



# 大都市のインナーエリアにおける市街地変容と誘導的整備手法に関する研究

三輪, 康一

---

(Degree)

博士 (工学)

(Date of Degree)

1994-04-22

(Date of Publication)

2007-09-14

(Resource Type)

doctoral thesis

(Report Number)

乙1842

(JaLCD0I)

<https://doi.org/10.11501/3097064>

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/D2001842>

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。



神戸大学博士論文

大都市のインナーエリアにおける  
市街地変容と誘導的整備手法に関する研究

1994年3月

三輪康一

# 目 次

## 序 章

0-1 研究の目的と方法	3
(1) 研究の背景と目的	3
(2) 研究の方法	5
0-2 論文の構成と要約	5
(1) 論文の構成と要約	5
(2) 用語の定義と概念	9

## 第1章 インナーエリアの概念規定と市街地整備手法

1-1 大都市の成長とインナーシティ問題	15
(1) インナーエリアの概念規定	15
(2) わが国におけるインナーシティ問題をめぐる論点	16
1-2 市街地環境整備における誘導的手法	18
(1) 市街地整備の系譜	18
(2) 誘導的手法の概念と位置づけ	22
(3) 既往研究の動向	25

## 第2章 大都市におけるインナーエリアの設定とその地域特性に関する研究

2-1 インナーエリア設定の意義	35
2-2 神戸都市圏と地域類型	36
(1) 検討の対象範囲と分析のための資料	36
(2) 市街地類型による検討地域の特性把握	38
2-3 インナーエリアの設定方法とその実際	41
(1) インナーエリアの設定指標	41
(2) インナーエリアの設定方法	41
(3) インナー神戸の設定手順	42
2-4 インナー神戸の諸特性の検討	44
(1) インナー神戸と神戸都市圏	44
(2) インナーエリアと土地利用特性	46
(3) インナーエリアと住宅特性	47
2-5 まとめ	49

## 第3章 インナーエリアとニュータウンへの住み替え過程に関する研究

3-1 研究の背景と方法	55
(1) インナーエリアをめぐる住み替え問題と既往研究	55
(2) 研究の目的と方法	55

3-2	住み替えの前住地特性	57
(1)	前住地別住み替えの傾向と団地選定要因の検討	57
(2)	インナーエリアからの移転状況	57
(3)	3つの地域をめぐる社会動態	58
3-3	住み替えの履歴	59
(1)	アンケート調査の方法	59
(2)	住み替えタイプの設定	59
(3)	住宅種別の変化	60
(4)	世帯特性の変化	62
(5)	移転と選択の理由	63
3-4	前住地と居住環境評価	64
(1)	居住者による居住環境評価	64
(2)	住み替えタイプ別の評価	64
3-5	まとめと研究の課題	65
第4章	中高層共同住宅の立地動向と居住環境評価に関する研究	
4-1	インナーエリアにおける中高層共同住宅の立地動向	71
(1)	研究の目的	71
(2)	研究方法と調査対象住宅の設定	71
(3)	中高層共同住宅の立地状況	72
(4)	小単位地区による立地地区構成分析	78
(5)	中高層共同住宅の立地傾向とその計画課題	82
4-2	中高層共同住宅の居住環境評価と定住意識	83
(1)	居住環境評価の方法と指標	83
(2)	調査の概要	85
(3)	居住環境評価	91
(4)	定住・転居意識とその変化	97
4-3	まとめ	99
第5章	市街地環境形成手法としての総合設計制度に関する研究	
5-1	総合設計制度の位置づけと研究の目的	105
(1)	総合設計制度の位置づけ	105
(2)	研究の目的と方法	107
5-2	神戸市における制度適用住居系事例の実績	108
(1)	神戸市における総合設計制度の許可基準と運用	108
(2)	総合設計制度住居系適用の実績	108
(3)	公開空地の計画	113
5-3	総合設計制度と公開空地の評価	117

(1) アンケート調査の概要	117
(2) 制度の認知度	120
(3) 公開空地の有効性とその評価	120
(4) 公開空地の維持管理の問題	123
(5) 公開空地の今後のあり方	125
5-4 まとめ-市街地環境形成のための誘導的手法としての制度評価-	127

## 第6章 木造賃貸住宅の更新と建替誘導手法に関する研究

6-1 木造賃貸住宅建て替え問題の課題と研究の目的	135
(1) 木造賃貸住宅更新の課題	135
(2) 研究の目的と方法	137
6-2 木賃住宅の立地状況と更新の要因	138
(1) 木賃住宅の現況と更新	138
(2) 木賃住宅更新の条件	144
(3) 数量化Ⅱ類による更新条件の分析	146
6-3 整備計画と建て替え誘導施策	146
(1) 市街地住宅密集地区再生事業の誘導的手法としての位置づけ	146
(2) 木賃誘導制度における計画の内容	147
(3) 誘導施策の内容	150
(4) 誘導基準	152
(5) 計画と誘導方策の問題点	154
6-4 木賃住宅経営者の更新意向	155
(1) アンケート調査の概要	155
(2) 木賃住宅の更新タイプとその特性	155
(3) 建て替え前後の居住環境評価	158
(4) 建て替え援助制度への対応	159
(5) 建替事例の詳細分析	161
6-5 建て替え後の共同住宅の居住環境評価	163
(1) アンケート調査実施の概要	163
(2) 住宅需要特性	165
(3) 居住環境評価	166
(4) 定住・転居意識とその変化	168
6-6 まとめ	170

## 第7章 インナーエリアにおける工場立地と工場再整備の誘導施策に関する研究

7-1 工場立地と移転の現状分析	179
(1) 工場立地の規制誘導制度とその影響	179
(2) 神戸市インナーエリアにおける工場立地動向	181

7-2	インナーエリアにおける工場移転・跡地利用の動向	184
(1)	工場移転・跡地利用調査の目的と方法	184
(2)	調査対象地域の工場立地動向	184
(3)	滅失工場の諸特性	185
(4)	滅失工場の跡地利用特性	186
7-3	工場誘導手法としてのインナー工業団地事業	191
(1)	誘導的手法としてのインナー工業団地造成事業	191
(2)	調査の目的と調査分析の視点	192
(3)	調査の概要	193
(4)	インナー工業団地入居企業の概要	195
(5)	移転前における立地上の問題点と移転の意向	197
7-4	インナー工業団地の評価	200
(1)	工業団地選択理由	200
(2)	評価項目別の特性	201
(3)	評価の全体像	205
(4)	跡地の利用	208
7-5	まとめ	209

## 第8章 まちづくり協定・地区計画による居住環境整備に関する研究

8-1	真野地区まちづくり協定・地区計画の概要	219
(1)	真野地区におけるまちづくり経過	219
(2)	計画規制としてのまちづくり協定・地区計画	219
8-2	まちづくり協定・地区計画による実績	222
(1)	まちづくり協定・地区計画による建築行為の届出状況	222
(2)	用途の変更	223
(3)	規模特性	224
(4)	届出建築物等の位置	225
(5)	壁面等の制限と出入口の制限・荷さばき場の設置	225
8-3	まちづくり協定・地区計画制度の評価	228
(1)	届出者へのアンケート調査の概要	228
(2)	まちづくり協定・地区計画の認知度とまちづくりの主体	230
(3)	制度適用の意向と規制内容への対応	232
(4)	まちづくり協定・地区計画制度の効用	233
8-4	まとめ	234

## 第9章 インナーエリア一般地区における住宅建替と整備課題に関する研究

9-1	インナーエリアのまちづくりと一般地区の位置づけ	241
(1)	参加型まちづくりの現状	241

(2) 〈ふつうの地区〉のまちづくり問題 .....	241
9-2 一般地区としての味泥地区における住宅立地とその更新 .....	242
(1) 味泥地区の概要 .....	242
(2) 住宅の現況 .....	244
(3) 住宅の更新状況 .....	246
(4) 住宅更新敷地の典型と問題点 .....	248
9-3 味泥地区の居住環境 .....	249
(1) 調査方法と調査の概要 .....	249
(2) 居住環境評価 .....	251
(3) 定住と住み替え意識 .....	254
9-4 住民の住宅建替に関する意識 .....	257
(1) アンケート調査の概要と回答者属性 .....	257
(2) 住宅の現状と過去の改善の経緯 .....	258
(3) 今後の改善意向とその課題 .....	260
(4) 改善意向の要因分析 .....	261
(5) 建替方法の評価と参加意向 .....	265
9-5 まとめ .....	266
<b>第10章 インナーエリア一般地区における誘導的手法に関する研究</b> .....	
10-1 味泥地区におけるまちづくりの経緯とまちづくりに対する居住者の意向 .....	273
(1) 味泥地区におけるまちづくりの経緯 .....	273
10-2 まちづくりの考え方といえなみづくり .....	274
(1) 味泥地区の居住者のまちづくりの考え方 .....	274
(2) 住宅建替整備に関する考え方 .....	276
10-3 まちづくりにおける誘導的手法の提案 .....	279
(1) いえなみ提案の方針 .....	279
(2) いえなみ提案の構成 .....	279
(3) いえなみ提案の具体化とその展開 .....	282
10-4 まとめ .....	283
<b>結 章</b> .....	291
<b>付 録</b>	
1 図表リスト .....	299
2 本論文に関連した研究発表リスト .....	307
<b>謝 辞</b> .....	311

## 序 章

### 0 - 1 研究の目的と方法

(1) 研究の背景と目的

(2) 研究の方法

### 0 - 2 論文の構成と要約

(1) 論文の構成と要約

(2) 用語の定義と概念



## 序 章

### 0 - 1 研究の目的と方法

#### (1) 研究の背景と目的

本論文は、大都市のインナーエリアにおける市街地変容の種々の側面を土地利用の変容と居住環境の評価から把握し、そこでの市街地整備における誘導的手法の果たすべき役割を示し、そのあり方を論ずるものである。

ふりかえってわが国の近代都市計画の経過をみれば、その初期の段階から、国の威容を誇るためであれ、経済的な動機であれ、居住環境の改善のためであれ、その目的とするところが異なっても、常に、既に存在する非計画的な市街地をいかに計画的な市街地に変えていくかというテーマを追及してきたといえよう。わが国の近代都市計画が1888年の東京市区改正条例に端を発するとすると、現在すでに1世紀を経ているが、いまだに多くの都市において、計画的市街地への変換が実現されていないのである。

もちろん、その間、さまざまな都市計画の手法と制度が生まれてきた。それらは、整備手段による区分から、事業・規制・誘導に分けられるが、いずれの方法にしても市街地の計画的整備にとって決定的な有効性を果たしていない。

たとえば、事業の制度としては、1919年都市計画法によって制度化された区画整理事業は、戦前戦後を通じて、市街化進行地域や非計画的市街地の面的整備を担ってきたが、道路や宅地など基盤整備を対象とするものであり、そこに建つ建築物の計画的なコントロールには関与することができない。しかも、宅地の細分化を制限する手だてをもたなかったため、特に戦災復興土地区画整理事業が実施された大都市のインナーエリアでは、その後、宅地の小規模化が進み、基盤整備済の密集市街地が形成されている。一方、戦後になって生まれた、市街地改造事業にはじまり市街地再開事業にいたる再開事業の制度は、道路基盤などとともに建物の更新を行うものであるが、駅前再開など、拠点整備として実施される場合が大半で、市街地全般に適用されるものではない。同じように、住宅地の改善を目的とした住宅地区改良事業も不良住宅の量が一定以上を超える極めて悪化した地区に適用される制度であった。

また規制の制度としては、1919年の旧都市計画法によって住居・商業・工業と無指定に4区分される用途地域制が創設され、その後、1968年法によって用途区分の詳細化が行われ、市街化区域全域に適用されることになったが、それでもなお規制内容が緩やかな段階にとどまり、現状の土地利用状況に追認して指定されるため、現在までのところ計画的なコントロール手法としては極めて不十分であると評価されている。一方、1980年に創設された地区計画制度は地区レベルの詳細計画とそれにもとづく規制を可能とするものであるが、現実的な指定状況をみれば区画整理に関連した地区や宅地開発地区での適用が多く、

非計画的な市街地、特にインナーエリアにおける適用が少なく、市街地全般からみればその適用は極めて限定されたものである。

このように非計画的市街地を計画的に整備していくためには、それぞれの制度において、手法としての計画技術的な問題とともに、実施上の適用可能性や実現性の問題など、さまざまな課題がある。そこで注目したいのは、基盤整備が行われている区域であっても、必ずしもその後の更新によって、計画的な市街地形成が進んでいるとはいえないということであり、そうした地区では、基盤未整備でかつ上ものの状態も悪化しているような極めて問題の深刻な地区に比べると、問題はより少ないといえるが、インナーエリアにそうした地区が広範に広がり、そのまま放置すればさらに悪化が進むとすれば、そこになんらかの対策が必要であることはいうまでもない。しかし、これまでの市街地整備の制度は、事業の制度にしる、規制の制度にしる、地区の細かな実情に対応できない一般解として用いられるか、そうでなければ、極めて問題の深刻な地区に適応される、いわば特殊解として用いられるかのいずれかであり、現在のところ、その両極の間であって、インナーエリアの多くの地区に適した制度を見出すことができない。

本論文は、市街地の地域と整備手法の枠組みのなかから、場所としては「インナーエリア」を、手法としては「誘導的手法」に視点を定めて論ずるものである。この両者の組み合わせは、それぞれ無関係に独立して任意に選択されたものではない。先に述べたように、市街地として問題をもつインナーエリアの範囲が広い範囲におよび、そのなかには、当然、極めて問題の多い地区もあるが、それに加えて、極度に悪化はしていないが、健全ともいえないような一般地区があるとすれば、そのうち問題地区については、現在すでに改造型や改善型の事業が行われ、あるいは地区計画などによる規制的手法が適用されている。そうした問題地区はひとまずおくとして、この論文が対象とするのは、むしろ、それ以外に広範にひろがる一般地区に目を向けたものであり、そこでの市街地の変容を知り、整備のあり方を論ずることから、都市計画の事業的手法や規制的手法のみならず、従来、消極的な位置づけにあった誘導的手法をより活かせる途をみいだそうとするものである。

