

住環境形成への対応からみた
既成市街地立地マンションの計画に関する研究

2003年12月

徳尾野 徹

住環境形成への対応からみた
既成市街地立地マンションの計画に関する研究

2003年12月
大阪市立大学大学院
工学研究科

とくおの てつ
徳尾野 徹

目次

1. はじめに	1
1-1 研究の背景と目的	1
(1) 研究の背景	
(2) 研究の目的	
1-2 研究の位置づけ	3
1-3 研究の概要	4
2. マンション建築に係る現行の規制等	7
2-1 調査概要	7
(1) 資料調査	
(2) ヒアリング調査	
(3) 調査対象	
2-2 行政の対応	9
1) 西宮市	
2) 神戸市	
2-3 地元住民の対応	11
1) K 地区	
2) Y 地区	
3) F 地区	
2-4 まとめ	12
3. マンション事業の動向と開発事業者の市街地住環境に対する意識	15
3-1 調査概要と調査対象企業	15
(1) 調査概要	
(2) 調査対象企業	
3-2 市街地立地マンションの商品企画	18
(1) 商品企画と事業収支	
(2) 立地選定	

(3) 敷地規模・形状と建物ヴォリューム・住戸規模	
(4) グレード設定	
(5) 差別化のポイント	
3-3 近隣関係・街路環境への設計上の対応	22
(1) 近隣への配慮	
(2) 駐車場	
(3) 街路景観	
3-4 既成市街地住環境形成に向けての意見	26
(1) 現行法規制・行政指導への意見	
(2) 将来に向けての意見	
3-5 まとめ	29
(1) 商品企画の動向と市街地住環境への設計上の対応	
1) 分譲マンション	
2) 賃貸マンション	
(2) 現行法規制の問題点と開発事業者の市街地住環境への意識	
4. 既成住宅市街地におけるマンション化とマンション建築の住環境への対応	35
4-1 調査概要	35
(1) 地図資料調査	
(2) 現地調査	
(3) 調査対象	
4-2 市街地の変容過程とマンション化	37
4-2-1 街区敷地割りとその変遷	40
(1) 基盤整備	
(2) 街区敷地割りの変遷	
1) K 地区	
2) Y 地区	
3) F 地区	
4) T 地区	
4-2-2 マンション化の経緯	41
(1) 棟数の推移	
(2) 竣工時期別従前用途	
(3) 竣工時期別建物階数	

(4) 竣工時期別敷地規模	
4-2-3 マンションの建築計画の基本事項	44
(1) 敷地規模と建物高さ	
(2) 供給方式と開発事業者	
1) 供給方式	
2) 開発事業者	
(3) マンション建築の容積消化	
1) 敷地規模と容積消化率	
2) 供給方式と容積消化率	
4-2-4 まとめ	48
1) 震災後のマンション化による街区敷地割りの変化	
2) マンション化の加速と大規模敷地・6階建て以上の住棟の増加	
3) 小・中規模事例の特徴と問題点	
4) 供給方式による計画決定メカニズムの差異	
4-3 既成市街地立地マンションの住環境への対応	50
4-3-1 相隣関係	50
(1) マンションの建物配置と隣地の状況	
(2) マンションの主開口の方向と隣地の状況	
4-3-2 街路側環境	53
(1) 駐車場	
1) 駐車場の保有状況	
2) 駐車場の設置のされ方	
(2) 街路側のしつらえ	
4-3-3 まとめ	57
1) 大規模マンション	
2) 小・中規模マンション	
4-4 まとめ	60
5. 事例にみる既成市街地立地マンションの問題と課題	61
5-1 大規模マンション	61
(1) 街区型大規模マンション	
(2) 大規模マンションと相隣関係	

5-2 小・中規模マンション	62
(1) 小・中規模マンションと相隣関係	
(2) 駐車場と街路景観	
5-3 その他	63
6. 結論	67
6-1 本研究で得られた知見	67
(1) マンション建築に係る現行の規制等	
(2) マンション事業の動向と開発事業者の市街地住環境に対する意識	
(3) 既成住宅市街地におけるマンション化とマンション建築の住環境への対応	
6-2 住環境形成へ対応するための既成市街地立地マンションの計画に係る問題と課題	69
付属資料	73
各章に係る著者の既発表論文・研究報告	77

図表リスト

1. はじめに

図 1-1 日本の総人口の推移(1920年～2100年)

2. マンション建築に係る現行の規制等

図 2-1 調査対象地区位置図

表 2-1(1) マンション建築にかかわる法規制等の経緯(西宮市)

表 2-1(2) マンション建築にかかわる法規制等の経緯(神戸市)

表 2-2(1) 現行のマンション建築にかかわる法規制等の内容一覧(西宮市)

表 2-2(2) 現行のマンション建築にかかわる法規制等の内容一覧(神戸市)

表 2-3 地元住民によるまちづくりの経緯

3. マンション事業の動向と開発事業者の市街地住環境に対する意識

表 3-1 調査対象企業

表 3-2 ヒアリング内容一覧(商品企画上のポイント)

表 3-3 商品企画と事業収支(調査対象者の回答より)

表 3-4 立地選定(調査対象者の回答より)

表 3-5 敷地規模・形状と建物ヴォリューム・住戸規模(調査対象者の回答より)

表 3-6 グレードの設定(調査対象者の回答より)

表 3-7 差別化のポイント(調査対象者の回答より)

表 3-8 ヒアリング内容一覧(設計上の対応)

表 3-9 近隣関係(調査対象者の回答より)

表 3-10 駐車場(調査対象者の回答より)

表 3-11 街路景観(調査対象者の回答より)

表 3-12 ヒアリング内容一覧(市街地住環境形成に向けての意見)

表 3-13 現行法規制・行政指導への意見(調査対象者の回答より)

表 3-14 将来に向けての意見(調査対象者の回答より)

表 3-15(1)(2) 供給方式による商品企画決定・建築計画決定にかかわる留意点一覧

4. 既存住宅市街地におけるマンション化とマンション建築の住環境への対応

図 4-1 調査対象地区建物位置図

表 4-1 住宅形式の構成

図 4-2 調査対象地区の被災状況

図 4-3(1)(2) マンション化の経緯

表 4-2 調査対象地区の市街地化の概要

表 4-3 竣工時期別マンション従前用途

表 4-4 竣工時期別階数と敷地規模

表 4-5 用途地域・敷地規模と建物階数

表 4-6 敷地規模と供給方式

表 4-7 開発事業者と供給形式

表 4-8 用途地域別 敷地規模と容積消化率

表 4-9 供給方式と容積消化率

図 4-4 敷地内空地・隣地側空地の有無の判定

表 4-10 建物配置と隣地の状況

表 4-11 主開口の方向と敷地の状況

表 4-12 敷地規模と駐車場設置率

表 4-13 敷地規模と駐車形式

図 4-5 街路側空地の有無の判定

表 4-14 街路側のしつらえ

表 4-15 敷地規模段階ごとの建築計画の特徴一覧

5. 事例にみる市街地立地マンションの問題と課題

図 5-1 選出事例配置図・外観写真

表 5-1 選出事例の諸元

6. 結論

付属資料

- 付表 1 調査対象マンションの建築概要一覧（西宮市 K 地区）
- 付表 2 調査対象マンションの建築概要一覧（西宮市 Y 地区）
- 付表 3 調査対象マンションの建築概要一覧（神戸市東灘区 F 地区）
- 付表 4 調査対象マンションの建築概要一覧（神戸市灘区 T 地区）

各章に関する著者の既発表論文・研究報告

各章に関する著者の既発表論文・研究報告一覧

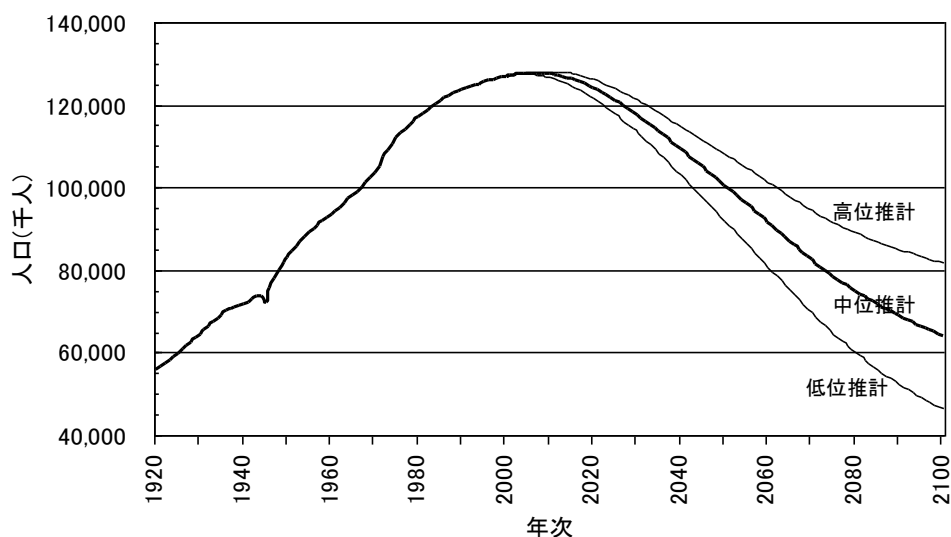
1. はじめに

1-1 研究の背景と目的

(1) 研究の背景

成熟期に入ったといわれる 21 世紀初頭の我国において、都市近郊の既成住宅市街地は大きな変革期に差し掛かっている。長期的な経済停滞の中で、人口減少・超高齢化の時代に突入しようとしていることが大きな要因である。国立社会保障・人口問題研究所の 2003 年 1 月の中位推計によれば、日本の人口は 2006 年の 1 億 3 千万人弱をピークに以降減少傾向に転じる。外国人労働者の受け入れ等の大胆な政策転換がない限り、2050 年には約 1 億人、21 世紀末の 2100 年には約 6,400 万人(参考推計)と減少しつづけることが予想されている(図 1-1)。65 歳以上人口の割合は、2006 年は 20.5%，2050 年は 35.7%，2100 年 32.5%(参考推計)と高い割合で推移するとされている。

このような状況のもと、スプロールにより広がってしまった都市近郊の既成住宅市街地において広く薄く住まい続けることは、インフラの維持管理、介護サービスなどの効率的な提供や中心市街地や住宅地の賑わい創出、コミュニティ活動の持続といった面からも望ましくないことは明らかである。一定の密度を維持してコンパクトに住まうことが求められるようになる。また、ライフスタイル・就労形態の多様化や高齢世帯・小規模世帯の増加に伴って、住宅市街地内においても職住近接あるいは職住一致、独居高齢者等が安心して永住できる住いやサービスなど、多様な住まい方への対応が求められる。さらに、住いの器だけでなく、それらを含んだ良質な市街地住環境の形成も、より重要視されるようになるだろう。つまり、都市近郊の住宅市街地は成熟期社会に対応した市



資料: 総務省統計局「国勢調査報告」「人口推計年報」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」

図1-1 日本の総人口の推移(1920~2100年)

街地に変容することが求められる。

既成の住宅市街地を変容させるといっても、短期間に一挙に変容させることは不可能であるし、コミュニティの継続性などの面からも望ましくない。基盤整備がなされている市街地においては、市街地住環境形成を考慮しつつ、部分的、段階的に中長期にわたって持続的に変容させていくことになる。つまり、個別敷地の建物更新あるいは建物再生の集積により、成熟期社会に対応した市街地住環境をつくっていくということである。現状では個別建物の更新は、建築基準法や各自治体の条例・指導要綱等、まちづくり活動が活発なところでは地区計画等、さらに住宅金融公庫等から融資を受けるための建築基準等により規制・誘導されているが、街区単位や地区単位の市街地住環境形成という視点から見れば、うまく機能しているとはいえない。特に、基盤整備がなされ市街地化が完了したのち年数を経て、初期の低層建物が更新時期を迎え、その一部は個別にマンション化しつつあるが既存住環境は比較的良好である「成熟段階にある既成住宅市街地」においては、新たに建設されるマンションの住環境形成に係る諸問題が、マンション紛争として顕在化することがしばしばみられる。

このような既成住宅市街地におけるマンション化を異物の混入と捉えるのではなく、成熟期社会に対応した市街地への変容の現われと捉えると、既成市街地立地のマンションの計画を市街地住環境形成の視点から見直し、それらの集積により市街地住環境を整備していくための方法や考え方を探ることは、都市近郊の既成住宅市街地の持続的変容の可能性を探ることにつながり、今後の既成市街地立地マンションの建築計画や住宅市街地のまちづくりにとって意義あるものとなる。

(2) 研究の目的

1995年に起きた阪神・淡路大震災の被災地のなかでも、神戸市灘区から西宮市にかけての阪神間地域は、低層建物を中心とした比較的良好な住宅市街地として成熟段階にあった。震災後、都市計画事業等の復興事業対象地以外では、個別建設によるマンション化が急速に進み、マンション紛争が多発した^{注1)}。これに対して行政や地元住民による様々な対応がなされてきたが^{注2)}、市街地住環境への対応といった観点からみた既成市街地立地マンションの計画のあり方については、多くの問題と課題が残されたままでいる^{注3)}。

被災地における急速なマンション化は、一般市街地では緩慢に進行する変容を短期間に凝縮したものであり、これに伴って、建て詰まりによる相隣関係の悪化、無理な駐車場設置や街路側のしつらえによる街路景観の阻害など、マンション建築に係る諸問題が顕在化したとみなすことができる。

本研究では、住環境形成に対応した既成市街地立地マンションの計画のあり方を探るために、震災で被害にあった阪神間地域の成熟段階にある既成住宅市街地を対象として、まず、マンションの計画決定に大きな影響を与える法規制や開発事業者によるマンショ

ン事業の動向等を探る。次に、実際の市街地におけるマンション化の経緯とマンション建築の実態及びそれらの住環境形成への対応を明らかにする。以上の結果を分析・考察し、部分的・段階的なマンションの集積によって、既存の比較的良好な市街地住環境を維持していくために個別マンション建築が対応すべき計画に係る問題と課題、つまり「住環境形成へ対応するための既成市街地立地マンションの計画に係る問題と課題」を明らかにすることを本研究の課題とする。

なお、本研究における「マンション」とは、民間開発の3階建て以上の共同住宅であり、社宅や寮は除外している。「市街地住環境」とは、成熟段階にある既成住宅市街地における低層住宅群とその間に建てられていくマンションの集積によりつくり出される、街区単位あるいは地区単位の住生活を取り巻く物理的環境をいう。物理的環境を構成する要素のうち本研究で扱うものは、地区におけるマンション化による市街地変容と集積したマンション建築の規模・高さ等、そしてそれぞれのマンション建築の相隣関係への対応の現れである敷地内の空地のとり方及び街路側環境への対応の現れである駐車場の設置・街路側屋外空間のしつらえからみた建物の配置のされ方である。

1-2 研究の位置づけ

阪神・淡路大震災被災地における復興を扱った研究、市街地住環境整備に対する規制・誘導に関する研究、市街地立地マンションの計画内容を扱った研究など本研究に関連した研究は数多い。

阪神・淡路大震災被災地における市街地復興の問題を扱ったものに、平山他^{文2)}や重村他^{文3)}の研究がある。これらは、既成住宅市街地の再建プロセスと住宅ストックの変容の分析より、住宅市街地形成上の問題点を指摘している。

市街地住環境整備に対する規制・誘導に関しては、酒井・土井^{文4)}、岡・鳴海^{文5)}、高見沢^{文6)}、中西他^{文7)}の研究がある。これらは、実際のあるいは仮想の市街地における法規制の運用や適用を分析することにより、その限界を示し、柔軟な法規制を志向している。

市街地立地マンションの計画内容を扱った研究としては、佐々木・花里^{文8)}、鈴木・服部他^{文9)}、井上他^{文10)}の研究がある。計画内容あるいは計画プロセスの分析により、多様化するニーズや外部空間のあり方に関する新たな展開のための課題を提示している。

市街地住環境と中低層共同住宅の計画内容を扱った研究には小浦・岡^{文11)}の研究がある。震災後の芦屋市市街地における多様な中低層共同住宅化の実態を分析し、今後の中低層住宅市街地における住環境形成上の問題と課題を指摘している。

また高田・巽^{文12)}は、大都市の典型と考えられる大阪市内に立地する多様な分譲マンションを物的計画の視点から類型化して、類型ごとに特定の地区に集中する傾向があ

り、各地区の住環境形成に大きなインパクトを与えていることを指摘している。

これらの研究成果を踏まえつつ、本研究は、市街地住環境に及ぼすマンション建築の影響と事業におけるマンションの計画決定メカニズムの分析を通して、個別マンション建設による市街地住環境形成上の問題点を探るものである。

1-3 研究の概要

本研究では、阪神・淡路大震災後の阪神間の成熟段階にある既成住宅市街地における急速なマンション化を、一般市街地では緩慢に進む変容が短期間に凝縮したものと捉える。そこで顕在化した相隣関係、駐車場、景観阻害などの市街地住環境形成に係る諸問題を分析・考察することにより、住環境形成への対応からみた既成市街地立地マンションの計画に係る問題と課題を明らかにすることを本研究の課題とする。(1章)

まず、民間マンションの建築計画に大きく影響する法規制等について整理する。ここで扱うものは、都市計画法や建築基準法などの一般規制ではなく、マンション問題に対する行政の対応の結果である条例や指導要綱、及び地元住民の対応の結果である地区計画やまちづくり協定である。特にマンション紛争の主要因となる建物の最高高さ制限に注目する。これらはマンションの計画決定の前提条件ともなる。(2章)

また、民間マンションは住環境を構築する行為であるとともに経済的行為でもあり、計画決定の過程で法規制や事業収支も含めて様々な影響力が作用する。市街地住環境形成に向けてより有効なマンションに対する規制のあり方、さらに開発事業者の自主的な取り組みの可能性を探るためには、マンション事業の最近の動向と開発事業者の市街地住環境に対する意識を把握しておく必要がある。そこで、震災後の阪神間に供給実績のあるマンション開発企業に対するヒアリングを通して、まず建築計画に直結する商品企画の最近の動向及び市街地住環境への設計上の対応を把握し、次に市街地住環境形成に対する現行法規の問題点と開発事業者の意識を明らかにする。(3章)

次に、実際の既成住宅市街地におけるマンション化とマンション建築の住環境への対応の実態をみる。まず、前章までで明らかにしたような制約条件の中で、成熟段階にある既成住宅市街地においてどのようにマンション化が進んできたのかを市街地変容過程との関係で概観する。個別マンションの建物高さ、容積消化率等の建物実態は、敷地規模との関係が大きいですが、調査対象地区4地区における事例を比較して適応される規制による違い、及び事業主体別・供給方式別に比較して事業の違いによる相違もみる。さらに、個別マンション建築の相隣関係・街路側環境への配慮の有無から既存住環境への対応の現状を敷地規模別に点検する。(4章)

4章で分析した結果をもとに、相隣関係・街路側環境を含む市街地住環境に焦点を当てて市街地立地マンションとして特徴的な数例を選出し、計画決定の経緯や計画に係る問題と課題を具体的に検証する。(5章)

以上より、マンションの開発規模、供給方式、開発主体によって、住環境形成への対応からみた既成市街地立地マンションの計画に係る問題の所在が異なることが明らかになった。

- 1) 開発規模の大きなマンションは法人による分譲が多い。高層化に対しては行政と地元住民の対応が一定の効果を上げているが、地区の空間構造やコミュニティへのインパクトの強さを考えると、現行の個別マンションに対する規制には限界がある。
- 2) 開発規模の小さなマンションは個々には問題を生じていないが、無理な駐車場確保や建て詰まりの集積によって、地区の住環境資産を徐々に蚕食していくことになる。
- 3) 市街地立地マンションの多くを占める個人地主経営による賃貸マンションのなかには、敷地に余裕を残すにも拘わらず、資金面などの理由から建物外観や外構がおざなりになり、街路景観を阻害するものもみられる。

以上の問題点を踏まえて個別マンション建設による市街地整備上の課題をあげると、以下ようになる。

- 1) 地区のグランドデザインと大規模マンションの計画
- 2) 小規模マンションの駐車場のあり方
- 3) 賃貸マンションに対する景観形成寄与の誘導策

(6章)

参考文献

- 1) 土井幸平, 杉山茂一, 小野英道, 中村仁, 徳尾野徹, 酒井沢栄: 低層既成市街地における段階的、部分的中高層化に向けた計画的な研究, 住宅総合研究財団研究年報 No.27, pp.89~100, 2001.3
- 2) 平山洋介, 木山幸介: 被災市街地における住宅再建の実態分析, 日本建築学会計画系論文集 No.512, pp.205~211, 1998.10
- 3) 重村力他 2名: 被災住宅市街地の再建過程の研究, 日本建築学会計画系論文集 No.513, pp.219~225, 1998.11
- 4) 酒井沢栄, 土井幸平: 震災後の中高層共同住宅増加に伴う住環境形成上の課題, 日本建築学会計画系論文集 No.526, pp.209~214, 1999.12
- 5) 岡絵里子, 鳴海邦碩: 大阪市街地におけるマンションの立地動向と形態に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集 No.34, pp.667~672, 1999.10
- 6) 高見沢実: 指導要綱等の運用過程に着目した小規模開発規制誘導方策の総合化に関する考察, 日本都市計画学会学術研究論文集 No.24, pp.199~204, 1989.10
- 7) 中西正彦他 2名: 建築物の空間構成・相隣関係からみた形態規制の評価, 日本都市計画学会学術研究論文集 No.29, pp.247~252, 1994.10
- 8) 佐々木誠, 花里俊廣: 新築分譲マンションにおける住戸定型化とその要因の分析, 日本建築学

会計画系論文集 No.535, pp59～66, 2000.09

- 9) 鈴木雅之, 中西敏, 服部岑生: 東京都内の既成市街地における集合住宅の外部空間, 日本建築学会計画系論文集 No.519, pp.123～130, 1999.5
- 10) 井上誠他 4 名: 民間分譲マンションのプログラミング・プロセスの実情, 日本建築学会計画系論文集 No.519, pp.241～247, 1999.5
- 11) 小浦久子, 岡絵里子: 市街地更新における共同住宅形態の多様化に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集 No.37, pp.559～564, 2002.10
- 12) 高田光雄, 巽和夫: 大都市における民間分譲集合住宅の類型化, 日本建築学会計画系論文集 No.426, pp.83～90, 1991.8

注

- 1) 「参考文献 4」では、西宮市を対象として震災後のマンション立地とマンション紛争の実態分析により、住環境形成に対する規制の限界を明らかにしている。
- 2) 例えば西宮市では震災後、既存不適格建物の発生にも拘わらず、高度地区の指定を強化している。さらに、積極的に地域に働きかけてまちづくり協議会設立及び地区計画策定を後押ししている。
- 3) 筆者らは、「参考文献 1」において西宮市の被災地におけるマンション化の現状を概観し、都市計画の一般規制や地区住民による地区計画の有効性と限界を明らかにしている。

2. マンション建築に係る現行の規制等

1960年代後半から問題となり出したマンション紛争に対応して行政及び地元住民は様々な対応をとってきた。それらのうちマンションの計画に大きく影響を与えるものは建物の最高高さ制限や駐車場の設置基準に代表される規制等である。都市計画法や建築基準法など全国一様にかかるもの以外には、条例や指導要綱にみられる行政の対応によるものと地区計画やまちづくり協定などの地元住民の対応によるものがある。これらはマンションが所在する自治体や地域によって異なり、マンションの計画・設計の前提条件となる。

本章では、マンションの計画に大きく影響する建物の最高高さ制限を中心に、マンション建築に対する行政の対応とまちづくり協議会が存在する調査対象地区の住民の対応を明らかにする。

2-1 調査概要

本章における調査は、「資料調査」と「ヒアリング調査」からなる。調査の概要を以下に記す。

(1) 資料調査

マンション建築に対する行政の対応をみるために、マンション建築にかかわる条例や指導要綱等の現状とこれまでの改訂履歴を行政が発行している資料により追跡・分析した。

(2) ヒアリング調査

マンション建築に対する地元住民の対応をみるために、まちづくり協議会役員へのヒアリングを行った。ヒアリング項目は「i.個別マンションについて」、「ii.地区計画あるいはまちづくり協定策定の経緯」、「iii.その他」である。

ヒアリングは各調査対象地区において2～3回ずつ実施した。

(3) 調査対象

本研究の調査対象地区は、研究目的に照らし合わせて、阪神間地域の成熟段階にある既成住宅市街地から選出した。選出条件は以下の通りである。

- ① 戦前に基盤整備がなされている
- ② 震災後に都市計画事業等の復興事業の対象となっていない
- ③ 震災後に個別敷地のマンション化が進行している
- ④ 住民によるまちづくり活動が活発であり、まちづくり協議会が結成されている

- ⑤ 比較対照のために、街づくり活動が全くなされていない地区も含める
- ⑥ 基盤整備によるマンション化の差異をみるために、街区寸法の異なる地区から選出する
- ⑦ 条例・指導要綱によるマンション化の差異をみるために複数の自治体から選出する

以上の選出過程を経て、西宮市から 2 地区、神戸市東灘区から 1 地区、同灘区から 1 地区の合計 4 地区を選出した。図 2-1 は、調査対象地区の位置図である。

成熟段階にある既成住宅市街地である調査対象地区 4 地区は、第 2 次世界大戦以前に耕地整理あるいは土地区画整理事業により基盤整備がなされ、低層住宅を主に市街化が進んだ地区である。また、阪神・淡路大震災前から部分的・段階的にマンション化が進んでいたが、震災後は都市計画事業等の復興事業の対象にならなかったため、個別マンション化が加速した。各調査対象地区の用途地域指定は、第 1 種中高層住居専用地域・第 1 種住居地域(以下併せて住居系地域と省略する)及び近隣商業地域(以下近商地域と省略する)であり、指定容積率は 200～300%である。各地区とも住居系地域が主で、近商地域は幹線道路沿道の指定である。

各調査対象地区のまちづくり活動の現状をみると、K 地区(9.4ha)、Y 地区(17.7ha)、F 地区(20.1ha)ではまちづくり協議会が結成されているが、T 地区(3.3ha)では結成されておらず、今のところ予定もない。また、K 地区・Y 地区では地区計画が決定されており、F 地区ではまちづくり協定が締結されている。

資料調査は西宮市と神戸市の 2 市を対象とし、ヒアリング調査は、まちづくり協議会が結成されている西宮市の K 地区・Y 地区、神戸市東灘区の F 地区の 3 地区において実施した。

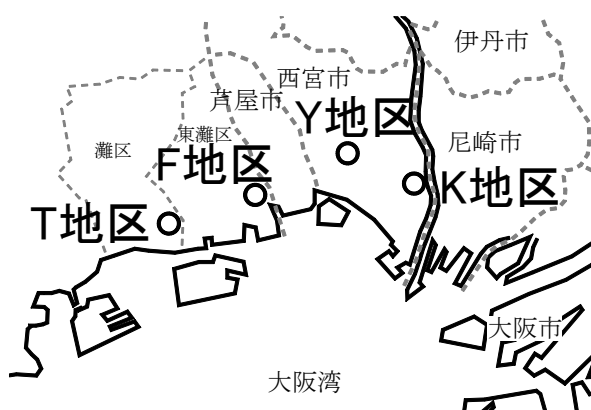


図 2-1 調査対象地区位置図

2-2 行政の対応

西宮市及び神戸市における主に建物の最高高さ制限に係る市条例，指導要綱等の概要を整理する。建物高さはマンション紛争の主要因になることが多く^{注1)}，また現行規制において建物の最高高さ制限が市街地住環境に最も影響があると考えられるからである。用いた資料は，「西宮市の環境 昭和49年版～平成10年版」(西宮市)及び「神戸市広報」(神戸市)である。

表2-1(1)，表2-1(2)は西宮市及び神戸市の現行のマンション建築にかかわる法規制等の推移を一覧表にしたものである。表2-2(1)，表2-2(2)は西宮市及び神戸市の現行のマンション建築にかかわる法規制等の内容一覧である。

1) 西宮市

マンション問題への対応は早く，「中高層建築物の建築に関する指導要綱」が1973年に施行され，これが「西宮市環境保全条例」(1997年)で条例化されている。ここでは，商業系用途地域以外で中高層建物(高さ10mを超えるもの又は階数4以上)を建築する場

表2-1(1) マンション建築にかかわる法規制等の経緯(西宮市)

	西宮市	備考
1960年代後半	日照権を奪うマンション建設反対運動から端を発し，中高層建築をめぐる問題が注目され出す。	
1973年10月	「市民の生活環境を守る条例」施行	中高層建築物(高さ10mを超えるもの)の建築基準:敷地面積500㎡以上。駐車場の設置基準。(但し、これら中高層建築物にかかわる条項は未施行)
1973年11月	「中高層建築物の建築に関する指導要綱」施行	上欄の未施行部分に対する経過措置として施行される。さらに線・日影規制等も定められる。
1978年4月	「日影規制(建築基準法)」施行	
1981年10月	「開発行為等に関する指導要綱」施行	事業者に応分の負担と協力を求める。
1981年10月	「西宮市小規模住宅等指導要綱」施行	「開発行為等に関する指導要綱」の適用を受けない全ての建築適用される。
1984年4月	「市民の生活環境を守る条例」改正	中高層建築物(高さ10mを超えるもの又は階数4以上)の建築基準:敷地面積500㎡以上(近商・商業地域除く) *未施行であった中高層建築物の建築基準を強化して施行する。
1986年8月	「開発事業に関する指導要綱」施行	「開発行為等に関する指導要綱」廃止
1995年1月	阪神・淡路大震災	各条例・指導要綱に震災特例が盛り込まれる。
1997年4月	「西宮市環境保全条例」施行	「市民の生活環境を守る条例」と「自然環境を守る条例」を統合。
1998年4月	「高度地区」指定強化	絶対高さの強化と指定範囲拡大

表2-1(2) マンション建築にかかわる法規制等の経緯(神戸市)

