

低層既成市街地に立地する中高層マンションにおける建築計画の問題と課題

建築計画分野 笠松 義紀

序章.研究の目的

1 研究の背景

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中には、それまでの住環境を断ち切るように立地し、問題を引き起こすものが多い。法規制の整備などによる規制強化が一定の効果を挙げているが、これらは対症療法的な感が強く、市街地住環境整備への寄与といった観点からみた市街地立地マンションのあり方については多くの問題と課題が残されたままである。

神戸市・西宮市は阪神・淡路大震災の被災地の中でも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、震災後、マンション建築を中心とした復興により、既成市街地の中高層化が進んでおり、既成市街地におけるマンション建築の問題を凝縮・拡大しているものと見受けられる。

2.研究の目的

本研究の大きな目的は、マンション建築の計画内容を把握・分析し、計画決定のメカニズムを明らかにする。また、市街地住環境の段階的整備に向けた法規制のあり方と開発事業者・設計者の主体的取り組みの誘導を検討するところにある。

3.研究の方法

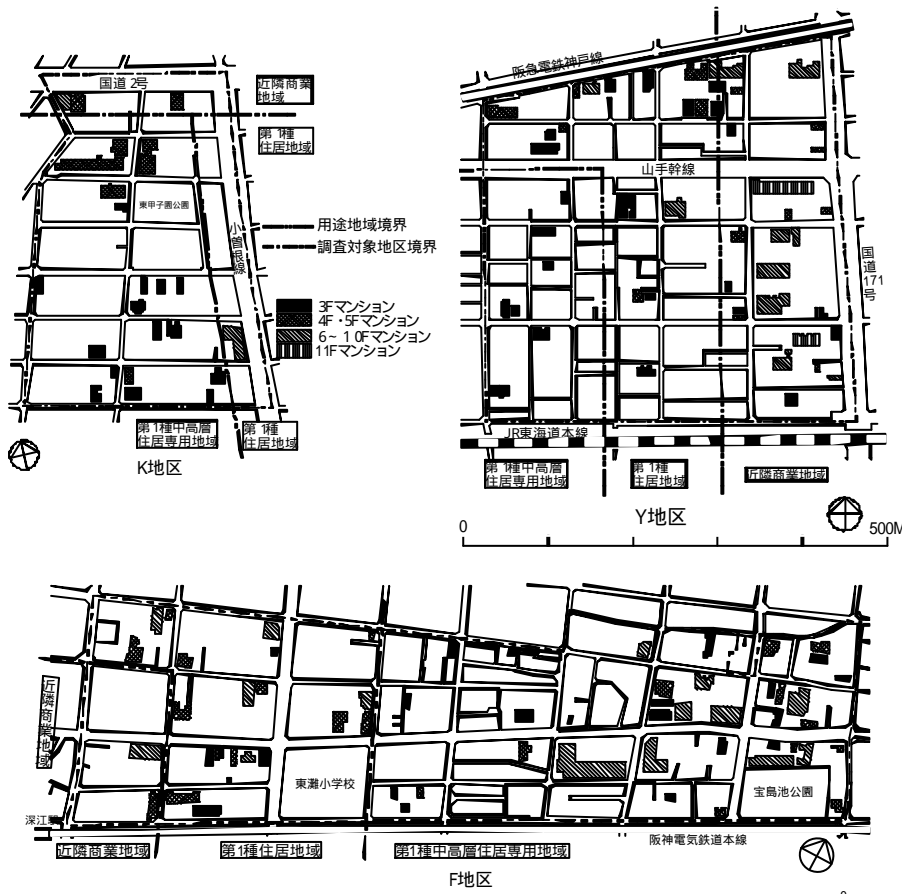
西宮市と神戸市から4地区を対象とし、住環境形成に大きく影響すると見られる相隣関係、住棟平面形状、駐車場、街路側しつらえの4項目について、それぞれ問題点を抽出し、分析を行うこととする。

1 章.調査概要

1-1 調査方法と調査時期

現地調査では、マンションの配置図、各階平面図及び周辺建物の階数、用途を記録した。供給方式、開発事業者、現地調査では確認できなかった敷地面積や個別マンションについての協議内容、地区計画およびまちづくり協定の経緯、その他の項目については、現地でのヒアリング等による。調査時期は西宮市のK地区は2000年6月、Y地区は2000年7月に行い、神戸市のF地区は2001年11・12月、T地区は2002年6月にそれぞれ行った。

