

低層既成市街地における段階的、部分的な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—

主査 土井幸平*1

委員 杉山茂一*2, 小野英道*3, 中村仁*4, 徳尾野徹*5, 酒井沢栄*6

本研究の目的は、阪神大震災で被災した西宮市南部市街地を対象に、その復興過程における住環境整備の課題を、都市計画・建築計画的視点から分析し、低層既成市街地の段階的、部分的な中高層化による市街地整備のあり方を探ることである。分析の結果、戦前から定着した優良戸建て住宅地に容積率200%が指定されている地区で、大規模敷地での中高層マンション立地に伴う建物高さなどに起因する建築紛争が多発していること、また、それに対し、指導要綱や地区計画などの活用が一定の成果をあげていることが明らかになった。一方、小規模敷地におけるマンション立地では、高さの問題は少ないものの、相隣環境の面で問題が大きいことが明らかになった。

キーワード：段階的・部分的な中高層化、中高層マンション、低層既成市街地、阪神大震災
住環境、マンション紛争、建物高さ、相隣環境、都市計画、建築計画

A planning Study on the Gradual and Partial Increase of Mid-to-High-Rise Apartments in the Metropolitan Low-Rise Housing Area

—Living Environmental Issues in the Process of Recovery from the Hanshin Earthquake Disaster—

Ch. Doi Kohei

mem. Sugiyama Shigekazu, Ono Hidemichi, Nakamura Hitoshi, Tokuono Tetsu and Sakai Takue

It has been one of the most important planning issues to control a gradual and partial increase of mid-to-high-rise apartments in the metropolitan low-rise housing area. This paper examined the living environmental issues of mid-to-high-rise apartments in the process of recovery from the Hanshin earthquake disaster in Nishinomiya, from the viewpoint of both urban planning and architectural planning. We concluded that the apartment on a large-scale lot tends to make a social conflict because of its height of building, on the other hand, the apartment on a small-scale lot has many problems in its neighborhood environment.

序 はじめに

我国の都市において、低層建物を中心に形成されてきた既成市街地は中高層化に向けて再整備される方向にあるが、個別に建設されるマンションのなかには、それまでの住環境の文脈を断ち切るように立地し、日照紛争、景観問題、地区コミュニティさらには地区イメージの変質等の問題を引き起こすものが多い。マンション問題への対応については多くの議論が重ねられ、法規制の整備などもなされてきた。しかし、これらは対症療法的な感が強く、市街地再整備への寄与といった観点からみたマンションのあり方については、都市計画的にも建築計画的にも多くの課題が残されている。

1995年に起きた阪神・淡路大震災の被災地の中でも、神戸市東灘区、芦屋市、西宮市は、低層建物を中心とした比較的良好な住宅地として成熟段階にあったが、今回の震災によってこれらの戸建て住宅、長屋、文化住宅などの多くが被災する一方で、中高層共同住宅中心の復興に

より既成市街地の中高層化を急速に進めている。その多くは在来通りの個別マンション建設によっており、従来から指摘されてきた既成市街地におけるマンション問題を凝縮・拡大しているものと見受けられる。

このような視点から、本研究においては西宮市南部市街地を対象に、阪神大震災の復興事例の問題点と課題を分析し、これを通して段階的、部分的な中高層化による市街地再整備のあり方を探ることとする。

研究にあたっては、都市計画的、建築計画的視点より並行して進め、その上でより総合的な観点から実態の評価、整備課題の抽出、整備のあり方の提言を試みる。なお、本論の構成は以下のとおりである。

第1編 都市計画的視点からみた住環境整備の課題

第2編 建築計画的視点からみた住環境整備の課題

結び 低層既成市街地における段階的、部分的な中高層化に向けた計画的な課題

*1 大阪市立大学工学部環境都市工学科教授
*4 大阪市立大学工学部環境都市工学科助手

*2 大阪市立大学工学部建築学科教授
*5 大阪市立大学工学部建築学科助手

*3 近畿大学理工学部建築学科講師
*6 (株)都市環境研究所大阪事務所

第1編 都市計画的視点からみた住環境整備の課題

1. はじめに

震災後の住宅復興計画は、3ヶ年計画として策定されており、また住宅復興の実態も3ヶ年間で収束しつつある。本編は、この間のマンション立地の動向及び住環境に関わるマンション紛争の実態を調査し、この分布と用途地域・容積率の都市計画指定との関わりを分析するとともに、さらにこの都市計画指定の行われた背景として、市街地の形成過程による市街地特性との関係を分析する。

さらに、低層既成市街地の段階的、部分的中高層化に伴う住環境問題に対して、都市計画による対応策を二つの側面から検証する。一つは、主として行政が行ってきた対応策で、都市計画及び都市計画を補完する条例等の動向であり、もう一つは、主として住民が提起した対応策で、その内容はまちづくり協議会による地区計画策定に係る動向である。

2. 震災後におけるマンションの立地動向及びマンション紛争の実態

震災後のマンション立地について1995.1から1998.3までに受理された建築確認申請より立地動向を把握する。これによると、震災後の中高層マンションは1,062件、住戸数17,833戸立地している。これに対して、1995年度～1997年度の3ヶ年における住宅着工目標を定めている「西宮市住宅復興3ヶ年計画(表1-1参照)と比較してみると、民間住宅は民間借上げによる災害復興準公営住宅を加えて合計14,500戸の計画である。本計画には低層住宅も含まれているが、中高層マンション建設のみで計画戸数を超過しており、住宅地における中高層化が著しく進んでいることがわかる。

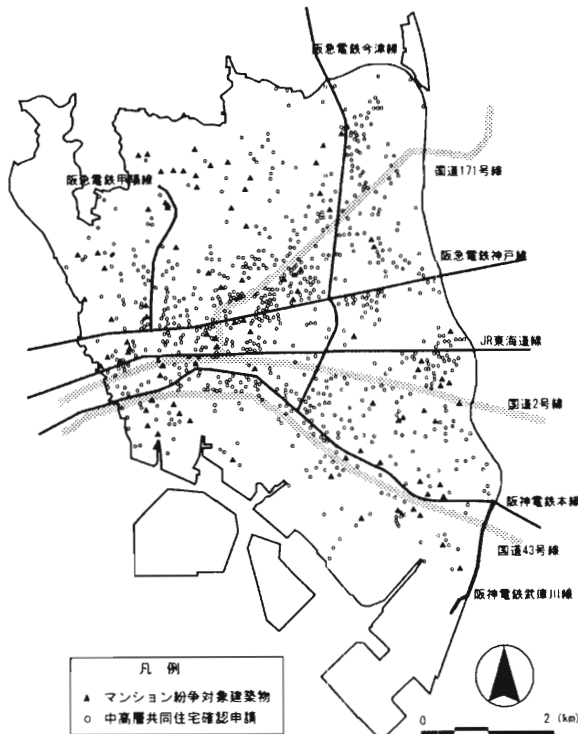


図1-1 震災後のマンション立地及びマンション紛争対象建築物の分布

表1-1 西宮市住宅復興3ヶ年計画(1995年7月策定)^{*)1}

住宅種別	建設計画戸
災害復興公営住宅	2,500
再開発系住宅	600
災害復興準公営住宅(特定優良賃貸住宅)	3,300
公団・公社住宅	4,400
公的住宅 計	10,800
民間住宅	11,200
総計	22,000

次に、マンション紛争として、震災後3ヶ年の間に西宮市役所に対して市会請願・陳情・市長陳情が提出されたものを対象とし、その分布について把握する。

図1-1は震災後の中高層マンションの分布、及びこれらの内、マンション紛争の対象となったものの分布を示したものである。これより、震災後に新築された中高層マンションの立地が南部市街地全域に広がっているのに対して、マンション紛争対象建築物の分布は市街地西部とJR東海道線以南の東部及び国道171号線の北部に集中しており、マンション紛争は地域により偏っていることが分かる。

さらに、マンション紛争対象建築物を①建物階数別・②従前用途をふまえた敷地規模別・③建築主別・④用途地域^{*)1}別の実態をみると次のことが明らかである。

- ①6,7階建てのものが多く一方で、3～5階建ても対象となっており、市街地中央部以外に点在している。
- ②従前用途が戸建住宅、駐車場等の空地で、敷地面積500～2,000㎡の比較的規模の大きい敷地に立地するものが多く、広く全域に点在している。
- ③市外の法人によるものが約8割を占めている。
- ④用途地域別にみると、件数では1中高、近商が多いが、件数密度でみると、2低層(0.057件/ha)が最も高く、以下、近商(0.056件/ha)、1中高(0.034件/ha)が高い。また、用途地域と建物階数の関係を見ると、1中高で5～7階建て