以上のような研究の背景を前提として、本論文の目的を以下のように記す。

本研究の目的の第1は、大都市のインナーエリアの区域設定の方法を提案し、その方法によってインナーエリアの具体的な地域的広がりを画定することである。そして、その画定された区域を、都心と大都市圏とを含めた都市構造的な関係において把握し、さらに大都市圏におけるインナーエリアと郊外との間の人口移動の動向を把握することである。

第2に、インナーエリアのそれぞれの市街地変容のもとで居住環境の評価がどのように位置づけられ、どのように変化しているかを明らかにすることである。

第3に、市街地整備手法として制度化されている誘導的手法を類型化した上で、それぞれ具体的地域で運用されている誘導的手法による制度の運用の実態や手法としての評価を行ない、そこでの制度改善の課題を見出すことである。

第4に、以上のインナーエリアの市街地整備における誘導的手法の位置づけと役割を見

出すことである。

## (2) 研究の方法

本論文でとった研究の方法としては、整理するとつぎの3つの方法に集約される。

第1は、インナーエリアの物的環境の現況や市街地更新状況の分析にかかる検討であり、この検討段階を〈市街地変容解析〉の方法と呼ぼう。これは実態把握の局面であり、具体的には各種の統計資料やマップ、現地調査などを通じて目的にアプローチすることになる。

研究方法の第2は、インナーエリアのそれぞれの市街地あるいは居住形態における居住者や利用者の環境評価意識や定住意識の分析、あるいはまちづくりへの意識や整備制度への評価意識を通じた検討である。これを〈評価意識解析〉の方法とする。意識評価把握の局面で、主として対象者へのアンケート調査の結果をもとに検討していくことになる。

第3には、インナーエリアにおいて現実に適用されている整備手法の運用状況や効果の分析を通じて検討するものであり、手法評価の局面として位置づけられる。これは〈整備手法評価〉の方法であり、具体的な制度について理念的な目標と現実との差異を評価するものである<sup>1)</sup>。

本論文では、以上の3つの方法を、各章で取り上げるそれぞれの研究対象空間に重層的に適用するものである。

## 0-2 論文の構成と要約

### (1) 論文の構成と要約

本論文は、研究の目的と方法を述べた序章と、研究の対象となるインナーエリアと誘導的手法に関する概念を考察した第1章、大都市地域構造の枠組みにおいて、インナーエリアの空間的範囲の画定とインナーエリアとニュータウン間の住み替えを論じた第2章・第3章、インナーエリアにおける市街地変容と各種の誘導的手法の評価を論じた第4章から第10章、および本論文の結論を述べた第11章から構成されている。各章では、関係する物的空間要素の更新状況と、居住者などの環境意識の解析、そこでの制度分析を行なうものである。

このうち、第1章では本論文の舞台となるインナーエリアについて概念規定を行なうとともに、欧米の大都市のインナーシティ問題とわが国におけるインナーシティ問題をめぐる論点について整理し、都市計画の観点から、インナーシティ問題の論点を示し、本論文の立場を明示する。つぎに、市街地整備とその手法に関する歴史的な展開過程を振り返るとともに、各種の市街地整備手法の性格づけから誘導的手法の効果を①広域的效果、②高次的効果、③困難の克服、と位置づけ、さらに①規制緩和型、②経済的支援型、③技術的支援型、④事業支援型に類型した。

第2章は大都市におけるインナーエリアの設定とその地域特性に関する考察を行うものである。まずインナーエリア設定の意義を論じた上で、神戸都市圏と中心業務地区の設定を行い、ついで市街地類型による検討地域の特性把握を通じて、インナーエリアの設定方法を提案し、その実例としてインナー神戸の設定を行なった。その結果、インナーエリアの区域は極めて広域に広がっていることを明らかにし、さらに、設定されたインナー神戸の諸特性の検討として、神戸都市圏との関係、土地利用特性、住宅特性の分析を行なっている。

第3章は、大都市圏における住み替えによる人口移動を検討するもので、インナーエリアとアウトエリアの地域区分を前提とし、インナーエリアおよび既存ニュータウン（NT）からの住み替え過程を比較分析した。その結果、郊外型の新規NTへの住み替え過程に既存NTが前住地として組み込まれている実態を示し、その原因として、両者の空間的近接性と供給住宅の種類の問題を指摘した。つぎに両地域からの住み替え過程の差異を世帯特性の面から考察し、2段階の住み替えの結果、高齢化の進行と、須磨からの移転で世帯属性の均一化が生じていることを示した。さらに環境評価意識の差異については、両者の前住地特性の影響を受け、特にインナーエリアでの高い利便性と不十分な快適性が現在

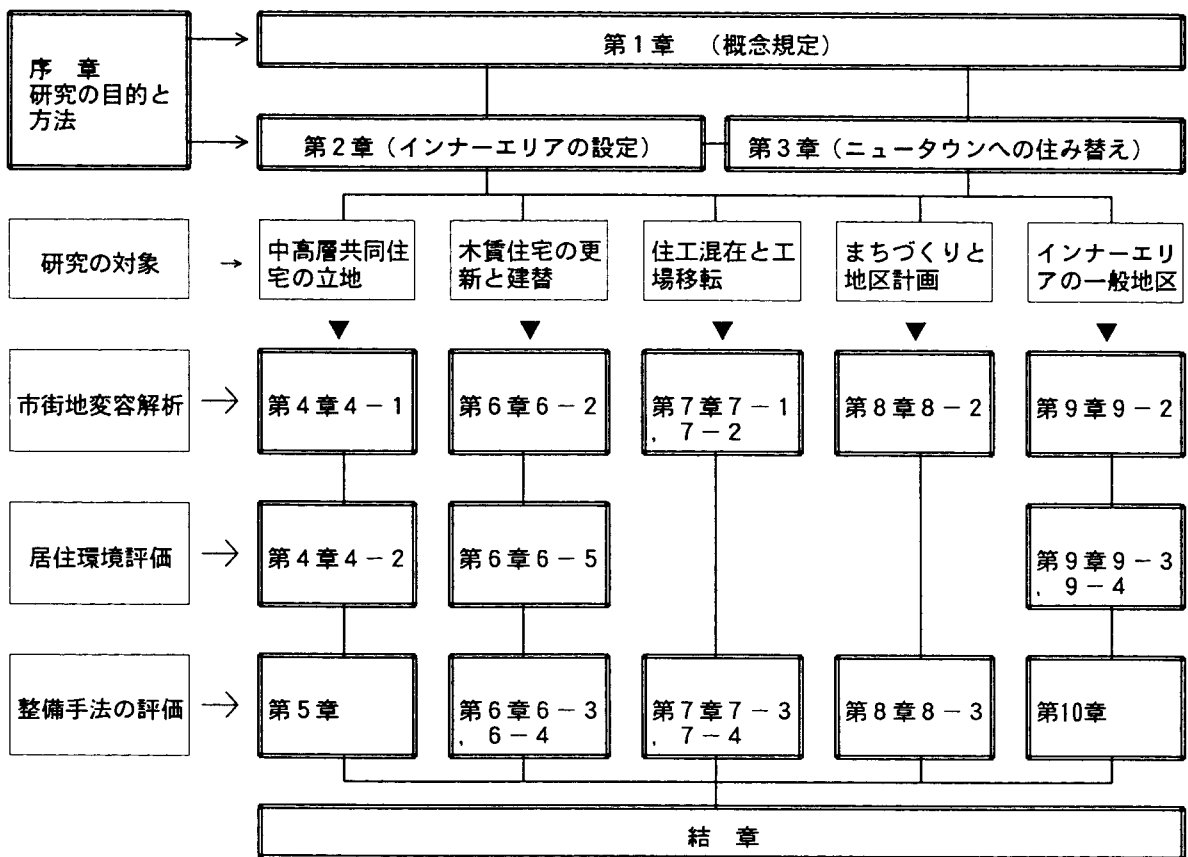


図0-1 論文の構成

の評価に反映していることを明らかにした。

第4章では、市街地更新において重要な役割を果たす中高層共同住宅への建替えに着目し、その立地動向を把握するとともに居住環境の評価と定住性に関する意識をさぐり、中高層共同住宅の立地計画上の課題を検討した。その結果、居住環境評価の変化については、一般に住宅の性能は入居時の期待に反して入居後の評価が低い傾向にあること。現在の居住環境評価では、インナーエリアの内部と外部では差があり、特にインナーエリアの特色である高度な利便性を高く評価しているが、周辺環境の快適性の評価は低く、しかも都心に近いほどその傾向が強いことがわかった。またこの居住環境評価の潜在要因を説明する5因子として「周辺環境の快適性」「外部空間利用」「利便性」「住戸プランの質」「住戸環境の質」を抽出し、そのうち周辺環境の快適性が評価決定の大きな要因であることを明らかにした。一方、定住意識については、入居時に比べて現在は転居希望がやや増加し、定住と転居の希望が約半数ずつであり、定住意識と居住環境評価との関係から、居住環境の満足度もまた、定住意識の変化に強く関与していることを示した。

第5章では、市街地整備の誘導的手法として住居系の総合設計制度を取り上げ、その制度評価を行ったが、制度の特性と運用上の課題として、自治体の主体的な誘導行政という点で重要であるが、容積の割増基準が一律であることの問題を指摘し、敷地単位の計画で、街区や地区レベルでの計画誘導としては不十分であることを示した。制度適用状況については市街地環境のためには、基準容積率を下げた誘導効果を高める条件をつくる必要性を指摘し、公開空地の評価に関しては、周辺住民の認知度や利用度が低く、本来期待されている利用形態がいまだ確立されていないことを示した。誘導的手法としての課題については、総合設計制度が一般誘導の手法であるため、整備の目標や解決すべき課題に対応できないこと。そのため、ゾーニングされた地区レベルでの対応と、事前に確定した整備計画を前提とすべきであることを指摘した。

第6章では、大都市のインナーエリアの市街地整備上の大きな課題である、木造賃貸住宅（木賃住宅）の建て替え問題に焦点をあてている。まず、木賃住宅の更新の状況を検討し、更新が進むものは、比較的大きな敷地面積で、接道条件や権利関係もよいものから更新し、条件の悪いものが取り残されていく現状を示す。つぎに市街地住宅密集地区再生事業を中心とした建替支援制度の適用事例に関する評価を明らかにし、計画誘導の手法としての課題として、経営者あるいは居住者にとってその誘導手段（優遇措置）が十分に機能していないこと、そのため、中高層共同住宅への建替のみに誘導する単一的誘導でなく、建替だけではなく修復型の木賃住宅改善など、多様なメニューの用意が重要であることを論じた。

第7章では、インナーエリアの特色の一つである住工混在地区の改善を前提に、インナーエリアの工業系の土地利用の動向を検討し、工場移転や跡地利用の検討を行った。その結果、土地利用の全般的な動きが住居系へ移行しており、特に、工業系用途地域での新たな混在の問題の懸念を提示した。つぎにインナーエリア対策として創設されたインナー工

業団地事業を誘導的手法と捉え、その評価を試みたが、公害の除去、土地利用の適性化という観点から、インナー工業団地が住工混在地域の環境改善に寄与していること、しかし、移転した工場の跡地のうち、小規模敷地では不安定な用途変換が行なわれていることを示した。また誘導的手法としての事業制度評価では、事業を支援する上で用地提供を行う当制度の誘導効果は高く、誘導的手法として適切な方向であるが、工業団地の環境形成についての効果は十分に達成されていないこと、跡地利用を特に計画的に誘導していく仕組みがないこと、したがって、住宅や都市計画の施策との連携が必要であることを論じている。

前章までは、インナーエリアにおける誘導型市街地整備手法の種々の事例を対象として検討してきたが、誘導型手法の性格をより明確にし、その方向性を展望するため、異なる手法の整備効果や問題点を論ずることが有効である。そこで第8章では、計画規制としての神戸市真野地区まちづくり協定・地区計画の内容を検討した。その結果、まちづくり協定と地区計画による規制的手法は、地区レベルの計画を前提とし、協定と地区計画によって二重に担保された計画規制を運用し、しかも計画立案、制度運用の各段階で住民が主体的に関与し合意形成を経てきたものとして高く評価されること、さらに住民からも肯定的に認識され、順守度も高いことを論じた。さらにこれを誘導的手法と比べると、計画と規制がリンクし、計画規制として機能していること、計画実現手段として有効に機能していること、確実なフィージビリティをもつことを指摘した。したがって、この手法がインナーエリアにおける市街地整備手法の一つの到達点ではあるが、そこに到達するためには、多大の時間と人的努力が必要であり、一挙にその段階に到達することの困難さについても指摘した。

第9章では、インナーエリアの一般地区に対する地区レベルの計画と整備（まちづくり）方法としての誘導的手法のあり方を検討する。そのため、神戸市灘区南部に位置する味泥地区を事例として取り上げ、地区の住宅立地と更新の現況、居住者の居住環境評価、住宅建替とまちづくりの意向を明らかにして、インナーエリアの一般地区としての味泥地区の位置づけを行い、一般地区における整備課題を見出すものである。味泥地区の居住環境評価については、地区の利便性が高く評価され、一方相隣環境や地区の環境条件についての評価は概して低い。また住宅の更新は選択的に行われており、当地区では接道条件が悪く敷地規模が狭小で権利関係が複雑な敷地に老朽化した住宅が密集している場合が多く、そこに住環境上の問題点が集中して発生し、しかもそのような敷地では建物更新が行われていないことを指摘した。

第10章では、前章を受けて、インナーエリアの一般地区における誘導的手法のあり方を検討するが、前章で検討した味泥地区を取り上げ、まず、一般地区としてのまちづくりの特性や居住者のまちづくりに関する意識を論じた。そこで、まちづくりの主体については住民主体を志向しており、一般地区のまちづくりには公的な介入が馴染まず、それゆえ、整備手法としては誘導的手法が適用しやすいことを示した。また個別の住宅建替が必ずし

