

戸建住宅団地における非住宅用途の発生メカニズムに関する研究

― 一団地居住者のライフステージに着目して ―

主査 矢吹 慎^{*1}

委員 朴 晟源^{*2}, 大月 敏雄^{*3}

本研究は戸建住宅団地における非住宅用途発生のメカニズムを明らかにし、ゾーニングによる用途規制との関係を考察したものである。非住宅用途には開業を目的に入居する「商売目的入居」と、入居時には開業を考慮しておらず、各々のライフステージ上の事情により開業に至る「居住目的入居」の2タイプがあり、両者の立地特性や業種、発生時期、経営体制等の特徴が異なることが明らかになった。また、両者はそれぞれ程度の差はあるものの地域への貢献を果たしていることも確認された。しかし、ゾーニングによる用途規制の影響を考察すると、用途規制が特に「居住目的入居」に与える影響が大きく、その発生が抑制される傾向にあることがわかった。

キーワード：1) 非住宅用途, 2) 戸建住宅団地, 3) ゾーニング, 4) 地区計画, 5) ライフステージ, 6) 兼用住宅, 7) 経年変化, 8) 用途純化

A RESEARCH ON THE MECHANISM OF GROWTH OF NON-RESIDENTIAL USES IN DETACHED HOUSING ESTATES

-Focusing on the Owner's Life Stage-

Ch. Makoto Yabuki

Mem. Sonwon Paku, Toshio Otsuki

This research clarifies the mechanism of growth of non-residential uses in detached housing estates and considers the relationship with a use control by zoning. The examination indicates that non-residential uses come from two types, the one whose owner moves into a town for opening, and the other whose owner opens for any reason some years after coming. They differ in terms of location, way of growth, management and etc. and both contribute to a local community. As a result of analysis, it is suggested that a strict use control by zoning has a reducing effect especially on the latter type.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

高度経済成長期に都市の郊外に建設された戸建住宅団地は、住宅とその他の用途（以後、非住宅用途^{注1)}と呼ぶ)を分離するゾーニングの手法により計画されてきた。具体的には、住宅地内部における店舗等の非住宅用途の混在は良好な住環境を損なうとされ^{文1)}、都市計画により機能分離が行われてきた^{文2)}。特に低層戸建住宅団地においては、地区計画や建築協定を用い、用途地域による制限に上乗せる形で、より徹底した用途純化が行われている。

しかし、分譲開始から数十年が経過した戸建住宅団地では、ゾーニングにおける住宅専用系の地域内において、

兼用住宅を中心とした非住宅用途が自然発生的に立地し、経年とともに増加している様子が報告されている^{文3)}。また、戸建住宅団地において高齢化が進行する中、住宅地の中にも居住者が集い居場所となるようなカフェや小規模店舗、地域福祉を担う福祉施設等の立地が必要であるとの認識のもと、用途規制の緩和が行われた事例も出てきている^{文4)}。

そこで本研究では、郊外戸建住宅団地の経年変化の中での非住宅用途の発生メカニズムを明らかにし、用途規制との関係について考察することを目的とする。

1.2 既往研究と本研究の位置づけ

柏原らは、近畿地方のニュータウンを対象とし、開発

^{*1}国土交通省（当時 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程）

^{*2}韓国土地住宅公社責任研究員・博士（工学）（当時 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 博士課程）

^{*3}東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授・博士（工学）

手法や建築協定等の有無による施設発生の量や分布パターンの違いや、業種別の分布特性を明らかにした^{文5)}。非住宅用途の発生を、数量や分布パターンといった現象論的な視点から分析したものである。

また、納村らは、高蔵寺ニュータウンにおいて住居専用地域内の非住宅用途が住民のコミュニティ形成に寄与していることを明らかにした^{文6) 7)}。

これらの既往研究を踏まえた上で本研究の目的を達成するには、現象論的な分析のみならず、ゾーニングという与条件のもとで、年月の経過の中で人々がどのような意図や経緯で行動した結果、非住宅用途が立地するかという視点から分析・考察する必要があると考える。そこで、本研究では、非住宅用途の発生を人々の開業意図や経緯といった内的要因に焦点をあてて、経年的な視点から調査・分析を行う。

1.3 研究の方法

本研究では分譲開始から約 40 年が経過した、用途規制の異なる A 地区、B 地区の 2 地区を対象とする。

・住宅地図による調査

分譲初期から現在までの約 40 年分の住宅地図を用い

て、対象地区に発生したすべての非住宅用途の立地、用途分類、開業年および閉業年、兼用住宅の場合は入居年および退去年を記録した。

・非住宅用途経営者へのインタビュー調査

両地区の非住宅用途の経営者にインタビューを行い、各非住宅用途の開業経緯、経営体制、利用状況および地域との関係等について調査した（表 1-1）。

表 1-1 インタビュー調査の概要

調査時期	2015 年 10 月～11 月
件数	A 地区：20 件、B 地区：18 件
内容	基本情報（業務内容、経営体制、収入の位置づけ等）／開業までの経緯/利用状況およびその変化／地域・近隣との関係

2. 調査対象地の概要

2.1 概要

A 地区と B 地区の概要（表 2-1）及び各地区における非住宅用途の立地とゾーニング（図 2-1、図 2-2）、用途規制の概要（表 2-2）をまとめた。

表 2-1 調査対象地の概要

	A 地区	B 地区
開発者	A ₁ :県住宅供給公社 A ₂ :市	民間ディベロッパー
事業手法	土地区画整理	開発許可
分譲開始	A ₁ :1974 年 A ₂ :1995 年	B ₁ :1974 年 B ₂ :1982 年 B ₃ :1994 年
分譲手法	A ₁ :一斉 A ₂ :段階的	B ₁ ～B ₃ : 段階的
開発面積	約 70 ha	約 230 ha
人口 ^{※1}	A ₁ :2,474 人 A ₂ :2,640 人	B ₁ :3,810 人 B ₂ :4,091 人 B ₃ :1,371 人
世帯数 ^{※1}	A ₁ :998 世帯 A ₂ :841 世帯	B ₁ :1,570 世帯 B ₂ :1,501 世帯 B ₃ :445 世帯
高齢化率 ^{※1}	A ₁ :36.8% A ₂ :14.5%	B ₁ :37.4% B ₂ :24.3% B ₃ :12.7%
用途地域 ^{注2)}	一低・二低・二中高	一低・一中高・近商
その他用途規制	A ₁ :なし A ₂ :地区計画（い）～（は）	B ₁ ～B ₃ :地区計画（イ）～（ホ）

