

既成住宅地の再開発計画に関する調査研究

東京理科大学理工学部建築学科 大河原研究室

§ 1 住宅地の再開発計画

1. 1 再開発事業の必要性

わが国の都市は木造建築物が密集しているため、都市の膨張はその外周部へ平面的な形態をもったまゝ行なわれてきた。

そのため道路、公園、下水等の公共施設の整備が伴わず、いわゆる「スプロール」化現象が激しくなり、住環境の悪化が著しくなり、交通機関の整備がこれに追いつけなくなってきた。

特に最近では都市内の地価が著しく高騰し、高価な土地に低層の建築物が林立することは国民経済からも非能率的事業であることはいうまでもないことである。

この弊を除くためには市街地の土地の合理的且つ健全な高度利用と都市機能の更新を図るための事業が迫られている。

欧米の諸外国にみられる再開発事業は、わが国にみられるような土地の高度利用というよりは、むしろ既存の石造あるいは煉瓦造の建築物が、その内部の設備が古くなり、それが使用に耐えなくなったのを取り壊し、現代的な建築物とする要素が強い。

これに対しわが国では、木造密集地を耐火構造の高層建築物にすることによって道路、公園等の公共空地をうみ出し、あわせて都市不燃化をしようとする2つの目的をもっている。既存の土地あるいは建物の権利関係を従来のまゝにして道路等の公共施設を整備するため、区画整理の手法が行われてきていた。しかし公共施設用地をうみだすことによって従来の宅地がますます細分化され、一方都市内の建築物が不燃高層化される傾向が多くなってきたので、既成市街地内では、土地のみを対象とした区画整理の手法が行きづまって終った。立体換地方式を応用すれば一部可能であるが、これを全面的に押し進めることは区画整理事業の本質からみて困難であった。

そこで、従前の土地、建物を一体と考え、従前の土地、建物、借地権等を再開発事業によって、新たに建築される建築物の一部と、その敷地の底地権、借地権等で等価に交換し、残りの建物の部分を借地権をつけて分譲し、木造と耐火構造の建築物の建築費の差額を償おうとする

事業が必要となってきた。あわせて土地の細分化の防止、建築物を高層化することによる土地の高度利用の目的を達することが可能となったのである。

1. 2 市街地再開発事業の問題点

i) 既存の権利に対する等価交換といっても、土地所有権、借地権、建物所有権に対しさまざまな考え方があり、特に再開発による地価の値上がり分、借地権の建物の階層別による割り振りかた（いわゆる空中権の分配）、敷地が共有となるための土地占有感の希薄化など各個人によってその受け取りかたが異ってくる。

例えば、従前の更地の土地所有者は、すべて新しい建物の所有権の共有持分権者となり、その上に強制的に地上権が設定され、区分所有者全部がその地上権を準共有するという方式は、いかにも理論的には権利があるように見えるが、従来の考え方にない要素を含んでいる。一例として、区分所有権はあっても増築は不可能である。

ii) 市街地再開発事業の財源としては

処分床の処分価格

公共施設の管理者負担金

補助金

の3つがある。これらのうち処分床の処分価格は重要である。公共施設の管理者負担金は、道路や広場などの管理者（通常は地方公共団体）が、道路や広場などを買収によって築造する時に必要な費用を負担金として事業施行者に支出する金額である。

公共施設の負担金は現在都市計画によって定められたものに限られるが、そうするとこれらの公共施設は、都市の骨格的施設またはその影響が当該市街地再開発事業の施行地区内にとどまらず広くその周辺に及ぶものとなり、その財源がガソリン税によるものである関係上、自動車の通行その他に役立つものでなければならないことになり、自動車公害が加わり、事業区域内の住民には必ずしも有難くない施設のためであって、どうしても割り切れない要素が残ることになる。

処分床の処分金が一番大きな比重をしめる財源となるが、さらに新しい建築物が売却されるまでの間の資金をどう調達するかが大きな問題となる。その他、入居や営

業を再開するまでの営業補償金や仮入居の費用もまた莫大な金額となる。公共団体が事業を行なう時は起債等で立替えることは容易であろうが、組合組織の時は現在そこに権利を有する者の資金だけでは足りず金融機関の融資に頼らざるを得なくなる。こうなると市街地再開発組合の参加組合員の制度による民間開発業者が事業資金を調達し、その利害関係に左右されてしまう危険性がでてくることもある。

1.3 住宅地の再開発を促進すべき理由

i) 最近都市内の低層密集住宅地の多い区域では、その区域が都市の中央部と郊外部とを問わず、中高層型のマンションなどを建築しようとする、日照阻害、プライバシーの侵害、不快感、電波障害、風害、自動車公害などを排除しようとする住民運動が各所に起きている。各地の公共団体は高度地区を指定したり、日照阻害防止のため「指導要綱」を作成したりして、現行の建築法令に規定のない相隣関係を規定したり、関係住民の同意を得ることを義務づけるなどしているが、依然として混乱がつづいている。

規制対象の建築物のみを定め、日照阻害の範囲を決めずに単に付近住民の同意を得ることのみを義務づけているため、徒に住民のエゴイズムをあおり、金銭による解決が先行するような悪い傾向が増加してきている。そのため、都市計画的に必要な都市内建築物の集約不燃化、公共的空地確保のための建築物の立体化までが足止めをくってきている状態である。応急的対策としてはやむを得ない点もあるが、本質的に日照阻害をはじめとする公害のない都市とするためには、住宅地の住環境を向上させる再開発事業こそ最も必要なものといわざるを得ない。

ii) 住宅地の再開発となると、その区域内に一戸当りの規模が小さく、低家賃の借家が混在したり、木造の共同住宅が混在しているのが普通で、防災的にも危険な区域が多い。

このような区域を再開発するとなると公園をはじめ公共空地に富んだ区域とし、建築物を不燃化するとともに一戸当りの規模も一定面積以上とし、さらに家賃の安い住宅をも供給しなければならない。権利床として従前の土地の価額を含めた価額に相当するものを与えるとなると、新しい建築物は鉄筋コンクリートとなるため、事実上地価が相当高い区域でないと、従前の床面積を権利床として金銭の支出なしに与えることが困難となってくる。

家賃からみても同様で、住宅地の再開発においては法律を改正し、用地だけを生みだし、それを公共団体や公団に買却し、そこに公共住宅を建築し、これらの人々を居住させるか、賃貸させるかの措置が必要となろう。あ

るいは、保留床に相当する部分を公的機関に借地権に相当する代価で分譲し、公共住宅を建築して低額所得者に長期分譲または賃貸するのも一案である。

iii) 再開発事業によって生じた道路や公園などの用地で、従前にその区域内にあったものの面積より増加した部分は、それが都市計画で決定された施設用地であるか否にかかわらず、公共団体が時価で買収することを望みたい。下水道も再開発後の道路を公共団体が買収する以上、積極的に公共団体の手で設置すべきである。

iv) 現在の木造低層密集住宅地区を再開発事業によって中高層住宅地区とした場合、現在の人口密度をさらに大きく上げることになるのは、危険である。もちろん、道路や公園などの公共空地や自由空地を増加させるため建築物の立体化は必要であるが、それを直接的に収容人口の増加に結びつけてはならない、宅地だけをみた場合人口密度は増加するが、公共空地を含めたグロスの人口密度をあまり増加させることは望ましいことではない。しかし住宅地の再開発事業において、現在そこに居住している人を再開発後の耐火構造の建築物に金銭の支出なしに入居させるためには、相当の保留床を建て増し、それを分譲あるいは賃貸することが必要となるので、その間の費用分担の調整、増加床面積の調整が非常に難しい。

v) 公園や自由空地を大きくすることは望ましい、と同時にそこに建てられる建築物に変化をもたせることが必要である。

従来の公共住宅の団地のように画一的な間取りや床面積では、住環境の保持あるいは家族数の変化に対する適応性を考えるとまずいので、もっと一戸当りの床面積の大小を取り混ぜ再開発区域内で住居を移動できるようにすることも提案したい。

以上は、住宅地の再開発事業に対する問題点であるが、本論文は再開発が最も望まれている東京都区部内の住宅地について、実態調査し、アンケートなどによって住民の意向をつかみ、できるだけその希望も入れての事業計画を研究したものである。

1.4 住宅地の選定方法

住宅地を次の3種にわけてみた。

- i) 低層住宅の密集地区
- ii) 住、商、工の混合地区
- iii) 木造共同住宅の密集地区

これと異なる分類の仕方もあるが、一応常識的に以上の3種にわけ、i) 世田ヶ谷区 ii) 板橋区 iii) 杉並区の中で選定することとし、各々の当該区役所の建築担当部課長の意向を聞いて決定したものである。

いづれの計画案も短期日の調査研究の結果をまとめたもので、とても完全なものとはいえないが、これらの案をさらに検討し、一日も早く再開発事業を進行させるこ

とが望ましい。そのためには、公共団体が中心となってこれらの密集住宅地の改造計画をもっと具体的に計画し、それを模型などによって示し、入居する各人にこれらの計画図のどこに生活し、将来具体的にどここの部分に入居でき、経済的負担がどうなるのかを十分説明し協力を得るよう努めるべきである。抽象的に再開発の必要性をいかに説明してもいわゆる総論賛成、各論反対のう勢におされ、現状維持、先住人のエゴイズムに流れていってしまうことになる。また現存区域の改造計画を樹ててみて、その計画を実施するにあたり、どこに難点があり、それを解決するにはどの程度の経済的援助が必要か、法律もどう改正すべきかなどを研究する必要がある。

§ 2 地区再開発計画例 その1

木造低層住宅密集地区の再開発（笹塚地区）

2.1 計画地区の概要

(1) 位 置

京王線笹塚駅の南に位置し、東西約300m、南北約600mに囲まれた平坦な地域

(2) 地区面積

20.6 (ha)

(3) 交 通

地区北方を京王線が東西に走り、笹塚駅が隣接する。南方約600mに小田急線東北沢駅があるが、この地区の住民の多くは京王線を利用している。街路については、地区北方に甲州街道が京王線と平行に、南方に井の頭通りが東西に走っている。又東方には環6（山手通り）、西方には環7が南北に走っている。地区内では東端に中野に抜ける唯一の道路（幅員8m）があるだけである。

(4) 地区の状況

老朽化した木造独立住宅が狭小な宅地に雑然と密集し、道路も狭く、整備されていないため火災発生時には地区全体が莫大な被害を受ける恐れがある。又、日照、通風、騒音等、地区住民の健康上必ずしも良い環境とは言えない。しかも地区内では、公共施設はほとんどなく、周辺の施設に依存しているのが現状である。

当地区の世帯数は2,125世帯で、大半が勤労者であり、新宿、丸の内などの都心に通勤する。

(5) 地区周辺の状況

地区東方周辺部に大山公園（1.7ha）、消防学校、東京医療少年院、西原図書館、西原保育園、福田、西原幼

稚園、敬老館、西原小学校などがある。西方には、笹塚敬老会館、渋谷、笹塚幼稚園、公社団地、東大原小学校、北沢中学校等がある。又南方に、北沢小学校、稻荷神社、北方には京王線を越えて、笹塚小学校、笹塚中学校、富士見丘高校、笹塚保育園、同母子寮、笹塚幡ヶ谷第2の公園がある。