も地区環境改善に寄与していない状況から、建替えルールの必要性を論じた。この建替えルールはまちづくり始動期における誘導的手法として位置づけられ、啓発や技術的支援を行なうものであるが、具体的に味泥地区に適用される「いえなみ提案」の策定を通じてその基本的な方針を示している。

第11章は、これらの内容を受けて、本論文の結論として、市街地変容の課題の指摘とインナーエリアにおける誘導的整備手法の果たすべき役割と今後の手法・制度のあり方を展望するものである。まず市街地変容のさまざまな様態を総括して、インナーエリアで生じているさまざまな個別更新が街区や地区レベルの環境の向上に結びつかないことを指摘し、それが、地区レベルでの市街地の将来像の不明確さに起因していること、また、インナーエリアの居住環境選択において、利便性のみでは定住性は確保できないことを指摘している。一方、市街地整備のための誘導的手法の確立のための課題として、誘導的手法に連動し得る即地的な計画をもつ〈計画－整備手法〉の体系をつくりだすこと、整備手法の役割分担を明確化すること、まちづくりの深化過程と連動した整備手法の発展プロセスのなかで各手法を位置づけることの重要性を指摘した。

## (2) 用語の定義と概念

本論文で用いる基本的な用語についてその定義と概念を以下に示す。

### 1) インナーシティとインナーエリア

インナーシティとインナーエリアはいずれも地域・空間的概念であり、都心周辺と郊外に挟まれた地域の部分<sup>2)</sup>を示すものである。両者はほぼ同義に用いられるが、厳密に言えば、前者が都市あるいは都市圏全体の地域構造を全体的視野に含めた広義で一般的、抽象的な概念であるのに対し、後者は具体的な地理的空間的広がりをも前提にした具体的、即地的な意味合いが濃い。本論文では、具体的な地域設定や空間的広がりを示す場合にはインナーエリアとし、「インナーシティ問題」<sup>3)</sup>というように一般的な場合はインナーシティと表現することとする。

### 2) 誘導的（整備）手法、規制的（整備）手法、事業的（整備）手法

これらの用語については、第1章で概念規定を行なうものであるが、一般には、規制的手法は「計画に反する開発を禁止する」手法であり、誘導的手法は「計画に即した開発を行った場合に、規制緩和措置、減免税措置、低利融資その他の優遇措置を講ずることで、開発者の自発的選択の結果として計画の意図の実現を図ろうとする手法。」である。さらに、事業的手法は「計画主体が直接主導して計画に即した開発を行う」ものとして区分されている<sup>4)</sup>。このうち誘導的手法については、本論文では極めて重要な用語であるが、この論文では「土地利用のあり方や空間構成をある目標に対して、導くこと、及び導くために必要な手段を総称するもの」とし、具体的な手段としては①規制緩和、②経済的支援、③技術的支援、④事業支援を想定し、広義な意味をもつ用語として誘導的手法という用語を用いるものである。

また、計画誘導については、「街区レベル以上の空間を対象として事前に確定された計画を前提とし、その計画内容を実現するための手段としてその誘導的手法が位置づけられた場合、計画誘導とする」と定義する。またそうした計画を前提としない場合に「一般誘導」という用語を用いることとする。



【序章 注】

- 1) 安田（1990）によれば、この研究方法のうち、第1の〈市街地変容解析〉の方法と〈評価意識解析〉の方法はいずれも認識論の都市計画研究といえ、第3の〈整備手法評価〉の方法は評価論の都市計画研究に該当するものと思われる。
- 2) この都心と郊外に挟まれた区域のなかで、インナーエリアの明確な区域を画定する検討作業を第2章で行う。
- 3) なお、本論文では特にインナーシティ問題を直接扱うものでないため、その用語については独自に定義しない。
- 4) 『建築大辞典』彰国社による。

【序章 引用・参考文献】

- 1) 石田頼房（1987）：『日本近代都市計画の百年』自治体研究社
- 2) 安田丑作（1990）：『都市景観形成のための計画構成と建築デザイン誘導に関する研究』（学位論文）

## 第1章 インナーエリアの概念規定と市街地整備手法

### 1-1 大都市の成長とインナーシティ問題

- (1) インナーエリアの概念規定
- (2) わが国におけるインナーシティ問題をめぐる論点

### 1-2 市街地環境整備における誘導的手法

- (1) 市街地整備の系譜
- (2) 誘導的手法の概念と位置づけ
- (3) 既往研究の動向

## 第1章 インナーエリアの概念規定と市街地整備手法

### 1-1 大都市の成長とインナーシティ問題

#### (1) インナーエリアの概念規定

近年、わが国においても大都市圏への人口や企業の集中が鈍化し地方分散化傾向が進むとともに、都市圏内部における住宅地開発を中心とする郊外化が進展する中で、大都市の都心部の周辺地域では、人口・企業の流出にともなう地域社会の荒廃・衰退化がさまざまな分野で注目されている。

1970年に入って、アメリカやイギリスの大都市の成長に以前にはみられなかった変化が現れた。アメリカの主要な大都市圏における1970年から80年の人口の推移をみると、フィラデルフィア、シカゴ、デトロイト、ワシントンD.C.、セントルイス、ボルチモア、ミネアポリス、アトランタなどの大都市圏では、郊外地域での人口増加が依然として続いているのに対し、それぞれの中心都市では、10%以上の大幅な人口減少が生じている。さらに、ニューヨークやボストン、ピッツバーグなどでは、郊外ですらも部分的に人口減少に転じている。一方、イギリスでは、すでにロンドンをはじめとする6大都市において、1960年代から人口減少が生じていたが、1970年代に入ると、それまで増加していたイングランドとウェールズにおけるすべての大都市地域の合計で減少に転じたといわれる。

従来の人口の都市集中というこれまでの動きに対し、地方分散という新しい動きが全国的な傾向として明確に現れており、さらに、そこには郊外化という都市圏内部の動きをも越えた傾向も部分的にみられ、都市化の流れが大きく変化したことが指摘されている<sup>1)</sup>。

このような都市化（広義の都市化）のプロセスを理論的に説明したものとしては、クラッセン（L. Klassen）等の研究グループによる都市発展の段階論<sup>1)</sup>がよく知られている。彼らは、都市発展を、都市圏における中心都市の人口変化と郊外の人口変化の組み合わせから、①都市化もしくは狭義の都市化（urbanization）、②郊外化（suburbanization）、③逆都市化、再都市化（desurbanization, counter-urbanization）という3つの段階を経て進行するものと説明し、その後、さらに第4の段階として④再都市化（re-urbanization）の可能性を示唆している。まず最初の都市化（狭義の都市化）の段階は中心都市での人口増加が生じているが、郊外では減少している絶対的集中の段階とその後の中心都市と郊外の両方で人口が増加する相対的集中の段階である。つぎの郊外化は、中心都市でも郊外でも人口は増加しているが、中心都市での増加率が低下し相対的に郊外での増加がそれを上回る相対的分散過程と、中心都市での人口減少が生じているが、郊外での増加のために都市圏全体では依然増加している絶対的分散の段階がある。つぎの段階に入ると、中心都市の人口減少が郊外での増加を上回り、都市圏全体として減少の段階に入る。これを逆都市化のうち絶対的分散の過程と呼ばれ、この段階が都市の衰退として位置づけている。

クラッセンはその後さらに中心都市とともに郊外でも人口の減少が生じて、都市圏の急激な人口減少が起きる相対的分散の段階に入るか、あるいは中心都市の人口が再び増加していく再都市化が生ずるかのいずれかの方向が考えられるとしている。

以上のように、クラッセンの理論では、都市化における人口減少過程を大都市の成長から衰退へいたる一連の過程、すなわち都市化の段階の1過程として位置づけている。クラッセンの説にしたがえば、先にみたアメリカやイギリスの大都市圏において、郊外での人口増加率が低下して中心都市の人口減少が郊外での人口増加を上回っている諸都市では、その結果、都市圏全体として人口減少の段階にあり、すでに第3の逆都市化の段階に入っていると考えられる<sup>2)</sup>。そうした都市では現に、大都市の衰退が問題とされているのである<sup>3)</sup>。

しかし、大都市における内部市街地（インナーエリア）では、単に人口減少のみが生じているのではない。そこには、物的環境の悪化はもとより、経済的な面での失業者の増加や商店街の衰退、犯罪の多発やコミュニティの崩壊などの社会的問題などが同時多発的に生じており、こうした地域における物的環境と経済・社会構造上の衰退化現象を総称して一般にインナーシティ問題と呼ばれている。インナーシティ問題への注目は、まず、イギリスにおいて始まるが、その契機となったのは、環境省によって1977年刊行された政府白書『Policy for the Inner City』である<sup>4)</sup>。この白書は、インナーシティ問題の内容を4つの面から論じている。第1は「経済的衰退（economic decline）」で、インナーエリアでは失業者の増加、雇用機会の減少が生じている。第2に「物的衰退（physical decay）」であり、住宅の老朽化や土地利用の不活性化、アメニティの欠如が問題となる。第3の論点が「社会的不利益（social disadvantage）」で、貧困者が特定区域に集中するとともに、教育水準の低下、非行・犯罪の増加、コミュニティ意識の欠如などによって社会的不平等を被っている。第4が「少数民族（ethnic minorities）」で、少数民族がインナーエリアに集中する傾向がみられる。以上のようにインナーシティ問題は経済・社会問題に物的環境の問題が重複し、それによって派生するさまざまな問題が複雑に絡み合っているのである。

## (2) わが国におけるインナーシティ問題をめぐる論点

ここでは、わが国における「インナーシティ問題」に関する論議を検討し、本論の立場を明らかにしておこう。

先にみたような欧米のインナーシティ問題の現状を踏まえつつ、日本において欧米の諸都市と同様のインナーシティ問題が存在するかどうかについてさまざまな論議がある。たとえば、インナーシティ問題に都市政策的立場から早くから注目してきた神戸市では、1989年に『神戸市インナーシティ総合整備基本計画』を策定したが、その基本計画の最初に、「大都市の都心部と周辺郊外地に挟まれた市街地において、人口・企業の流出に伴う経済・社会・土地利用上の問題が集積し、活力の衰退・低下している地域」をインナーシティ

と定め、その地域における経済・社会・土地利用上の問題を総称してインナーシティ問題という定義している<sup>6)</sup>。

一方、すでに述べたように、欧米のインナーシティ問題は一種の複合化した諸現象の進行する過程であり、そこには多様な要因が過不足なく含まれている。そのため、たとえば「欧米においてインナーシティ問題の症候例として指摘されている現象は、人種問題やマクロ経済の停滞に由来するところが大きいと思われる。欧米におけるようなインナーシティ問題は、少なくとも現時点のわが国には存在しないと一応はいえよう。」という否定的な見解があり<sup>6)</sup>、また、日本におけるインナーシティ問題をヨーロッパの問題と比較して、そこにそれぞれ共通点と相違点があることを指摘する見解もある<sup>7)</sup>。

こうした議論を都市計画の立場からみると、検討しておきたい論点がいくつかある。一つは、問題が発生する区域に関する論点である。すなわち、問題が都心から都市圏に広がる都市域のどの地域で生じているかが明確にされないままに、議論されている場合がときとしてあり、即地的な現象としての把握が必ずしも十分でない。たとえば、依然として大都市の産業集中は進んでいるとする議論は、しばしば都心と郊外を含めた市域全体あるいは大都市圏全体を範囲として一括してマクロなレベルで論じられているために、インナーエリア内部で生じている地域的変化やそれによって生じる地域格差については触れられていない。地方レベルにおける大都市圏と非大都市圏の相互関係を扱うのか、都市全体の衰退を問題とするのか、あるいはインナーエリアに限っても、そこに都心を含めて扱うのかなどは大きな問題である。検討の前提として、それぞれの地域の「即地的」な明確な限定を行う必要がある。

二つめの論点は、インナーシティ問題の内容と対策の方向に関するものである。インナーシティ問題の対策は、産業活性化や失業対策など主として経済政策として展開している。これに対して、地域環境の改善（居住環境整備）の対策については、むしろ、これまで論議されてはいるが、インナーシティ問題の全体の対策からみればあくまで二次的なものとして扱われている。それは、一つにはインナーシティ問題への関心と研究は、主として地域経済の分野で注目され、議論された経緯があり、政策的にも都市の経済的衰退に大きな危惧が寄せられたためであろう。

こうした経過によって、地域の経済的活性化をインナーシティ対策の重要な目標として施策が検討されている。そして、それが市街地整備の重点施策として進められるとき、いわば特効薬的な効果が期待されて、しばしば大規模な商業再開発として構想される場合が多い。近年では特に臨海部などの大規模プロジェクトが注目を集めているが、こうした華やかな大規模開発の進展の影で、インナーエリアのうちでも経済的効果が少ないとみなされる地域は放置され、居住環境の改善整備の成果はあまりあがっていない。従来からこうした地域で必要とされてきた地区ワイドの改善型整備の方向は、今後もおお、継続してより発展的に進められなければならないであろう。

いずれにせよ、日本における欧米型インナーシティ問題の有無にかかわらず、このイン

ナーエリアにおける市街地整備が都市計画上の未解決の大きな問題であることには変りはない。本論の立場は、以上の考察より、インナーシティ問題の全貌を議論するのではなく、都市計画の立場から、インナーエリアにおける「即地的な」対応をもとに、インナーエリアの「居住環境整備」を中心に扱うこととする。インナーエリアにおける、さまざまな問題をもつ個々の地区が、市街地の一定範囲に集中的に連続して生じている現在の現象そのものを、地域構造の枠組をもとにとらえることから出発するものである<sup>8)</sup>。