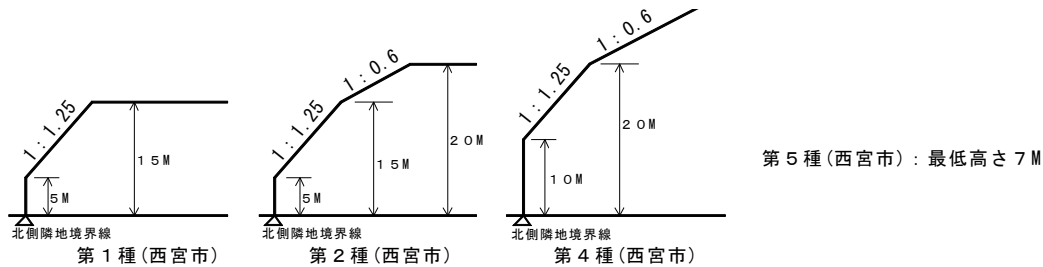
	神戸市	備考
1970年12月	「神戸市開発指導要綱」施行	事業者に応分の負担と協力を求める。適用対象は0.1ha以上の為。但し、既成都市区域は対象外
1972年12月	「神戸市民の環境をまもる条例」施行	日照の基準を定める。
1974年11月	「神戸市開発指導要綱」改正	既成市街地のマンション対策の為、適用対象を500㎡以上の開発いは30戸以上の住宅建設、既成都市区域を含めた全市街化区た。
1978年4月	「日影規制(建築基準法)」施行	
1991年6月	「神戸市集合住宅駐車場整備基準」施行	駐車場設置基準を初めて具体的に示す。
1994年4月	「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」施行	駐車場設置基準・ワンルームマンションの基準等を定める。
1995年1月	阪神・淡路大震災	各条例・指導要綱に震災特例が盛り込まれる。

表2-2(1) 現行のマンション建築にかかわる法規制等の内容一覧(西宮市)

	K地区	Y地区
都市計画	第1種中高層(*1)…建蔽率60%、容積率200%、高度地区第1種 第1種住居(*1)…建蔽率60%、容積率200%、高度地区第2種 近商(*1)…建蔽率80%、容積率300%、高度地区第5種	第1種中高層…建蔽率60%、容積率200%、高度地区第2種 第1種住居…建蔽率60%、容積率200%、高度地区第4種 近商…建蔽率80%、容積率300%、高度地区指定なし
最高高さ制限 (斜線による高さ制限は除く)	住居系(*2)…S \geq 500㎡:12m以下(地) S<500㎡:10m未満かつ階数4未満(条) 近商…20m以下(地)	住居系…S \geq 500㎡:18mあるいは20m以下(地) S<500㎡:10m未満かつ階数4未満(条) 近商…30m以下(住居系との境界30mは20m以下)(地)
壁面後退	住居系…S \geq 500㎡:道路境界1.5m以上・隣地境界1m以上 300㎡ \leq S<500㎡:1m以上、S<300㎡:0.5m以上 近商…S \geq 500㎡:0.5m以上、S<500㎡:規制なし (地)(開)(小)	住居系…S \geq 500㎡:1m以上、S<500㎡:0.5m以上 近商…S \geq 500㎡:0.5m以上、S<500㎡:規制なし (開)(小)
用途制限	住宅地として純化の方向で用途制限強化(地) 戸当たり専用面積40㎡未満の共同住宅禁止(地)	住宅地として純化の方向で用途制限強化(地)
駐車場 (2地区共通)	S<500㎡かつ計画戸数(*4)<10戸(小) ワンルームマンション(*5)以外(戸数 \geq 10戸):戸数の35%以上(*6) ワンルームマンション以外(戸数<10戸):設置義務なし ワンルームマンション(戸数 \geq 10戸):戸数の20%以上(*6) ワンルームマンション(戸数<10戸):設置義務なし	S \geq 500㎡あるいは計画戸数 \geq 10戸(開) ワンルームマンション以外(住居系):戸数により50~100% ワンルームマンション以外(近商):戸数の35%以上(敷地外確保可) ワンルームマンション:戸数の25%以上(近商なら敷地外確保可)
垣、柵	なし	生垣又はメッシュフェンス等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等は禁止(地)
緑化 (2地区共通)	S<500㎡かつ計画戸数<10戸(小) 地域環境向上のため敷地の緑化に務めなければならない	S \geq 500㎡あるいは計画戸数(*4) \geq 10戸(開) 住居系…敷地外周に植樹帯を設け、敷地面積の20%以上を緑化 近商…敷地外周に植樹帯を設け、敷地面積の10%以上を緑化

凡例 (条)西宮市環境保全条例、(開)開発事業に関する指導要綱、(小)西宮市小規模住宅等指導要綱、
(地)K町地区計画あるいはY地区地区計画

- (*1) 第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、近隣商業地域
- (*2) 住居系用途地域(ここでは第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域)
- (*3) 「S」は敷地面積をあらわす。
- (*4) 計画戸数:戸当たりの専有面積40㎡以上の場合1/1戸、25㎡を超え40㎡未満の場合2/3戸、25㎡未満の場合1/3戸と換算して求めた住戸数の和
- (*5) 西宮市では住戸専有面積25㎡以下のマンション
- (*6) 住居系用途地域内の300㎡以上の敷地なら設置基準の1/2以上を敷地内で確保しなければならない。それ以外なら1/2未満でも可
- (*7) 本一覧表では自転車置場やゴミ置場等の設置基準や詳細な緩和規定等を省略している。
- (*8) 西宮市の高度地区による北側斜線は下図の通りである。



合、敷地面積が 500 ㎡以上必要とされ、500 ㎡未満敷地が多い住宅市街地の中高層化に一定の秩序を与えている。

震災後にはマンション紛争の頻発に対して、1998 年 4 月に既存不適格の発生にもかかわらず、第 1 種高度地区(絶対高さ 15m)の指定範囲拡大などの高度地区の指定を強化している。

2) 神戸市

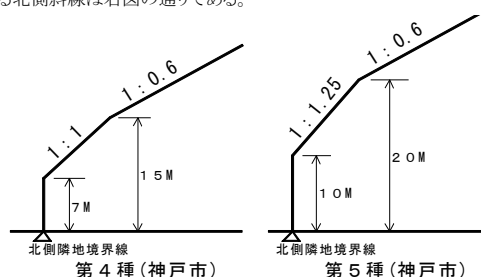
高度地区の北側斜線以外では西宮市のような独自の建物の最高高さ制限はなく、震災後の規制強化もみられない。

表2-2(2) 現行のマンション建築にかかわる法規制等の内容一覧(神戸市)

	F地区	T地区
都市計画	第1種中高層…建蔽率60%、容積率200%、高度地区第4種 第1種住居…建蔽率60%、容積率200%、高度地区第5種 近商…建蔽率80%、容積率300%、高度地区指定なし	第1種中高層…建蔽率60%、容積率200%、高度地区第4種 第1種住居…建蔽率60%、容積率300%、高度地区第5種 近商…建蔽率80%、容積率300%、高度地区指定なし
最高高さ制限 (斜線による高さ制限は除く)	なし	なし
壁面後退	第1種中高層内のワンルームマンション(*1)…隣地境界:0.5m以上(条) 地区内の主要幹線道路に面する敷地…道路境界:1m以上(1階部分)	第1種中高層内のワンルームマンション…隣地境界:0.5m以上(条)
用途制限	風俗営業、風俗営業関連の用途禁止(協) ファミリー…形式住戸の奨励(専用25㎡以上)(協)	なし
駐車場 (2地区共通)	住戸数10戸以上(*2)(*3)(条) 第1種中高層:戸数により30~70% 第1種住居:戸数により20~59% 近商:戸数により10~30%	住戸数10戸未満のマンション:設置義務なし(条)
垣、柵	できるだけ生垣又は透視可能なフェンスとし植栽をするように努める(協)	なし
緑化 (2地区共通)	S≥500㎡あるいは住戸数40以上(開) 指定建蔽率60%以下…敷地外周に植樹帯を設け、非建蔽部分の30%以上を緑化 指定建蔽率60%以上…敷地外周に植樹帯を設け、敷地面積の5%以上を緑化	

凡例 (条)神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例、(開)神戸市開発指導要綱、(協)F地区まちづくり協定

- (*1) 神戸市では住戸専有面積30㎡以下のマンション
- (*2) いずれの用途地域においてもワンルームマンションについては1/2を乗じた設置率
- (*3) 市長が認めるなら200m以内の別敷地への設置可
- (*4) 本一覧表では自転車置場やゴミ置場等の設置基準や詳細な緩和規定等を省略している。
- (*5) 神戸市の高度地区による北側斜線は右図の通りである。



マンション建築に対する行政の対応を比較すると、「文教住宅都市」(第3次西宮市総合計画)を標榜する西宮市と阪神間の中枢都市の一つである神戸市とは大きく異なる。前者は住宅市街地における秩序ある中高層化あるいは過度の中高層化の抑制を志向し、後者においては中高層化を抑制する規制はみられない。ともに中高層化による市街地住環境形成という視点はない。

2-3 地元住民の対応

まちづくり協議会を有する西宮市 K 地区及び Y 地区、神戸市東灘区 F 地区におけるマンション問題に対する地元住民の対応を地区ごとにみる。地元住民の対応は、まちづくり協議会役員へのヒアリング調査によって把握した。また、各まちづくり協議会発行のパンフレットを参考資料とした。表 2-3 は、各調査対象地区ごとの地元のまちづくり活動の経緯及びまちづくり協議会がマンション事業者との協議に乗り出す基準を一覧表にまとめたものである。

1) K 地区

1988年にK町自治会によって自主協定が策定されている。その内容は原則として区内で4階建て以上の建物及びワンルームマンションの建設を認めないというものであった。震災後のマンションの急増に対応するため、K町自治会を母体として1997年にまちづくり協議会が発足し、2000年に地区計画を定めた。地区計画では、市条例の中高層建物の建築基準に係らない500㎡以上の敷地に対しても住居系地域12m、近商地域20mという建物の最高高さ制限を設けるなど、他の3地区に比して厳しい規制を設けた。

2) Y 地区

震災前後の近商地域の相次ぐ高層マンション化をきっかけに、近隣の12の自治会を母体に1995年にまちづくり協議会が発足し、1998年に地区計画を定めた。K地区同様に500㎡以上の敷地に対して12～30mという建物の最高高さ制限を設けた。

3) F 地区

1990年にF地区連合自治会を母体にまちづくり協議会が発足し、1993年にまちづくり構想作成、1995年にまちづくり協定を締結した。ただし、建物の最高高さ制限にかかわる条項は盛り込まれていない。今のところ地区計画への移行は考えられていない。

表2-3 地元住民によるまちづくりの経緯

K地区	Y地区	F地区
1987年 地区内の大規模敷地に6階建てのマンション計画が持上がるが、自治会主導で協議を行った結果、事業主は建設を取り下げた。	1993年 地区内初の大手資本による大規模高層マンション(8階建て)が完成。事前協議は自治会主導で行うこととなったが、個人交渉するものが出てきて、最終的に地元側が分裂した。	1983年 阪神電鉄本線の高架化の話が持上がる。高架に反対するのではなく、これをきっかけにまちづくりに取り組もうという気運となる。
1988年 地元住民の住環境に対する関心が高まり、地区内約500世帯のうちの400世帯の賛成署名を集めて自主協定(*1)を策定した。以後、規模の大小にかかわらず、開発事業者との交渉は、自主協定に基づいて自治会が窓口となって行う。	1994年 震災直後の4月に地区内2棟目の大規模高層マンション(11階建て)が完成。建物高さを抑えるために議会へ請願を出したり、近隣の自治会へ応援を要請したりしたが、やはり個人交渉が先行してしまい、結局は計画通りで建設された。	1985年 木賃住宅総合整備事業地区に指定される。
1997年 開発事業者との交渉の煩わしさと震災後の小規模マンションの駆込み建築等により自主協定の限界が見えた。そのため、地区計画策定を目指してまちづくり協議会を結成させる。	1995年 小さな自治会の知識不足・交渉力不足を痛感し、地区計画を策定することを目標として12の町からなるまちづくり協議会を結成させる。	1990年 駅前再開発・国道43号線沿道の環境整備・一般住宅市街地の住環境整備を目標にまちづくり協議会を結成させる。
2000年 地区計画決定	1998年 地区計画決定	1995年 まちづくり協定締結
まちづくり協議会がマンション事業者との協議に乗出す基準等		
全てのマンション建設の協議に参加。自主協定・地区計画には明記されていないが、規模の大小にかかわらず駐車場の100%設置を求めている。	まちづくり協議会が協議に乗出すのは、大規模高層マンションで、北側宅地に日影の影響がある場合のみ。	まちづくり協議会に事前に届け出る義務のある建物種別は住居系ではワンルームマンション(階数関係なし)、4F以上のマンション。

*1「明るく、美しく、ゆとりある町並みづくりを推進するため、今後当地区内においては、4階以上の建物及びワンルームマンションの建設を認めない。但し、当地区居住者全員が必要あるいは妥当と認めたものはこの限りでない。」(甲子園一番町住環境保全宣言)

地元住民の対応は、西宮市のK地区及びY地区では、マンション問題がまちづくり活動の発端となっており、地区計画策定によりマンション建設、特に高層マンション建設

を抑制しようとする志向がみられる。しかし、地区計画で定められる項目は、①建築物の用途の制限、②容積率の最高(最低)限度、③建蔽率の最高限度、④建築物の敷地面積の最低限度、⑤建築面積の最低限度、⑥壁面位置の制限、⑦建築物の高さの最高(最低)限度、⑧建築物の形態・意匠の制限、⑨かき又はさくの構造の制限、の 9 項目であり、マンションによる市街地住環境形成を地区計画だけで誘導するには限界がある。

神戸市東灘区の F 地区におけるまちづくり活動の発端はマンション問題ではなく、鉄道の高架化であった。まちづくり提案のパフレット(平成 11 年 1 月発行)からは、マンション建設に対しては抑制ではなく共存の志向がみられる。しかし、F 地区で締結されているまちづくり協定における規制・誘導は緩やかなものであり、市街地住環境形成という面からみると、開発事業者の自主性に大幅に委ねられている。

2-4 まとめ

マンションの計画・設計の前提条件となる自治体による条例・指導要綱、地元住民による地区計画・まちづくり協定について分析した結果、調査対象地区におけるマンション建築に係る現行の規制等には街区単位や地区単位での市街地住環境形成という視点はあまりなく、マンション問題(特に建物高さやワンルームマンションの抑制)に対する個別対応の規制に留まっていることが明らかになった。

注

1) 第 1 章「参考文献 4」による。

3. マンション事業の動向と開発事業者の市街地住環境に対する意識

マンション事業は住環境を構築する行為であるとともに経済的行為でもあり，計画決定の過程で法規制や事業収支も含めて様々な影響力が作用する。市街地住環境形成に向けてより有効な市街地立地マンションに対する規制のあり方，さらに開発事業者の自主的取組みの可能性を探るためにはマンション事業の最近の動向と開発事業者の市街地住環境に対する意識を把握しておく必要がある。

このような認識のもとに，本章では次の2点を課題とする。震災後の阪神間へ市街地立地マンションの供給実績がある企業に対するヒアリングを通して，まず①建築計画に直結する商品企画の最近の動向及び市街地住環境への設計上の対応を把握し，次に②市街地住環境形成に対する現行法規制の問題点と開発事業者の意識を明らかにする。

3-1 調査概要と調査対象企業

本章における調査は，ヒアリング調査によった。調査概要と調査対象企業の概要を以下に記す。

(1) 調査概要

マンション開発企業の企画・設計担当者に対してヒアリングを行った。1対象者当たり要した時間は，およそ1時間から1時間30分である。ヒアリングは2002年6月から9月の間に行った。

ヒアリング項目は，マンションの計画決定に大きくかかわる事項として「Ⅰ．企業の事業実績」，「Ⅱ．商品企画・提案にあたっての留意点」(①建設敷地の選定，②マンションのグレード設定，③その他留意する事項)，「Ⅲ．市街地立地マンション設計上の問題点」(①近隣への配慮，②駐車場の設置，③街路景観への配慮)，「Ⅳ．既成市街地整備に向けての意見」(①現行法規制・行政指導への意見，②将来に向けての意見)とした。

(2) 調査対象企業

調査対象企業は，調査対象地区内においてマンションを企画・設計している企業を中心に，阪神間で実績のある企業から選出した。担当部門(企画P・設計D)，主たる業務内容(分譲s・賃貸r)，事業規模(全国展開b・地域限定l)を勘案して8社9部門を対象とし

表3-1 調査対象企業

単位:部門数

事業規模・事業内容 担当部門	分譲(s)		賃貸(r)		計
	全国展開(b)	地域限定(l)	全国展開(b)	地域限定(l)	
企画部門(P)	1	3	1	1	6
設計部門(D)	1	—	—	2	3
計	2	3	1	3	9
	5		4		

た(表 3-1)。調査対象企業・担当部門は以上のアルファベットを組み合わせで表現する。各企業・ヒアリング対象者の概要を以下に記す。

Psb: 東京に本社をおく大手の分譲マンションデベロッパーであり、ヒアリング対象者は大阪支店の企画担当者である。全社で年間 200 棟前後建設している。現在関西圏では 1 ヶ月あたり 1 物件の割合で供給している。

Dsb: 東京に本社をおき、全国でマンションの設計・施工を展開する建設会社であり、ヒアリング対象者は設計担当者である。系列会社でマンション販売・管理も行っている。現在はデベロッパー業務はしていない。

Ps0-1: 神戸市に本社をおき、阪神間に限定して主に分譲マンションを供給する中堅デベロッパーであり、ヒアリング対象者は企画担当者である。年間 700~800 戸を供給している。分譲マンションが主体であるが、経営安定のため自社で経営する賃貸も一定量保有する。

Ps0-2: 西宮市に本社をおき、阪神間の阪急電鉄沿線及び大阪市中心部において分譲マンションと建売戸建を供給する中堅デベロッパーである。ヒアリング対象者は企画担当者である。元来マンション管理会社であった。賃貸マンションは管理のみで供給はしていない。

Ps0-3: 吹田市に本社をおき、北摂・阪神間を中心に主に分譲マンションを供給する中堅デベロッパーであり、ヒアリング対象者は企画担当者である。年間約 200 戸(4~5 棟)を供給している。自社経営の賃貸マンションも所有するが、積極的に手がけている訳ではない。

Prb: 東京に本社をおき、全国で賃貸マンション・アパートによる土地活用事業を展開する企業である。ヒアリング対象者は西宮支店の企画担当者である。阪神間において年間 40~50 棟を建設している。

Pr0-1, Dr0-1: 大阪市に本社をおき、主に賃貸マンションの設計・施工を行う中堅建設会社である。ヒアリング対象者は阪神営業所の企画担当者と大阪本店の設計担当者である。阪神間に多くの賃貸マンションを建設しており、神戸市から尼崎市の範囲でこれまでに 233 棟を供給している。系列会社でマンション管理も行っている。

Dr0-2: 大阪市に所在する個人経営の設計事務所であり、ヒアリング対象者は事務所長である。これまで 10 件のマンションを手がけており、大部分は個人オーナーの賃貸マンションである。建築設計だけでなく、企画から事業収支までの業務を一括して行う。

表3-2 ヒアリング内容一覧(商品企画上のポイント)

調査対象者 ヒアリング内容	分譲(s)					賃貸(r)			
	全国展開(b)		地域限定(l)			全国展開(b)		地域限定(l)	
	企画(P) Psb	設計(D) Dsb	企画(P) Ps0-1	企画(P) Ps0-2	企画(P) Ps0-3	企画(P) Prb	企画(P) Pr0-1	設計(D) Dr0-1	設計(D) Dr0-2
(1) 商品企画と事業収支									
①事業収支									
a.組織的展開	○C1	—	—	—	—	—	—	—	—
b.より厳しいチェック	○	○C2	—	○	—	—	●C5	—	—
c.共同建替・定借事業	—	—	◎	—	—	—	—	—	—
②設計委託									
a.主導権は企画側	○	—	—	—	—	●	—	—	—
b.委託先固定	—	—	—	○	○	●	—	—	—
c.設計者主導	—	—	—	—	—	—	—	—	●C6
③賃貸マンション経営									
a.特殊物件	●	—	—	—	—	—	—	—	—
b.積極的自社所有	—	—	●C3	—	—	—	—	—	—
c.消極的自社所有	—	—	—	—	●C4	—	—	—	—
d.相続対策・安定収入	—	—	—	—	—	●	—	—	—
(2) 立地選定									
④需給バランス	○	—	○C7	—	—	—	—	—	—
⑤位置									
a.駅勢圏	—	○	◎	—	○	—	●	—	—
b.集客域	○	—	○C8	—	—	—	—	—	—
c.土地柄・校区	—	—	○	—	○	—	●	—	●
d.高容積地域回避	—	○	○C9	—	—	—	—	—	—
e.問題発生予想地回避	○	—	○	—	—	—	—	—	—
⑥接道	—	○	○	—	○	—	—	—	—
(3) 敷地規模・形状と建物ボリューム・住戸規模									
⑦敷地規模									
a.適正規模	○	—	○	○	○	—	—	—	—
b.資金力の限界	—	—	—	○C10	—	—	—	—	—
c.小規模・不整形が多い	—	—	—	○	—	●C13	—	—	—
⑧敷地形状と建物ボリューム									
a.東西方向整形が良い	—	—	○	○	○	—	—	—	—
b.容積消化第一	—	—	—	○	—	●	—	○	●
c.浅い奥行なら北接道	—	—	—	—	—	—	—	◎C11	—
d.容積消化第一でない	—	—	—	—	—	—	●	●C14	—
e.オーナーの資金力による	—	—	—	—	—	●	—	—	●
⑨住戸規模									
a.規模設定	—	—	●	—	◎C12	—	—	—	—
b.価値基準の変化	—	—	—	—	—	—	—	◎C15	—
(4) グレードの設定									
⑩設定基準									
a.商品企画との兼ね合い	—	○C16	—	—	—	—	—	—	—
b.企業ブランド優先	—	—	—	○	○	—	—	—	—
c.地域適応	○	—	○C17	○	—	●	—	◎	●
d.オーナーのニーズ	—	—	—	—	—	●C19	—	—	—
⑪建設コスト									
a.コスト上昇との兼ね合い	○C18	—	—	○	—	—	—	—	—
b.分譲の方が色々できる	—	—	—	—	—	—	—	○C20	—
c.賃貸の方が色々できる	—	—	—	—	—	—	—	—	●
(5) 差別化のポイント									
⑫これまでのポイント(住宅設備)									
a.住宅設備がポイント	—	—	—	○C21	○	●C24	—	—	—
b.住宅設備はポイントでない	○	○	—	—	—	—	●	—	—
⑬新たなポイント(建物仕様)									
a.スパン・階高・逆梁	○C22	—	○	○	—	—	—	◎	—
b.配管設備	—	—	○	—	—	—	—	—	—
⑭その他									
a.外観・インテリアデザイン	○	○	—	—	○	—	●	—	—
b.防犯	—	○	—	—	—	—	●	—	—
c.品格表示	○	—	—	—	○	—	—	—	—
d.共用部充実	—	—	○C23	—	—	—	—	◎	—
e.間取り	—	—	—	—	—	—	—	—	◎C25

各欄のカテゴリーに関する回答があるものには丸印を付している。「○」は分譲マンションに関するもの、「●」は賃貸マンションに関するもの、「◎」はマンション一般に関するものあるいは分譲・賃貸両方に関するものを表す。「—」は該当する回答がないことを表す。欄内の記号番号は表3-3～表3-7の具体的な回答内容の()内の記号番号に対応している。

3-2 市街地立地マンションの商品企画

ヒアリング結果の分析にあたっては、まず回答をひとまとまりの意味内容ごとにユニット化し、次いで各調査対象者の回答のユニットを似たものごとにグルーピングした。表 3-2 は縦軸にグルーピングした内容を取り、調査対象者別に回答の有無を示したものである。表 3-3～表 3-7 は調査対象者の具体的な回答である^{注1)}。

(1) 商品企画と事業収支

分譲マンションの場合、商品企画は当然のことながら事業収支の面から点検される。その中で敷地選定は重要なポイントであり、大手の全国展開型開発事業者ではこれが組織的に行われている(①a)〈C1〉。一方、土地の流通が悪い状況のもと、採算のとれる用地取得の選別が難しくなっている。このような状況で、企画及び設計の内容が事業収支の面から厳しく検討されるようになってきている(①b)〈C2〉。また、土地を取得しなくてもよいため景気に左右されにくい共同建替えや定借等も模索され始めている(①c)。設計が外注される際、多くの場合、企画者側主導で設計が進められることになり、事業収支に沿わない提案は受け入れられにくくなっている(②a)。設計委託先は商品としての設計力・デザイン力の有無で選別され、固定されつつある(②b)。

賃貸マンションの場合、企業が土地を購入して賃貸マンション経営をするものでは、陶芸家専用や外国人専用などの特殊物件もあるが(③a)、一般的には分譲マンションと同

表3-3 商品企画と事業収支(調査対象者の回答より)

<p>〈C1〉担当部署より持ち込まれた敷地を、私の課(12名)が事業として成り立つかどうかチェックして、購入するかどうかを判断する。チェックのためにマニュアルとなるシートがあって、これに沿ってシミュレーションを行う。これは一日当たり2件の割合で行う。/Psb</p>
<p>〈C2〉商品化の提案は、デベロッパーに対してというよりも、デベロッパーが土地を購入するときに融資をする銀行に対して行うという感じになってきている。それだけ採算面からのチェックが厳しくなっている。/Dsb</p>
<p>〈C3〉分譲主体だが、賃貸も経営している。賃貸住宅を経営していると月々一定の収入があるので、企業として安定感が出る。そのため積極的に賃貸マンションの建設をしている。地主の賃貸マンション経営を手伝うだけの業務はしない。土地を取得して自社所有の賃貸マンションを建設する。そのため最大ボリュームを確保することになる。個人の節税対策のためのマンション経営とは違う。プロとアマでは違う。/Psl-1</p>
<p>〈C4〉積極的に賃貸マンションを建設しているわけではない。分譲マンションをうまく計画できない小規模な土地の場合などは賃貸マンションとする。このような土地をつき合い上買わなくてはならない場合がある。賃貸マンションは投資した資金が長期にわたり寝てしまうので、資金に余裕のあるときにしか建設できない。棟売りでの賃貸マンションは建設しない。建てる場合は土地、建物ともに自社所有。/Psl-3</p>
<p>〈C5〉周辺の賃貸マンションのタイプ別市場特性を十分に調査し、特に空室の多い物件についてその理由を分析し、計画地周辺で求められている間取り、賃料を設定する。将来の転用についても考慮する。/Prq-1</p>
<p>〈C6〉個人オーナーは建設費用等の予算について全くわかっていない。収支・工事費等、全てにおいて事務所側で計算する。マンションを計画する際、最終的には、オーナーの資金力とバランスを取って、設計者がコストコントロールしてボリュームを決める。分譲マンションの場合は、まずデベロッパーにより坪単価が設定され、そこに建設コストをあわせ設計する。仕事としては賃貸マンションのほうが数段おもしろい。/Drq-2</p>

様に厳しい事業収支上の点検が行われる。企業によっては積極的に賃貸マンションを経営するところとそうでないところがある(③b)〈C3〉・(③c)〈C4〉。個人地主が自分の土地に賃貸マンションを経営する場合は事情が異なる。個人地主は、相続時の節税対策、老後の安定収入確保の目的で賃貸マンションの経営を行うことが多く(③d)、土地代が収支に含まれない一方、建設資金の制約がある。企業に開発業務を委託する結果、市場調査はなされるが(①b)〈C5〉、規格化された内容になることが多い。ただし、一部に設計者主導の例もみられた(②c)〈C6〉。

(2) 立地選定

分譲マンションの場合、まず地域における需給バランスが点検される(④)〈C7〉。敷地の立地条件については、「駅から徒歩10分圏内」という立地条件が共通して優先される(⑤a)。また、知名度が高く比較的広域からの集客が期待できる全国展開型開発事業者と比べて、地域限定型事業者では企業戦略と絡めたよりきめ細かな検討がされる(⑤b)〈C8〉。他に立地条件に関する検討内容として利便施設の有無、校区、土地柄があげられている(⑤c)。一方、マンション事業を避けたい立地として「高容積率指定地域」があげられている。「高容積率指定地域」はそれだけ地価が高いわけだが、許容容積率をこなす計画が困難になっているためである(⑤d)〈C9〉。その他で避けたい立地は、建設前後にトラブルが予想される敷地(⑤e)や接道条件の悪い敷地(⑥)である。

賃貸マンションの場合、個人地主から事業を持ち込まれる場合は立地に応じた企画を立てるため、特に敷地選定は行われぬ。一方、開発事業者が自社所有の賃貸マンション経営をする場合は、「駅から徒歩3分圏内」「分譲マンションと比べると駅からの近さが最大のポイントとなる」というように厳しく立地が選定される(⑤a)。

表3-4 立地選定〈調査対象者の回答より〉

<p>〈C7〉敷地選定に当たっては、地域における需要と供給のバランスにより選定を行う。過去3年間の実績を見て、供給の多い地域は避ける。/Psℓ-1</p> <p>〈C8〉以前は建設敷地周辺約1km以内に顧客がいたが、最近では供給過剰気味であり、1km圏内は80%程度である。そのために建設を行う地域以外からも顧客を呼びなくてはならなくなった。地域外といっても、全くなじみのない人たちを呼び込むということは難しく、親元から独立して地域から離れていった人たち等、何らかの地縁関係がある人たちを呼び戻す。/Psℓ-1</p> <p>〈C9〉地価が下落しつつあるデフレ状況下では工期が短くなる土地を探す。許容容積率が高く、ヴォリュームが大きくなる商業地域よりも住居系用途地域を優先させる。土地契約をしてから売渡しまで平均18ヶ月かかる。/Psℓ-1</p>
--

(3) 敷地規模・形状と建物ヴォリューム・住戸規模

分譲マンションの場合、敷地規模は販売戦略等の理由から、一般的には30～50戸程度の住戸数を確保できる規模が適当とされる(⑦a)。また、全国展開型の大規模開発事業者の方が大規模敷地を手がけることが多いが、これには集客力のほかに、中小規模事業者の資金力の限界もかかわっている(⑦b)〈C10〉。敷地形状は「南向きが第一で東西に長い敷地がよく、日影規制との兼ね合いもあり南北の奥行もある程度は必要」(⑧a)とされる。

これは南面住戸の重視と許容容積率確保のためである(⑧b)。さらに敷地規模が小さい場合は、日影規制が適用される4階建て以上では、北側接道でないと許容容積率確保が難しいとされる(⑧c)〈C11〉。住戸規模の設定は、住宅金融公庫の融資枠が増える75㎡以上となることが多い(⑨a)〈C12〉。

賃貸マンションは個人地主によることが多く、敷地は小規模のものが多い(⑦c)〈C13〉。分譲マンションでは容積消化が最優先されるが、賃貸マンションではそうではない。小規模敷地の場合、北側斜線等の法規制によって許容容積を確保するのが難しいことが多く、また、個人地主の資金力が乏しい場合は建物ヴォリュームを大きくできないこともあって、容積消化が最優先とはならない(⑧d・⑧e)〈C14〉。住戸規模は、単身者や小規模家族を対象とするため小規模となることが多い(⑨a)〈C12〉。しかし、面積や部屋数だけではない住戸内空間の価値基準がみられ始めている(⑨b)〈C15〉。