2.2 現況調査結果

(1) 震災時の避難及び消火不能地区

当地区内の道路は、ほとんど4mに満たない狭巾員道路であり、約半分は私有道路（公道1.26ha、私道1.06ha）である。さらにその狭い道路は、袋小路が多く、火災時には消防車一台が入るのに非常に困難な状態である。又、震災時の避難場所もなく、遠く代々木公園、大山公園が、区の指定場所になっているが、そこまで徒歩で40～50分の時間を要し、ましてや老人や子供はさらに時間が必要である。住民の大半は、そこまでの避難をあきらめている状態である。

(2) 低層老朽家屋の密集地区

戦後すぐに建築された木造家屋が残っており、老朽化したものが半数近くある。又、土地の細分化により、無秩序に住宅が建ち並び、周囲からの騒音、通風、日照阻害などいろいろな悪環境におかれている。当地区では、近年、日照権をめぐるマンション建設反対運動が頻繁に起きている。人口密度の点から見ても、当地区は242人/haであり、東京都平均130人/haの2倍近くになっている。

2.3 アンケートの調査及び結果

(1) アンケート調査概論

アンケートは、住宅用と店舗用の二種類に分けたのだが、それぞれの回収率は、

（住宅用） 679戸中 225戸 33%

（店舗用） 75戸中 26戸 34%

である。（調査期間：昭和48年6月中旬の約2週間）

調査内容の結果は、わかりやすく、まとめて図表化したので、それを見ればよいが、グラフに表わせない再開発事業に対する住民の意見をまとめてみる。

◇ 全面的に賛成 27%

現状をみれば再開発は、しなければ仕方がない。土地の高度利用という点からみても高層化は必要であり、個人としては独立住宅に住みたいが、現状の東京では無理な話である。

◇ 条件付でなら賛成 29%

改良事業については、不安をもたないわけではないが、環境がよくなり、また補償等も、はっきりしているのなら賛成する。

◇ 反 対 27 %

改良計画なんて絶対にイヤだ。コンクリート住宅に住むなんて考えられない、絶対一戸建がいい。再開発なんて、とうてい無理な話であり、本来、街というのは、人間が手を加えるべきものじゃなく、自然に形造られていくものだ。

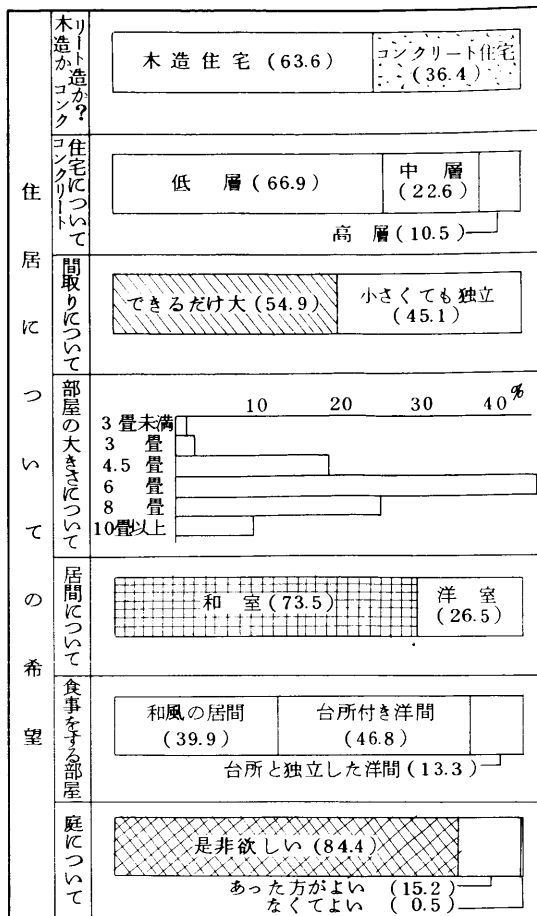
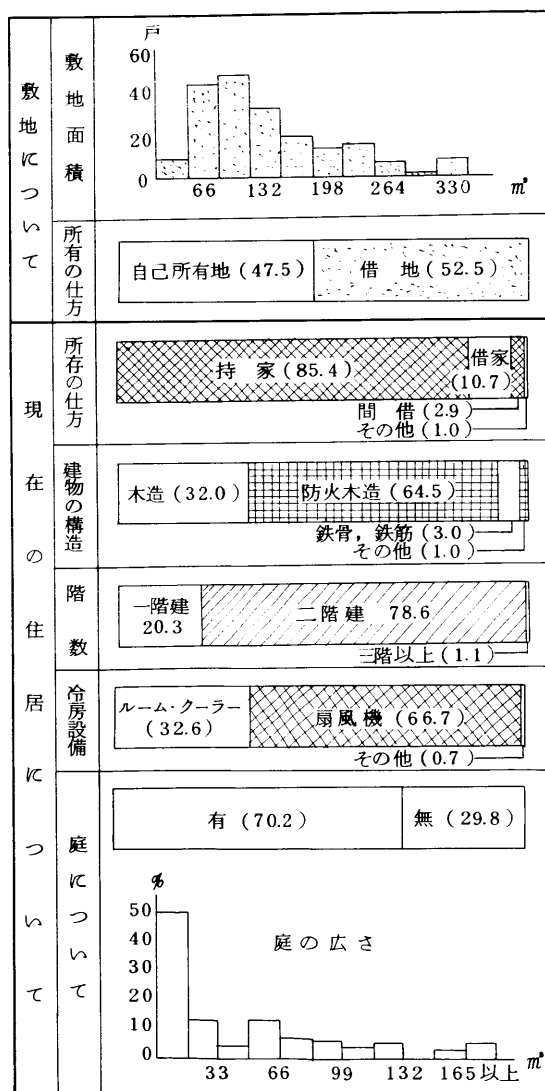
◇ 無 関 心 37 %

どちらでもよいのであり、もし、再開発計画実施が決まれば、さっと補償金を十分に頂だし、郊外へ引っ越しする。

(2) 住宅用アンケート調査結果

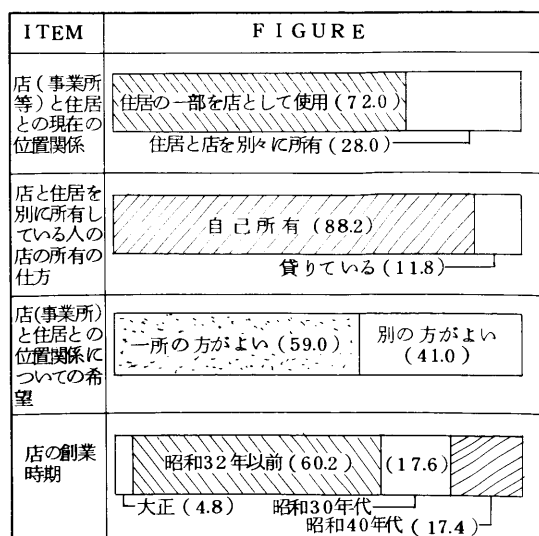
以下、アンケート結果をまとめて記す。(単位%)

表 2. 3-1



(3) 店舗用アンケート調査結果

表 2. 3-2



2. 4 設計概要

(1) 基本構想

37,010 m² の人工地盤を、計画敷地のほぼ中央に造

成する。その人工地盤は、南北方向を軸とするものと、東西方向を軸とするもので構成される。

人工地盤下には、商業施設、主として買物を目的とする歩行者のための専用通路、サービス通路、駐車場等を設けた。

住居部分は、人工地盤をとり囲むようにして、帯状に設置した。それらは日照条件の問題に関しても、かなり良好であるセットバックの方法を用いたものが主となる。敷地の北部には、柱状の住宅を、日照を考慮して、南北方向を軸として 45 度にふり分けて設置した。

敷地の西側には、小川に沿って大きな公園を、リボン状に配置した。また住宅と住宅の間のできる空間を大切に確保し、それは、プレイロットとしての十分な機能を持たせることを意図した。

商業施設への歩行者のアプローチは、人工地盤上からとなる。商業施設にはさまれたショッピングブロムナードは、魅力的空間となるような計画を施した。

中央を通過する巾員 20 m の街路は、以前より計画されていたもので、それを利用した。

(2) 計画各論

施設配置計画

(a) 全体の構成

人工地盤は、ほぼ南北を軸とするものと、都市計画街路によって分離される敷地を連続させるものとを意図し、南北、東西に軸をもたせて設置することにした。そして、それらの直交する部分に広く面積を確保し、集会場等の公共用途のものを設置する。

(b) 住宅施設

日照に関して良好な状態がえられると思われるセットバック方式の住宅施設と柱状の住宅施設とによって構成される。

セットバック方式住宅施設は 8 層のものを主とし、6 層及び 4 層のものも計画された。

2.5 再開発事業の収支計画

(1) 再開発前の状況

表 2.5-1 土地利用区分一覧

用 途	土地利用面積 (m ²)	摘 要
住 宅	131,439	
商 店	8,057	
工 場 等	1,000	
ア パ ー ト	9,953	
そ の 他	6,628(内駐車場1,167)	駐車場、公衆浴場 etc
国 有 地 等	7,660	国鉄社宅、都営住宅 etc
内私道部分	10,607	
純 宅 地	154,129	
公 道	12,640	
公園、広場	3,700	
計	181,080	

表 2.5-2 建築物の床面積、戸数一覧

用 途	延べ面積 (m ²)	戸 数
住 宅	64,117	509
商 店	5,076	75
工 場	630	10
ア パ ー ト	2,097	48
そ の 他	4,175	16
国 有 地 等	2,449	96
計	544	754

建築物の容積率 53 %

平均階数 1.5 階

建蔽率 35 %

(2) 再開発後の状況

これらの現状を再開発事業によって、次に述べるような建築物にするものとする。

まづ、再開発前の財産価額を次のように仮定する。

(a) 現住民の建築物は殆んど木造であるが、全部を改築するので、一応用途、構造の如何にかかわらず残存価額、10,000 円/m² として計算する

(b) 地価 商業地 200,000 円/m²

その他の地域 150,000 円/m²

とする。

以上の仮定によって、現住民の財産価格を計算すると

i) 住 宅 2,035,702 万円

ii) 商 店 166,200 万円

iii) 工 場 15,630 万円

iv) アパート 151,392 万円

v) そ の 他 100,580 万円

合 計 2,408,403 万円

⑨ 私道の部分 150,000 円/m²

国有地等は後に述べる理由によって除外した

再開発事業を行うとしての設定条件

(a) 現住民が現在所有(賃貸)している床面積と等面積の床面積を再開発後も確保する。

(b) 現住民が現在所有(賃貸)している財産価額に見合った財産価額を再開発後も所有する。

(c) 再開発後増加した道路(全道路を区画整理に準じ公道とする)を公共団体が買収する。

(d) 再開発後増加した公園(これに準じた公共空地を含む)を公共団体が買収するものとする。

商店棟

表 2.5-4

階 数	床面積 (m ²)	権利床 (m ²)	保留床 (m ²)
2	12,416	5,076	7,340
1	12,416	0	12,416
計	24,832	5,076	19,756