1-2 調査対象地区の概要
研究目的に沿うよう兵庫県西宮市2地区、神戸市2地区、計4地区の、市街地特性が異なる調査対象地区を選出した。調査対象地区の選定基準は以下のとおりである。)戦前に基盤整備がなされている。)主として容



積率 200%以上の住居系用途地域に指定されている。)まちづくり協議会が結成されている(1 地区はまちづくり協議会が結成されていない)。)再開発事業や土地区画整理事業等に指定されていない一般市街地である。

2 章.調査対象地区の沿革

2-1 調査対象地区の沿革

これら4 地区は戦前に基盤整備されている。K 地区とF 地区は土地区画整理、Y 地区とT 地区は耕地整理である。但し、T 地区は戦後、戦災復興土地区画整理もなされている。K 地区、Y 地区、F 地区ではまちづくり協議会が結成されているが、T 地区では結成されておらず、今のところ予定もない。また、K 地区、Y 地区では地区計画が決定されており、F 地区ではまちづくり協定が締結されている。

2-2 .マンションの建築にかかわる法規制

1) 西宮市

西宮市ではマンション問題への対応は早く、「市民の生活環境を守る条例」が 1973 年に施行されている。最近では、震災後のマンション紛争の頻発に対応して、1998 年 4 月に既存不適格の発生にも係らず高度地区を強化している。500 m²未満敷地が多い戸建住宅地の中高層化に一定の秩序を与えているのは「西宮市環境保全条例」(1997 年施行)で定められている中高層建物の建築基準である。商業系用途地域以外で中高層建物(高さが 10m を超えるもの又は階数が 4 以上)を建築する場合、敷地面積が 500 m²以上必要となる。

駐車場の設置基準は戸数・住戸規模・用途地域等に従って設置率 20～100%の基準が定められている。敷地面積 300 m²未満では大幅な緩和規定がある。

2) 神戸市

神戸市ではマンションの具体的な駐車場設置基準は、戸数・住戸規模・用途地域等に従って設置率 30～70%の基準が定められている。戸数 10 戸未満のマンションには設置義務はない。

2-3 .地元住民における対応

マンション建築に係る規制等のうち地元住民の対応によって定められたものは、西宮市の K 地区と Y 地区の地区計画及び神戸市 F 地区のまちづくり協定である。

K 地区では 1988 年に K 地区自治会によって自主協定が策定されている。その内容は原則として地区内で 4 階建以上の建物及びワンルームマンションの建設を認めないというものであった。震災後のマンションの急増に対応するため、1997 年にまちづくり協議会が発足し、2000 年に地区計画を定めた。地区計画では市条例の中高層建物の建築基準に係らない 500 m²以上の敷地に対して専住居系地域 12m、近商地域 20m という高さ制限を設ける他、壁面後退・戸当たり専有面積が 40 m²未満となる共同住宅

)個別建設のマン

の禁止など他の 3 地区に比して厳しい規制を設けた。

Y 地区では 1995 年にまちづくり協議会が発足し、1998 年に地区計画を定めた。K 地区同様に 500 m²以上の敷地に対して 12～30m という高さ制限を設ける他、住宅以外用途の制限等が定められた。

F 地区では 1990 年に駅前再開発・国道 43 号線沿道環境整備・一般住宅市街地の住環境整備を目標にまちづくり協議会が発足、1993 年まちづくり構想作成、1995 年にまちづくり協定を締結した。高さ制限はなく、地区内の主要幹線道路沿道敷地の壁面後退等が盛り込まれている。今のところ地区計画への移行は考えられていない。

3 章.既成市街地立

地 マンションの現状

敷地規模	単位:事例数			合計
	大規模	中規模	小規模	
K地区	5	8	9	22
Y地区	13	16	23	52
F地区	22	18	19	59
T地区	3	9	12	24
4地区計	43	51	63	157

3-1. 敷地規模

敷地規模は、

1)500 m²以上(以下、大規模マンション)、2)500 m²未満 300 m²以上(以下、中規模マンション)、3)300 m²未満(以下、小規模マンション)の 3 段階に区分した。4 地区全体でみると、小規模がもっとも多く、次いで中規模、大規模となっている。

3-2. 建物階数

規模が小さくなるほど 3 階建マンションが多くなり、敷地規模が大きくなればマンションの階数は高くなるといえる。

3-3. 建設時期

建設時期を震災の前後でみると、約 46%が震災後のもので、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となどから、中高層マンションが震災復興のために多く建設されたことがわかる。