表1-2 用途地域別・建物階数別にみたマンション紛争件数

(単位: 件数)

用途地域	指定面積 (ha) :A	建物階数								計 :B	B/A (件/ha)
		3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F以上		
1低層	560	4		2						6	0.011
2低層	53		2		1					3	0.057
1中高	1,431	1	4	12	15	13		1	2	48	0.034
2中高	133		1			1				2	0.015
1住居	577	1	1	1	3	3	1	1	1	12	0.021
2住居	154			1	1					2	0.013
準住居	40									0	0.000
近商	249			1	1	2	4	4	2	14	0.056
商業	54									0	0.000
準工業	570				2				3	5	0.009
工業	101									0	0.000
計	3,922	6	8	17	23	19	5	6	8	92	-

※ここでは2つの用途地域にまたがって立地しているマンション紛争件数7件は除く。(内訳は、6F1件、7F2件、9F1件、10F以上3件)

のものが多く、容積率の高い近商では、7階建て以上のものが、大半を占める(表1-2参照)。

3. 市街地特性からみたマンション紛争

西宮市南部市街地は、阪神間における優良な住宅地として知られており、このイメージは、昭和初期までに開発された優良な戸建住宅地の良好な住環境に負うところが大きい。その後の市街地拡大期や戦災復興時においては、戸建住宅に加えて長屋、文化住宅などの木造住宅が既成市街地に立地し、また、1960年代後半からは公営・公団などによる中高層共同住宅団地開発が進む他、既成市街地に個別に中高層マンションの立地が進みつつあった。こうした経緯を図化・区分し、市街地特性を表1-3のように5類型に区分した。

市街地の大半はC、Dに類型化されることから、当市では早い時期からほぼ全域にわたって、基盤整備された住宅地が広がっていることが分かる。²⁾

用途・容積率については、容積制が適用された1973年の指定状況を元に分析する。なお、1996年指定の現行用途地域はほぼ原則移行であり、容積率指定は事業区域等一部を除いて変更はない。

以上より、次の特徴がみられる。

- ①市街地B内の当時の環境が維持されている地域、及び市街地E内の戸建住宅地として開発された地域においては容積率が150%以下として指定されている。
- ②住・商・工が早くから混在した市街地C及び市街地Dの一部に、300%以上の高容積率が指定されている。
- ③基盤整備の進んでいる市街地C、Dにおいて、200%の容積率が広範囲にわたって指定されている。

以上の市街地類型のうち、特に市街地B、Cにおいてマンション紛争が多くみられる。(図1-2参照)これは、震災によって倒壊した敷地規模の大きい戸建住宅跡地や土地所有者の手放した駐車場等の空地进行を市外のデベロッパーが購入し、第2種住居専用地域(200%)の指定の下に、周辺の低層建物とは規模・高さともに異なる中高層共同住宅が建設される、といった状況が進行したため、紛争が多発したと考えられる。B、Cの市街地は早くから良好な住宅地として発展し地区コミュニティも定着しており、住環境に対する住民の意識も比較的高く、このことも紛争多発の要因と考えられる。

4. 中高層化への都市計画対応策

4.1 行政による対応策

1960年代のマンションブーム期に、中高層建築物が日照問題等周辺住環境に与える悪影響が社会問題となり、各地で中高層建築物に対する規制強化の動きが見られた。1976年には建築基準法が改正され、日影規制が導入された。

これと連係して本市では、1973年に「市民の生活環境を守る条例」及び「中高層建築物の建築に関する指導要綱」が

表1-3 市街地の形成過程からみた市街地特性^{2,3)}

市街地類型	市街地特性
A. 旧集落型	明治期までに形成された旧集落及び明治末期までに区域の広がった市街地。当時の区割りが現在も残っており、土地所有者の邸宅や小規模な住宅が混在している。
B. 戦前宅地開発型	明治末期から昭和初期にかけて、電鉄会社などによって開発された市街地。住宅地として一体的に開発され、一宅地あたりの敷地面積は50~500坪と様々だが、比較的規模の大きいものが多い良好な戸建住宅地。
C. 戦前土地整理型	大正期から戦前にかけて、耕地整理、旧法による土地区画整理事業によって形成された市街地。主として、人口増加に伴い宅地化が進んだ市街地であり、土地所有者による大規模戸建住宅や賃貸住宅等、敷地面積や住宅の建て方など様々な形態が混在している。
D. 既成市街地改造型	戦災復興区画整理をはじめとして、戦後土地区画整理事業が行われた市街地。概ね戦前までに市街化した区域で行われ、住宅以外にまとまった商業地、工場など様々な用途が混在している。
E. 戦後住宅開発型	戦後から主に1970年代にかけての人口増加にともない広がった市街地。公営・公団による共同住宅形式の団地開発や、民間による無計画な住宅開発が混在している。また、小規模な商業施設や農地等も分布している。

施行された。この条例及び要綱は、高さが10m以上または地上4階以上の建築物を対象とするもので、高度地区より厳しい北側斜線制度・電波障害対策・駐車場の設置等の技術基準と、住民との事前協議などの手続きを定めている。この中で特筆すべきは敷地面積の最低基準を500㎡としたことである(500㎡未満の敷地では商業系用途地域を除いて4階以上は建てられない)。2章において敷地面積500㎡未満でのマンション紛争はわずか3件のみであり、この規制が一定の効果を挙げていたものと考えられる。

1984年には先の条例と要綱を一本化して「市民の環境を守る条例」が制定され、規制が強化されている。なお、1997年には「自然環境を守る条例」と一本化し「西宮市環境保全条例」として規制がなされている。

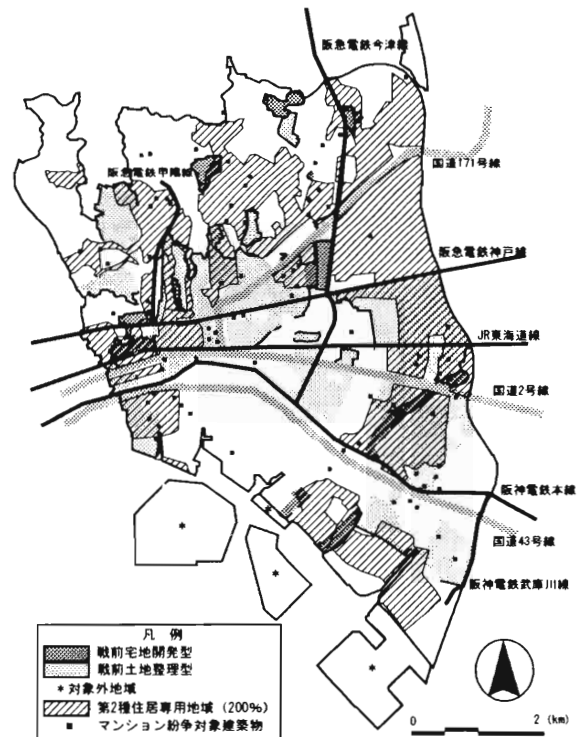


図1-2 市街地形成特性と指定用途地域・容積率

さらに、震災後のマンション立地の急増により、建物高さに起因する紛争が多発し、住民側から用途地域見直しの要望が多く出されたが、当市では 1998.4.1 に高度地区の指定強化を行い対応した。これにより、建物最高高さ 20m(概ね 7 階建て)及び 15m(概ね 5 階建て)の制限区域が、主に市街地東部、西部、北部に拡大した。この指定強化は、一部の既存不適格を特例として認めてまで行っており、他市に類をみない措置であった。

この指定強化を 2 章で示したマンション紛争の実態と照合し分析すると、もし同じ場所で問題が起こると仮定すれば、8 階建て以上でのマンション紛争が 20m 制限の拡大区域、6 階建て以上でのマンション紛争が 15m 制限の拡大区域に含まれており、一定の効果が認められる。しかし、表 1-2 より 15m 以下の 5 階建てでのマンション紛争も多く、高度地区による建物高さ制限のみでは対応に限界がある。また、既存不適格を増加させることに限界があり、高度地区指定の更なる拡大は期待できない。

4.2 住民による対応策

中高層化に対する住民による対応等は、震災前では建築協定や任意のまちづくり協定などを適用し住環境の維持を図る地区もあったが、多くは個別マンション建設に対する反対運動が主なものであった。