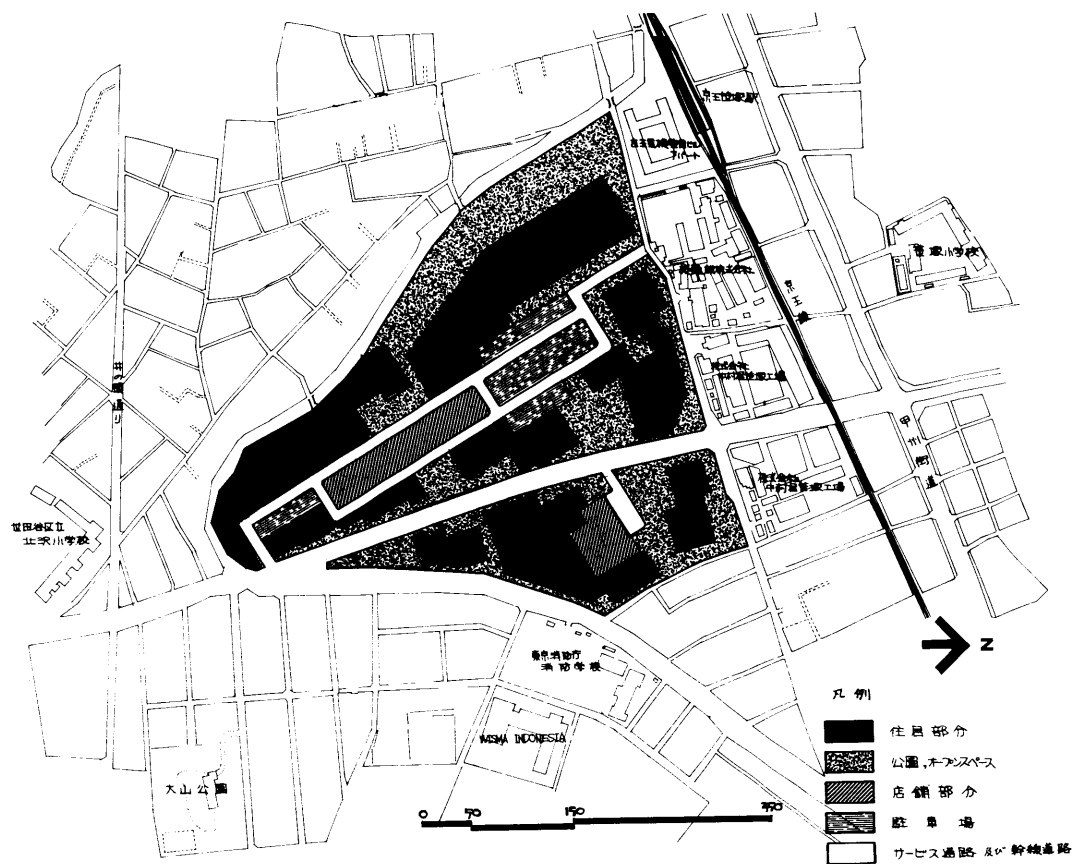


図 2 . 4 - 1 土地利用計画図

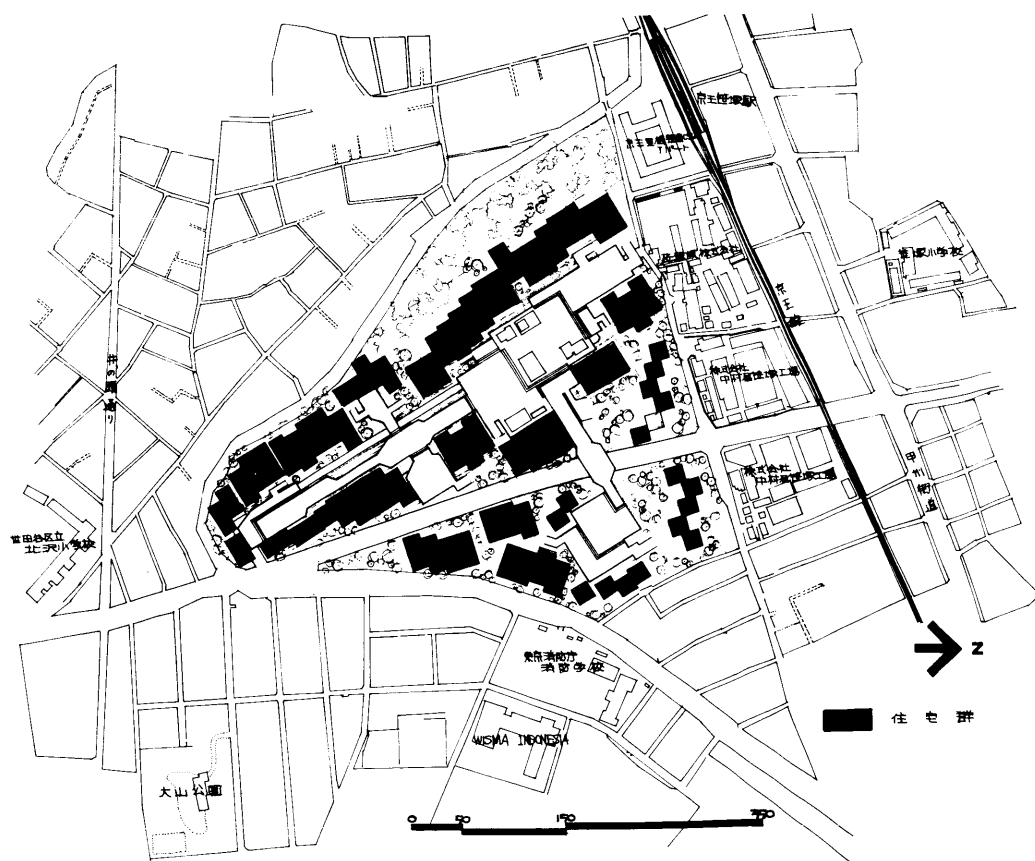


図 2 . 4 - 2 施設配置図

※ $\left\{ \begin{array}{ll} \text{借地権} & 75\% \\ \text{底地権} & 25\% \end{array} \right.$

とし

借地権の各階別割り振りは次のようにする。

表 2.5-5 住 宅 棟

階 数	借 地 権 比
13 階 以上	0.5
10 ～ 12	0.6
7 ～ 9	0.7
5 ～ 6	0.8
4	0.9
3	1.0
1 ～ 2	0.9

表 2.5-6 商 店 棟

階 数	借 地 権 比
2 階	0.9
1 階	1.0

※ 再開発後、宅地の地価は 20% 上昇するものとする。

※ $\left\{ \begin{array}{ll} \text{日照, 通風等を考慮し} \\ \text{建蔽率} & 24\% \\ \text{容積率} & 214\% \end{array} \right.$ として設計した。

再開発前の住宅の財産

住宅 64,117 m² 戸数 509 戸であるから
(延べ面積)

平均 126 m²

敷地…… 131,439 m² 戸数 509 戸であるから

平均 258 m² → 再開発後 258 × 0.7 となる。

この人が再開発後、3 階に入居するものとする、

1) 共同住宅 …… 5 階入居

敷地平均 坪数 208 m²

床面積 平均 坪数 44 m²

仮に 5 階に入居するものとする、

これは敷地面積に比して共同住宅の床面積が小さいためのものである。

仮に床面積を 50% 増しとし、床面積を 66 m² とすると、2,600 万円程度となってまだ余裕がある。

ロ) 商店 (全体として計算する)

商店については、保留床である 1 階部分を、その分だけ割増しして分譲すれば収支計画が成り立つ、すなわち、保留床の店舗は 床面積 1 m² あたり

借地権	8 万円
建築費	20 万円
ペDESTリアンデッキ費	2.1 万円
計	30.1 万円

となり、その面積は約 20,000 m² あるので 18,000 万円の赤字を解消するには 1 m² あたり 0.9 万増加するだけで、30.1 万円を 31 万円として分譲すればよいことになる。

ハ) 再開発前後の状況

公道の増加部は当然公共団体が買収すべきもので、仮に買収すれば 1 m² 当り 15 万円として 24 億 7 千万円の代金が入る。公園では仮にその $\frac{1}{3}$ を買収されたとしても 12 億円の代金が入る。

総工事費は建築費 1 m² 当り 15 万円として、約 470 億の費用が必要となる。

表 2.5-7

	前	後
宅 地	164,736 (私道を含む)m ²	116,780 m ²
公 道	12,640 m ²	29,100 "
公園・広場	3,704 "	29,200 "
駐 車 場	1,167 "	6,000 "
計	181,080 (m ²)	181,080 (m ²)
人 口	4,296 (人)	19,297 (人)
人口密度	242 (人/ha)	935 (人/ha)
住 宅	64,117 m ²	208,272 m ²
商 店	5,076 "	24,832 "
ア パー ト	2,097 "	2,097 "

ニ) 保留床を分譲した場合

保留床を分譲するとした場合、その分譲価格は 1 m² あたりどうなるか。

6 階から 18 階までであるが、それらの平均として、7 ～ 9 階部分をとると

借地権は

$$15 \text{ 万} \times 1.2 \times 0.7 \times \frac{0.7}{12.1} = 0.73 \text{ 万円}$$

建築費

$$15 \text{ 万} \times 1.3 = 19.5 \text{ 万円}$$

$$\text{ペDESTリアンデッキ} = 2.1 \text{ 万円}$$

$$\text{計} = 22.3 \text{ 万円}$$

床面積 1 m² 当り 22.3 万円の分譲価額となり、一般市場価額より割安となる。

(4) 用途別敷地面積及び占有率

表 3. 1-4

	件 数	敷 地 面 積
住 宅	594 件	85,161 m ²
ア パ ー ト	70	10,481
商 店	135	13,778
医 院	6	912
工 場	45	7,510
小 学 校	2	18,530
そ の 他	7	1,078
合 計	859 件	137,450 m ²

計画地域には一本の道路をはさんで商店が並ぶ商店群いわゆる商店街と呼ばれる規模のものが2つあって、その2つが計画地域の商店の殆んどを占めている。また、その内訳においては食料品や日用品で全体の約30%を占めていて、一般の生活必需品を扱う店が中心となって商店街を構成している。

以上、計画地区の一般的な概要について述べて来た。そこで、さらに詳細に実態を知るために、計画地区内の住民約300戸について次に述べるアンケート調査をして分析してみたい。

3. 2 アンケート調査・集計

調査件数	独立住宅	187
	ア パ ー ト	24
	店舗併用住宅	48
	店 舗	2
	計	261

(1) 世帯主の職業

この項目は、対象者の社会的な性格を調べる為のものである。対象地が池袋から十分程の交通の便の良い住宅地である事から、その半数以上を公務員・会社員等のサラリーマンで占められている。

(2) 家族構成

夫婦2人と子供1～3人の核家族がその大半を占めているのが目立ち、単身老人夫婦や兄弟夫婦と共に生活している大家族は、全体の5%にも満たない。又子供のいない家族は全体の9%であるにもかかわらず、幼児のいる家族は全体の26%であり、大半の家族に小中学生・高校生などのいる事がわかる。

(3) 土地・建物の所有状況及び敷地面積・延床量数

この項目では、各家の土地・建物の所有状況を調べると共に、敷地面積・延床量数を調査したものである。これから判かるように、独立住宅・店舗とも土地・建物双方を所有している者が50%強しかないという事である。又借地・借家・アパート住まいの者が一般住宅で

§ 3 地区再開発計画例 その2

商店・工場・住宅混在地区の再開発(板橋地区)

3. 1 計画地域概要

(1) 用途別件数

表 3. 1-1

単位: 件数

	住 宅	アパ ー ト	商 店	医 院	工 場	その他	合計
Aブロック	113	21	24	2	12	3	175
B "	107	11	29	0	7	1	155
C "	178	9	8	0	11	2	208
D "	103	12	28	3	8	1	155
E "	93	10	46	1	7	2	159
合 計	594	70	135	6	45	9	859

件数的にみると、この計画地域は住宅が約70%を占め、道路沿いに商店が約16%を占めて、都区部などで一般にみられるような住宅地で近くに商店街があり、さらに工場などが混在しているという様相を示している。