3-4. 開発事業者と供給方式

調査対象地では 26%が分譲、74%が賃貸の事例である。小・中規模マンションでは賃貸の割合が高く、大規模マンションでは小・中規模に比べて分譲が多い。

3-5. マンション建物の容積消化

) 敷地規模と容積消化率

容積消化率とは、指定容積率に対する事例ごとの容積率の割合で、容積消化率 90%以上が 74 例で最も多い。

) 供給方式と容積消化率

賃貸では容積消化率 90%以上の事例が約 4 割だが、分譲では 7 割近い事例が容積消化率 90%以上となる。

3-6. マンションの接道状況

半数以上の事例は北側に接道面を持っており、日影規制の制限を受けにくい北側接道の敷地で、マンションの立地が目立つ。

4 章.既成市街地立地マンションの計画内容

4-1. 相隣関係

外壁面およびバルコニー、廊下、階段などの先端と敷地境界線の間が 2m 以上あるものを「空地」とし、敷地境界線との近接度、および主開口方向の状況を、空地を中心に分析する。

1) 隣地との近接関係

敷地規模が小さくなるほど空地をもつ敷地境界線の辺数が減り、大きくなるほど辺数が増えている傾向にある。日照問題、プライバシーの保護などを考えると、隣地との間に十分な間隔を取れていない小規模敷地マンションは、そういった点で配慮が必要である。

2) 主開口方向と隣地の状況

大規模マンションではほとんどが空地を持っており、約 8 割が開口の開放性が確保できている。中規模マンションは空地を持つ例は減少するが、接道面となっている例を含めると 7 割強が主開口方向に余裕があることになる。小規模マンションになると空地を持たず、建て詰まりが過密になるため、開口の開放性も確保できない例が多い。

4-2. 住棟平面形状

平面形状の敷地への配置のされ方によって「単純形」と「異形」の 2 種類に分類し、さらに、建物の外形で 5 種類に分類した。「単純形」では建物の外形がほぼ四角形に近いものを「矩形」、L 字形のものを「L 字形」とし、アクセス形式によってさらに分類した。「異形」では敷地の形状や開口部の制約などによって住棟の形状が複雑なものを「不整形」、外形が C 字形のものを「C 字形」、ユニットまたはブロックを階段・エレベーターホールで連結させた形状のものをそれぞれ「連結ユニット」「連結ブロック」とした。

敷地規模が大きくなるほど 1 フloor あたりの住戸数が増え、それに伴ってアクセス形式も単階段室型から片廊下型が多くなっていると考えられるが、敷地規模だけでなく敷地の形状、主に東西の長さも関係している。

4-3. 駐車場

1) 駐車場設置基準

対象地区の駐車場設置基準は市によって異なり、その中でも敷地面積、計画戸数、用途地域などによってそれぞれ定められている。

2) 駐車場設置率

小規模敷地マンション 10.9%、中規模敷地マンション 26.3%、大規模敷地マンション 61.2% と敷地規模が大きくなるほど駐車場の設置率が高くなっていることが分かる。小規模敷地マンションでは、約 2/3 の事例が駐車場を 1 台分も確保できていない。

3) 駐車場の設置のされ方

小・中規模では約 1/3 の事例に駐車場が設置されているが、半数以上の駐車場は串刺し駐車形式で設置されている。大規模では屋内の割合が少なくなっており、屋内外併用の事例数が増えている。串刺し形式は少なくな

っており、その反面機械式の割合が高くなっている。

4-4. 街路側しつらえ

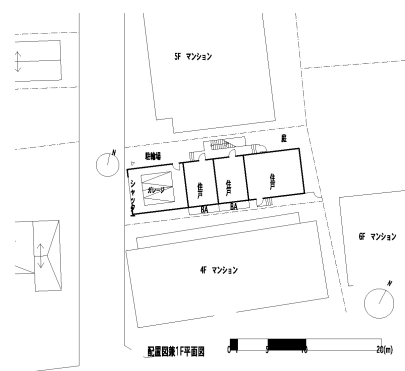
敷地規模別に見てみると、小規模では「空地なし」がほとんどである。「空地なし」の場合住棟 1 階部分は接道面に建物のファサードが直接露出しているものが多い。小規模に比べて中規模は生垣などの補完的な要素のしつらえがあるものが多くなる。大規模では「空地あり」で「前庭・植栽」の事例が多くなっており、駐車場や「空地なし」の場合でも生垣などのしつらえが道路境界線上に施されるなどして、高い割合で緑化が進められている。