※1 2015年4月1日時点（住民基本台帳ベース）

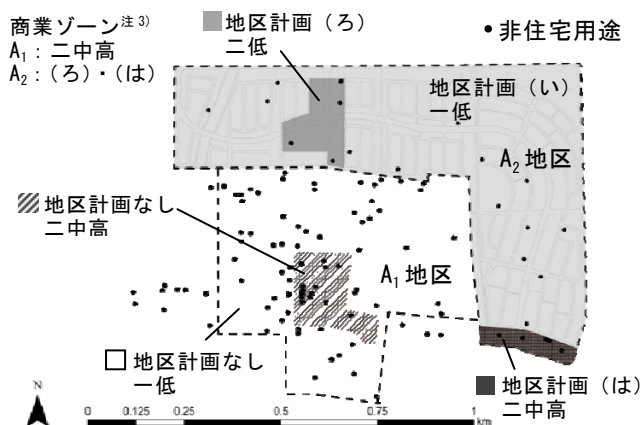


図 2-1 A 地区の概要図および非住宅用途立地（2015 年時点）

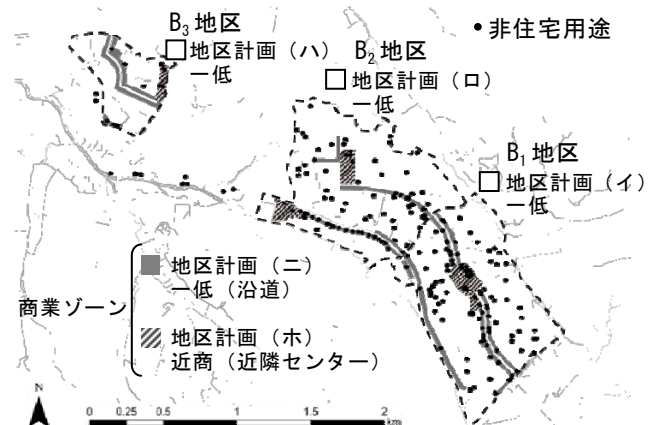


図 2-2 B 地区の概要図および非住宅用途立地（2015 年時点）

表 2-2 調査対象地における地区計画の一部概要^{注4)}

地区計画		A ₁	A ₂	B ₁	B ₂	B ₃	B 沿道	
		なし	い	ろ	イ	ロ	ハ	ニ
兼用住宅	事務所	○	×	○	○	○	×	○
	日用品小売店	○	×	○	○	○	×	○
	食堂・喫茶店	○	×	○	×	×	×	○
	理髪店・美容院	○	×	○	○	○	×	○
	クリーニング取次店	○	×	○	○	○	×	○
	洋服店・家電店等	○	×	○	○	○	×	○
	畳屋・建具店	○	×	○	×	○	×	○
	食品製造業	○	×	○	○	×	×	○
	学習塾・教室	○	○	○	○	○	○	○
	アトリエ・工房	○	○	○	○	○	○	○
診療所		○	×	○	○	○	○	○

2.2 調査対象地における用途規制の状況

両地区とも地方都市の郊外部で、周囲を市街化調整区域に囲まれ、中心市街地から離れた立地にある戸建住宅団地である。

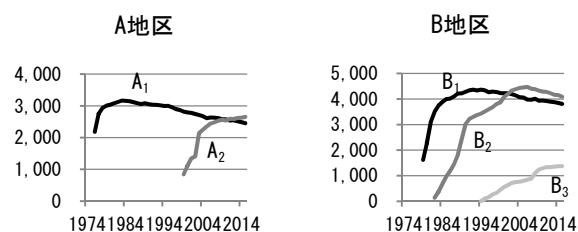
A 地区は、原則として^{注5)}用途地域以外の用途規制がない A₁ 地区と、後発の開発で地区計画による用途規制が厳しい A₂ 地区からなる。B 地区は、B₁ 地区から B₃ 地区にかけて段階的に開発され、地区計画により一部用途に規制がかかる B₁、B₂ 地区と用途規制の厳しい B₃ 地区からなる。

商業ゾーンとして A₁ 地区では二中高指定地域（商店街を含む）が、A₂ 地区では商業施設を誘致する沿道地区（は）と店舗兼用住宅を誘導する地区（ろ）が指定されている。B 地区ではそれぞれの地区に近隣センター（ホ）が設けられ、主要道路沿道に兼用住宅の立地を誘導する地区（ニ）が指定されている。

3. 住宅地図にみる非住宅用途の挙動

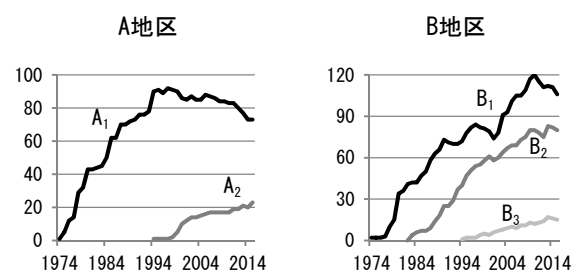
3.1 人口及び非住宅用途の数の変遷

両地区の分譲開始からの人口及び非住宅用途数の推移をみると（図 3-1、図 3-2）、非住宅用途数はどの地区も人口の増加に追随するように増加していく様子がわかる。A₁ 地区では分譲開始から約 20 年後を境に増加から減少に転じている。A₂ 地区では増加傾向にあるが、人口規模が A₁ 地区と同程度にあるにも関わらず用途数そのものが非常に少なくなっている。B 地区では分譲開始から近年まで一定の割合で増加しているが、B₃ 地区は人口が少ないこともあるが、非住宅用途数は A₂ 地区と同様に少ないことがわかる。



（縦軸：人口（人），横軸：年）

図 3-1 人口の推移

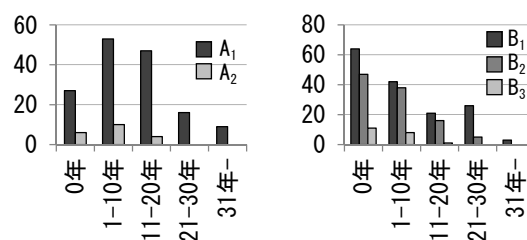


（縦軸：非住宅用途数（件），横軸：年）

図 3-2 非住宅用途数の推移

3.2 兼用住宅の入居から開業までの年数

住宅地図による調査で把握した非住宅用途のうち兼用住宅に着目し、地図上で入居したと確認できる時点から開業したと確認できる時点までにかかった年数を集計してみると、入居と同時に開業するものが多いものの、入居から年数を経た開業も一定数存在することが分かった（図 3-3）。この結果を踏まえ、入居から開業までの年数が異なる事例を抽出し、その経緯についてインタビュー調査を実施した。



