

行政・業者の連携による都市居住地形成の可能性に関する研究

－大阪東部における中層木造戸建住宅に着目して－

主査 森本 信明^{*1}

委員 澤井 敬昌^{*2} 前田 享宏^{*3} 新田 俊明^{*4} 村松 敏雄^{*5} 立神 靖久^{*6} 中島 葉子^{*7} 前田 康二^{*8} 永井 貢^{*9}

大都市圏の郊外部だけでなく、都心近傍ならびにその周辺部においても、根強い戸建持家需要があることが明らかとなってきた。中層化の傾向を強めつつある都市型戸建住宅をとりまく環境は、ここ数年で急激に変化している。建築基準法の改正による中間検査の導入や、品質確保法による住宅性能表示、さらには開発指導要綱の変化などがそれである。本研究では東大阪市と八尾市を対象とし、変化の渦中にある最近の戸建住宅の供給実態を分析したものである。その結果、都市型戸建住宅供給において地場の業者が重要な役割を演じていることが明らかになり、業者インタビュー調査、個別プロジェクト調査の結果をふまえ、行政と事業者との連携をもとにした「まちなみ誘導方策」についての試論を提示した。

キーワード：1)木造住宅、2)中層住宅、3)戸建住宅、4)持家、5)地場産業
6)まちなみ形成、7)開発指導行政、9)分譲住宅、10)中間検査

URBAN HOUSING BASED ON COLLABORATION AMONG LOCAL AUTHORITIES AND LOCAL BUILDERS

-Focusing on Wooden Detached Houses in the Eastern Part of Osaka Prefecture-

Ch. Nobuaki Morimoto

Mem. Norimasa Sawai, Takahiro Maeda, Toshiaki Nitta, Toshio Muramatsu

Yasuhisa Tatsukami, Yoko Nakajima, Koji Maeda and Mitsugu Nagai

There are many small detached houses, so called Mini-Developments, in Metropolitan Areas in Japan. The characteristics of these houses are small lot size, high density of development and illegal conditions in many cases. Housing Policies for these developments were to make incentives to planned apartments area or to set up minimum lot size regulations in each local authorities. But recent survey shows that Japanese people still prefer detached houses to apartment houses even in Metropolitan Area. The share of local home builders are very high in this market. This study is to find out the characteristics of small detached houses and to examine feasibilities for developing better landscape and neighborhood relations through collaboration among Local Authorities and local home builders.

1. 本研究の背景と目的

21世紀を迎えた現代のわが国の都市住宅政策においては住宅ストックに着目した住宅政策の展開が強く求められている。この問題を京阪神大都市圏において考えると、京都市や奈良市など歴史的に古くから形成されてきた市街地だけでなく、大阪府でいえば北・中・南河内地域（大阪府の北東部から南東部につながる地域）に典型的にみられるように、戦後に形成されてきた住宅地の多くは低中層住宅地であり、その主な構成要素は戸建持家と低中層共同住宅（その多くは賃貸住宅）であることがわかる。中でも注目されるのが戸建持家である。昭和62年の建築基準法改正において、準防火地域においても木造3階建が建設可能となり、中層戸建化が促進された。容積率の面からみても都市型住宅としての役割を担う可能性が出てきたのである。

市街地内に建設される戸建持家は、次のようなメリッ

トを持っている。それは「変化に対する柔軟性」「空間更新における合意形成の容易さ」「持家志向への適合性」「中高密度性」「車庫の戸別対応性」等である。しかしながらいっぽうで、わが国のように所有に伴う利用権の幅が大きな（建築の自由度が高い）社会においては、無秩序な市街地を形成することにつながるが多かった。戸建持家のメリットを生かし、しかも将来に継承しうる住宅地へと改善してゆくためには、それぞれの地区の特性をふまえたうえで、住民の中での合意形成の仕組みを整え、空間更新に際して相互にコントロールしてゆく力量をいかに高めてゆくかが重要である。もしその見通しがもてるならば、新たな都市型住宅地像を描くことが可能であろう。

このように都市部において中高層集合住宅地像と並立しうる「低中層戸建持家を主要構成要素とした住宅地像」のあり方を検討してゆくことは極めて現代的で興味深い

^{*1} 近畿大学 教授

^{*2} 東大阪市 主幹

^{*3} 近畿大学 助手

^{*4} 八尾市 係長

^{*5} 東大阪市 室次長

^{*6} 東大阪市係長

^{*7} 東大阪市 技術吏員

^{*8} 八尾市 室長

^{*9} 八尾市 室長代理

研究課題である。ここではそのような住宅地像をささえる戸建持家の理念型を「まちなか戸建」と呼んでいる。森本(1999)^{注1)}は、「まちなか戸建」の研究課題の広がりを住宅の単体レベルの問題と集団レベルの問題とに区分して整理している。

ところで、大阪府の北河内・中河内・南河内地区においては、これまでも小規模戸建持家の比率が高い地域であることが知られている。とりわけ東大阪市においては、戸建住宅の3階建化が顕著であり、その需要・供給面の実態については澤井(1998)^{注2)}によって研究の先鞭がつけられている。戸建持家中の層化問題は「まちなか戸建」を考えるうえで、重要な研究テーマである。とりわけ3階建も可能となった木造にとっては、鉄骨造とともに、その供給が地場の工務店によって担われていることが多く、地場産業の育成という面からも注目されている。これら木造住宅の構造面・防火面での安全性を高め、まちなみ形成という面からもより質の高いものへと誘導してゆくことは、関係地方自治体の住宅行政としても、重要な問題となってきた。本研究は、このような背景をふまえ、次のようなテーマを設定して調査・分析を進めた。

①京阪神大都市圏における中層戸建持家化の実態を、土地・住宅統計調査を用いて明らかにする(第2章)。

②八尾市における建築計画概要書を用いて、戸建持家の供給実態を業者タイプ別に分析し、さらに地場の分譲住宅供給業者のプロジェクトを抽出して、現地観察調査を実施する。(第3章)

③東大阪市の建築計画概要書のデータを収集・入力し、戸建住宅の供給動向の分析を行う。(第4章)

④八尾市・東大阪市で活動する戸建住宅供給業者を対象に、中間検査、性能表示、開発指導、まちなみ形成などについての評価や意識を明らかにするためアンケートを実施する^{注3)}。(第5章)

⑤アンケート回収企業から20社を選択し、主に「まちなみ形成」の視点からのインタビューを行うとともに、地場の分譲住宅業者の「ちらし」を収集し、最近の住宅地開発の特徴を整理する。(第6章)

⑥八尾市・東大阪市における開発指導行政の経緯を概括する。(第7章)

⑦本研究での議論をふまえて、八尾市における「都市型住宅のまちなみ誘導方策」試案を提案する。(第8章)

2. 京阪神大都市圏にみる中層戸建持家化の進展

図2-1に戸建住宅の敷地入手時期別に敷地規模の構成比率を示した。図からは3つの特徴が読み取れる。第1は戦前に入手した敷地規模と、それ以降に入手した敷地規模とでは画然と異なっていることである。第2の特徴は、戦後において時代が新しくなるごとに、敷地の小規模化が進んでいることである。第3に1971~80年の時期

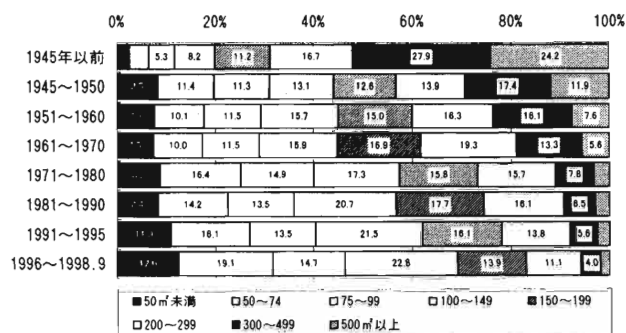


図2-1 敷地入手時期別の敷地規模(京阪神大都市圏)
総務省統計局「土地・住宅統計調査」(1998年)

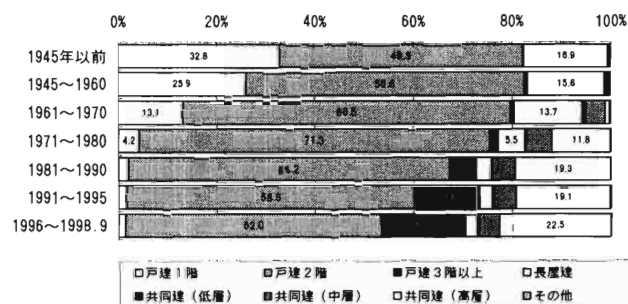


図2-2 建設時期別の持家タイプ(京阪神大都市圏)
総務省統計局「土地・住宅統計調査」(1998年)

において、戸建住宅敷地の第二の転機が見られ、1990年代にさらに小規模化の動きが加速されていることである。

図2-2に建設時期別に「建て方」と「階数」による持家住宅の構成比率の変化を示した。この図で最も興味深い点は、近年の3階建戸建の急激な増大である。1980年代にその端緒がみられた3階建化の傾向は、1990年代に入り決定的な方向となってきた。京阪神大都市圏では、持家市場における中層・高層の共同建住宅のシェアそのものが、戸建住宅の3階建化の流れの中で、この20年間は抑えられてきた様子が読み取れる。