しかし、震災復興の過程で、各地で住民主体のまちづくり活動が展開し、1999 年 11 月までに 13 地区で地区計画策定を主目的としたまちづくり協議会が発足している。この内、西宮北口駅北東地区、森具地区の 2 地区は、震災復興土地区画整理事業に対応して発足したものであるが、他の 11 地区の内、地区計画が決定された 8 地区について、その計画内容を見ると、建物高さの制限を強化していることから(表 1-4 参照)、中高層化による住環境の悪化を主なきっかけとし、住環境保全をねらいとして発足したものである。

まちづくり協議会発足地区と高度地区の指定強化区域と比較してみると、高さ制限を強化した区域内でのまちづくり協議会発足地区もあり、これは前述の高度地区強化では対応できない建物高さ制限を地区計画で補完するねらいがある(図 1-3 参照)。

また、上記のまちづくり協議会 11 地区を先の市街地類型

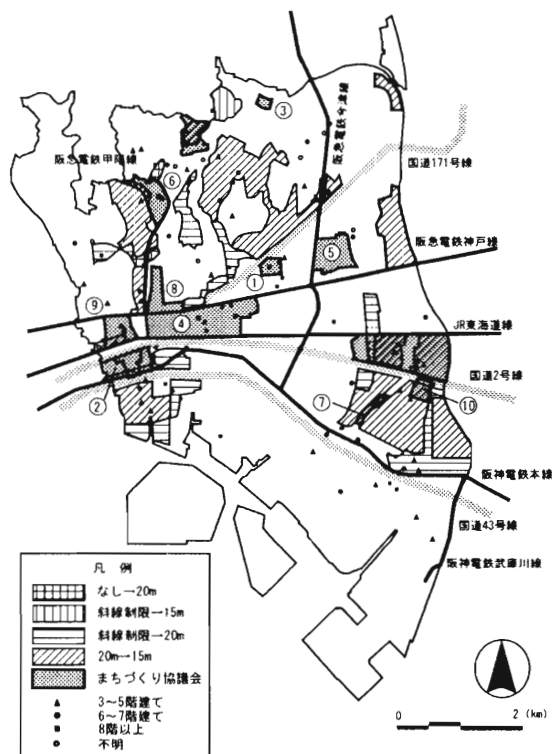


図 1-3 高度地区指定強化区域とまちづくり協議会の分布

からみると、大半の地区は市街地 B, C で発足しており、住民の住環境に対する意識が強いと考えられる市街地 B, C では、今後も地区計画対応の地区が出てくる見込みがある。

以上の行政と住民による中高層化への対応策をみると、行政は用途・容積指定を補完する条例・要綱の整備、高度地区の指定強化などを行って効果を挙げてきたが、それらには一定の限界があり、個々の地区の住環境問題の解決には不十分であること、一方、これに対して住民がまちづくり協議会を設置し、地区計画策定により地区の実態に即した効果を挙げていることが明らかである。

このことは、震災復興に伴う市街地変容の実態に対して、法制度によって設定される市街地像と既存住民の想定する市街地像とに大きなギャップが顕在化しているのではないかと考えられる。

5. 法制度による市街地像と住民の市街地像とのギャップ

5.1 市街地像の定義

ここでは、前述したギャップを検証するにあたって、両者の

表 1-4 西宮市南部市街地における震災後の地区計画決定地区(2000 年 9 月現在)

番号*	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	
地区名	大畑地区	森具地区	仁川五ヶ山地区	安井地区	西宮北口北東地区	若江・神園地区	甲子園三保地区	夙川北東地区	夙川・松園地区	甲子園一番地区	
地区計画決定年月日	H9.3.31決定	H9.11.28決定 H10.12.25変更	H9.11.28決定	H10.3.3決定	H.10.10.15決定	H11.12.10決定	H11.12.10決定	H11.12.10決定	H12.8.18決定	H12.9.11決定	
面積 (整備計画区域)	約7.6 (7.6)ha	約22.7 (22.7)ha	約3.2 (0.7)ha	約67.6 (67.6)ha	約31.2 (31.2)ha	約22.2 (22.2)ha	約5.0 (5.0)ha	約13.6 (13.6)ha	約17.9 (17.9)ha	約9.3 (9.3)ha	
地区の細区分	2地区	4地区	1地区	7地区	3地区	6地区	2地区	3地区	3地区	3地区	
建築物等の制限	用途	2地区	4地区	1地区	5地区	1地区	2地区	2地区	2地区	3地区	
	敷地面積				90(1地区)㎡	90㎡	120又は80㎡		100㎡	100㎡	100㎡
	壁面位置	1m後退									
	高さ	10. 12 又は 18m	10. 15. 18. 30m	10m	10. 12. 15. 18. 20. 30m		12. 15. 18m	10. 12m	14m. 4F. 軒12m	13.15m	12. 20m
	形態意匠	色彩等/広告		色彩等/広告					広告	広告	
垣・柵			生垣等	生垣等	生垣等	生垣等	生垣等				

*番号は図 1-3 に対応

市街地像について、以下のように定義する。

①法制度による市街地像

個々の敷地における適法の建築行為が集積して、その地区の条件により結果的に実現する市街地像。

②住民の市街地像

その地区の大多数の住民が潜在的にもっている市街地像であり、必ずしも明快な具体像として認識されていないが、地区内にそれに反する異物が混入する(建築行為が行われる)ような場合に顕在化する。

5.2 地区計画策定にみる住民の市街地像

前述の地区計画策定に取り組んでいる 11 地区のうち、安井地区及び甲子園一番地区を取り上げ、まちづくりの経緯及び地区計画策定に係る活動内容を分析するとともに、協議会関係者へのヒアリングを補足的に実施し、法制度による市街地像と住民の市街地像とのギャップについて検証する。

1)対象地区の概況及びまちづくりの経緯

両地区は市街地類型 C に位置する。11 の町から構成される安井地区は、戦前の耕地整理によって市街化が進み、現在地区中央に近商が指定されて業務・商業施設が集積しているが、地区西部は 1 中高、1 住居が、東部は 1 住居が指定されており、戸建住宅や長屋、文化アパートなどが混在した低層住宅市街地である。次に、甲子園一番地区は、戦前の土地区画整理によって市街化が進み、現在用途地域により大部分が 1 中高に指定されており、一部幹線道路沿いに 1 住居、近商が指定されているが、地区の大半は戸建住宅を主とした住宅市街地である。

この両地区のまちづくり活動に至る経緯についてみると、阪急電鉄、JR 東海道線に囲まれた交通至便な地区である安井地区においては、震災前から中高層マンションの立地が進行しマンション紛争も少なからず起きていたが、震災後の中高層マンション計画の急増及び震災復興道路事業による住環境の変化に対してまちづくり活動が行われることとなった。また、甲子園一番地区においては、震災前には 4 階建て以上を規制する自治会による任意のまちづくり協定により個別に話し合いがなされ、対処されてきたが、震災後にマンション計画が多発したことにより地区計画策定に向けたまちづくり活動が行われることとなった。

2)アンケートによる住民の市街地像

地区計画策定に係る協議会により行われた住民意識アンケート結果より、住民の市街地像について検証する。両地区において、住民意識アンケートは 3 回実施されており、第 1 回は現在のまちの問題点、まちづくりに対する意向を、第 2 回、第 3 回は協議会で策定されたまちづくり方針、地区計画案等についての意向を主に聞いている。

地区計画策定の基礎となる、第 1 回アンケートによるまちの問題点、将来の目標像に関する結果の分析により検証す

ることとする(表 1-5 参照)。

まず、安井地区においては、「高層と低層家屋の混在」「駐車場不足」「ワンルームマンション問題」が、この地区の特徴である「都市計画道路整備」より問題意識として高く、将来の目標像については「公園や宅地内の緑」「歩道整備」に関心が高い。また、甲子園一番地区では、約半数の住民が「不法駐車」「空地に高層建物の増加」が問題であるとしており、将来の目標像についての設問では、「公園が増加したうおいあるまち」「道路や歩道が整備されたまち」に関心が高く、「低層住宅と中層住宅が適度に混在」については関心が低い。

両地区ともマンション立地が進む中、従来の「低層」形態と異なる「中高層の混在」に対して問題意識が高く、同時に人口増加に伴う駐車場不足、その結果としての「路上駐車」がまちづくりの重要な課題とされている。

表 1-5 第 1 回まちづくりアンケート結果

(上:安井地区, 下:甲子園一番地区)
回収数/配布数:1760/2360(74.5%)