（縦軸：非住宅用途数（件），横軸：入居から開業までの年数）

図 3-3 兼用住宅の入居から開業までの年数分布

4. 開業経緯による非住宅用途の分類

4.1 非住宅用途の開業経緯のパターン

インタビューの結果を開業経緯について整理した結果（表 4-1）、非住宅用途の開業経緯は以下の 2 タイプに分類することができた。

- ・「商売目的入居」（38 件中 18 件）

もともと近隣地域で営業をしており、団地居住者の需

表 4-1 開業経緯に関するインタビュー調査の結果概要

事例	地区	用途地域	地区計画	開業年	入居年	入居～開業	開業経緯
電気屋 a	A ₁	二中高	—	1975 年	1975 年	0 年	商売目的入居
理髪店 a	A ₁	二中高	—	1975 年	1975 年	0 年	商売目的入居
呉服店	A ₁	二中高	—	1975 年	1975 年	0 年	商売目的入居
パン屋	A ₁	一低	—	1976 年	1975 年	1 年	居住目的入居 I
酒屋	A ₁	一低	—	1980 年	1979 年	1 年	商売目的入居
喫茶店	A ₁	二中高	—	1980 年	1975 年	5 年	居住目的入居 I
和菓子店	A ₁	一低	—	1980 年	1975 年	5 年	商売目的入居
個人タクシー d	A ₁	一低	—	1980 年	1976 年	4 年	居住目的入居 II
学習塾 a (閉)	A ₁	一低	—	1981 年	間借り	6 年	居住目的入居 I
美容院 a	A ₁	一低	—	1985 年	1975 年	10 年	居住目的入居 V
着付教室 (閉)	A ₁	一低	—	1985 年	1975 年	10 年	居住目的入居 I
設計事務所 b	A ₁	一低	—	1993 年	1975 年	18 年	居住目的入居 II
整体院 a	A ₁	一低	—	1995 年	1975 年	20 年	居住目的入居 III
接骨院 b	A ₁	一低	—	1996 年	1996 年	0 年	商売目的入居
薬局 (専)	A	調整区域	—	1998 年	—	—	商売目的入居
美容院 e	A ₂	二低	ろ	1999 年	1975 年	24 年	居住目的入居 III
化粧品店	A ₁	二中高	—	2003 年	1975 年	28 年	居住目的入居 III
クリーニング店 h	A ₁	一低	—	2003 年	1976 年	27 年	居住目的入居 IV
印刷所	A ₂	一低	い	2010 年	1980 年	30 年	居住目的入居 II, V
社労士事務所	A ₁	一低	—	2015 年	1988 年	27 年	居住目的入居 II, V
酒屋 a (専)	B ₁	一低	ニ	1974 年	—	—	商売目的入居
新聞販売店 a	B ₁	一低	ニ	1977 年	1977 年	0 年	商売目的入居
工務店 a	B ₁	一低	イ	1979 年	1979 年	0 年	商売目的入居
学習塾 s	B ₁	一低	ニ	1983 年	1983 年	0 年	居住目的入居 I
寿司屋	B ₂	一低	ニ	1985 年	1985 年	0 年	商売目的入居
理髪店 c	B ₁	一低	イ	1985 年	1985 年	0 年	商売目的入居
接骨院	B ₁	一低	ニ	1988 年	1988 年	0 年	商売目的入居
洋菓子店 a	B ₂	一低	ニ	1988 年	1988 年	0 年	商売目的入居
喫茶店 g	B ₁	一低	ニ	1991 年	1979 年	12 年	居住目的入居 III
美容院 j	B ₁	一低	ニ	1998 年	1996 年	2 年	商売目的入居
学習塾 j	B ₂	一低	ニ	1999 年	1993 年	6 年	居住目的入居 I
ピアノ教室	B ₂	一低	ロ	2003 年	2001 年	2 年	居住目的入居 I
花屋 b	B ₃	一低	ニ	2004 年	2004 年	0 年	商売目的入居
手芸教室	B ₂	一低	ロ	2004 年	2004 年	0 年	居住目的入居 I
レストラン c	B ₃	一低	ニ	2008 年	2008 年	0 年	商売目的入居
喫茶店 m	B ₃	近商	ホ	2009 年	間借り	—	商売目的入居
喫茶店 n (専)	B ₃	近商	ホ	2012 年	1989 年	23 年	居住目的入居 IV
パン屋 b	B ₁	一低	ニ	2013 年	1988 年	25 年	居住目的入居 I, IV, V

※ (閉) はすでに閉業したこと, (商) は商店街, (専) は専用店舗を表す。

開業経緯にてローマ数字は本文中の記号と対応している。

要を見込んで開業を目的に転居してきたタイプ。団地入居を機に、店舗を移動した事例、テナントから自己所有店舗に移行した事例、または独立して自分の店舗を持った事例が確認された。入居と開業が同時の事例がほとんどだが、事情によって1,2年後になる事例も見られた。また、入居する時点で自宅を店舗兼用住宅として建築する場合がほとんどだが、商業ゾーンに専用店舗のみを建築し、開業後しばらくして自宅を団地内に移す事例も存在した。

・「居住目的入居」(38件中20件)

団地での居住を目的に入居し、開業について考えていなかったが、入居から年数が経過した後、何らかの経緯で開業に至るタイプ。入居から開業までの年数は、3.2で示した通り、数年から二十数年までの幅が見られた。入居時点では専用住宅であったものを開業時に増築・改築した事例、兼用住宅として建替えた事例、団地内の他の場所に専用店舗を建築した事例が見られた。

「居住目的入居」の開業の経緯は、「商売目的入居」と比べて多様であり、以下のⅠ～Ⅴのような事例が確認された。これらは重複してあてはまるものも存在する(Ⅰ～Ⅴの記号は表4-1内のものと対応している)。

Ⅰ：団地内起業による開業(9件)