3. 八尾市の戸建住宅の供給実態

3.1 新築専用戸建住宅の概要

「八尾市による住宅マスタープラン策定基礎調査(1999)」の中で、平成6~10年度までの建築計画概要書のデータを収集した。本章ではそれをもとにして分析を行う。

5年間の建築確認の申請件数は年平均約1,500件、合計7,463件である。このうち約8割(5,787件)を占める新築専用戸建住宅に着目し、供給タイプ別の違いを示す。

まず階数、構造、敷地面積の3つの指標によって見る。

階数は2階建が多く、いずれの年も約7割を占めている。3階建は3割程度で平屋建はほとんどない。この住宅階数別に敷地面積を見ると、3階建の敷地面積は2階建のものよりも小規模である。ただし平成8年度を底として、70㎡未満のものの比率は低下し、その上のランクへと敷地面積が大きくなってきている(図3-3)。

次に構造を見ると、2階建のものでは圧倒的に木造が中

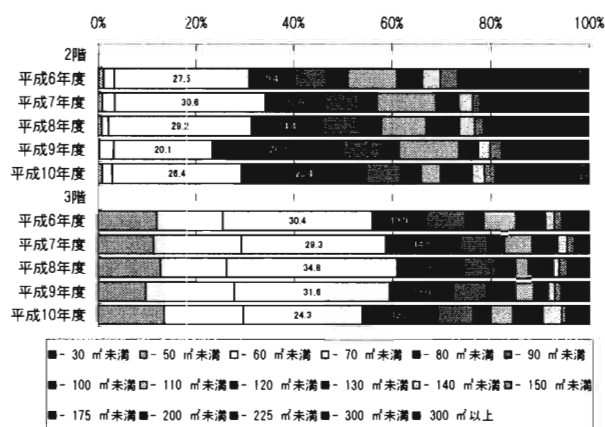


図3-3 八尾市における新築戸建住宅の敷地面積の変化

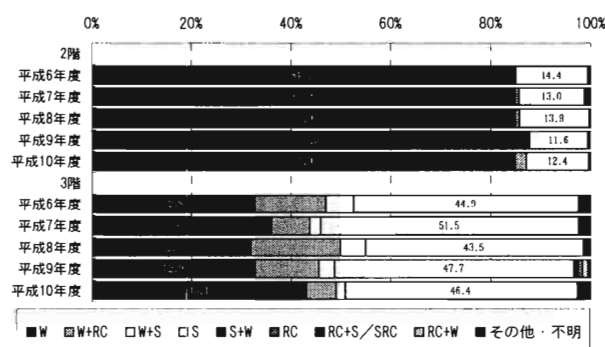


図3-4 八尾市における新築戸建住宅の構造の変化

心である。3階建のものではS(鉄骨)造が最も多いが、木造のものも30%程度ある。平成10年度では、W+RC(1階に鉄筋コンクリート、2・3階が木造)が減少する中で、木造がむしろ増大している。中層化の流れの中で、木造住宅がむしろ健闘しているという状況にある(図3-4)。

3.2 住宅供給タイプ別の特徴

建築計画概要書における建築主名と設計者名とを考慮して「分譲」、「注文(在来)」、「注文(メーカー)」の3タイプに区分した。その手順は建築主が法人もしくは個人で複数件の申請を行っている場合を「分譲」、個人で単数の申請を行っている場合は「注文」と分類した。このうち「注文住宅」は設計者名を用いて住宅メーカーによるものか、大工・工務店によるものかを判定した。

八尾市において「分譲」は45%、「注文(在来)」33%、「注文(メーカー)」15%という比率となる。「注文(在来)」とともに「分譲」も、その多くが地場の業者によって担われていることが多いことを考えると、地域産業としての住宅供給業者の役割が大きいことがわかる。

この三つの供給タイプ別の住宅特性を、敷地面積・建蔽率・延床面積によって見る。

敷地面積を見ると、「分譲」は100㎡以下が90%も占めており、300㎡以上には全く建築計画がなされていない。大半が小規模の敷地面積による住宅である。「注文(在来)」も100㎡以下の小規模敷地に建設されるものが多く

60%ある。しかも他の2タイプには見られない50㎡未満という狭小敷地が9%ある。既存小規模宅地上での建替に対応しているとみられる。「注文(メーカー)」は目立った集中が無く、50㎡以上から300㎡まで、ほぼ均等に住宅を建設している。

建蔽率の分布を5%刻みで見ると、「分譲」は56~60%のものに集中している。「注文(在来)」も同じような傾向であるが、31~50%のものも一部建設されている。山麓部や農村部における地元工務店による住宅が含まれているとみられる。「注文(メーカー)」は31~70%までほぼ均等に建築計画がなされており、相対的にはゆとりのある敷地で仕事が行われている。

延床面積を見ると、「分譲」は70~80㎡のものに約40%の集中がみられ、相対的に小規模な住宅を建設している。「注文(在来)」は100~150㎡に山があるが、大きな集中はみられず、多様な広さの住宅を建設している。「注文(メーカー)」は100~200㎡に80%のものが含まれており、大半が大規模な住宅である。

3.3 八尾市内分譲業者による住宅供給の実態

八尾市内の分譲業者(122社)の内、5年間で20件以上の分譲住宅を建設している19業者を選定し、建築場所に記載されている住所で名寄せをした。そこから10戸程度の集積がみられるものを取り出し、建築計画概要書に添付されている位置図をもとに地図上にプロットした。原則として各業者につき、二箇所以上をとりあげ、申請年度、開発場所ができるだけ違う住宅団地を調査するようにプロジェクトの選定を行った。現地観察は2000年12月に実施した。総括表を表-1に示した。

①外装：外壁はどの業者も吹付塗装であった。1階部分にタイル模様のサイディングボードを貼り付けている住宅と、2階のベランダ部分にサイディングボードを貼り付けている住宅との2つのパターンに分けることができる。全面にサイディングボードを貼り付けている住宅や、本物のタイルを貼り付けている住宅は稀である。

②外壁の色：色はベージュや灰色や薄い茶色など、基本的に落ち着いた色が使われている。原色や奇抜な色が目立つ住宅はほとんど無かった。

③屋根材：屋根材は瓦とカラーベスト(平板瓦)の二種類がある。同じ住宅団地内では基本的に同じ種類の屋根材が使われている。稀に異なる場合もある。屋根の形態はほとんどの住宅が切妻を採用している。

⑤立地による差異：既成市街地に建つ分譲住宅の隣棟間隔はほとんどなく、人1人分のスペースも無いことが多い。2階の下に車庫を設けるのが大半であり、玄関前は狭い。都市化されていない場所に建つ分譲住宅は隣同士の空間もゆとりがある。車庫もカーポートを使用しており、玄関前も広々としている。1プロジェクト20区画以

表3-1 八尾市内分譲業者のプロジェクト概要

業者	5年間 建築数	受付年	受付 回数	町名	区画数	構造	階数	平均敷 地面積
T産業	235	H9.12-H11.2	15	高砂町	21	木造	2F	91.51
		H6.5-H11.1	17	山本町	28	木造	2F	71.61
		H8.8-H9.6	14	明美町	18	木造-17 S-1	2F	88.92
N建設	216	H8.5-H9.5	9	山城町	15	木造	2F	69.61
		H10.6-H10.9	7	田井中	35	木造	2F	68.36
		H8.12-H10.1	9	南本町	24	木造	2F-23 3F-1	69.58
G建設	114	H6.12-H8.4	8	西山本町	15	木造	2F	66.36
		H10.6-H11.4	11	東山本町	18	木造	2F	77.79
		H9.9-H10.2	15	桶狭町	21	木造	2F	74.57
		H6.6-H6.12	8	老原	12	木造	2F	69.92
H建設	112	H8.4-H8.9	4	恩智中町	10	木-4, RC+ 木-5, S+木-	2F-4 3F-6	76.10
		H10.1-H11.1	6	南小阪合町	13	木造	2F	90.02
		H6.4	2	北木の本	9	木造	2F	69.11
K住建	80	H10.5-H10.8	6	旭ヶ丘	9	木造	2F	72.31
		H8.4-H10.3	12	山城町	31	木造	2F	72.31
T住宅	79	H7.9-H9.1	6	恩智中町	11	木造	2F-9 3F-2	73.59
		H6.10-H10.4	7	恩智南町	7	木造	2F-6 3F-1	75.31
		H6.4-H9.9	15	恩智南町	19	木-18 RC+木-1	2F-18 3F-1	71.11
Y建設	76	H10.11-H11.3	7	太子堂	11	木造	2F	71.83
		H8.3-H8.11	6	南植松町	25	木造	2F	71.25
S住宅	54	H9.5-H11.2	11	荻振町	17	木造	2F	74.29
		H7.6-H9.1	12	志紀町西	18	木造(2×4)	2F	87.14
K開発	52	H6.6-H10.12	12	恩智北町	32	木造	2F	77.49
		H10.6-H11.1	4	松山町	6	木造	2F	84.39
Mホーム	38	H8.4-H8.10	3	恩智中町	4	木造	2F	69.51
		H9.2-H9.9	5	南太子堂	7	木-6 S-1	2F-5 3F-2	73.70
H商事	38	H10.8-H11.1	4	志紀町	6	木造	2F	80.39
		H8.3-H8.11	6	東老原	28	木-9 木+RC-19	2F-3 3F-25	76.02
S都市開発	32	H8.3	5	高安町南	8	木造	2F	95.07
		H9.9-H10.3	7	青山町	17	木造	2F	74.98
N建設	29	H9.8-H10.8	8	八尾木	13	木造	2F	73.27
Fハウジング	28	H9.4-H11.1	5	恩智北町	7	木造	2F	84.47
K住建	27	H10.10-H11.3	3	植松町	6	木造	2F	74.07
		H6.9-H7.2	7	本町	18	S	3F	71.54
K産業	26	H8.2-H10.10	7	八尾木	9	木-8 S-1	2F-8 3F-1	74.79
Y産業	25	H8.8-H10.7	10	黒谷	13	木-11 S-2	2F-11 3F-2	81.41
O工務店	25	H6.11-H8.3	4	恩智中町	5	木-4 S+木-1	2F-4 3F-1	60.80
		H9.6-H10.2	4	八尾木東	5	木造	2F	81.74
K建設	24	H9.1-H9.3	3	久宝楽	12	木造	2F	70.47

