は望めず、合意に達したものである。敷地の分割

については 3 件確認でき、いずれも第一種低層住居専用地域以外の地域である。不同意の結果となったケースは事前協議により不適合であると判断し、実際も同意書の発行をしていないものである。これについては 8 件確認でき、その内敷地分割による開発が 6 件、高さに抵触するものが 2 件あり(同一敷地)、事前協議により合意に達せず、協議が決裂に終わっている。実際には計画が中止となっているものである。このほかに事前協議において常盤台しゃれ街協議会側は不同意と判断したにもかかわらず、実際に計画が実施されたものである。今回の調査では高さと植栽について 1 件ずつ確認できた。

(2) 事前協議の実効性

常盤台で行われる事前協議においては高さの規制や敷地分割など住環境・景観に与える悪影響の大きい項目においては抑止できないケースが存在している。また事前協議後に実際に行われる建築行為の監督作業や、完成後の状態把握ができていないケースも存在しているので、課題が残っている。敷地の細分化については 1 2 3 m²以下になる場合は 85%以上阻止できている。またときわ台景観ガイドラインの地区毎の基準適用区域の規制値を全域に拡張して誘導を行ってい



るにもかかわらず、高い効力を発揮している。

以上により常盤台しゃれ街協議会による事前協議の場では敷地分割、高さ、緑化のすべてにおいて一定の実効力を有しており、事業者に対してもある程度の誘導力を発揮している。課題は残るものの住環境・景観保全活動は機能していると言える。

以上まとめるならば以下の 2 つになる

① 常盤台住宅地の住環境・景観保全活動の評価

常盤台住宅地において常盤台しゃれ街協議会はしゃれ街景観ガイドラインに基づく建築行為などに対する事前協議を行い、運用できていると言える。事前審査時に行われる図面に基づくやりとりを分析によって、協議の流れや、しゃれ街協議会による提案の強度を明らかにした。その結果常盤台しゃれ街協

議会側の提案を事業者側は十分に受け入れない場合においても合意に達しているケースがある。しかし、これまで行った誘導に対し、すべての計画案において空間的な変更が行われ、業績を上げていると言える。事前協議において、敷地の細分化や高さ制限など、住環境及び景観に対し重度の悪影響を与える項目に対して、抑止力の法的保障がされていないにもかかわらず、高い確率で抑止力を発揮していることは高く評価できる。

②持続可能から見た住環境・景観維持手法の課題

ア) 常盤台住宅地で行われている事前協議において高さ制限では1件抑止できず、計画が実行された。敷地分割については今後相続によって敷地を切り売りしないと住めなくなるケースが出た時には、分割後の敷地面積が123㎡以下になっても、常盤台しゃれ街協議会は容認せざるを得ないことがヒアリング調査によって明らかになった。つまり潜在的に細分化が進む可能性はある。また事前協議後、常盤台しゃれ街協議会の人員だけでは見回しきれないことで、実際協議で合意した通りの内容が現場に反映されないこともあるので、改善する余地は残っている。

イ) 現在常盤台住宅地で行われる事前協議のきっかけのほとんどは、建築確認を行う前に区役所の窓口により常盤台しゃれ街協議会と事前協議を行うよう指導をもらい、事業者側からの連絡をもらったことによるものである。しかし、現在では地方自治体の建築主事だけではなく指定確認検査機関に属する建築基準適合判定資格者、つまり民間審査機関も建築確認を行う権限がある。ガイドラインが承認された時、東京都によって各審査機関に対して通知を行ったが、徹底の程度は不明である。民間審査機関で確認手続きを行う場合、事前協議の俎上に乗らないで建築される可能性があるということになる。常盤台しゃれ街協議会が発足して以来、事前協議を通り抜けて開発行為が実行された具体的件数はヒアリング調査では把握できなかったが、駐車場の造成が1件存在するほか、潜在的に発生する可能性がある。

ウ) 常盤台しゃれ街協議会ができたきっかけはマンションの開発であるが、時間が経つことでそれに対する危機感が希薄になることも考えられる。それによってしゃれ街協議会そのものが存続できなくなることもあり得る。その意味では行政的な協議会組織に対するバックアップが必要と思われる。

(3)住環境・景観保全の在り方

今後の常盤台住宅地において、良好な住環境・景観を維持していくには次の条件が必要であると考えられる。①何かしらの法的拘束力が必要である。それにより住環境・景観保全活

動は最低限の担保を受けることになり、事前協議そのものが円滑に進めやすくなるとも考えられる。②民間審査機関への周知と説明協力。事前協議の存在を民間審査機関でも説明を行ってもらうことで、協議せずに建築、開発行為の発生を抑止できる。③町会の協力は不可欠である。資金面と人員面において有志の住民のみによる管理には限界があり、事前協議後、実際の現場での監督や、見回りを行うことも必要である。④行政のサポートが必要不可欠である。今現在は区からアドバイザーが派遣されているが、その制度は期限付きである。中長期にわたりサポートできるシステムが必要不可欠である。⑤周囲住民への周知。現在の住環境・景観問題及び常盤台しゃれ街協議会の活動内容を周囲の住民に理解されることで持続性のある活動を行うことができる。

この事前協議制は、地区計画に至るステップと考えられよう。つまり実態的規範が法的規範に移行するためには、行政的なバックアップと住民自身による不断的努力が必要であると思われる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計3件)

①沼田 麻美子、小場瀬 令二／再開発が周辺地区の地価に与える影響について／日本建築学会計画系論文集 第76巻 第665号、1267-1274、2011年7月(査読有)

②小場瀬令二／郊外都市の理論、JA 総研レポート、特別号 N05、2010.2、p5-11(招待論文 査読無)

③小場瀬令二／超郊外住宅地、バブルの再来を待ち望んで、日本不動産学会誌、第23号1号、2009.7、p52-57(招待論文、査読無)

〔学会発表〕(計1件)

①北野 竜太、小場瀬令二／地方都市郊外スプロール市街地における低未利用地化に関する研究／日本建築学会大会、2011.08.23、早稲田大学(東京都)

〔図書〕(計1件)

小場瀬令二／200年住宅地と Shared Space を求めて／研究の取りまとめ報告書、総ページ p115、発行年 2012年3月、出版社(非売品)

6. 研究組織

(1)研究代表者

小場瀬 令二 (OBASE REIJI)
筑波大学・システム情報系・教授
研究者番号：80144202

(2)研究分担者

藤井 さやか (FUJII SAYAKA)
筑波大学・システム情報系・講師
研究者番号：70422194

小山 雄資 (KOYAMA YUSUKE)
鹿児島大学・大学院理工学研究科・助教
研究者番号 80529826

(3)連携研究者

()

研究者番号：