

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

A Study on the Land Subdivision and
Changes of Dwellers at Building Agreement Zone and
Non-zone in the Suburban Detached Housing Area

鈴木 佐代

Sayo SUZUKI

福岡教育大学 家政教育講座

(平成21年9月25日受理)

抄録

This study aims to investigate the effect of the subdivision control of building agreement and the influence on dwellers in order to discuss maintaining and making the best use of suburban detached housing areas built many years ago. I surveyed new houses rebuilt in recent years at the building agreement zone and non-zone of “H” detached housing area built in the 1970s in Yokohama City. The subdivision control works well in the building agreement zone, but the effect does not extend to the neighborhood. So a large lot is subdivided into some smaller lots in non-zone. And the subdivision control influences indirectly on the changes of dwellers. The building agreement zone is not active in new dwellers' moving-in as non-zone, because the dwellers have a tendency not to divide their lots at rebuilding their houses and to continue living there.

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

これまで敷地の細分化とそれともなう居住環境や景観の悪化は、大都市部既成市街地のミニ開発や戦前開発の郊外住宅地の問題として捉えられることが多かった。しかし近年、高度経済成長期以降に開発された郊外戸建住宅地においても分割による敷地小規模化とそれに伴う居住環境の悪化が懸念されるようになってきている^{注1)}。

敷地の分割や小規模化を防ぐ手法としては、建築協定や地区計画による規制、自治体による敷地面積の最低限度規制などがある。しかしこのような規制を持つ住宅地は少ないため^{注2)}、今後敷地分割が発生する住宅地の増加が予想される。

一方、敷地の分割や小規模化は、居住者の新規

転入、とくに若年層の転入を促し、高齢化や人口減少の問題を抱える既存住宅地の世代交代や活性化に貢献するという側面も持ち合わせている。したがって住宅地の世代交代と両立する居住環境保持の方策を検討することが必要である。

そこで本研究では、横浜市の戸建住宅地を調査対象として、建築協定により敷地分割が制限されている区域とその周辺区域における、住宅更新時の敷地と居住者の変化状況を比較し、建築協定の協定区域内・外に対する敷地分割抑制効果を検証するとともに、建築協定の有無（敷地分割規制の有無）により各敷地の世代交代の仕方がどのように異なるかを明らかにする。この分析を通して既存郊外戸建住宅地の維持・活用において敷地の分割や小規模化をどのように捉えるべきかを検討す

る基礎的資料を得る。

1-2. 既往研究

戦前開発の郊外戸建住宅地を対象に敷地の細分化とそれにともなう景観や居住者の変容実態を明らかにした研究として、関西の多数の住宅地を調査した角野の研究¹⁾、東京の成城住宅地を調査した小幡らの研究²⁾がある。

一方、戦後開発の郊外住宅地については、森本³⁾が千里ニュータウンの戸建住宅地において敷地分割が起きていることを指摘している。また堺の研究⁴⁾は、調査対象が東京23区(とくに文京区)であり郊外住宅地ではないが、敷地分割による戸建住宅の発生とその居住者移動や属性を明らかにしており、居住者の移住傾向の把握という点で本研究と共通する分析視点を持っている。

また建築ルールの効果と居住への影響を扱った研究として、住環境保全を目的として策定された地区計画が遠隔郊外住宅地に適切な効果をもたらすかを検証した小場瀬の研究⁵⁾、最低敷地面積規制を導入した横浜市において住宅敷地面積の変化を分析し、その導入効果を明らかにした林田の研究⁶⁾がある。

以上の既往研究に対して本研究の特徴は、調査事例が少ない戦後開発の郊外住宅地における敷地の変容実態を明らかにしている点、建築協定の敷地分割規制の効果を検証している点、さらに建築協定の敷地分割規制が住宅更新や居住者変化に及ぼす影響について考察している点にある。