上の大規模な開発もみられ、統一された空間でまとまった景観を産み出しているものも見られた。

4. 東大阪市の戸建住宅の供給実態

4.1 新築専用户建住宅の概要

東大阪시는 毎年平均2,500戸の新築専用户建住宅が供給されており、平成6～12年度までの7年間の合計は17,604戸である。その特徴は3階建住宅の比率が高いことにあった。図4-5をみても平成11年度までの6年間は、圧倒的に3階建の比率が高かったことがわかる。ところが平成12年度において劇的な変化が生じる。2階建比率の急増である。

その変化を階数別に見た敷地面積分布の変化によってみると、極めて興味深い傾向を読み取ることができる。図4-6はそれを示したものである。2階建のものは、70～80㎡のものが急激に増大している。これに対して3階建もまた50～80㎡未満のものが急増している。この3階建の敷地規模の変化は平成12年度になって突然現れたものではない。それまでの数年間で、徐々に敷地面積は増大傾向にあったことに注意しておく必要がある。

このような急激な変化の中で、住宅の構造はどのように変化しているのだろうか。図4-7によれば、2階建の

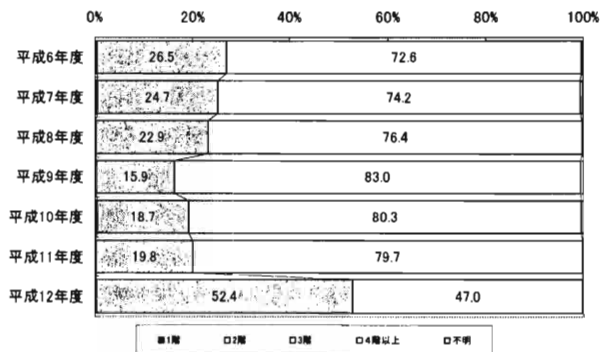


図4-5 東大阪市における新築戸建住宅の階数

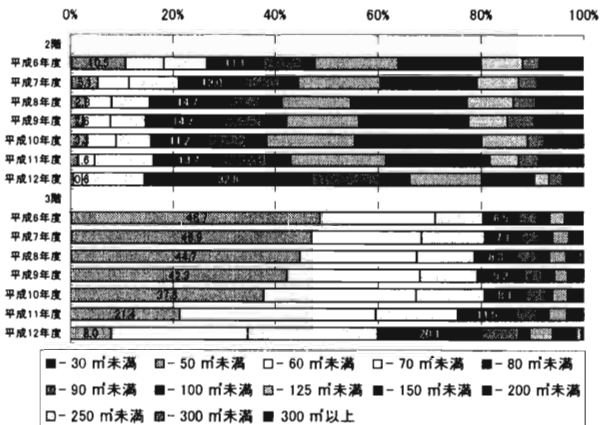


図4-6 東大阪市における新築戸建住宅の敷地面積の変化

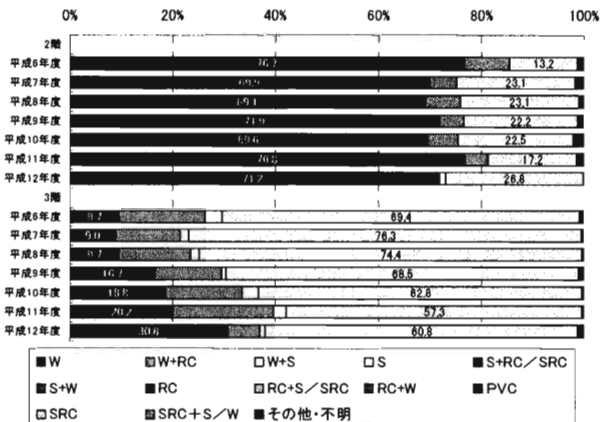


図4-7 東大阪市における新築戸建住宅の構造の変化

ものは木造住宅が圧倒的に多い。平成12年度においても木造が多い。では3階建のもので木造が減少したのかというとそうではない。木造の比率はここ数年のトレンドにそって増大しているのである。先に八尾市において見た通り、都市型戸建が中層化傾向を強める中で、木造住宅が意外に健闘しているという実態が、東大阪市においても改めて確認できる。

4.2 供給タイプと階数・構造

平成12年度に増大した2階建は、どのような供給業者によって供給され、その構造とはどのような関係をもっているのだろうか。八尾市において採用した3つの供給タイプ

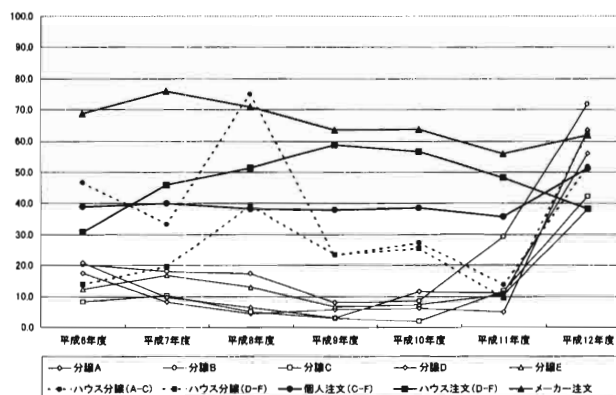


図4-8 東大阪市における供給タイプ別の2階建住宅比率

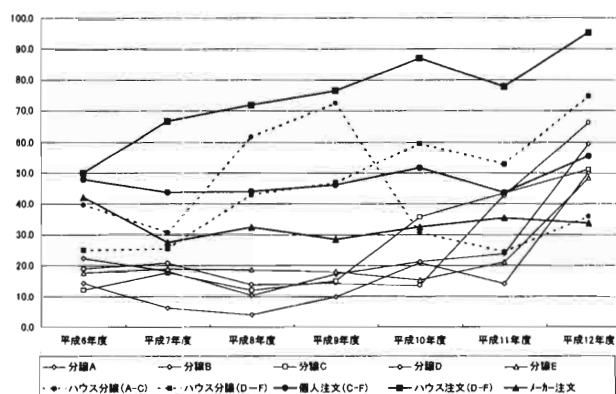


図4-9 東大阪市における供給タイプ別の木造住宅比率

ブを、供給戸数規模を加味してより細分化したものを使って、年度別に見たものが図4-8と図4-9である^{注4)}。

これらの図によると、分譲業者の全てのタイプにおいて、平成12年度には2階建住宅供給の方向に急激にシフトし、木造住宅の比率も急上昇している。これに対して、注文主体の住宅メーカーなどは、もともと2階建が多く、大きな変化はみられない。この2階建へのシフトは、1区画当りの敷地規模の増大につながる。地価が高ければ、敷地規模を少々増大させても、現在の需要に見合う延床面積は確保できない。中間検査逃れのために2階建にシフトしたという要因もあるが、地価の下落に伴い、画地の規模を少し広くして2階建の開発ができるという条件が出現したため、急激な階数構成の変動が生じたものと思われる。

5. 業者アンケート調査

5.1 調査の目的と方法

建築計画概要書（八尾市：平成6～10年，東大阪市：平成6年～11年）をもとに、両市において過去5年間で5戸以上新築住宅を供給した業者（住宅メーカー系除く）を抽出し、その業態や近年の法律改正に対する対応、行政指導のあり方に対する意見、住宅供給に際しての「まちなみ」への配慮などについてのアンケートを実施した。調査は2000年10月に行い、宛先不明を除く有効配布数は560社で解答数は117社（解答率21％）であった。

5.2 調査結果の概要

アンケート結果は従業員の規模別に見ることにより、その特性が比較的良好にあらわれることが確認された。そこで従業員数が4人以下の業者を「Aタイプ」、5～9人を「Bタイプ」、10人以上の業者を「Cタイプ」というように3タイプに分類してそれぞれの特徴を分析していく。

①事業所所在地：全体の67％を八尾市・東大阪市の地元業者が占めている。Aタイプでは東大阪市が55％と高い。Cタイプでは大阪市や周辺地域の大東市・門真市・柏原市などに立地する業者の比率が高くなる。