## 1-2 市街地環境整備における誘導的手法

### (1) 市街地整備の系譜

まず市街地整備の系譜をたどってみる。

#### 1) 欧米の市街地整備制度

近代都市計画の大きなテーマは、新市街地（ニュータウン）の開発とともにオールドタウンの不良地区におけるスラムクリアランスであった。イギリスの都市計画の理念の出発点において重要な柱であった公衆衛生法の制定（1848）も当時の労働者の居住する劣悪な環境（スラム）の改善として位置づけられるが、その後の経過をたどれば、1890年労働者住宅法（Houses of Working Class Act）によってスラムクリアランスの規定が法のなかに盛り込まれ、1957年住居法によってスラムクリアランスは本格的に実施された。さらに、この1957年住居法の全面再開発型の除去地区（Clearance Area）に加えて、地区修復型の整備として、1964年法による改善地区（Improvement Area）を経て、1969年住居法による総合改善地区（General Improvement Area）、1974年法による住居事業地区（Housing Action Area）と優先近隣地区（Priority Neighborhood）の3つの事業制度が追加されている。なお、現在インナーシティ対策として注目されるのは、ロンドンのドックランド再開発である。欧州一の規模といわれるこの再開発プロジェクトは、いくつかの意味でイギリスの都市計画の転換を示すものである。開発主体であるLDDC(London Docklands Development Corporation)はこの再開発の全体を統括する地区計画（土地利用計画）をもたずに事業を実施しているが、これは、これまで伝統的に「事前確定的」な「計画主義」を貫いてきたイギリスの都市計画<sup>9)</sup>にとって大きく方向を変えるものである。このことは、再開発区域内にエンタープライズゾーン（enterprise zone）を導入したことにより一層明白に表れており、この地区が指定されると、企業誘致を誘導するため、計画許可の免除をはじめ、金融面などさまざまな優遇措置が付与される<sup>10)</sup>。一方、アメリカの動きに目を向ければ、1954年住居法において、市街地整備の概念は、地区再開発（redevelopment）、地区修復（rehabilitation）、地区保全（conservation）という3つの方針からなる都市更新（renewal）の概念に拡大発展し、この概念はその後1958年オランダのハーグにおいて開催された再開発に関する国際会議において定説化された。民間再開発を推進する制度と

しては、1949年連邦住宅法で制度化されたライトダウン（write down）方式やtax increment financingなどがあり、直接的な財政支援として、都市開発活動補助プログラム（UDAG）なども設けられている。

つぎに規制制度の系譜をたどれば、イギリスでは、1947年都市農村計画法において開発許可制が導入され、地方行政庁が裁量権を持ちつつすべての開発行爲について土地利用規制を実施する仕組みが確立した。アメリカでは1909年にロスアンジェルスで、1916年にはニューヨークでゾーニング規定が条例化されたが、その後、このゾーニングはアメリカの普遍的な建物コントロール手段として極めて詳細に区分される。このうちニューヨークのゾーニングはその典型であり、住居地域が10種類（R1～R10）、商業地域が8種類（C1～C8）、工業地域が3種類（M1～M3）で合計21種類の地域が指定でき、規制内容も用途や形態以外に住戸数や居室数、前庭の奥行なども詳細に規定できる。アメリカの土地利用規制では、この地域制とともに敷地分割規制（subdivision control）によって基盤のコントロールを行なうことになる。こうした詳細なゾーニングを前提として、近年では誘導的な手法も開発されている。1961年よりニューヨーク市では、条件付ゾーニングの一種としてプラザやアーケードを設ける開発に対してボーナスを与えるインセンティブ・ゾーニング（incentive zoning）が実施され、さらに開発権譲渡制（TDR・transfer of development rights）やPUD（planned unit development）などの手法が創設されたが、いずれも厳しいゾーニング規制を緩和する誘導型の整備手法として注目を集めた。

## 2) わが国における戦前の市街地整備

明治期に始まる近代都市計画は、当初は新市街地の開発整備を想定したものでなく、旧来の非近代的市街地のリニューアルをめざしたものであった。たとえば、銀座煉瓦街（1872）や日比谷官庁街計画（1887）などは現在でいう市街地の再開発事業に相当するものといえ、さらに1888年（明治21年）の東京における市区改正もまた道路整備を中心とした既成市街地の整備計画であった。

その後、1919年（大正8年）の旧都市計画法と市街地建築物法によって本格的な市街地整備の手段が法制化された。この都市計画法・市街地建築物法では、規制的手法としての用途地域制と建築線制度が創設され、用途地域制は、住居、商業、工業と無指定の4区分の地域が用意され、さらに地域制に連動した建蔽率、高さ制限も定められた。こうして、わが国の建築物に対する本格的な規制制度が始まったが、制限内容が緩やかで、しかも指定状況では無指定地域が多く、その拘束性は緩やかなものにとどまった。一方、建築線制度は、大阪市で実効性のあった後退建築線として、あるいは基盤未整備地区において道路を形成する積極的建築線として、大きな成果を上げたといわれる<sup>11)</sup>。

1919年都市計画法では、事業的手法として区画整理事業もメニューとして用意された。この制度は、従来の耕地整理の手続きを取り入れたもので、これにより東京や大阪、名古屋、神戸などの大都市周辺部において市街地形成が進められたが、あくまで市街地の進行が進みつつある地域で適用されるもので、既成市街地に用いられたものではなかった。こ

れに対し、1923年（大正12年）の関東大震災の後の復興土地区画整理事業は、東京や横浜の既成市街地で用いられ、大きな効果を上げたといわれる<sup>12)</sup>。

居住環境整備の事業が制度化されるのは昭和期に入ってからであるが、不良住宅の問題が注目されるのは、大正期に遡る。その背景には、神戸の葺合新川地区に移り住んだ賀川豊彦が1915年に『貧民心理之研究』を発刊し、不良住宅の問題を世に問うたことが大きく影響しているといわれる。その後大正末に全国の人口5万人以上の都市とその隣接町村について不良住宅の調査が実施されたが、この調査結果をもとにして1927年（昭和2年）3月「不良住宅地区改良法」が公布され、スラムクリアランスが法定事業として実施されることとなった<sup>13)</sup>。この法にもとづく改良事業は、第2次世界大戦の勃発により1942年（昭和17年）に終息するまでに、東京、大阪、名古屋、横浜、神戸において合計17地区で実施され、合計3,995戸の改良住宅が供給された。

### 3)戦後の市街地整備制度

戦後に入ると、戦災都市の復興を目的とした復興土地区画整理事業を実施するため、「特別都市計画法」（1946）が制定され、市街地の多く区域で基盤整備が進行した。さらに1954年（昭和29年）には土地区画整理法が制定され、市街地整備の手法が整ってきた。一方、拠点再開発の制度は、市街地改造法・防災建築街区造成法（1961年／昭和36年）から都市再開発法（1969年／昭和44年）の制定につながり、これによって駅前を中心とした地区で多くの再開発事業が実施された。こうした拠点再開発に対して、居住環境整備の制度の発展をみれば、戦災による住宅不足から建設された応急住宅や不法占拠した不良住宅が新たな居住環境上の問題となっていたが、従来の不良住宅地区改良法による手続きは、不良住宅の買収除去について十分でなかったため、その対応に追われていた関西を中心とする地方自治体の要望や同和問題に関する社会的な意識の高まりなどを背景として1960年（昭和35年）に「住宅地区改良法」が制定された。これは不良住宅の除去、改良住宅の建設、地区内道路や公園などの地区施設の整備を行うものであり、その後の住環境整備事業の母体となったものと評価されている。

いずれにせよ、以上のような全面クリアランス（市街地改造型）の整備手法は、多大の事業費を要するとともに権利の調整や合意形成に多大の労力を要し、さらに制度自体の適用条件が厳しいため、制度を適用する区域は限定されたものにならざるをえない。また、地区の空間的な特性を根本的に変化させるため、事業区域と周辺の乖離を招いたり地区のコミュニティの衰退を招く恐れもある。ところが、大都市周辺の狭小老朽化した木賃住宅の密集した市街地などは、その範囲が広域にわたるため、全面クリアランス型の整備は実施上適用しにくく、さらには地区住民の意向を前提にした整備が求められるなかで地区コミュニティの存続を前提とする整備手法も求められてきた。

そのため、公的な法による強い権力のもとで地権者や居住者の改善意欲を計画的に誘導する長期的な整備手法がさまざまに考えられた。そうした手法は、大きく2つのタイプに分けられる。1つは、面的に地域を指定して、集中的に整備を行うものであり、2つには、



地区を限定せずに個別の更新に対応して、誘導して行くものである。

前者の制度としては、住宅地区改良事業をベースとして、1978年（昭和53年）に創設された「住環境整備モデル事業」が代表的なものである。これは事業の採択要件に不良度のみならず、公共施設の整備条件を加味してより総合的な住環境の整備をめざしたこと、また、整備内容において、全面クリアランスではなく、良住宅の存置、不良住宅の自主改善など部分的な既存住宅の修復も事業のなかに取り入れ、修復型の整備が認められていることが特徴である。この事業は1989年（平成元年）に「コミュニティ住環境整備事業」に引き継がれた。

また、1982年（昭和57年）には木賃住宅や文化住宅の集中した地区を指定し、その整備や建て替えを行う「木造賃貸住宅密集地区総合整備事業」が創設された。この制度は、民間の賃貸住宅経営者の自力更新意欲を利用し、賃貸住宅整備を進めるものであり、さらに、地区指定された区域のなかで、木賃住宅が密集し、基盤施設が未整備である地区に対して「木造賃貸住宅密集地区整備事業」が実施でき、これによって、不良住宅を買収除去し、地区施設を整備するものである。なお、同制度は1990年（平成2年）に「市街地住宅密集地区再生事業」<sup>14)</sup>に引き継がれた。また1980年（昭和55年）に制度化された「都市防災不燃化促進事業」も大都市圏における市街地の防災性を高める目的からの市街地整備事業であり、不燃化促進区域の指定を受けた地域における耐火建築物への更新に対し助成が行われる。

また、後者の制度としては1984年（昭和59年）に創設された「優良再開発建築物整備促進事業」がある。この制度は3大都市圏や人口20万人以上の都市において、小規模な再開発に補助を行うもので、一般には任意再開発と呼ばれる手法である。

一方、以上のような事業制度に対して、市街地の土地・建物をコントロールする制度としての規制・誘導手法は、戦後どのように展開されたのであろうか。イギリスの計画許可制度やドイツの地区詳細計画、アメリカの詳細なゾーニングとインセンティブ手法などと比較しても、日本の規制・誘導手法は、その包括性や詳細性や弾力性において著しく立ち遅れており、さらに国内の事業的手法と比べても不十分であることは否めない。この点、わが国の都市計画制度は市区改正以来、一貫して「事業中心主義」<sup>15)</sup>の性格を持ち続けてきたといえる。

1968年（昭和43年）の都市計画法の改正によって市街化区域と市街化調整区域の線引きと開発許可制が導入され、さらに翌年の建築基準法改正によって、用途地域の区分の詳細化が行なわれた。しかし、この新用途地域制についても、特に住居地域や準工業地域などがその典型として指摘されるように、制限内容が緩やかで、指定状況も現状追認となりがちである。また、いわゆる計画を前提としない一般規制としての性格にとどまるものとして位置づけられている。そのなかで、1980年（昭和55年）地区計画制度が創設されたが、地区レベルの計画規制制度として、都市計画制度上重要な位置を占めている<sup>16)</sup>。一方、規制緩和的な誘導的制度としては、都市計画法による特定街区（1961）や高度利用地区

(1975)、建築基準法上の特例許可である総合設計制度<sup>17)</sup>、一団地の総合的設計<sup>18)</sup>、さらに再開発地区計画(1988年)などがあり、近年ようやく市街地整備の誘導的手法も整備されてきている。

なお、近年の新しい動向では、住民による地区レベルでの「まちづくり」が盛んになるなかで、自治体レベルでは、世田谷区や神戸市のように協議会方式によるまちづくりの仕組みを制度化するケースがでてきた<sup>19)</sup>。そこでは、たとえば市と住民の間の協定によってまちづくりのルールとしての規制制度を構築しようとするものであり、法による規制とは異なる柔らかなルールとして注目される。

## (2) 誘導的手法の概念と位置づけ

### 1) 整備手法の分類と誘導的手法

現在われわれの都市計画の技術的、制度的体系は多様で複雑な様相を呈しているが、これを一度原点に立返ってみると、まず都市や地区において、目的に応じてあるべき姿を示した「計画」があり、それを実現する手段として「規制」「誘導」「事業」の3つの手法概念があると考えることができる。

これら「規制」「誘導」「事業」の3つの手法の枠組みは、市街地整備手法としてすでに定着しているが、一般には、「規制」は「計画に反する開発を禁止する」手法であり、「誘導」は「計画に即した開発を行った場合に、規制緩和措置、減免税措置、低利融資その他の優遇措置を講ずることで、開発者の自発的選択の結果として計画の意図の実現を図ろうとする手法。」である。さらに、「事業」は「計画主体が直接主導して計画に即した開発を行う」ものとして区分されている<sup>20)</sup>。しかし、これらの区分は、厳格な意味での概念規定によるものではなく、一般には必ずしも厳密な用語の使い分けができていない。たとえば、整備手法の分類として、①事業手法 ②規制・誘導手法 ③融資・助成手法の3つに分けている場合があるが<sup>21)</sup>、この分類では、計画内容により即した概念として、「規制」と「誘導」を一括し、一方、「誘導」から融資・助成を補助的なものとしてこれらを分離しており、「誘導」を狭義に扱う分類であるといえよう。これとは別に、整備手法における「行政作用の種類・区分の原則」によって規制、事業、行政指導(誘導)、約款・協定の4つに分類する<sup>22)</sup>方法もみられる。これは、作用者と非作用者の関係をもとにした区分であり、「誘導」については、行政指導、つまり法や条例にもとづかない働きかけとして位置づけている。

以上の分類をみていくと、3つの概念のうち「誘導」についてはその定義が明確でなく、特に「規制」との関係でその意味に幅があることが予想される。この「誘導」を包括的に捉えたものをみると、「誘導的手法とは、規制的手法を基準としつつも、建設活動をより再開発目的に合致したものに誘導するために、再開発目的に照らして良好な計画に対しては、規制内容の緩和、補助金の投入、長期低利の公的融資の貸付け、税の減免等を行うもの」<sup>23)</sup>や、「望ましい市街地形成に向けて個々の建築活動を動機づける奨励手段である。