2. 調査対象住宅地の概要

2-1. 対象住宅地の立地条件および建築ルール

調査対象は、神奈川県横浜市金沢区富岡ニュータウン内のH住宅地である。K鉄道株式会社が1970年代に旧住宅地造成事業(公告1975年)により開発し、2006年の宅地数は545区画^{注3)}である。東京都心から40km圏内に位置し、最寄り駅から東京駅までは鉄道で約55分、横浜駅までは約20分である。最寄り駅から各住宅までの距離は徒歩10~25分を要するが、路線バスの利用も可能である。

用途地域は、全域が第一種低層住居専用地域の指定で、建ぺい率・容積率は40%・80%または50%・100%である(表1, 図1)。敷地面積に関しては、横浜市による最低限度規制があり、容積率に応じて125㎡または100㎡が最低限度となっている^{注4)}。

建築協定が締結されている区域は3区域あり

(図1のA, B, Cの建築協定区域), 3区域の合計敷地数は216区画である。A協定とB協定はそれぞれ1972年, 1970年に一人協定により締結され, またC協定は1987年に住民合意により締結された(表1)。いずれの建築協定も今日まで更新されている。建築協定の敷地に関する規制の内容は, A協定とB協定では「K社分譲時の敷地の再分割を禁止」し, C協定では「敷地面積150㎡以上」である。したがってA, B, Cの各建築協定区域においては, 横浜市による最低敷地面積規制よりも建築協定による規制の方が厳しい。また建築用途については, 3協定ともに「一戸建専用住宅(二世帯住宅含む)または医院併用住宅」としている。

一方, 建築協定区域外の敷地数は329区画(協定の穴抜け宅地も含む)であり, これらの敷地では横浜市が定める最低敷地面積の限度以上であれば敷地分割が可能である。

表1 H住宅地の建築ルールの概要

用途地域	第一種低層住居専用地域		
	(a)地域		(b)地域
建ぺい率(角地特例あり)	40%		50%
容積率	80%		100%
敷地面積の最低限度	125㎡		100㎡
敷地区画数*	492区画		53区画
建築協定	A協定区域 (1972~)	B協定区域 (1970~)	C協定区域 (1987~)
用途	一戸建専用住宅(二世帯住宅含む), または医院併用住宅		
敷地に関する規制	K社分譲時の敷地の再分割はできない	敷地面積150㎡以上	—
該当区画数*	117	67	32
	216区画		
	329区画		

*区画数はゼンリン住宅地図(横浜市金沢区2006年)による

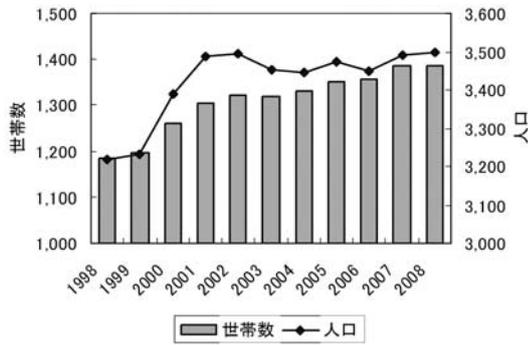


図1 H住宅地の概要図と新築住宅の位置

2-2. 対象住宅地の人口と世帯

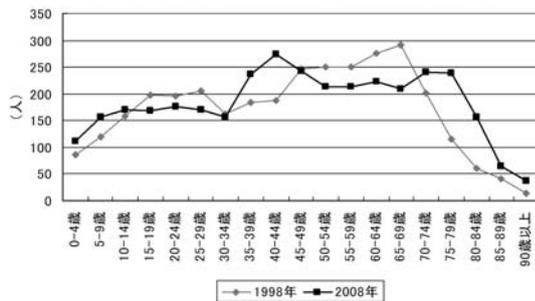
H住宅地を含む町丁目の人口^{注5)}は, 2001年以降3400人台で安定し, 2008年は3498人である(図2)。世帯数^{注5)}は1998年から2008年までの10年間に1185世帯から1385世帯に増加し, 近年も微増傾向にある(図2)。