②仕事の内容：多くの業者は分譲住宅だけではなく、注文住宅や場合によっては他の建築物も手がけている。Aタイプでは全てが分譲を行っている。その仕事の内容は「企画・販売を行い、施工・設計を外注することが多い」とするものが55％もある。Cタイプでも8割が分譲を行っている。その場合「すべて自社でする」業者が多い。注文住宅を扱っているのはCタイプ84％に対し、Aタイプで39％となっている。Aタイプでは施工部門をもたないものが多いことが、注文住宅を手がける比率の違いとなって現われているものとみられる（図5-10）。

③分譲と注文別の住宅供給数：平成6～11年度の方譲住宅の新築戸数をみると、Aタイプでは供給戸数がばらついている。供給地域は八尾市・東大阪市が多い。Cタイプではその65％が5年間に100戸以上を手がけている。供給圏域は両市以外の他地域でも多く供給している。Cタイプは注文住宅も手がけるものが多いが、その65％が10～24戸（年平均2～5戸）となっており、分譲住宅ほどには多く供給されていないことがわかる。

④戸建住宅の構法：Aタイプでは鉄骨構法が58％と最も高く、ツーバイフォーはほとんどない。Cタイプでは木造在来構法が57％と高い。仕事の内容との関連では、鉄骨系の場合には自社内に施工部門をおくことが少なく、土地の入手から商品開発までを担当した上で施工を外注するというスタイルが多くなり、在来の場合には自社施工が多くなるという関係を見出すことができる。

⑤住宅の階数：供給した戸建住宅の階数をみると、A

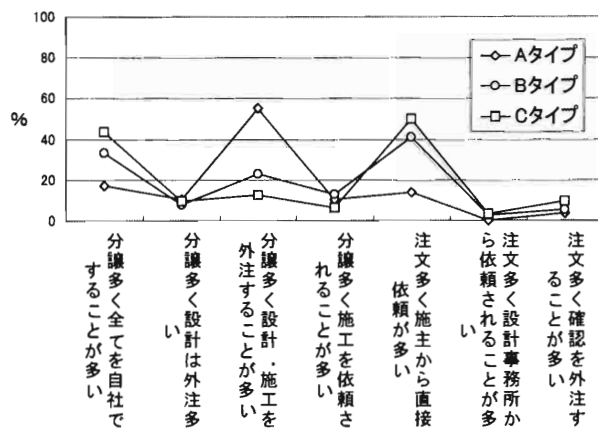


図5-10 住宅に関わる仕事内容

タイプの73%が「3階建を主に」供給している。先に見たように東大阪市で平成11年度までに建設された戸建の8割が3階建であった。Aタイプに東大阪市所在の業者が多いため、このような結果になったとみられる。

⑥中間検査への対応：建築基準法の改正に伴い両市で中間検査制度が導入され、検査対象として3階建住宅が指定された。それへの対応をたずねると、3階建を中心に行っているAタイプの中には中間検査対象外の「2階建を中心」にしたり、「違反になりそうな画地での仕事をなくす」など消極的な対応が目立つ。一方、Cタイプでは「合格書を積極的に取得する」と回答する業者が多く、新しい制度に対する対応の差が顕著である。

⑦建蔽率緩和との代替条件：都市型戸建住宅によるまちなみ形成を考えたとき、建蔽率はむしろ緩和し、それとひきかえに他の形態に関する指標でコントロールすることも考えられる。その代替条件をたずねると、Aタイプでは「高さ制限のほうがまちなみ形成のために効果的である」という回答が多くなる。これに対してCタイプでは「壁面線の指定のほうが効果的である」と回答した比率が高い。Cタイプのほうが相対的に敷地のゆとりのある物件を手がけているものが多く、逆にAタイプでは狭小敷地に3階建を供給しているものが多いためであると考えられる。

⑧まちなみ形成：「自社の手がけた物件でまちなみ形成という視点から代表例があるか」との問に対し、どのタイプでも30%前後あると回答している。従業員規模での違いはあまり見られない。また住宅の建設・供給にあたって建物の高さや隣棟間隔、周辺への遮音・プライバシーに配慮しているとするものは80%前後と高い数字である。屋根や外壁の色・素材や外構などの軒先ラインの調和などへの配慮は50%前後と低くなる（図5-11）。

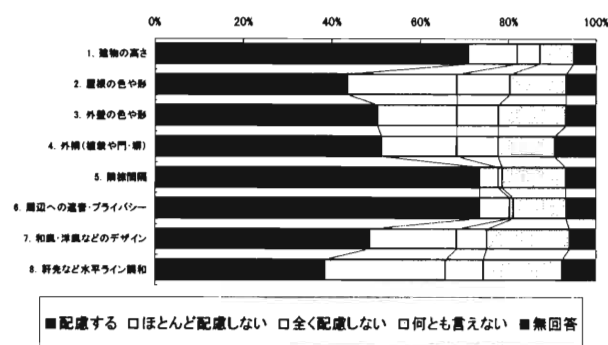


図5-11 まちなみ形成要素に対する配慮

6. プロジェクト調査

第4章と第5章の調査結果から、ここ数年の八尾市・東大阪市における分譲住宅供給をとりまく環境は大きく変化していることが確認された。そこで最近の状況をより具体的に把握するため、アンケート調査をもとにしたインタビュー調査（6-1）、分譲住宅のちらし分析（6-2）、個別プロジェクトの詳細調査（6-3）を行った。

6. 1 業者インタビュー調査

第5章のアンケート調査で回答のあった住宅供給業者から20社を抽出し、住宅供給事業の形態、まちなみへの配慮、法規制に対する意識、最近の住宅供給における変化や流行などについてインタビュー調査を実施した。インタビューは2001年5月～8月にかけて実施した。表6-2にその要約を掲げた。

①事業形態：20社のうち18社が主に分譲住宅を手がけている。その中で従業員数が多く、自社で設計・施工部門を抱えている業者では、土地購入後に施主の要望を入れながら設計する「売建」型の住宅を最近多く供給している。逆に従業員が少なく（1, 2人）、自社で販売のみを行い、設計・施工を外注する業者では「建売」型がほとんどである。

②階数・構造：東大阪市では3階建鉄骨造の住宅が多く建設されていたが、中間検査の導入や近年の地価の下落により、アンケート実施以降、3階建から2階建に移行する業者が増加した。八尾市では2階建住宅の構法では在来木造やツーバイフォーがほとんどであるが、東大阪市の住宅では2階建でも鉄骨を得意とする業者があるのは、そのためである。また地価下落の影響で販売価格が見合わず、分譲住宅業を現在中断している業者もある。

③緩和してほしい規制：昭和25年に制定された建築基準法が現状に合わないという意見が多い。ほとんどの業者が建蔽率に関して満足していない。住居系地域において、既成市街地内での緩和や、壁面線をセットバックすることによる緩和などを求めている。しかし、敷地規模にゆとりがある注文住宅等を手がけている業者の中には、建蔽率を緩和することによって狭小住宅の供給を助長してしまうという逆の意見もあった。

④主な需要層と間取りの好み：分譲住宅において3,000万円前後で30歳代前後をターゲットにしている業者が多い。間取りは4LDKのプランを主に扱っている業者が多い。最近の流行としては、LDKを広くとることやキッチン・浴室などの水周り設備の充実、屋根裏（ロフト）などの収納スペースの確保が求められている。和室の需要が少なく、各戸1室程度しか設けられていない。

⑤まちなみ：多くの分譲業者では敷地面積70㎡前後の住宅を主に供給しており、住宅と駐車場のスペースをとると植栽のためのオープンスペースがあまりとれない。そのため玄関周りに芝生や低木を植えたり、ガーデニングスペースを作る業者が多い。需要層も庭に対してのこだわりは少ない。

屋根の色・形状、外壁の色・素材については、まちなみを意識して色・素材を統一するものと、施主の好みに合わせあまり統一しないものの2タイプに分かれる。前者は業者が用意した基本色の中から施主に選んでもらう場合が