」とし、その方策として「低利融資や補助金あるいは税制など、資金面で誘導するのが一般的といえるが、特定街区制度、総合設計制度のように公開空地に見合って割増し容積（ボーナス）を与える方法もある。」という具体的な定義もある<sup>24)</sup>。これらは「誘導」を広義に捉えた定義である。

以上からは「規制」「誘導」「事業」の3つの手法の性格の概略がつかめるが、それぞれ個別の制度についても厳密に分類されるかどうかの問題である。たとえば、市街地再開発事業は、一般に事業的手法として位置づけられるが、事業のプロセス全体を通じてみると、「規制」あるいは「誘導」の概念も一部含まれる。このように、具体的な制度に即して考えると、3つの概念が一つの制度のうちに含まれる場合もあり、いずれの性格に重点があるかによって分類せざるをえない。

本論文では、「誘導」のもつさまざまな特徴を検討するため、融資・助成や行政指導をも含む広義な意味をもつ用語として、「誘導的手法」という用語を用い、併せて「事業的手法」「規制的手法」という用語も適宜用いることとする。

## 2) 誘導的手法の位置づけ

つぎに事業的手法や規制的手法との比較の上で誘導的手法の特徴を検討してみたい。

### ① 計画の実現性・確実性

まず事業的手法と他の2つを比べると、目標を達成するための実現性・確実性については、計画主体が自ら能動的な立場を保つことができる事業的手法に比べると、規制的手法と誘導的手法のいずれもが他律的な決定に依存せざるをえないため、目標達成の時間的配分が困難である。その意味では、規制的手法も誘導的手法も事業的手法に対して同じ次元にあるが、その両者を比べると、一般に建替など計画内容に関わる事象が生じた時の決定力は誘導的手法よりも規制的手法が勝っている<sup>25)</sup>。規制的手法では、その事象が生じた場合、原則的に計画目標は必ず達成される担保力をもつが、誘導的手法のうち、総合設計制度などのギブ・アンド・テイク型では、目標が達成されるかどうかは計画主体が自ら決定できず相手の意向に委ねられる。そしてその場合、決定度はそこに与えられる誘導手段や優遇措置（インセンティブ）によって決定される。したがって計画目標の実現性・確実性からいうと、一般には規制的手法が優位にたつ。

### ② 整備対象や緊急度による選択条件

どのような整備手法を選択するかについて、先にみた日笠、日端は、戸建住宅地を前提に零細宅地割地区の相隣環境の問題の多くは規制手段あるいは事業のようなやり方をとらぬ限り対応できないと指摘し、行政指導（誘導）が対応するのは、防災・公共系空間の誘導として民有地へ細街路を導入する場合や、一定密度を越える地区の建物の耐火構造化を所有者等の意向を重視しながら導く場合などが該当するとしている<sup>26)</sup>。また、高見沢も「事業制度を適合するほど劣化していない市街地、あるいは現在および将来に良好な市街地を形成する可能性をもつ市街地では、事業制度の適否とともに、規制・誘導手法の活用により居住環境の整備を進め、魅力ある市街地を実現させることも重要である」ことを指

摘している<sup>27)</sup>。すなわち、制度適用の選択条件は整備の重要度、緊急度に求められ、一般に、誘導的手法が適用されるのは、整備対象の状態がそれほど悪化していない場合や公共性が低い場合である。これは、第一に、一般的な市街地の整備に対しては、地区計画など特別の規制的手法よりも誘導的手法の適用に合意が得やすいこと、第2に、緊急度が低く、時間をかけて整備目標に達することが許容できること、などが理由として考えられる。

### ③計画との関連

規制的手法では一般に、一般規制と計画規制の区分がなされる。一般規制は、都市計画法の用途地域制にみられるように、計画によらない規制概念または制度を指し、計画規制<sup>28)</sup>は、計画にもとづく規制で、ドイツの地区詳細計画などがそれに該当するといわれる。誘導的手法についても、計画にもとづくものかどうかはその性格を決定する上で極めて重要である。そこで、本論文では、即地的計画の内容を実現するための手段として用いられる誘導的手法を「計画誘導」「計画誘導手法」と呼び、それ以外の誘導的手法を「一般誘導」「一般誘導手法」と呼ぶことにする<sup>29)</sup>。

### 3)誘導的手法の類型

以上のような整備手法の特性をもとに、誘導的手法の効果については、つぎのような3つの内容に整理される。

- ①広域的効果：規制的手法のなかでも用途地域制のような一般規制と同様のレベルで一般的に区域を限定せずにその作用が期待できる。しかし、現在、広域で用いられる手法は、一般規制と同じく一般誘導としての性格をもつ場合が多い。
- ②高次的効果：一般規制では、それ以上の高度な内容を規制に盛り込むことは困難であるが、一般誘導または計画誘導では、行為者に適用選択の自由があるか、行政指導の範囲にとどまる限りにおいて、最低限の遵守事項に上乘せして目標を高く設定することは可能である。したがって実現性・確実性は低いが、高度な内容の実現が期待できる。
- ③困難の克服：経済的・技術的問題や複数の権利者間の合意形成など目的行為の実現が困難な場合、それに対して経済的・技術的支援や意見調整を行うなど種々の支援形態を準じすることで、誘導効果を得るもので、共同建替や共同事業などへの支援、指導が該当する。

以上のうち、特に、②や③の効果から、誘導的手法がインナーエリアの整備に密接に結びつく。新市街地であれば、新市街地開発事業や土地区画整理事業のように、ある程度の広域の範囲においても事業的手法において実現することが可能である。しかし、既存の空間構造がすでにでき上がっておりそこにさまざまな既得権限が複雑に絡み合っているインナーエリアでは事業的手法を広い範囲で展開することはほとんど不可能であり、また同じように規制的手法を強化することも、現実的には非常に困難である。

さて、以上の検討を踏まえて、誘導的手法をその誘導手段から分類すると、①規制緩和によるもの、②経済的支援によるもの、③技術的支援によるもの、④事業支援の4つの区

分ができる。このうち、①の規制緩和によるものは、アメリカのインセンティブ・ゾーニングやわが国の特定街区や総合設計制度などにみられるように、たとえば市街地環境に貢献する公開空地などを提供する代わりに容積や高さなどの制限を緩和する手法であり、誘導的手法のなかではもっとも一般的に用いられており、誘導的手法の代表的なものとして受け取られている。②経済的支援は、市街地住宅密集地区再生事業に用いられているように、建設資金などの助成や税制上の優遇措置によって所定の目的を誘導するものである。③技術的支援は、たとえば個人住宅などの建替に際して、建築計画や資金に関する相談を行ったり、建替の指針となるガイドラインの作成などにより、目的に即した建替を誘導するものである。④事業支援とは、個人や個々の事業者が個別には実現できない問題、たとえば共同建替や共同事業などの計画が持ち上がった場合に、その受け皿となる土地などの手当てを行政などが先行的に行ったり、個々の構成員の組織化や調整を図ったりすることで、共同的事业の実現を促進する働きをもつ。以上のように、誘導的手法は広い意味で検討されるべきである。

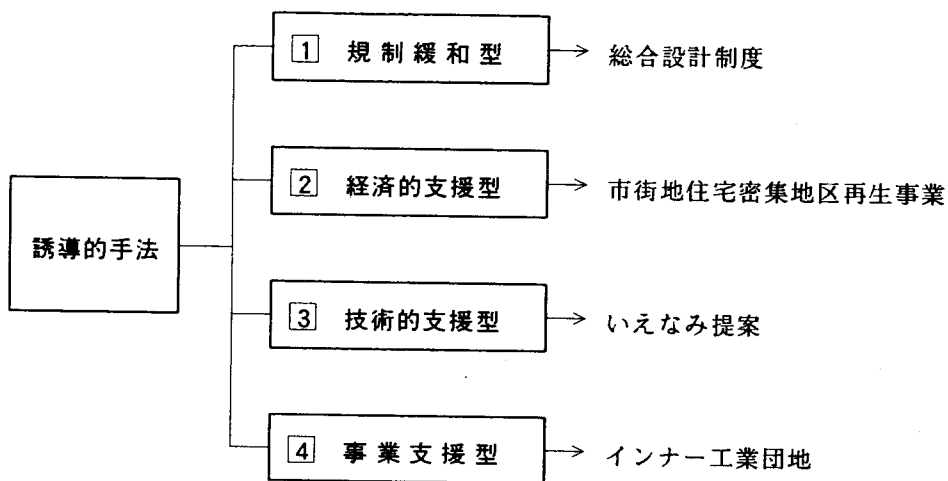


図1-1 市街地整備における誘導的手法の種類

### (3) 既往研究の動向

本論文のそれぞれの主題に関連する既往研究については各章のなかで触れているため、ここでは、本論文の中心的な論点に関わる、インナーシティ問題とインナーエリアに関する研究及び市街地整備手法に関する研究についてその動向を示すこととする。

#### 1) インナーシティ問題に関する研究

インナーシティ問題に関する研究動向としては、前出のイギリスにおけるインナーシテ

ィ問題の白書（1977）とそれのもとになったレポート（1977）がその出発点として知られているが、その白書が出版されたとき、ほとんど同時期に小森（1977a, b, 1978）はイギリスのインナーシティ問題に注目し、いち早くわが国にその背景や動向を紹介した。その後、インナーシティ問題の海外における動向を含むより総括的な研究が成田によって行なわれている。成田（1979）は、欧米において生じてきたインナーシティ問題を前提として、わが国の大都市においても同様の現象が生じているかどうかを検証した。その結果、わが国の大都市（東京、大阪、名古屋）においてもその傾向がうかがえることを論じている。わが国のインナーシティ問題の実態とその対策については、神戸市を対象として包括的に論じたものとして、神戸都市問題研究所（1981）があり、また、インナーエリアにおける居住実態を広範に分析した調査報告として、国土庁大都市圏整備局、関西情報センター（1985）がある。

以上は、主として地理学や経済学の分野における成果あるいは都市政策全般に関わる取り組みであるが、都市計画学におけるインナーエリアを対象とした研究は、インナーシティ問題が健在化する以前から、住工混在市街地の研究や、密集市街地木賃住宅地区を対象とした研究として蓄積されてきた。前者の研究として、三村 他（1978）は、住工混合地域における中小零細工場の地域集積構造と生産空間および居住環境としての課題、工場公害対策問題、移転と跡地利用など広範囲な問題を論じ、住工混合地域の整備構想としてのアクション・ゾーニングを提案した。一方、北条他（1982）は、基盤未整備でかつ老朽住宅の集中した密集市街地の整備手法として小規模・共同改善・連鎖型プログラムを提案している。これらはいずれも現行の法規制や制度では、地区の改善が行えないことを示し、それに替る新たな手法を提案するものである。

また、インナーエリアを対象とした人口減少の過程や都心部における人口定住の可能性を論じた研究として、中林や大江（1981, 1984a, 1984b）の研究があり、さらに大都市の中高層集合住宅の立地と居住地構造の変容を扱った研究として、安田孝（1986）がある。

## 2) 市街地整備の計画と整備手法に関する研究

森村（1978,）は既成市街地の整備対策検討のための地域区分に関する研究を行ない、地区計画に関しては、川名（1974）による先駆的研究では、地区レベルの計画の理論的基盤を示し、また法定地区計画制度についてその運用実態を論じたものとして石田（1984）、日端（1985, 1988）、地区計画制度研究会（1984）などがある。

住宅地の計画的な規制手法については、高見沢（1977）が、既成住宅地の更新過程を現象面と構造面から論じ、比較的良好な居住環境において更新に伴って起る居住環境の悪化を防止する規制的計画手法を考察している。また、日笠、日端（1978, 1979, 1980, 1981）は、住宅地の規制に関する包括的な研究であり、計画規制の概念を提示し、詳細計画の検討を行っている。一方、池田（1980）は都市周辺市街化地域における市街地形態の計画的規制手法を論じ、また岡村（1980）は大都市の住宅市街地形成過程における高密化現象とその制御方策を論じている。また、既成市街地における誘導的手法の制度運用面での検討