5 章. 典型事例に見られる問題点と課題

マンションの計画内容における傾向は、その敷地規模によるところが大きいと確認できた。このような傾向が実際にどのような状況において見られるかを、典型事例を挙げて考察するとともに、それらにおける問題点を抽出する。表はそれぞれの項目について、各敷地規模別における特徴・傾向などをまとめたものである。

マンション計画内容傾向一覧

	敷地内空地 主開口の開放性	住棟平面形状	駐車場	街路側しつらえ
小規模	南側開口を実現している事例もあるが、開口方向に開放性は確保できていない(事例1) 開放性があってもほとんどは接道面によるものである(事例2)	矩形単階段室方が中心である 主開口部分のみセッパックして開放性を保っている事例もある 中廊下や単階段室方の事例は主開口を2方向も、片方は接道面で開放性があるが、もう一方は開放できていない	設置されている場合はピロチ・駐車場・半地下駐車場が多い 設置率は低い 串刺し駐車割合がかなり高い(事例3)	敷地内空地なし、しつらえもなしの場合がほとんどで、建物の前面ファサードが露出している(事例2) 空地ありの場合ほとんどが駐車場
中規模	小規模敷地より敷地内空地は多い(事例4) 南側開口が小規模敷地マンションより多い 主開口の開放性はある程度確保できているが、前面道路に依存している場合が多い	矩形型廊下型と矩形単階段室方が中心	屋内・屋外・屋内外のどの形式も見られる 串刺し駐車が多い(事例4)	設置率は高くなるが、植栽などによる補完の事例が少ない
大規模	敷地内空地が確保できている(事例6) 主開口の開放性が高く、南側開口がほとんどである 東西方向は空地が少ない	東西方向に住戸を配置した矩形片廊下型がほとんどである 大規模敷地マンションにのみ連結ブロックの事例が見られる(事例7)、(事例8)	設置率は高い 機械式駐車割合が高い	植栽・前庭は半数 空地なしや駐車場などが前面にある場合でも、生垣などの補完要素が施されている 駐車場が壁面で囲われている事例がある