(2) 計画地域面積

表 3. 1-2

単位: m²

	敷 地 面 積	宅 地 面 積	道 路 面 積
A ブ ロ ッ ク	38,430	28,620	9,810
B "	35,640	20,490	6,030
C "	39,420	32,310	7,110
D "	32,760	16,150	7,200
E "	26,820	21,330	5,490
合 計	173,070	118,900	35,640

(川を除く)

(学校を除く)

石神井川の面積(計画地域における): 4680 m²

石神井川の比率: 2.64 %

板橋区の道路率12.6%に比べて、計画地域の道路率は20.6%と板橋区内においてはだいぶ上回っており、計画地域は道路が整備しており良好のようである。

(3) 計画地域人口・人口密度

表 3. 1-3

町 名	敷 地 面 積	世 帯 数	人 口
双 葉 町	54,540 m ²	610	1,689人
柴 町	116,586	1,678	3,385
氷 川 町	6,624	17	58
合 計	177,750 m ²	2,305	5,231人

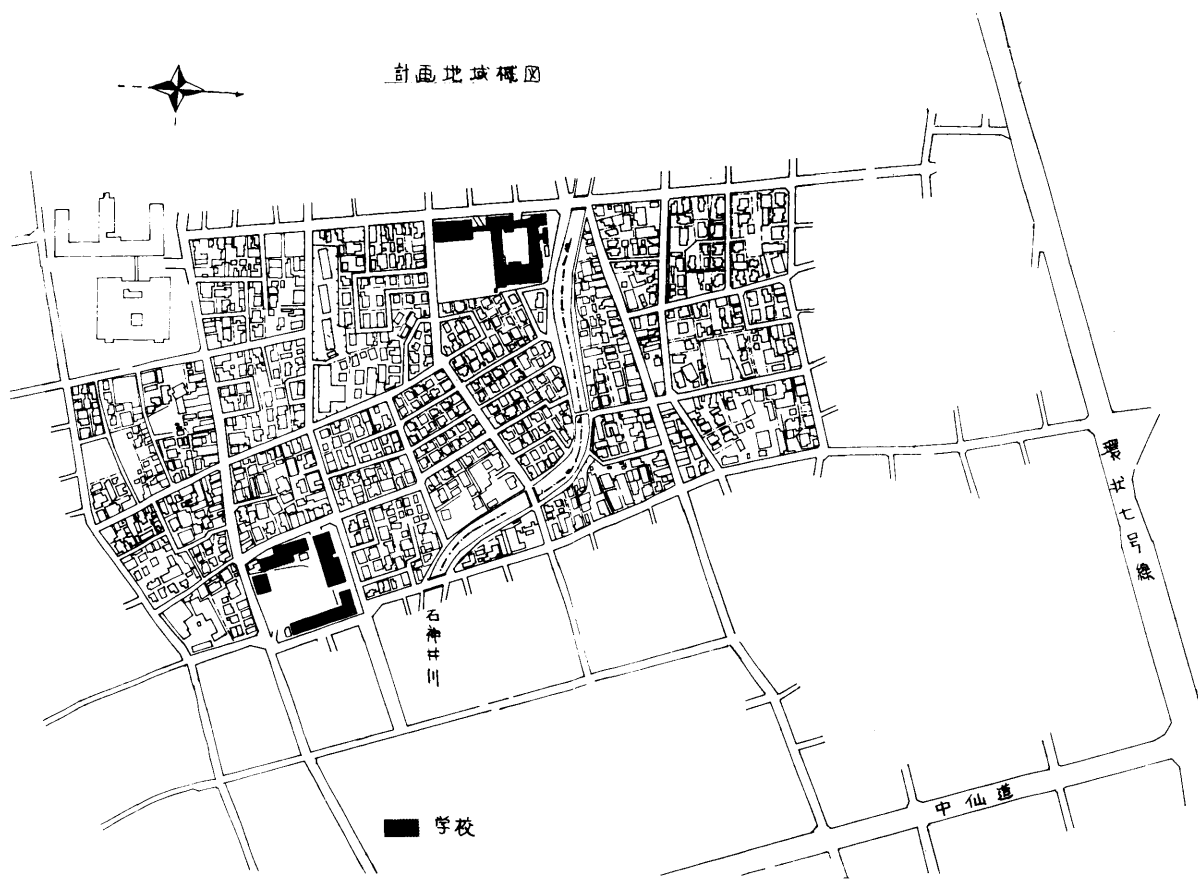


図 3 . 1 - 1

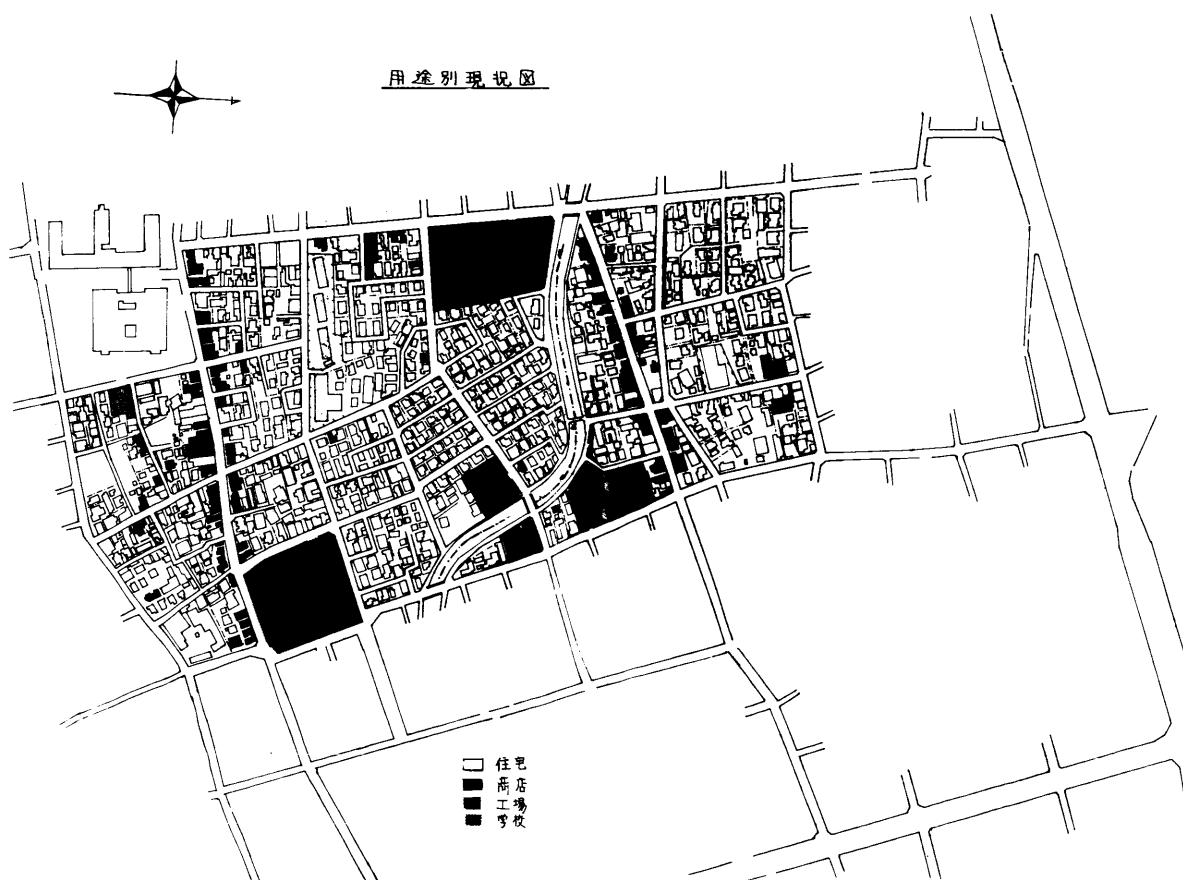


図 3 . 1 - 2

19%, 店舗においては30%を占めている事も判かる。更に細かく見れば土地・建物の所有者、借地・借家者の別なく敷地面積は20～40坪の者が一番多い。畳数においては土地・建物の所有者は20～30畳が一番多く半数以上を占めているが、借地・借家者は10～20畳が多く、アパート住まいの者は10畳前後が大多数である事も判かる。店舗についても同様の事が言える。

(4) 庭の有無

この項目は一般住宅・店舗の別なく、庭の有無を調べたものである。アパート住まいの人も含めると60%強の人が庭を有する事が分かる。アパート住まいの人は庭を有しないので彼等を除くと70%近い人が有し、自己所有地・自己家住まいの人では100%近くの人が庭を有している。

(5) 環境に対する意識

全体としてみると、だいたい半分の人が環境については現状のままでよいと考えている。ただ、防火・地震については都の防災拠点まで遠いことと住宅が密集していることのためか改善の必要があると答えている人は、それぞれ22.9%, 23.7%となっている。また、環状7号線、中仙道と交通量の多い道路と近接したための影響か騒音について改善の必要ありの解答が20.6%となっている。しかし、住宅が密集している割に日照について改善の必要ありと答えている人が16.8%と少ないのはやや意外であった。

(6) 再開発に対する賛否

この項目は、調査地域の住民が再開発に対してどのような意識を持っているかを調査したものである。この結果、賛成約30%, 反対約55%ということになった。

そして、傾向としてアパートの人の多く賛成、持家の人の多くが反対と解答していた。しかし、反対と答えた人でもいわゆる総論賛成、各論反対ということが調査して回収した時に感じられた。

(7) 将来の間取に対する希望

この項目は、将来の間取に対してどのように考えているかを聞くことにより、現在の家や間取に対しての不満などをさぐり、計画の時にどの程度の部屋の規模の部屋にするかの参考とするものである。

この結果、約過半数の人が現状のままでよい、部屋の数は少なくともよいと答えている。その半面部屋の大きさに関してもっと広い部屋が欲しいということがよく聞かれた。

(8) 庭の希望

この項目は、庭についての希望を聞いて統計をとったものである。

庭についてあった方がよいという解答が約90%となって殆んどすべての人が庭を希望しているわけであるが庭のあるうちが約60%もあるので当然の数値かもしれない。

ない。これで人々がいかにか緑と空地进行を欲しているかがわかる。

(9) 何階に住みたいか(高層の時)

計画において階数は20階程度になるのでこの調査にはどうも不備があった。しかし、解答のうちで若い世代は高い方がよく、年寄りや赤ん坊がいる家庭では低い方がよいと答える傾向があった。

(10) 借家の場合の借賃の程度

この項目は、賃貸の時にどの程度まで家賃が払えるかということについて調査しようとした。

この結果は、2万円以下が約50%を占めている。これは一般に家賃について、家賃は安いにこしたことがないという考え方によると思われる。

(11) 持家の時、家を広くする希望の有無

ここで注目したいのは、出資しても広くしたいという人が約25%いることである。これは、(10)で述べたことも含めて現状において家族構成に応じた部屋数、部屋の広さを備えていない家庭が割にあるということのようである。

(12) 再開発に関する賛否(以下の項目は商店のみを対象としたものである。)…店舗総数50

この項目は、調査地域の住民が再開発に対してどのような意識をもっているかを調査したものである。この結果、賛成54%, 反対32%と賛成者が多く、できればしたい人を含めると62%もの人々が賛成している事がわかる。一般住宅居住者の意識とは反対の結果がでてい事に注目したい。

(13) 現在の商店の継続

この項目は、現在の商店を今後続けていくかどうかを調査したものである。続けていく人が72%もあり、大多数を占めており、反対に近い将来止める人は1人しかおらず2%となっている。

(14) 商店の拡張

この項目は、将来商店の拡張を考えているかどうかの意識を調査したものである。拡張を考えている者、特に考えていない者、共に50%である。拡張を考えている商店の多くは美容・理容又は飲食・食料品関係の店である事に注目したい。