を行っているものとして、高見沢実（1990）があり、本研究の参考になる面が大きい。

以上のような研究動向を踏まえて、本論文は、インナーエリアの整備における誘導的手法を検討するものである。

【第1章 注】

- 1) N. Vanhove, L. H. Klaassen(1980)。なお、このクラッセンの都市発展の段階論は山田浩之によって以下の論文で紹介されている。山田浩之(1980)、山田(1983)など。
- 2) 山田(1983)によれば、ヨーロッパでは、イギリスの大都市(ロンドン、マンチェスター、リバプール、ニューカッスルなど)の他にスイス、オランダ、ベルギーなどの都市が逆都市化の段階にあるといわれる。
- 3) こうした都市化変化をもたらした要因として、山田(前掲書)は都市の自生的な発展(経済的には市場メカニズム)と都市の分散政策をあげている。
- 4) DOE(1977a)。なお、この白書のもとになった調査研究はロンドン、リバプール、バーミンガムの3都市を対象に1972年から実施され、それぞれレポートとしてまとめられている。(DOE(1977a~d))
- 5) 神戸市企画局(1989)『神戸市インナーシティ総合整備基本計画』p.3による。
- 6) 清成(1982, p.15)。
- 7) 倉沢(1983, pp.19-20)による。わが国と欧米のインナーシティ問題の共通点としては、「大都市の人口増加が停止点または下降点にさしかかっていること」「インナーシティ人口の大幅な減少」「インナーシティ部の産業活動とくに製造業分野での停滞・縮少の傾向」「人口構成の面で、青年人口の急激な減少の傾向がみられ、高齢化の急速な進行が生じている」を挙げ、一方、相違点としては、「人種問題ないし少数民族問題がほとんど意味をもたないこと」「就業構造の上で第二次産業の比重がまだまだ高く、雇用問題の深刻化がみられないこと」「治安問題が一夜の一人歩きが危険な地域がほとんどないという意味で—あまり深刻でないこと」「地域的に顕著な衰退地域が生じていないこと」「インナーシティが、東京ではまだ上流ないし中流上層の居住地という性格をもっていること」を指摘している。
- 8) この現象については第2章で具体的に検証する。
- 9) 渡辺(1988, p.5)による。
- 10) イギリスのエンタープライズ・ゾーンの発想や運用についてはJ. シェパード(1986, 1987)に詳しい。
- 11) 石田(1987b, pp.131-142)。
- 12) 吉田(1984, p.40)。
- 13) 石田(1987a)では、日本最初のスラムクリアランスとして、神田橋本町改良事業を取り上げている。1881年1月の大火によって、江戸時代からスラムを形成していた神田橋本町が焼失し、それを契機に東京府が土地を買上げ、改正計画に従い整備を行ったといわれ、歴史的に重要な位置づけを与えられるべきとしている。
- 14) 市街地住宅密集地区再生事業の制度の仕組みや適用の実態については、第6章で詳述する。
- 15) 渡辺(1988, p.9)による。
- 16) 地区計画制度の適用事例については、第8章で触れる。
- 17) 総合設計制度の内容と適用実態については、第5章で詳述する。
- 18) 一団地の総合的設計については、原則として一団地内の建物群は同時期の建設でなければならなかったものが、1992年(平成4年)の建築基準法改正によって、計画を担保できれば、時期が異なるものに適用できるようになり、小規模敷地の長屋などの建て替えに有効な途を開いた。
- 19) 協議会方式の仕組みとして、まちづくり協定があるが、本論では第8章で、神戸市の事例を取り上げ、その内容を詳述する。
- 20) 『建築大辞典第2版』(1993)彰国社による。
- 21) 日本都市計画学会編(1985)『都市計画マニュアルI土地利用総集編』p.94による分類。それぞれの概念説明を参照すると、事業手法では「即効性、確実性、抜本的な整備が可能という点で優れているが、資金量の多さ、事業に関連する住民等の生活・経済基盤の激変の可能性、事業推進の人的、物的資源等多くの困難と労力を必要とすることが多い。したがって、広範囲にわたる地域的な整備よりも骨格的拠点的、重点的な整備に使われることが多い。」とし、規制・誘導手法では「即効性、確実性、抜本的、能動的な整備を行うという点では不十分であるが、公共的な資金の支出もあまり必要としない点、整備の推進については、事業ほど労力を必要としない等の特徴を持つため、広範囲な地域にわたる整備を可能としている。」とし、一方、融資・助成については「単独では、都市計画上、住環境整備上有効な手法となり得ないが、都市計画上、住環境整備上の事業や規制、誘導手



法と連動することにより、整備を有効に促進させる効果をうみ得るものである。」としている。

- 22) 日笠, 日端 他(1978, pp.13-14)では整備手法における「行政作用の種類・区分の原則」を, イ) 規制: 一定の基準を定めて, その基準に充たないものを抑制又は排除する方式 ロ) 事業: 一定の状況を得るためとる事業方式 ハ) 行政指導(誘導): 一定の状況を導くために行政主体が何らかの刺激, 勧告等の方法を用いて住宅, 宅地の所有者等を誘導する方式ニ) 約款・協定: 住宅・宅地の所有者等が相互に民法上の契約を結ぶことによって, ある一定の状況を維持保全しようとする方式の4つに分類している。
- 23) 伊丹(1984, p.95)による。ここでは規制と誘導と事業を明確に3つに区分しているが, 規制と事業についてその定義をみると, 規制的手法は「行ってはならない行為を規定するか, 行うことの可能な行為を限定して規制するもの」, 事業的手法は「公共団体または公的団体が事業を執行することを目的にした手法であって, そのために必要な法的手続きや承認等の諸手続き, それに対応した補助金, 融資, 税の減免等の助成を定めた手法」と, それぞれの概念が分類され, 説明されている。その他, この事業, 誘導, 規制を3区分したものとしては, 高見沢(1977, p.270)は「計画手法は一般に公共が自ら主体となって行うところの『事業』, 私人の種々の行動をより良好な方向へ導くところの『助成, 誘導』, そして私人の無秩序な行動をコントロールする『規制』という三者に求められる。」としている。
- 24) 土田(1984, p.61)による。
- 25) 伊丹(前掲書, p.96)では, 「規制的手法は, 再開発として特別な費用は必要としないが, 建築活動が起こった場合にのみ効果があり, 建設事業の主体(施主)も不特定であるため, 再開発目的に向かって積極的に推進させる手法にはなり得ない。」とし, 同じく誘導的手法についても, 「事業的手法に比して公的資金の投入は少ないが, 一方, 規制的手法と同じく, 事業主体側に建築活動への発意がないと効果を発揮し得ない。」としている。同様に「規制的手法は, 事業主体(施主)側に建設意欲がなければ手法適用の効果は顕在化し得ず, 事業主体の特定は不可能であり, その内容も時期も管理し難い。誘導的手法は, 事業主体の事業意欲を喚起し加速する効果はあるが, 再開発プログラムに組み込むには行政側の極めて積極的な働きかけが必要であり, またギブアンドテイクによる間接的な管理であるから, 事業の内容・時間を十分にコントロールし得ない。」と否定的な見方をしている(同p.97)。
- 26) 日笠, 日端(1978, pp.13-14)。
- 27) 高見沢(1988)。
- 28) 計画規制の概念については, 日笠, 日端他(1979, pp.16-19)に詳しい。ここでは, 規制が計画規制であるための条件として「①計画の存在が前提となること, ②規制が計画的実現手段として, 計画とリンクしていること,」の2点をあげている。
- 29) 計画誘導という用語は, 松野(1984, pp.286-291)にみられる。ここで計画誘導は「一般規制による場合に比べて, より良好な建築計画に誘導するという使命を帯びた制度であるが, (中略)単に厳しい制限を課すというだけでは成立しがたいので『ギブ・アンド・テイク』の技法を用いることになる。」としており, 計画との関係については必ずしも明らかではない。具体的には, 特定街区, 高度利用地区, 総合的設計をあげているが, このうち, 総合設計については, 敷地単位の計画にもとづくもので, 街区や地区レベルには関与しないことから, 本論文では, 計画誘導には含めないものとしている。また安田(1990)では, 「『計画規制』あるいは『計画誘導』は, 一定の計画を前提にして特定の建築・開発行為についての規制や誘導を行うもの」とし, さらに, 「法的あるいは行政指導上の拘束力をもたない場合について, 『啓発的誘導』の用語も用いている」としている。

#### 【第1章 引用・参考文献】

- 1) DOE(1977a):Policy for the Inner Cities (抄訳は「英国におけるインナーシティ政策」(1978)自治研究, vol. 54, No. 8)
- 2) DOE(1977b):Change or Decay Final Report of the Liverpool Inner Area Study
- 3) DOE(1977c):Unequal City Final Report of the Birmingham Inner Area Study
- 4) DOE(1977d):Inner London:policies for dispersal and balance Final Report of the Lambeth Inner Area Study

- 5) N. Vanhove, L. H. Klaassen(1980), Regional Policy:A European Approach, pp. 180-189
- 6) 石田頼房 (1987a) : 『日本近代都市計画史研究』, 柏書房
- 7) 石田頼房 (1987b) : 『日本近代都市計画の百年』, 自治体研究社
- 8) 伊丹勝 他 (1984) : 「市街地の再開発」『新建築学体系19 市街地整備計画』彰国社所収, p. 95
- 9) 大方潤一郎 (1983) : 「インセンティブ・ゾーニングについて」地域開発, No. 228
- 10) 清成忠男 (1982) : 「都市経済のビジョンと中小企業」都市問題研究, 第35巻, 第11号
- 11) 倉沢 進 (1983) : 「大都市における地域社会の変貌」都市計画, No. 125
- 12) 古賀正則 (1978) : 「イギリスにおける都心周縁部問題と地域政策」大阪市立大学経済学雑誌, 78巻, 5・6号
- 13) 小森星児 (1980) : 「都市経営からみたインナーシティ問題」住宅, vol. 29, No. 7
- 14) 小森星児 (1983) : 「日本のインナーシティ問題の特質と課題」都市計画, No. 125
- 15) 佐々波秀彦 (1980) : 「インナーシティ問題の背景」住宅, vol. 29, No. 7
- 16) J. シェパード (1986) : 「ロンドン・ドックランドの再開発と新しい都市経営」都市問題研究, vol. 38, No. 4
- 17) J. シェパード (1987) : 「サッチャー政権下における都市計画と地方自治」神戸学院経済学論集, vol. 19, No. 1  
(訳: 加藤恵正)
- 18) 高見沢邦郎編著 (1988) : 『居住環境整備の手法—まちをデザインする』, 彰国社
- 19) 土田 旭 他 (1984) : 「わが国の市街地の特質と計画課題」『新建築学体系19 市街地整備計画』彰国社, p. 61
- 20) 中林一樹 (1982) : 「大都市市街地の空間変容過程に関する研究—建築動態からみた市街地の形成及び変容の展開過程とその地域特性について—」都市計画 (別冊) 昭和57年度学術研究発表会論文集, 第17号, pp. 19-24
- 21) 成田孝三 (1978) : 「インナーシティの更新—シカゴハイドパークの場合—」大阪市立大学経済研究所季刊経済研究, vol. 1, No. 2, winter
- 22) 成田孝三 (1979) : 「わが国大都市のインナーシティと都市政策」大阪市立大学経済研究所季刊経済研究, vol. 1, No. 3・4, spring
- 23) 成田孝三 (1980) : 「欧米のインナーシティ問題」住宅, vol. 29, No. 7
- 24) 成田孝三 (1987) : 『大都市衰退地区の再生』, 大明堂
- 25) 日笠 端 (1985) : 『先進諸国における都市計画手法の考察』, 共立出版
- 26) 日笠 端 (1989) : 「都市計画の回顧と展望」都市問題研究, vol. 41, No. 2
- 27) 松野 仁 (1984) : 「都市建築形成のルール」『新建築学体系15 都市・建築政策』彰国社, pp. 286-291
- 28) 三村浩史 (1984) : 「住環境整備をめぐる諸論点—スラム対策からまちづくり手法へ—」都市問題研究, vol. 36, No. 5
- 29) 安田丑作 (1990) : 『都市景観形成のための計画構成と建築デザイン誘導に関する研究』 (学位論文)
- 30) 山田浩之 (1980) : 「現代の都市化と都市政策の方向」市政研究, No. 49
- 31) 山田浩之 (1983) : 「都市化の動向と都市の再生について」都市問題研究, 第35巻, 第10号, pp. 101-126
- 32) 吉岡健次, 山崎春成編 (1978) : 『現代大都市の構造』, 東京大学出版会
- 33) 吉岡健次, 崎山耕作編 (1981) : 『大都市の衰退と再生』, 東京大学出版会
- 34) 吉田公二編著 (1984) : 『都市計画』, ぎょうせい
- 35) 渡辺俊一 (1988) : 「わが国都市計画制度の史的特徴」, 都市問題研究, 第40巻, 第4号
- 36) 渡辺俊一 (1989) : 「旧都市計画法の成立過程」建築研究報告, No. 122

(1-2(3)節の文献)

インナーシティ問題に関する文献

- 37) 小森星児編 (1977a) : 『インナーシティの諸問題』 (神戸市海外文献翻訳シリーズ5)
- 38) 小森星児 (1977b) : 「ロンドンの都市問題と都市政策(1)~(7)」都市問題研究, 第29巻, 第3-9号
- 39) 小森星児 (1978) : 「インナーロンドンの人口と住宅」吉岡健次, 山崎春成編『現代大都市の構造』, 東京大学出版会所収, pp. 171-217
- 40) 神戸都市問題研究所インナーシティ研究会 (1981) : 『インナーシティ再生のための政策ビジョン』

- 41) 国土庁大都市圏整備局, (財)関西情報センター(1985):『京阪神大都市インナーエリア居住等実態調査報告書』
- 42) 三村浩史 他(1978):『都市計画と中小零細工業』, 新評論
- 43) 北条蓮英 他(1982):『密集市街地の整備手法の開発研究』
- 44) 中林一樹(1981):『都心周辺高密度市街地の人口減少構造と人口定住化の可能性について』, 昭和56年度学術研究発表会論文集, 第16号, pp.253-258
- 45) 中林一樹, 大江守之(1984a):『永年居住者の居住動向と建物更新からみた東京都心地域における都市更新と定住化に関する研究』, 昭和59年度学術研究発表会論文集, 第19号, pp.499-504
- 46) 大江守之, 中林一樹(1984b):『東京都心地域における新規定着層の居住動向と定住意識』, 昭和59年度学術研究発表会論文集, 第19号, pp.505-510
- 47) 安田 孝(1986):『大都市における中高層集合住宅街の形成と居住地構造の変容に関する基礎的研究』(学位論文)

市街地整備の計画, 手法に関する文献

- 48) 森村道美他(1978):『既成市街地の整備対策検討のための地域区分について』建築雑誌, vol.93, No.1135
- 49) 森村道美(1987):『地区環境整備のための地区区分論』
- 50) 川名吉工門, 高見沢邦郎(1974):『コミュニティ計画』, CPI/白鯨社
- 51) 石田頼房(1984):『地区計画制度の実績評価と今後の展望』都市計画, No.132, pp.8-15
- 52) 日端康雄(1985):『わが国における地区レベルの計画規制システムの可能性と限界に関する一考察』, 昭和60年度学術研究発表会論文集, 第20号, pp.217-222
- 53) 日端康雄(1988):『ミクロの都市計画と土地利用』, 学芸出版社
- 54) 地区計画制度研究会(1984):『現段階における地区計画制度の活用状況』都市計画, No.132, pp.16-46
- 55) 高見沢邦郎(1977):『既成住宅地の更新過程と居住環境保全のための規制的計画手法に関する研究』(学位論文)
- 56) 日笠 端, 日端康雄 他(1978):『住宅市街地の計画的制御の方策に関する研究(Ⅰ)』, 東京大学工学部都市工学科日笠研究室
- 57) 日笠 端, 日端康雄 他(1979):『住宅市街地の計画的制御の方策に関する研究(Ⅱ)』, (財)第一住宅建設協会
- 58) 日笠 端, 日端康雄 他(1981):『住宅市街地の計画的制御の方策に関する研究(Ⅳ)』, (財)第一住宅建設協会
- 59) 日笠 端編著(1981):『地区計画 都市計画の新しい展開』, 共立出版
- 60) 池田孝之(1980):『都市周辺市街化地域における市街地形態の計画的規制手法に関する研究』(学位論文)
- 61) 岡村勝司(1980):『大都市の住宅市街地形成過程における高密度現象とその制御方策に関する研究』(学位論文)
- 62) 高見沢実(1990):『既成市街地を対象とする誘導手法の地区的・総合的運用実例の分析と評価』都市計画論文集, No.25, pp.187-192