H住宅地を含む町丁目の年齢別人口構成^{注5)}をみると、1998年には50歳代と60歳代の人口が多かったが、10年後の2008年には70歳代以上の人口が増加し、高齢化が進んでいる(図3)。また2008年には30歳代後半と40歳代の人口およびその子ども世代と思われる10歳未満の人口が増加している。これよりH住宅地は、居住者の高齢化が顕著であるが、ファミリー世帯も転入していると言える。



(住民基本台帳をもとに作成)

図2 対象住宅地の人口と世帯の推移



(住民基本台帳をもとに作成)

図3 対象住宅地の年齢別人口構成の変化

3. 調査概要

H住宅地における近年の住宅更新の動向と住宅更新時の敷地および居住者の変化状況を把握するために、平成12年度(2000年度)から平成20年度(2008年度)までの建築計画概要書を用いて、建築主、建設地、容積率、建ぺい率、敷地面積、延べ床面積、建築用途、工事種別を求めた。本研究では、工事種別が「新築」の82件を分析対象とした(増築7件を除く)。

また住宅地図を用いて、敷地の位置および敷地の変化(分割や統合など)を調べた。なお本研究では、登記簿上の分筆ではなく、物理的な環境変

化をまねく利用関係上の分割に着目している。

4. 住宅更新と敷地変化の実態

4-1. 新築住宅の用途

建築計画概要書から得た新築住宅82件を用途で分けると戸建専用住宅が81件、長屋が1件である。建築協定区域外であれば用途地域による建築物の用途制限の範囲内で店舗や共同住宅の建築が可能である。しかし戸建専用住宅から店舗や共同住宅への用途の変更はなく、戸建専用住宅の需要が高いことが窺える。

4-2. 敷地の変化状況

新築住宅の敷地は、①分割された敷地(以下「分割敷地」と)と②分割されていない、つまり変化がなかった敷地(以下「変化なし敷地」と)があり、それぞれ43件(52.4%)、39件(47.6%)である(表2)。「分割敷地」の分割数は2分割がほとんどであり、最大は3分割である。なお隣地を統合した事例はなく、敷地が拡大する方向に変化することはほとんどないと言える。

敷地分割の発生状況を建築協定区域(以下、協定区域)と建築協定区域外(以下、協定区域外)とで比較すると、協定区域は新築住宅17件全てが「変化なし敷地」である(表2)。つまり協定区域では敷地分割は行われておらず、建築協定が敷地分割に歯止めをかけていることが明らかである。なお分割を禁止していないC協定区域でも分割が起きていないのは「敷地面積は150㎡以上」の規制を遵守して分割できるような300㎡以上の大規模な敷地がなかったためと考えられる。

これに対して協定区域外では「分割敷地」が43件(66.2%)、「変化なし敷地」が22件(33.8%)となり、新築住宅の2/3は分割された敷地に建設されている。

さらに「分割敷地」の発生場所をみると、協定区域の近接地や協定の穴抜け宅地でも敷地分割が発生している(図1)。つまり建築協定の効力は協定区域の敷地に限定され、周囲の敷地にまでは及ばないと言える。

表2 新築住宅の敷地

(左:件数、右:%)

	全体	建築協定区域	建築協定区域外
分割敷地	43 52.4	0 0.0	43 66.2
変化なし敷地	39 47.6	17 100.0	22 33.8
総計	82 100.0	17 100.0	65 100.0

4-3. 新築件数および敷地分割発生件数の推移

新築件数の年度推移をみると、協定区域では新築件数が毎年度1～4件と少なく、大きな変動もない(図4)。一方、協定区域外の新築件数は、近年ほど増加傾向にある。特に「分割敷地」件数が増加していることから(図5)、協定区域外の新築件数増加の背景に敷地分割があったことがわかる。