(15) 店舗面積

この項目は、店舗面積に関しての意識調査である。現状よりも広い店を望む者46%, 現状のままで良い者50%と全体の96%を占めている。さすがに狭くて良いと答えた者は1人もない。広くしたいと考えている人も15～20m²程度の拡張である。

(16) 拡張する希望の有無

この項目は店舗拡張の際、お金を出費してでも拡張する希望があるかどうかを調査したものである。出費をしてでも拡張したい人が52%あり、したくない人は32%

である。先の項で拡張を考えている人 50 %と書いたが、拡張を考えていない人の中にも拡張をするなら出資はしても良いと考えている人がおり、反対に拡張したいとは考えているが出資してまじょうとは思わない人がある。どちらにしても、拡張を考えている人は先の項共 50 %程度である。

⑦ 住宅と店舗の兼用について

この項目は、店舗と住宅の兼用に関しての商店の意識調査である。兼用に賛成する者 56 %、反対 36 %である現在の商店は 96 %が住宅併用の商店であるから 40 %の人が別にしたいと望むか、どちらでも良いと考えている事がわかる。反対している人の多くは仕事を家庭の中にまで持ち込みたくないと考え、又賛成の人の多くは兼用とした際の便利さを理由にあげている。

3.3 分析

(1) 計画地域内戸数

表 3.3-1 一般住宅

	調査戸数	地域内戸数
独立住宅 自己所有地 自己所有家	123	391
独立住宅 借地 自己所有家	48	152
独立住宅 借家	16	51
独立住宅計	187	594
アパート	24	836
一般住宅計	211	1,430

(2) 一般住宅

1) 敷地面積

表 3.3-2 独立住宅総計

調査戸数	地域内戸数	延敷地面積
186 (除不明)	594	(坪) 25,806.5 (m ²) 85,161.45

表 3.3-3 アパート

調査戸数	地域内戸数	延敷地面積 (地図より)
24	836	10,481 (m ²)

表 3.3-4 一般住宅総計

調査戸数	地域内戸数	延敷地面積
211	1,430	(m ²) 95,642.45

一般住宅について、計画地域全体の敷地面積を、20坪から 10坪ごとに、その平均値を取り、具体的に表に表わしたものである。

ロ) 延床面積

独立住宅、自己所有地、自己所有家

一戸平均延床面積	21 (坪)
----------	--------

$$\cdot (390,706) \times \frac{(\text{調査戸数})}{(123)} = (\text{地域内戸数})$$

$$\cdot (\text{地域内戸数}) \times (\text{畳数}) = (\text{延畳数})$$

$$\cdot (\text{延畳数}) \div 2 = (\text{延坪数})$$

$$\cdot (\text{延坪数}) \times 1.5 = (\text{実際の延床面積})$$

独立住宅、借地、自己所有家

一戸平均延床面積	19.5 (坪)
----------	----------

$$\cdot (152,470) \times \frac{(\text{調査戸数})}{(48)} = (\text{地域内戸数})$$

$$\cdot (\text{地域内戸数}) \times (\text{畳数}) = (\text{延畳数})$$

$$\cdot (\text{延畳数}) \div 2 = (\text{延坪数})$$

$$\cdot (\text{延坪数}) \times 1.5 = (\text{実際の延床面積})$$

独立住宅、借家

一戸平均延床面積	12.25 (坪)
----------	-----------

$$\cdot (50,824) \times \frac{(\text{調査戸数})}{(15)} = (\text{地域内戸数})$$

$$\cdot (\text{地域内戸数}) \times (\text{畳数}) = (\text{延畳数})$$

$$\cdot (\text{延畳数}) \div 2 = (\text{延坪数})$$

$$\cdot (\text{延坪数}) \times 1.5 = (\text{実際の延床面積})$$

アパート、一般アパート

一戸平均延床面積	7.9 (坪)
----------	---------

$$\cdot (786) \times \frac{(\text{調査戸数})}{(23)} = (\text{地域内戸数})$$

$$\cdot (\text{地域内戸数}) \times (\text{畳数}) = (\text{延畳数})$$

$$\cdot (\text{延畳数}) \div 2 = (\text{延坪数})$$

$$\cdot (\text{延坪数}) \times 1.5 = (\text{実際の延床面積})$$

以上は、一般住宅について延床面積を、具体的に、調査し、表わしたもので、その結果、一般住宅一戸当りの延床面積は、12.76坪となり、決して広くない。

一般住宅について、以下の条件で旧財産金額を、各戸ごとの総財産金額を、表わしたものである。

ハ) 旧財産金額

独立住宅，自己所有地，自己所有家

土地 坪 60 万円

家屋 坪 2 万円（平均坪数 21 坪）

独立住宅，借地，自己所有家

土地 坪 60 万円

家屋 坪 2 万円（平均坪数 19.5 坪）

独立住宅，借家

土地 坪 60 万円

家屋 坪 2 万円（平均坪数 12.25 坪）

アパート

土地 坪 60 万円

家屋 坪 2 万円

一般住宅について，旧財産金額を，各坪ごとの一戸当たりについて表わしたものである。

ニ) 戸別旧財産金額

独立住宅，自己所有地，自己所有家

土地 坪 60 万円

家屋 坪 2 万円（平均坪数 21 坪）

独立住宅，借地，自己所有家

土地 坪 60 万円…借地権 7 / 10

家屋 坪 2 万円（平均坪数 19.5 坪）

(3) 商店併用住宅

イ) 敷地面積

表 3. 3-5 商店併用住宅総計

調査戸数	地域内戸数	延敷地面積
50	136.00	(坪) 4,175.2 (㎡) 13,778.16

ロ) 延床面積（住居部分のみ）

表 3. 3-6 自己所有地，自己所有家

畳数	調査戸数	地域内戸数	延畳数	延坪数	延床面積(坪)
15	10	28,246	423,691	211,846	317,768
25	10	28,246	706,152	353,076	529,614
35	6	16,948	593,166	296,583	444,874
計	26	73,440	1,723,010	861,505	1,292,257

一戸平均延床面積 17.6 (坪)

$$\bullet (73.44) \times \frac{(\text{調査戸数})}{(26)} = (\text{地域内戸数})$$

$$\bullet (\text{地域内戸数}) \times (\text{畳数}) = (\text{延畳数})$$

$$\bullet (\text{延畳数}) \div 2 = (\text{延坪数})$$

$$\bullet (\text{延坪数}) \times 1.5 = (\text{実際の延床面積})$$

一戸平均延べ面積 22.5 (坪)

ハ) 旧財産金額

自己所有地，自己所有家

土地 坪 72 万円

住居 店舗

家屋 坪 2 万円（平均坪数 17.6 + 8 坪）

借地，自己所有家

土地 坪 72 万円

住居 店舗

家屋 坪 2 万円（平均坪数 22.5 + 8 坪）

借家

土地 坪 72 万円

住居 店舗

家屋 坪 2 万円（平均坪数 6 + 8 坪）

表 3. 3-7

敷地面積(坪)	地域内戸数	一戸当り財産金額(万円)	総財産金額(万円)
10	10.88	720 + 28	8,138.24
20	24.48	1,440 + 28	35,936.64
計	35.36		44,074.88

店舗のみ

土地 坪 72 万円

店舗

家屋 坪 2 万円（平均坪数 7.5 坪）

ニ) 戸別旧財産金額

自己所有地，自己所有家

土地 坪 72 万円

住居 店舗

家屋 坪 2 万円（平均坪数 17.6 + 8 坪）

借地，自己所有家

土地 坪 72 万円…借地権 7 / 10

住居 店舗

家屋 坪 2 万円（平均坪数 22.5 + 8 坪）

3. 4 設計・計画

(1) 計画

イ) 住棟配置について

基本設計において前記した日照問題などを考えて計画地域における住棟型式を考えた。住戸の日照の点で最もよいのは東西を軸とする南面配列である。しかし，4 時間日照（最悪の条件の冬至において 4 時間以上の日照時間のあること）を確保するには，建物の高さの 1.8 倍の隣棟間隔が必要であるので，高層住宅を建てても土地の利用効率は必ずしも高くはならない。また，隣棟間の庭園，広場が終日日影となり，我々の日照において考えた広場等の公共施設に十分に日照が確保されることは困難となる。よって南面配列の住棟配置は不可能である。

ここでたとえば 4 時間日照を前提とした場合，10 階建片廊下式住棟を整形の広大な敷地に南面配列したときの

容積率と一戸当りの用地面積は大体次のようになる。

$$\text{容 積 率 } V = 13 \frac{a}{b} (\%)$$

$$\text{用地面積 } A = 7.5 b (\text{m}^2)$$

a : 住戸面積 b : 住戸の間口寸法

$$a = 50 \sim 80 \text{ m}^2, b = 5 \sim 7 \text{ m}$$

とすれば,

$$V = 140 (120 \sim 160) \%$$

$$A = 40 \sim 50 \text{ m}^2$$

となる。

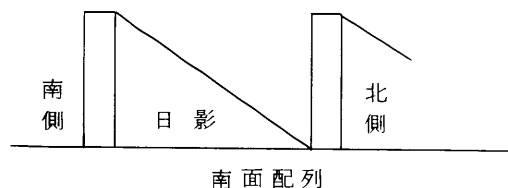
すなわち、これ以上に高密度とし、一戸当たり用地面積を節減すれば、何らかの形で4時間日照を阻害することになる。すなわち、南面配列の住棟配置は、容積率140%以上となる高い土地利用計画では採用出来ない。

土地利用をさらに高めるためには、南北軸配列の住棟配置が多く採用されている。この場合日照時間が2時間に低下するけれども、公共施設等の広場には、終日日照が可能となる。また容積率は南面配列の住棟の1.5倍となる。すなわち10階建の南北軸住棟の場合の容積率と一戸当たり用地面積は、

$$V = 20 \frac{a}{b} = 200 (180 \sim 230) \%$$

$$A = 5 b = 30 \sim 35 \text{ m}^2$$

となる。よって基本設計において、様々な条件を考えた上で、南北軸配列の住棟配置を採用した。



ii) 住棟型式について

まず片廊下型住棟タイプの利点は各住戸に均等な条件を与え得ることである。住戸当たりの共有部分の面積が少なくないし、通風や換気、昼光は非常によいけれども、一方、共有廊下が長いため、共有部分の面積が多くなる。又、中廊下型住棟タイプはその反対である。そこでこの二つの型の利点を取り、欠点を補いあった型式として考えられるのがH型住棟タイプである。

iii) 容積率を高くする

容積を2倍にすれば、住宅の単位面積あたりの借地権負担額は2分の1になり、高地価の克服に有効である。しかし、前述の通り日照条件などの制約による限界があるが、たとえば北端の建物を低くしたり、商店地域のことを考えて南北軸配列に設計することにより若干ではあるが容積率をあげることはできる。

IV) 住環境について

計画地域内の環境は、周辺地域との関連において閉鎖的にするか、開放的にするかによって配置設計の態度が変わってくる。その各々にはそれぞれ特徴があり、住宅のプライバシー、維持管理面からは前者がよく、一方都市計画の面からあるいは周辺地域の要求などからいえば後者が望ましい。

(2) 設計・規模

新築建物における各戸床面積(占有面積)

i)