## 第2章 大都市におけるインナーエリアの設定とその地域特性に関する研究

### 2-1 インナーエリア設定の意義

### 2-2 神戸都市圏と地域類型

- (1) 検討の対象範囲と分析のための資料
- (2) 市街地類型による検討地域の特性把握

### 2-3 インナーエリアの設定方法とその実際

- (1) インナーエリアの設定指標
- (2) インナーエリアの設定方法
- (3) インナー神戸の設定手順

### 2-4 インナー神戸の諸特性の検討

- (1) インナー神戸と神戸都市圏
- (2) インナーエリアと土地利用特性
- (3) インナーエリアと住宅特性

### 2-5 まとめ

## 第2章 大都市におけるインナーエリアの設定とその地域特性に関する研究<sup>1)</sup>

### 2-1 インナーエリア設定の意義

インナーシティ問題に総称される大都市の衰退化現象は、一般には大都市における都心部と郊外地域にはさまれた中間の地域において生じていると認識されているが、具体的にいかなる区域を指し、どのようにその区域を画定できうるのかは、これまで必ずしも明らかではない。もっとも、インナーシティ問題は、地域的範囲や境界によって定められる問題ではなく衰退化現象自体に問題があるとする主張もある<sup>2)</sup>が、現実には都市政策（インナーシティ対策）として地域に即した具体的な施策を展開する場合には、厳密な区域設定が前提となろうし、なによりも、複数の都市においてインナーシティ現象を比較研究するためには、一定の基準によるインナーエリアの区域の画定が重要な前提となる。

英国における事例研究の検討からは、インナーエリアの範囲の設定の主要指標として、①市街化の時期（英国の場合19世紀後半から20世紀初めに形成された都心部周辺の市街地）②人口の減少 ③雇用（特に製造業）の減少、などが指摘されている<sup>3)</sup>（図2-1）。一方、わが国の大都市のインナーエリアについてもいくつかの設定例が報告されている<sup>4)</sup>が、これらは区域設定の単位として行政区を基本としているため、インナーエリア設定の即地的検討には大まかで粗すぎるきらいがある。また、インナーエリアの区域の範囲にしばしば都心部を含めたりするなどの混乱もみられる。

したがって、大都市圏や大都市全体の中の地域表章単位の一つとして利用できるととも

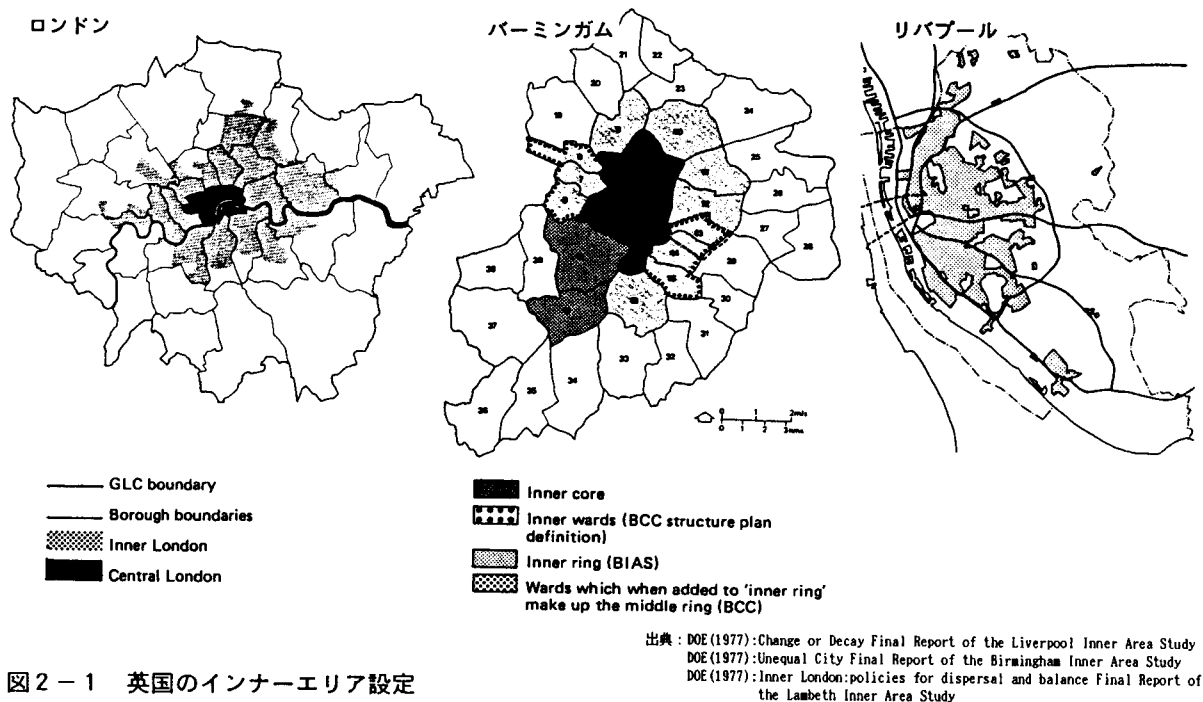


図2-1 英国のインナーエリア設定

に、インナーエリア内部の地区構成や類型化を行なう上でも適用可能な地域的範囲の画定方法の確立が急がれる。

本章では、インナーエリアが都心部周辺においてある範囲に連担した区域として画定され、しかもその区域が拡大しつつあるという仮説のもとにたち、以後のインナーエリア研究の前提となる地域構造分析の枠組としてのインナーエリアの設定方法を、神戸市におけるインナーエリア（インナー神戸）の具体的設定作業を通して提案、検討しようとするものである。なお、インナーエリアに含まれない都心部とその地域的範囲については、すでに既往研究で提案されているC. B. D. およびその設定方法<sup>5)</sup>を用いることとする。

## 2-2 神戸都市圏と地域類型

### (1) 検討の対象範囲と分析のための資料

本章では、大都市のインナーエリアを検討する上での前提となる地域的広がりとして、都市圏の範囲を想定して、その広域的な枠組みのなかで、①中心都市の都心（C. B. D.）、②インナーエリア、③都市圏という3つの区域の段階的な地域構成を想定する。これらは都心（C. B. D.）を中心にして、順次連続的に外延化する同質的領域として設定されるものである。

ここで、それぞれの段階について地域設定が問題となるが、このうち、都市圏とC. B. D. の設定についてはインナーエリアを対象とした検討の直接的な目的から離れるためここでは以下に簡単に述べるにとどめたい。

#### 1) 都市圏の設定

まず、都市圏の設定について検討する。これに関しては、種々の方法が提案されている。そのうち従来では、中心都市への3%通勤・通学依存率をもって都市圏の範囲を確定するのが一般であるが、ここで対象とした神戸都市圏の場合は、大阪都市圏との関連もあって3%圏では独自の都市圏を形成するにはいたらない。そこで神戸市への通勤・通学率（神戸市への通勤・通学者数/各市町の常住通勤・通学者数×100）が10%以上の周辺市町を神戸都市圏に含めることとした<sup>6)</sup>。

図2-2はその神戸都市圏の拡大のようすを示したものである。昭和35年時点

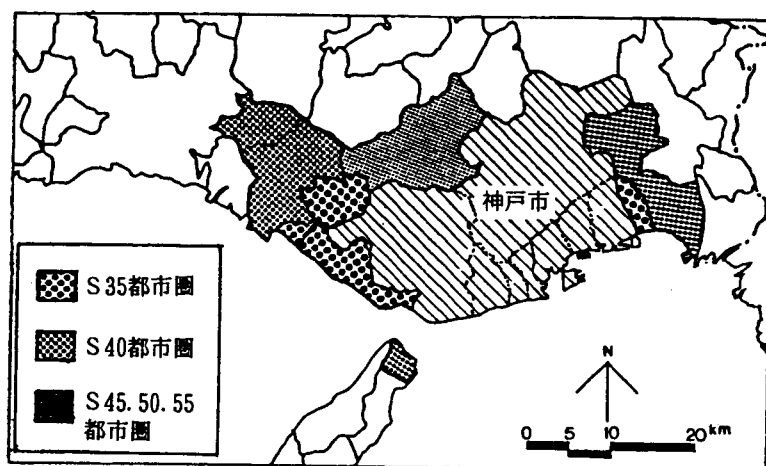


図2-2 神戸都市圏の推移（昭和35年-55年）

ではすでに芦屋市、明石市、稲美町が都市圏に含まれていたが、昭和40年には新たに西宮市、加古川市、播磨町、淡路町が都市圏に組み込まれ、この時期に都市圏は大幅にその区域を拡大した。昭和45年には三木市が含まれているが、その後の昭和50年以降には都市圏に組み込まれた市町はみられず、都市圏の成長がそれまでの急激な拡大から転じてやや沈静化しているようにみえる。しかし、都市圏内の市町全体から中心都市（神戸市）への通勤・通学率をみると、昭和35年には19.15%を占めていた通勤・通学率は、昭和45年の都市圏編入市町の増加に伴い15.53%まで低下したが、昭和50年には18.19%まで回復し、以後増加傾向にある。中心都市への依存傾向は弱まることなく、継続していることがわかる。また、都市圏内の市街化過程を人口集中地区（D.I.D.）面積の変化でみると、都市圏全体では昭和35年には71.6Km<sup>2</sup>であったD.I.D.面積が、昭和55年には228.9Km<sup>2</sup>となっているが、このうち、中心都市以外の市町（郊外）では昭和35年の14.5Km<sup>2</sup>か

表2-1 神戸都市圏（通勤・通学率10%圏）の推移

		昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年
都市圏	人口	1,319,332	1,917,561	2,155,897	2,350,378	2,459,985
	世帯数	326,496	511,790	613,344	713,799	* <sup>3</sup> 806,643
	人口集中地区					
	人口	1,139,611	1,615,158	1,828,324	2,010,207	2,163,219
	世帯数			534,005	627,628	* <sup>3</sup> 729,008
中心都市・神戸市	面積* <sup>1</sup>	71.6	116.1	144.3	182.2	228.9
	人口密度* <sup>2</sup>	15,916	13,912	12,670	11,033	9,450
	人口	1,219,332	1,917,561	2,155,897	2,350,378	2,459,985
	世帯数	279,599	331,388	377,473	427,084	* <sup>3</sup> 462,281
都市圏内市町	人口集中地区					
	人口	1,005,961	1,094,847	1,155,727	1,226,133	1,240,452
	世帯数			344,552	392,678	* <sup>3</sup> 428,100
	面積* <sup>1</sup>	57.1	63.7	75.0	92.5	109.5
	人口密度* <sup>2</sup>	17,618	17,188	15,410	13,255	11,328
郊外	人口	205,355	700,895	866,960	989,848	1,092,595
	世帯数	46,897	180,402	235,871	286,715	* <sup>3</sup> 344,362
	神戸市流入人口	22,019	57,642	77,160	90,045	103,787
	通勤・通学率* <sup>4</sup>	19.15	15.53	16.78	18.19	18.93
	人口集中地区					
対象市町村名 (都市圏編入)	人口	133,650	520,311	672,597	784,074	922,767
	世帯数			189,453	234,950	* <sup>3</sup> 300,908
	面積* <sup>1</sup>	14.5	52.4	69.3	89.7	119.4
	人口密度* <sup>2</sup>	9,217	9,930	9,706	8,741	7,728
	芦屋市					
	明石市					
	稲美町					
	西宮市					
	加古川市					
	播磨町					
淡路町						
三木市						

\*<sup>1</sup>面積 (Km<sup>2</sup>) \*<sup>2</sup>人口密度 (人/Km<sup>2</sup>)

\*<sup>3</sup>昭和55年より世帯数の算定(準世帯)が異なる。 \*<sup>4</sup>通勤・通学率 (%)

表2-2 神戸都市圏の人口・面積増減率

		S35~40年	S40~45年	S45~50年	S50~55年	備考
都市圏	人口増減	13.29%	10.21%	9.02%	4.04%	
	人口集中地区					
	人口増減	15.18%	12.40%	9.95%	7.61%	
中心都市	面積増減	14.27%	23.02%	26.26%	25.63%	
	人口増減	9.22%	5.94%	5.55%	0.50%	
	人口集中地区					
郊外	人口増減	8.84%	5.56%	6.09%	1.16%	
	面積増減	11.56%	17.74%	23.33%	18.38%	
	人口増減	21.14%	17.25%	14.17%	8.84%	
対象市町村名 (都市圏編入)	人口集中地区					
	人口増減	31.29%	26.48%	16.57%	17.69%	
	面積増減	17.75%	29.29%	29.44%	33.11%	

注：都市圏およびその郊外の各増減率の算定は、各年次で新たに編入された市町を考慮して値を修正している。

ら昭和55年の119.4Km<sup>2</sup>と増加の割合が著しく、また人口増減率も中心都市に比べて極めて高い。つまり郊外地において市街化が大きく進行したことを示すものである。特に、実質的に都市圏の拡大がなかった昭和50年から55年にかけても郊外地における市街化はより強く進行していることがわかる(表2-1, 表2-2)。

### 2) C. B. D. の設定

C. B. D. については、これまで既往研究では、町丁を単位地区として、商業・業務利用床面積率と宅地容積率および路線価格の3指標を用いた区域設定が提案されているが、本研究では、後述するインナーエリア設定との整合性を保つため、そこで用いる表章単位地区と共通するものを採用し、さらに操作を簡潔にするため路線価格を除く