設問	項目	回答比率(%)
安井地区のまちづくりについての問題点。心配事がありますか。(複数回答)	高層と低層の家屋が混在し、住環境がばらばらになるのが心配	31.4
	生活道路が整備されなくて不便なまま復興していくのが心配	13.7
	都市計画道路の整備により地区が分断され、通過交通が多くなるのが心配	24.1
	いろいろな理由で住宅再建が進まず、復興が遅れるのが心配	15.0
	ワンルームマンションが無秩序に建ち、地域の連帯感が壊れていくのが心配	26.6
	駐車場が不足し、路上駐車等が多くなるのが心配	29.2
	特に何も問題 心配がない	9.8
その他	3.1	
安井地区がどのようなまちに復興することを望みますか。(2つ以内選択)	住宅と店舗・事業所等が共存する活気のあるまち	24.3
	中層と低層住宅だけの落ち着いたまち	23.8
	高層住宅と低層住宅がうまく配列されたまち	5.9
	公園や宅地内のみどりの多い、うおいのあるまち	58.0
	幹線道路や生活道路が整備された便利なまち	12.9
	歩道や歩行者優先の道路が整備された安全なまち	41.1
	その他	1.0

回収数/配布数:342/524(65%)

設問	項目	回答比率(%)
現在一番町の問題点や改善点。将来に対する不安は何ですか。(複数回答)	空地に高層建物の増加	43.0
	カラオケボックス、車等の騒音	24.9
	不法駐車	44.2
	コミュニティの崩壊	14.3
	特になし	19.9
	その他	5.0
	無回答	6.7
将来の一番町はどうなっていくべきだとお考えですか。(一つのみ選択)	公園が増加したうおいあるまち	31.0
	低層住宅と中層住宅が適度に混在	11.0
	高層住宅の混在による人口増加	0.0
	店舗の混在による活気のあるまち	8.0
	道路や歩道が整備されたまち	29.0
その他	1.0	
無回答	20.0	

*まちづくり協議会において実施されたアンケート

3)地区計画の内容による住民の市街地像

実現した地区計画の内容の分析により市街地像のギャップを検証する。策定された地区計画と法制度による現行規制と比較したものが表 1-6 である。これについてみると、まず安井地区についてみると、3 種の用途地域指定によって区

表 1-6 地区計画及び現行規制の内容

(上: 安井地区, 下: 甲子園一番地区)

分されていた地区が、西部、中部、東部の3市街地、そして幹線道路沿道と内層に区分され、7地区に細分化されており、「用途制限」「建物高さ」「最低敷地規模」「かき・さく」について定められている。「用途制限」については、中部市街地におけるマージャン屋等の禁止、西部市街地内層地区における店舗面積の小規模化が図られ、また、従来制限のない「最低敷地規模」「かき・さく」の規制が内層地区について新たに定められている。「建物高さ」については、7地区全てにおいて最高高さ制限が設けられており、[制限なし]→[30m・20m]、[斜線制限のみ]→[18m・15m・12m]等現行規制と比較して大きく強化されている。これは第1回アンケートによる「高層と低層家屋の混在」の問題意識が反映されたものであり、また、「公園や宅地内の緑」についての要望により地区計画の「かき・さく」の項目が設けられている。

次に甲子園一番地区をみると、当該地区では用途地域に基づいて地区を区分し、それぞれの地区で「用途制限」「建物高さ」「壁面位置」「最低敷地規模」について項目を定めている。「用途制限」については、風俗・マージャン屋等の禁止、店舗面積の小規模化、そして全地区について共同住宅の1戸当りの最低面積が定められている。「建物高さ」についてみると、国道2号線沿道は[制限なし]→[20m]、地区の大半は[15m・20m]→[12m]と現行規制と比して大きく強化され、また「最低敷地規模」が全地区において[100㎡]に定められ低層戸建住宅を規範とした建物形態・規模の制限が設けられている。また、「壁面後退」については、指導要綱による[1.0m]が[1.5m・1.0m]に決定されており、「敷地規模」について定められた項目と併せて、中高層化に伴う高密度化に対する制限が設けられている。

以上より、中高層化に伴う住環境問題をもつ両地区に共通して「用途制限」「建物高さ」について制限の強化が図られており、つまり法制度による市街地像と住民の市街地像とのギャップとして「用途制限」「建物高さ」が主要なギャップであるといえる。

詳細に地区を設定しきめ細かな対応のできる地区計画は、法制度によって可能な形態・規模のマンション建設、中高層化する市街地像と住民の市街地像とのギャップを埋める手段として大いに有効であり、中高層化に伴う高さ等に起因した住環境問題に対して効果が認められる。

しかしながら、アンケートやヒアリングによると、中高層化に伴う住環境問題として、従来の戸建住宅のもつ庭木・緑地や敷地内空地によるゆとり空間の減少、駐車場の不足などについても、住民の問題意識は高く、住民の市街地像の中には、地区計画では対応できない課題が残されている。

6. まとめー市街地像のギャップと住環境整備の課題

都市計画的視点からみた研究の結果をまとめたい。

①西宮市南部市街地では、震災復興過程で民間のマンション立地が急増したが、特に戦前の耕地整理事業もしくは

細区分による地区名称	西部市街地		中部市街地			東部市街地	
	沿幹線道路地区	内層地区	沿幹線道路地区 A	沿幹線道路地区 B	内層地区	沿幹線道路地区	内層地区
建築物等の用途の制限 ※2	店舗面積 150㎡まで		マージャン屋、パチンコ店、射的場、場外車物売場その他これらに関するもの禁止			-	
	店舗面積 500㎡まで		上記の店舗建設可			店舗面積 500㎡まで	
建築物の高さの最高限度	18m ※3	12m ※3	30m	20m		20m ※3	15m ※3
	20m	斜線制限のみ	20m	斜線制限のみ	-	斜線制限のみ	
建築物の敷地面積の最低限度	90㎡		-				
	規制なし						
かき又はさくの構造制限	道路に面している部分では、生垣、柵フェンス等とする。コクリトア [®] 禁止		-			道路に面している部分では、生垣、柵フェンス等とする。コクリトア [®] 禁止	
	規制なし						

細区分による地区名称	国道2号沿道地区(Aゾーン)	一般住宅地区(B-1ゾーン)	小規模沿道住宅地区(B-2ゾーン)
建築物等の用途の制限 ※2	風俗関係、マージャン屋などに類する店舗の禁止 共同住宅等の戸あたり面積を40㎡以上とする。	店舗面積を150㎡まで 共同住宅等の戸あたり面積を40㎡以上とする。	店舗、事務所面積を1,000㎡まで 共同住宅等の戸あたり面積を40㎡以上とする。
建築物の高さの最高限度	20m	15m	20m
壁面の位置の制限	-	敷地面積500㎡以上に関しては1.5m(高さ10mまでは1.2m) 300~500㎡に際しては1.0m	
	・隣地から0.5mの壁面後退 ※4	・500㎡以上の敷地で、高さ10m以上の建物は1.0m ※4	・500㎡以上の敷地で、高さ10m以上の建物は1.0m ※4
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡		
	規制なし		

※1 上:地区計画による規制内容、下:現行規制による規制内容 なお必要事項のみ掲載している。
※2 用途地域による建築物の用途制限より必要事項のみ掲載している。
※3 敷地面積が500㎡未満の場合は、建物高さは10m以下。
※4 開発事業に関する指導要綱による。

土地区画整理事業により形成した市街地で住環境問題に関する紛争が多発している。紛争の要因は建物高さが多く、特に5~7階での紛争件数が多い。

- ②1973年の用途・容積指定、特に戦前から定着した優良な戸建て住宅地に広範囲に容積率200%を指定したことが、その後の中高層化に伴う住環境問題の要因の一つとなっている。
- ③同時期に制定された市民の生活環境を守る条例、中高層建築物の建築に関わる指導要綱によって小規模敷地における規制強化が図られ、その後用途地域の見直し、高度地区の強化など行政による対応が行われて一定の効果を挙げてきたが、法制度による市街地像と住民の市街地像にギャップが残されている。
- ④住民側のギャップ対策として、任意のまちづくり協定などの対応があったが、震災後のマンション紛争多発に対して、まちづくり協議会が住環境保全を目的とした地区計画策定を行う例が多くなっている。
- ⑤住民による地区計画策定活動の事例を分析すると、市街地像のギャップは特に「用途制限」「建物の高さ」「駐車場問題」に大きい。
- ⑥地区の住環境を積極的に保全するためには、都市計画による地域地区制のみでは十分でなく、地区計画が活用されているが、低層住宅市街地の段階的、部分的な中高層化を計画的に進めるには、地区計画では実現しない課題もまだ残されている。

第2編 建築計画的視点からみた住環境整備の課題

1. はじめに

本編では、段階的、部分的に中高層化が進んだ結果、低・中高層住宅が混在することとなった住宅既成市街地典型地区を対象として、マンション建築の実態を個別に調査し、マンションの建築計画からみた住環境整備の問題点と課題を明らかにする。検討内容は相隣関係、街路側のしつらえ、駐車場設置状況である。

