

首都圏郊外住宅地における敷地拡大の需要と可能性について

Possibilities and the Demands of the Site Expansion Process in Residential Neighborhoods in the Greater Tokyo Metropolitan Suburb

学籍番号 47-106739
氏名 猪飼 洋平 (Ikai, Yohei)
指導教員 大野 秀敏 教授

1. 序

1.1 背景

首都圏郊外の住宅地では、都心から離れているにもかかわらず狭小な敷地に住まう場合も多い。今後進行する縮小社会では空地や空家が急増し、住環境にとって良いことではないが、見方を変えれば、首都圏郊外住民は現在以上の広さを手に入れる機会が増加する。

1.2 敷地拡大の実例と定義

実際に、住宅の拡張などを理由に空地が隣接する敷地の所有者によって追加購入されたケースがある。このように、「現在所有する敷地と、隣接する空地・空家とをまとめて住民が利用すること」を敷地拡大と定義する。住居の拡張や菜園の確保など、利用の用途や所有形態は自由とする。(fig. 1) 住民の組織やディベロッパーなどの主導で、敷地拡大が住宅地内で計画的に展開されることで、今後増加する空地・空家を解消することと、それにより都心にはない

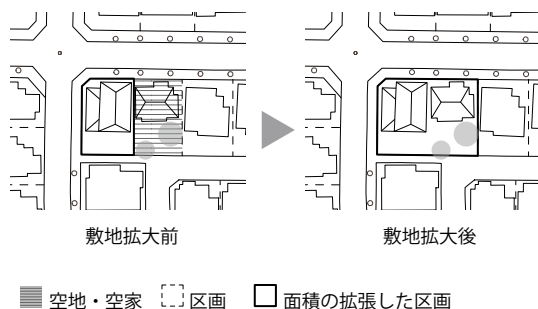


fig.1 敷地拡大のダイアグラム

豊かな住空間——大きさや広さを実感できる——を実現することが敷地拡大の目的である。

1.3 研究の目的

本研究は、首都圏郊外住宅地における敷地拡大の展開の可能性を、住宅や敷地の「広さ」についての需要から明らかにする。以下の3つを目的とする。

- (1) 首都圏郊外住宅地の住宅や敷地の広さについての背景と現況を整理する。
- (2) 敷地拡大に対する意向に影響を与える、広さに対する認識について明らかにする。
- (3) 敷地拡大後の利用法の希望と実例の比較から、敷地拡大の意向を実行に移す要因を明らかにする。

既往研究では空地・空家の実態や、空地・空家の適正管理に対する行政の取り組みを扱うものが多い一方、需要としては希望用途を対象としているものに限られ、広さの認識を扱う本論の意義はある。

1.5 研究の手法

目的(1)に対し2章にて文献、統計および新聞広告を調査した。目的(2)に対しては3章にて代表的な住宅地に対するアンケート調査を行い、目的(3)に対しては4章にてアンケートとヒアリング調査を行った。なお、本研究では郊外を都心から30km圏内の「近郊外」、50km圏内の「遠郊外」、70km圏内の「超郊外」と3つに分類して

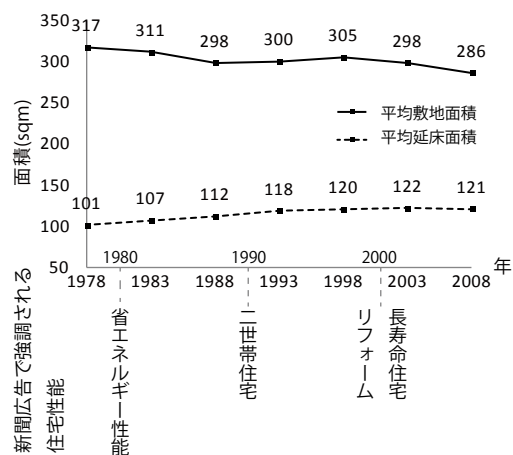


fig.2 新聞広告で強調される住宅性能と、全国における持家戸建住宅の平均延床面積と平均敷地面積の推移 (sqm)(総務省 H20 年度「住宅・敷地統計調査」資料より作成)

いる。

2. 住宅・敷地の広さに関する背景と現況

2.1 敷地の広さ

戦前に開発された首都圏郊外住宅地の多くでは敷地面積は現代に比べ大きかったが、時代が下るにつれ減少した。戦後、平均敷地面積は、郊外の開発が急速に進むにつれ減少する。(fig. 2) 敷地面積に最低限度を設ける自治体が近年増加しているが、今なお相続税の大きな負担ゆえに細分化される宅地が多い。

2.2 住宅の広さ

戦前に開発された住宅は、女中を含む同居形態や客間など現代では失いつつある空間の影響を色濃く受けるが、その大きさは現代と比べさほど大きくはない。

住宅の大きさは漸増するも、1990年以降頭打ちである。現在、持ち家一戸建ての平均建築面積は都心から離れるにつれ大きくなるが、遠郊外と近郊外の差は25㎡程度である。