団地への入居時は開業を考えていなかったが、入居後に地域の需要を見込んで新規の事業で開業する事例。入居から開業までの年数は数年～25年であった。業種は教室類や喫茶店、パン屋等の食品を扱うものが確認された。

Ⅱ：事業独立による開業(4件)

入居後、自宅外で経営していた自分の事業を自宅に移転し独立開業する事例。用途は事務所や事業所が確認された。入居から開業までの年数は数年から30年ほどまで幅がみられた。

Ⅲ：団地出身者による開業(4件)

幼少期に家族と入居し、独立して世帯を持ち団地内に居を構えて開業、又は一度転出してからUターンして開業する事例。親との近居をして子育てを手伝ってもらふことや、親の土地に家建てることでテナント料等を払わずに済ませたいといった意向があり、売り上げは二の次であるという場合が多かった。幼少期の入居から数えると、入居から開業まで十数年から二十数年となっている。

Ⅳ：定年退職後の開業(3件)

仕事を定年退職した後に開業する事例。過去の仕事のノウハウを活かす事例、趣味として開業する事例、補助的な収入を得るために開業する事例も見られた。入居から開業までは、20年以上が経過している。

Ⅴ：家族の事情による開業(4件)

家族内の事情により開業する事例。高齢の親の世話をしながら仕事をするために自宅に仕事場を移して開業した事例や障害をもつ子どもの就労支援として開業した事例等が確認された。いずれも入居から開業まで20年以上となっている。

4.2 開業の経緯の具体事例

前述した各パターンについて、具体的な事例を以下に示す。

・商売目的入居

A₁地区の電気店aの事例では、経営者は元々市内中心部に店を持っていた。A₁団地分譲にあたり、取引先の人から入居を勧められ、また団地内の需要を見込んで、団地内商店街に移転し、店舗併用住宅を建て開業した(入居と同時)。

B₂地区の寿司屋の事例では、経営者は元々近隣市内で店を経営をしていた。高級住宅地であるB地区の需要を見込んで、B₂地区の主要道路沿道(地区計画(二))に移転し、店舗併用住宅を建てて開業した(入居と同時)。

・居住目的入居Ⅰ

A₁地区の喫茶店の事例では、団地が夫の勤務地に近いことから、住宅ゾーンの専用住宅に入居した。いずれ夫婦2人で何らかの店舗を始めることは念頭にあったが、入居5年後に敷地内に店舗を増築し、当時団地内になかった喫茶店を妻が開業した。夫は退職後に経営に加わった。

B₂地区の学習塾jの事例では、経営者はB地区の環境が気に入って、住宅ゾーンに専用住宅を建てて入居した。仕事の合間に自宅で自分や近所の子どもに勉強を教えていたが、評判になり人数が増え自宅では対応しきれなくなった。これを機に同じB₂地区内の住宅の空き部屋を借りて教室として使用し、生徒を広く募集することにし、仕事を辞めて本業として塾を開業した(入居6年後)。

・居住目的入居Ⅱ

A₁地区の個人タクシーdの事例では、社宅住まいで子どもが学校に入る前に持ち家がほしかったところ、急にこの区画が空き、通勤にも便利だったため購入、専用住宅を建てて入居した。いずれ独立したいと考えており、敷地内に車庫を増設して個人タクシーを開業した(入居4年後)。

・居住目的入居Ⅲ

A₂地区の美容院eの事例では、経営者はA₁地区に幼少期に入居した団地出身者である。結婚して一度転出したが、親が住むA₁地区の隣にあるA₂地区にUターンした。

家を持つのを機に独立を考え、商業ゾーン(地区計画(ろ))の土地を購入し店舗兼用住宅を建てて開業した(A₁地区入居24年後)。A₂地区を選んだのは、商売の需要を見込んでのことではなく、親と近居することで子育てを手伝ってもらうことが目的であった。

B₁地区の喫茶店gの事例では、経営者はB₁地区に幼少期に入居した団地出身者である。実家の隣の土地が空いていたので購入して家を建て、喫茶店を開業した(入居12年後)。

・居住目的入居Ⅳ

A₁地区のクリーニング店の事例では、経営者はA₁地区に住む親との近居を目的に、A₁地区の住宅ゾーンに入居した。定年退職直前に体を壊して仕事を辞め、年金をもらうまでの間の稼ぎとして、免許も資金もいらない業種であるクリーニング店を自宅で開業した(入居27年後)。年金受給する現在も経営を続けている。

B₃地区の喫茶店nの事例では、経営者はB₂地区の住宅ゾーンに入居した。定年退職後に趣味としてジャズ喫茶をやるために土地を探し、B₃地区の商業エリア(地区計画(ホ))に土地を購入して、専用店舗を建てて開業した(入居23年後)。

・居住目的入居Ⅴ

A₁地区の社会保険労務士事務所の事例では、経営者は現在の家に嫁入りして入居した。住宅は夫の親が専用住宅として建てたものである。元々は市内の事務所に通勤していたが、義母が高齢となったため自宅で介護しながら仕事をするを考え独立し、敷地内にプレハブの事務所を増設して開業した(入居27年後)。

B₁地区のパン屋の事例では、経営者は通勤に利便性の高いB地区を選び、主要道路沿道(地区計画(ニ))に専用住宅を建てて入居した。息子に知的障害があるため、就労支援として、夫の定年退職のタイミングで自宅を建て替え、家族で喫茶付きパン屋を開業した(入居25年後)。団地内に喫茶店が少なく、高齢化が進む団地内に憩いの場を提供したいという考えもあった。

5. 非住宅用途の経営面の特徴および地域との関係(商売目的入居および居住目的入居の比較)

5.1 収入面での特徴

「商売目的入居」および「入居目的入居」の収入面での特徴をみると(表5-1)、「商売目的入居」は夫婦、家族経営で主に生計を担う「主生計」である事例が多く、「居住目的入居」は共働きで生計の一部を担う「半生計」か、退職後の補助的な収入であることが多いという傾向

が確認された。

表 5-1 収入面の特徴

	主生計	半生計	補助収入
商売目的入居(18件)	13件	3件	2件
居住目的入居(20件)	6件	10件	4件

5.2 利用状況およびその変化の特徴

利用者の圏域として団地内と団地外のどちらが多いか尋ねたところ(表5-2)、「商売目的入居」は団地内の利用者が多いのに対し、「居住目的入居」ではやや団地外が多い傾向が確認された。