表3-5 敷地規模・形状と建物ヴォリューム・住戸規模(調査対象者の回答より)

<p>〈C10〉経済状態が不安定で、阪神間では多くの社宅や寮の跡地が売りに出される。こういうまとまった敷地は、たいていは銀行主導で競争入札となり、入札となれば資金力のある大手が勝ち取ることが多い。こういう敷地は周辺の問題もなくよいのだが、当社ではなかなか取得できない。/Ps2-2</p>
<p>〈C11〉建物高さが10mを越える4階建て以上のマンションは、日影規制が適用されるので、特に北側接道でない東西に細長い敷地形状だと、建設することがほとんど無理になる。3階建てマンションと4階建てマンションでは適用される法規制が異なるので、設計者にとってはまったく別物である。/Dr2-1</p>
<p>〈C12〉専有面積は、客が買いやすくするため、住宅金融公庫の融資枠が増える75㎡以上に設定し、平均で77~78㎡にしている。賃貸の住戸面積は2DK~3DKの小ぶりなものとなり、必然的に小規模マンションとなる。/Ps2-3</p>
<p>〈C13〉オーナーの持込なので、敷地を選定することはない。平均的な敷地規模は100坪前後であり、開発がかかるような規模(500㎡以上)のものは少ない。RC造あるいは鉄骨造の3、4階建てで戸数10戸前後のものが多く、ワンルームマンションが多い。/Prb</p>
<p>〈C14〉法人が土地を買収して分譲するのと、個人が自分の土地に賃貸マンションを計画するのとでは、階数の決め方にも差がある。個人地主が賃貸マンションを計画する場合、日影規制等で5階建てが建てられないときは、4階建てとせずに3階建てまで落とした方が、採算上都合がよい場合がある。地盤の悪い阪神間においては4階建てでは杭が必要となり、工事費がかさんでくる。3階建てにすると住戸数が減って家賃収入が減ってしまうが、杭工事が不要な分建設費が大幅に下がり採算性が高くなることもある。/Dr2-1</p>
<p>〈C15〉現在は専有面積やnLDKといった部屋の数でマンションの価値が判断されるが、今後は天井高さ等の空間の質も価値基準となってくるだろう。店舗の賃料は㎡単価から㎡単価へと変わりつつある。/Dr2-1</p>

(4) グレード設定

分譲マンションのグレード^{注2)}設定は商品企画との兼合いにより決められるが(⑩a)〈C16〉、立地する地域による影響が最も大きい。地域ブランドに応じてグレードが設定され、マンション建設により積極的に地域イメージを高めようとする志向はない。開発事業者は自社ブランドにあった地域でマンション事業を行っている面もある(⑩b)。大手事業者と中小規模事業者の間で一定の棲み分けがなされる(⑩c)〈C17〉。ところで、この2年ほど建設コストが上昇している一方、グレードダウンさせるわけにもいかず、販売価格との兼ね合いでグレード設定が難しくなっているという指摘があった(⑪a)〈C18〉。グレード設定については、厳しい検討がされる傾向にある。

賃貸マンションでは、オーナーの経営方針によってグレード設定がなされるが(⑩d)、一般的には周辺の相場から家賃を設定し、そこから建設コストが決まる(⑩c)〈C19〉。ここでは、一般にグレードは分譲マンションを後追いする水準になる(⑪b)〈C20〉。しかし、一部の設計者からは、デベロッパーにより予め単価が設定されている分譲マンションより、コストコントロールを任されている賃貸マンションの方がデザインに工夫ができるという指摘もあった(⑪c)。

表3-6 グレードの設定〈調査対象者の回答より〉

<p>〈C16〉「商品設計するうえでターゲットを誰に絞るのか?」「それに対する付加価値は?」「他物件との差別化は?」「お客を広域から呼べるかそれともピンポイントか?」ということが最も問題であり、それにより商品(お金のかけ方や付加価値のつけ方)も変化する。/Dsb</p> <p>〈C17〉家主業を出発点とする社長の考え方が「地域密着」「地域戦略」であるので、グレードの基準は特に定めておらず、建設を行う地域にあわせてグレードを決めている。地域性のきつい兵庫や長田には大手は入っていない。当社では、地域の特性に合わせて屋外共用部に地蔵盆のためのお地蔵さんを設置したりすることもある。/Psl-1</p> <p>〈C18〉地域によりグレードは変わるが、他社も含めて最近ほどの地域においても、グレードが上がってきている。それほどグレードの高いマンションがなかった地域でもグレードアップしている。現在は落ち着いてきているが、最近2~3年の間、建築費が上昇した。かといって販売価格のアップまたはグレードダウンさせるわけにはいかないので、グレードと価格のかねあいが難しくなっている。/Psb</p> <p>〈C19〉オーナーのニーズによる。一般的には周辺の相場から家賃を設定し、そこから建設コストが決まってくる。相場よりハイグレードなものを狙うかどうかは、オーナー次第。/Prb</p> <p>〈C20〉賃貸マンションでは家賃が設定されており、建設費がその範囲で納まるように6.5mの経済スパンを基本とし、共用部分や外構にはお金をかけないようにする。一方、分譲マンションでは外装タイル張り、バルコニーにRを入れたり、いろいろできる。賃貸マンションと分譲マンションとは同じマンションでも別物と考える。賃貸では階高2700、最近の分譲では階高2900。/Drℓ-1</p>
--

(5) 差別化のポイント

分譲マンションの場合、差別化のポイントはグレードによって異なるところが大きく、より高いグレードを求めるところでは新たな差別化のポイントが探られている。中程度までのグレードではバス・キッチン等の住宅設備に差別化のポイントがおかれる(⑫a)〈C21〉。一方、より高いグレードを求める開発事業者は、住宅設備による差別化は行き着くところまで行っているとみて(⑫b)、他に差別化のポイントがおかれる。新たな差別化のポイントは建物そのものの質向上におかれつつある。具体的には3、4戸にEVを一基設置、ワイドスパン、吹抜け(屋外廊下と住戸の間)、逆梁・ハイサッシ、二重床・二重天井、高階高(⑬a)〈C22〉や将来を見越した配管等の設備的な配慮(⑬b)などがあげられている。上記以外の付加価値としては、建物外観のカラーコーディネートやインテリアに専門のデザイナーを入れる動き(⑭a)、従来のオートロックを防犯面から見直す動き(⑭b)、住宅性能表示の採用を差別化のポイントにおく動きもある(⑭c)。また、「マンション業者の対抗相手は戸建業者である」として、共用部分の充実等マンションでしかできないことを企画するという開発事業者もある(⑭d)〈C23〉。

賃貸マンションでは、浴室乾燥機等の住宅設備のグレードアップ等、分譲マンションの後追いがなされる傾向がみられるが(12a)〈C24〉, そのような中でも、入居者が若年で居住期間が短いので「室内設備は退去時のメンテナンス費用との兼ね合いがあるため、過剰な設備は設置しない」(12b), 「健康や防犯に配慮した装備を優先する」(14b)といった、分譲マンションと異なる配慮もみられる。また、賃貸マンションにおける間取りの工夫の可能性を指摘する意見もあった(14e)〈C25〉。

表3-7 差別化のポイント(調査対象者の回答より)

<p>〈C21〉マンションのグレードは大きく外観の仕様と内部の仕様に分けられる。外観はどの地域においてもあまり大差はなく、ほとんどタイル張りとなってきている。素人にはわからない程度の差しかない。室内の差が大きく、所得の低い地域、環境の悪い地域はグレードを落とす。特にバス・キッチン等の住宅設備に差が出る。/Psl-2</p> <p>〈C22〉商品企画においても、例えば3、4戸にEVを一基設置、ワイドスパン、吹抜け(屋外廊下と住戸の間)梁・ハイサッシ、二重床・二重天井は当たり前になってきている。階高も従来より10cmほど大きくなり弱くなってきている。他社は建物の品質というよりも外装やキッチン等住宅設備の目に見える部分のグレードを上げているが、当社では二重天井や二重床等の見えない部分のグレードも上げている。そのため価格がやや高めとなる。/Psb</p> <p>〈C23〉マンション業者が対抗していかなければならない相手は同業者ではなく戸建業者である。マンション業者同士ではグレード合戦しかない。戸建業者に対抗するために、まず共用部分の充実等、マンションでできないことを企画する。次に戸建住宅の魅力(風呂の窓、玄関ポーチの門扉、勝手口等)をマンションに入れる。戸建から転居してくる高齢者もあり、そのために、バルコニーに坪庭を設けることもあPsl-1</p> <p>〈C24〉浴室乾燥機等の住宅設備は賃貸マンションでもグレードアップしつつある。分譲との差が小さくなってきている。/Prb</p> <p>〈C25〉マンションの設計を行う上で間取りを最も気にする。インテリア空間が貧弱になり、工夫の余地なくなるので畳の部屋はつくりたくない。しかし、分譲マンションではデベロッパーからの要求がありうしても畳の部屋をつくらなくてはならない。一方、賃貸マンションは、若い人をターゲットにすることが多く、洋室のみの間取りにすることができる。そのため工夫の余地が多く設計が豊かになるケースが多/Drl-2</p>

3-3 近隣関係・街路環境への設計上の対応

表 3-8 は、近隣への配慮・駐車場・街路景観への設計上の対応についてのヒアリング結果を表 3-2 と同様の方法で調査対象者別にまとめたものである。表 3-9～表 3-11 は調査対象者の具体的な回答である^{注1)}。

(1) 近隣への配慮

床面積あたりの販売価格を下げるために、許容容積率確保が最優先される分譲マンションの場合、近隣住環境への配慮と近隣住民への対応が設計上、最大の問題点になる。ここで、近隣住民の要求は物理的な問題よりも心理的な問題が大きいと認識されており、さらに、住民はどのような計画に対しても反対するか、何らかの変更を求めてくるという声が多い(1a)〈C26〉。その結果、開発事業者の多くは住民要求をエゴと捉え、階数や売り床面積を減らす等の事業収支に影響する要求には絶対対応じられないとする(1a)

表3-8 ヒアリング内容一覧(設計上の対応)

調査対象者 ヒアリング内容	分譲(s)					賃貸(r)			
	全国展開(b)		地域限定(l)			全国展 開(b)	地域限定(l)		
	企画(P)	設計(D)	企画(P)	企画(P)	企画(P)	企画(P)	設計(D)	設計(D)	
	Psb	Dsb	Ps0-1	Ps0-2	Ps0-3	Prb	Pr0-1	Dr0-1	Dr0-2
(1) 近隣への配慮									
①建築的要求と対応									
a.近隣は階数減・壁面後退・ プライバシー保護を要求	—	—	○C26	○	○	—	—	◎C27	—
b.事業成立の範囲で対応	—	—	○	○	—	●	●	—	●
②近隣説明									
a.建主の人間関係を配慮	—	—	—	—	—	—	—	—	●C29
b.近隣とはもめる	—	○	○	○	○	●C30	—	◎	—
c.まちづくり協議会とは もめない	—	○C28	○	—	—	—	—	—	—
d.地域貢献	—	●	●	—	—	—	—	—	—
③地区計画									
a.地区計画は守れば良し	—	○	○	—	—	●	—	—	—
b.地区計画=住環境良	○	—	—	—	—	—	—	—	—
(2) 駐車場									
④設置率									
a.100%設置が目標	—	○	—	○	○	●	—	—	—
b.市条例等の設置基準が目標	○	—	○C31	—	—	●	●	◎	●
⑤駐車場余り	—	—	○	○	○C32	—	—	—	—
⑥機械駐車等									
a.平面駐車が無理な時に導入	—	○	○	○	○	—	●	—	—
b.ハイルーフ対応	○	—	—	○	—	—	●	—	—
c.地下駐車はコスト的に無理	—	○	—	—	—	—	—	—	—
d.機械騒音が嫌われる	—	—	—	—	—	—	●C34	◎	—
⑦ニーズ等									
a.不足時は周辺の月極で補完	—	—	—	○C33	—	—	—	—	—
b.付加価値として設置	—	○	—	—	—	—	—	◎	—
c.串刺し駐車・各戸駐車	○	—	—	—	—	—	—	◎C35	—
(3) 街路景観									
⑧建物外観									
a.地域との調和	—	—	○	○C36	○	●C37	●	—	—
b.企業ブランド優先	○C38	—	—	○	—	—	—	—	—
c.デザインによる付加価値	—	—	—	—	—	—	—	◎C39	●
⑨外構・緑化									
a.地域との調和	○	—	○	○	○	—	—	—	●
b.駐車場等の処理	○	—	—	○	—	—	—	—	●
c.屋外空間は残余空間	—	—	—	—	—	—	—	◎	—
d.行政指導対応	—	—	—	—	○	●	—	—	—
e.デザインによる付加価値	○	○C40	—	—	—	—	●	—	—

各欄のカテゴリーに関する回答があるものには丸印を付している。「○」は分譲マンションに関するもの、「●」は賃貸マンションに関するもの、「◎」はマンション一般に関するものあるいは分譲・賃貸両方に関するものを表す。「—」は該当する回答がないことを表す。欄内の記号番号は表3-9～表3-11の具体的な回答内容の()内の記号番号に対応している。

〈C27〉。対応するとしても、事業が成立する範囲である(①b)。地区にまちづくり協議会が存在する場合は、まちづくり協議会とも協議することになる。もめることが多く、厳しい内容になる近隣との協議(②b)とは異なり、まちづくり協議会との協議は建設を前提とした話し合いなので、地区計画・まちづくり協定を守っていればもめることは少ない(②c・③a)〈C28〉。また、地区計画のある地区は、「建築制限が厳しく、地元もマンションの建設を快く思っていないが、住環境は非常によい。マンション供給者としては微妙なところ。」という評価もある(③b)。

賃貸マンションでは、許容容積率確保が絶対条件でない場合があり、地主が地元での人間関係を損ないたくないとする配慮もあって、分譲マンションとは異なる近隣対応がなされる(②a)〈C29〉。このような人間関係がない場合は、分譲マンションと同様の問題

が生じ、小規模敷地ゆえの厳しい状況になることもある(②b)〈C30〉。開発事業者が経営する場合は、ホールを地元のまちづくり協議会の会合に開放するなど地域貢献を行うこともある(②d)。

表3-9 近隣関係(調査対象者の回答より)

<p>〈C26〉近隣への対応が既成市街地でマンションを建設するにあたっての一番の問題点である。住民の要望心理的なものが大きい。例えば、マンションの北側隣地の戸建にとっては、日影に関しては6階も5階も変わらないが、一層分低くするように求めてくる。またバルコニーと隣地境界の距離は、植栽等の緩衝帯を設け、プライバシーという面からは1mも1.5mもそれほど変わらないが、50cmでも下げるよう求めている。Rsb-1</p> <p>〈C27〉住宅地の住環境の整備というような広い視点からマンションを設計することはない。事業が成り立つかどうか第一となる。周辺住民がマンション建設を反対したり、階数を低くさせようとするが、そんなことはないはず。階数を減らすならばその分の権利を買い取ってもらいたい。Dq-1</p> <p>〈C28〉まちづくり協議会との協議と建設敷地周辺の近隣説明では、同じ話合いでも全く質が違う。前者は前提としての話合いで、地区計画・まちづくり協定をクリアしていれば問題がない。後者の場合は、建設計画を強硬に反対される場合もあり、当然シビアな話になってくる。Dsb</p> <p>〈C29〉西宮市K地区の物件では自治会長を含め10人程度の会合を3回程度行った。建物全体のヴォリュームとしては、すぐ納得してもらうことができた。東隣から目隠しの壁をつくってくれと言われた以外は、ほら一案がそのまま通ったと言ってよい。住環境というよりも、近隣の人間関係への配慮のほうが大きい。さんが了解してくれると、ヴォリュームが大きくなる。厳しいときは小さくなる。Dq-2</p> <p>〈C30〉近隣説明会では建築基準法、条例等の法規制をクリアしていることを説明する。しかし、マンションの設計になかなか納得してもらえない。近隣説明の義務がないような小規模マンションでも北側近隣の要望説明会を開くことがある。行政には説明会は実施したことを報告すればよく、あとは住民で話し合ってくれよう対応である。近隣説明は社員が行う。外注に出すような無駄な経費はかけられない。Rrb</p>
--

(2) 駐車場

駐車場の設置は、建物配置や外構設計を大きく制約する。また、駐車場配置によっては街路景観を大きく損なうこともある。

分譲マンションの場合、マンションの商品価値を上げるためには、駐車場設置率 100%が望ましいとされ(④a)、金融公庫や市条例等の設置基準が駐車場確保の最低基準とされる。この範囲で、立地条件、密度条件、マンションのグレードなどを考慮して駐車場設置台数が定められる(④b)〈C31〉。これまでは駐車場設置が要求に追いつかない状況だったが、この頃は駅に近い立地のマンションでは、100%近い駐車場を設けると駐車場が余るといった状況がみられる(⑤)〈C32〉。また、高い駐車場設置率を満足しようとする、自走式立体駐車あるいは機械駐車方式の導入が必要になる(⑥a)。最近では機械駐車を導入する場合は、ハイルーフ対応があたりまえになってきている(⑥b)。ただし、地下駐車方式は工費がかさみ採算が合わないと言われ、避けられる傾向にある(⑥c)。一方で、マンション敷地内の駐車場を無理のない範囲にとどめ、入居者に近隣の月極駐車場を斡旋するという地域限定型開発事業者もある(⑦a)〈C33〉。

賃貸マンションでは市条例等の駐車場設置基準確保にとどめるのが一般的である(④b)。また、ランニングコスト等の関係から機械駐車設置を避けるようにするが、設置する場合はハイルーフ車や隣地及びマンション1階住戸への機械騒音に配慮する(⑥b・⑥d)

〈C34〉。このような中でも、小規模マンションで設置義務がないにもかかわらず、ステータス維持等の理由から駐車場を設けることも少なくない(⑦b)。小規模敷地で無理に駐車場を確保する結果、街路景観を殺伐としたものにする串刺し駐車が採られることがあるが、これに対しての近隣からの苦情はないという(⑦c)〈C35〉。

表3-10 駐車場〈調査対象者の回答より〉

<p>〈C31〉設置台数の決定は、まず条例や要綱による設置基準、次に商業ベースによる。大体のめどとし便が良いところで上限が70%程度であり、それを超える場合は100%とする。一番悪いのは80~90%に20%は余る。最近では駐車場が余ってきている状態。P25-1</p>
<p>〈C32〉駅周辺ではもちろん、最近では郊外でも100%設置すると駐車場が余ってしまうこともある。管算において駐車場稼働率100%で計算すると、結果として赤字になってしまう。しかし、近隣住民が率100%にしろという要求もあるため、基本的に設置率100%にしなければならない。そこで現在でを所有したい住民に声をかけ、どうにかして駐車場をうめる努力をしている。いずれにしても、グによるが100%はいらない。70~80%あればP24-3</p>
<p>〈C33〉駐車場が足りないからといってマンション販売の支障になることはない。またどうしても駐確保したいときは、近くの月極駐車場をある程度確保し客に斡旋する。このとき業者間のネットワのようなものは存在せず、事前に当社の営業部隊が地域の月極駐車場を調査し、斡旋できる駐車場をき、引渡しの3ヶ月前に数台分を確保しておく。また、工事を請け負ったゼネコンが工事期間中に使極駐車場をそのまま引き継ぐこともあP24-2</p>
<p>〈C34〉機械式立体駐車場は、ランニングコストや使い勝手から基本的には避けるようにする。機械られるため位置はできるだけ隣地や住戸と直近にならないように配置する。最近ではハイルーフ。P24-1</p>
<p>〈C35〉串刺し駐車は基本的には認められていないが、敷地形状や接道条件によっては役所との協議には認められる。西宮市K地区における10台の串刺し駐車場の事例は、確認申請を設置必要台数の6台(入路1ヶ所で両側に3台ずつ)で出し、確認検査後に線を引き直して台数を増やした可能性がある。は特に嫌がる様子もなく、道路境界線全部が進入路となるために路上駐車ができなくなるので、かであるのではないかと。周辺住民はどちらかと言えば機械式駐車の音の方を嫌がる。</p>

(3) 街路景観

街路景観への配慮については、賃貸マンションでは分譲より低コストのことが多く、建物外観デザインの制約が大きくなるという面があるが、これ以外に分譲・賃貸の間で際立った差異はない。

分譲マンション・賃貸マンション、それぞれの開発事業者ともに地域との調和に多く言及しているが、当然ながら事業収支や維持管理が優先される(⑧a・⑨a)〈C36〉〈C37〉。また、建物の外観デザインは各社のブランドに応じて概ね仕様が定まっており、その範囲内で地域に応じたデザインがなされる(⑧b)〈C38〉。設計の力点は、街並みへの配慮というよりは、ブランドを高めるところにおかれる(⑧c)〈C39〉。

駐車場や駐輪場を囲って街路側に露出させない配慮、露出させる場合は芝目地舗装による補完など(⑨b)がなされることもあるが、容積確保が優先され、積極的に街路景観に寄与するために空地を設けて植樹することは稀である(⑨c)。街路景観については行政指導をよりどころとする面が大きく(⑨d)、設計者からはより実のある行政指導を求める声もあった。一方、外構デザインが商品価値として重要とする意識も芽生えており、ラン

表3-11 街路景観(調査対象者の回答より)

<p>〈C36〉接道している街路が、街並み景観として良いところは、もちろん既存の街にあわせた外観にする。街路環境が悪いところでも環境をよくするような、例えば敷地に余裕があるところでは敷地内に街路樹のようなものを植えるというような配慮をしている。しかし、容積をいっぱいにとることが最優先であり、そのあと街並みをくずさないような配慮を行うため、大抵は敷地一杯に建物を建て、道路境界まで壁面がくることが多い。その場合は、二階以上の壁面をセットバックし、一応の配慮を行う(道路斜線で必然的にそのようになることが多いが)。/Ps0-2</p> <p>〈C37〉最終的には収支で決まるが、建物外観は、なるべく良いものと考えている。外構も行政指導に従って緑地を確保している。管理も一括して引き受けるので建物の質を落とすことはしない。/Prb</p> <p>〈C38〉建物の外観に関しては、当社ブランドのシリーズによってある程度商品企画が決まっているので、あまり特別なことはしない。/Psb</p> <p>〈C39〉街路に向けたデザインは、街並みへの配慮というより、ブランドを高めるのが目的である。ゲートのデザインや緑地等、外部に与えるイメージをよくしてブランドを高めると、周囲からの受けもよく問題も起こりにくい。また、マンションの単価も上がる等するために街路に向けたデザインについて配慮をするというところはある。/Dr0-1</p> <p>〈C40〉商品の付加価値を高め、競合他社との差別化を図るために平成7年にランドスケープ専門のデザインチームをつくった。おおよそのブロックプランが決まった段階で設計に参加する。プランニング全体・敷地周辺との関係ををにらんでコンセプトをつくっていく。一応全ての物件に参加しようとしているが、数が多いため実際は難しい。小規模物件については植栽計画のみの参加になってしまう。/Dsb</p>
--

ドスケープ専門のデザインチームをつくったという開発事業者もある(⑨e)〈C40〉。

3-4 既成市街地住環境形成に向けての意見

表 3-12 は現行法規制・行政指導への意見及び市街地住環境形成の将来に向けての意見についてのヒアリング結果を、表 3-8 と同様の方法で調査対象者別にまとめたものである。表 3-13、表 3-14 は調査対象者の具体的な回答である^{注1)}。

(1) 現行法規制・行政指導への意見

開発事業者は現行の一般法規制を「何を言ってもしかたがない」ために前提条件とうけとめており、問題点を指摘する声は少ない(①)。その中で、住居系地域における容積率 200%が高すぎるという意見が設計者からきかれた(②a)〈C41〉。

自治体の行政指導に対しては、一部の自治体で許認可に時間がかかり過ぎることへの不満(②b)〈C42〉、書類作りの手間の割りには効果が薄い景観指導への不満(②b)〈C43〉、駐車場設置基準や緑地布置義務が自治体によって異なるのは困るといった意見(②c)、規制のなかには実情に合わない不合理なものがあるといった指摘があった(②d)〈C44〉。一方で、一定規模以上の建物の緑化指導は、全国展開型開発事業者から歓迎されており、小規模敷地に対しても緑化誘導策を求める声があった(③a)〈C45〉。その他に「遊休地の固定資産税を上げれば、虫喰い状の遊休地が活用される」(③b)といった意見があった。

地区計画やまちづくり協定に対しては、街並みの整備にはよいとする肯定的な意見がある一方(④a)、これに従っても隣地住民からの反対にあうのでは意味がないとする不満の声もある(④b・④c)〈C46〉。

表3-12 ヒアリング内容一覧(市街地住環境形成に向けての意見)

調査対象者 ヒアリング内容	分譲(s)					賃貸(r)			
	全国展開(b)		地域限定(l)			全国展 開(b)	地域限定(l)		
	企画(P)	設計(D)	企画(P)	企画(P)	企画(P)	企画(P)	企画(P)	設計(D)	設計(D)
	Psb	Dsb	Ps0-1	Ps0-2	Ps0-3	Prb	Pr0-1	Dr0-1	Dr0-2
(1) 現行法規制・行政指導への意見									
①あきらめ・前提条件	○	—	—	○	—	○	—	—	—
②苦言									
a.容積率高すぎる	—	—	—	—	—	—	—	—	OC41
b.行政の対応遅い・悪い・不合理	○	—	—	OC42	○	—	—	—	OC43
c.自治体間で規制の不統一	—	—	—	○	—	○	—	—	—
d.現状に則さない規制有	—	—	—	—	—	—	OC44	—	—
③提言									
a.緑化・空地確保誘導策	○	OC45	—	—	—	—	—	—	—
b.遊休地の固定資産税引き上げ	—	—	—	—	—	—	—	—	○
④規制強化とその矛盾									
a.地区計画の有効性	—	—	○	—	—	—	—	—	—
b.地区計画守っても苦情有	—	—	—	OC46	○	—	—	—	—
c.近隣住民の認識不足	—	—	—	○	—	—	—	—	—
d.厳格なゾーニング	—	—	○	—	OC47	—	—	—	—
e.規制強化は財産権侵害	—	—	OC48	—	—	—	—	—	—
f.相続税が街並破壊	—	—	—	—	—	—	—	○	○
(2) 将来に向けての意見									
⑤民間主導									
a.賛成	OC49	—	—	—	—	—	—	—	—
b.反対	—	○	○	—	○	○	—	—	—
c.どちらともいえない	—	—	—	—	—	—	OC50	—	○
⑥行政主導									
a.賛成	—	○	—	—	—	OC51	—	—	—
b.反対	○	—	○	—	○	—	—	○	—
c.どちらともいえない	—	—	—	OC52	—	—	○	—	○
⑦その他									
a.新たなまちづくり体制	—	—	—	○	—	—	OC53	—	—
b.地区のランドデザイン	—	—	OC54	—	—	—	—	—	—
c.生活者マナー規制	—	—	OC55	—	—	—	—	—	—
d.マンション化で防災面	—	—	—	—	○	—	—	—	—

各欄のカテゴリーに関する回答があるものには「○」を付している。「—」は該当する回答がないことを表す。欄内の記号番号は表3-13・表3-14の具体的な回答内容の()内の記号番号と対応している。

また、マンション問題を解決するには、戸建住宅とマンションをゾーン分けした方がよいとする(④d)〈C47〉一方で、既存不適格を生じさせる規制強化は財産権の侵害という意見があった(④e)〈C48〉。

その他に日本の相続税制度が街並みを壊しているという指摘もあった(④f)。

(2) 将来に向けての意見

「個々に建設されるマンションを既成市街地の整備に向けていかしていくために、規制を緩めて民間の創意工夫に任せるのはどうか？」(以下、民間主導)、あるいは「行政による規制をより強化すべきか？」(以下、行政主導)の問いかけに対する回答は以下の通りである。

「民間主導」がよいとするのは調査対象者 1/9 者(「9 者のうちの 1 者」の意。以下同様)であり(⑤a)〈C49〉、逆に 4/9 者が否定的である(⑤b)。否定的意見は、「民間の開発事業者は個々の事業収支を優先するので、地域のことは積極的に考えられない」というのが主な理由で、「周辺環境のことについて話しても、事業者には話が通じないことがある」

表3-13 現行法規制・行政指導への意見<調査対象者の回答より>

<p><C41>住宅地の容積率が高すぎると思う。戸建住宅ならまだしもマンションで200%は建て過ぎてくても150%までに抑えるべきだと思う。また固定資産税を上げて遊休地を持たなくするのもよい。地が流動化する。D②-2</p> <p><C42>用途地域や斜線制限などの全ての地域で同じ条件のものは、いまさら何を言ってもしょうがなし、自治体単位での行政指導が大きく異なるのは困る。特に申請から確認許可が下りるまでの期間によって違いすぎる。例を挙げると大阪市・神戸市では、行政は民間のことに介入してこないのさえ守ってれば、申請から3ヶ月程度で許可が下りる。しかし、西宮市ではまちづくり条例による半年はかかる。もめて調停にかかること、下手をすると申請から1年ぐらいかかること。B②b</p> <p><C43>阪神間ではないが、現在工事中のマンション計画時に、大阪府の景観担当から景観への配慮の歯の浮いた文章を書かされたりしたが、後付の文章を作っただけで全く意味がなかった。意味は樹木の本数くらいだった。D②-2</p> <p><C44>例えば、西宮市の場合25㎡を超える単身向けマンションを計画した場合、規制では戸数が計算されてしまう。今、単身向けの主流が30㎡～35㎡へと変わっている中、不合理な規制がある。</p> <p><C45>緑地・空地については、ある程度の敷地規模があれば、総合設計制度を活用し、公開空地を設けるボーナスをもらうことができる。総合設計制度を使えない小規模な敷地では、公的な補助あるいはボーナスがあると緑化を積極的に行えるのだ。D②b</p> <p><C46>近隣住民自身が自分たちがどのような地域に住んでいるかを知らない人が多すぎる。まちづくりでも紛争が実際起こってからはじめて住民が知るケースが多い。西宮市では地区計画が制定されているが多く、マンションが建てられる範囲が狭まり事業がしづらい。また、地区計画に従ってマンションを建てても、隣地からはいろいろとクレームがつく。何のための地区計画かわからない。B②a</p> <p><C47>エリア別に「低層戸建密集地域では、低層戸建のみを建設」というように行政で細かく用途を定めた方がよいと思う。P②-3</p> <p><C48>既存マンションが既存不適格となるような改正はもつてのほかである。財産権の侵害がある。</p>