2. 調査概要

2.1 調査対象地区と調査対象マンション

1) 調査対象地区

調査対象地区は、甲子園一番地区と安井地区の範囲から選出した。前者は甲子園一番町全域(9.4ha)、後者は安井地区全域(67.6ha)のうち末広町・分銅町・常盤町・平松町の範囲(17.7ha)である。

これらの地区は、第1編の表1-3における市街地類型ではともに「C. 戦前土地整理型」に分類されている。ただし、甲子園一番地区が土地区画整理による市街地であり、安井地区が耕地整理による市街地であるという点が異なる。前者の街区寸法は戸建住宅を想定したものであり、東西110～150m、南北はほぼ一律の45m程度である。後者の街区寸法は、東西は47mと100m前後の2種類、南北は35～110mと様々であり、正方形に近い形状の街区が多い。

2) 調査対象マンション

調査対象マンションは、調査対象地区内に建つ全ての3階建以上のマンションである。図2-1は調査対象マンションの位置図である。甲子園一番地区18事例(170戸)、安井地区51事例(832戸)、合計69事例(1002戸)である。戸数は事務所・店舗等を含んでいる。図2-2は代表的なマンションの配置平面図である。

2.2 調査方法

現地調査では、住宅地図(ゼンリン、1999年)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、マンションの配置図、各階平面図及び周辺建物の屋根伏、階数、用途を記録した。分譲・賃貸の別はヒアリング等によった。併せてマンション外観の写真撮影を行った。現地調査は2000年6月16日(甲子園一番地区)及び7月20、21日(安井地区)に実施した。なお、補足調査として敷地間口、可能なものは敷地奥行を実測した。

マンションの建設時期(震災の前後)と震災後に建設されたマンションの従前用途は、震災直前の住宅地図(ゼンリン、1994年)から判断した。敷地面積は作成図面より計測した。

3. 調査対象マンションの概要

3.1 敷地規模と建物階数

表2-1には用途地域別に敷地規模と建物階数を示した。

敷地規模は、1)500㎡以上(以下、大規模マンション)、2)500㎡未満300㎡以上(以下、中規模マンション)、3)300㎡未満(以下、小規模マンション)、の3段階に分けた。敷地面積500㎡は、それ以上の敷地規模があれば、西宮市において中高層建築物(高さ10mをこえるもの、または階数4以上)を建築できるという値である(「西宮市環境保全条例」)。敷地面積300㎡は、それ未満の敷地規模であれば、駐車場設置義務があっても当該敷地内に確保しなければならない台数が、必要台数の1/2未満でも可となる値である(「西宮市小規模住宅等指導要綱」)。

大規模マンション16例のうち近隣商業地域(以下、近商)に立地する7例はほとんど6階建以上(8～11階)であり、第1種住居地域及び第1種中高層住居専用地域(以下、住居系用途地域)に立地する9例はほとんど3～5階建である。

中規模マンション22例のうち19例は住居系用途地域に立地し、ほとんどが3階建である。近商に立地する3例は5階建以上となる。

小規模マンション31例のうち15例が住居系用途地域に立地し、そのほとんどが3階建である。近商に立地する16例では、半数以上が4、5階建以上となる。なお、敷地面積200㎡未満の極小規模事例が19例あり、そのうち14例は近商に立地する。

表2-1 用途地域別敷地規模と建物階数 単位:事例数

	合計	建物階数		
		6階以上	4、5階	3階
住居系用途地域	43	2	9	32
大規模マンション	9	1	5	3
中規模マンション	19	1	1	17
小規模マンション	15	—	3	12
近隣商業地域	26	9	10	7
大規模マンション	7	6	1	—
中規模マンション	3	1	2	—
小規模マンション	16	2	7	7
合計	69	11	19	39

表2-2 建設時期・供給方式 単位:事例数

	合計	建設時期		供給方式	
		震災前	震災後	分譲	賃貸
大規模マンション	16	7	9	8	8
中規模マンション	22	13	9	5	17
小規模マンション	31	21	10	3	28
合計	69	41	28	16	53

3.2 建設時期

表2-2にはマンションの敷地規模別に建設時期を示した。建設時期を震災の前後でみると、全事例69例のうち28例が震災後のものである。また、震災後には大規模マンションの割合が大きくなっている。この傾向は、震災の被害が大きかった安井地区で著しい。

震災後に建設されたマンションの従前用途は複数の戸建住宅跡地が11例で最も多く、駐車場の跡地を使ったものは6例、店舗・診療所4例、2階建アパート3例が続く。一方、調査対象地区は、震災後にできた駐車場を多数保有してお

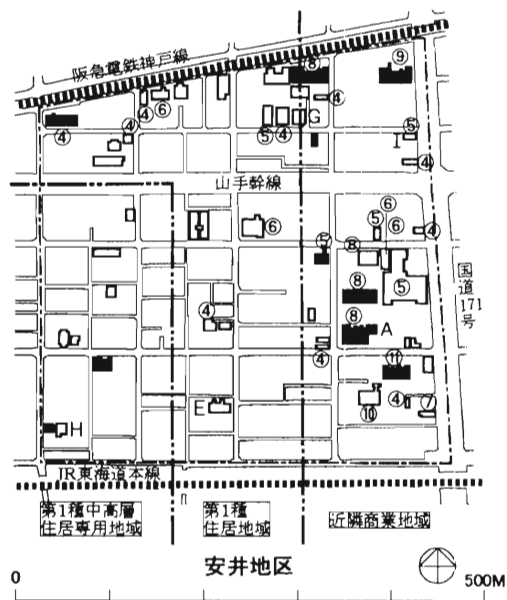


図2-1 調査対象マンション位置図

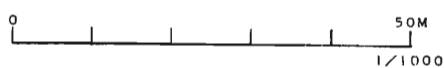
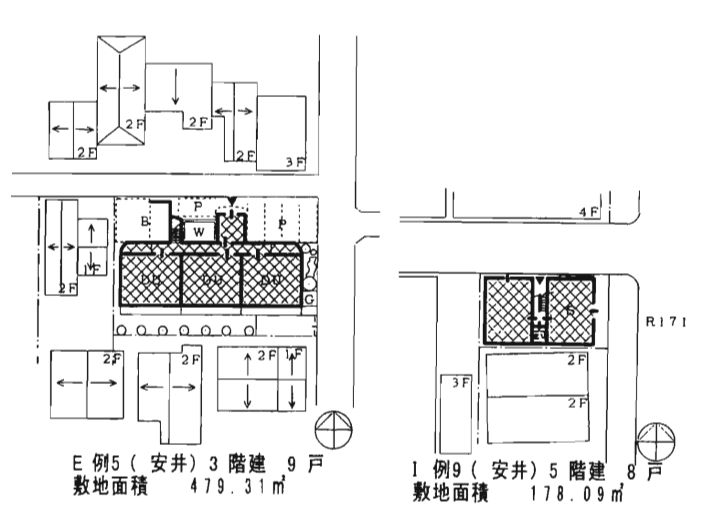
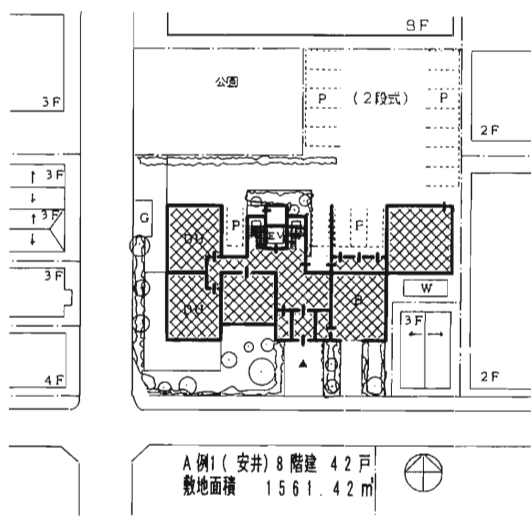
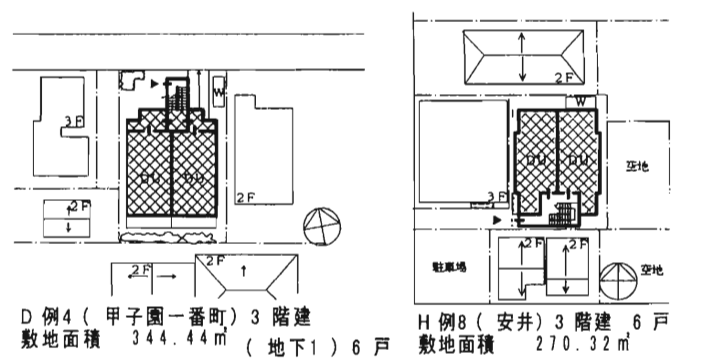
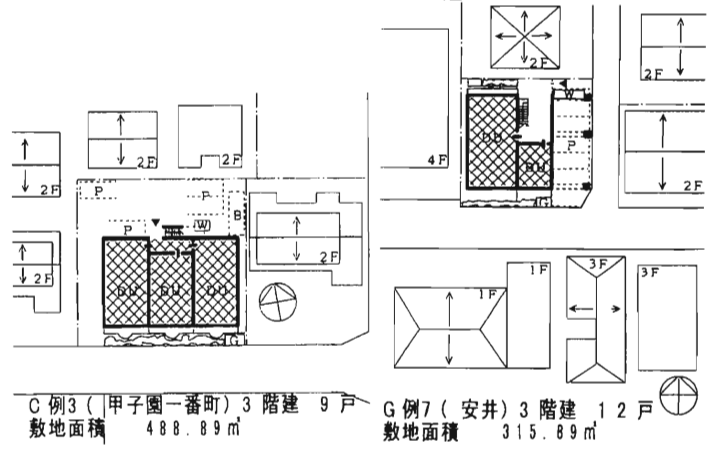
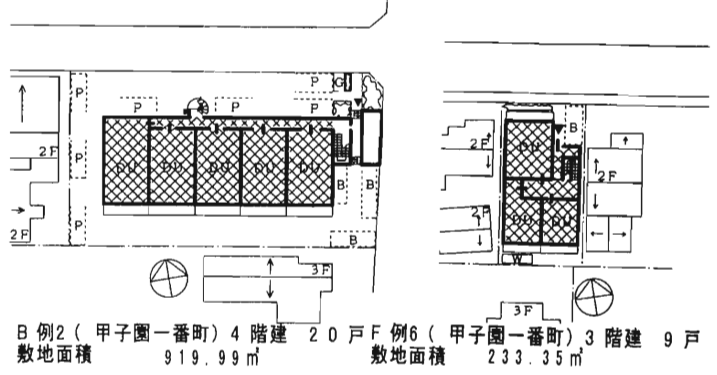