なお2007年度の新築件数がその前後の年度に比べて少ないのは、建築基準法が改正され建築確認手続きが停滞したことが影響したためと考えられる(図4, 5)。

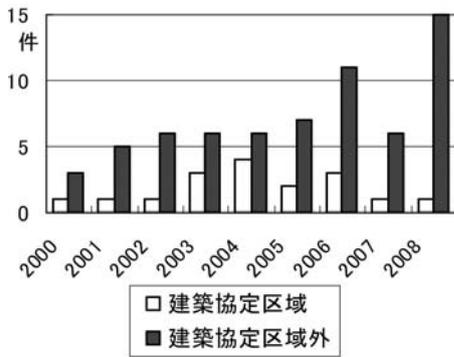


図4 新築件数の年度推移

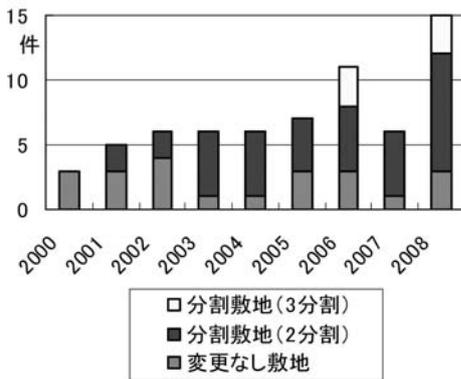


図5 建築協定区域外の敷地変化別の新築件数

4-4. 敷地面積

「分割敷地」の面積は、125㎡以上150㎡未満(55.8%)と150㎡以上175㎡未満(41.9%)とに集中し(図6)、横浜市が定めた敷地面積の最低限度(100㎡または125㎡)を上回る規模が確保されている。しかも最低限度ぎりぎりの面積となっておらず、余裕をもって最低限度を上回っているのは、元の敷地面積が3分割できるほど広く

なかったために2分割されたためと考えられる。

一方「変化なし敷地」は、協定区域の内・外に関わらず175㎡以上200㎡未満～300㎡以上の大規模な敷地が多い(図6)。なお協定区域外の「変化なし敷地」に100㎡以上125㎡未満(9.1%)や125㎡以上150㎡未満(4.5%)の小規模な敷地があるのは、かなり早い時期に分割された敷地で住宅更新が行われているためである。

4-5. 延べ床面積

続いて「分割敷地」および「変化なし敷地」に新築された住宅の延べ床面積をみる(図7)。まず「分割敷地」の住宅は延べ床面積100㎡以上120㎡未満(58.1%)が最も多く、ついで80㎡以上100㎡未満(25.6%)、120㎡以上140㎡未

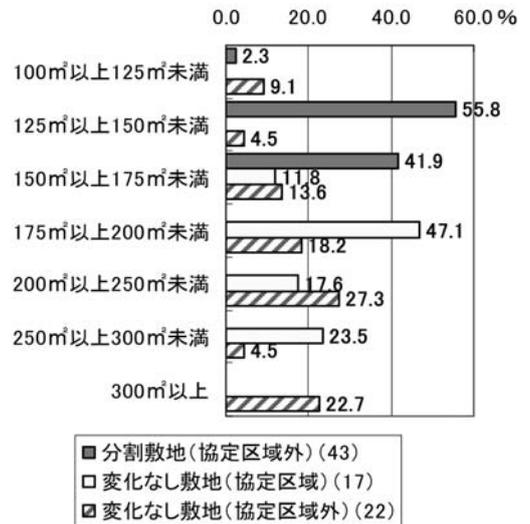


図6 新築住宅の敷地面積

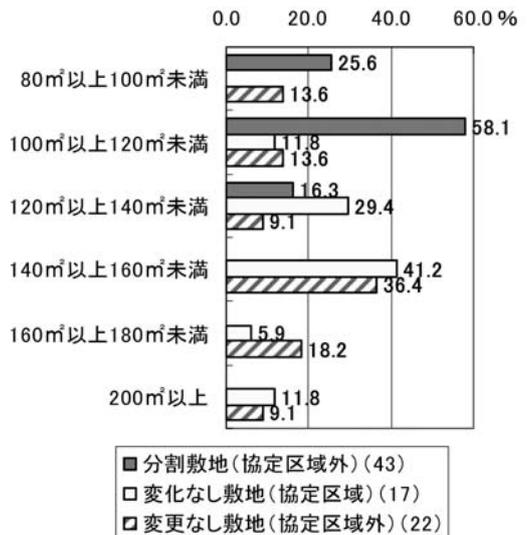


図7 新築住宅の延べ床面積

満（16.3%）が続く。120㎡未満の延べ床面積は、郊外戸建住宅としてはゆとりある広さとは言えない。しかしこの規模の新築住宅が多く建設されているということは、小規模な住宅（あるいはその価格）に需要があることを示していると言えよう。