表6-2 業者インタビュー調査の結果

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
所在地	大阪市	大阪市	東大阪市	東大阪市	八尾市	八尾市	東大阪市	東大阪市	大阪市	東大阪市
主な活動拠点	八尾市	大阪市・南大阪	東大阪市・大東市	羽曳野市・泉北地	八尾市	八尾市・柏原市	東大阪市	東大阪市	大阪市	東大阪市
事業形態	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅
分譲住宅の形態	売建	売建	売建	建売・売建	建売・売建	売建・建売	売建	売建	売建	売建
従業員数	自社	自社	自社	自社	自社	確認申請外注	確認申請外注	確認申請外注	販売外注	確認申請外注
分譲戸数(5年)	110人	51人	15人	26人	11人	6人	18人	12人	13人	5人
注文戸数(5年)	500	400	260	124	70	53	600	300	180	80
注文戸数(5年)	0	20	20	2	10	13	0	13	10	5
主な階数	2階	2階	3階	2、3階	2階	2、3階	3階	3階	3階	3階
主な構造	ツーバイフォー	在来木造・鉄骨・スチールハウス	在来木造・SE構法	在来木造・鉄骨	在来木造	在来木造・鉄骨	鉄骨	鉄骨(テクノストラクチャー)	鉄骨	鉄骨
現在の変化			2、3階				2、3階	2階		2階
中間検査の影響		ある					ない	ある		ある
土地下落の影響			ある				ある	ない		ある
植栽	66㎡の敷地ではスペースが限られる	配慮するがあまり取れない	建物と駐車場を取った残りのスペース	芝生程度を植える	はじめから植栽を入れる	スペースが取れない	入口に少し	芝生・花壇スペース	限られたスペースを有効に活用	限られたスペースで施主の意向を入れる
駐車場	1台	1台	1台	1台	1台	1台	1台	1台	1台または2台	1台
自転車置場	駐車場のスペース	玄関周り	駐車場のスペース	駐車場のスペース		あまり考えていなかった	開いたスペース	あまり考えない	スペースはとる	駐車場のスペース
屋根の色・形状	まちなみを意識して最近の色・形状を統一	同じ色にしないで色調・形状は合わせる	瓦の色は統一	素材・形状を統一		素材・形状を統一	瓦の素材は自社決定	基本色から選んでもらう	同じ系統の色にする	色・形状は施主の好みに合わせる
外壁の色・素材	まちなみを意識して最近の色・素材を統一	同じ色にしないで色調・素材は合わせる	同じ色にしないで色調を統一	素材・形状を統一	何色かの中から選んでもらう形をとる	素材・形状を統一	色・素材は自社決定	基本色から選んでもらう	色は施主の好みに合わせる	色・素材は施主の好みに合わせる
ベランダの配置	南・東南側	2カ所(南側に1カ所)		2面		1面	1面	1面または2面	2カ所(できるだけ南側)	1面または2面
建物高さ				屋根の形により多少変化		ある程度統一	統一	統一	統一	ある程度統一
外構	オープン外構	オープン外構	オープン外構	オープン外構	オープン外構	オープン外構	オープン外構	オープン外構	門柱・塀	門柱・塀
軒先ライン				形状のデコボコがあるため統一は難しい		あまり考えない	統一	ある程度考えるが全く同じにすると面白くない	ある程度統一	統一するように配慮
隣接間隔		一般的な幅		500mm(民法)	500~600mm	500mm(民法)	500mm	350mm	八尾では500mm	800~900mm
規制緩和の希望	建蔽率	建蔽率・道路斜線	建蔽率			建蔽率・容積率		建蔽率・容積率	建蔽率	建蔽率・北側斜線
主な需要層	若い世帯	若い世帯				若い世帯	30歳代	若い世帯	30歳代~40歳代前半	
間取りの好み	バリアフリー・屋根裏収納スペースの確保	バリアフリー・収納スペースの確保	広いLDK(20~30歳代) DK(50~60歳代)	広いLDK、収納スペースの確保、水周り設備		屋根裏収納スペースの確保、水周り設備	屋根裏収納スペースの確保、水周り設備	広いLDK、収納スペースの確保、2世帯住宅	屋根裏収納スペースの確保、水周り設備	
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
所在地	東大阪市	八尾市	大東市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市
主な活動拠点	東大阪市	八尾市	東大阪市・大東市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市
事業形態	注文住宅	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	注文住宅(建替)	分譲住宅	分譲住宅	分譲住宅	注文・分譲住宅	分譲住宅
分譲住宅の形態		建売・売建	売建	建売		建売	建売	建売	建売・売建(分譲)	売建
	自社	設計(確認申請)・施工外注	自社	自社(販売業者の下請けも)	自社	設計(確認申請)・施工外注	設計(確認申請)・施工外注	設計(確認申請)・施工外注	販売・設計(確認申請)外注	販売・施工外注
従業員数	13人	3人	8人	12人	12人	1人	2人	1人	13人	15人
分譲戸数(5年)	6	40	127	200	0	10	11	8	20	50
注文戸数(5年)	9	0	57	10	8	0	0	0	30	0
主な階数	2階	3階	2階	3階	3階	3階	3階	3階	2階	3階
主な構造	在来木造	鉄骨	在来木造	ツーバイフォー	鉄骨	鉄骨	鉄骨	鉄骨	在来木造	鉄骨
現在の変化		2、3階				分譲業中断	分譲業中断			2階
中間検査の影響		ある								ツーバイフォー
土地下落の影響		ある				ある				ある
植栽	施主の意向を入れる	スペースはつくる	できるだけ多くのスペースを取る	低木を植え、ガーデニングスペースを作る	部分的に入れる(低木など)	スペースがあまり取れない	両脇にフェンスを設け、ガーデニングスペースを作る	スペースがあまり取れない	道路面を1mセットバックし、植栽スペースを作る	30坪以上ないとスペースが取れない
駐車場	施主の意向を入れる	3階で2台、2階で1台	普通車1台+軽自動車1台	1台	1台	1台	1台(+軽自動車1台)	1台	1台	1台
自転車置場	施主の意向を入れる	スペースをつくる	駐車場のスペース	スペースをつくる	スペースをつくる	玄関周り	駐車場のスペース	玄関周り	駐車場のスペース	玄関周り
屋根の色・形状	まちなみに配慮し施主の意向を入れる	色・形状を同じにせず、ばらつきを見せる	6~7寸勾配の屋根	色・形状を統一するとまちなみとして面白くない	色ぐらいしか意識しない	瓦は黒色で統一	周りの住宅に合わせて落ち着いた色にデザイン	派手なものを使わない	派手なものを使わない	あまり同じ物にするとまちなみが面白くなる
外壁の色・素材	まちなみに配慮し施主の意向を入れる	色・素材を同じにせず、ばらつきを見せる	まちなみを意識したものにする	色・素材を統一するとまちなみとして面白くない	色ぐらいしか意識しない	白色系の色で統一	周りの住宅に合わせて落ち着いた色にデザイン	派手なものを使わない	派手なものを使わない	あまり同じ物にするとまちなみが面白くなる
ベランダの配置	まちなみに配慮し施主の意向を入れる	1面または2面	2面(南・西向き)	道路側に1面	2カ所	2カ所		2カ所または3ヶ所	1面または2面	2面
建物高さ	2階なので周辺より低い	ある程度統一	3階で10m以下、2階で8m	10m以下で統一	必然的に統一(3階で10m以下)	ある程度統一	周りの住宅が木造2階建てなので高さが合わない	周りの住宅が木造2階建てなので高さが合わない	近隣と高さをあわせる	統一
外構	あまり考えない	オープン外構	オープン外構にしたいが門柱・塀の要望が多い	オープン外構もあり	門柱・塀	門柱ぐらい	オープン外構	門柱ぐらい	門柱・塀	門柱ぐらい
軒先ライン	あまり考えない	自然と統一される	敷地などの条件による	自然と統一される	自然と統一される	自然と統一される	統一できない	階数が異なり統一が難しい	道路面を1mセットバックする	自然と統一される
隣接間隔	あまり考えない	450mm	最低600mm	600mmぐらい開きで敷地により違う		200mm	人ひとりで通れるスペース	450mm	450mm	350mm
規制緩和の希望		北側斜線	建蔽率・採光問題	建蔽率	建蔽率	建蔽率・容積率・高さ制限	建蔽率	建蔽率	高さ制限・斜線・建蔽率	市の協力金(開発指導要綱)
主な需要層		若い世帯	35~45歳ぐらい	30歳代前半	40歳代以上	若い世帯	30歳代	40歳代前後	30~40歳代	30歳代前後
間取りの好み	水周り設備・2世帯住宅	広いLDK、屋根裏収納スペース、風呂の大きさ	駐車場2台分の確保、水周り設備	和室の減少、収納スペースの確保	広いLDK、収納スペースの確保	収納スペースの確保・水周り設備	広いLDK、水周り設備、広いベランダ	広いLDK、水周り設備、収納スペースの確保	広いLDK	

多い。また後者では、あまり色や素材を統一してしまうと、まちなみとして面白くなるという意見が多かった。

外構はオープン外構が主流になりつつある。これらの住宅では施主が若い世代が多く、門柱や塀へのこだわりも少なく、要望があれば門柱を設ける程度である。

ベランダの配置については2階建て1ヶ所以上、3階建て2ヶ所以上設ける場合が多い。敷地形状にもよるが南面に設けたり、道路に面した方向に設ける場合が多い。

建物高さ・軒先ラインについては、同じ分譲地内での高さの統一はできる。ただし周辺に2階建ての住宅が多い場所では3階建てを建てる場合には高さの統一は難しい。

軒先ラインは自然と統一される。建物を前面道路から1mずつセットバックして壁面線を統一することによって圧迫感がなくなり、よりよいまちなみ形成ができるという意見もあった。

⑥開発規模：開発規模が大きく区画数が多いと、その区域内で新しい「まちなみ」を計画しやすい。しかし今回インタビューに訪れた業者の中には、既存の住宅地の中に1・2戸単位で分譲住宅を供給している業者もあり、既存のまちなみに調和させるのが難しい。両市においてこのような形態で住宅を供給している業者も多い。また施主はまちなみに対して意識があまり高くなく、業者側が提案したものに納得せず、自分の意見を通す人も多いという意見もあった。