表3-14 将来に向けての意見<調査対象者の回答より>

<p><C49>個人的にいうとマンション建設イコール環境悪化とは思わない。阪神間市街地の景観はそれだとは思わない。神戸市東灘区F地区の当社の事例(一街区を占める大規模マンション)をみてよく、街並みを崩していないと思う。そういう意味では民間主導でも良いのでは。P②bいか。</p> <p><C50>民間の競争原理により、斬新な街づくりができる反面、乱開発にもつながりかねない。</p> <p><C51>本当に良い街並みをつくるならば、商売はしにくい、厳しい規制が必要だと思う。商売を離れば、そのようにしてつくられた美しいまちに住みたい。これも商売を離れて言うならば、自分から住宅の南側にマンションが建つとわかれば、激しく反対する。P②b。</p> <p><C52>行政主導の方が、良質な環境・空間形成にとってはよいのではないかと思う。ただ、あまり規制を厳しくしすぎると、本当に住宅を欲しがっている人に手の届かないものになってしまう。今当だと思ふ。行政主導がよいといっても、行政側も資金力がないので民間との協働が必要。</p> <p><C53>官民協調の街づくり会議等により、時代に応じた柔軟な対応体制を構築し、街全体の発展と整備を企てる様に望みます。P②-1</p> <p><C54>アクロに対策(地区のランドデザイン)をたてないとマンション建設による既成市街地の環境の悪化は解決できないと考え。P②-1</p> <p><C55>物理的規制だけではなしに生活の規制・マナーも大切ではないかと思う。地域の生活のマナー・まちの雰囲気によれば、路上駐車や不正なゴミ出し等ができにくくなるのでは。P②aいか。</p>

という設計者からの指摘もあった。2/9 者は「どちらともいえない」(⑤c)<C50>、その他は「無回答」であった。

「行政主導」がよいとする意見は調査対象者 2/9 者からきかれた(⑥a)<C51>。一方で

4/9 者が反対であり(⑥b), その主な理由は, 「規制を厳しくするとマンションが建てにくくなったり, 販売価格が上昇して, 住宅を取得しにくくなる」, 「個人の所有権が侵害される」というものである。3/9 者は住環境や街並みのことを考えると「どちらともいえない」であった(⑥c)<C52>。

関連する参考意見に「官民協調によるまちづくりの体制が必要」(⑦a)<C53>, 「地区のグランドデザインが必要」(⑦b)<C54>, 「物理的規制だけでなく, 地域生活のマナーに関する規制が必要」(⑦c)<C55>というマンション単体だけでなく地区全体をみる広い視点の必要性を指摘する意見があった。また, 住環境面からだけでなく, 防災面からマンション化を良しとする意見(⑦d)もあった。

3-5 まとめ

(1) 商品企画の動向と市街地住環境への設計上の対応

商品企画の動向及び開発事業者の市街地住環境への設計上の対応が供給方式ごとに異なることが確認できた。以下にまとめる。

表 3-15(1)及び表 3-15(2)は, マンションの商品企画決定・建築計画決定にかかわる開発事業者の留意点を, 供給方式別に一覧表にまとめたものである。

1) 分譲マンション

以下はこれまでも指摘されてきたことであるが, 最近のマンション事業の動向として, 事業収支上より厳しく求められ, その傾向が強くなってきている。

分譲マンションの規模は 30 戸程度以上が適正とされ, そのなかで大手開発事業者が大規模敷地を手がけることが多い。販売価格を下げるために許容容積率確保が最優先され, 地域ブランド・土地柄に応じてグレードが設定される。駅勢圏立地, 南面住戸, 駐車場の確保などがマンションの商品価値を高めるものとして重視される。街並みへの配慮などは, 事業収支に沿わなければ受け入れられない。近隣住民の要求も, 階数や容積率を減らすなどの事業収支に影響する要求には応じられない。

一方, マンション企画の新たな動きとしては, 高容積率指定地域でマンション事業が避けられる傾向, 差別化のポイントの変化, 過剰な駐車場確保への歯止め等の事業収支上の判断が変わる兆しがみられる。これらは市街地住環境形成につながる可能性がある。

2) 賃貸マンション

賃貸マンションでは, 開発事業者が自社所有の賃貸マンション経営をする場合と, 個人地主が自分の土地に賃貸マンションを経営する場合で事情が異なる。前者では, 分譲マンションと同様に事業収支上の厳しい点検が行われるが, マンション保有施設の開放による地域貢献等の新たな近隣への配慮が一部でみられる。後者は, 事業収支に土地代が含まれない分, 企画及び設計の内容が異なるところがある。個人地主による賃貸マン

ションでは必ずしも許容容積率確保が優先されない。設計は分譲マンションを後追いする水準で規格化された内容になることが多いが、地主と設計者の見識によって街並みへの配慮の仕方も大きく異なる。

(2) 現行法規制の問題点と開発事業者の市街地住環境への意識

市街地住環境形成の観点からの現行法規制・行政指導の問題点としては、高過ぎる指定容積率、効果のない景観指導、小規模敷地に対しての緑化誘導策の要望等が、主に設計担当者により指摘されている。企画担当者からは、行政の対応の遅さ、守っても苦情がある地区計画、規制強化による財産権の侵害など主に事業の進行を阻害するものに対する指摘が多い。

市街地住環境形成に対する開発事業者の意識としては、現状追認で明確な方向性を持っていない。現状のままでは開発事業者の市街地住環境形成への自主的取組みを期待することは難しい。しかし、一部に市街地住環境形成に対してより有効な規制や指導を望む声があり、また法規制によらない市街地住環境形成への自主的取組みにつながる動きもわずかながらみられ始めている。これらの動きを市街地住環境にとってより有効なものにするためには、開発事業者に対する目標とする市街地像の提示が必要である。

表3-15(1) 供給方式による商品企画決定・建築計画決定にかかわる留意点一覧

	分譲マンション	賃貸マンション
(1)商品企画と事業収支		
①事業収支		
組織的展開 より厳しいチェック	大手企業は敷地選定を組織的に行っている 厳しい経済情勢の中、企画及び設計内容が厳しく検討される	個人地主が企業に開発業務を委託する結果、市場調査はなされるが、規格化された内容になることが多い
共同建替・定借事業	景気に左右されにくい共同建替えや定借等を模索	
②設計委託		
主導権は企画側	設計外注の際、多くは企画者側主導で進められ、事業収支に沿わない提案は受け入れられにくい	
委託先固定	商品としての設計力・デザイン力の有無で選別され、委託先は固定化されつつある	
設計者主導		個人地主から直接委託の場合は、設計者主導の例も一部にみられる
③賃貸マンション経営		
企業が経営する場合		分譲と同様規模思惟事業収支上の点検が行われる
個人地主が経営する場合		相続時の節税対策、老後の安定収入確保が目的。土地代が収支に含まれない一方、建設資金の制約がある
(2)立地選定		
④需給バランス	まず、地域における需給バランスが検討される	
⑤位置		
駅勢圏	駅から徒歩10分圏内	企業経営の場合、分譲に比べて駅近が最大のポイントとなる
集客域	知名度のある大手は比較的広域から集客できるが、地元企業は企業戦略と絡めたより決め細やかな検討がなされる	
土地柄・校区	利便施設の有無・校区・土地柄等も重要な検討内容	
高容積地域回避	許容容積率をこなす計画が困難になってきている	
問題発生予想地回避	建設前後に近隣等でトラブルが予想される敷地は避ける	
⑥接道	接道条件の悪い敷地は避ける	
(3)敷地規模・形状と建物ボリューム・住戸規模		
⑦敷地規模		
適正規模 資金力の限界	販売戦略等の理由から30～50戸程度の規模が適当 集客力や資金力の理由から大手企業ほど大規模敷地を手がけることが多い	
小規模・不整形が多い		個人地主によることが多いため小規模敷地が多い
⑧敷地形状と建物ボリューム		
東西方向整形が良い	南向きが第一で東西方向が良く、日影規制との兼ね合いもあり 南北の奥行もある程度必要	
容積消化第一 浅い奥行なら北接道	南面住戸重視、許容容積確保できる敷地がよい 敷地が小さい場合は4階建て以上では、北側接道でないとも容積確保が難しい	
容積消化第一でない		小規模敷地の場合、北側斜線等の規制によって許容容積確保が難しいことが多い
オーナーの資金力による		個人地主の資金力が乏しいために、建物ボリュームを大きくできないこともある
⑨住戸規模		
規模設定 価値基準の変化	金融公庫の融資枠が増える75㎡以上となることが多い	単身者や小規模家族を対象とするため住戸は小規模 床面積や部屋数だけでなく、天井高さ等の新たな住戸内空間の価値基準がみられ始めている
(4)グレード設定		
⑩設定基準		
商品企画との兼合い 企業ブランド優先 地域適応	購入者層の想定等の商品企画との兼合いにより決められる 自社ブランドに合った地域で事業を行う 立地する地域による影響が最も大きい。マンション建設により積極的に地域イメージを高めようという志向はない	一般的には周辺の相場から家賃が設定し、そこから建設コストが決まる
オーナーのニーズ		オーナーの経営方針によってグレードが設定される
⑪建設コスト		
コスト上昇との兼合い	この2年ほど建設コストが上昇しているため、販売価格との兼合いでグレード設定が難しくなっている	
分譲の方が色々できる		一般に賃貸マンションのグレードは分譲を後追いする水準にあり、ゼネコンの設計者としては分譲の方がデザインできる
賃貸の方が色々できる		個人事務所の設計者としては、コストコントロールを任されている賃貸マンションのほうがデザインに工夫ができる
(5)差別化のポイント		
⑫これまでのポイント(住宅設備)		
住宅設備がポイント	中程度までのグレードではバス・キッチン等の住宅設備に差別化のポイントがおかれている	浴室乾燥機・洗濯機のグレードアップ
住宅設備はポイントでない	より高いグレードを求める事業者は、住宅設備による差別化は行き着くところまでいったとみている	退去時のメンテナンス費用との兼合いで過剰な設備は設置しない
⑬新たなポイント(建物仕様)		
スパン・階高・逆梁 配管設備	新たな差別化のポイントは建物の質向上におかれつつある 将来を見越した設備的な配慮	
⑭その他		
外観・インテリアデザイン	専門のデザイナーを入れる	
防犯	従来のオートロックを防犯面から見直す	健康や防犯に配慮した装備を優先
品格表示	住宅性能表示の採用	
共用部充実 間取り	建売戸建に対する差別化	
		分譲ではデベロッパーからの要求があり工夫の余地が少ない。賃貸マンションでは工夫の余地が多く設計が豊になる

表3-15(2) 供給方式による商品企画決定・建築計画決定にかかわる留意点一覧

	分譲マンション	賃貸マンション
(1)近隣への配慮		
①建築的要求と対応 近隣は階数限・壁面後退・ブ ライザー保護を要求 事業成立の範囲で対応	近隣住民はどのような計画に対しても反対するかどうかの変 更を求めてくる 階数や容積を減らす等の事業収支に影響する要求には応じ られない。対応するとしても、事業が成立する範囲である	
②近隣説明 建て主の人間関係を配慮		地主が地元での人間関係を損ないたくないとする配慮もあつ て、建物ボリュームを抑えることもある
近隣とはもめる	近隣との協議はもめることが多く、厳しい内容となる	小規模敷地の場合、近隣関係がこじれると建築的な対応が難 しいため、厳しい状況になることもある
まちづくり協議会とは もめない	まちづくり協議会との協議は建設を前提とした話し合いなので、 地区計画・まちづくり協定を守っていればもめることは少ない	
地域貢献		マンション内のホールを地元まちづくり協議会の会合に開放 する等の地域貢献を行う事例もある
③地区計画 地区計画は守ればよし	地区計画・まちづくり協定を守っていればもめることは少ない	
地区計画＝住環境良	地区計画があるところはマンションを建てにくいですが、住環境は 非常に良い	
(2)駐車場		
④設置率 100%設置が目標 市条例等の設置基準が 最低基準	商品価値を上げるためには設置率100%が望ましいとされて いる 金融公庫や市条例等の設置基準が最低基準とされ、立地条 件・マンションのグレード等を考慮して設置台数が決められる	市条例等の設置基準確保に留めるのが一般的
⑤駐車場余り	最近では100%近い駐車場を設けると、駅近立地では駐車場 が余る	
⑥機械駐車等 平面駐車が無理な時に導入 ハイルーフ対応 地下駐車はコスト的に無理 機械騒音が嫌われる	高い設置率を達成させるためには自走式あるいは機械式立 体駐車が導入される 機械駐車導入時にはハイルーフ対応があたりまえになってき ている 地下駐車は工費がかさみ採算が合わない	ランニングコスト等の関係からなるべく機械駐車を避ける 設置するならハイルーフ対応 マンション1階住戸への機械騒音に配慮する
⑦ニーズ等 不足時は周辺の月極で補完 付加価値として設置 串刺駐車・各戸駐車	設置率を無理のない範囲に留め、不足分は近隣の月極駐車 場を斡旋するという事業者もある	小規模マンションで設置義務がないにも関わらず、ステータス維 持等の理由から駐車場を設けることも少なくない 小規模敷地で無理に駐車場を確保する結果、串刺駐車となる ことが多い
(3)街路景観		
⑧建物外観 地域との調和 企業ブランド優先 デザインによる付加価値	容積をいっぱいところが最優先で、その跡街並を崩さないよ うに配慮する 建物の外観デザインは各社のブランドに応じて概ね決まっ ており、その範囲内で地域に応じたデザインがなされる	最終的には収支で決まるが、管理も一括して引き受けるので、 なるべく良いものをと考えている。 街並への配慮というよりは商品価値を高めるため
⑨外構・緑化 地域との調和 駐車場等の処理 屋外空間は残余空間 行政指導対応 デザインによる付加価値	地域との調和を考えるが、容積確保が優先 囲い込んで街路側に露出させないように配慮 行政指導をよりどころとする ランドスケープデザインチームの立ち上げ	街路に露出する場合は芝目地舗装等により補完する 容積確保が優先され、積極的に街路景観に寄与するために 空地を設けて植樹することは稀である 行政指導に従って緑地を確保

注

- 1) 文中の()内の丸数字とアルファベットからなる記号は、表 3-2, 表 3-8, 表 3-12 のヒアリング内容の分類記号に対応しており、〈 〉内の記号番号は表 3-3～表 3-7, 表 3-9～表 3-11, 表 3-13～表 3-14 の具体的回答の記号番号に対応する。
- 2) マンションのグレードとは商品価値の高さの程度であり、販売価格や家賃に反映される。

4. 既成住宅市街地におけるマンション化とマンション建築の住環境への対応

本章においては、成熟段階にある既成住宅市街地の中でどのようにマンション化が進み、どのようなマンション建築が集積し、市街地を変容させてきたか、またそれらのマンション建築は、既存の市街地住環境に対してどのように対応しているのか、あるいはしていないのかを「市街地の変容過程とマンション化」及び「マンション建築の住環境への対応」から探る。

4-1 調査概要

本章における調査は、第2章において選出した調査対象地区4地区を対象とした「地図資料調査」と「現地調査」からなる。

(1) 地図資料調査

調査対象地区4地区の市街地変容とマンション化の実態を地図資料により分析する。分析には1978年版・1994年版・2001年版の3時点における住宅地図(ゼンリン)及び各住宅地図発行年に最も近い各自治体発行の市街地図(1/2500)を用いた。1970年代後半(1978年版)は、各街区に建物が建ち並ぶことにより調査対象地区4地区全てにおいて市街地化がほぼ完了した年代であり、1994年版は阪神・淡路大震災直前、2001年版は調査研究開始時点での最新版である。

(2) 現地調査

調査対象地区4地区において現地調査を行った。住宅地図(ゼンリン)をもとに作成したマンションごとのフィールドマップ(縮尺1/200)に、マンション配置図、各階平面図及び周辺建物の屋根伏、階数、用途を記録し、測定可能な敷地辺長をレーザー距離計により実測した。供給方式や開発事業者は現地でのヒアリング等によった。

西宮市K地区の調査は2000年6月、Y地区は同7月に行い、2001年6月に両地区で追加調査を行った。神戸市東灘区のF地区は2001年11・12月、灘区のT地区は2002年6月に行った。

(3) 調査対象地区の概要

図4-1は、調査対象地区4地区の建物の位置を住宅形式別に表したものであり、表4-1は住宅形式の構成を棟数比と戸数比で集計したものである。住宅形式の構成を棟数比で見ると、「民間マンション」の割合が最も高いのは神戸市灘区T地区の34%であり、同東灘区F地区が16%で続き、西宮市のY地区とK地区が10%前後となる。「民間マンション」の割合を戸数比で見ると、45%~86%となる。戸数比ではいずれの調査対象地区

も概ね半数以上は民間マンションである。

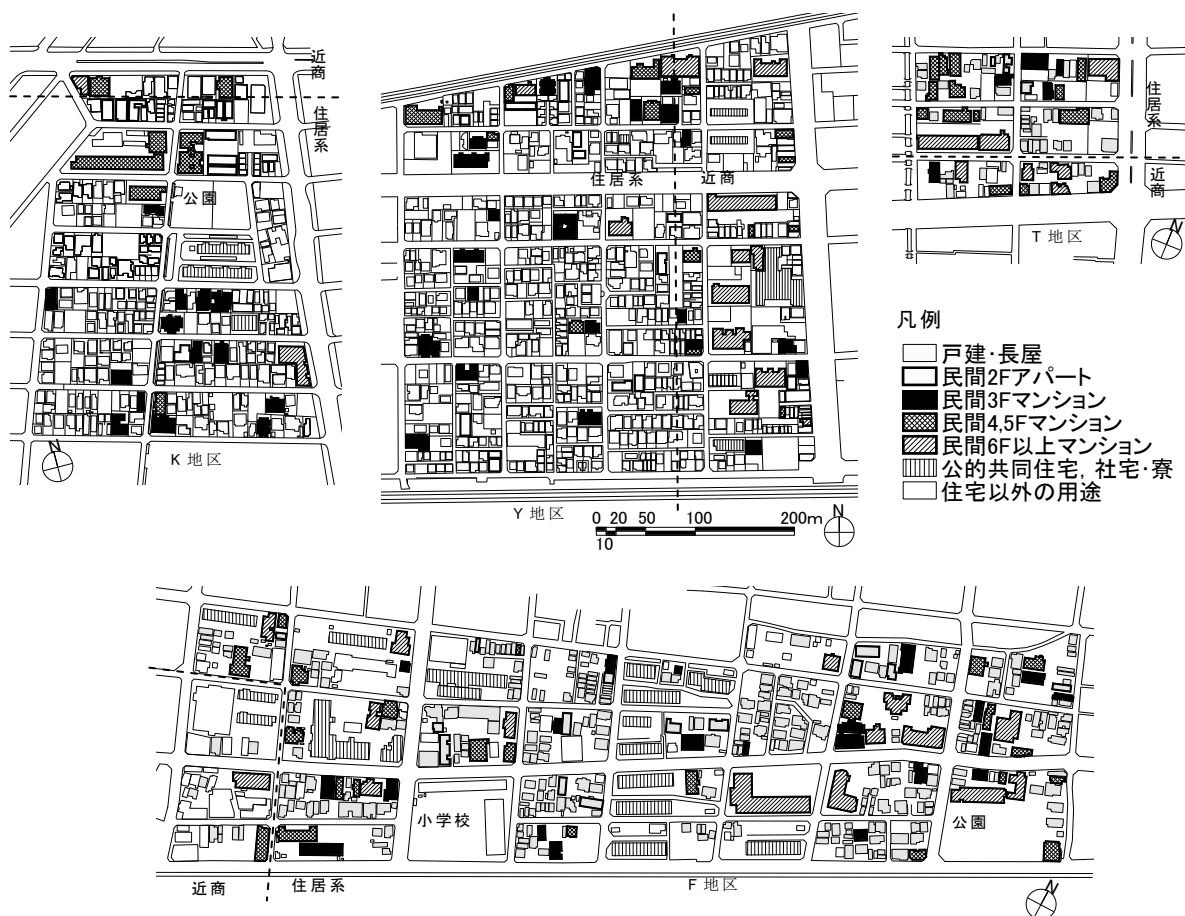


図 4-1 調査対象地区建物位置図

表4-1 住宅形式の構成

単位: %

	低層住宅				中高層共同住宅				母数
	戸建	長屋	民間2F アパート	小計	民間 マンション	公的 住宅	社宅・寮	小計	
K地区	84.9 (31.8)	0.8 (1.9)	3.8 (13.1)	89.5 (46.8)	9.2 (45.0)	- (-)	1.3 (8.2)	10.5 (53.2)	238棟 (635戸)
Y地区	83.7 (26.3)	1.7 (1.6)	2.4 (5.3)	87.7 (33.2)	11.2 (54.9)	0.4 (9.7)	0.6 (2.2)	12.3 (66.8)	465棟 (1478戸)
F地区	73.2 (13.7)	2.9 (1.6)	4.0 (4.8)	80.2 (20.0)	15.8 (55.2)	0.8 (19.7)	3.2 (5.1)	19.8 (80.0)	373棟 (1999戸)
T地区	61.4 (9.6)	- (-)	4.3 (4.7)	65.7 (14.2)	34.3 (85.8)	- (-)	- (-)	34.3 (85.8)	70棟 (450戸)

*数字は棟数比。但し()内の数字は戸数比。

4-2 市街地の変容過程とマンション化

阪神間の成熟段階にある既成住宅市街地においては、震災後急速にマンション化が進み、マンション紛争の頻発によりマンションにかかわる諸問題が顕在化してきたが、震災以前にも既にかかなりのマンションが段階的に集積されていた。低層住宅を主に市街化された既成住宅市街地におけるマンション化は、敷地の統合・分割などにより市街地街区の敷地割り形状を大きく変容させてきた。マンション化による市街地住環境整備を考えるにあたっては、市街地の変容過程とそこでのマンション化の実態を追跡しておく必要がある。

図 4-2 は、調査対象地区の阪神・淡路大震災による建物の被災状況図である。被災度評価は、外観の目視により凡例にあるように 4 段階区分で評価されている。図 4-3(1)及び図 4-3 (2)は 1978 年・1994 年・2001 年の 3 時点におけるマンション化の状況である。

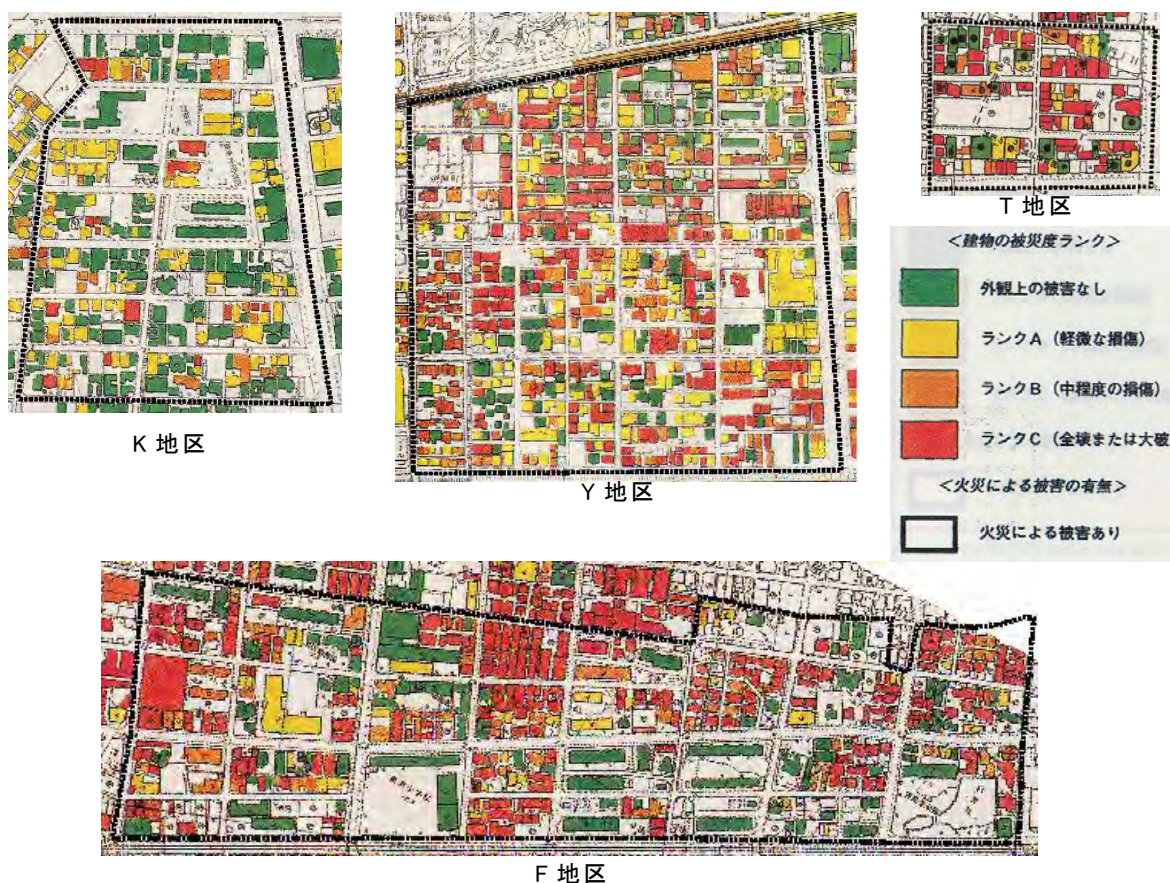
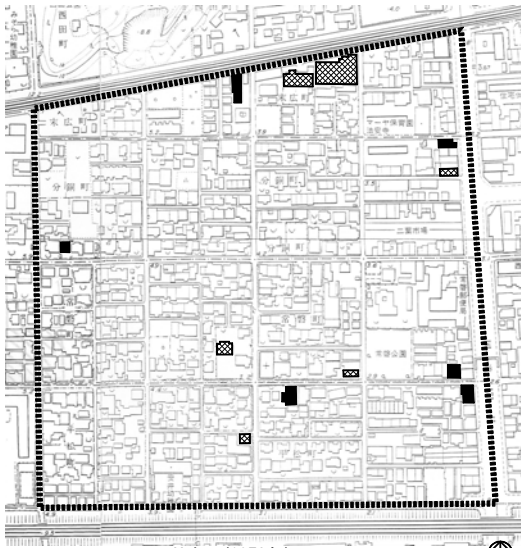
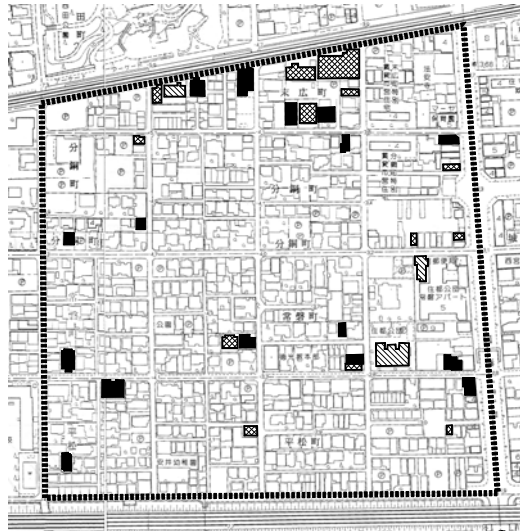


図 4-2 調査対象地区の被災状況

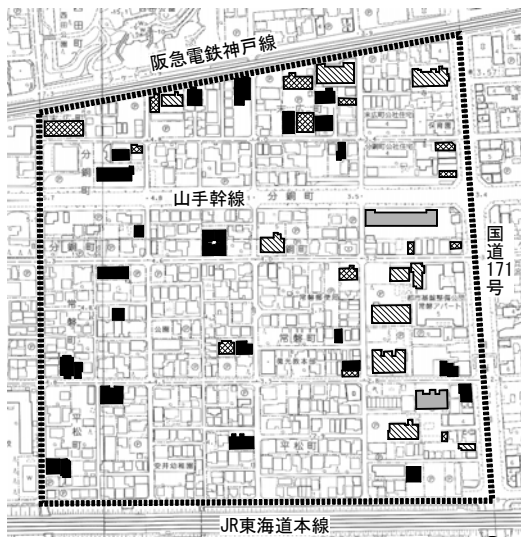
出典:「阪神・淡路大震災被害実態緊急調査 被災度別建物分布状況図」
(日本都市計画学会関西支部・日本建築学会近畿支部都市計画部会, 1995)



Y地区(1978年)
*ベースの地図は1979年現在



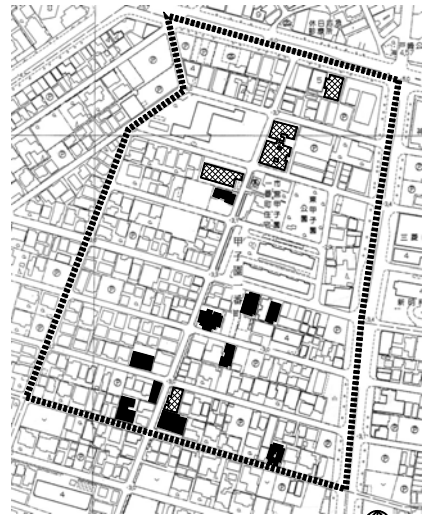
Y地区(1994年)



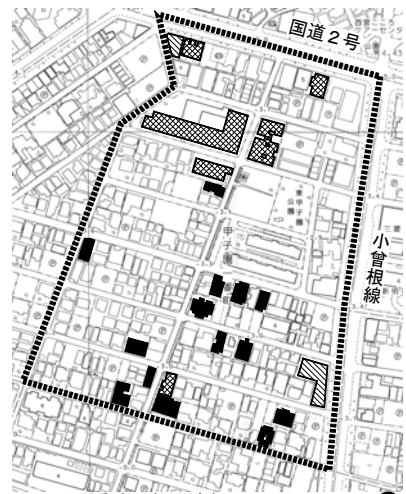
Y地区(2001年)
*ベースの地図は1999年現在



K地区(1978年)
*ベースの地図は1979年現在



K地区(1994年)