経営面での変化(自由回答)について、「商売目的入居」では利用者が減少していることへの言及が多いのに対し、「居住目的入居」ではそのような言及は少なかった。利用者の減少の理由としては、団地居住者の高齢化により消費量や利用頻度が減少したことや、近隣地域への大規模商業施設が出店し客を奪われたこと、さらにその影響を受けて団地内のスーパーマーケットが撤退し、団地内の商業全体として利用者が大きく減少したことなどが挙げられた。このような理由から、当初は団地内の利用者が多かったのが、年月の経過とともに団地外の利用者が多くなった(表5-2の内→外)という回答もあった。

A₁地区の「商売目的入居」の小売業3件および「居住目的入居」の小売業1件では、団地内の商売が立ち行かなくなり、サービス業への転換や、卸売化・専門店化といった業態変化をしていることが確認された。

表 5-2 利用者の圏域(団地内外)および利用者減少の言及

	団地内が多い	団地外が多い	半々	内→外	利用者の減少
商売目的入居(18件)	10件	4件	3件	1件	12件
居住目的入居(20件)	6件	10件	2件	2件	4件

5.3 地域への貢献

地域への貢献(自由回答)として挙げられたものを、①地域の見守りボランティア、②高齢者向けのサービス、③地域行事への出品、④出張教室の開催(団地内集会所等にて)、⑤地域組織による利用、⑥冠婚葬祭時の利用、⑦地域居住者の雇用の7つに整理した(表5-3)。

「商売目的入居」では①地域の見守りボランティア、②高齢者向けのサービス、⑥冠婚葬祭時の利用、⑦地域居住者の利用といった項目が多く、地域との関係が密接であり、積極的な貢献をしていることが確認された。

一方、「居住目的入居」では、④出張教室の開催や⑦地域居住者の雇用の項目が確認され、地域への関わりは「商売目的入居」ほどではないにしろ、地域の中で一定

の貢献をしていることが確認された。

表 5-3 地域への貢献（複数回答）

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
商売目的入居（18 件）	4 件	4 件	1 件	2 件	2 件	4 件	11 件
居住目的入居（20 件）	0 件	1 件	1 件	3 件	1 件	1 件	3 件

5.4 近隣とのトラブルと配慮

近隣とのトラブルの有無については（表 5-4）、自動車の駐車関係の項目を中心に確認された（騒音、排気の項目はアイドリングによるものを含んでいる）。件数では「居住目的入居」よりも「商売目的入居」で多くなる傾向が確認された。

インタビューでは、経営者が近隣トラブルに対して細心の注意を払っていることが確認された。取り組みとしては、近隣住民とのコミュニケーションを頻繁にとり良好な関係構築に努めていたり、駐車位置や話し声等に注意するよう掲示で喚起したりすることが挙げられた。中には、開業にあたって近隣住民向けに内覧会を開催した事例もあった。

表 5-4 近隣トラブル（複数回答）

	路上駐車	駐車場間違い	騒音	排気
商売目的入居（18 件）	4 件	1 件	3 件	2 件
居住目的入居（20 件）	1 件	1 件	0 件	0 件

6. 非住宅用途の発生とゾーニングとの関係

次に、調査対象団地全体での非住宅用途の挙動と、ゾーニングとの関係について考察する。まず、住宅地図による調査で把握した非住宅用途のうち事務所等を除いた店舗・教室等の用途全てについて、「商売目的入居」と「居住目的入居」のどちらに該当するのかを推測した。推測にあたっては、入居と開業が同時のものを「商売目的入居」、入居から開業までに年数があるものを「居住目的入居」とした。調査の結果（表 4-1）から、多少の例外の存在は確認されているものも、十分な精度を有していると判断した。

6.1 開業経緯別の立地傾向

分譲開始から現在に至るまでに立地したことのある「商売目的入居」と「居住目的入居」および「その他」（外部資本のチェーン店や公共施設等）の分布を示し（図 6-1、図 6-2）、その数量を集計した（表 6-1）。これらはすでに閉業したものも含む。

全体的な傾向として、「商売目的入居」は主要道路沿道や街区の角地に、「居住目的入居」は住宅地全体にわたってランダムに立地する様子が確認できる。このことは、

「商売目的入居」は入居時に商売に適した立地を選択するのに対し、「居住目的入居」は入居時に開業を考えておらず立地を考慮していないためだと考えられる。以下、各地区においてゾーニングと照らし合わせながら立地の特徴をみていく。

・A₁ 地区

「商売目的入居」は商業ゾーン内の商店街に多く立地しているが、その他にも主要道路沿道や宅地内部の角地など商売に適していると思われる場所に立地しており、必ずしも都市計画上の商業ゾーンとは一致していないことがわかる。「商売目的入居」であっても 68%が住宅ゾーンに立地している（表 6-1）。一方、「居住目的入居」は 9割弱が住宅ゾーン内であり、ランダムに立地している様子がわかる。

・A₂ 地区

「商売目的入居」は商業ゾーン内に 1 件のみにとどまり、現在は閉業している。また、「居住目的入居」も主に住宅ゾーン内に数件立地しているにとどまり、人口規模や分譲開始からの年数を考慮しても A₁ 地区と比べると非常に少ない。

インタビューでは、A₂ 地区の商業ゾーン（地区計画（ろ））は居住者が集まる町会会館から離れている上に通過交通も少なく商売に不向きであること、町会会館周辺は住宅ゾーンで店舗の立地が禁止されているため、打ち合わせに利用したり、会館での会合後に寄ったりできる場所がないために非常に不便であるとの証言を得ている。

・B₁ 地区

「商売目的入居」は主要道路沿道や商業センターといった商業ゾーン内に 7 割ほどが立地している。「居住目的入居」も主要道路沿道の商業ゾーンに比較的多く（46%）立地しており、A₁ 地区とは異なる特徴を有する。

インタビューにおいて、B₁ 地区の「居住目的入居」である喫茶店 g とパン屋 b（喫茶スペース付）の事例では、たまたま主要道路沿道に入居していたため開業ができたとの証言を得ている（地区計画（イ）では食堂・喫茶店類が禁止されているため）。この事実から、住宅地内部の住宅ゾーンに入居し、その後店舗等を開業したいと思っても用途規制により開業できないという人の存在が示唆される。その影響で「居住目的入居」の商業ゾーンでの立地数の割合が大きくなっていると考えられることもできる。