6. 2 分譲住宅の「ちらし」調査

両市にはなお比較的まとまって開発できる余地が残っている。そこで平成11～13年にかけて、東大阪市・八尾市で収集した新聞の折り込みチラシの中から1現場が10区画以上の分譲住宅地51箇所（東大阪市34、八尾市17）を取り出し、階数や構造、敷地規模、最近の間取り、外壁や屋根の色・素材や外構の特徴や道路関係、キャッチコピーなどを読み取り、最近の動向を分析した（表6-3）。

①東大阪市の分譲住宅の特徴：東大阪市の分譲住宅では数年前まで3階建ての鉄骨住宅が多く建設されていたが、第4章で見たように、平成12年度から2階建ての割合が急増した。そのため2階建てでも鉄骨造のものがみられる。木造は在来や新木造、ツーバイフォーなど多様で、3階建てでもツーバイフォーがみられる。

②八尾市の分譲住宅の特徴：八尾市の分譲住宅ではほとんどが2階建てで最低敷地面積は70㎡前後のものが多く。構法はほとんどが在来木造で他にツーバイフォーを扱っている業者があり、木造系が中心である。

③最近の分譲住宅の特徴：間取りは、2階建ての場合1階に駐車場をとり、LDK+1室（和室の場合が多い）と水周りスペースをとり、2階に3室（洋室）設ける4LDKのプランが多い。また収納スペースを確保するためにロフトを設けるものが多い。3階建ての場合、1階が駐車場+

1室（和室）で2階にLDKをとり、3階に3室設ける4LDKのプランが中心で、部屋割りによっては5LDKや6LDKもみられ、3階建ての方が2階建てよりも延床面積を多く確保していることがデータから読み取れる。

外壁の仕上げはモルタル吹付とタイル貼りが併用され、色はアイボリー系の明るい色が多い。またひとまとまりの開発単位としてまちなみを意識し、色調を統一するものが多い。屋根は特定の業者がセメント瓦を使用しているものの、最近はカラーベストを使うものも多く、業者によって使用する外壁や屋根は素材や色調の特徴がある。

外構は最近の分譲住宅ではオープン外構にするものが多い。余ったスペースに植栽したり、ガーデニングスペースに利用している。

開発地内部の道路をみると、ほとんどの現場において位置指定道路が開発道路を入れている。通り抜けできる道路は少なく、入居世帯以外の利用が少ないため、住環境としては安定するとみられる。

④キャッチコピー：折り込みチラシに記載されている各社の物件に対するキャッチコピー（歌い文句）を読み取ると、閑静な「まちなみ」や「住環境」を表現したものが多く、また買物の便利さや学校への通学時間や駅までの徒歩時間など、「立地条件」・「周辺地域」のことをアピールしたものも多い。またほとんどのチラシでキッチンや浴室などの設備の充実を謳っている。この他に最近では土地購入後に施主の要望を入れながら設計する売建型の住宅が多く供給されているため、「自由設計」を売り込んでいるものや、住宅のアフターサービスで「10年保証」を売り文句にしたものも多い。また大きな文字で「販売価格」を強調したものも多い。3,000万円前後での購買層は30歳代を中心とした若い世帯が多いため、「頭金ゼロ」や「ローンの組み方」をアピールしたチラシも多い。

6. 3 東大阪市の新規プロジェクト調査

東大阪市では、バブル期の地価高騰による販売価格の上昇や開発可能な分譲用地が不足したため、大規模な戸建分譲開発はここ15年程おこなわれてこなかった。しかし、近年、地価の下落に伴い、工場跡地の用途転換として大規模な戸建分譲住宅地が供給されている。今回対象とした事例は、東大阪市南荘町に開発された住宅地（以下(A)と示す）約10,000㎡と、若江本町の住宅地（以下(B)と示す）約8,000㎡である。(A)はツーバイフォーの木造3階建て、(B)は鉄骨造2階建て（一部3階建て）である。敷地条件は、(A)は第1種住居地域、(B)は準工業地域であり、建蔽率、容積率は共に60%、200%である。

(A)の敷地面積は60～100㎡台（平均73㎡）であり、延床面積は90～120㎡台（平均109㎡）となっている。間取りは3LDK、4LDKが中心である。従来の3階建て戸建住宅の敷地と比較すると、長方形ではあるが比較的口を

広くとっている。これは、従来よりも敷地規模に余裕があることが要因と考えられる。

典型的なプランでみると寝室等の面積は6畳以上のものが多く、LDKも従来より面積が大きくなっている(15～20畳程度)。浴室面積、収納スペースも拡大している。便所も2カ所に設けられている。また、間口が広いため、続

き間のような2室共通採光のプランがみられず、2階のLDKでは前面通路に開放的な2面の開口をもち、開放性がある空間を構成している。住戸の前面と背面の両方にベランダをもつプランもあり、従来より通風、明るさを確保する配慮がなされている。また、浴室も採光のよい場所におかれ、2階に設置したプランもある。住宅景観

表6-3 業者チラシ広告による住宅開発プロジェクトの概要

会社名	建設場所	用途地域	総区画数	構造	階数	最小敷地	最小延床	価格下限	価格上限	従前地	外壁色	外構	車庫	道路の通り抜け	キャッチフレーズ
K	第1種住居他	15	テクノ	2	66.7	75.8	3098			スーパー	グレーベージュ		外	できない	住環境充実 テクノストラクチャー
K	第1種住居他	14	在来	2	70.1	82.4	2650			スーパー	グレーベージュ		外	できない	なし
K	第2種住居	15	鉄骨他	3・2	51.2	86.7	3380			駐車場	グレーベージュ		内	道路なし	なし
K	第2種住居	10	鉄骨他	3・2	69	82.6	3580			駐車場	グレーベージュ		内	できない	なし
K	第1種低層住居専用	35	在来+RC	2	56.2	72.9	2380	3080		田	グレーベージュ	クロス	地下	できる	屋根裏収納庫付
K	準工業	15	鉄骨	3	41.3	83.2	2730			駐車場+長屋			内		カーフルテレビ 標準装備
O	第1種住居	13	鉄骨	2	71.5	81.8	3180	4180		駐車場	アイボリー	オープン	外	できない	欧風テイストの外観
O	第1種中高層住居専用	15	鉄骨	2	68.9	81.8	3380	3780		田	アイボリー	オープン	外	できない	信頼できる造り 自由設計OK
O	第1種中高層住居専用	20	鉄骨	2	66.1	78.7	3280			倉庫	アイボリー	オープン	外	できない	信賴できる造り 自由設計OK
O	第1種住居	14	鉄骨	3	56.4	98	2980	3580		倉庫	グレーベージュ	オープン	内・外	できない	駅前徒歩圏
O	第1種住居	16	鉄骨	2	78.1	85.5	3480	3680		駐車場+空地	アイボリー	オープン	外	できない	華麗な南欧風 こだわりの鉄骨造
O	準工業	97	鉄骨	2	70.4	76.1	3080			配送センター	アイボリー	オープン	外	できない	優雅な町並み 欧風スタイル
O	第1種住居	11	鉄骨	2	22.1	84.2	2780	3280		空地	アイボリー	オープン	外	できない	自由設計OK
O	第1種住居	12	鉄骨	2	66.3	74.3	2880	2980		田	アイボリー	オープン	内・外	できない	華麗な南欧風 こだわりの鉄骨造
R	準工業	55	在来	2	60	70	2790	3980		中古車営業所		オープン	外	できない	自由設計OK
R	第1種住居他	16	在来	2	67.7	81	2690	3790		倉庫+工場		オープン	外	できない	永住を見据えた住まい、高耐久
N	準工業	20	鉄骨	3・2	50.6	87.5	2580			不明			内・外	できない	明るい町並み 静かな住環境
N	第1種住居	32	鉄骨	3・2	54.5	72.2	2780			倉庫+営業所				できる	納得価格
I	準工業	71	在来+RC	3	50	90	2180	4250		工場					魅力の価格
I	第1種住居	31	在来+RC	3	51.2	100	2480	4380		空地			内	できない	駅前徒歩圏
NK	準工業	32	テクノ	2	70.4	72.1	2980			駐車場+倉庫			外	できない	設備はすべて M電工
F	第1種住居	78	2*4	3	63.2	96	3080	4080		田	ハステル	オープン	内・外	できない	高耐久・高気密 の2x4
F	第1種住居他	40	2*4	3	70	99.5	3280	4180		空地	ハステル	オープン	内・外	できる	高耐久・高気密 の2x4
F	準工業	13	在来	2	85	84.4	2980			工場	ハステル	オープン	内・外	できる	スペイン風外観
M	鉄骨	16	鉄骨	2	72.5	85	3280			駐車場+住宅			外	できる	閑静な住環境
T	第1種住居	10	2*4	3	57.5		3780			工場	ハステル	オープン	内	できない	駅から商店街すぐ
T	第1種住居	12	2*4	3	59		3580	4330		アパート	ハステル	オープン	内	できない	環境抜群 中学校目の前
KY	準工業	28	クレタック	2	70	82	3338	3731		工場	アイボリー	オープン	外	できない	とびきりの夢を 技術力で実現
E	第1種中高層住居専用	11	2*4	3	60.3	102	3580			空地	アイボリー	オープン	内	できない	駅徒歩2分
TM	鉄骨	11	鉄骨	3	63.4	104	3580	4580		店舗+住宅	アイボリー	オープン	内	できない	生涯の財産 健康住宅
B	準工業	77	2*4	2	69.4	76.2	2680	4200		工場	アイボリー	オープン	外	できない	ヨーロッパテイスト
B	第1種住居	27	2*4	2	66.3	64.1	2680	4466		工場	アイボリー	オープン	内・外	できない	夢のある街並み
H	第2種中高層住居専用	13	在来	3・2	70	68.1	2880	4360		住宅	アイボリー	クロス	外		閑静な街並み
H	第1種中高層住居専用	11	在来	2	75.5	68.5	3245	3997		空地	アイボリー	クロス	外		閑静な街並み
HK	第1種住居	12	在来	2	100	89.9	4260			駐車場		オープン	外	できない	駅徒歩6分
KE	御園町	37	在来	2	66.1	75	3290			田	クロス	クロス	外	できる	閑静な住宅地
KE	旭ヶ丘	15	在来	2	66.5	77.6	3590			田+駐車場		クロス	外		駅徒歩10分
KE	福万寺町南	12	在来	2	70	78	2650	3490		駐車場			外	できない	
KE	東弓削	11	在来	2	66	80	3590			田			外		駅徒歩3分
NW	準工業	32	在来	2	62.9	68.4	2880			工場	ハステル	オープン	外	できない	道路広々6m
NW	第1種中高層住居専用	12	在来	2	70	74.7	2900			田	ハステル	オープン	外		駅徒歩5分
NW	老原	57	在来	2	63.3	73.5	2270			工場	アイボリー	オープン	外		道路広々6m
S	第2種中高層住居専用	14	在来・鉄骨	3・2	70	80	3680			田		クロス	外	できる	統一感のある街並 自由設計
SS	八尾木北	13	在来	2	62.3	77.1	2780			住宅+店舗		クロス	外	できない	自由設計OK
OH	第1種住居	39	鉄骨	2	71.7	73.7	2690			工場	アイボリー	オープン	外	できない	欧風テイストの 優美な街並み
KE	第2種住居	50	在来	2	67	75	2580	4437		駐車場		オープン	外		
F	第1種中高層住居専用	17	2*4	3・2	72.4	99	3280	4280		空地		オープン	外	できない	M電工の最新設備
T	鉄骨	32	在来	2	70	77	2980			倉庫+物流センター		クロス	外	できる	本格木造 駅徒歩8分
G	第1種住居	24	在来	2	65.4	64	2570	3100		田		オープン	外	できない	販売価格 2570万円より
N	準住居	17	鉄骨	3	55	100	3180			空地	アイボリー	オープン	内	できない	自由設計 駅徒歩5分
T	第1種住居	14	2*4	2	71.7	80.9	2980			工場	ハステル	オープン	内	できる	光と風の街