K番地区(2001年)
*ベースの地図は1999年現在

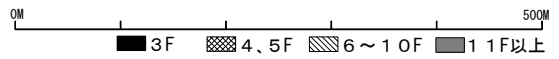
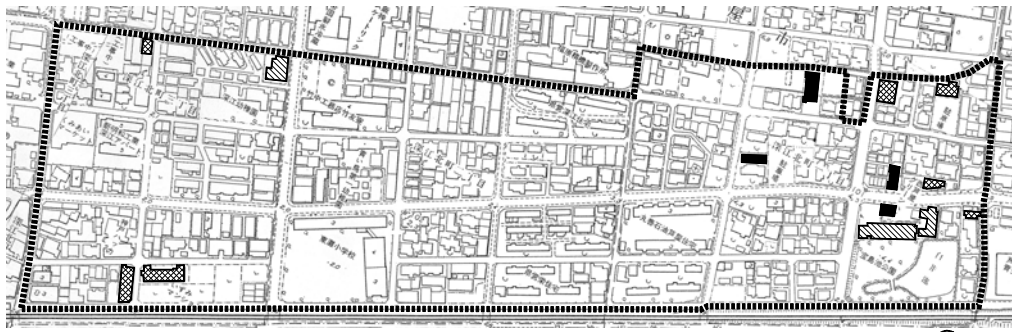
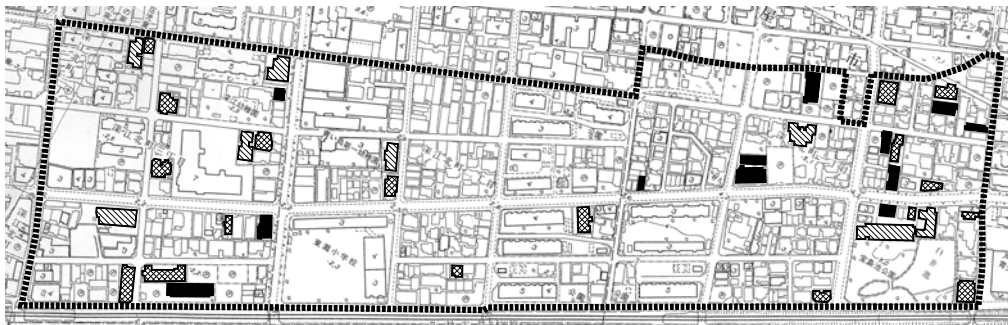


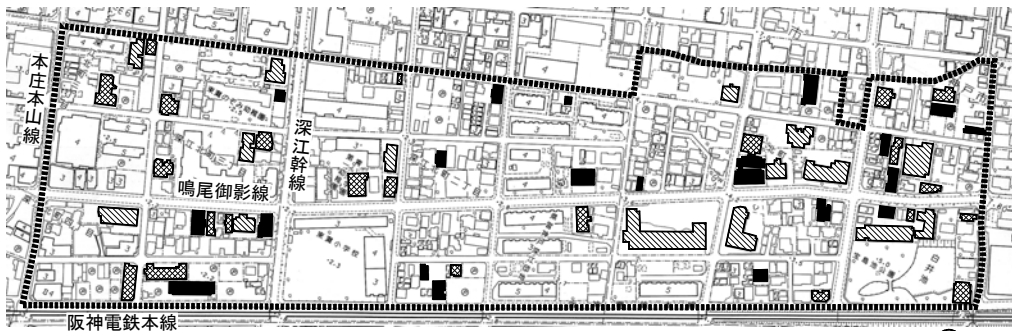
図 4-3(1) 中高層マンション化の経緯



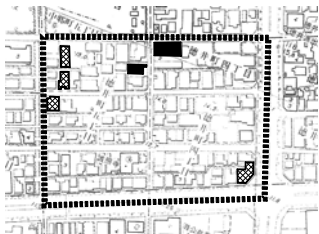
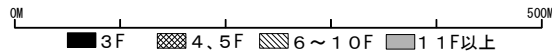
F地区(1978年)
*ベースの地図は1976年現在



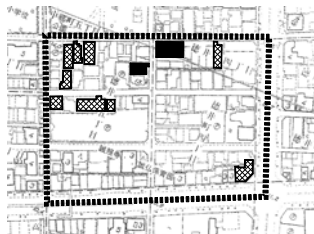
F地区(1994年)
*ベースの地図は1990年現在



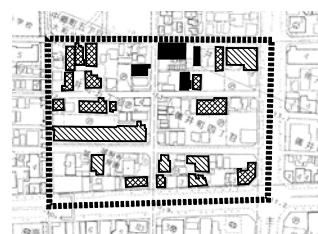
F地区(2001年)
*ベースの地図は2000年現在



T地区(1978年)
*ベースの地図は1976年現在



T地区(1994年)
*ベースの地図は1990年現在



T地区(2002年)
*ベースの地図は2000年現在

図 4-3(2) 中高層マンション化の経緯

4-2-1 街区敷地割りとその変遷

表 4-2 は調査対象地区の市街地化の概要を一覧表にしたものである。ここでいう「街区敷地割り」とは、街区の中の敷地割りの意味である。

(1) 基盤整備

調査対象地区 4 地区は戦前に基盤整備されている。K 地区・F 地区は土地区画整理、Y 地区・T 地区は耕地整理である。但し、T 地区は戦災復興土地区画整理もなされている。街区形状をみると、K 地区・T 地区は均質な東西方向長方形街区であり、F 地区は様々なプロポーシヨンの東西方向長方形街区で街区割りされている。Y 地区は大型正方形街区が基本となっている。

(2) 街区敷地割りの変遷

街区の敷地割り形状を以下の 5 種類に分類し、それらの変遷を分析した。

- ①「背割街区」：背割線により街区が大きく二分され、裏敷地が発生しないように敷地割りされている街区。
- ②「袋小路・旗竿街区」：袋小路のみに接道する敷地や旗竿敷地等の裏敷地が多数発生する街区。
- ③「細街路分割街区」：土地区画整理や耕地整理による街区が狭幅員の細街路によって再分割されている街区。
- ④「大割り街区」：主に大規模敷地により大割りに敷地割りされている街区。
- ⑤「一敷地街区」：住宅団地・学校等の一敷地によりほぼ一街区が占められている街区。

1) K 地区

1970 年代後半には、戸建中心の低層住宅地として市街地化が完了していた。東西方向

表4-2 調査対象地区の市街地化の概要

	西宮市						神戸市					
	K地区(9.4ha)			Y地区(17.7ha)			F地区(20.1ha)			T地区(3.3ha)		
基盤整備	戦前土地区画整理			戦前耕地整理			戦前土地区画整理			戦前耕地整理+ 戦災復興土地区画整理		
街区寸法(東西×南北)	110~150m×45m			100m×110m			90~120m×40~70m			95m×45m		
	1978年	1994年	調査時	1978年	1994年	調査時	1978年	1994年	調査時	1978年	1994年	調査時
総街区数	15	15	15	16	16	20(*1)	30	30	30	6	6	6
街区敷地割り形状の転換*2												
背割街区	5	7		1	4		3	5		2	5	
袋小路・旗竿街区	6	4		4	3		8	6		3	1	
細街路分割街区	-			10	9		3	3		1		
大割り街区	1		1	1	4		9	9		-		
一敷地街区	3		3	-			7	7		-		
マンション棟数の推移*3	2	14	22(8)	11	32	52(26)	20	41	59(26)	6	11	24(13)
震災の建物被害大の街区*4	0/15街区			4/16街区			11/30街区			3/6街区		

*1 震災後、大型正方形街区を2分するように幹線道路が開通したために街区数が増えている。

*2 1978年から調査時の間で街区敷地割り形状に変化があったものは、その転換を直線で結ぶことにより表現している。細線は該当する転換が1街区、太線は2街区あったことを表す。

*3 ()内の数字は震災後に竣工したマンションの棟数。内数。

*4 街区内の半数以上の建物が「全壊又は大破」の街区数。各建物の被災度評価は「阪神・淡路大震災被害実態緊急調査 被災度別建物分布状況図」(日本都市計画学会関西支部・日本建築学会近畿支部都市計画部会、1995.3)を用いた。

長方形街区の奥行寸法 45m に対して小規模敷地が多く、「袋小路・旗竿街区」が 15 街区のうち 6 街区(以下 6/15 街区と表記する)と多数発生していた。「一敷地街区」3 街区のうち 2 街区は企業社宅・寮からなる街区, 1 街区は公的住宅と公園からなる街区であった。震災の被害^{注1)}は 4 地区で最も軽微であったが, 震災後のマンション化や月極駐車場化により「袋小路・旗竿街区」2 街区が「背割街区」へ転換された。「一敷地街区」の企業社宅・寮の一つはマンションへ更新され, 公的住宅と公園からなる街区は 1 街区公園に整備された。

2) Y 地区

1970 年代後半には, 大型正方形街区の多くは, 戸建・長屋の敷地規模に合わせて細街路で再分割された「細街路分割街区」(10/16 街区)であった。震災で半数以上の建物が全壊又は大破となった街区数は 4/16 街区であった。震災後は, 地区を東西に横断する広幅員道路の開通による街区の分割・形状変化により, さらにマンション化や月極駐車場化により「背割街区」が増えた。「大割街区」の増加は大規模マンションへの更新によるものである。

3) F 地区

1970 年代後半には, 2F アパート・長屋を多く含む低層住宅と低層公的住宅群により, 各街区は「袋小路・旗竿街区」(8/30 街区), 「大割街区」(9/30 街区), 「一敷地街区」(7/30 街区)など様々な形状の敷地割りがなされていた。震災で半数以上の建物が全壊又は大破となった街区数は 11/30 街区であった。震災後は, マンション化や月極駐車場化等により, 「袋小路・旗竿街区」2 街区が「背割街区」に転換された。「大割街区」「一敷地街区」の多くを占める公的住宅は中高層化されている。

4) T 地区

1970 年代後半には, 半数の街区が 2F アパート・長屋を含む低層建物の裏敷地をもつ「袋小路・旗竿街区」(3/6 街区)であった。震災で半数以上の建物が全壊又は大破となった街区数は 3/6 街区であった。震災後のマンション化や月極駐車場化により「袋小路・旗竿街区」は 1 街区に減った。

4 地区とも市街地化の過程で裏敷地, 旗竿敷地等が多く発生していたが, 震災後, マンション化や月極駐車場化などにより, その幾つかが統合された。

4-2-2 マンション化の経緯

(1) 棟数の推移

震災の直前には各地区とも住宅地として成熟段階に達しており, マンション化も進行しつつあった。1978 年と 1994 年のマンション棟数を比較すると, K 地区 2 棟→14 棟,

Y地区 11棟→32棟，F地区 20棟→41棟，T地区 6棟→11棟と各地区で大幅に増加していた。

震災によって倒壊したマンション及び震災後に取り壊されたマンションは，Y地区(6/32棟)及びF地区(8/41棟)において多く，K地区及びT地区ではみられなかった。また，取壊しマンションのうちY地区では2棟，F地区では3棟が戸建や2Fアパートのマンション以外の住宅形式で再建されている。

震災直前の1994年と調査時のマンション棟数を比較すると，K地区14棟→22棟，Y地区32棟→52棟，F地区41棟→59棟，T地区11棟→24棟である。被害が大きかった地区で震災後のマンションが多い。一方，被害の小さかった地区でも従来に比べてマンション化が加速している。

(2) 竣工時期別従前用途

表4-3は現存マンションの従前用途を竣工時期別に集計したものである。1978年以前に竣工しているものは対象外である。

震災前竣工事例は，いずれの地区においても「一敷地」の「低層住宅」や「駐車場・空地」が主である。早くからマンション化が進行していたF地区では「複数建物(敷地)統合」が5例と他に比してやや多く，「分割」によるマンション化もわずかにみられる。

震災後竣工事例は，いずれの地区においても震災前より「複数建物(敷地)統合」が増えており，「低層住宅」又は「月極駐車場」を含んだものが多い。「複数建物(敷地)統合」は震災の被害が大きかった地区で多く，特にT地区では震災後竣工事例13例中8例が該当する。F地区では複数棟が建つ「中高層共同住宅」敷地の更新が2例あり(1例はマンション，1例は社宅)，いずれも階数は従前より増えている。また各地区において半数程度あ

表4-3 竣工時期別マンション従前用途

単位: 事例数

竣工時期	敷地の分割・統合		一敷地*2					複数建物(敷地)統合*3							小計	合計
	従前用途	分割*1	低層住宅	中高層共同住宅	事業所	駐車場・空地	低層住宅	低層住宅 + 駐車場・空地	低層住宅 + 事業所	低層 + 中高層共同住宅	中高層共同住宅	事業所	事業所 + 駐車場・空地	駐車場・空地		
K地区	-	6	1	-	8	15	3(2)	-	1	-	-	1	-	-	5(2)	20
1995年～現在	-	-	1	-	4	5	3(2)	-	-	-	-	-	-	-	3(2)	8
1979～1994年	-	6	-	-	4	10	-	-	1	-	-	1	-	-	2(-)	12
Y地区	3	13	3	2	13	31	3(1)	4(3)	1(1)	1	-	-	1(1)	1	11(6)	45
1995年～現在	3	5	3	1	5	14	3(1)	3(2)	-	1	-	-	1(1)	1	9(4)	26
1979～1994年	-	8	-	1	8	17	-	1(1)	1(1)	-	-	-	-	-	2(2)	19
F地区	4	14	3	5	5	27	8(4)	3(2)	2(2)	-	2(1)	-	1(1)	-	16(10)	47
1995年～現在	1	7	3	2	2	14	4(3)	2(1)	2(2)	-	2(1)	-	1(1)	-	11(8)	26
1979～1994年	3	7	-	3	3	13	4(1)	1(1)	-	-	-	-	-	-	5(2)	21
T地区	-	3	-	2	4	9	4(4)	2(1)	1	-	-	1(1)	-	1	9(6)	18
1995年～現在	-	2	-	1	2	5	3(3)	2(1)	1	-	-	1(1)	-	1	8(5)	13
1979～1994年	-	1	-	1	2	4	1(1)	-	-	-	-	-	-	-	1(1)	5

* 現存するマンションを対象とする。取壊し・更新により現存しないものは対象外とする。1978年以前のマンションの従前用途は未調査のため合計には含まれていない。

*1「分割」: 一敷地を分割して一部がマンション化。 *2「一敷地」: 単一建物敷地又は単一空地がマンション化。 *3「複数建物(敷地)統合」: 複数建物敷地，複数空地，建物敷地と空地が一つに統合されてマンション化。()内の数字は道路に面さない裏敷地・裏建物を含む事例数。内数。

るいは半数以上の事例が道路に面さない「裏敷地・裏建物」を含んだマンション化である。「一敷地」での更新は、震災前と同様「低層住宅」又は「駐車場・空地」が多いが、震災の被害が軽微だった K 地区では「低層住宅」はみられない。Y 地区、F 地区では「中高層共同住宅」が 3 例ずつあり、いずれもマンションの更新である。K 地区の 1 例は企業社員寮の更新である。更新後の建物階数は従前と同じか増えている。「分割」によるマンション化は Y 地区と F 地区で少数みられる。

(3) 竣工時期別建物階数

表 4-4 は現存マンションの建物階数及び敷地規模を竣工時期別に集計したものである。震災前竣工事例は、西宮市の 2 地区では「3 階」が主であり、「4,5 階」が続く。「6 階以上」は Y 地区の 3 例のみである。神戸市の 2 地区では「4,5 階」が主であり、「3 階」が続く。T 地区には「6 階以上」はないが、F 地区では 1978 年以前の 2 棟を含めて、震災前が 7 棟ある。

震災後竣工事例は、西宮市の 2 地区では「3 階」が多いが、「4,5 階」や「6 階以上」も増えている。K 地区の「6 階以上」の 2 例は幹線道路沿道に立地する。Y 地区の「6 階以上」9 例のうち 8 例は近商地域に集中している。神戸市の F 地区の階数の分布は Y 地区と似ているが、F 地区では「6 階以上」も含めて全てのマンションが住居系地域に建てられている。T 地区では「3 階」は少数で、「4,5 階」及び「6 階以上」が多く、近商地域での増加が著しい。

(4) 竣工時期別敷地規模

敷地規模^{注 2)}は i) 500 m²以上 (以下, 大規模), ii) 500 m²未満 300 m²以上 (以下, 中規模), iii) 300 m²未満 (以下, 小規模) の 3 段階に区分した。「敷地面積 500 m²以上」は、

表4-4 竣工時期別階数と敷地規模

単位: 事例数

竣工時期	建物階数				敷地規模*1			
	3F	4F・5F	6F以上	計	小規模	中規模	大規模	計
K地区	14	6	2	22	9	8	5	22
1995年～現在	4	2	2	8	3	3	2	8
1979～1994年	10	2	-	12	5	5	2	12
1978年以前	-	2	-	2	1	-	1	2
Y地区	26	14	12	52	23	16	13	52
1995年～現在	11	6	9	26	8	8	10	26
1979～1994年	11	5	3	19	11	7	1	19
1978年以前	4	3	-	7	4	1	2	7
F地区	21	23	15	59	19	19	21	59
1995年～現在	10	8	8	26	8	9	9	26
1979～1994年	8	8	5	21	7	7	7	21
1978年以前	3	7	2	12	4	3	5	12
T地区	4	14	6	24	12	9	3	24
1995年～現在	2	5	6	13	4	6	3	13
1979～1994年	-	5	-	5	3	2	-	5
1978年以前	2	4	-	6	5	1	-	6

* 現存するマンションを対象とする。取壊し・更新により現存しないものは対象外とする。

* 1 小規模: 300 m²未満, 中規模: 300 m²以上 500 m²未満, 大規模: 500 m²以上

西宮市・神戸市において開発事業とみなされる面積であり、低層建物を主とした住宅市街地では相対的に規模の大きな敷地である。「敷地面積 300 m²未満」は、西宮市において駐車場設置緩和に係る面積であり、概ね戸建住宅 1 敷地に相当する規模である。

震災前竣工事例は、K 地区・Y 地区・T 地区では小規模が最も多く、中規模が続く、大規模は少数である。特に T 地区では大規模は存在しない。マンション化初期から 6 階建て以上のマンションが建てられていた F 地区のみは、小規模(11 例)・中規模(10 例)・大規模(12 例)それぞれが同程度である。

震災後竣工事例は、F 地区では震災前と同様に小規模(8 例)・中規模(9 例)・大規模(9 例)それぞれが同程度である。Y 地区では大規模が急増し 10 例と最も多くなっている。大規模がなかった T 地区でも大規模が 3 例みられるようになり、震災の被害が軽微だった K 地区においても大規模が 2 例建てられた。

4-2-3 マンションの建築計画の基本事項

調査対象地区に立地するマンション 157 事例について、建築計画の内容の基本事項(建物高さ、容積率)と敷地規模、供給方式・開発事業者の実態及び法規制との関係を分析する。

(1) 敷地規模と建物高さ

表 4-5 は用途地域、敷地規模別に建物階数を 3 段階に区分して集計したものである。総延床面積を総建築面積で除した平均階数も算出した。4 地区全体でみると、住居系地域では、「6 階以上」は大規模に限定され、小・中規模ではほとんどが「3 階」か「4,5 階」である。近商地域では、大規模はすべて「6 階以上」、小・中規模でも「6 階以上」がみられる。

つぎに地区別にみる。住居系地域の小・中規模においては「西宮市環境保全条例」による建物の最高高さ制限のため、西宮市の 2 地区ではほとんどが「3 階」であるが、建物の最高高さ制限のない神戸市の 2 地区では「4,5 階」が多い。大規模でも西宮市の 2 地区では「4,5 階」が中心なのに対し、神戸市の 2 地区では「6 階以上」が多い。西宮市の 2 地区では「6 階以上」が建設され出す前に、住居系地域の広い範囲で地区計画による「12m 以下」の建物の最高高さ制限を設けたので、これらの範囲では今後「6 階以上」が建設されることはない。

平均階数をみると、住居系地域では西宮市の 2 地区は 4 階未満であるのに対して神戸市の 2 地区では 4 階以上となる。近商地域では大規模「6 階以上」の集積が多い Y 地区で 6.6 階と最も高くなる。

表4-5 用途地域・敷地規模と建物階数 単位:事例数

		3階	4,5階	6階以上	合計	平均階数
K地区	住居系地域	14	4	1	19	(3.2)
	大規模	1	3	1	5	
	中規模	6	-	-	6	
	小規模	7	1	-	8	
	近商地域	-	2	1	3	(5.2)
	大規模	-	-	-	-	
Y地区	住居系地域	19	6	2	27	(3.6)
	大規模	2	3	1	6	
	中規模	11	1	1	13	
	小規模	6	2	-	8	
	近商地域	7	8	10	25	(6.6)
	大規模	-	-	7	7	
F地区	住居系地域	21	22	14	57	(4.1)
	大規模	3	5	13	21	
	中規模	8	8	1	17	
	小規模	10	9	-	19	
	近商地域	-	1	1	2	(4.8)
	大規模	-	-	1	1	
T地区	住居系地域	4	11	2	17	(4.0)
	大規模	-	1	2	3	
	中規模	2	3	-	5	
	小規模	2	7	-	9	
	近商地域	-	3	4	7	(5.0)
	大規模	-	-	-	-	
4地区計	住居系地域	58	43	19	120	(3.8)
	大規模	6	12	17	35	
	中規模	27	12	2	41	
	小規模	25	19	-	44	
	近商地域	7	14	16	37	(6.1)
	大規模	-	-	8	8	
合計	中規模	1	4	5	10	
	小規模	6	10	3	19	
合計		65	57	35	157	(4.3)

(2) 供給方式と開発事業者

1) 供給方式

表4-6は敷地規模別に供給方式を示したものである。4地区全157例のうち41例が「分譲」、116例が「賃貸」であり、小・中規模では「賃貸」の割合が高く、大規模では「賃貸」と「分譲」が同程度である。

地区別でみると、西宮市の2地区は神戸市の2地区に比して「分譲」の割合が高い。

2) 開発事業者

表4-7は、開発事業者を「個人」と「法人」に分類し、供給方式ごとに集計したものである。全157例のうち「法人」42例、「個人」109例、「不明」が6例ある。開発事業者が「個人」の事例は9割以上が「賃貸」であり、まちづくり協議会役員へのヒアリング調査によ

表4-6 敷地規模と供給方式

単位:事例数

		分譲	賃貸	合計
K地区		8	14	22
	大規模	4	1	5
	中規模	2	6	8
	小規模	2	7	9
Y地区		18	34	52
	大規模	6	7	13
	中規模	4	12	16
	小規模	8	15	23
F地区		11	48	59
	大規模	8	14	22
	中規模	2	16	18
	小規模	1	18	19
T地区		4	20	24
	大規模	2	1	3
	中規模	1	8	9
	小規模	1	11	12
4地区計		41	116	157
	大規模	20	23	43
	中規模	9	42	51
	小規模	12	51	63

*投資用マンション、一部賃貸フロアを含むものは分譲とする。

表4-7 開発事業者と供給形式

単位:事例数

		分譲	賃貸	合計
K地区		8	14	22
	個人	3(2)	13(4)	16(6)
	法人	5	1	6
	不明	—	—	—
Y地区		18	34	52
	個人	2(2)	29(19)	31(21)
	法人	14	3	17
	不明	2	2	4
F地区		11	48	59
	個人	1(1)	41(37)	42(38)
	法人	9	6	15
	不明	1	1	2
T地区		4	20	24
	個人	1(1)	19(16)	20(17)
	法人	3	1	4
	不明	—	—	—
4地区計		41	116	157
	個人	7(6)	102(76)	109(82)
	法人	31	11	42
	不明	3	3	6

*()内の数字は地区内居住者が開発した事例数。内数。

れば、相続時の節税対策や老後の安定収入確保の目的で経営される場合が多い。開発事業者が「法人」の事例は約 8 割が「分譲」である。地区別でみると神戸市の 2 地区の「個人」事業者は地区内居住者が多い。

(3) マンション建築の容積消化

ここでは、指定容積率に対する事例ごとの容積率の割合である容積消化率を用いて、各事例の容積消化の程度を分析する。容積消化率 90%以上を概ね指定容積率を消化している事例と判断している。容積消化率 90%未満は容積未消化事例と判断し、3 段階に分けている。

調査対象地区における指定容積率は、住居系地域においては殆どどの範囲が 200%の指定であるが、T 地区の 1 例のみは 300%指定の範囲に位置する。近商地域は全て 300%の指定である。

1) 敷地規模と容積消化率

まず、敷地規模と容積消化率の関係をみる。表 4-8 は用途地域、敷地規模別に容積消化率を集計したものである。

全 157 例のうち容積消化率「90%以上」が 74 例で最も多い。用途地域別でみると近商地域の方が「90%以上」の割合が高い。規模別でみると、容積消化率が高いのは大規模、小規模、中規模の順である。

地区別にみると、住居系地域における西宮市の 2 地区と神戸市の 2 地区の差が顕著である。西宮市の 2 地区では小規模において容積消化率「90%以上」が最も多く、大規模、

表4-8 用途地域別 敷地規模と容積消化率

単位:事例数

容積消化率		90%以上	80以上 90%未満	50%以上 80%未満	50%未満	合計
K地区	住居系地域	7	8	4	-	19
	大規模	2	3	-	-	5
	中規模	1	2	3	-	6
	小規模	4	3	1	-	8
	近商地域	2	-	1	-	3
	大規模	-	-	-	-	-
	中規模	1	-	1	-	2
	小規模	1	-	-	-	1
	Y地区	住居系地域	10	3	11	3
大規模		2	-	1	3	6
中規模		4	2	7	-	13
小規模		4	1	3	-	8
近商地域		14	2	8	1	25
大規模		5	1	1	-	7
中規模		1	-	1	1	3
小規模		8	1	6	-	15
F地区		住居系地域	27	16	12	2
	大規模	12	4	3	2	21
	中規模	6	7	4	-	17
	小規模	9	5	5	-	19
	近商地域	-	-	2	-	2
	大規模	-	-	1	-	1
	中規模	-	-	1	-	1
	小規模	-	-	-	-	-
	T地区	住居系地域	9	4	3	1
大規模		2	1	-	-	3
中規模		1	1	2	1	5
小規模		6	2	1	-	9
近商地域		5	1	1	-	7
大規模		-	-	-	-	-
中規模		2	1	1	-	4
小規模		3	-	-	-	3
4地区計		住居系地域	53	31	30	6
	大規模	18	8	4	5	35
	中規模	12	12	16	1	41
	小規模	23	11	10	-	44
	近商地域	21	3	12	1	37
	大規模	5	1	2	-	8
	中規模	4	1	4	1	10
	小規模	12	1	6	-	19

*調査対象地区における指定容積率は、住居系地域においてはT地区の一部が300%である以外は全て200%である。300%の指定部分に立地するマンションは1例のみである。近商地域は全て300%の指定である。

中規模においては「80%以上 90%未満」あるいはそれ以下が最も多くなっている。神戸市の2地区では小規模だけでなく大規模においても「90%以上」が最も多くなる。中規模は西宮市の2地区同様容積未消化の事例が多い。

2) 供給方式と容積消化率

表4-9は供給方式別に容積消化率を集計したものである。4地区全体では、「賃貸」において容積消化率「90%以上」の事例が約4割であるが、「分譲」では7割近い。事業収支上、「分譲」では容積消化が優先されるが、「賃貸」では必ずしもそうでないということが表れている。

地区別でみると、「分譲」については西宮市の2地区においては「80%以上 90%未満」

表4-9 供給方式と容積消化率

単位:事例数

容積消化率		90%以上	80%以上 90%未満	50%以上 80%未満	50%未満	合計
K地区	分譲	3	3	2	—	8
	賃貸	6	5	3	—	14
	合計	9	8	5	—	22
Y地区	分譲	11	2	5	—	18
	賃貸	13	3	14	4	34
	合計	24	5	19	4	52
F地区	分譲	9	1	1	—	11
	賃貸	18	15	13	2	48
	合計	27	16	14	2	59
T地区	分譲	4	—	—	—	4
	賃貸	10	5	4	1	20
	合計	14	5	4	1	24
4地区計	分譲	27	6	8	—	41
	賃貸	47	28	34	7	116
	合計	74	34	42	7	157

あるいは「50%以上 80%未満」の容積未消化の事例が神戸市の 2 地区に比して多い。西宮市の 2 地区においては、高度地区の北側斜線や地区計画等による高さなどの制限が神戸市の 2 地区に比して厳しいためと考えられる。「賃貸」については Y 地区、F 地区では容積未消化の事例が多く、T 地区で少ない。

4-2-4 まとめ

以上の分析結果より、市街地変容・法規制及び敷地規模・供給方式との関係で、市街地立地のマンションの実態をまとめる。

1) 震災後のマンション化による街区敷地割りの変化

調査対象地区はいずれも耕地整理あるいは土地区画整理事業によって街区割りがなされた地区である。ここでは、100m 角の大割りの正方形街区はもちろん、奥行 40～50m 程度の通常の寸法の街区でも、市街地変容過程で多くの裏敷地・裏建物が発生していた。震災後は、これらを統合した大規模敷地マンションが多く建てられた。これによって裏敷地・裏建物が解消し、市街地が整えられる面もあるが、これらのマンションは許容容積率限度一杯に建てられるものが多く、その集積が街区の密度を飛躍的に高めることになる。マンションに対する規制は個別敷地対応で行われているが、街区あるいは地区対応の方策も必要なことが示唆される。

2) マンション化の加速と大規模敷地・6 階建て以上の住棟の増加

被害が大きかった地区はもちろん、軽微だった地区でも震災後にマンション化が加速した。震災後のマンションは 500 m² 以上の大規模敷地が増えており、現状で全事例数の 3 割弱に達している。これらの多くは法人開発による分譲で、震災前には少なかった 6 階建て以上の住棟が多い。震災復興の需要を見込んだ法人の急激な進出が、地区に大きな変化を及ぼした。地元住民の地区計画策定などがこれに対する一応の歯止めになっているが、規制は建物の最高高さ制限等に限られており、マンションの計画で許容容積率

の消化が目的化されるなかでは、敷地内空地の減少などの別の問題を生ずることになる。

これは、対処療法的な規制強化がマンションの計画を歪める例であり、計画全体のバランスに配慮した法規制が求められる。

3) 小・中規模事例の特徴と問題点

敷地面積 500 m²未満の小・中規模事例は全事例数の 7 割強であり、個人事業者の賃貸が多く、震災前後を通して継続的に集積されてきている。建物高さをみると、建物の最高高さ制限のある西宮市の 2 地区では 3 階建てが主であるが、建物の最高高さ制限のない神戸市の 2 地区では 4,5 階建ても多い。建物高さに関しては、西宮市の行政・住民の対応は、住居系地域の低層市街地における中高層化を抑制する効果を示している。しかし、小規模事例では容積率が神戸市の 2 地区と同程度に高いにもかかわらず高さを抑えられているために、建詰まりの傾向を招いている面もある。これも規制による計画の歪みの一つである。