表 3. 4-1

(人) 家族数	部屋名	(畳) (m ²) 必要部屋広さ, 面積	必要(m ²) 床面積	(m ²) 床面積
5~6	4LDK	L・S _B ・S ₁ ・S ₂ ・S ₃ 12 8 6 6 6	62.7	94.05
4	3LDK	12 8 6 6	52.8	79.20
3	2LDK	10 8 6	42.9	62.35
2	2DK	8 6	23.1	43.65
1	1K	8	13.0	19.50

- ・(必要部屋面積) × 1.5 = (必要床面積)
- ・7人以上の家族は、調査結果により、夫婦が2組以上なので、2戸に分ける。
- ・これに共通部分(20%前後となる予定)を、加えたものが各戸の負担する床面積となる。

アンケート調査結果により、多くの人々が今まで住んでいる部屋はせますぎるという意見をもっていることがわかったので、再開発後に現住民が入居する部屋は、今までの床面積よりも広くし、一つ一つの部屋もできるかぎり広くとるように考えた。そしてその広さは、その財産によってではなく、家族数によって必要床面積を決定することとした。まず、5~6人の家族では、主寝室が8畳を一つ、副寝室が6畳を三つ、それに12畳の居間を考え、それらの床面積が62.7m²、実際に必要となる床面積は、ダイニング・キッチン、浴室、便所、廊下、収納部分、その他を加えて、約その1.5倍の94.05m²、以下同様にして求めたものが前記の必要床面積である。実際の設計上は、各々できるだけ誤差の少ない値で、かつ設計しやすい値ということで、それぞれ100m²、80m²、60m²、40m²、20m²に決定し、設計した。

ii) 保留床の割合について

再開発事業においてその難易度は、その地価により影響される。すなわち、建築費がほぼ一定ならば、地価が高い地域ほど再開発事業というものがやり易いことは明白である。しかし、その反面地価が高いことにより保留床の分譲部分の価格が高くなっていくのでむずかしい面もでてくる。また、高層になることで上層部に住宅を配置すると家賃が高額となり、事業としての成立がしにく

くなるという面などがある。

一般に地価 60 万円／坪の地域においては、平均的なものとして 50 坪の土地に 50 坪の家がある時、建築費を 50 万円／坪、借地権を地価の 70 %、底地権を地価の 30 %として簡単に計算すると、保留床の必要面積は現在の床面積の約 3～4 倍位の線で収支的にはあうことになる。もちろんこの計算は道路など公共施設整備のための敷地面積の減少・営業補償・仮設店舗などの費用及び管理者負担金・利子・諸経費などを入れていない雑なものである。

そこで我々が再開発の計画を進めるにあたって、保留床の割合をどの位にするかについて、計画地域については先に述べたような条件でいろいろな諸経費についてもすべてを考るというわけにはいかないかも知れないが、事業費における比率として含めて、その割合をおよそ 3.5 倍と仮定して計画を進める。諸経費については公園用地として公共団体に売って回すなどの対策を講じるようにする。

3.5 収支計画

(1) 設定条件

a 再開発により築造された道路、公園等を地方公共団体に買却する。

b 旧住民である権利者に対し、住宅の質の向上をめざし、家族構成に応じ次に示す床面積を権利床として与える。

家族数	住戸名	必要部屋面積	必要床面積
5～6人	4LDK	62.7 m ²	100 m ²
4	3LDK	52.7	80
3	2LDK	42.9	60
2	2DK	23.1	40
1	1K	13.0	20

(注) 必要床面積 = 必要部屋面積 × 1.5 とする。

c 工場用地は東京都が時価で買収し、その価額に相当する再開発後の土地・建築物が与えられる。この住宅を都営住宅として管理する。

d 借家人及び現在アパートに入居している者(借家人)は再開発後の住宅及び都営アパートに優先して入居させるものとする。

(2) 計算上の仮定条件

i) (i)再開発前の地価

一般地域 60 万円／坪

商店地域 72 万円／坪

(ii)再開発後は 住宅地 100 万円／坪 とする
商業地 120 ”

ii) (i)家屋の残存価値を構造の別なく 2 万円／坪とす

SAKAE PROJECT

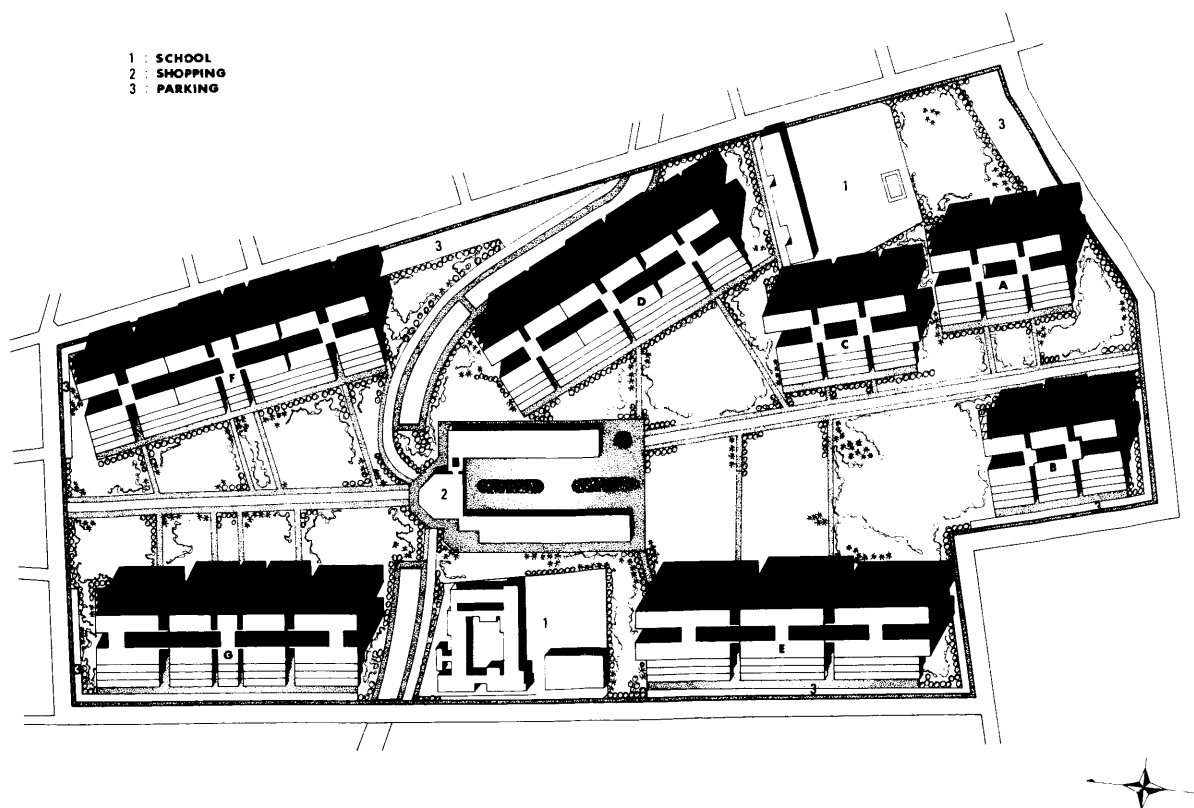


図 3.4-1

る。

(ロ)再開発に要する建築費 50万円/坪 とする。

iii) 借地権と底地権の割合

再開発前も再開発後も

借地権 70 %

底地権 30 %

とする。

1 階

$$\frac{2}{2 + 1.7} = \frac{2}{3.7} = 0.54$$

2 階

0.46

(3) 再開発事業開始時における財産価額

i) 土地価額

用 途	面 積	価 額
住 宅	85,200 m ²	154.8 億円
アパート	10,500	19.1
商 店	13,800	30.6
医 院	900	1.6
工 場	7,500	13.7
そ の 他	1,100	1.9
計	119,000 m ²	221.7 億円

ii) 残存建物価額

用 途	面 積	
住 宅	39,000 m ²	
アパート	21,300	2 万/坪として
商 店	6,600	4.1 億円
医 院	590	
工 場	0	
そ の 他	0	
計	67,490 m ²	

土地価額 + 残存建物価格 = 225.8 億円

iii) 現在の用途別戸数

住 宅	594 戸	
工場付住宅	27	
医 院	6	
店舗付住宅	136	小 計 763 戸
ア パ ー ト	786	
独 身 寮	50	
計	1,599 戸	

IV) 再開発後の用途別戸数及び床面積

表 3.5-1 住宅(併用を含む)

種 別	戸 数	1 戸当り床面積 m ²	延 床 面 積 (m ²)
4 L D K	319	100	31,900
3 L D K	267	80	21,300
2 L D K	128	60	7,600
2 D K	65	40	2,600
1 K	19	20	400
計	798		63,800

注 7 人以上の家族を 2 戸に分けたため戸数が増加

表 3.5-2 アパート

種 別	戸 数	1 戸当り床面積 (m ²)	延 床 面 積 (m ²)
3 L D K	65	80	5,200
2 L D K	393	60	23,600
2 D K	295	40	11,800
1 K	33	20	600
計	786		41,200

表 3.5-3 合 計

種 類	必要戸数	1 戸当り床面積 (m ²)	延 床 面 積 (m ²)
4 L D K	319	100	31,900
3 L D K	332	80	26,500
2 L D K	521	60	31,200
2 D K	360	40	14,400
1 K	52	20	1,000
計	1,584		105,000

(4) 全体的事業収支計画

i) 再開発後の住宅戸数

4,904 戸

権利床として与えねばならない戸数 住 宅 798 戸

アパート 786 戸

1,584 戸

内訳 前記の通り

この住戸の床面積は、105,000m²となり、再開発後の建築物の住居(共通を含む)の床面積 422,000m²との割合は $\frac{105}{422}$ となる。

(a) 建築費... $673.6 \times \frac{105}{422} = 169$ 億円

(b) 用地費 既存住宅、アパートを全部自己所有地として計算する。借地の場合は地主に底地権の価格を引いた価額(借地権)に相当した建築物を与えることになるので、それだけ権利床(建築費+借地権)が増加するので結局権利床と地価で計算しても同じとなる(保留床の計算に対して)

① 底地権

$$100 \text{ 万} \times 0.3 \times \frac{55,960}{3.3} \times \frac{105}{422} = 13.8 \text{ 億円}$$

② 再開発後、公園、広場、道路用地（増加部）駐車場の用地を縮小するので、その分だけ住宅及び商店用地が減少する。

② 借地権

$$100 \text{ 万} \times 0.7 \times \frac{55,960}{3.3} \times \frac{105}{422} = 32.2 \text{ 億円}$$

現居住者の再開発後権利床として受けとる財産価格は
 $169 + 32.2 + 13.8 = 215$ 億となる
 この価格は再開発前の財産価格 225 億円にほぼ見合った価額となる。

公園、広場、道路を公共団体に買却すると

$$\frac{70}{3.3} \times (33,800 + 200 - 1,000) = 77 \text{ 億円の余裕}$$

が生じ、その他駐車場 10,200m²の共有財産が残ることとなる。

これらの建築費の総計は 約 673.6 億円となる。

ii) 商店について

$$120 \text{ 万円} \times \frac{11,700}{3.3} + \frac{50 \text{ 万} \times 6,600}{3.3} = 42.4 \text{ 億} + 10 \text{ 億} = 52.4 \text{ 億}$$

の再開発の価格に対し

$$\text{再開発前は } \frac{13,800}{3.3} \times 72 + \frac{2 \times 6,600}{3.3} = 30 \text{ 億} + 0.4 \text{ 億} = 30.4 \text{ 億}$$