2.3 開発主体の広告に見る広さの優先度

1960-2000年までの10年おきの年始5日間の新聞紙東京版における住宅・住宅地の

開発主体による広告41件のうち、広さが強調されていたのは1件のみである。開発主体が優先的に宣伝する住宅性能は、1980年の省エネルギー性能(2度のオイルショック後)、1990年の二世帯居住、2000年の長寿命住宅と変化する。開発主体は時代背景をふまえて新しい価値を住宅に付加することでニーズをつくりだしてきたといえる。

3. 郊外住民の広さに対する認識

3.1 アンケート調査概要

アンケート調査の対象地は千葉県柏市内の交通利便性・敷地の大きさなどにおいて異なる性格を持つ8つの住宅地と、板橋区常盤台・練馬区大泉学園の計10の住宅地とした。各住宅地に100部ずつポスティング配布し、平均19%の回答率を得た。

3.2 敷地拡大の意欲と広さ属性

回答者のうち敷地拡大の意欲のある人は6.4%と少ない。1人あたりの敷地面積/延床面積が狭くなるにつれその意欲は高まる傾向がある。そこで、現状の住まいの広さに対する感覚から、「ちょうどよい」と感じる広さの平均値を求めたところ、1人あたり敷地面積はおよそ100sqm、1人あたり延床面積はおよそ40sqmとなった。これを満たさない回答者は全回答者の66.9%にのぼる。(fig. 3)「ちょうど良い広さ」を満たさない住民に分析対象を絞り、敷地拡大を意図しない原因を明らかにする。

3.3 住環境に対する認識

敷地拡大は広さに対し資金を投入する行為であるが、「ちょうど良い広さ」を満たさない住民は仮に十分な資金があっても、住環境の改善ではなく旅行や貯金、教育費といった用途に充てたいと考えている。(fig. 4) また、自然とのふれあいについて、若い世代ほど自らの住まいで園芸をするこ