・B₂ 地区

「商売目的入居」は主要道路沿道の商業ゾーンに集中的に立地しており、「居住目的入居」は住宅ゾーンの住宅地内部にランダムに立地している。両者の立地とゾーニングが対応している様子がわかる。

・B₃ 地区

「商売目的入居」はすべてが商業ゾーンに、「居住目的入



図 6-1 A 地区における非住宅用途の開業経緯別の立地分布

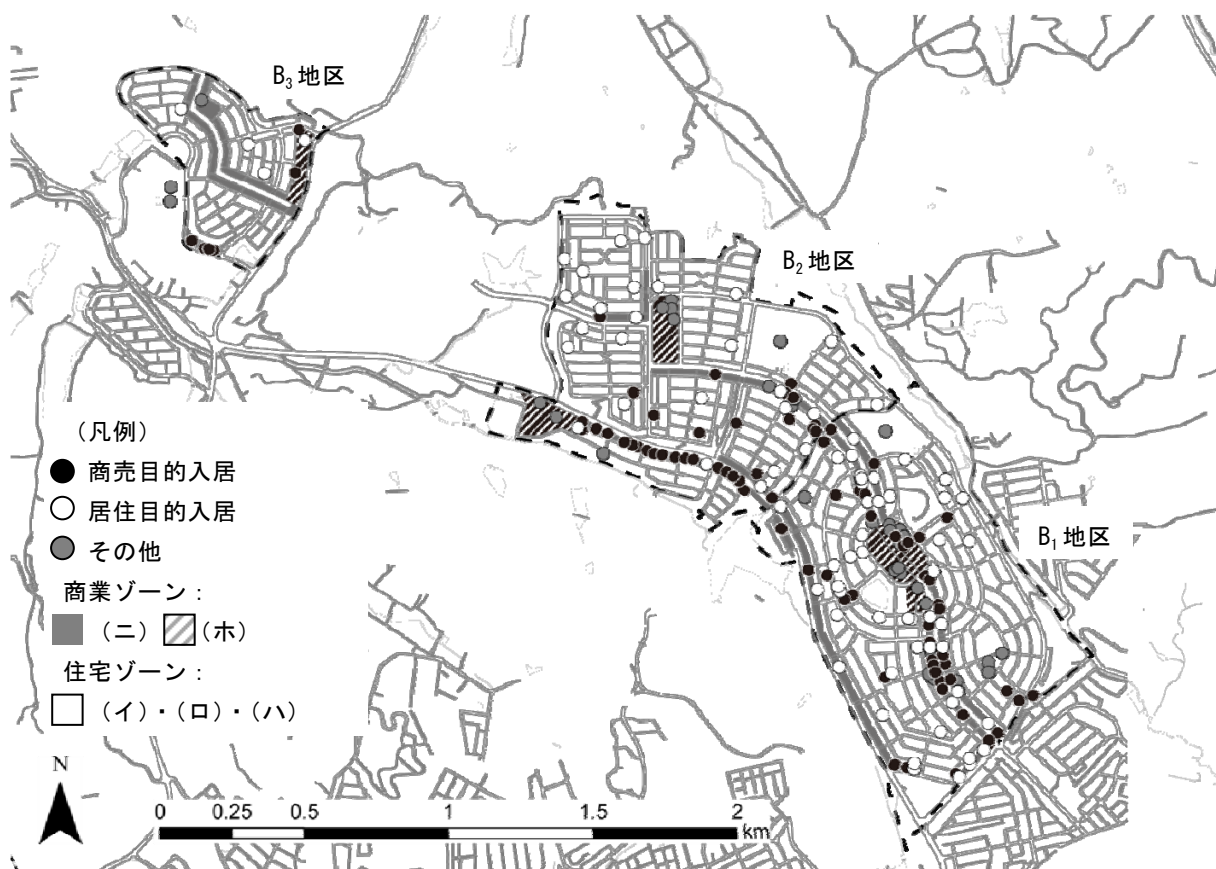


図 6-2 B 地区における非住宅用途の開業経緯別の立地分布

居」は住宅地内部の住宅ゾーンに立地しており、B₂地区と同様、両者の立地とゾーニングが対応している様子がわかる。「居住目的入居」はわずか4件にとどまっており、A₂地区と同様、少なくなっている。

表 6-1 開業経緯別のゾーニングにおける立地数

		商売目的入居	居住目的入居
A ₁	商業ゾーン	9 (32%)	5 (12%)
	住宅ゾーン	19 (68%)	36 (88%)
A ₂	商業ゾーン	1 (100%)	1 (20%)
	住宅ゾーン	0 (0%)	4 (80%)
B ₁	商業ゾーン	38 (69%)	24 (46%)
	住宅ゾーン	17 (31%)	28 (54%)
B ₂	商業ゾーン	28 (67%)	5 (19%)
	住宅ゾーン	14 (33%)	22 (81%)
B ₃	商業ゾーン	8 (100%)	1 (25%)
	住宅ゾーン	0 (0%)	3 (75%)

6.2 開業経緯別の業種

6.1 と同様に、分譲開始から現在に至るまでに立地したことがある「商売目的入居」と「居住目的入居」の両者（すでに閉業したもの含む）を業種別に集計した（表 6-2）。全体的な傾向として、「商売目的入居」の業種が多岐にわたる一方、「居住目的入居」はクリーニング店、教室類といった業種が多くみられる。しかし、「居住目的入居」の業種構成は地区によって異なる特徴を有しており、以下に各地区の特徴を示す。

・A₁地区

「商売目的入居」と「居住目的入居」共に業種は多岐にわたっている。中でも、「居住目的入居」において教室・アトリエ、クリーニング店が多くなっており、クリーニング店は「商売目的入居」ではみられない。

・A₂地区

「商売目的入居」は商業ゾーン内の食堂・喫茶店1件しかない。「居住目的入居」は教室・アトリエが3件みられるが、いずれも住宅ゾーン内の立地であり、地区計画（い）での用途規制の内容に沿う形となっている。

・B₁地区

「商売目的入居」と「居住目的入居」共に業種は多岐にわたっているが、両者では業種の多寡に違いがみられる。「商売目的入居」では日用品、食堂・喫茶店、理髪店等、医療施設が多い。「居住目的入居」では教室・アトリエが特に多くなっている。B₁地区の住宅ゾーンは用途規制が比較的緩いこと、商業ゾーン内に立地する「居住目的入居」が多いこともあり、「居住目的入居」の業種が多様になっていると考えられる。