で相当の赤字となる。

この対策として地価を住宅並として扱い（100 万円）（その差 7 億円）とし、残額 23 億円は住宅の部分の余裕金より貸出すことが望ましい。

また黒字の大部分は公園用地の買却金であるから、その大部分を再開発後の住民の共有財産とすることも必要と考えられる。

iii) 新しい財産価格

$$1,590 + 119 = 1,709 \text{ 万円}$$

旧財産価格

$$70 \times 37 \times 0.7 + 2 \times 26 = 1,865 \text{ 万円}$$

ほぼ見当った坪数を得て余裕が生ずることとなる。

(c) 共同住宅

畳 数	0 ～ 10	9 件
	10 ～ 15	14
	不 明	1

$$\text{平均をとり } \frac{5 \times 9 + 13 \times 14}{23} = \frac{227}{23} \approx 10 \text{ 畳となる}$$

畳数と床面積の割合を 0.6：2 とすると 1 戸当りおよそ 9 坪となる。

これを 2DK（40 m²）に床面積を増加するものとする、

再開発前敷地の平均 1 戸当り敷地面積

（再開発前の敷地面積 13,800m²に共同住宅 21,300m²が建築されており、総 2 階建と仮定すると、床面積に対する敷地面積の割合から）

$$\text{は } 30 \text{ m}^2 \times \frac{138}{213} \approx 19 \text{ m}^2 \text{ が必要となる}$$

即ち、平均 19 m²の敷地に平均 30 m²の共同住宅が建築されていることとなる。

§ 4 地区再開発計画例 その 3

木造共同住宅の密集地区の再開発（阿佐ヶ谷地区）

4.1 地区の現況

(1) 位 置：杉並区阿佐ヶ谷駅北口広場より北方に 400m から 900m に位置し、東西の幅が 500m ある地区。

(2) 面 積：14.25 ha

4.2 現況調査結果

(1) 人口世帯現況

阿佐ヶ谷北 1 丁目で対象地区内の世帯数及び人口は、398 世帯、975 人、同様に 2 丁目は 1,420 世帯、3,753 人であり、対象地区内全域においては、1,618 世帯、4,728 人となり、人口密度 307 人/ha（グロス）となっている。これは区全体の密度 156 人/ha に比べ、約 2 倍の密度である。

(2) 土地利用率を見ると、宅地率 71.2%，道路率は公道で 15.0%，私道を含めて 20.2% である。又、対象地区は、第 1 種住居専用地域が最も多く、全体の 49.7% 次いで住居地域（33.6%）、近隣商業地域（9.4%）、第 2 種住居専用地域（7.3%）の順になっている。建ぺい率 44.2%，容積率 62.0%（共にグロス）。

(3) 建物用途別現況

全体の建物の総数は 520 戸（共同住宅を含まず）である。その内訳は、独立住宅 416 戸、共同住宅 157 棟、商店 98 戸、医院 4 戸、その他 2 戸となっている。共同住宅の 91% が 2 階建木造であり、商店も同様である。

共同住宅と独立住宅の戸数の比は 1：2.7 であり、他の地区に比べて共同住宅の比が高く、今後この地区においてますます共同住宅の占める割合は、増大するものと思われる。

(4) 対象地区内の敷地面積、建築面積及び延べ床面積

表 4 . 2 - 1

住居の分類	面積	敷地面積(m ²)	建築面積(m ²)	延べ床面積(m ²)
独立住宅		66,008	26,875	37,625
共同住宅		41,080	17,605	24,678
商店		8,097	3,528	4,615
その他		2,379	1,053	1,475
公道		22,560		
私道		7,830		

この内、独立住宅、共同住宅、商店及びその他の敷地面積が全体に占める割合は、それぞれ、43.8%、27.3%、5.3%、1.5%となっている。

(5) 建物構造別現況

この地区は、一部の耐火建築を除いては、大半が木造あるいは木造モルタル塗りである。老朽度は、かなり老朽しており、建替えの時期が来ていると考えられる。

4 . 3 アンケート調査

(1) アンケート調査の概要及び集計

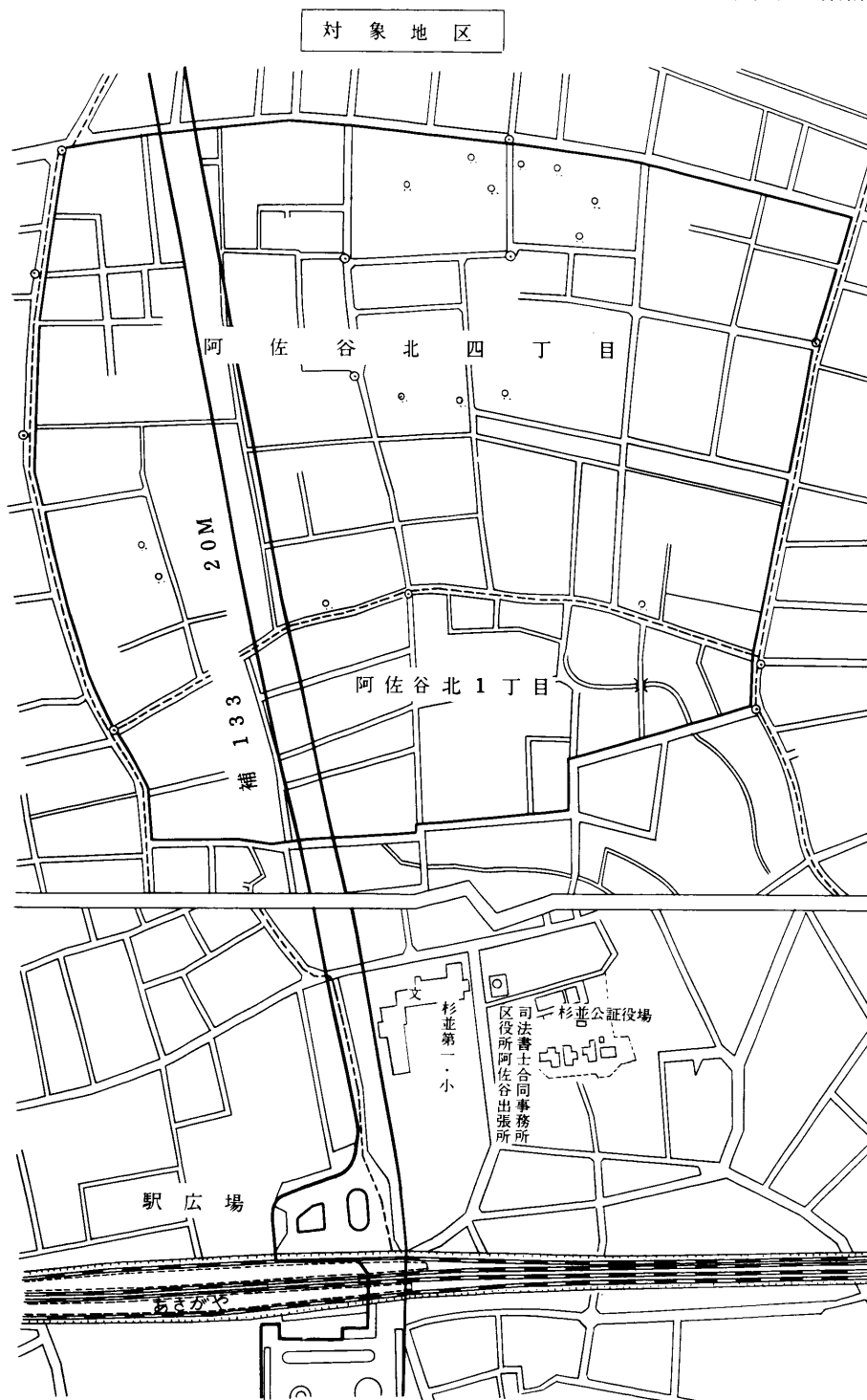


図 4 . 1 - 1

この調査は、当地区共同住宅に住む住民の再開発に対する意識、要望等を知るため、任意に戸別訪問したものである。調査期間は、昭和 48 年 7 月 4 日より 7 月 24 日までの 20 日間、有効回収数は 127 通に達した。

(2) 考察及び方針

i) 都市再開発に対する意識

最近ジャーナリズムが都市計画、住宅問題、日照権等の事について、いろいろ取り上げているところから、都市再開発に対する理解は高まりつつあるといえる。そして「こうあるべきだ」という考えはあるけれど、権利関係、土地問題、等々現在の時点では関心が薄い。又、都市再開発は、自分達の問題ではなく、再開発がすべて公共施行と誤解している人が多数いるということである。これらの人々は、自分達の意見が計画にあまり反映されないで、一部の人達で公共施行を行なうと思っている。

ii) 再開発時の注意点

都市再開発に対する問題となりそうな事柄を前記したが、再開発を進めていこうと考える人々が多く、総論は賛成だが、いざ各論に入ると反対がでる。住民と指導者が、都市再開発の確立した方法論、具体論を樹立させ、これをもって都市再開発についての必要性を啓蒙させて行くならば、再開発は、実現可能になると思われる。

しかし、再開発について、反対者の場合、反対の原因を説明してもらい、その原因を全員で考え、適切な問題解決の方向に向けられなければならないだろう。

以下、再開発の方針を記す。

- (a) 再開発の計画方法論の確立
- (b) 採算計画方法の確立
- (c) 再開発の具体的計画を住民に啓蒙する

4.4 基本計画

(1) 対象地区再開発の基本理念

計画にあたって、その基本をなすものは、いうまでもなく、住民の意志であり、住民サイドから計画しなければならない。このことを念頭に置き、次のことがらを基本理念として計画を進めて行くことにする。

- (a) 災害（火災、地震 etc）からの安全性
 - (b) 公害（騒音、悪臭 etc）の排除
 - (c) 快適な居住空間（日照、通風、プライバシー etc）の創造
 - (d) オープンスペースの確保
 - (e) 公共施設の充実
 - (f) 用途地域の明確化
- (2) 基本仮定

この地区に居住する住人は、再開発後もこの地区に居住するということを基本的条件とし、一部保留床を設けて、土地の高度利用化を計る。又、保留床を公共団体に売り、その跡地を公営住宅とし、弱少権利者のうち、希

望がある者は優先的に入居させ、その住民の保護を計るものとする。

(3) 配置計画

- 地区内を南北に貫通する都市計画道路（補 133 号）を設ける。その西側の一部を都営住宅とし、地区内外から入居してもらう。
- 再開発前の共同住宅に住む人々は、主に 4 階から 5 階の階数に入居し、かつ 1 戸当りの延床面積を拡大する。
- 再開発前の独立住宅に住む人々は 1 階の一部と 2 階 3 階に入居してもらい、必要に応じて 1 戸当りの延べ床面積を拡大する。
- 1 階の一部に商業店舗を配し、住民のショッピングの利便を計ることとし、さらに棟間に児童公園、幼児園、スポーツ施設を配置する。
- 交通計画については、後に詳しく記すが、人と車とを完全分離し、特に商業地域では、ペディストリアンデッキを設け住民の安全を計る。
- 駐車場は、各住棟の北側に配置し、住居に接近させる。

4.5 計 画 案

(1) 計画概要

- 計画面積： 14.25 ha
- 主要用途： 共同住宅、集会場、スーパーマーケット、幼児園、サービス業、都営住宅、保育園、スポーツ施設、郵便局、区役所等出張所、駐車場、etc
- 建築構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造
- 階 数： 5 階建、8 階、10 階、12 階建
- 建築面積： 25,546 m²
- 延 面 積： 246,732 m²
- 建ぺい率： 18 %（グロス）
- 容 積 率： 173 %（グロス）
- 道路面積： 34,376 m²（24 %）