でみると、従来の狭小敷地に建てられていた3階建住宅と比較して延床面積は110㎡程度とあまり変化していない。しかし駐車場は全てビルトインでなく半分はオープンになっていてゆとりをもった計画になっている。

住宅地の景観をみると、外壁、屋根の形、ベランダ、ポーチ、インターロッキング、街灯、郵便受、門柱、各戸境界フェンス等に調和がみられる。玄関支柱は円柱の神殿風であり、洋風建築の雰囲気強調している。外壁の色、ベランダのデザイン等は購入者が数種の中から選択できるようになっている(写真6-1)。各住戸はほぼ同じだけ前面道路からセットバックしており、道路両面に住戸が並ぶ通りでは、2階、3階のベランダの前面は揃えられ、3階のベランダ奥行きの出を控えるか、幅を狭くすることによって、3階建による閉塞感をなくし、開放感を生み出している。全体にまちなみがそろっており、壁面線を指定しているかのようである。

敷地は住宅地の進入口近くは間口が狭く奥行きが長いものが多く、北の奥に行くほど形状のよいものになっている(図6-11)。区画割をみると、部分的に少ない住戸数でまとめられたブロックも存在し、均質的な区画には

なっており、住宅地の景観に変化がみられる。500㎡程度の開発公園、住宅1区画分程度の敷地をもつ集会所がある。地区全体の宅地率は、64%となっている。住宅地内の道路幅は5.8m又は6.8m、周辺道路は7.8m、8.9mとなっている。道路は袋小路がなく、一続きに回れるようになっている。

(B)の敷地面積は70~100㎡台で、平均76㎡である。延床面積については、開発途上の現在(平成13年9月現在で約半数建設中)では70~100㎡台のものがみられる。間取りは3LDK、4LDKが中心である。正方形に近い敷地も多くみられる。重量鉄骨の採用により、耐久性の重視がみられ、安心感を居住者に与えている。2階建であるため床面積は3階建住宅に比べ比較的狭小であり、LDKの面積も抑えられている(10~15畳程度)。しかし、標準プランとしてロフトを確保しており、トータルでの収



写真6-1 (A) 東大阪市南荘町



写真6-2 (B) 東大阪市若江本町

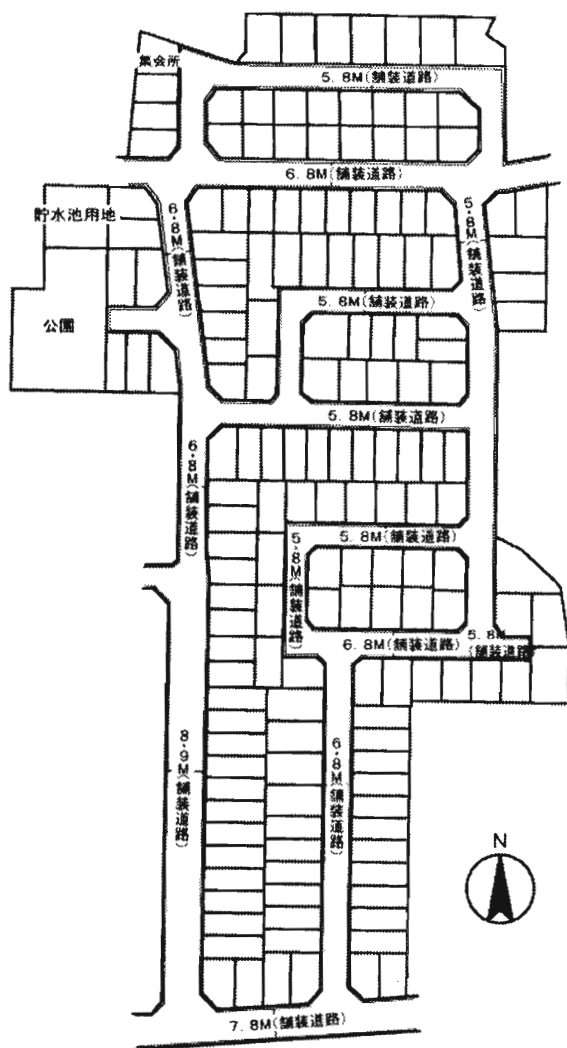


図6-11 (A) 東大阪市南荘町

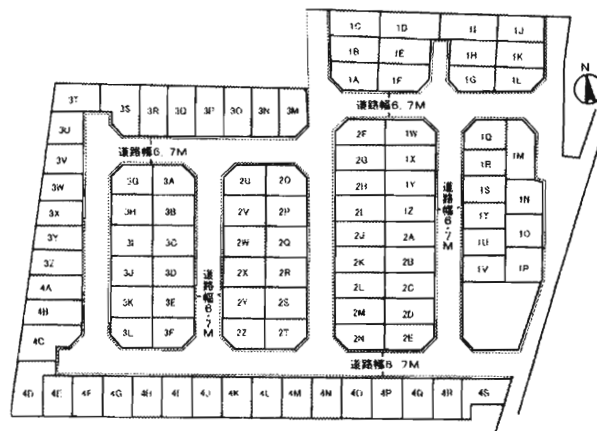


図6-12 (B) 東大阪市若江本町

納スペースを稼いでいる。建物はL型を基本とした凹凸をもたせ、奥行き感がある（写真6-2）。

住宅地の景観をみると、外壁、屋根の形、ベランダ、ポーチ、インターロッキング、門柱等に調和がみられ、まちなみをそそえようとしている。住宅地内の道路幅は6.7mあり、地区全体の宅地率は、約65%となっている。通りには花の名前がつけられ、まちの個性が意図されているようである。敷地内には500㎡程度の開発公園がある。道路幅は均一で、敷地規模は(A)のような位置による大きな差はみられない（図6-12）。

(A)(B)の住宅地に共通する事項として、洋風を意識した建築であり、また従来にはあまりみられなかった鮮やかなカラー、白色のサッシ、煉瓦調の外壁など全体に明るい印象がみられる。街区単位で統一感や開放性、明るさを確保した計画ができる規模であるため、従来の開発とは一線を画することができている。また、小規模開発であれば約80%程度と想定される宅地率が、ここでは65%程度となり、余裕がでてきている。分譲住宅の宣伝にあたっては、景観の統一性と住宅地としての個性、設備機器の充実、構造体の安全性、また10年保証などもアピールしている。また、(B)については検査済証の取得についても明示されている。