・B₂地区

「商売目的入居」の業種は多岐にわたるが、「居住目的入居」の業種は教室・アトリエがほとんどを占めている。「居住目的入居」の大半が住宅ゾーンに立地しており、食堂・喫茶店が立地していないなど、地区計画（ロ）での用途規制の内容に沿う形となっている。

・B₃地区

「商売目的入居」は食堂・喫茶店や日用品等がみられるものの、「居住目的入居」では教室・アトリエが多くなっている。教室・アトリエはいずれも住宅ゾーンに立地しており、地区計画（ハ）での用途規制の内容に沿う形となっている。

表 6-2 開業経緯別の業種ごとの用途数

		日用品店	食堂・喫茶店	理髪店・美容院	クリーニング店	食品製造	教室・アトリエ	医療施設	福祉施設
A ₁	商売目的入居	9	5	3	0	2	2	7	0
	居住目的入居	9	4	3	8	1	13	4	0
A ₂	商売目的入居	0	1	0	0	0	0	0	0
	居住目的入居	0	0	2	0	0	3	0	0
B ₁	商売目的入居	16	7	13	3	0	4	8	1
	居住目的入居	6	2	2	5	1	29	2	3
B ₂	商売目的入居	6	12	7	1	3	7	6	0
	居住目的入居	3	0	1	0	1	20	0	0
B ₃	商売目的入居	2	4	0	0	0	2	0	0
	居住目的入居	0	1	0	0	0	3	0	0

6.3 開業経緯別の量的変遷

分譲開始から現在に至るまでに立地したことのある「商売目的入居」と「居住目的入居」および「その他」（外部資本のチェーン店や公共施設等）の量的変遷を把握した（図 6-3）。全体的な傾向として、分譲初期では「商売目的入居」および「その他」が中心で、年数を経るにつれて「居住目的入居」が出現し、増加していくことがわかる。以下、地区ごとに特徴をみていく。

・A₁地区

分譲開始 15 年ほどで「居住目的入居」が「商売目的入居」の数を上回り、その後も数を伸ばしていく点が特徴的である。「商売目的入居」は 2000 年あたりから減少に転じているが、近隣の地域に大型ショッピング施設が開業し、A₁地区内の商店街のスーパーマーケットが開業した時と重なっている。「居住目的入居」もここ 10 年ほどで減少に転じている。

・A₂地区

「商売目的入居」は増加がみられず、「居住目的入居」はわずかに増えている程度である。分譲当初から現在に至るまで「その他」の用途が中心である。

・B₁地区

分譲当初から「居住目的入居」に対して「商売目的入居」の割合が大きくなっている。「商売目的入居」の数は 1990 年代後半から減少に転じており、B₁地区内に大型スーパーマーケットが進出し既存のスーパーマーケットが撤退した時と重なる。「居住目的入居」の数はここ 10 年で急増していることが注目される。分譲開始から 30 年ほどが経過していることを考えると、定年退職後の開業等の理由が考えられる。

・B₂地区

分譲当初から「居住目的入居」に対して「商売目的入居」の割合が大きくなっている。B₁地区と条件が似ているため、この先 10 年でB₁地区と同様に「居住目的入居」が増加する可能性も考えられる。

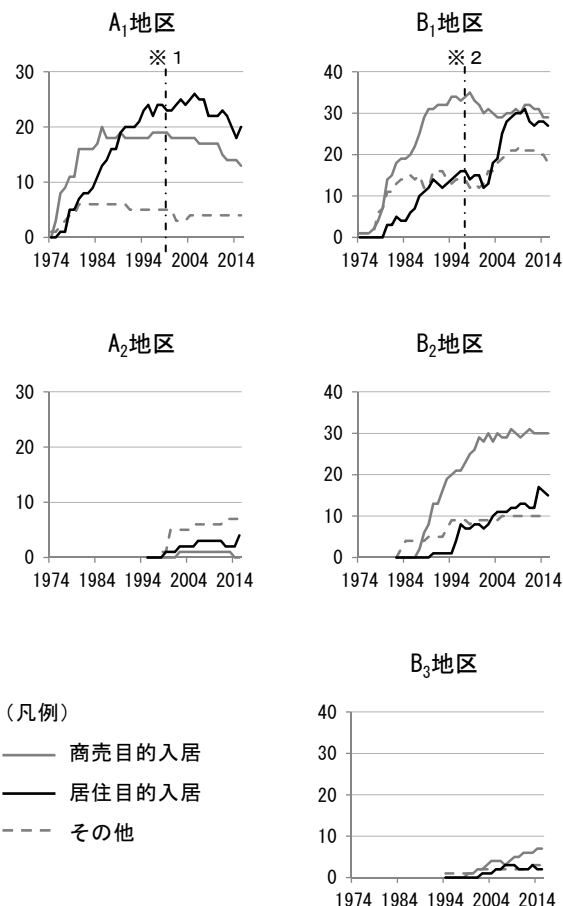
・B₃地区

分譲当初から「居住目的入居」に対して「商売目的入居」の割合が大きくなっているが、「居住目的入居」の数の伸びの兆しはみられない。

7. まとめ

7.1 開業経緯による非住宅用途の分類

戸建住宅団地に発生する非住宅用途には、もともと周辺地域で商売をしており、団地に開業目的で入居する「商売目的入居」と、入居時はあくまで居住が目的であり、居住生活の中で何らかの事情で開業に至る「居住目的入居」の 2 パターンが存在することが明らかになった。後



※ 1 2000年、近隣に大型ショッピングモールが開業し、A₁地区内のスーパーマーケットが開業した。

※ 2 1996年、B₁地区内に大型スーパーマーケットが進出し、既存のスーパーマーケットが開業した。

（縦軸：非住宅用途数（件），横軸：年）

図 6-3 開業経緯別の生活関連非住宅用途の量的変遷

者の開業経緯には、団地の需要をくみ取って新たに事業を起こすものや、ライフステージ上の要請により自宅での開業に至るもの等が確認された。

7.2 開業経緯別の非住宅用途の特徴

「商売目的入居」は家計の主たる収入源であり、団地内の利用者が多い傾向にあることから、経済的に団地内の需要への依存度は大きいといえる。そのため、団地の高齢化や周囲の商業環境の影響を大きく受けていると考えられる。一方、「居住目的入居」は、副業的性格が大きく団地外の利用が多いことから経済的な団地内の需要への依存は比較的小さいため、団地の高齢化や周囲の商業環境の影響も小さいと考えられる。