(2) 地区の現状

表 4.5-1

	敷地面積	建築面積	延べ面積
独立住宅	66,008 (m ²)	26,875 (m ²)	37,625 (m ²)
共同住宅	41,080	17,608	24,678
商店	8,097	3,528	4,615
病院	1,501	551	827
診療所	732	237	403
その他	2,477	823	1,052
計	119,895	49,622	69,200
道路	22,560	—	—
総計	142,455	—	—

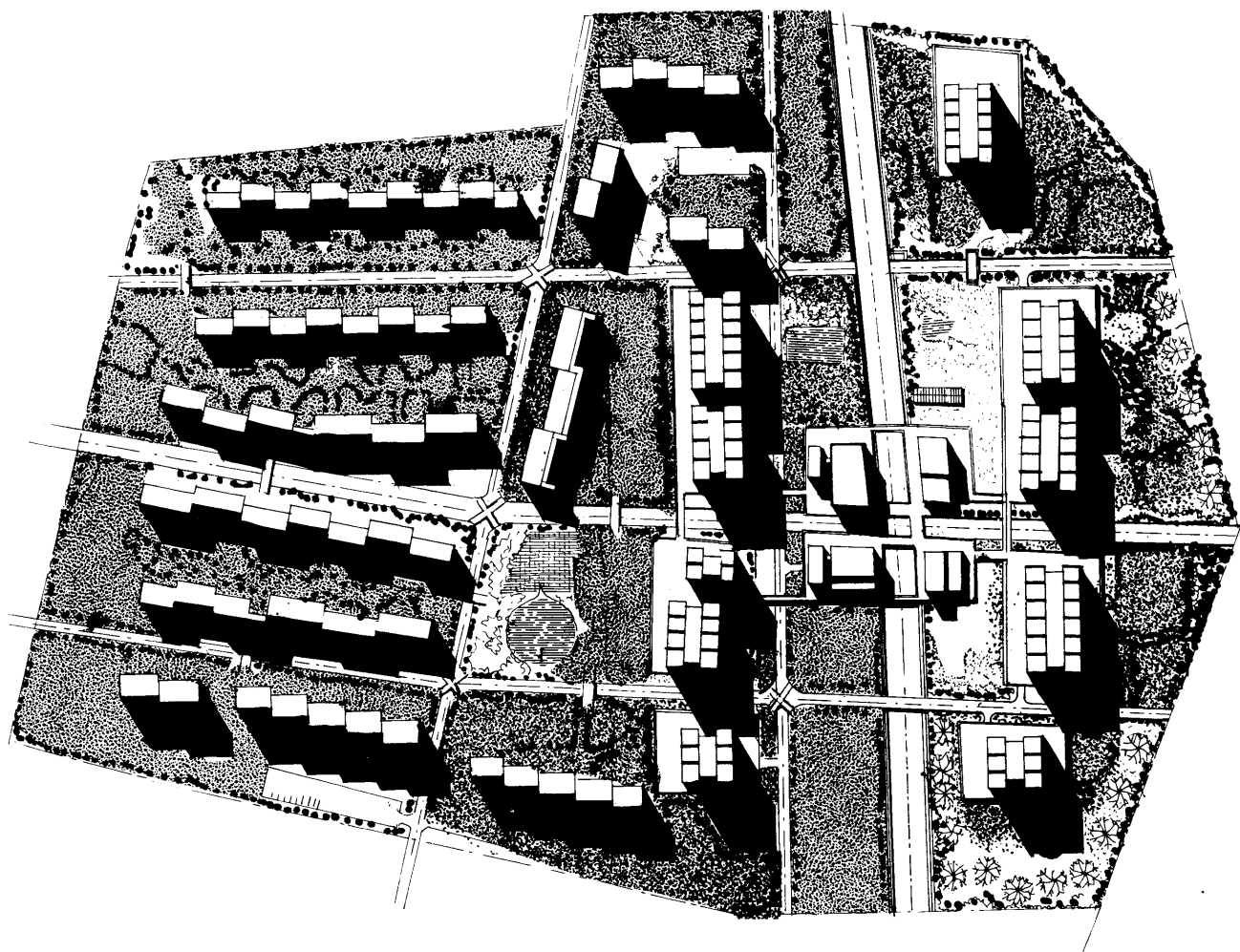


图 4.5-1

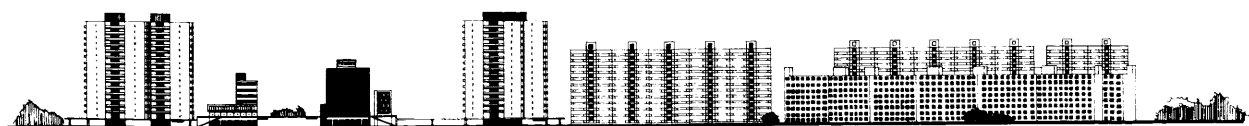


图 4.5-2

建ぺい率 41 %
容 積 率 58 %
道 路 率 16 %

の区域を再開発事業によって

道路面積 34,376 (㎡)
道 路 率 24 %

とし、公共空地に富んだ区域とする。

商店棟 5 階建，住宅棟 8 階，12 階，16 階建とし，各々の敷地面積，建築面積，延面積を次のようにする。

表 4.5-2

		建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
住 棟	16 階建	6,192	99,072	46,646
	12 階建	3,382	40,584	19,117
	8 階建	9,072	72,576	34,219
商店棟	5 階建	6,900	34,500	12,800
計		25,546	246,732	112,782

その結果

建ぺい率 グロスで 18 (％)，ネットで 24 (％)
容 積 率 グロスで 173 (％)，ネットで 228 (％)
の区域となり，公共空地は 76 % (道路を除く) となり，そこを緑に富んだものにすることができる。

(3) 収支計算の仮定条件

計算では，借地権率を 75 % として以下の収支計算を行なうこととした。

－ 仮定条件 －

- ・ 地 価 20 万円 / ㎡
- ・ 残存建築価格 0.5 万円 / ㎡
- ・ 借地権率 75 %
- ・ 底地権率 25 %
- ・ 建築費 10 万円 / ㎡ 金利，仮設費その他 3 万円 / ㎡
- ・ 再開発後の地価上昇率 20 %

表 4.5-3

12 階建の借地権分配率		16 階建の借地権分配率	
12 階 ～ 10 階	0.6	16 階 ～ 10 階	0.6
9 階 ～ 7 階	0.7	9 階 ～ 7 階	0.7
6 階 ～ 4 階	0.8	6 階 ～ 4 階	0.8
3 階 ～ 2 階	0.9	3 階 ～ 2 階	0.9
1 階	1.0	1 階	1.0
計	9.1	計	11.2

とする。 8 階建もこれに準ずる。(計 6.6)

表 4.5-4

5 階建の借地権配分率		計
1 ～ 2 階	1	4.5
3 階	0.9	
4 ～ 5 階	0.8	

(4) 再開発後の収支計算

住宅

i) 再開発前

敷地価格

20 万 × 66,000 = 1,320,000 万円

建物価格

0.5 万 × 37,600 = 18,800 万円

計 1,338,800 万円

ii) 再開発後

1 階 210,600 万円

2 階 189,000 万円

3 階 81,700 万円

小計 481,300 万円

建築費

13 万 × 45,100 = 586,300 万円

合計 1,437,690 万円

となり，再開発前の価格 1,338,800 万円に対し，98,890 万円の赤字となる。

アパート

i) 再開発前

敷地価格

計 832,350 万円

ii) 再開発後

3 階及び 4 階の一部に入居するものとする。

小計 141,600 万円

建築費

13 万 × 24,700 = 321,100 万円

しかるに再開発後のアパート底地権，借地権，建築費の合計は，692,610 万円 となり，再開発前の価格 832,350 万円に対し，139,740 万円の黒字となる。

iii) 家 賃

再開発後の共同住宅の家賃を概算するとその共同住宅の床面積 1 ㎡ 当り 930 円となる。

1 戸当り 40 ㎡ とし，6 畳 2 室をとるとすると畳 1 帖あたり 3,000 円程度の家賃となるものと推定される。

商店等棟

i) 再開発前

計 259,500 万円

しかるに再開発後の商店棟の底地権、借地権、建築費の合計は 209,330 万円となり再開発前の価格 259,500 万円に対し 50,170 万円の黒字となる。

＊ 総合収支計算

住 宅	-	98,890 万円
アパート	+	139,740 万円
商 店	+	50,170 万円
計		91,020 万円 … 黒字

i) 上層部の住宅等の分譲価格

階層による差はあるが、1 m² 当り 17 ～ 18 万円 程度
の分譲価格になるものと推定される。

総工事費は約 340 億円となる見込である。

ii) このほか、道路面積が約 12,000 m² が増加し、
これを 1 m² 当り 20 万円 で公共団体に買却すれば 24
億円程度の収入が見込まれる。

§ 5 ま と め

この調査は東京の既述の 3 ケ所を選んで公共的実地に
富んだ市街地に再開発をしようとした場合、果して経済的
に成立できるかどうかを研究したものである。したがって
個々の住宅が再開発後の建築物のどの部分に入居する
かまでは具体的に提示をしているものではない。勿論現
在の法的に決定された再開発事業では土地に対する権利
が新しく建てられる建築物の所有権に代替されるので、
建築費がほぼ一定である以上、地価の高い区域ほど事業
が成立し易いことは当然である。しかし一方権利床を除
いた保留床の分譲や賃貸価格は地価が高いほど高い価格
となるので、店舗部分はいざしらず住宅部分は一定限度
以下でなければならないという矛盾をはらんでいる。ま
た日本人の国民性として庭を専有する 1 戸建の住宅を希

望する者が多い。この要望を単に防災、空地の集約化、
地域的生活環境の向上から説得しても納得が得られるか
どうか疑がわしい。

鉄とコンクリートでできた街は「うるおい」がないと
か、地域住民が承知しない計画は非民主的であるとか言
われて、総論賛成、各論反対の意見が半数を占めること
は当然予想できることである。

戦前のように広場を築造し、その周辺にデパートや商
店街等を建築する再開発事業は直接収益に連がるので成
立し易いが、住宅地となるとそうはゆかない悩みがある。

しかし最近特に問題となっている日照障害防止、建築
物の不自然化、避難空地の確保、公園、遊び場を求める
には再開発によって建築物の延面積をあまり増加させず
に立体化する外に方法がないことも明らかである。それ
には従来のように国あるいは公共団体がその助成財源と
してガソリン税その他の石油関係の税財源だけを考えて
いては、どうしても自動車が通行するような広巾員の道
路や広場が築造されないと補助できないことになってく
る。一般財源を大量に投入すると共に長期低利の資金の
融通、固定資産税の軽減その他思い切った財政措置を講
ずる必要がある。

また、関係住民のすべてに対し再開発事業に対する意
向を十分調査し、その意向に沿い、かつ都市計画的に満
足すべき再開発事業計画をたて、具体的に図面及び模型
を作成し、個々の人に再開発後の建築物のどの部分にど
れだけの床面積を占有して所有あるいは居住でき、経済
的な負担はどうなるかを詳細に説明することが必要であ
る。そしてこれらの要望を相当満足させるためには国あ
るいは公共団体がどのような法的措置、財政的措置を講
ずべきかを検討することが最も必要である。

この研究はこれらの措置をすべき前提条件の一部を現
存の東京都の住宅地について実施調査の上、纏めたもの
にすぎないが、更にこのような研究を進め、問題点をつ
かみ、都市の再開発事業、特に住宅地におけるそれらが
進められることを望みたい。

<研究担当者>

大河原 春 雄 (東京理科大学理工学部 教授 工博)