2階建住宅中心で開発している(B)の業者に開発計画についてのヒアリングした結果、次の4点がポイントとなっていた。①土地が安かった。(戸建分譲業者3社による入札)②開発協力金の免除を受けるために宅地割りを70㎡以上にした結果、2階建住宅で4LDKを確保できた。③検査済証を取ることをチラシに明記して他事業者との差別化をした。④従前から3階住宅を手がけており、ビルトインの駐車場等の開口部を大きくとるため鉄骨造を採用していた経験から、2階建も鉄骨造で対応している。

7. 開発指導行政の経緯

前章で見たように、両市における住宅地開発にあたっては、開発指導のあり方が大きく影響している。そこで両市における開発指導の経緯を簡単に整理する。

7.1 八尾市

八尾市の開発指導要綱は、昭和49年に要綱が改正され、敷地規模を一部の地域を除き原則66㎡(20坪)以上として誘導することにはじまる。それをもとに平成8年の新しい要綱の制定まで、八尾市においては徹底した指導がなされ、ほぼ66㎡が敷地規模の基準となった。これは行政側の地道であるがねばり強い指導はもちろん、開発業者などの企業側の協力、企業努力があったからである。この実績は八尾市の住宅政策の基礎となる敷地規模の基礎を形づくる大きな成果になっている。隣接市などが約50㎡で誘導されていることを考えれば、数値的な問題を

別としても意義ある指導であったと考える。

敷地規模の誘導が一部70㎡に移行した平成8年からは、先の図-3からもわかるように70㎡へと山が移っている。まさに指導行政の成果と地価下落という社会情勢の変化がうまく作用した結果であると考えられる。

とはいえこれらの要綱は八尾市において100㎡未満の住宅が大量に供給された要因の一つであるとも考えられる。これら大量に供給された100㎡未満の敷地に建つ住宅を、狭小であるがゆえに共同化・集合住宅化の方向に誘導してゆくという政策の妥当性が現在問われている。

八尾市における新しい考え方は、これら100㎡未満の住宅を排除することではなく、都市型戸建住宅として位置付けを行ない、積極的に誘導して行こうというものである。平成13年3月に策定した八尾市住宅マスタープランの中の重点施策として「小規模戸建住宅の適切な誘導」が掲げられたのも、その方向に沿ったものである。このように都市型戸建住宅を位置付けることで、これまで合法性を根拠として、「建築の自由」や「土地の高度利用の自由」を主張するマンション建主と、「まちなみのあり方」や「近隣の環境への配慮」あるいは「日照や通風」、「プライバシー」を主張する周辺住民との間のトラブルを発生させている構図から脱却する糸口になるのではないかと考えられる。

7.2 東大阪市

平成9年まで、東大阪市においては開発指導要綱に該当する4戸以上の開発に対して50㎡以上の宅地割と戸当たり50万円の開発協力金が必要であった。平成4年前後のバブル時には40～50㎡以下の敷地規模の建売住宅に供給が集中している。開発業者は開発協力金や宅地面積の規制を免れるために日付を変えて4戸以下で申請をしていたのである。ほとんどの建売住宅で建蔽率等の違反が生じていたとの新聞報道もある。

阪神淡路大震災後の平成7年頃からは銀行の自主規制により50㎡未満の宅地面積では融資が受けにくい状況になった。とはいえ50㎡以上の宅地開発をするけれども、開発協力金逃れの分割申請は続いた。

平成9年の要綱改正で70㎡以上の宅地割をすれば、協力金を免除するという誘導策への転換がなされた。しかしながら土地価格がまだ相当の水準であったので、しばらくは以前と同じ状況が続いた。

平成11年の建築基準法改正に伴い、東大阪市では平成12年4月から3階建住宅に対する中間検査を実施した。消費者の需要は4LDKで延床面積100㎡ほどの住宅にあるため、3階建住宅でも以前は違反がほとんどだった。しかし、中間検査においては建蔽率もチェックされるため、敷地面積で60㎡を下回る宅地開発が少なくなった。このことは先の図-6によっても如実に示されている。

第6章(A)の開発は平成10年に始まっている。そのため要綱のがれを目的として既存道路沿いに分割して建設された60㎡ほどの宅地もあるが、平成11年の第3次分譲に伴う開発では、半数以上が70㎡以上に宅地割りされ、そこに3階建住宅が建設された。平成13年に始まった(B)の開発では、土地価格の下落により敷地を70㎡以上にとることができ、協力金の免除を受け、必要な間取りも2階建住宅で十分対応できている。

8. 八尾市における地域ビルダーへの支援と連携

東大阪市・八尾市における建築計画概要書の分析を通じて明らかになったことは、地場の分譲業者や工務店の役割の大きさである。そこで、特にまちなみ形成という視点から、地場の分譲業者に対するプロジェクト調査、アンケート調査、インタビュー調査、ちらし調査等を行い、その供給動向を分析してきた。研究会ではこれらの分析作業と並行して、行政と業者との共同をありかたを議論してきた。幸い八尾市においては住宅マスタープランの中で、小規模戸建住宅に対する住宅政策上の位置付けが行われた。そこで研究会に参加した八尾市のメンバーの中で、それをふまえた2つの具体的な施策を提案することとした。⁵⁾

<試案ー地域ビルダーへの支援と連携>

第1の提案は、地域ビルダーの作品としての「住まい」や「開発地におけるまちなみ」に対する表彰制度をつくることである。

例えば、「八尾住まいづくり・まちなみデザイン賞」という名前の表彰制度である。

住宅単体に対しては、「住まいづくり賞」とでも称し、「八尾市の都市型戸建住宅」として、がんばって住まいづくりをした作品を表彰する。

その表彰基準として、①構造的に質の高いもの、②居住性の高いもの、例えば、風通しや光をうまく取り入れ、自然エネルギーを生かし、人や環境に配慮した住まいづくりをしたもの、③それぞれのライフスタイルに対応した、可変的でゆとりある生活が送れる住まいづくりを考えたもの、④個性豊かでありながら、隣近所のプライバシーに配慮した開口部の位置や目隠しなどで意匠的に優れたもの、などが考えられる。

まちづくりに対しては、「まちなみデザイン賞」というものが考えられる。隣近所に気をくばり、「まちなみがデザインされたもの」を表彰する。それには、3つのテーマが考えられる。第1は景観に気をくばったものである。具体的にはオープンスペース・駐車場の景観、お隣りとの空間、道路や外構を通路としての機能だけでなく、空間と緑化に気をくばったもので、「まちなみ」がデザインされたものである。

第2は、コミュニティに配慮したものである。お隣りとのプライバシーに気をくばったもの。具体的には窓や玄

関の位置を考えて視線をずらす様にしたり、格子、障子などや樹木などの緑でうまくお互いの視線をやわらかくしたものなど、近隣との関係に気をくばった「まちなみ」がデザインされたもの。

第3は「まちなみのルールづくり」に対する評価である。自主的なルールづくりから建築協定へ、さらに地区計画へと、形あるものとして明示することは、まちなみ形成を考えるうえで重要である。

まちづくりの表彰基準としては、①隣近所に配慮した空間の確保、②統一感のあるシンボルツリーなどの緑化、③オープンスペースを確保した統一感のある外構など、④室外機の位置といった全般的な気くばりのルールづくり等が考えられる。

第2の提案は、これまでの八尾市における指導行政が一方通行的なもので、行政と業者との間に相互に意見が交わるような風土がなかったため、市民ニーズや企業のニーズに的確に対応した効率的な指導行政が行われていなかったのではないかという反省に基づくものである。そこで、地域ビルダーからの声に対する行政指導の内容についての説明責任を果たすとともに、やる気のある前向きな企業の声に応える柔軟な対応が必要な時期にきていると思われる。

具体的には、「住まいづくり」「まちづくり」などの提案や試み、そして不満に対する、行政としての責任ある説明会や意見交換会、勉強会などを開催し、企業と行政との連携の土壌づくりを行うことである⁶⁾。

<注>

1) 森本信明「戸建持家を主要構成要素とした都市型住宅地像形成の可能性」日本建築学会大会梗概集2000.9

2) 澤井敬昌「大都市部の狭小過密敷地に立地する戸建て3階建て住宅に関する研究」学位論文 1998

3) この業者アンケートと並行して、木構造の性能表示についてのシンポジウムを研究計画通り実施した。参加者は約40名あった。

4) 建築計画概要書をもとに、供給タイプ区分をどのようにすればよいのかは、独自の研究課題であり、別の機会に報告する。

5) 本研究成果の展開として、平成13年度より開始した「リサイクル型まちなか一戸建住宅」実証実験プロジェクトがある。近畿大学所有敷地内に2区画各70㎡の敷地上に木造3階建ての住宅を建設し、その構造・防火面での安全性とともに、リフォーム・リサイクル性能を検証しようというものである。

6) この2つの提案は、当研究会におけるデータ分析やインタビュー調査等の結果を参考に、研究会に参加した八尾市の住宅政策の担当者レベルで議論を重ねた成果である。この提案が施策として実施されるよう、指導行政の担当者等と合同で研究を継続する事を考えている。

<研究協力者>

西田 博行(東大阪市)、比留間 浩之、藤原 広明、水野 佳胤(以上八尾市)、山下 徹(近畿大学)、栗山 立己(タイコーハウジングコア)