4) 供給方式による計画決定メカニズムの差異

マンションの実態は、供給方式による差異も大きい。許容容積率未消化事例は分譲では少なく、賃貸が多い。賃貸マンションは、個人地主が経営するものが多く、土地代が収支に含まれない。そのため、許容容積率未消化でも可とする計画決定メカニズムが働く場合がある。これは分譲マンションと対照的である。

マンションの計画決定のメカニズムは、供給方式によって大きく異なる。市街地住環境形成に対しては、この点に配慮した方策が必要なことが示唆される。

注

- 1) 「阪神・淡路大震災被害実態緊急調査 被災度別建物分布状況図」(日本都市計画学会関西支部・日本建築学会近畿支部都市計画部会, 1995)を用いて、半数以上の建物が「全壊又は大破」と判定されている街区数によって判断した。建物の被災度評価は、外観の目視により 4 段階区分(「外観上の被害なし」「軽微な損傷」「中程度の損傷」「全壊又は大破」)で評価されたものである。
- 2) 事例の敷地面積、建築面積、延床面積は、現地調査で収集したデータをもとに作成した図面により計測した。

4-3 既成市街地立地マンションの住環境への対応

成熟段階にある既成住宅市街地に建つマンションは、設計時の建築基準法、条例、指導要綱、地区計画等による個別規制を満足しつつ、事業としても成立するように、既存の市街地住環境の中に部分的、段階的に建築されてきた。つまり、現行の規制に対しては一部に既存不適格事例を含むものの、ほとんどの既成市街地立地マンションは、最低限の建築水準を満たしている。しかし、現地でそれらのマンション建築を観察すると、建物廻りにほとんど空地が確保されていなかったり、空地が確保されていても方位等によって確保のされ方に極端な偏りがみられたりと、建物の配置のされ方という面から既存住環境への対応が十分でない事例が多数存在することがわかる。

そこで本節では、最低限の建築水準を満たして調査対象地区4地区に建てられている157例のマンションの図面データを用いて、既成市街地立地マンションの配置のされ方からみた住環境への対応を分析する。ここでは市街地住環境を構成する様々な物理的環境要素のうち「相隣関係」と「街路側環境」に対するマンションの対応を分析し、計画上の問題・課題を抽出する。これらは、成熟段階にある既成住宅市街地における震災後の急速なマンション化によって顕在化してきた問題である。

ここでいう「相隣関係」は、マンション建築と隣接建物との平面的な位置関係からみたマンション建築の建て詰まりへの配慮の有無であり、具体的には敷地内に配置されたマンション建築の四周における空地の有無をみる。「マンションの建物配置と隣地の状況」及び「マンションの主開口の方向と隣地の状況」から分析する。

また、「街路側環境」は、個別マンションの街路沿いの屋外空間のしつらえ及び道路境界線上のしつらえであり、これらは街路景観の構成要素となる。マンション敷地の屋外空間を大きく占めることが多い「駐車場」の設置のされ方とマンション敷地の「街路側のしつらえ」の実態から個別マンションの街路側環境への配慮のされ方を分析する。

なお、分析は敷地規模別に行う。「4-2-3 マンションの建築計画の基本事項」で明らかにしたように、敷地規模と建物高さ、敷地規模と容積消化率に関連がみられるためである。

4-3-1 相隣関係

(1) 建物配置と隣地の状況

表4-10はマンションの建物配置と隣地の状況を表すために、敷地規模別、方位別に各事例の4辺の敷地境界について敷地内空地の有無と隣地の状況を集計したものである。各欄の数値は敷地境界辺数である。また、1事例当たりの敷地境界線4辺のうち何辺に敷地内空地か有するかを1事例当たり平均空地辺数として算出している。

ここでいう「敷地内空地」とは、マンションの外壁面あるいは各階バルコニー・廊下・階段等の先端と、それが面する敷地境界線の間の距離が2m以上ある空地をいう(図4-4参照)。空地の奥行2m以上は、前庭・裏庭などの庭空間、アプローチ空間、駐車空間として積極的に利用できる奥行であり、建て詰まりや隣棟間隔確保などの相隣関係に対する配慮の現れとみることができる^{注1)}。また、「隣地側空地」とは隣地建物付属の空地、月極駐車場、あき地である(図4-4参照)。

まず、4地区計でみる。1事例あたり平均空地辺数を敷地規模別に比べると、大規模事例では2.40辺と最も高い値を示し、中規模事例では1.18辺と1.0辺強、小規模事例では0.37辺と1.0辺を大きく下回り、自敷地内に空地をもつ事例がわずかであることを示している。

次に、敷地内空地の有無をみていく。敷地内空地「有」は、約30%(186/628辺)であ

表4-10 マンションの建物配置と隣地の状況

単位:敷地境界辺数

敷地内空地	規模別境界線の方向	大規模				中規模				小規模				合計
		北	南	東西		北	南	東西		北	南	東西		
	敷地外隣地の状況													
K地区		5	5	10	20	8	8	16	32	9	9	18	36	88
有		5	4	7	16	5	3	1	9	1	2	1	4	29
無		-	1	3	4	3	5	15	23	8	7	17	32	59
	道路	-	1	1	2	2	2	1	5	7	-	4	11	18
	隣地側空地有	-	-	2	2	1	2	6	9	1	1	3	5	16
	隣地側空地無	-	-	-	-	-	1	8	9	-	6	10	16	25
1事例あたり平均空地辺数		3.20				1.13				0.18				1.32
Y地区		13	13	26	52	16	16	32	64	23	23	46	92	208
有		12	11	10	33	13	7	4	24	1	-	2	3	60
無		1	2	16	19	3	9	28	40	22	23	44	89	148
	道路	1	1	4	6	2	5	3	10	8	7	13	28	44
	隣地側空地有	-	-	4	4	-	2	9	11	4	3	7	14	29
	隣地側空地無	-	1	8	9	1	2	16	19	10	13	24	47	75
1事例あたり平均空地辺数		2.54				1.50				0.13				1.15
F地区		22	22	44	88	18	18	36	72	19	19	38	76	236
有		17	18	15	50	7	5	6	18	6	4	2	12	80
無		5	4	29	38	11	13	30	54	13	15	36	64	156
	道路	3	2	4	9	5	5	7	17	9	3	8	20	46
	隣地側空地有	2	2	14	18	3	4	7	14	1	5	9	15	47
	隣地側空地無	-	-	11	11	3	4	16	23	3	7	19	29	63
1事例あたり平均空地辺数		2.27				1.00				0.63				1.36
T地区		3	3	6	12	9	9	18	36	12	12	24	48	96
有		3	1	-	4	4	1	4	9	2	2	-	4	17
無		-	2	6	8	5	8	14	27	10	10	24	44	79
	道路	-	1	3	4	4	3	2	9	5	4	5	14	27
	隣地側空地有	-	1	-	1	-	3	5	8	2	5	4	11	20
	隣地側空地無	-	-	3	3	1	2	7	10	3	1	15	19	32
1事例あたり平均空地辺数		1.33				1.00				0.33				0.71
4地区計		43	43	86	172	51	51	102	204	63	63	126	252	628
有		37	34	32	103	29	16	15	60	10	8	5	23	186
無		6	9	54	69	22	35	87	144	53	55	121	229	442
	道路	4	5	12	21	13	15	13	41	29	14	30	73	135
	隣地側空地有	2	3	20	25	4	11	27	42	8	14	23	45	112
	隣地側空地無	-	1	22	23	5	9	47	61	16	27	68	111	195
1事例あたり平均空地辺数		2.40				1.18				0.37				1.18

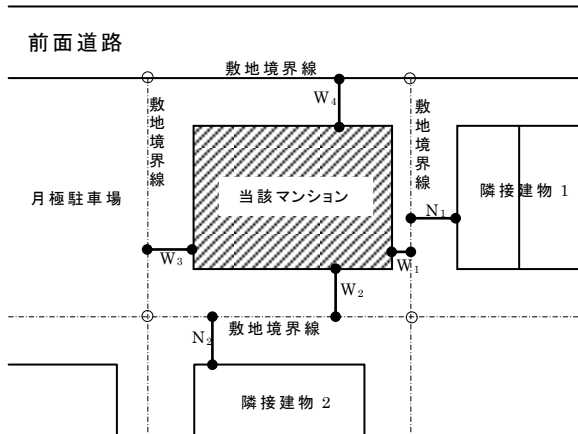


図 4-4 敷地内空地・隣地側空地の有無の判定

空地の有無を、当該マンションの 4 辺の敷地境界線それぞれにおいて敷地内と隣地側（敷地境界線の向こう側）の両側について判定する。

■敷地内空地の有無の判定

マンション外壁面と敷地境界線の距離(W_n)が 2m 以上あれば、当該外壁と敷地境界線の間に敷地内空地「有」と判定し、2m 未満であれば、敷地内空地「無」と判定する。

■隣地側空地の有無の判定

マンションの敷地境界線と隣接建物の外壁の距離(N_n)が 2m 以上あれば、当該敷地境界線と隣接建物の間に隣地側空地「有」と判定し、2m 未満であれば、隣地側空地「無」と判定する。隣接地が月極駐車場、あき地など建物が無い敷地の場合は、隣地側空地「有」とする。

る。敷地内空地「有」の割合は、方位別では北、南、東・西の順で、規模別では大規模になるほど高い。大規模事例では大部分の事例が北方向と南方向に空地をもつ。中規模事例では空地をもつものが減り、小規模事例では 4 方向ともに空地がない事例が大半となる。

敷地内空地「無」442 辺について隣地の状況を見ると、44%(195/442 辺)が隣地側空地「無」で建て詰まっており、道路に面するものが 31%(135/442 辺)、隣地側空地「有」が 25%(112/442 辺)である。大規模事例で隣地側空地「無」のほとんどは東・西方向である。中規模事例では、北方向、南方向は大部分が道路あるいは隣地側空地に面し、東・西方向は半数強が隣地側空地「無」である。小規模事例では、北方向は道路に面するものが過半数であり、南方向と東・西方向では半数程度が隣地側空地「無」で建て詰まっている。

地区別でみる。1 事例当たり平均空地辺数をみると、大規模及び中規模においては西宮市の 2 地区に比して神戸市の F 地区・T 地区が低い値となっている。F 地区・T 地区の事例をみると、大規模では東・西方向に敷地内空地「無」の割合が高く、中規模においては東・西方向に加えて南方向の敷地内空地「無」の割合も高くなっている。小規模においては調査対象地区 4 地区ともに低い値であるが、大規模・中規模とは逆に西宮市の K 地区・Y 地区において、1 事例当たり平均空地辺数が特に低い値となる。

(2) 主開口の方向と隣地の状況

表 4-11 はマンションの主開口の方向と隣地の状況を示したものである。主開口はバルコニーなどの外観から識別し、1 住戸当たりの主開口数は 1 ヶ所とした。数値は主開口面数である。

まず、4 地区計でみる。1 事例あたりの平均主開口面数をみると、中規模事例が 1.47 面と最も多く、小規模(1.35 面)と大規模(1.33 面)は同程度である。主開口方向をみると、いずれの敷地規模においても南が多いが、大規模になるほどその割合は高い。次に東・

表4-11 マンションの主開口の方向と隣地の状況

単位:主開口面数

敷地内空地 敷地外隣地の状況	規模別境界線の方向				大規模				中規模				小規模				合計
	北	南	東	西	北	南	東	西	北	南	東	西	北	南	東	西	
K地区	2	4	3	9	2	8	1	11	4	5	5	14	34				
有	2	4	2	8	1	3	-	4	-	2	-	2	14				
無	-	-	1	1	1	5	1	7	4	3	5	12	20				
道路	-	-	1	1	1	2	-	3	4	4	-	3	7				
隣地側空地有	-	-	-	-	-	2	-	2	-	1	-	1	3				
隣地側空地無	-	-	-	-	-	1	1	2	-	2	2	4	6				
1事例あたりの平均主開口面数	1.80				1.38				1.56				1.55				
Y地区	1	13	-	14	5	14	3	22	7	12	13	32	68				
有	1	11	-	12	4	7	2	13	-	-	2	2	27				
無	-	2	-	2	1	7	1	9	7	12	11	30	41				
道路	-	1	-	1	-	5	1	6	3	7	7	17	24				
隣地側空地有	-	-	-	-	-	2	-	2	1	2	1	4	6				
隣地側空地無	-	1	-	1	1	-	-	1	3	3	3	9	11				
1事例あたりの平均主開口面数	1.08				1.38				1.39				1.31				
F地区	3	16	12	31	4	9	14	27	5	11	7	23	81				
有	3	12	5	20	1	3	3	7	2	3	-	5	32				
無	-	4	7	11	3	6	11	20	3	8	7	18	49				
道路	-	2	1	3	2	3	6	11	2	3	4	9	23				
隣地側空地有	-	2	3	5	1	1	2	4	-	3	1	4	13				
隣地側空地無	-	-	3	3	-	2	3	5	1	2	2	5	13				
1事例あたりの平均主開口面数	1.41				1.50				1.21				1.37				
T地区	-	3	-	3	3	7	5	15	3	9	4	16	34				
有	-	1	-	1	1	1	3	5	1	1	-	2	8				
無	-	2	-	2	2	6	2	10	2	8	4	14	26				
道路	-	1	-	1	2	2	1	5	2	3	-	5	11				
隣地側空地有	-	1	-	1	-	2	1	3	-	4	-	4	8				
隣地側空地無	-	-	-	-	-	2	-	2	-	1	4	5	7				
1事例あたりの平均主開口面数	1.00				1.67				1.33				1.42				
4地区計	6	36	15	57	14	38	23	75	19	37	29	85	217				
有	6	28	7	41	7	14	8	29	3	6	2	11	81				
無	-	8	8	16	7	24	15	46	16	31	27	74	136				
道路	-	4	2	6	5	12	8	25	11	13	14	38	69				
隣地側空地有	-	3	3	6	1	7	3	11	1	10	2	13	30				
隣地側空地無	-	1	3	4	1	5	4	10	4	8	11	23	37				
1事例あたりの平均主開口面数	1.33				1.47				1.35				1.38				

西が多く、北は少ない。

主開口方向の敷地内空地の有無についてみる。敷地内空地「有」は、大規模になるほど多い。敷地内空地「無」について隣地の状況を見ると、大規模事例ではほとんど道路あるいは隣地側空地に面する。小・中規模事例ではともに半数強が道路に面する。隣地側空地「無」で主開口が隣接建物に直接面している割合は、小規模事例の方が中規模よりやや高い。

地区別でみる。大規模において主開口方向の敷地内空地の有無をみると、K地区(8/9面)・Y地区(12/14面)ではほとんどの主開口方向において敷地内空地「有」であるが、それらに比してF地区(11/31面)・T地区(2/3面)では多くの主開口方向において敷地内空

地「無」である。中規模においては、Y地区では半数以上(13/22面)の主開口方向において敷地内空地「有」であるが、他の3地区の主開口方向においては敷地内空地「無」の方が多く、道路や隣地側空地に面することになる。小規模においては調査対象地区4地区ともに敷地内空地「無」が大部分を占める。

4-3-2 街路側環境

(1) 駐車場

駐車場の設置量や設置形式は、行政指導による駐車場設置基準(表2-2(1)及び表2-2(2)を参照)や入居者の需要、路上駐車を嫌う近隣からの要望等によって決まるが、いずれにしてもマンションの建物配置計画に大きな制約を与える。また、街路に剥き出しに設置された場合は街路景観を大きく阻害することになる。ここでは、街路環境に大きく影響する市街地立地マンションの駐車場保有状況と設置のされ方の実態を明らかにする。

1) 駐車場の保有状況

表4-12は敷地規模と駐車場の設置率の関係を示したものである。4地区計で見ると大規模では「75%以上 100%未満」が最も多く、「50%以上」が2/3を占める。中規模では「0%より大きく 50%未満」が半数強となる。小規模は「駐車場なし」が約2/3を占める。

地区別にみる。行政によって早くから具体的な駐車場設置基準が定められていた西宮市の2地区において、地区全体の設置率が高くなっている。特にK地区で高い。小規模では、現行の基準では設置義務がない事例が多く、Y地区・F地区では「駐車場なし」の割合が高い。しかし、地区全体の設置率が最も高いK地区では小規模においても設置率

表4-12 敷地規模と駐車場設置率

単位:事例数

		駐車場なし	0%より大 25%未満	25%以上 50%未満	50%以上 75%未満	75%以上 100%未満	100%以上	合計	設置率(%)
K地区	大規模	—	—	1	—	3	1	5	83.3
	中規模	—	2	1	2	—	3	8	53.9
	小規模	3	—	4	2	—	—	9	31.3
	合計	3	2	6	4	3	4	22	62.5
Y地区	大規模	—	—	2	5	4	2	13	71.2
	中規模	2	6	4	3	1	—	16	25.6
	小規模	19	1	2	1	—	—	23	5.4
	合計	21	7	8	9	5	2	52	46.1
F地区	大規模	2	5	4	6	5	—	22	48.4
	中規模	8	3	5	2	—	—	18	14.5
	小規模	14	2	1	1	—	1	19	9.5
	合計	24	10	10	9	5	1	59	34.7
T地区	大規模	—	—	1	—	2	—	3	66.4
	中規模	1	2	3	2	1	—	9	34.8
	小規模	5	5	2	—	—	—	12	9.0
	合計	6	7	6	2	3	—	24	33.9
4地区計	大規模	2	5	8	11	14	3	43	60.6
	中規模	11	13	13	9	2	3	51	25.9
	小規模	41	8	9	4	—	1	63	10.9
	合計	54	26	30	24	16	7	157	41.2

*設置率算出に用いた住戸数には店舗等は含まない

31%と高い値である。

2) 駐車場の設置のされ方

表 4-13 は駐車場を保有する事例について、その設置のされ方を示したものである。

4 地区全体で駐車場所みると「屋外」が半数で、「屋内」と「屋内外併用」がそれぞれ 1/4 である。屋内駐車のうち地下は 1 例、半地下は 5 例でその他はピロティである。規模別にみると、「屋外」の割合に変わりはないが、大規模で小・中規模に比して「屋内外併用」の割合が高く、小規模で「屋内」が多くなる。機械駐車は 20 例で大規模(15 例)に多い。串刺し駐車は 45 例で、駐車場を保有する中規模事例の約半数(19/40 例)、小規模事例の大部分(17/22 例)は串刺し駐車となる。

地区別でみると、駐車場所は K 地区で「屋内」が多いのがめだつ。これらは小・中規模に多く、半地下駐車場 4 例を含む。機械駐車は西宮市の 2 地区が神戸市の 2 地区に比して多い。特に K 地区(6/19 例)において多く、小規模事例でもみられる。F 地区(3/35 例)においては少ない。串刺し駐車は、神戸市の 2 地区が西宮市の 2 地区に比して多い。K 地区、F 地区では大規模事例においても串刺し駐車がみられる。

(2) 街路側のしつらえ

表 4-14 は、街路側空地の有無と、「空地有」の場合はその主要な用途と道路境界のしつ

表4-13 敷地規模と駐車形式

単位:事例数

	駐車場あり			小計	駐車場なし	合計
	屋外駐車	屋内駐車	屋内外併用			
K地区						
大規模	3 (1) {1}	1 (1) {1}	1 (1) -	5 (3) {2}	-	5
中規模	3 - {1}	5 (2) {1}	- - -	8 (2) {2}	-	8
小規模	2 - {2}	4 (1) {2}	- - -	6 (1) {4}	3	9
合計	8 (1) {4}	10 (4) {4}	1 (1) -	19 (6) {8}	3	22
Y地区						
大規模	6 (2) -	2 (1) -	5 (4) -	13 (7) -	-	13
中規模	10 - {5}	3 - {2}	1 (1) -	14 (1) {7}	2	16
小規模	3 - {3}	1 - {1}	- - -	4 - {4}	19	23
合計	19 (2) {8}	6 (1) {3}	6 (5) -	31 (8) {11}	21	52
F地区						
大規模	10 - {5}	2 (1) {1}	8 (2) {3}	20 (3) {9}	2	22
中規模	4 - {2}	2 - {2}	4 - {2}	10 - {6}	8	18
小規模	3 - {2}	1 - {1}	1 - {1}	5 - {4}	14	19
合計	17 - {9}	5 (1) {4}	13 (2) {6}	35 (3) {19}	24	59
T地区						
大規模	2 (2) -	1 - -	- - -	3 (2) -	-	3
中規模	2 - {1}	1 - {1}	5 (1) {2}	8 (1) {4}	1	9
小規模	4 - {3}	3 - {2}	- - -	7 - {5}	5	12
合計	8 (2) {4}	5 - {3}	5 (1) {2}	18 (3) {9}	6	24
4地区計						
大規模	21 (5) {6}	6 (3) {2}	14 (7) {3}	41 (15) {11}	2	43
中規模	19 - {9}	11 (2) {6}	10 (2) {4}	40 (4) {19}	11	51
小規模	12 - {10}	9 (1) {6}	1 - {1}	22 (1) {17}	41	63
合計	52 (5) {25}	26 (6) {14}	25 (9) {8}	103 (20) {47}	54	157

* ()内の数字は機械駐車設備導入の事例数。内数

* { }内の数字は串刺し駐車事例数。内数

らえ、「空地無」の場合は街路に面する住棟1階部分のしつらえと道路境界のしつらえを集計したものである。各欄の単位は道路境界辺数である。街路側空地の有無の判定は、前項「4-3-1 相隣関係」における敷地内空地の有無の判定と同様に、マンション外壁面と道路境界線の距離が2m以上の場合は「空地有」、2m未満の場合は「空地無」と判定した(図4-5参照)。基準とした「2m」は駐車空間を確保できる最小限の寸法である。

4 地区合計でみる。まず、敷地規模別に分析する。街路側空地の有無については大規模ほど「空地有」の割合が高くなる。「空地有」の場合の空地の用途をみると、大規模では街路アメニティに寄与する「前庭・植栽」が31/64辺で最も多く、中規模や小規模では街

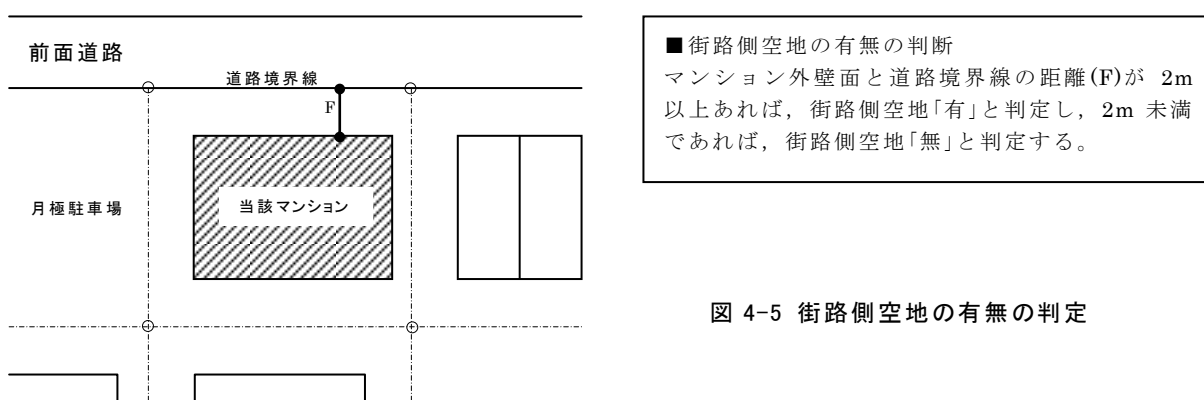


図4-5 街路側空地の有無の判定

表4-14 街路側のしつらえ

単位:道路境界辺数

	K地区	Y地区	F地区	T地区	4地区 合計	敷地規模			方位				
						大	中	小	北	南	東・西		
街路側空地あり	17	30	43	15	105	62	29	14	48	28	29		
↓空地のしつらえ													
前庭・植栽	7	8	21	3	39	31	5	3	9	15	15		
前庭・植栽	1	8	4	3	16	9	7	—	10	—	6		
+駐車場・サービス	道→ 路境界	生垣など	—	4	1	—	5	4	1	—	1	—	
		非透過性塀	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		透過性柵	—	—	1	—	1	1	—	—	—	1	
		なし	1	4	2	3	10	4	6	—	9	—	1
駐車場・サービス	道→ 路境界	生垣など	1	4	—	1	6	4	2	—	3	2	1
		非透過性塀	1	2	—	—	3	—	2	1	2	1	—
		透過性柵	2	4	1	—	7	5	2	—	3	3	1
		なし	5	4	17	8	34	13	11	10	21	7	6
街路側空地なし	19	42	40	18	119	15	38	66	43	28	48		
↓住棟1階のしつらえ													
住棟壁面・ バルコニー・ 階段等	道→ 路境界	生垣など	5	10	3	—	18	8	5	5	6	3	9
		非透過性塀	4	2	4	—	10	1	4	5	1	1	8
		透過性柵	—	—	3	1	4	2	1	1	2	1	1
		なし	2	8	13	7	30	3	8	8	19	16	4
ピロティ駐車 場・サービス	道→ 路境界	生垣など	—	1	—	—	1	—	1	—	1	—	—
		非透過性塀	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		透過性柵	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		なし	5	3	4	3	15	—	7	8	4	7	4
店舗・事務所	3	18	13	7	41	1	12	28	13	12	16		
合計	36	72	83	33	224	77	67	80	91	56	77		

路景観を阻害する「駐車場・サービス」が最も多くなる。街路側空地が「駐車場・サービス」あるいは「前庭・植栽+駐車場・サービス」となる事例の道路境界上のしつらえを点検すると、街路アメニティに対する補完要素となる「生垣など」は大規模ほど多く、小規模では全くみられない。

街路側「空地無」は、小規模ほど多くなる。住棟 1 階のしつらえをみると、いずれの規模段階においても「住棟壁面・バルコニー・階段等」が最も多い。その場合の道路境界上のしつらえをみると大規模においては「生垣など」が過半を占めるが、中規模や小規模では「なし」が多くなる。住棟 1 階のしつらえが「店舗・事務所」となるものは大規模では 1 辺のみであるが、中規模 11 辺、小規模 29 辺みられる。住棟 1 階のしつらえが「ピロティ駐車場・サービス」となるものは全体として少数であり、大規模ではみられない。中規模 8 辺と小規模 5 辺がみられ、それらの道路境界上のしつらえは 1 辺を除いて「なし」であり、街路側に剥き出しとなる。

次に方位別にみる。街路側「空地有」では北側接道が 48 辺で最も多く、南側接道(28 辺)と東・西側接道(29 辺)とは同程度である。街路側空地が「前庭・植栽」となる事例は北側接道では 9 辺と少なく、多くは「駐車場・サービス」(29 辺)となり、道路境界上のしつらえ「なし」で街路に剥き出しに設置されるものが 21 辺と多い。南側接道あるいは東・西側接道の事例では、街路側空地を「前庭・植栽」にしつらえられる事例がそれぞれ 15 辺と比較的多い。

街路側「空地無」では、北側接道 43 辺、東・西側接道 48 辺と同程度であり、ともに「住棟壁面・バルコニー・階段等」が街路に直接面するものが最も多い。道路境界上のしつらえをみると、北側接道では「生垣など」が 6/25 辺であるが、東・西側接道では 9/28 辺とやや高い割合となる。

地区別の特徴をみる。K 地区・Y 地区では街路に面して設置された「駐車場・サービス」や街路に直接面する住棟 1 階部分を「生垣など」で囲う事例が多いが、F 地区・T 地区では少なく、街路側に剥き出しになる事例の割合が高い。F 地区では街路側空地が「前庭・植栽」の事例が 21/83 辺と他の 3 地区に比して多い。

4-3-3 まとめ

市街地立地マンションの相隣関係・街路側環境への対応の敷地規模別差異が明らかになった。以下にまとめる。表 4-15 は、敷地規模別に市街地立地マンションの計画の特徴を一覧表にまとめたものである。

1) 大規模マンション

大規模事例について相隣関係をみると、建物の南北には敷地内空地が確保されており、外壁面が直接隣地に面することはない。主開口は南面一方向となる事例が多く、主開口の開放性も隣地や前面道路に極度に依存することなく、自敷地内である程度確保されて

いる。

住戸数が増えるに伴って条例等で定められている駐車場の設置基準が厳しくなるので、設置率 50%以上が多くなる。それより低いものは設置基準が定められる以前に建てられたものと考えられる。駐車形式は屋外駐車場あるいはピロティ駐車を加えた屋内外併用駐車場が多く、設置率を上げるために機械駐車導入もみられる。

6階建て以上の大規模高層事例(25/43例)では建蔽率が低く抑えられ、かつ斜線制限や日影規制に対応するために必然的に壁面が後退させられるので、街路側のしつらえに街路アメニティに寄与できる前庭や植栽等を確保しやすい。また街路に面する大きな駐車場を囲むために道路境界上に生垣等を設けることも多い。しかし、主として低層住宅を前提に基盤整備された市街地においては、周辺の小規模建物との建物ヴォリュームの非連続性は如何ともし難い。また、生垣等で仕切られていても、駐車場設置率が極度に高い場合はグランドレベルの広い範囲を駐車場が占めることになり、成熟段階にある既存住宅市街地では異質な空間となる。

2) 小・中規模マンション

ほとんどの事例(104/114例)が3階建てあるいは4・5階建てであり、周辺建物と馴染みやすい建物ヴォリュームとなる小・中規模事例について相隣関係をみると、敷地規模が小規模になるほど敷地内に空地を確保することが難しくなり、建物外壁面・屋外廊下・バルコニー等を隣接敷地に直接向けることが多くなる。たとえ街路側に空地を確保してもほとんどは駐車場あるいはサービス空間であり、生垣等で囲われることなく街路側に剥き出しになることが多い。また、建て詰まった事例が多くなるため、主開口を南面1方向のみという訳にはいなくなり、南面以外や主開口方向を複数取るものが増え、主開口の開放性を道路や隣地の空地に依存することが多くなる。小規模事例になるほど敷地内に空地を確保することが難しくなり、隣接建物に直接主開口を向けることが多くなる。

小規模事例の多くは駐車場の設置義務がなく、駐車場を保有しないものが多い。中規模事例では設置率は低い保有するものが多い。小・中規模事例で串刺し駐車となるものが多いのは、建物の容積率を減らさずに車路と駐車スペースを確保することが困難なためである。串刺し駐車は道路に沿って設けられた複数台数の駐車スペースに各車輛が個別に直接道路から乗入れる形式で、駐車効率はよいが、交通安全上、街路景観上好ましくない。小・中規模の場合は、個々のマンションによる市街地住環境への影響は少ないが、事例数が多いのでこれらの集積効果を見逃すことはできない。