図2-2 マンション配置平面図

- 凡例
- DU: 住戸
 - W: 受水槽
 - G: ごみ置場
 - B: 自転車置場
 - S: 店舗
 - P: 駐車場

り(甲子園一番地区2ヶ所, 安井地区19ヶ所), これらがマンション敷地となる可能性がある。

3.3 供給方式

表 2-2 にはマンションの敷地規模別に分譲, 賃貸の別を示した。調査対象地では, 69 例中 16 例が分譲, 53 例が賃貸である。小規模マンションはほとんどが賃貸である。大規模マンションでは半数の事例が分譲マンションである。

4. 相隣関係

4.1 建物配置と隣地の状況

表 2-3 は敷地規模別, 方位別にマンション建物と敷地境界線内外の空地の有無を示したものである。数値は境界線の本数であり, マンション1事例が東西南北に4本の境界線をもつ。ここでいう空地とは, 外壁面あるいは各階バルコニー・廊下・階段等の先端と敷地境界線間の幅 2m以上の

空地をいう。

マンション敷地内空地の有無をみると, 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敷地内空地のあるものが多くなる。大規模マンションではほとんどが北に空地をもつ。南にも空地があるものも多く, 東・西の空地は少ない。中規模マンションになると空地をもつものが減り, 小規模マンションでは4方向ともに空地のない事例が大半になる。

敷地内空地のない境界線について敷地外の状況を見ると, 空地のあるものは半数であり, その過半は道路である。大規模マンションでは, 敷地外空地のない境界線の多くは東・西である。中規模マンションでは, 南, 北については敷地外空地のあるものが大半で, その過半は道路である。東・西では, 半数以上が隣地にも空地がない。小規模マンションの北境界線では道路を大半として敷地外空地のあるものが多いが, 南と東・西では敷地外空地のないものが多い。

表2-3 建物配置と隣地の状況

単位: 境界線本数

敷地内空地の有無	境界線の方向 敷地外空地	大規模マンション			中規模マンション			小規模マンション			合計
		北	南	東・西	北	南	東・西	北	南	東・西	
有		15	12	10	15	8	4	3	1	2	70
無	小計	1	4	22	7	14	40	28	30	60	206
	道路	—	1	4	3	7	4	12	7	16	54
	隣地側空地あり	1	2	7	2	4	13	6	4	10	49
	低層建物付属	1	1	1	1	2	3	1	2	3	15
	中高層建物付属	—	—	1	—	1	5	3	1	2	13
	空き地	—	—	—	—	—	2	1	—	2	5
	月極駐車場	—	—	5	1	1	3	1	1	3	15
	公園	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1
	隣地側空地なし	—	1	11	2	3	23	10	19	34	103
	低層建物	—	—	4	1	2	12	6	14	14	53
	中高層建物	—	1	7	1	1	11	4	5	20	50
境界線本数合計		16	16	32	22	22	44	31	31	62	276

4.2 主開口の方向と隣地の状況

表 2-4 には主開口の方位と, その前方の空地の状況を示した。バルコニーを有する大きな開口を主開口と認定し, 空地の有無の認定方法は「建物配置と隣地の状況」に準じた。

1) 主開口方向の数と方位

主開口が1方向なのは42例, 2方向は25例(主開口面数で50面), 3方向は2例(主開口面数で6面)である。

主開口の方位は, 1方向42例中「南」が31例, 「東・西」が11例で, 「北」はない。2方向25例中「南+北」が17例, 「南+東・西」が2例, 「北+東・西」が6例である。3方向2例はともに「南+東+西」である。南向きの志向が強いのは明らかであるが, 主開口が他の方位を向くものも少なからずある。とくに主開口が2方向の場合に, 「南+北」と北向きの主開口が多くなる。

主開口方向の数と敷地規模の関係をみると, 大規模マンションで主開口1方向が多く, これらはいずれも南向きである。敷地規模が大きい場合は南向き志向を実現できているが, 敷地規模が小さい場合は隣地との関係等で主開口が様々な方位になるとみることができる。

2) 主開口方向の空地の状況

主開口方向に敷地内空地をもつのは, 主開口1方向で18/42例である。主開口2方向では5/25例で, そのうち3例は2方向に敷地内空地をもつ。主開口3方向の2例は敷地内空地をも

表2-4 主開口方向と隣地の状況

主開口方向	空地の有無	マンション敷地内空地あり 駐車場 庭など	マンション敷地内空地なし						計				
			道路	隣地側空地あり			隣地側空地なし			1方向	2方向	3方向	
			低層建物付属	中高層建物付属	月極駐車場	公園	低層建物	中高層建物					
北	●	●	▲a▲b ▲c▲d ▲e▲f	▲g			▲h▲i ▲j			—	20	—	20
	■	■	●m●n●o		●p		●q						
南	△	△	△△△△ ▲g ▲h▲i	△	▲a		△△b ▲c▲d ▲u▲v			31	19	2	52
	○	○	○●k ●m●n ●p●q●v	○	○	●l	●o						
東・西	△	△	△△△△ ▲d▲u ▲w▲x▲y	△		▲z	△△ ▲e	▲f ▲w ▲x		11	11	4	26
	●	●	○				●v●y						
計										42	50	6	98

* 複数の主開口をもつ事例には同一のアルファベット・数字を付した。

* 表中の数値の単位は, 主開口面数

凡例	主開口方向数		
	1	2	3
小規模マンション	△	▲	▲
中規模マンション	○	●	■
大規模マンション	□	■	■

たない。敷地内空地をもつ事例は, ほとんどが中・大規模マンションである。敷地内空地は「庭

など)に比べて「駐車場」がやや多い。

主開口方向に敷地内空地をもたない事例は、主開口1方向24/42例、主開口2方向20/25例、主開口3方向2/2例、合計46/69例である。このうち主開口1方向の4例以外の42例は敷地外の空地に面する。敷地外空地の大半は道路であり、他の建物敷地の空地、駐車場、公園が若干みられる。

主開口方向に敷地内空地をもたず、敷地外にも空地のない事例は主開口1方向で4例である。主開口2～3方向の場合はどちらかの方向に空地をもつが、2～3方向のうち1方向で空地のない事例が17例ある。これら21例のうち低層建物に面するのが17例、中高層建物に面するのが4例である。