一方「変化なし敷地」は140㎡以上160㎡未満（協定区域41.2%、協定区域外36.4%）が多く、さらに160㎡以上（同17.7%、同27.3%）の大規模な住宅も少なくない。「変化なし敷地」ではより大規模な住宅への建て替えが進んでいる。

5. 住宅更新時の居住者の変化

5-1. 建築主の属性からみた居住者の移動

建築計画概要書に記載されている建築主の属性を分類すると「法人」（不動産会社、ハウスメーカー、工務店など）と「個人」に大別できる。「個人」の場合、建築主の住所と建設地の住所が一致するものと異なるものの2タイプがみられた。前者の住所が一致するものは居住者による新築（建替え）と考えられ、他方、後者の住所が異なるものは土地を購入した転入者による新築と考えられることから、個人建築主を「個人（居住者）」と「個人（転入者）」に分ける。

各属性の件数は、H住宅地全体では「法人」が28件、「個人（居住者）」が26件、「個人（転入者）」が28件というように1/3ずつに分かれている（表3）。しかし協定区域と協定区域外とでは各属性の割合が異なる。すなわち協定区域内では「個人（居住者）」（64.7%）が最も多く、ついで「個人（転入者）」（29.4%）が続き、「法人」（5.9%）は1件しかない。これに対して協定区域外では「個人（居住者）」（23.1%）よりも「法人」（41.5%）や「個人（転入者）」（35.4%）の方が多くなっている。

一方、建築主の属性を居住者の移動という観点からみると、建築主が「個人（居住者）」の場合は、その敷地の居住者が新築後も継続して居住することを意味し、また「法人」と「個人（転入者）」の場合は、新築の際にその敷地の居住者が入れ替わる（新規転入がある）ことを意味している。す

なわち「個人（居住者）」の割合が多い協定区域では居住者が継続居住し、「法人」と「個人（転入者）」が多い協定区域外では土地が売買され、居住者が入れ替わっていると読み取ることができる。つまり同じ住宅地内であっても協定区域と協定区域外とでは敷地の継承のされ方（居住者およびその家族が継続居住するか、家族外の第三者が継承するか）が異なると言える。

5-2. 建築主と敷地分割

建築主と敷地分割との関係を見ると、「法人」が新築する場合は「分割敷地」（2分割と3分割）が89.3%を占め、高い割合で敷地が分割されている（表4）。

次に「個人（転入者）」の場合は、「変化なし敷地」と「分割敷地」が半数ずつである。

また「個人（居住者）」は、「変化なし敷地」が84.6%を占めており、居住者が新築する（建替える）場合には、敷地は維持されると言える。ただし「個人（居住者）」に「分割敷地」が4例あり、居住者が敷地を分割するケースが全くないわけではない。これら4例のなかに分割後2軒の庭をフェンス等で仕切っていないケース、2軒の住宅のデザインが似通っているケース等があることから、「個人（居住者）」による敷地分割は、分割した残りの敷地を他人に売却するためではなく、親族間で隣居するために行われると考えられる。つまり一つの敷地に二世帯住宅を建設するよりも分割した敷地に親子や兄弟姉妹それぞれが新築し、隣居するという住まい方を選択するニーズがあることが窺える。

表3 建築主の属性 (左:件数、右:%)