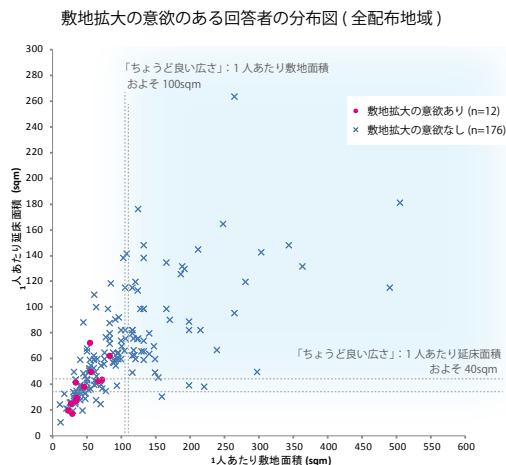


fig.3 「ちょうど良い広さ」と敷地を拡大したいと思う人の分布

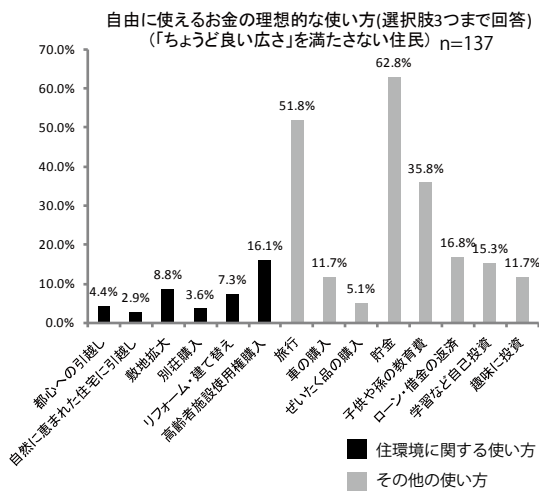


fig.4 自由に使える十分なお金の、理想的な使用方法

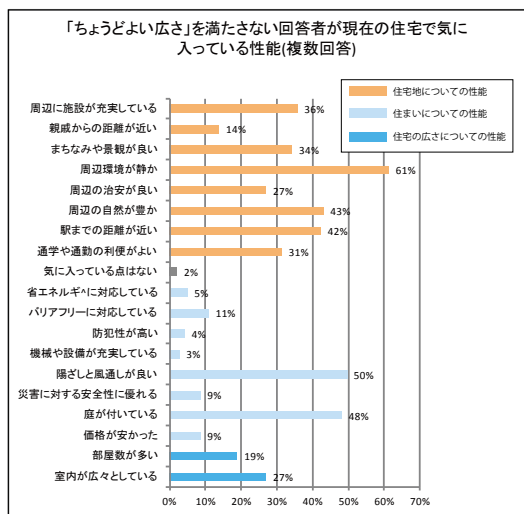


fig.5 「ちょうどよい広さを満たさない回答者が現在の住宅で気に入っている性能」

とに楽しみを見出さず、行楽地で自然にふれる頻度が高い。このように、「ちょうど良い広さ」を満たさない住民にとってそもそも住環境やその改善への意識は低い。

3.4 広さの代替となりうる住環境要因

「ちょうど良い広さ」を満たさない住民が、現在の住環境で気に入っている項目は「周辺環境が静か」「周辺の自然環境が豊か」「駅までの距離が近い」といった住宅地の性能が多く、これらが住まいの広さよりも住環境の性能として重視されている可能性がある。実際に、「ちょうど良い広さ」を満たさない駅徒歩圏外の住民は、駅徒歩圏内の住民より子どもへの相続において売り払ってかまわないという意見が多く、都心への利便性が尊重されている。また、地域に愛情を強く感じ、街並みがよいと評価する、20年以内に転入してきた回答者は、戦前に開発された常盤台や大泉学園に広さよりも住宅地のブランド性を重視して転入したと考えられる。

4. 敷地拡大後の利用法とその背景

4.1 ヒアリング調査概要

敷地拡大後の利用法についてのアンケート結果と、アンケート回答者の8名に対する広い敷地や住宅を手に入れた際の利用法の

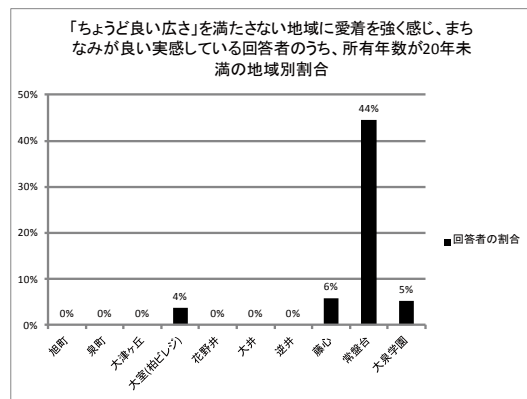


fig.6 「ちょうどよい広さを満たさない住民で、地域に愛情を強く感じまちなみが良いと実感している人のうち、所有年数が20年未満の回答者の地域別割合

希望とその理由についてのヒアリング結果、さらに実際に敷地を拡大した1世帯に対するヒアリング結果を比較し、敷地拡大の意向を実行に移す要因を明らかにする。

4.2 敷地拡大後の利用法の希望

敷地拡大後の利用法として、アンケートの全回答者にとって最も要望の多いものは「菜園利用」であり、「庭の拡大による日当たりや風通しの改善」が次に続く。しかしその度合いの平均値は「いつかはそうしたい」程度と低く、実行に移される可能性は低い。

4.3 広い住まいの利用法とその背景

ヒアリング調査より、広い住まいの使い方の具体的なイメージは異なる2つの用途のかけあわせられることにより、より具体的になる場合があることがわかった。たとえば、車やバイクを趣味に持つ住民は、広い住まいが手に入れば、半屋外空間を趣味の部屋として利用し、駐車した車やバイクを室内からガラス越しに眺めながらくつろぐといった具体的な行為をイメージしている。このような用途の掛け合わせによる具体的なイメージは、敷地拡大の意欲を高めると考えられる。また、その他の利用法として、離れや土蔵、平屋などの様々な空間形式についての言葉も聞かれ、これらは広さと相性の良い空間構成と考えられる。利用法を想像する時、住民は現状への不満だけでなく過去の経験や住環境の体験を志望理由とする。

4.4 実際の敷地拡大の利用法の背景

ヒアリングを行った敷地拡大の実例では、所有者は主に離れをシェアハウスとして運営し、庭で菜園利用を行っており、複数の用途で臨機応変に離れを利用している。所有者が資金を投じて敷地拡大を行った背景には、イギリスでの滞在という異なる住

環境の経験を通して、シェアハウスや庭に対するあこがれが強まったことがあげられる。

5. 結 敷地拡大の可能性

首都圏郊外住民の感じる「ちょうど良い広さ」(1人あたり敷地面積およそ100sqm、1人あたり延床面積およそ40sqm)と現状の広さには乖離があり、調査地では66.9%もの住居がこれを満たしていない一方で、そのうち敷地拡大を希望するのは8.8%であった。その理由には、住民にとってそもそも住環境の商品価値が、貯金や旅行といった用途に比べ低く、住民によっては広さよりも都心への利便性の良さや地域のブランド性といった住宅地の性能に価値を見いだしているためである。

また、最も需要の高かった用途である菜園利用ですら、実行に移される可能性が低いのは、敷地拡大という概念が一般的でなく、かつ意識や感覚が狭さに慣れてしまっているためと考えられる。

首都圏郊外住民の広さに対するこのような認識は、市場が住まいの性能として広さを優先してこなかったことと大きく関係しているだろう。

首都圏郊外住民の敷地拡大の需要は現段階では低い。

しかし、首都圏郊外住民の、広さの理想と現実の住まいに差があり、空家が増加するという現代の状況に対し、市場が広さに優先度を置いた住宅を販売したり、郊外住民が異なる住環境を体験することによって、広さについての首都圏郊外住民の価値観の転換が起これば、今後敷地拡大が普及する可能性はある。