注

1) 「2m」はひとつの尺度であり、絶対的な基準ではない。「2m」の意味付けとしては、マンション側・隣地側ともに2mの壁面後退をすれば隣棟間隔は4mとなるので、3～6階建ての

マンションがほとんどの既成住宅市街地では、現行の規制遵守の上さらに 2m 以上の壁面後退をすることは相隣関係への配慮の現れと考える。また、調査対象地区 4 地区の壁面位置制限で最も厳しいのは、K 地区の地区計画の 1.5m であり、2m はそれを超える値である。

表4-15 敷地規模段階ごとの建築計画の特徴一覧

	大規模	中規模	小規模
敷地規模	事例数は最も少なく、全体の3割弱である 震災後竣工事例に限れば、大・中・小規模それぞれ同程度の事例数(中・大規模の割合が増加)	事例数は小規模に次いで多く、全体の3割強を占める 同左	事例数は最も多く、全体の4割を占める 同左
建物高さ	住居系地域では6階建て以上は大規模に限定される。約半数が6階建て以上 近商地域では全ての事例が6階建て以上	住居系地域ではほとんどの事例が3階建てあるいは4, 5階建て 近商地域では6階建て以上の事例もみられる	同左 同左
供給方式	賃貸と分譲の事例数は同程度	賃貸の割合が高い	同左
容積消化率	容積消化率「90%以上」の事例が半数を超える。近商地域ではその割合が高い	容積消化率「90%以上」の事例は半数以下である。住居系地域においてその割合はより低い	容積消化率「90%以上」の事例が半数を超える。近商地域ではその割合が高い。
建物配置と隣地の現状	大部分の事例が住棟の北方向と南方向に敷地内空地をもつ。東・西方向の6割強は敷地内空地「無」である 敷地内空地「無」かつ隣地側空地「無」のほとんどは東・西方向であり、隣地建物の主開口をふさぐ事例は少ない	半数強の事例は住棟の北方向に敷地内空地をもつが、南方向に敷地内空地をもつのは3割程度とやや少なくなる 敷地内空地「無」が北方向あるいは南方向の場合、大部分は道路あるいは隣地側空地に面する。東・西方向の場合は半数強が隣地側空地「無」である	4辺とも敷地内空地がない事例が大半となる 敷地内空地「無」が北方向の場合、道路に面するものが過半である。南方向と東・西方向の場合は半数程度が隣地側空地「無」で建て詰まっている
主開口方向と隣地の現状	1事例当たり主開口方向数は1.33方向と中規模に比して少なく、南側主開口・主開口方向に敷地内空地「有」が多い 7割強の主開口は、その開放性を自敷地内空地で確保している。周辺条件にさほど影響を受けることなく、開放的な南面主開口を実現できる	1事例当たり主開口方向数は1.47方向と大規模・小規模に比して多い。主開口の開放性を得るために住戸ユニットの向きを操作しているためと考えられる。南方向主開口が多いが、東・西方向も増えている 主開口の開放性を自敷地内空地で確保しているものは4割弱であり、道路や隣地側空地に依存しているものが4割強ある。小規模ほどではないが、主開口の方向・開放性は敷地周辺封建に依存する。開放性を得られない主開口も若干存在する	1事例当たりの平均主開口方向数は1.35方向と大規模と同様少ない。南方向主開口が多いが、東・西方向も増えている 主開口の開放性を自敷地内空地で確保しているものは1割強であり、道路や隣地側空地に依存しているものが6割ある。主開口の方向・開放性は敷地周辺条件に大きく依存する。開放性を得られない主開口も多数存在する
駐車場の保有状況	設置率「75%以上100%未満」が最も多く、「50%以上」が総事例数の2/3を占める	設置率「0%より大きく50%未満」が半数強となる	「駐車場なし」が2/3を占める
駐車場の設置のされ方	「屋内外併用」の割合が小・中規模に比して高い 機械駐車多い	— 駐車場保有事例の約半数が車刺駐車	「屋内」の割合が大・中規模に比して高い 駐車場保有事例のほとんどが車刺駐車
街路側のしつらえ	街路側空地「有」の割合は大規模になるほど高く、その用途は街路アメニティに寄与する「前庭・植栽」が最も多い。街路側空地が「駐車場・サービス」あるいは「前庭・植栽+駐車場・サービス」となる事例の道路境界上のしつらえは、街路アメニティに対する補完要素となる「生垣など」となる事例が多い 街路側空地「無」の場合、いずれの規模段階においても「住棟壁面・バルコニー・階段等」が街路に直接面するケースが最も多くなる。その場合、道路境界上のしつらえは、大規模では「生垣など」が過半を占める	街路側空地の用途は街路景観を阻害する「駐車場・サービス」が最も多い。道路境界上のしつらえが「生垣など」となる事例は大規模ほど多くない 街路側空地「無」の場合、いずれの規模段階においても「住棟壁面・バルコニー・階段等」が街路に直接面するケースが最も多くなる。その場合、道路境界上のしつらえは、大規模より「生垣など」が少なくなり、「なし」が増える	街路側空地の用途は街路景観を阻害する「駐車場・サービス」が最も多い。道路境界上のしつらえが「生垣など」となる事例はない 街路側空地「無」の場合、いずれの規模段階においても「住棟壁面・バルコニー・階段等」が街路に直接面するケースが最も多くなる。その場合、道路境界上のしつらえは、小規模では「なし」が過半を占める

4-4 まとめ

本章のまとめとして、既成市街地立地マンションによる住環境形成の実態とそこから示唆されることを以下に記述する。

1) 震災後のマンション化による街区敷地割りの変化

震災後のマンション化による街区敷地割りの変化をみると、基盤整備後の市街化の変容過程で多く発生した裏敷地・裏建物が、震災後の大規模敷地マンション開発により統合され、市街地が整えられる面もある。しかし、このようなマンションは、許容容積率限度一杯に建てられるものが多く、その集積が街区の密度を飛躍的に高めることになる。マンションに対する規制は個別敷地対応で行われているが、街区あるいは地区単位対応の方策も必要なことが示唆される。

2) 敷地規模ごとの市街地立地マンションの住環境への対応

敷地面積ごとの市街地立地マンションの特徴と問題点をみてる。

敷地面積 500 m²以上の大規模敷地では、法人による分譲が多く、6階建て以上の高層マンションとなる。建蔽率が低く、街路側のしつらえに街路アメニティに寄与できる前庭や植栽等を確保しやすい。また、街路に面する大きな駐車場を囲むために道路境界上に生垣等を設けることも多い。周辺の小規模建物との建物ヴォリュームの非連続性に対しては地元住民の地区計画策定等が一応の歯止めとなっているが、規制は建物の最高高さ制限等に限られており、マンションの計画で許容容積率消化が目的化されている中では空地の減少など別の問題を生ずることになる。

敷地面積 500 m²未満の小・中規模敷地では、ほとんどが3階建てあるいは4・5階建てと、周辺小規模建物に馴染みやすいヴォリュームである。しかし、敷地面積が小規模になるほど敷地内に空地を確保することが難しくなり、建物外壁面・屋外廊下・バルコニー等を隣接敷地に直接向けることが多くなる。たとえ街路側に空地を確保してもほとんどは串刺し駐車場等であり、街路側に剥き出しになる。西宮市の住居系用途地域では、条例による最高高さ制限のため3階建てに抑えられているが、貸し床面積確保のため同敷地面積の神戸市の4・5階建てのマンションと容積率は変わらず、規制が建て詰まりの傾向を招いている面もある。

これらは、対処療法的な規制強化がマンションの計画を歪める例であり、計画全体のバランスや集積の影響を考慮した規制が求められることが示唆される。

3) 供給方式による計画決定メカニズムの差異

既成市街地立地マンションの実態は、供給方式による差異も大きい。許容容積率未消化事例は分譲では少なく、賃貸が多い。賃貸マンションは、個人地主が経営するものが多く、土地代が収支に含まれない。そのため、許容容積率未消化でも可とする計画決定メカニズムが働く場合がある。これは分譲マンションと対照的である。マンションの計画決定のメカニズムは、供給方式によって大きく異なる。市街地住環境形成に対しては、この点に配慮した方策が必要なことが示唆される。

5. 事例にみる既成市街地立地マンションの問題と課題

本章では、4章で分析した結果をもとに、成熟段階にある既成住宅市街地に建つ特徴的なマンションの計画決定の経緯や計画に係る問題と課題を具体的に検証する。事例の選定は、相隣関係・街路側環境を含む市街地住環境形成に焦点を当てて、市街地立地マンションの特徴をよく表しているものを抽出した。計画決定の経緯は、現地調査及びヒアリング調査等により得た情報も参考にして総合的に判断した。

図 5-1 は選出事例 12 例の配置図と外観写真、表 5-1 は各事例の諸元である。

5-1 大規模マンション

(1) 街区型大規模マンション

1 街区を敷地とする大規模マンションは、事例数としては少ないが、企業の社宅跡の再開発による事例として震災後にみられるようになってきた。このような事例では、隣地間で環境を損なわない自律性の高いマンションの計画が可能である。〈事例 1〉は、地区計画策定中に企業独身寮の跡地を分譲マンションとして開発した事例で、まちづくり協議会との協議の結果、地区計画の内容を先取りして 4 階建てとし、許容容積率(200%)に余裕を残した計画になっている。機械式駐車場は塀で囲われ、近隣の要求に応じて敷地際の豊かな植栽や外向けのベンチを設置するなど、近隣との対応も友好的に進められた。入居者の地区コミュニティとの関係が心配されたが、今のところ問題はない。地元自治会からは集会所を選挙の投票所に利用させて欲しいという要望が出されているが、交渉中である。

〈事例 2〉は、企業の社宅団地跡地を分譲マンションとして開発した事例である。震災前にも開発の話が持ち上がったが、規模が大きすぎることから近隣の反対にあい、震災で断念した。震災後、企業がかわって事前協議に 1 年ほどかけられ、近隣の了承が取り付けられた。敷地 4 辺に歩道が提供され、幹線道路に面する北側には総合設計制度による公開空地が設けられた。住居系用途地域内の既成住宅市街地としては、豊かなオープンスペースが提供されたが、建物ヴォリュームはボーナスをフルに使いきった巨大なものとなった。

(2) 大規模マンションと相隣関係

敷地面積 500 m² 以上の大規模敷地のマンションは 6 階建て以上の高層棟となる事例が多い。特に震災後にその傾向が強くなってきている。高層の大規模マンションでは、低層既成市街地のなかで様々なかたちで相隣関係上の問題がみられる。

〈事例 3〉は、東西に長い駐車場跡地の敷地に合わせて、東西軸の 6 階建て板状住棟を配置したものである。日影規制に沿って一部北側をセットバックしているが、許容容積

率(200%)を確保している。南面住戸を許容容積率一杯に確保できる点で、現行の法規制の下では事業収支上好ましい敷地形状とされるが、その高さとヴォリュームは低層既成市街地のなかにあって異質である。

〈事例 4〉は震災後、地区計画決定の直前に、地区計画における建物の最高高さ制限 12 mの土地に建てられた 6 階建てマンションである。北側のセットバックは斜線制限に従っており、日影の問題にも対処できている。熟練した設計技術が駆使され、外観も整えられている。しかし、L 型の敷地に囲まれた南隣地の戸建住宅に対する圧迫感は否めない。開発事業者とまちづくり協議会との間でやりとりあったが、地元住民間の自主協定(表 2-3 参照)には法的拘束力はなく、計画は変更されなかった。

〈事例 5〉は震災前に住居系用途地域に建てられた高級マンションである。開発事業者は大手法人で、当初 7 階建ての計画であったものが、約 1 年間の地元自治会との交渉の結果、地元住民間の自主協定(表 2-3 参照)を受け入れて 4 階建てに変更された。その結果、高さは周りの戸建住宅とさほど違和感のないものとなった。ただし、当初の計画戸数 17 戸は変更されず、階数を低くしたため建蔽率は高くなり、まとまった空地はほとんどなくなった。

5-2 小・中規模マンション

(1) 小・中規模マンションと相隣関係

事例数では、市街地立地マンションのかなりの割合を占める敷地面積 500 m²未満の小・中規模マンションでは、敷地形状・相隣関係とこれに関する法規制が計画内容を規定するところが大きい。敷地内に十分な空地をとることができない小・中規模マンションでは、お互いの住環境を維持するために、相隣関係への配慮が大切になってくる。

〈事例 6〉は、ほぼ正方形の敷地で許容容積率を確保しようと C 字型の住棟形状になった例である。5 階建てで、斜線制限のために上層階はセットバックしている。隣地建物との関係で、主開口は 3 方向を向いている。

〈事例 7〉は南北に長い極細敷地で、当初空いていた東向き住棟としてつくられた。ところが、後から東隣地に 4 階建てマンションが建ち、主開口の前面がふさがれるかたちとなった。

(2) 駐車場と街路景観

敷地面積 300 m²未満の小規模マンションでは駐車場の設置義務はないが、開発事業者には駐車場の有無がマンションのステータスにかかわるとされている。小規模敷地で無理をして確保した駐車場が、市街地住環境上の問題を引き起こすこともある。

小規模敷地で駐車場を確保しようとする、多くは〈事例 8〉のように、街路側に串刺し状に駐車スペースを設けることになる。このようなかたちは住民からとくに問題とさ

れていないが、これが集積していくと街路景観を損なうことおびただしく、交通安全上も好ましくない。

そのなかで、〈事例 9〉は敷地境界のデザインと駐車場の床仕上げを芝目地にすることで街路側の景観を整えようとしたものである。なお、この事例では、有効採光斜線により南側の壁面位置が決まり、駐車スペースが確保できるように北側の壁面位置が決められた。10mの建物の最高高さ制限のため許容容積率を消化しきれていないが、地主が近所に居住しているため、近隣ともめごとを起こしたくないという配慮もあって、これを可とした。

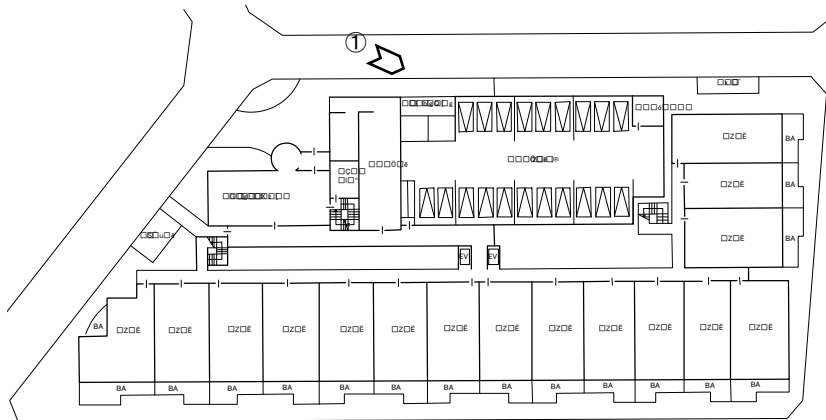
5-3 その他

市街地立地マンションの計画決定には、敷地規模以外にも様々な要因が関係してくる。

〈事例 10〉は、同じ地域に居住する個人地主が経営する賃貸マンションである。駐車場として空地を十分とり、主開口を東向きに設けている。容積消化率もかなり低い。このようになったのは、同じ地主が経営するマンション敷地南側の借家の商品価値を下げないためである。マンション敷地周辺の土地・建物の所有関係が、マンションの計画に影響を与える例である。

〈事例 11〉は、半地下を駐車場とした、いわば 3.5 階であり、このような事例は西宮市の 2 地区内に 4 例ある。これは、10mの建物の最高高さ制限の下で、床面積を確保し、駐車場を確保しようとしたものである。規制が一つのスタイルを生み出した例である。

〈事例 12〉は個人による賃貸マンションで、さして土地利用効率を上げる必要がないため許容容積率をはるかに余している。建物は規格化されたもので、外構もあつけられかんとしている。このような事例は適切な誘導があれば、市街地住環境に寄与する可能性がある。



①



〈事例 1〉大規模分譲(K 地区)

②

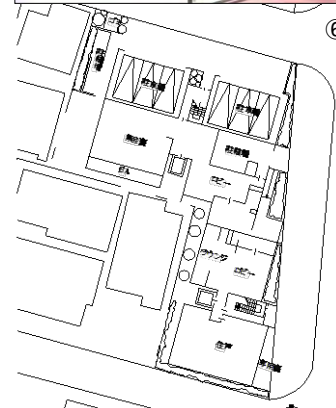
②



③

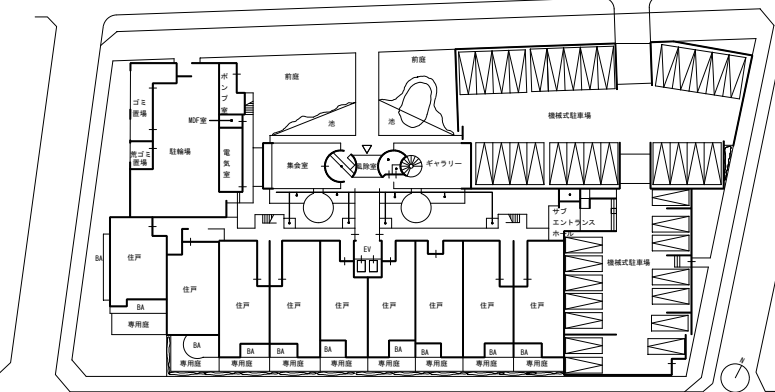


⑥



〈事例 4〉大規模分譲(K 地区)

⑥



④

〈事例 2〉大規模分譲(F 地区)



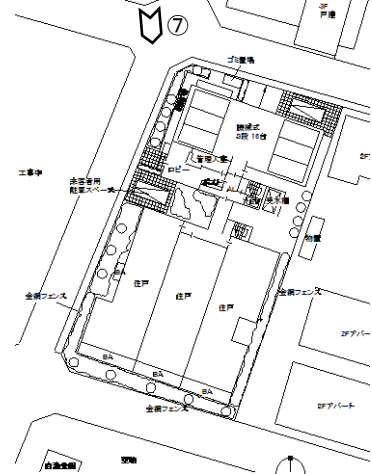
④



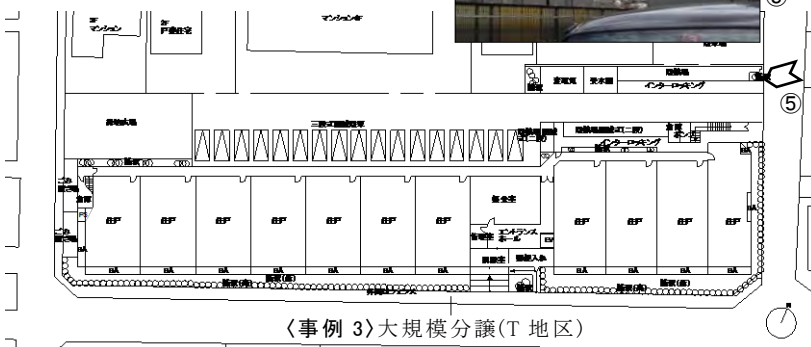
⑤



⑦



〈事例 5〉大規模分譲(K 地区)



〈事例 3〉大規模分譲(T 地区)

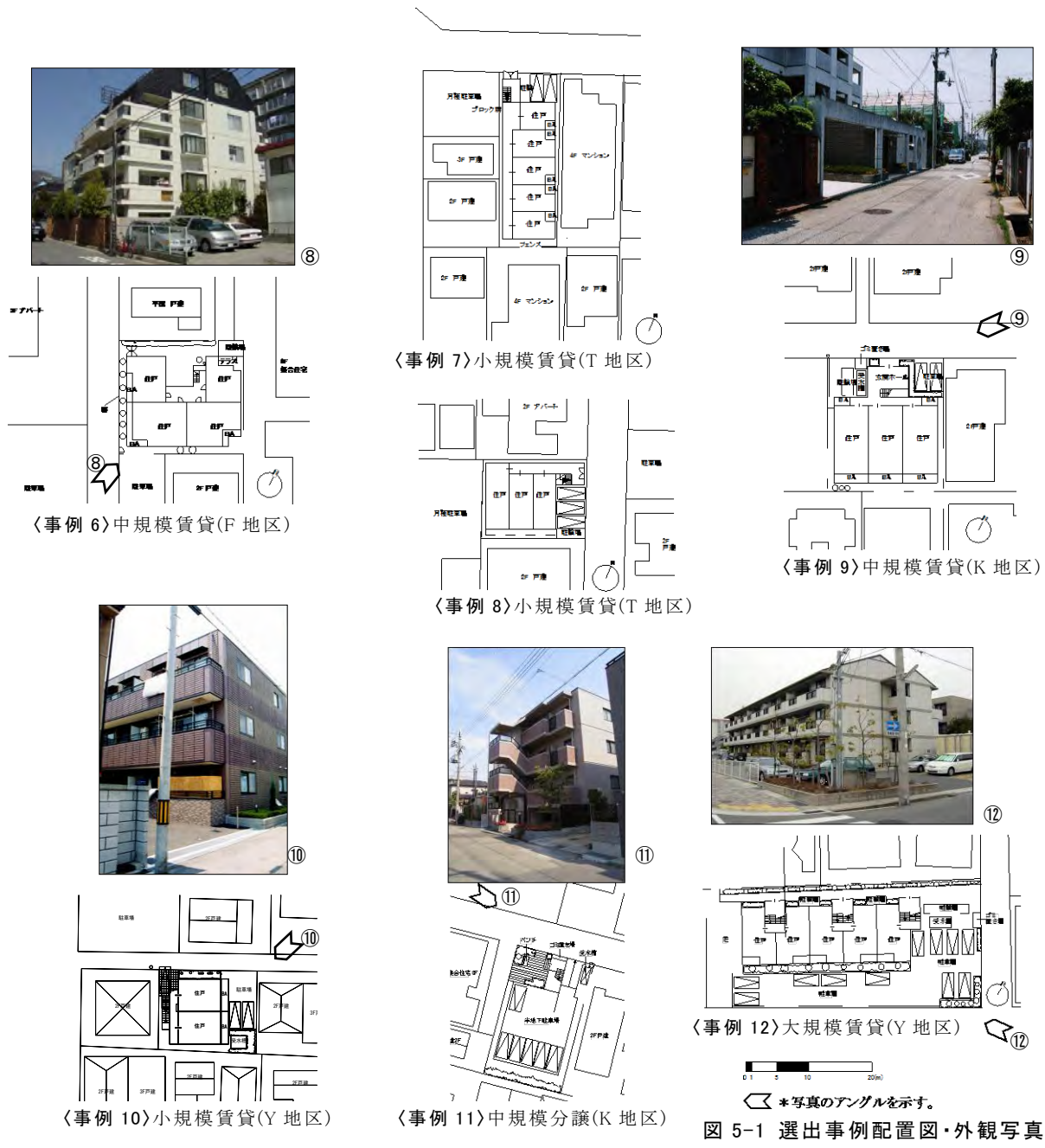


図 5-1 選出事例配置図・外観写真

表5-1 選出事例の諸元

事例	地区	敷地面積(m ²)	容積消化率	指定容積率(%)	戸数(戸)	階数(階)
〈事例1〉大規模分譲	K地区	4,301.2	80%以上90%未満	200	64	4
〈事例2〉大規模分譲	F地区	4,510.6	90%以上	200	121	10
〈事例3〉大規模分譲	T地区	2,405.0	90%以上	200	63	6
〈事例4〉大規模分譲	K地区	980.3	90%以上	200	19	6
〈事例5〉大規模分譲	K地区	1,101.1	90%以上	200	17	4
〈事例6〉中規模賃貸	F地区	382.9	90%以上	200	16	5
〈事例7〉小規模賃貸	T地区	256.2	90%以上	200	20	4
〈事例8〉小規模賃貸	T地区	202.5	80%以上90%未満	200	9	3
〈事例9〉中規模賃貸	K地区	387.2	80%以上90%未満	200	9	3
〈事例10〉小規模賃貸	Y地区	270.4	50%以上80%未満	200	6	3
〈事例11〉中規模分譲	K地区	344.4	80%以上90%未満	200	6	3
〈事例12〉大規模賃貸	Y地区	1,150.8	50%以下	200	15	3

6. 結論

本章 1 節においては、本研究の各章より得られた市街地立地マンションの計画に関する知見をまとめる。2 節においてはこれらの知見を踏まえて、本論文 1 章で示した本研究の課題である、部分的・段階的なマンションの集積によって、既存の比較的良好な市街地住環境を維持していくために個別マンション建築が対応すべき計画に係る問題と課題、つまり「住環境形成に対応するための既成市街地立地マンションの計画に係る問題と課題」を提示して結論とする。

6-1 本研究で得られた知見

まず、本論文の各章で得られた知見を以下にまとめる。

(1) マンション建築に係る現行の規制等

2 章においては、マンションの計画・設計の前提条件となる自治体による条例・指導要綱、地元住民による地区計画・まちづくり協定について分析した結果、調査対象地区におけるマンション建築に係る現行の規制等には街区単位や地区単位での市街地住環境形成という視点はあまりなく、マンション問題(特に建物高さやワンルームマンションの抑制)に対する個別対応の規制に留まっていることを明らかにした。

(2) マンション事業の動向と開発事業者の市街地住環境に対する意識

3 章においては、開発事業者へのヒアリングを通して、分譲マンションと賃貸マンションとの供給形式により、商品企画の動向及び近隣関係・駐車場設置・街路景観への対応が大きく異なり、市街地住環境形成寄与への誘導に関しては同一の視点で扱うことができないことが確認できた。

1) マンション事業の動向の供給方式による相違

分譲マンションにおいて以下のことはこれまでも指摘されてきたことであるが、最近の動向としてはより厳しく求められている。事業収支の面から許容容積率確保が最優先され、地域ブランド・土地柄に応じてグレードが設定される。街並への配慮などは、事業収支に沿わなければ受け入れられない。近隣住民の要求もヴォリュームを減らすなどの事業収支に影響するものには応じられない。一方、分譲マンションにおける新たな動きとしては、高容積率指定地域でマンション事業が避けられる傾向、差別化のポイントの変化、過剰な駐車場確保への歯止め等の事業収支上の判断が変わる兆しがみられる。これらは、市街地住環境形成につながる可能性を含んでいる。

賃貸マンションでは、開発事業者が土地を購入して自社所有の賃貸マンションを経営する場合と、個人地主が自分の土地で賃貸マンションを経営する場合とで事情が異なる。前者では、分譲マンションと同様に事業収支上の厳しい点検が行われるが、後者では事

業収支に土地代が含まれない分、企画及び設計の内容が異なるところがある。個人地主による賃貸マンションでは必ずしも許容容積率確保が最優先されない。建築設計は分譲マンションを後追いする水準で規格化された内容になることが多いが、地主と設計者の見識によって街並への配慮の仕方も大きく異なる。

2) 現行法規制の問題点と開発事業者の市街地住環境への意識

市街地住環境形成の観点からの現行法規制・行政指導の問題点としては、高過ぎる指定容積率、効果のない景観指導、小規模敷地に対しての緑化誘導策の要望、より厳格なゾーニングの必要性等が、主に設計担当者により指摘されている。企画担当者からは、行政の対応の遅さ、守っても苦情がある地区計画、規制強化による財産権の侵害など主に事業の進行を阻害するものに対する指摘が多い。

市街地住環境形成に対する開発事業者の意識としては、現状追認で明確な方向性を持っていない。現状のままでは開発事業者の市街地住環境形成への自主的取組みを期待することは難しい。しかし、一部に市街地住環境形成に対してより有効な規制や指導を望む声があり、また法規制によらない市街地住環境形成への自主的取組みにつながる動きもわずかながらみられ始めている。これらの動きを市街地住環境にとってより有効なものにするためには、開発事業者に対する目標とする市街地像の提示が必要である。

(3) 既成住宅市街地におけるマンション化とマンション建築の住環境への対応

4章及び5章においては、既成住宅市街地におけるマンション化、マンション建築の住環境への対応の実態とそこから示唆されることを考察した。

1) 震災後のマンション化による街区敷地割りの変化

震災後のマンション化による街区敷地割りの変化をみると、基盤整備後の市街化の変容過程で多く発生した裏敷地・裏建物が、震災後の大規模敷地マンション開発により統合され、市街地が整えられたという面もある。しかし、このようなマンションは、許容容積率限度一杯に建てられるものが多く、その集積が街区の密度を飛躍的に高めることになる。マンションに対する現行の規制は個別敷地対応で行われているが、街区あるいは地区単位対応の方策も必要なことが示唆される。

2) 敷地規模ごとの市街地立地マンションの住環境への対応

敷地面積 500 m²以上の大規模敷地では、法人による分譲が多く、6階建て以上の高層マンションとなる。建蔽率が低く、街路側のしつらえに街路アメニティに寄与できる前庭や植栽等を確保しやすい。また、街路に面する大きな駐車場を囲むために道路境界上に生垣等を設けることも多い。周辺の小規模建物との建物ヴォリュームの非連続性に対しては地元住民の地区計画策定等が一応の歯止めとなっているが、規制は建物の最高高さ制限等に限られており、マンションの計画で許容容積率消化が目的化されている中では空地の減少など別の問題を生ずることになる。

敷地面積 500 m²未満の小・中規模敷地では、ほとんどが3階建てあるいは4・5階建

と、周辺小規模建物に馴染みやすいヴォリュームである。しかし、敷地規模が小規模になるほど敷地内に空地を確保することが難しくなり、建物外壁面・屋外廊下・バルコニー等を隣接敷地に直接向けることが多くなる。たとえ街路側に空地を確保してもほとんどは串刺し駐車場等であり、街路側に剥き出しになる。西宮市の住居系用途地域では、条例による最高高さ制限のため3階建てに抑えられているが、貸し床面積確保のため同敷地規模の神戸市の4・5階建てのマンションと容積率は変わらず、規制が建て詰まりの傾向を招いている面もある。

以上は、対処療法的な規制強化がマンションの計画を歪める例であり、計画全体のバランスや集積の影響を考慮した規制が求められることが示唆される。

3) 供給方式による計画決定メカニズムの差異

既成市街地立地マンションの実態は、供給方式による差異も大きい。許容容積率未消化事例は分譲では少なく、賃貸が多い。調査対象地区において件数の7割以上を占める賃貸マンションは、個人地主が経営するものが多く、土地代が収支に含まれない。そのため、許容容積率未消化でも可とする計画決定メカニズムが働く場合がある。これは分譲マンションと対照的である。マンションの計画決定のメカニズムは、供給方式によって大きく異なる。市街地住環境形成に対しては、この点に配慮した方策が必要なことが示唆される。