地域への貢献では、「商売目的入居」は団地内が主要な経済基盤であるため地域の中で積極的な役割を果たしている一方、「居住目的入居」は「商売目的入居」ほどで

はないにしろ、地域の中で一定の貢献があることが確認された。地域の持続可能性という観点では経年変化とともに「居住目的入居」の存在も重要であると考えられることができる。懸念される近隣トラブルについては著しい弊害は確認されなかった。兼用住宅においては、経営者は同時に居住者でもあることから近隣迷惑に対しては相当に気を遣っており、きめ細かくコミュニケーションをとり、良好な近隣関係の構築に努めていることが確認された。

7.3 ゾーニングによる用途規制の影響

「商売目的入居」は分譲の初期段階から開業を目的とした入居者によって商売上有利な立地を選択しているため主要道路沿道や角地に多く立地している。その立地は必ずしもゾーニングにおける商業ゾーンと一致しているとは限らない。 A_1 地区は地区計画がかかっていないため、過半数が住宅ゾーンに立地している。 A_2 地区では商業ゾーンの指定位置が悪く、かつ住宅ゾーンの用途規制が厳しいため、「商売目的入居」の立地が誘導できていないと考えられる。 B 地区は主要道路沿道に商業ゾーンが指定されており、商業ゾーンに多く立地している。 B_1 地区・ B_2 地区では約3分の2が商業ゾーンに立地しているが、住宅ゾーンの用途規制は一部用途に限られるためか、3分の1は住宅ゾーンにも立地している。 B_3 地区は住宅ゾーンの用途規制が厳しく、すべてが商業ゾーン内に立地している。業種をみると、立地が商業ゾーンと一致する場合には用途の規制が緩いため、業種は多岐にわたる。

「居住目的入居」は主に住宅ゾーン内の街区内部にランダムに立地するため、住宅ゾーンの用途規制の影響が顕著に表れている。その結果、業種はおおむね住宅ゾーンの用途規制の内容と一致することも確認された。住宅ゾーンの用途規制がない A_1 地区は数多く立地している一方、住宅ゾーンの用途規制が厳しい A_2 地区や B_3 地区では少なくなっている。 B_1 地区ではここ10年で急激に増加しているが、分譲後30年が経過していることを考え合わせると、定年退職後の開業などが想像される。しかし、6.1で述べた喫茶店g・パン屋bの事例から推察するに、「居住目的入居」の場合、最初に入居した場所によっては地区計画上の用途規制により開業ができないという事例が存在する可能性が考えられる。

8. 今後の住宅地計画論にむけて

ゾーニングによる用途規制は、非住宅用途を開業する当事者の動きや意向とは必ずしも一致しないことが明らかになった。特にその傾向は、経年変化の中での住宅ゾーンにおける「居住目的入居」で顕著である。ゾーニングによる一律な線引きは、計画段階では想定されてい

なかった動きを許容できない。住宅地の経年変化の中で発生してくる、居住者のライフステージの変化による生活上の要請や、居住者自らによる町への新たな働きかけの手段としての非住宅用途の開業を抑止してしまう。これは住宅地の持続可能性や多様性という観点からは望ましくない事態といえるだろう。

このような状況を乗り越えるには、ゾーニングによらず住宅地全体において、近隣への配慮を条件付けするなどして事例ごとに柔軟に非住宅用途の立地の可否を判断することができるような用途規制の手法が必要であると考える。このような事例として、例えば、一部の低層住宅地における建築協定では、用途規制において建築協定運営委員会が認めるものについては立地できる場合もあるという趣旨の但し書きを設けることで、柔軟に判断する余地を残しているものがある。このような取り組みの運営実態を調査し、その有効性を検証することは今後の課題としたい。

<注>

- 1) 非住宅用途とは、建築基準法別表第二における住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿以外の用途で、兼用住宅を含むものとする。
- 2) 本稿では第一種低層住居専用地域を一低というように略記する。
- 3) 本稿において「商業ゾーン」とは、第一種低層住居専用地域を基調とする住宅地の一部において他の用途地域を指定して用途立地を許容している地区、または第一種低層住居専用地域内において地区計画により店舗兼用住宅等の立地を誘導している地区のことを指すものとする。「住宅ゾーン」とは「商業ゾーン」以外の地区であって、計画上是基本的に専用住宅のみの立地を想定している地区のことを指すものとする。
- 4) ここでの地区計画の概要は本稿の目的に合わせて編集したものであり、実際の条文の表現とは必ずしも一致しない部分がある。
- 5) 積立分譲の規約（地方住宅供給公社法施行細則）により代金の支払いが終了するまでは用途転用、増改築等が禁じられていた。

<参考文献>

- 1) 例えば、クラレンス・A・ペリー著 倉田和四生訳：近隣住区論 新しいコミュニティ計画のために、鹿島出版会、1975.11 では、「こうした小店舗は、住宅地域の雰囲気を変壊効果をもつものであるから、お互いに接近させ、できるだけ住宅からは見えないようにすべき」とある。
- 2) 坂真哉：建築の用途に基づいた規制について—住宅を中心として、住宅総合研究財団研究論文集No.33, 2006
- 3) 例えば、柴垣安芸子、恒川和久、名執潔、谷口元：高蔵寺

における商店・オフィスの分布～ニュータウンの変容過程
に関する研究～，日本建築学会大会学術講演梗概集，
pp. 257-258，1998

- 4) 有限責任中間法人 すまいづくりまちづくりセンター連合
会：住民主体のまちづくりガイドー建築協定事例集一，
2009. 3
- 5) 柏原土郎：地域施設計画論ー立地モデルの手法と応用一，
鹿島出版会，1991. 11
- 6) 岩佐育恵，恒川和久，太幡英亮，谷口元，村上心，納村信
之：高蔵寺ニュータウン内外の商業施設の立地と変遷に関
する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 1041-1042，
2012
- 7) 納村信之，岩佐育恵，恒川和久，太幡英亮，村上心，川野
紀江：住宅地域における戸建住宅ストックの非住宅用途で
の活用可能性に関する研究 高蔵寺ニュータウンを事例と
して その1・その2，日本建築学会大会学術講演梗概集，
pp. 1217-1220，2014

<研究協力者>

石川 堯子 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程
種橋 麻里 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程
杉山 主水 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程