5. 街路側のしつらえ

ここでは、街路側の空地の有無と用途、建物1階の用途をみて、これを街路アメニティへの影響という視点から「寄与」、「阻害」、「中立」というように分類した。分類方法は以下の通りである。

- ①寄与:街路側空地を確保しこれを主に植栽や前庭として、建物1階に駐車場等のアメニティ阻害要素のないもの。
- ②中立:街路側に空地をもたず、建物1階に駐車場などのアメニティ阻害要素のないもの。
- ③阻害:街路側の屋外または建物1階(半地下を含む)が主に駐車場やサービス空間(自転車置き場、受水槽、倉庫など)で占められているもの。

次に「阻害」については、道路側境界の植栽や、植栽を伴う装飾的な壁を、アメニティを向上させる補完要素として、その有無をみた。以上のような方法で街路側のしつらえを分類した結果を表2-5に示した。

表2-5 街路側のしつらえ 単位:事例数*

位置	の街路アメニティへの影響	補完要素の有無	阻害要素			事店舗		敷地規模			方位		
			屋外駐車場	ピロティ駐車場	サービス空間	事務所・		大	中	小	北	南	東・西
						有	無						
主出入口側		66				17	49	16	21	29	29	18	19
	寄与	10				3	7	6	4	-	4	4	2
	中立	23				12	11	2	3	18	8	5	10
	阻害	33	17	15	1	2	31	8	14	11	17	9	7
	有	15	6	9	-	1	14	6	6	3	9	2	4
	無	18	11	6	1	1	17	2	8	8	8	7	3
側主出入口のない		30				6	24	10	11	9	6	7	17
	寄与	4				1	3	2	1	1	-	-	4
	中立	13				4	9	4	5	4	2	2	9
	阻害	13	6	3	4	1	12	4	5	4	4	5	4
	有	4	3	1	-	-	4	3	1	-	-	2	2
	無	9	3	2	4	1	8	1	4	4	4	3	2

*事例数は接道面数を示す。主出入口側事例数66は、全マンション事例数69から旗竿敷地事例数3を差し引いた66と一致する。

1) 主出入口側

69事例から「旗竿敷地」3例を除いた66例のうち、主出入口側のしつらえが「寄与」10例、「中立」23例、「阻害」33例である。「阻害」について補完要素の有無をみると、「阻害・

補完有」15例、「阻害・補完無」18例である。特徴的な内容を補完すると、阻害要素はほとんどが駐車場でその位置は屋外と建物1階ピロティがほぼ半々であること、「中立」のうち約半数は建物1階に店舗・事務所をもつことが上げられる。

敷地規模との関係を見ると、「大規模」16例のうち「寄与」、「阻害・補完有」がそれぞれ6例ずつで、「中立」、「阻害・補完無」はそれぞれ2例ずつである。「中規模」21例では「阻害」14例が大半を占め、そのうち「阻害・補完有」と「阻害・補完無」が半々に分かれる。「小規模」29例では「中立」18例が多く、「阻害」11例がこれに次ぎ、「寄与」は皆無である。「阻害」のなかでは、「阻害・補完無」8例が大半を占める。

「大規模」ではアメニティに寄与するか、阻害要素をもつにしてもこれを補完する街路側のしつらえを施す傾向が認められる。一方、「小規模」では「大規模」と異なって阻害要素を補完できない傾向があり、阻害要素の有無すなわち駐車場設置の有無がそのまま街路アメニティ阻害の有無につながる。「中規模」では駐車場を設置するものも多く、阻害要素をもつことになるが、これを補完するのは約半数である。

方位との関係を見ると、「北」29例、「南」18例、「東・西」19例で、「北」が多い。特徴的な点としては「南」に「阻害・補完無」が多く、「東・西」に「中立」が多いことである。

2) 主出入口のない側

接道面数が複数のマンションでは、主出入口のない接道面をもち、その数は30である。このうち「寄与」4例、「中立」13例、「阻害」13例である。「阻害」について補完要素の有無をみると、「阻害・補完有」4例、「阻害・補完無」9例である。主出入口側と比較すると、「中立」がやや多く、「寄与」、「阻害」はやや少ない。「阻害」のなかで「阻害・補完有」の占める割合は少ない。阻害要素には駐車場に加えてサービス空間がみられる。

敷地規模との関係を見ると、「大規模」10例では特定の型への集中はみられない。「中規模」、「小規模」では「中立」と「阻害・補完無」が多い。

方位との関係を見ると、「北」6例、「南」7例、「東・西」17例で、主出入口側と比較すると、「北」が少なく、「東・西」が多い。特徴的な点としては「北」に「阻害・補完無」が多いこと、「東・西」に「中立」、「寄与」が多いことが上げられる。

6. 駐車場

6.1 駐車場設置基準

西宮市のマンションの駐車場設置基準は、1973年に「中高層建築物の建築に関する指導要綱」において予定戸数の20%以上という基準が定められて以来、数度にわたって改正されてきた²⁴⁾。現在は「開発事業に関する指導要綱」と「西宮市小規模住宅等指導要綱」により、戸数・住戸規模・用途地域等に従って設置率(戸数に対する駐車台数の割合)20~100%の基準が定められている。敷地面積500㎡未満かつ戸数10戸未満のマンションには、設置義務はない。

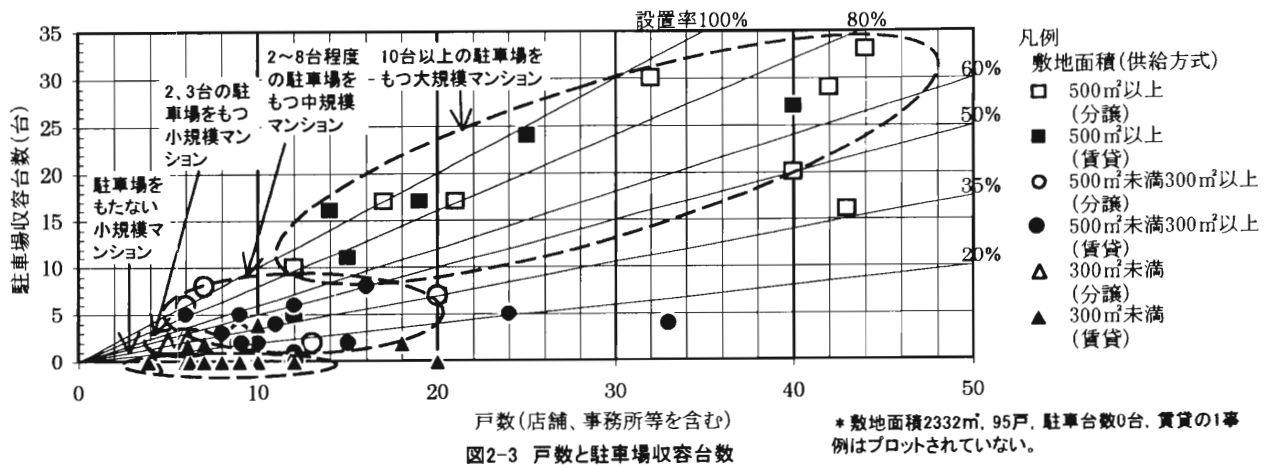


図2-3 戸数と駐車場収容台数

6.2 駐車場の保有状況

調査対象マンション 68 事例^{注2)}のうち駐車場を保有するのは 44 例である。総駐車台数は 383 台であり、設置率 38% (分譲 62%, 賃貸 26%)となる。

図 2-3 はマンションの戸数と駐車場収容台数の関係を図化したものである。敷地規模ごとの実態を以下に記す。ここで用いている設置基準は、現行の指導要綱によるものであり、マンション建設時のものではない。

大規模マンション 16 例のうち 11 例は 16~33 台と比較的収容台数が多い駐車場を保有しており、設置率は 50%以上が多い。3 例を除いて、設置基準を超える台数を敷地内に確保している。駐車場のないマンションが 1 例ある。

中規模マンション 22 例のうち駐車場をもたない 2 例を除いて、20 例が 2~8 台の駐車場をもつ。分譲では、設置基準を超えて駐車場を設置する傾向がある。賃貸では設置基準を敷地内で満たしているものは少ない。

小規模マンションでは設置義務のあるものは少数である。30 例のうち駐車場をもつのは 9 例で、収容台数は 2, 3 台がほとんどである。7/9 例は住居系用途地域に立地し、6/9 例は敷地面積 200 ㎡台である。駐車場のない 21 例のうち 19 例は、敷地面積 200 ㎡未満の極小規模マンションといえる。13 例は近商に立地し、12 例は店舗・事務所等をもつ。