6-2 住環境形成へ対応するための既成市街地立地マンションの計画に係る問題と課題

成熟段階にある既成住宅市街地においては、マンションの開発規模、供給方式、開発主体によって計画決定のメカニズムとその問題点が異なることが明らかになった。以下に、住環境形成へ対応するための既成市街地立地マンションの計画に係る問題をまとめて本論文の結論とする。

1) 大規模分譲マンションの計画に係る問題

開発規模の大きなマンションは、大手開発事業者による分譲マンションが多く、許容容積率消化のため高層化が指向される。これに対しては、震災後の西宮市では高度地区の指定強化や地区計画による建物の最高高さ制限の導入などがなされ、住居系用途地域におけるマンションの高層化を抑制している。そのような規制がない神戸市の住居系用途地域のマンションの高層化をみると、行政と住民によるマンション化への対応が効果をあげているといえる。しかし、建物の最高高さを制限しても、分譲マンションでは許容容積率消化の前提が変わらないため、建築面積が増大し、建て詰まりを招くという弊害がみられる。開発規模の大きなマンション建設による地区の空間構造さらにはコミュニティへのインパクトが強いことを考慮すれば、建物の最高高さ制限等の個別規制だけでは限界があり、地区の空間構造を考慮した上でのマンション保有の共同施設の地域開放など市街地整備により積極的に寄与する計画があり得る。

2) 小規模マンションの計画に係る問題

開発規模の小さなマンションは、現行の一般規制のもとで概ね 4・5 階建て以下に抑えられ、特に西宮市の住居系用途地域の条例による規制では 3 階建てになる。周辺の戸建住宅と高さの面からは違和感はないが、このようなマンションは貸し床面積確保のために建て詰まることになる。開発規模の小さなマンションは、個々には問題を生じさせないが、串刺し駐車などの無理な駐車場確保や建て詰まりによって、現状の比較的良好な地区の住環境資産を徐々に蚕食していくことになる。これらが集積していく問題は無視できない。

3) 賃貸マンションの計画に係る問題

成熟段階にある既成住宅市街地において多くの集積がみられる賃貸マンションのほとんどは、個人地主が経営するものである。これらのなかには、許容容積率消化を最優先する必要がなく、敷地に余裕を残す例もみられる。ただ、資金面などの理由から建物外観や外構がおざなりになり、街路景観を阻害するものもみられる。

以上の問題点を踏まえて、個別マンションの建設によって市街地住環境を整備する上での課題を以下に提示する。

1) 地区のグランドデザインと大規模マンションの計画

開発規模の大きなマンション、特に一街区あるいは一街区近くを敷地とするような大規模マンションは、成熟段階にある既成住宅市街地においては、地区の空間構造やコミュニティに与える影響が大きく、その計画を地区のグランドデザイン（部分のデザインの集積が地区全体のデザインにつながる仕組み）^{注1}）に照らして検討する必要がある。例えば、建物の最高高さ制限等の規制を一律にかけるのではなく、地区の事情に合わせて集会所などの共用施設を地区に開放した場合あるいは街角の小広場等を設置した場合は、規制を緩和するといったことは現実的である。

2) 小規模マンションの駐車場のあり方

開発規模の小さなマンションにおける駐車場の多くは、市街地住環境形成の視点からみると、串刺し駐車などその設置の仕方に無理がある。小規模マンションの駐車場のあり方を検討する必要がある。例えば、現行の西宮市の指導要綱、神戸市の条例による駐車場設置基準には敷地外確保の緩和があるが、この緩和規定を発展させ、駐車場確保によって街路側環境形成を阻害するようなマンションには、敷地外駐車場確保を奨励し、敷地内駐車場設置を抑制する方策などが考えられる。

3) 賃貸マンションに対する景観形成寄与の誘導策

敷地に余裕を残す賃貸マンションには、その設計のあり方によって街路景観に寄与できる余地が大きい。事業主の街並への意識と設計者の工夫があれば、わずかな手間と資金でそれが可能である。公的補助によってそのような意識と工夫を誘導することは有効である。

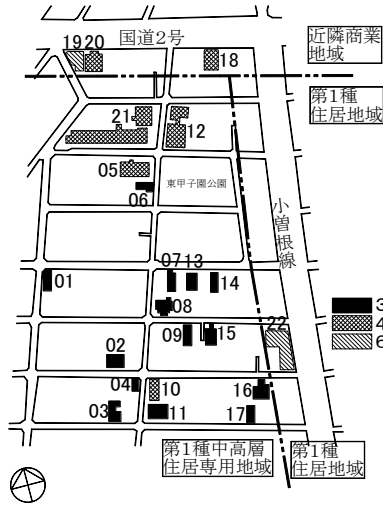
注

- 1) 住宅と都市をつなぐランドデザインについては、2002年度日本建築学会大会(北陸)における建築計画・都市計画・建築経済・建築法制部門のパネルディスカッション「社会制度と空間デザインー住宅と都市のランドデザインをどう構築するかー」などで議論がなされ始めている。

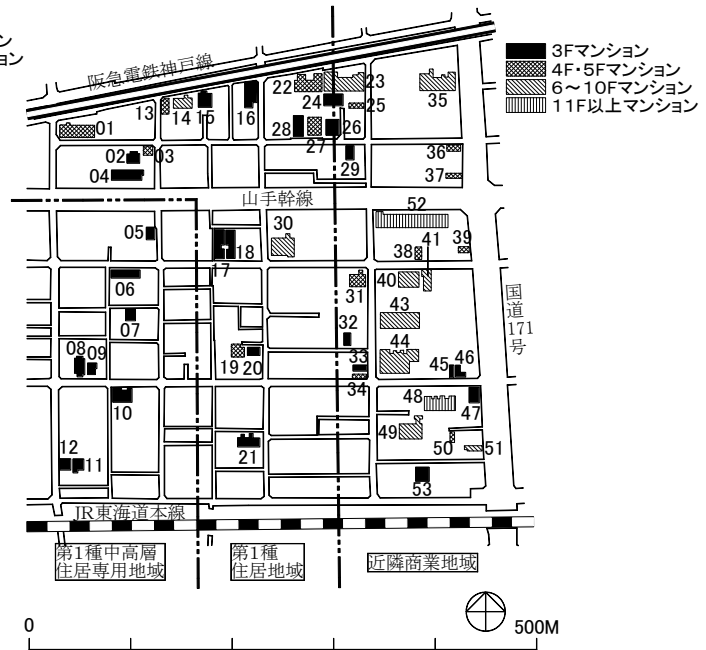
付表1 調査対象マンションの建築概要一覧(西宮市K地区)

マンションNo.	開発事業者	敷地面積(m ²)	敷地規模段階	建蔽消化率	容積消化率	階数(地下)	住戸数(住宅以外)	駐車台数(台)	必要駐車台数(台)	分譲賃貸	竣工時期(震災前後)	用途地域	指定建蔽率(%)	指定容積率(%)	高度地区(表2-2(1)参照)	条例・指導要綱による最高高さ(m)	地区計画等による最高高さ(m)
K-01	個人・地区外	215	小	◎	○	3	8	—	0	賃	後	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-02	個人・地区外	489	中	○	△	3	9	5	0	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-03	個人・地区内	432	中	○	△	3	7	8	0	分	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-04	個人・地区内	182	小	◎	◎	3	7	—	0	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-05	個人・地区外	920	大	△	○	4	20	7	12	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	—	12m
K-06	個人・地区外	249	小	○	△	3	5	2	0	分	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-07	個人・地区外	233	小	◎	◎	3	9	—	0	賃	後	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-08	個人・地区外	455	中	△	△	3	9	2	0	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-09	個人・地区外	241	小	◎	◎	3(1)	6	2	0	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-10	個人・地区内	270	小	◎	◎	4	10	4	4	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-11	個人・地区内	558	大	◎	○	3	12	10	6	分	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	—	12m
K-12	法人・県外	1,101	大	◎	◎	4	17	17	9	分	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	—	12m
K-13	個人・地区内	324	中	○	◎	3	8	3	0	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-14	法人・県内	221	小	◎	○	3(1)	6	2	0	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-15	法人・県内	344	中	◎	○	3(1)	6	6	0	分	後	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-16	個人・地区外	387	中	◎	○	3	9	2	0	賃	後	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-17	個人・地区内	299	小	◎	○	3	6	3	0	賃	前	1種中高層	60	200	第1種(15m)	3階・10m	12m
K-18	個人・地区外	379	中	○	◎	5(1)	12(4)	8	9	賃	前	近隣商業	80	300	第5種(min7m)	—	20m
K-19	法人・県外	273	小	◎	◎	6	10(1)	8	5	分	後	近隣商業	80	300	第5種(min7m)	—	20m
K-20	個人・地区外	453	中	△	△	5	16(1)	7	7	賃	後	近隣商業	80	300	第5種(min7m)	—	20m
K-21	法人・県外	4,301	大	◎	○	4	64	60	52	分	後	1種中高層	60	200	第1種(15m)	—	12m
K-22	法人・県内	980	大	◎	◎	6	19	16	10	分	後	1種住居	60	200	第2種(20m)	—	12m

* 網掛け部分は既存不適格 凡例 ◎:90%以上、○:80%以上90%未満、△:50%以上80%未満、×:50%未満



K地区マンション位置図



Y地区マンション位置図

付表2 調査対象マンションの建築概要一覧(西宮市 Y地区)

マンションNo.	開発事業者	敷地面積(m ²)	敷地規模段階	建蔽消化率	容積消化率	階数(地下)	住戸数(住宅以外)	駐車台数(台)	必要駐車台数(台)	分譲賃貸	竣工時期(震災前後)	用途地域	指定建蔽率(%)	指定容積率(%)	高度地区(表2-2(1)参照)	条例・指要綱による最高高さ(m)	地区計画等による最高高さ(m)
Y-01	個人・地区外	1,011	大	○	◎	4	21	17	13	賃	後	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	—	20m
Y-02	個人・地区外	350	中	△	△	3	6	5	0	賃	後	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-03	法人・市内	110	小	◎	◎	4	12	0	3	分	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-04	個人・地区内	1,151	大	△	×	3	15	11	8	賃	後	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	—	20m
Y-05	個人・地区内	128	小	◎	◎	3	6	—	0	賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	12m
Y-06	個人・地区内	840	大	×	×	3	12	5	6	賃	後	1種中高層	60	200	第2種(20m)	—	12m
Y-07	個人・地区内	270	小	△	△	3	6	3	0	賃	後	1種中高層	60	200	第2種(20m)	3階・10m	12m
Y-08	法人・県外	391	中	◎	◎	3(1)	9(1)	3	4	分	前	1種中高層	60	200	第2種(20m)	3階・10m	12m
Y-09	個人・地区内	139	小	◎	○	3	7	2	0	賃	前	1種中高層	60	200	第2種(20m)	3階・10m	12m
Y-10	個人・地区外	461	中	◎	△	3(1)	9	3	0	分	前	1種中高層	60	200	第2種(20m)	3階・10m	12m
Y-11	個人・地区内	270	小	◎	◎	3	6	—	0	賃	前	1種中高層	60	200	第2種(20m)	3階・10m	12m
Y-12	法人・県外	193	小	○	△	3	6	—	0	分	後	1種中高層	60	200	第2種(20m)	3階・10m	12m
Y-13	法人・市内	158	小	◎	◎	4	18(2)	—	5	分	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-14	法人・県内	433	中	△	◎	6	33	4	9	賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-15	不明	380	中	○	△	3	24	5	5	賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-16	個人・地区外	424	中	◎	◎	3	12(3)	2	6	賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-17	個人・地区内	342	中	◎	○	3	10(2)	—	7	賃	後	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	12m
Y-18	個人・地区内	377	中	○	△	3	10(2)	—	7	賃	後	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	12m
Y-19	個人・地区内	654	大	×	×	4	8	14	4	賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	—	12m
Y-20	個人・地区内	223	小	△	△	3	6	2	0	賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	12m
Y-21	法人・地区外	479	中	△	△	3	9	5	0	賃	後	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	12m
Y-22	個人・地区外	1,184	大	×	△	5	24(1)	22	16	賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	—	20m
Y-23	法人・市内	1,030	大	△	◎	8	32	28	12	分	後	近隣商業	80	300	—	—	20m
Y-24	個人・地区外	350	中	○	△	3	12	1	5	賃	後	1種住居/近商	60/80	200/300	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-25	不明	157	小	△	△	4	8(1)	—	0	分	前	近隣商業	80	300	—	—	20m
Y-26	個人・地区内	316	中	◎	○	3	12	6	6	賃	前	1種住居/近商	60/80	200/300	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-27	個人・地区外	490	中	○	◎	4	11	4	6	賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-28	個人・地区内	355	中	○	△	3	11	2	4	分+賃	前	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	3階・10m	20m
Y-29	個人・不明	135	小	△	○	3(1)	3(1)	—	0	分	前	近隣商業	80	300	—	—	20m
Y-30	個人・地区内	813	大	△	◎	6	19	17	10	賃	後	1種住居	60	200	第4種(斜線のみ)	—	12m
Y-31	個人・地区内	355	中	△	△	5	13	2	5	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	20m
Y-32	個人・地区外	134	小	△	△	3	4	—	0	賃	前	近隣商業	80	300	—	—	20m
Y-33	不明	134	小	△	△	3	9	—	0	賃	前	近隣商業	80	300	—	—	20m
Y-34	個人・地区外	111	小	◎	◎	4	7(1)	—	0	賃	前	近隣商業	80	300	—	—	20m
Y-35	法人・県外	1,093	大	△	◎	9	40	20	14	分	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-36	個人・地区内	165	小	○	◎	5	8(1)	—	0	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-37	個人・地区内	93	小	◎	◎	4	7(1)	—	0	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-38	個人・地区外	143	小	○	◎	5	8(1)	—	0	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-39	法人・市内	64	小	◎	◎	4	3(1)	—	0	分	前	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-40	法人・県外	465	中	△	◎	8	20	7	7	分	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-41	法人・県外	292	小	○	◎	6	15(3)	2	9	分	前	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-43	法人・県内	1,216	大	△	◎	8(1)	43	16	16	分	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-44	法人・県外	1,561	大	×	△	8	42	29	15	分	前	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-45	法人・市内	100	小	△	△	3	6(1)	—	0	賃	前	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-46	個人・地区内	120	小	△	△	3	4(2)	—	0	賃	前	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-47	個人・地区内	240	小	○	△	3	5(5)	—	3	賃	前	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-48	法人・県外	1,471	大	×	○	11	44	33	27	分	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-49	個人・地区内	1,292	大	×	◎	10	40	27	24	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-50	個人・地区内	68	小	△	◎	4	6	—	0	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-51	法人・県外	109	小	△	◎	7	6(1)	—	0	分	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-52	法人・県外	2,452	大	△	◎	11	98	73	35	分	後	近隣商業	80	300	—	—	30m
Y-53	個人・地区外	493	中	×	×	3	6	4	3	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	30m

* 網掛け部分は既存不適格

凡例 ◎:90%以上、○:80%以上90%未満、△:50%以上80%未満、×:50%未満

付表3 調査対象マンションの建築概要一覧(神戸市東灘区 F地区)

マンションNo.	開発事業者	敷地面積(nf)	敷地規模段階	建蔽消化率	容積消化率	階数(地下)	住戸数(住宅以外)	駐車台数(台)	必要駐車台数(台)	分譲賃貸	竣工時期(震災前後)	用途地域	指定建蔽率(%)	指定容積率(%)	高度地区(表2-2(2)参照)	条例・指導要綱による最高高さ(m)	地区計画等による最高高さ(m)
F-01	法人・市内	515	大	△	◎	6	19	—	4	分	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-02	個人・地区内	152	小	◎	◎	4	7(3)	—	2	賃	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-03	個人・地区内	690	大	◎	◎	5	34(1)	8	8	賃	後	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-04	法人・地区内	937	大	△	△	7	29(9)	9	8	分	前	近隣商業	80	300	—	—	—
F-05	個人・地区内	395	中	△	△	4	24(7)	—	4	賃	前	近隣商業	80	300	—	—	—
F-06	法人・不明	383	中	◎	◎	4	14	—	3	分	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-07	個人・地区内	705	大	△	◎	10	42	12	17	分	後	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-08	個人・地区内	134	小	◎	△	3	4(1)	—	0	賃	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-09	個人・地区内	383	中	○	◎	5	16	—	4	賃	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-10	法人・県外	503	大	△	◎	6	14	2	3	分	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-11	法人・県外	226	小	◎	◎	4	7	—	0	分	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-12	個人・地区内	365	中	◎	○	3	11	4	2	賃	後	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-13	個人・地区内	172	小	◎	◎	4	5(1)	—	0	賃	後	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-14	個人・地区内	219	小	○	◎	4	14(1)	—	2	賃	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-15	個人・地区内	491	中	△	○	6	26	7	3	賃	後	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-16	個人・地区内	336	中	◎	○	3	12	—	3	賃	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-17	個人・地区内	742	大	◎	◎	4	36	6	8	賃	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-18	個人・地区内	788	大	◎	△	3	18	13	4	賃	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-19	個人・地区内	51	小	◎	◎	4	4	—	0	賃	後	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-20	法人・県外	525	大	△	◎	6	18	11	4	分	前	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-21	個人・地区内	569	大	△	○	4	15	6	3	賃	後	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-22	個人・地区内	350	中	◎	◎	4	15	—	3	賃	後	第1種住居	60	200	第5種(斜線のみ)	—	—
F-23	個人・地区内	201	小	◎	○	3	5(4)	—	0	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-24	個人・地区内	318	中	△	△	3	6	3	0	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-25	個人・地区内	200	小	△	△	3	7	1	0	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-26	個人・地区内	163	小	◎	◎	5	11(1)	—	3	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-27	個人・地区内	404	中	△	△	3	9	2	0	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-28	個人・地区内	117	小	◎	○	3	3	2	0	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-29	法人・地区内	566	大	○	△	3	8(1)	6	0	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-30	個人・地区内	544	大	△	○	4	16	—	5	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-31	法人・県内	585	大	×	○	6	18	15	6	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-32	個人・地区内	92	小	◎	○	3	2(1)	—	0	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-33	法人・県外	4,511	大	△	◎	10	121	96	85	分	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-34	個人・地区内	796	大	△	×	3	20	13	6	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-35	法人・県内	654	大	○	◎	6	27	5	8	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-36	法人・県外	497	中	○	○	5	40	6	10	分	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-37	個人・地区内	248	小	◎	△	3	11	2	3	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-38	個人・地区内	493	中	◎	△	3	15	0	5	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-39	個人・地区内	926	大	×	△	6	17	10	6	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-40	個人・地区外	1,610	大	△	○	6	46	23	23	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-41	法人・県外	1,704	大	△	◎	6	51	39	26	分	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-42	個人・地区内	368	中	◎	○	3	9	1	0	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-43	個人・地区外	248	小	△	△	3	6	6	0	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-44	法人・県内	233	小	◎	○	4	7	2	0	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-45	法人・県外	491	中	△	○	5	12(1)	7	4	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-46	個人・地区外	543	大	△	×	4	16	13	3	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-47	個人・地区外	330	中	○	△	3	12	—	4	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-48	個人・地区内	137	小	○	△	3	12	—	2	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-49	不明	197	小	◎	○	3	12	—	2	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-50	法人・県内	338	中	◎	○	4	34	—	9	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-51	法人・県内	1,116	大	○	◎	6	31	16	10	分	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-52	個人・地区内	318	中	◎	△	3	11	3	3	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-53	個人・地区内	375	中	◎	◎	4	9(4)	3	4	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-54	個人・地区内	216	小	◎	△	3	8(4)	—	2	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-55	個人・地区内	92	小	◎	◎	4	6(1)	—	0	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-56	個人・地区内	581	大	○	◎	6	36	16	17	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-57	個人・地区内	1,050	大	○	◎	7	45	20	22	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-58	個人・地区内	159	小	◎	◎	4	6	—	0	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
F-59	個人・地区内	400	中	○	◎	5	14	6	5	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—

*網掛け部分は既存不適格

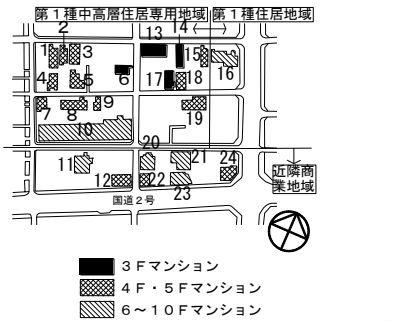
凡例 ◎:90%以上、○:80%以上90%未満、△:50%以上80%未満、×:50%未満

付表4 調査対象マンションの建築概要一覧(神戸市灘区T地区)

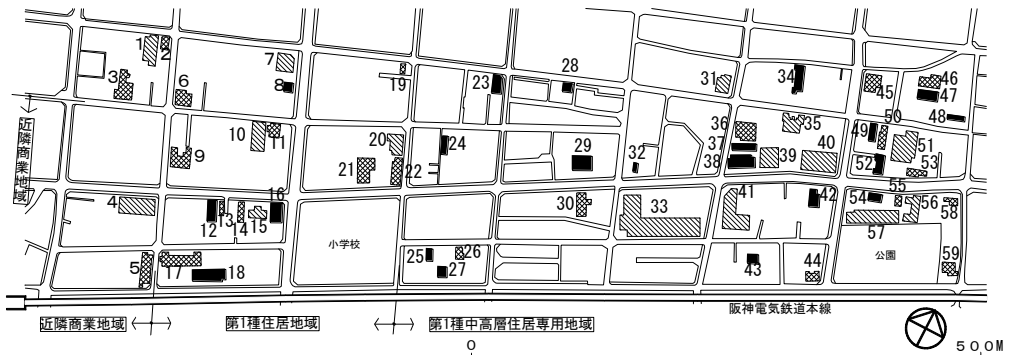
マンションNo.	開発事業者	敷地面積(m ²)	敷地規模段階	建蔽消化率	容積消化率	階数(地下)	住戸数(住宅以外)	駐車台数(台)	必要駐車台数(台)	分譲賃貸	竣工時期(震災前後)	用途地域	指定建蔽率(%)	指定容積率(%)	高度地区(表2-2(2)参照)	条例・指導要綱による最高高さ(m)	地区計画等による最高高さ(m)
T-01	個人・地区内	256	小	◎	◎	4	20	2	3	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-02	個人・地区外	270	小	◎	◎	4	23	—	4	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-03	個人・地区内	383	中	○	○	4	10(1)	8	4	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-04	個人・地区内	243	小	◎	◎	4	15	1	5	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-05	法人・県外	471	中	△	△	4	15	5	5	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-06	個人・地区内	202	小	◎	○	3	9	3	—	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-07	個人・地区内	194	小	◎	◎	5	11(1)	—	4	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-08	個人・地区外	456	中	△	△	4	17	11	6	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-09	個人・地区内	134	小	◎	◎	4	5	1	—	分	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-10	法人・県外	2,405	大	○	◎	6	63	51	32	分	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-11	個人・地区外	486	中	×	△	7	14	8	2	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	—
T-12	個人・地区内	258	小	○	◎	5	11(4)	2	2	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	—
T-13	個人・地区内	417	中	◎	◎	3	16(2)	—	6	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-14	個人・地区内	199	小	◎	△	3	4	2	—	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-15	個人・地区内	267	小	◎	○	4	12	2	4	賃	前	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-16	法人・県外	750	大	△	◎	9	29	8	6	分	後	第1種住居	60	300	第4種(斜線のみ)	—	—
T-17	個人・地区内	446	中	×	×	3	12	5	2	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-18	個人・地区内	205	小	◎	◎	4	9(1)	—	3	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-19	個人・地区内	532	大	○	○	4	15(2)	12	6	賃	後	第1種中高層	60	200	第4種(斜線のみ)	—	—
T-20	個人・地区内	399	中	△	○	6	10(1)	2	2	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	—
T-21	個人・地区内	403	中	○	◎	6	25	3	3	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	—
T-22	個人・地区内	155	小	◎	◎	5	8(1)	—	—	賃	後	近隣商業	80	300	—	—	—
T-23	法人・県内	416	中	△	◎	9	16	5	2	分	後	近隣商業	80	300	—	—	—
T-24	個人・地区内	264	小	◎	◎	5	17(3)	—	1	賃	前	近隣商業	80	300	—	—	—

*網掛け部分は既存不適格

凡例 ◎:90%以上、○:80%以上90%未満、△:50%以上80%未満、×:50%未満



T地区マンション位置図



F地区マンション位置図

■ 3Fマンション
 ▨ 4F・5Fマンション
 ▩ 6～10Fマンション

各章に関係する著者の既発表論文・研究報告一覧

No.	関連する章	著者	タイトル	掲載誌	巻号	頁	発行年月
1	1, 2章	土井幸平, 杉山茂一, 小野英道, 中村仁, 徳尾野徹, 酒井沢栄	低層既成市街地における段階的, 部分的中高層化に向けた計画的な研究 - 阪神大震災の復興にみる住環境整備の課題 -	財団法人住宅総合研究財団研究年報	No.27	89-100	2001. 03
2	2, 3, 4, 5, 6章	杉山茂一, 徳尾野徹, 小野英道, 土井幸平	計画決定メカニズムからみた市街地立地マンションの問題と課題 - 阪神大震災の復興事例を対象として -	財団法人住宅総合研究財団研究年報	No.29	73-84	2003. 03
3	2章	徳尾野徹, 小寺真理子, 杉山茂一	低層既成市街地のマンション建設に対する地区の対応と建築計画の実態 - 西宮市南部市街地を事例として その1 -	日本建築学会大会学術講演梗概集	E-2	117-118	2002. 08
4	4章	徳尾野徹, 杉山茂一	阪神・淡路大震災被災地における市街地変容と中高層マンション化の実態	日本建築学会計画系論文集	No.572	9-15	2003. 10
5	4章	笠松義紀, 杉山茂一, 徳尾野徹, 定栄信作, 脇本泰成	市街地立地マンションの建築計画の基本事項 - 阪神・淡路大震災被災地を事例として その1 -	日本建築学会大会学術講演梗概集	E-2	233-234	2003. 09
6	4章	定栄信作, 杉山茂一, 徳尾野徹, 脇本泰成, 笠松義紀	市街地立地マンションの建築計画の実態 - 阪神・淡路大震災被災地を事例として その2 -	日本建築学会大会学術講演梗概集	E-2	235-236	2003. 09
7	4章	脇本泰成, 杉山茂一, 徳尾野徹, 笠松義紀, 定栄信作	市街地立地マンションの外部空間計画と全体のまとめ - 阪神・淡路大震災被災地を事例として その3 -	日本建築学会大会学術講演梗概集	E-2	237-238	2003. 09
8	4章	小寺真理子, 徳尾野徹, 杉山茂一	低層既成市街地の街路側しつらえにおけるマンションの影響 - 西宮市南部市街地を事例として その2 -	日本建築学会大会学術講演梗概集	E-2	119-120	2002. 08
9	6章	多胡進, 徳尾野徹, 西垣和明, 藤井俊江, 久保竜也	大阪市の都市構造からみた居住空間整備の前提条件と類型ごとの計画課題 - 大都市市街地における居住空間の計画的な研究 その1 1 -	日本建築学会近畿支部研究報告集	第40号・計画系	629-632	2000. 06
10	6章	多胡進, 徳尾野徹, 西垣和明, 藤井俊江, 久保竜也	居住空間の類型からみた大阪市の市街地居住空間の実態 - 大都市市街地における居住空間の計画的な研究 その1 0 -	日本建築学会近畿支部研究報告集	第40号・計画系	625-628	2000. 06
11	6章	多胡進, 杉山茂一, 徳尾野徹, 東本光尚, 東園浩文	都市における既成市街地の居住空間の特質と集合住宅団地居住空間との比較 - 都市市街地における居住空間の計画的な研究 その8 -	日本建築学会近畿支部研究報告集	第35号・計画系	265-268	1995. 06
12	6章	多胡進, 杉山茂一, 徳尾野徹, 東本光尚, 東園浩文	阪神間地域に立地する中高層集合住宅団地の居住空間構成 - 都市市街地における居住空間の計画的な研究 その7 -	日本建築学会近畿支部研究報告集	第35号・計画系	261-264	1995. 06

あとがき・謝辞

本論文は、筆者が大阪市立大学工学部建築学科建築計画研究室の助手に採用されて以来取り組んできた既成市街地の居住空間整備に関する研究のうち、阪神・淡路大震災の被災市街地における個別建設マンションによる部分的・段階的な中高層化の実態と市街地住環境形成との関連を分析した一連の調査研究をまとめたものです。本研究を進めるにあたっては、杉山茂一先生（大阪市立大学教授）をはじめ、土井幸平先生（元大阪市立大学教授・現大東文化大学教授）、小野英道先生（近畿大学講師）からご指導をいただきました。膨大な現地調査の実施とその結果の整理にあたっては大阪市立大学建築計画研究室の大学院生・同学部学生及び近畿大学小野研究室の学部学生諸君の多大なご協力をいただきました。震災後のまちづくりの現状やヒアリング調査の対象選定にあたっては、後藤祐介氏（GU 計画研究所代表取締役）に貴重な助言をいただきました。また、ヒアリング調査の実施にあたっては、対象とさせていただきましましたまちづくり協議会役員の方々、企業担当者の方々には、ご多忙の中、貴重な時間を割いていただきました。本論文をまとめることができたのは、実に多くの方々のご指導とご協力のおかげと感謝にたえません。

本論文は、阪神・淡路大震災後の被災市街地における研究を中心としていますが、それ以前に行ってきました尼崎市南部地域、阪神間地域の中高層集合住宅団地及び大阪市域を対象としました既成市街地居住空間整備のための居住空間単位と計画課題抽出に関する一連の調査研究が本論文の考え方の基礎となっています。これらの調査研究のご指導をいただきました多胡進先生（大阪市立大学名誉教授）及び現地調査やアンケート調査の計画・実施・集計・分析に多大なご協力をいただきました当時の研究室所属の大学院生・学部学生諸君に深く感謝いたします。

博士論文の審査にあたりましては、主査の杉山茂一先生、副査の坂壽二先生、赤崎弘平先生には貴重な助言と示唆をいただきました。

市街地住環境形成の視点から中高層マンションの計画をみると、マンション紛争等で問題が表面化する大手ディベロッパー供給の大規模分譲マンションだけでなく、住戸数が数戸から十数戸程度の小規模賃貸マンションの蓄積も市街地住環境形成の大きな構成要素であることがわかってきました。また、一方で街区単位あるいは地区単位の市街地住環境を整備するには中高層マンション建築だけでは十分でなく、戸建住宅をはじめとする低層住宅や住宅以外の用途の建築、さらにオープンスペースも含めて市街地をみる視点も必要なことは明らかです。これらは今後の課題にしたいと思います。

2004年1月
徳尾野 徹