建築主	全体		建築協定区域		建築協定区域外	
	件数	%	件数	%	件数	%
法人	28	34.1	1	5.9	27	41.5
個人(居住者)	26	31.7	11	64.7	15	23.1
個人(転入者)	28	34.1	5	29.4	23	35.4
総計	82	100.0	17	100.0	65	100.0

表4 建築主の属性別と敷地変化との関係

(左:件数、右:%)

敷地	建築主							
	法人		個人(居住者)		個人(転入者)		全体	
変更なし敷地	3	10.7	22	84.6	14	50.0	39	47.6
分割敷地(2分割)	19	67.9	4	15.4	14	50.0	37	45.1
分割敷地(3分割)	6	21.4					6	7.3
総計	28	100.0	26	100.0	28	100.0	82	100.0

5-3. 建築主と敷地面積

建築主と敷地面積との関係を見ると、「法人」は125㎡以上150㎡未満(71.4%)に集中し、しかも175㎡以上の敷地はない(図8)。「法人」は「分割敷地」が多いため、他の建築主より狭小である。次に「個人(転入者)」の場合は、小規模な150㎡以上175㎡未満(46.4%)が多いが200㎡以上250㎡未満~300㎡以上(32.1%)の大規模な敷地もある。前者の小規模な敷地は「分割敷地」に、後者の大規模な敷地は「変化なし敷地」に相当するが、「個人(転入者)」の「分割敷地」の面積は「法人」の「分割敷地」より広い。一方「個人(居住者)」の場合は、175㎡以上200㎡未満(38.5%)を中心に小規模から大規模まで幅広く分布している。

以上より敷地面積の大小関係をまとめると「個人(変化なし敷地) > 「個人(分割敷地) > 「法人(分割敷地)」となる。

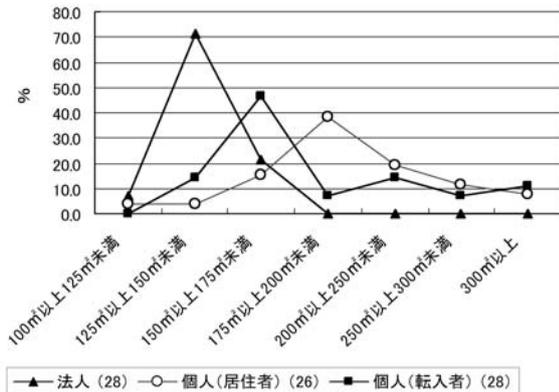


図8 建築主別の敷地面積

5-4. 転入者の前住地

「個人(転入者)」について住所(従前の居住地)をみると横浜市内が75.0%を占める(表5)。また横浜市のなかでもH住宅地内(2件, 7.1%)や隣接町(6件, 21.4%)などごく狭い範囲の移動も行われている。これら近隣から住み替えてきた世帯は、ある程度H住宅地についての情報を持って選択して移り住んできた世帯と推察できる。富岡ニュータウン内には開発時期の異なる戸建住宅地が多数あり、開発時期が遅い住宅地ほど建築協定や地区計画が締結され、街並みが整備される傾向にある。しかしこのような整備された新しい住宅地ではなく、旧分譲地の分割された敷地を選択するニーズがあることがわかる。

表5 「個人(転入者)」の前住地

	件数	%
横浜市内	21	75.0
H住宅地内	2	7.1
H住宅地隣接町	6	21.4
上記以外の金沢区	5	17.9
金沢区以外	8	28.6
横須賀市	1	3.6
東京・千葉・埼玉	5	17.9
その他	1	3.6
総計	28	100.0

6. まとめ

以上の分析結果をもとに既存郊外戸建住宅地の維持・活用の観点からみた、敷地および居住者の変化実態と課題および敷地分割規制との関係について、以下に整理する。

1) 住宅更新時の敷地の土地利用変化については、戸建専用住宅から共同住宅や店舗への用途の変更はなく、戸建専用住宅地としての需要が高いことが確認できる。この点は、建築協定区域と区域外による違いはない。

