

第IV部門

住宅地における再整備可能性判断のための指標

関西大学大学院 学生員 ○山村 隆太

関西大学環境都市工学部 正会員 北詰 恵一

1. 研究の目的

日本の人口は 2006 年にピークを迎え、現在は多くの地域で既に減少に転じている。今後は本研究の対象である大都市圏においても人口減少を迎えるため、圏域全体でのコンパクトな都市圏づくりが求められる。そこで本研究では、元来から住宅地として重要な役割を果たしてきた大都市近郊都市に着目した。現在は抱える人口が多く、街区の過密化による住環境の低下が目立つこの地域を、今後の人口減少社会を一つの機会に、重点的な整備を行い、良好な住空間を提供できる街区にすることで都市居住を積極的に推進したい。こうすることで圏域での郊外化に歯止めをかけ、コンパクトな都市圏を形成できるものと考えている。そこで本研究では、都市居住への誘導政策を重点的に進めるべき街区（将来優れた街区になりえる可能性を潜在的に持つ街区という意味での高いポテンシャルを持つ街区）の特定を目的とする。

2. 街区評価指標の考案

前述した街区を特定するために、まず大都市近郊都市が目指すべき将来像を「住宅需要層のニーズ」と「大都市近郊都市が持つ問題点」を考慮したうえで決定した。この目指すべき将来像実現のために、必要な条件を抽出し、これを指標化したものを街区評価指標と定義した。

2.1 住宅需要層のニーズ

平成 15 年住宅需要実態調査（国土交通省住宅局住宅政策課）を基にニーズの把握を行ったところ、「住まいにおいて重視する点（複数選択可）」で「住宅の広さ・間取り」を最重視している傾向が見られた。これに次いで、「通勤・通学の利便」、「住居費の負担」の結果となった。よって、「通勤・通学の利便」の良いう大都市近郊都市への居住を進めるためには、「広い敷地面積」と「住居費の負担」の 2 面で折り合いをつける必要性が見えた。仮に、

Ryuuta YAMAMURA and Keiichi KITAZUME

都市居住実現に向けた政策等で安価な住居費負担を保證できるとするならば、「広い敷地面積」を提供できる街区を増やしていくことで、その可能性は高まっていくものと考えた。

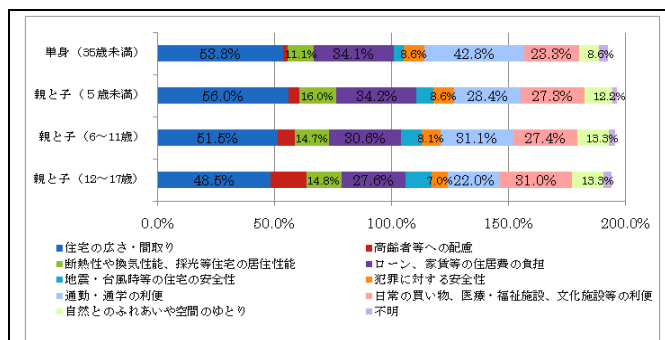


図1 「住まいにおいて重視する点（住宅需要層）」

2.2 大都市近郊都市がもつ問題点

大都市の発展に伴って、大都市近郊都市は住宅地として成長を遂げてきた。今後は住宅の老朽化に伴う区画単位での建て替え、空家・空地の発生が増加する。これを放置した場合、外部景観を無視した高層マンション等が乱立する可能性があり、無秩序な街区形成となる可能性を持ち合わせている。そのため、これを防ぎ、長期的視点で良好な景観を整備していく必要がある。

2.3 大都市近郊都市が目指すべき街区像

上記述べてきたことを踏まえて、今後、目指すべき街区像を以下のものとした。

- ①ゆとりある敷地面積・住空間を提供できる街区
- ②街区単位で統一した基準を持たせ、建て替えタイミングに合わせて長期的に整った建物構成を実現する街区へ

2.4 街区評価指標

上述した街区の実現のためには、①広い街区面積、②良好な街区形状、③細分化されていない区画、④まとまりのある建物種類・高さ、を持っている街区であるほど、その再整備性は容易となると考えた。つまり、これらの条件が揃っているほど、将来的に優れた街区になりえる可能性を持つ街区であるとした。そこで、これらを指標化したものを街区評価指標とし、調査項目・方法は表 1

に示す通りである。

指標の項目	調査項目	調査方法
①街区面積	1街区の面積	ゼンリン住宅地図の街区界をプランメータで辿る。
②街区形状度	街区を構成する直線数	ゼンリン住宅地図の街区界の直線数を数える。
③街区内部ロット数	街区内にある区画(ロット)の数	地番参考図をもとに数えた。 極めて小さい区画、狭い区画は除いた。
④建物種類数	街区内にある建物を 「戸建住宅」 「低層集合住宅(3F以下)」 「高層集合住宅(4F～)」 「その他建物」	ゼンリン住宅地図に記載されている建物で判断。 その他建物とは商工業施設・オフィス・会社の寮などを指す。 なお住宅兼店舗と思われるものは戸建て住宅に含めた。
⑤建物高さ	建物を「3F以下」「4～7F」「8F以上」に分類	ゼンリン住宅地図より調査