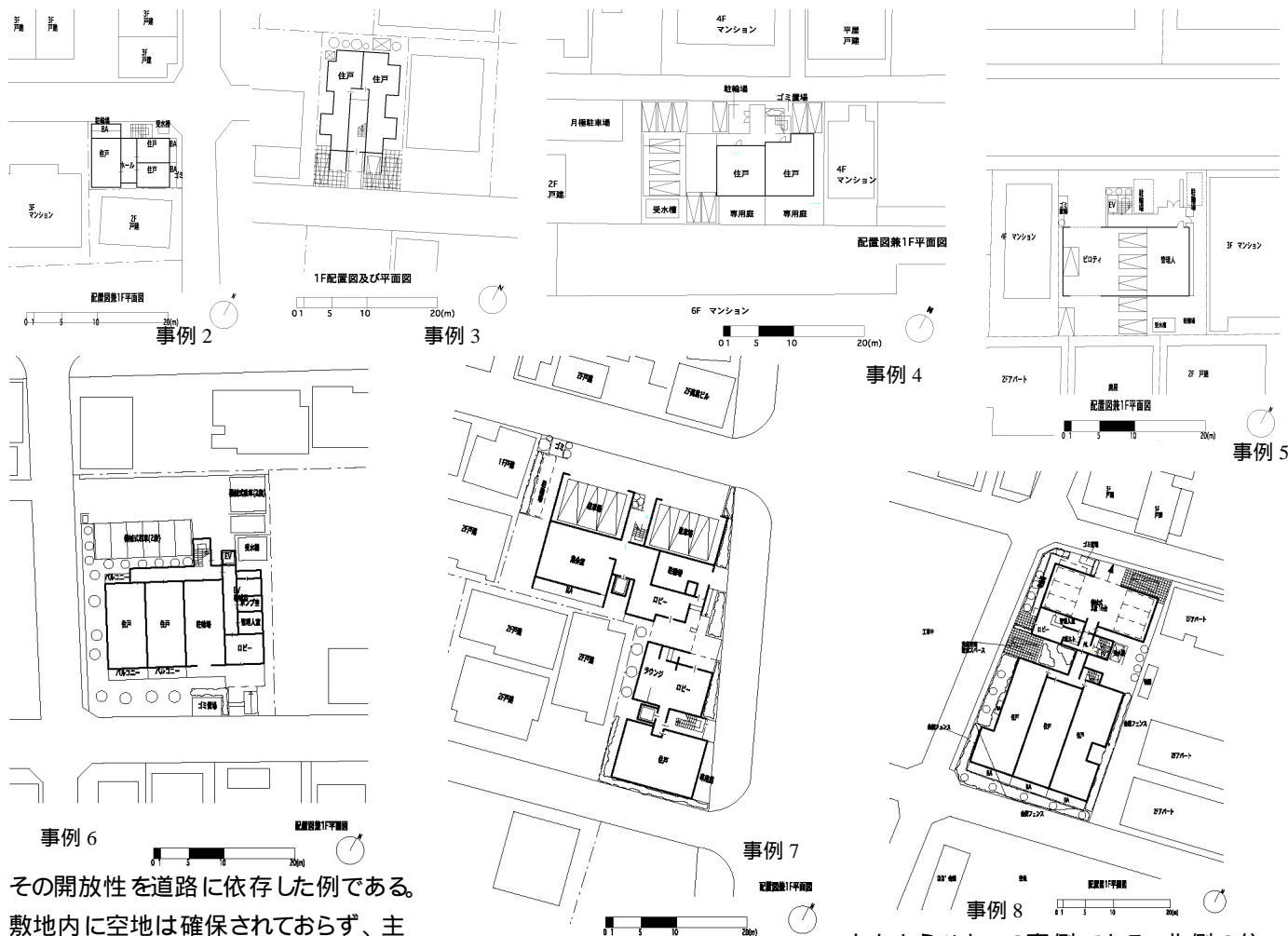


事例 1

事例 1 東西に長い敷地に矩形片廊下を配置した小規模敷地マンションで南面開口が実現されているが、主開口方向に敷地内空地は確保できておらず、隣地にも 4F マンション

が建っているため、開放性はまったく確保できていない。

事例 2 敷地いっぱい建てられた中廊下型の例で、主開口の向きはそれぞれの住戸が接道方向を向いており



その開放性を道路に依存した例である。敷地内に空地は確保されておらず、主開口方向についての開放性は道路によってある程度保たれているが、プライバシーの問題などが残る。事例3。小規模敷地で駐車場を取っているが、駐車車輛が納まりきらず、前面道路にはみ出しており、街路景観上好ましくない。事例4 中規模で南面開口が実現できている事例である。南側には専用庭が設けられるなど、敷地規模に少し余裕があり、主開口方向の開放性も敷地内の空地で保たれている。駐車場が設置されているが、設置のされ方については半数が個別直接乗り入れ形式で、問題がある。事例5 片廊下型の典型的な事例である。南北方向の空地が十分に確保できており、主開口の開放性は保たれている。駐車場は1Fピロティに設置されており、前の事例のような個別乗り入れ形式と比べると街路景観上問題も少ない。事例6 片廊下型、南面主開口の典型的な事例で、南北方向だけでなく、敷地内空地にかなりの余裕があり、街路景観などの点から見ても、街路側の緑化など、問題も少ない。駐車場も確保できており、その設置のされ方にもさほど問題はない。事例7 連結B型で構成された事例である。7Fで計画されていたが、住民との交渉で4Fに変更された。容積率を高さ方向で確保できなくなったため、建蔽率が高くなっている。そのため主開口の開放性は敷地内空地での確保ができず、前面道路に依存する形となっている。事例8 連結B型で構成さ

れたもうひとつの事例である。北側の住戸は階数に行くほどセットバックされており、日影の問題にも対処できている。すべての住戸で2方向以上の主開口があり、通風、採光の点で良好な住環境にあるといえる。

6章.まとめ

調査結果から敷地規模、供給方式によって問題の所在が異なることが明らかになった。

大規模マンションは法人による分譲が多く、容積消化が優先され、高層化が指向される。これが周辺に及ぼす日影などの影響に対しては、高度地区の強化などが一定の効果을 上げている。しかし、地区コミュニティ形成上問題のある例もあり、これに対しては、現行の個別マンションに対する法規制に限界がある。

小・中規模マンションは、現行の一般法規制のもとで概ね4~5階以下に抑えられ、とくに西宮市2地区の規制では3階以下になる。高さ規制は低層既成市街地の街並みを保つ一定の効果はあるが、容積消化が優先される下では建詰まりを抑えられない。加えて、残されたわずかな空地は駐車場確保に充てられ、街の潤いと街路景観を損なう結果となる。小・中規模マンションは個々の影響が小さいが、件数で7割を越えており、これが蓄積していく問題は無視できない。