一方、敷地分割による変化は、建築協定区域外で多数発生し、建築協定区域では発生していない。このことから建築協定による敷地分割抑制効果が確認できる。しかしこの規制の効果は協定区域内に限定されており、周囲の敷地への波及効果は期待できない。したがって敷地に関する規制のない郊外戸建住宅地では、敷地の過度な狭小化と居住環境の悪化を防ぐために敷地に関する何らかの規制が必要である。しかし既存住宅地において新たに建築協定や地区計画を締結することは住民の合意形成がかなり難しい。対象住宅地では、横浜市の最低敷地面積規制によって「分割敷地」の過度な狭小化が防がれているが、このように自治体が敷地面積の最低限度を定めることは一方策として有効であろう。

2) 住宅更新時の居住者変化については、建築協定区域では、居住者が敷地を分割せずに継続居住する傾向にある。他方、協定区域外では、敷地が分割され住宅更新や居住者の新規転入も活発である。つまり敷地分割規制の有無は、敷地の分割・維持を規定するだけでなく、それぞれの敷地の継承のされ方、言い換えると居住者の世代交代の仕方にも影響を及ぼしている。

したがって分割規制がある住宅地では、敷地分割による居住環境の悪化を防止できるが、その一方で居住者の新規転入や住宅更新が滞るといった弊害も起こりうると予想される。敷地面積が広く分

割しても過度に狭小化しない住宅地や若い世帯の転入を促したい住宅地、小規模住宅の需要がある地域等では、規制を変更して敷地分割をある程度容認するなど柔軟な対応が必要と言える。例えば、最低敷地面積の範囲内で敷地分割を容認し、住宅や外構のデザインルール等によって住宅地の居住環境の質を低下させないといった方策が考えられる。

子どもが親元に戻って土地・家屋を継承することが少なくなっている今日においては、長期居住者に頼った敷地と住環境の保持は難しく、居住者の入れ替わりに対応できる柔軟で個別的な建築ルールが必要となると言える。

謝辞

データ入力にあたり、福岡教育大学3年生（当時）の藤原陽子さん、富永有華さんの協力を得ました。記して感謝します。

補注

注1) 文献3および文献7。

注2) 2002年3月末時点で、建築協定が締結され有効期間内にある住宅地は全国で4016件である。自治体別では横浜市が最も多く174件である。なお建築協定が締結されていても敷地面積規制が定められていない場合もある。（文献8による）

注3) 2006年発行のゼンリン住宅地図により算出したものである。

注4) 横浜市は、1996年から容積率に応じた最低敷地面積の限度規制を第一種、第二種低層住居専用地域に導入している。

注5) 住民基本台帳による。

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、2000.3
- 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、pp.9-16、2005.7
- 3) 森本信明、前田亨宏、吉川康「千里ニュータウンの戸建住宅地における敷地分割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、pp.111-118、2000.9
- 4) 境総一郎、中西正彦、中井検裕「東京都心地域における敷地分割を伴う戸建住宅の発生と居

住者の移住傾向に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集、No.41-3、pp.971-976、2006.10

- 5) 小場瀬令二、小林乙哉「民間開発による地区計画のある遠隔郊外住宅地の相続時の変容動向に関する研究—八王子めじろ台住宅団地を事例として—」日本都市計画学会都市計画論文集、No.41-3、pp.671-676、2006.10
- 6) 林田康孝「最低敷地規模規制の導入効果に関する基礎的分析—横浜市における住宅敷地面積の変化分析を中心として—」日本都市計画学会都市計画論文集、No.40-2、pp.33-38、2005.10
- 7) 鈴木佐代、沖田富美子「郊外戸建住宅地の変容と居住継承に関する研究 その4 敷地分割制限のない住宅地における住宅更新時の敷地変化」日本女子大学大学院紀要家政学研究科・人間生活学研究科、第15号、pp.35-43、2009.3
- 8) 鈴木克彦「建築協定の認可実態からみた協定更新の要因について—建築協定地区における持続的住環境管理システムに関する研究（その1）—」日本建築学会計画系論文集、第601号、pp.9-16、2006.3