表1 街区評価指標の項目・調査項目、方法

3. 街区評価指標の適用

本研究では、前述した街区評価指標を用いて街区の特定を行うまでのプロセスを示した。その一例として、まずはニュータウン開発で造られた街区に適用し、これを基準値として用いることとした。この基準値に対して大都市近郊都市の街区を比較し、最も基準値に近い、或いはそれ以上の値を持っている街区を、「高いポテンシャルを持つ街区」として特定するためである。今回は京阪神大都市圏において、前者を三田市けやき台4丁目の街区、後者を大阪市に隣接している吹田市とした。また、吹田市の中でも都市色の強い南部を対象を限定し、用途地域と土地区画整理事業の有無で分け、抽出した6地域(表2)を対象とした。適用した結果を表3、表4に示す。

地域	用途地域	土地区画整理事業	容積率(%)	建ぺい率(%)
①佐井寺南が丘	第1種中高層住居専用地域	あり	200	60
②泉町4丁目地区	第1種中高層住居専用地域	なし	200	60
③南金田2丁目地区	第1種住居地域	あり	300	60
④南高浜町地区	第1種住居地域	なし	200	60
⑤千里山松が丘	第1種低層住居専用地域	なし	100・150	50・60
⑥片山町3丁目地区	第2種中高層住居専用地域	なし	200	60

表2 吹田市南部6地域

適用地域	街区数	①街区面積		②街区形状度		③街区内部ロット数			
		平均 街区面積(m ²)	標準偏差	平均 街区直線数(本)	標準偏差	ロット数(筆)	標準偏差	1筆あたり 面積(m ²)	標準偏差
けやき台4丁目	54	3361	1049	4.6	1.1	14	5	234	20
佐井寺南が丘	26	3541	1652	5.2	1.3	13	8	277	164
泉町4丁目	27	2393	1806	4.9	1.2	15	11	168	49
南金田2丁目	26	5416	1506	4.6	0.9	20	16	268	247
南高浜町	25	3536	1896	5.8	1.8	20	13	221	164
千里山松が丘	28	2019	856	5.3	1.4	9	3	226	67
片山町3丁目	27	2583	1428	7.2	2.1	13	8	219	72

表3 適用結果

けやき台4丁目においては、街区面積の平均値が3361 m²、街区形成直線数が4.6本という結果を得た。2つの標準偏差が小さいことから、面積的・形状共にまとまりのある供給がなされていることがわかる。また、1筆あたり面積(街区面積÷街区内の土地の数)の平均は234 m²であった。

これと比較して、南金田2丁目においては、街区面積でけやき台を上回り、街区形成直線数とその標準偏差においても同程度の値を得た。つまり、これらのハード面において、ニュータウン開発で供給される街区並みのポテンシャルを有していると言える。また、1筆あたり面積においては標準偏差が大きいものの、これは大規模な区画が存在しているとも言える。しかしこの反面、図5が示すように、戸建て住宅で統一された住環境が提供されているけやき台とは反対に、各種建物が混在しており、これによる建物高さの不均一な街並みが見て取れる結果となった。

適用地域		④街区内部建物数					
		建物数(戸)	戸建て住宅(戸)	集合住宅(～3F)(棟)	集合住宅(4F～)(棟)	その他建物(戸)	空家・不明(戸)
けやき台4丁目	総数	773	751	0	0	5	17
	割合(%)	—	97%	0%	0%	1%	2%
南金田2丁目	総数	464	243	21	34	142	24
	割合(%)	—	52%	5%	7%	31%	5%

地域	街区数	⑤建物高さ							
		均一				混在			
		低層(～3F)	中層(4F～7F)	高層(8F～)	計	低層・中層	低層・高層	中層・高層	低層・中層・高層
けやき台4丁目	総数	54	0	0	54	0	0	0	0
	割合(%)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
南金田2丁目	総数	26	3	0	3	11	3	3	6
	割合(%)	12%	0%	0%	12%	41%	12%	12%	23%

表4 適用結果

4. 結論

本研究では、一連のプロセスを経て街区評価指標を作成した。また、これを用いて、将来優れた街区になりえる可能性を潜在的に持っている街区を特定するという評価軸を作成し、特定までの一例を示した。今回は、三田市けやき台4丁目の街区を基準値とし、吹田市南部の6地域の中から特定を行った。結果は街区評価指標の全項目を十分に満たしている街区はなかったものの、南金田2丁目においては、面積・形状・区画の数等において、前者を上回る結果を得た。その一方で、多種建物の混在や、建物高さの不均一な状況による住環境の低下が推測できる結果となった。よって今後この地域においては、住宅供給の高いポテンシャルを持つ街区(重点街区)として行政側が積極的に地区高度等を定めてマネジメントを行い、加えて、住民・地権者・不動産オーナーらの協働による土地統合、建物更新時の高さ制限・建築制限、緑地・オープンスペースの確保などを街区単位で合意して取り組むシステムを確立し、長期的に再整備を行うべきである。