6.3 駐車場の設置のされ方

表 2-6 はマンションの規模別駐車場の概要である。

大規模マンションでは、規模の大きな屋外駐車場あるいは屋外駐車とピロティ駐車を併用する屋内外併用駐車場が多

表2-6 マンション規模別駐車場概要 単位: 事例数

	駐車場あり				駐車場なし	合計
	屋外駐車	屋内駐車*1	屋内外併用	小計*2		
大規模マンション	8	2	5	15 (7) ①	1	16
中規模マンション	11	8	1	20 (2) ②	2	22
小規模マンション	5	4	—	9 (0) ③	21	30
合計	24	14	6	44 (9) ④	24	68

*1 ピロティ駐車場及び地下・半地下駐車場をさす

*2 ()内の数字は、2あるいは3段式機械駐車を設置している事例数

丸数字は道路に沿って設けられた駐車スペースに各車両が個別に直接道路から乗り入れる「個別直接乗り入れ形式」をとる事例数

い。半数近い 7 例が機械駐車設備を設置している。

小規模・中規模マンションでは、屋内駐車が半数近くになる。屋内駐車のみには 1FL を半階持ち上げた半地下駐車場が 5 例ある。道路から駐車場へのアプローチは個別直接乗り入れ形式をとるものが多い。小規模では 6/9 例、中規模では 9/20 例である。駐車効率はよいが、交通安全上、街路景観上好ましくない。

7. まとめ —マンション建築の実態と住環境整備の課題

調査対象地区におけるマンションの大半は敷地面積 500 ㎡未満である。そのうち住居系用途地域に立地する事例の大部分は建物階数 3 階である。これは「西宮市環境保全条例」の建築基準による。近商においては、上記条例の建築基準が除外されるため、500 ㎡未満の敷地においても 4, 5 階建のマンションが主となる。敷地面積 500 ㎡以上では、住居系用途地域で 6 階建以下、近商で 8~11 階建が主となる。

相隣関係、街路アメニティへの影響、駐車場について建築計画的にみた問題点と課題は敷地規模によって異なる。

敷地面積 500 ㎡以上のマンションでは、敷地内に一定の空地が確保でき、住居系用途地域で 5 階建程度までなら、建築計画的にみた相隣関係上の問題は少ない。駐車場についても、街路アメニティに寄与するか、少なくともこれを阻害しないかたちで設置される例が多い。

敷地面積 300~500 ㎡のマンションでは、敷地内にまとまった空地が確保できない例が多く、空地については道路への依存度が高まる。相隣関係についても隣地建物と近接し、3 階建程度でも問題点を含む例があらわれる。駐車場設置により街路アメニティを阻害する例が多くみられる。

敷地面積 300 ㎡未満になると、ほとんど敷地内にまとまった空地を確保できない。空地についてはほぼ道路に依存するかたちになる。相隣関係は隣地の状況によって不安定になる。駐車場設置は義務づけられておらず駐車場をもたない事例も多いが、駐車場を設けた場合は街路アメニティを阻害することになる。

なお、近隣商業地域では 4~5 階建の小・中規模マンション、8~11 階建の大規模マンションが立地しており、住居系

用途地域とは別の観点からの検討が必要である。

結び 一低層既成市街地における段階的、部分的な中高層化に向けた計画的課題

阪神大震災で大きな被害を受けた西宮市南部市街地の復興では、戦前から定着した優良な戸建て住宅地に、段階的、部分的に短日時に中高層化が進み、建物高さなどに起因する住環境問題を発生させた。

このことは、我が国低層既成市街地における住環境問題を圧縮して示した事例であると考えられる。戸建て住宅地として造られた、即ち背中合わせの小規模敷地と区画街路で編成される宅地基盤を有する低層既成市街地では、住居系用途地域及び容積率 200%が広範囲に指定されている。ここで個々の敷地が段階的、部分的に中高層化されることがマンション紛争を発生させ住環境問題の大きな要因となっている。

これに対して西宮市では、1973 年に施行した中高層建築物の建築に関する指導要綱の 500 m²以上規定により、500 m²未満敷地での 4 階建て以上の建築を認めなかったことが、結果的に建物高さを抑えかつ 500 m²以上の大規模敷地は周辺の住環境への寄与が期待できるので、500 m²未満敷地の多い戸建て住宅地の中高層化の秩序化に効果を挙げている。

また、500 m²以上敷地の中高層化に伴う住環境のトラブルに対しては、容積率 200%の法指定の枠内で実現する市街地像と住民の共有する市街地像にギャップ、特に建物高さにギャップがあることに起因していることが顕在化した。このギャップ対策として、用途地域見直し、高度地区指定強化などの行政側の努力が行われ一定の効果をあげているが既存不適格問題のためその効果に限界がある。

住民側のギャップ対策として、低層既成市街地の住環境を積極的に保全するためには都市計画による一般規制のみでは十分でないことを理解した住民の発意によりまちづくり協議会が発足し、建物高さ、用途などに肌理細かい規制のできる地区計画を活用し環境整序効果をあげている。

一方、500 m²未満敷地では 3 階建てであっても、中高層化の進展は、相隣関係に関わる敷地内空地の不足・道路への依存、駐車場の設置による街路アメニティの阻害など、建築計画的にみて住環境への悪影響を免れないということが判明した。このことは、地区計画により大規模敷地の高さを抑えたとしても、小規模敷地に段階的、部分的に中高層化が進むことは、住環境形成に課題を残すものである。

低層既成市街地における段階的、部分的な中高層化に向けた計画的課題としては、次の 2 点があげられる。

①大規模敷地における突出した中高層化に対しては、地区の特性に応じて肌理の細かい市街地形成を誘導する方策が必要であり、都市計画の一般規制に加えて地区住民の合意形成のもとに実現できる地区計画の策定が有効である

こと。

②小規模敷地における中高層化による住環境の阻害に対しては、現行の地区計画では不十分であり、敷地の統合・共同化などによるゆとりのある敷地への拡大の誘導、個別確保に問題のある駐車場の共同確保など、地区の住環境の逐次改善を協調して実現する方策を検討すること。

500 m²以上規定のない近隣商業地域では、500 m²未満の敷地における 4 階建て以上の中高層化が進行しており、低層既成市街地の段階的、部分的な中高層化という本研究とは別の観点からの検討が必要である。

なお、今回の調査は、西宮市の条例・指導要綱下における住宅地を対象としたものであり、低層既成市街地における段階的、部分的な中高層化に向けた計画的課題をより深く検討するためには、条件の異なる他都市との比較も必要である。

謝辞

本研究では猿渡彬順氏(西宮市都市政策課長)、後藤祐介氏(GU 計画研究所長)には貴重な御指導を頂いた。また資料収集では西宮市開発指導課、都市政策課の方々、ヒアリング調査では中井豊氏(コープラン)、横山佐治子氏(甲子園一番地区まちづくり協議会長)に多大なご協力を頂いた。ここに記して謝意を表します。

<注>

- 1) 本論における用途地域名称は以下のように略する。1 低層:第 1 種低層住居専用地域、2 低層:第 2 種低層住居専用地域、1 中高:第 1 種中高層住居専用地域、2 中高:第 2 種中高層住居専用地域、1 住居:第 1 種住居地域、2 住居:第 2 種住居地域、準住居:準住居地域、近商:近隣商業地域、商業:商業地域、準工業:準工業地域、工業:工業地域
- 2) 大規模マンション 16 事例のうち 1 事例は、異なる時期に建築された 2 棟のマンションが同一敷地に建ち、駐車場を共有している。ここでは、これらを 1 事例と数えている。

<参考文献>

- 1) 西宮市:阪神・淡路大震災-西宮の記録-, 西宮市, 1996
- 2) (財)兵庫県土地区画整理協会:兵庫県土地区画整理史, (財)兵庫県土地区画整理協会, 1983
- 3) 魚澄惣五郎:西宮市史, 第 3 巻, 西宮市, 1960
- 4) 西宮市:西宮の環境 昭和 53 年度版~平成 10 年度版, 西宮市, 1978~1999

<研究協力者>

平成 11 年度

作間 慶彦	大阪市立大学大学院前期博士課程(当時)
清水 智子	大阪市立大学大学院前期博士課程
仲川 真道	大阪市立大学工学部 4 回生(当時)
木村 哲也	近畿大学理工学部 4 回生(当時)

平成 12 年度

清水 智子	大阪市立大学大学院前期博士課程
小寺真理子	大阪市立大学大学院前期博士課程
笠松 義紀	大阪市立大学工学部 4 回生
松並 裕	近畿大学理工学部 4 回生
山崎 志野	近畿大学理工学部 4 回生