2指標をとりあげ、それぞれの基準値を表2-3のように設定した。ここで両者の条件を満たす地区をC. B. D. 区域とし、インナーエリアの区域からは除外することとした。

### 3) インナーエリア設定の検討地域

つぎにインナーエリア設定のための検討を行うが、その対象となる地域的広がりとして、神戸市の東灘区から須磨区にいたる既成市街地のD. I. D. 区域をとりあげた。(以下検討地域と略す。)

分析にかかるデータの表章単位については、国勢調査の統計区をベースとして地区の空間的な同質性と時系列上の整合性を考慮して町丁目単位における分割・修正を行なった結果、検討地域を169の単位地区(調査区)に分割した。その調査区ごとに集計したデータは、人口関係、事業所・従業者関係、土地・建物関係に大別されるが、このうち人口関係は国勢調査報告の、事業所・従業者関係は事業所統計調査報告<sup>7)</sup>の、それぞれ町丁別データを積み上げ集計した。また、土地・建物関係については、神戸市都市計画局の「まちデータ」<sup>8)</sup>を調査区に合わせて修正して用いている。データの年次は昭和45年、50年、55年を基本としているが、事業所・従業者については事業所統計調査の調査年次である昭和44年、50年、56年を準用している。

### (2) 市街地類型による検討地域の特性把握

インナーエリア設定の検討に先立ち、検討地域の人口・土地建物利用上の特性を把握しておく必要がある。こうした物的な地域特性の全体的な把握には、市街地の地区分類を行

表2-3 C. B. D. の設定指標

	商業・業務床面積率	宅地容積率	適用条件
C. B. D.	50%以上	150%以上	両方を満足

商業・業務床面積率=商業・業務床面積/全床面積×100  
宅地容積率=建物床面積/宅地面積×100

表2-4 市街化度・土地利用状況による地区分類指標

土地利用		設定基準		備考	
		宅地率	住宅率		
既成市街地	住居専用地区	60%以上	80%以上	非居住地	
	混合地区		Type I		60~80%
			Type II		40~60%
			Type III		20~40%
	商業・業務地区		20%以下		非居住地
	工業・流通運輸地区		20%以下		
	新開発市街地				
市街化進行地区	20~60%				
市街化予定地区	20%以下		調査対象外		
市街化調整区域					



うことが効果的であり<sup>9)</sup>、ここでは地区分類の一つとして、表2-4にみるような市街化度と土地利用状況による分類<sup>10)</sup>を適用して検討する。これは市街地を主に住宅率（住宅床面積／総床面積）をもとに居住地類型として分類したものであるが、これを用いて検討地域を昭和55年時点で類型化すると図2-3にみるような地域分布となる。市街化の進展は検討地域のほぼ全ての地区におよび、また、土地利用的には、検討地域の中央に商業・業務機能が特化した都心の区域があり、市街地全体をみると、北側の山麓にかけて住居専用地区が連担しており、南側の臨海部には工業・流通運輸地区が連担し、さらに中間には用途混合地区が連担して、それぞれ東西にのびる帯状の地域区分が明瞭に把握できる。

ところで以上の地区類型と先に設定したC.B.D.との関係について触れておきたい。ここでの地区類型は土地利用区分において住宅率を用いているように、あくまで居住地特性に着目した分類であり、一方C.B.D.は商業集積度に注目した区域設定である。したがって、図中のC.B.D.内部の商業業務地区はC.B.D.の中で住宅率が低い地区すなわちC.B.D.内の非居住地区であるといえ、同時にその他のC.B.D.はここでいう居住地特性上の混合地区のうち特に商業集積度が高い地区とも解釈できる。

つぎに、常住人口の変動傾向をみるため、昭和45年から55年までの期間において、5年毎の増減率の変化をAからFまで6つのパターンに分けてみる。図2-4のように北

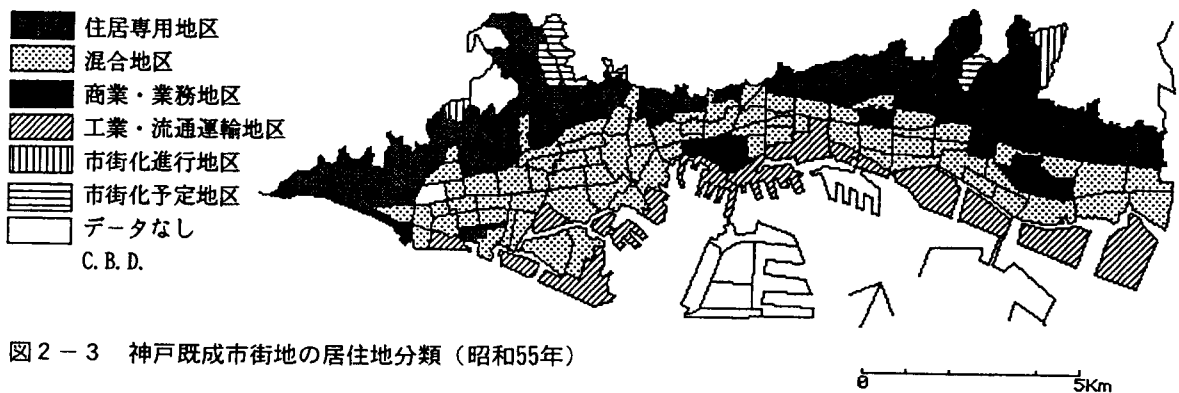


図2-3 神戸既成市街地の居住地分類（昭和55年）

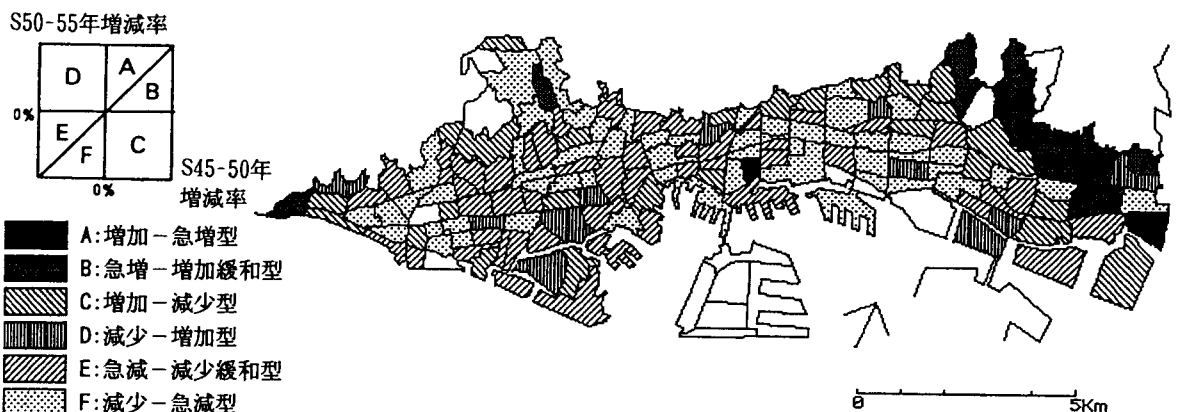


図2-4 常住人口増減率の変化（昭和45-50年、50-55年）

東部の住居地区を除くと検討地域の6割以上の地区で人口の減少傾向が継続しており、しかもこのうち過半の地区で減少の度合いが強くなっている。さらに注目すべき点として、増加から減少に転じたものが周辺の住居地区を中心にみられ、人口減少地区の拡大が進行していることがわかる。一方、逆に都心部や南部の混合地区では減少から増加への移行も部分的にせよみられ、一種の下げ止まりともいえる動きの予想できることも読み取れる。

こうした常住人口の変化と世帯数の変化の関係と、さらに従業者と事業所の変化の関連をそれぞれみる。図2-5は昭和45年から50年の常住人口と世帯数の増減率を、また図2-6は昭和50年から56年の従業者と事業所増減率を各単位地区ごとに集計してプロットしたものである。当然ながら、両者ともに相互の変数の間に正の相関が高いが、特にそ

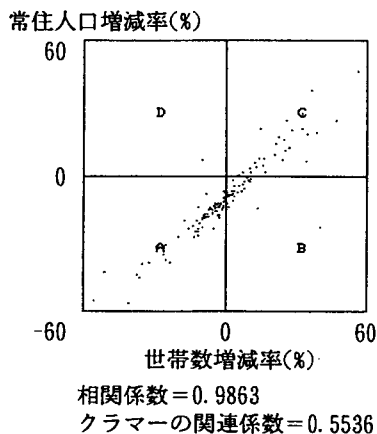


図2-5 調査地区別常住人口と世帯数の増減率(昭和45-50年)

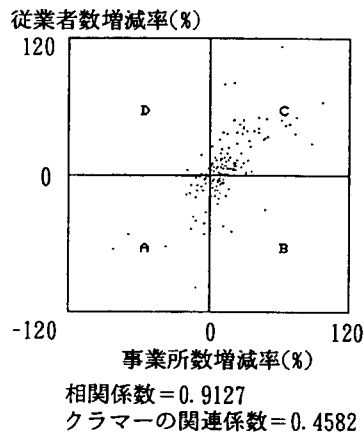


図2-6 調査地区別従業者数と事業所数の増減率(昭和50-55年)

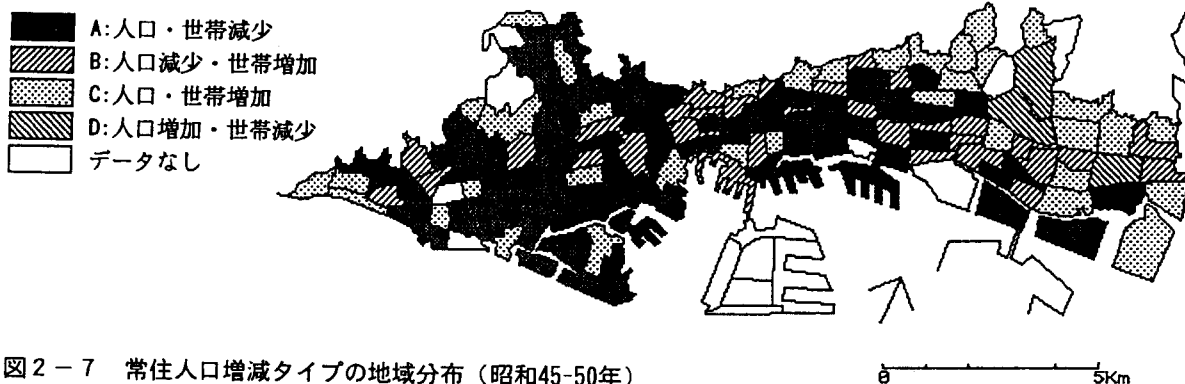


図2-7 常住人口増減タイプの地域分布(昭和45-50年)

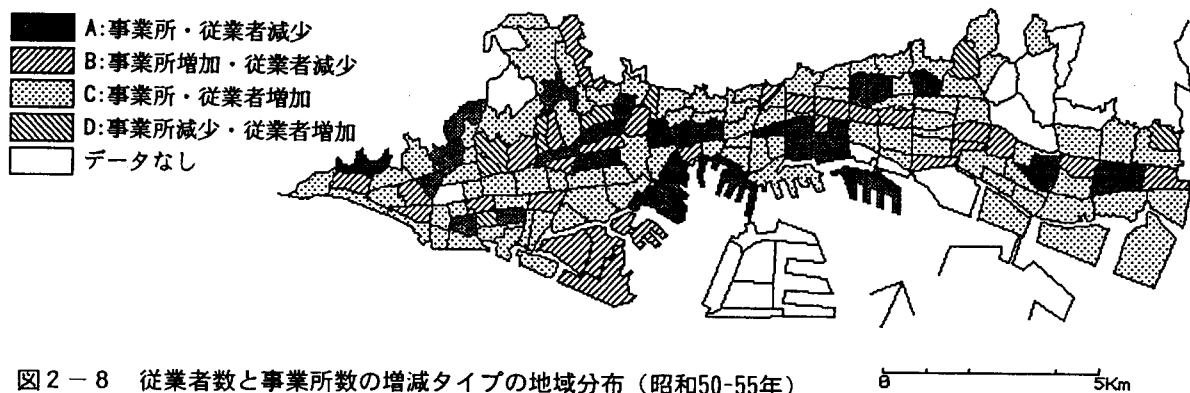


図2-8 従業者数と事業所数の増減タイプの地域分布(昭和50-55年)

のなかでも、人口－世帯増減では人口が減少していても世帯の増加がある地区が32ケース（地区数比20.38%）あり、その地域分布は都心周辺や東側市街地の中央部から南部にかけてみられる（図2-7）。同様に従業者－事業所の増減では従業者が減少していても事業所が増加している地区が28ケース（地区数比18.30%）あることを示している（図2-8）。このことは、世帯規模の縮小傾向と企業における合理化・機械化や産業構造の変化の動きなどにより容易に説明されるが、地区の居住地あるいは就業地としての能力を計る場合には、単に人口あるいは従業者の推移をみるだけでは説明できない状況にあるといえよう。

### 2-3 インナーエリアの設定方法と実際

#### (1) インナーエリアの設定指標

上記のような予備的考察の結果、インナーエリア設定のための指標（判定基準）として、①市街化時期に関する指標 ②人口・世帯数に関する指標 ③事業所・従業者に関する指標の3つの要素を採用することにした。①の市街化時期については、インナーエリアの形成に関わる潜在的な基本特性を表す要因であり、②人口・世帯数に関するものや③事業所・従業者に関するものは、その変化の傾向を読み取る要因として位置づけられる。

設定方法にあたっては、このうち、①については調査区毎の市街化状況を各地代別の地形図その他から判読した市街化状況図を作成することとした。年代区分については、②および③については表2-5のような設定基準を設けた。すなわち、検討地域において、各地区を住宅率により3区分し、この区分に対応して、①住宅率80%以上の地区では、常住人口と世帯数がともに減少している地区（居住面での絶対減少） ②住宅率20%未満の地区では、従業者数と事業所数がともに減少している地区（生産活動面での絶対減少） ③住宅率20%以上80%未満の地区（混合地区）では、上記①または②のいずれかの条件に該当する地区を、一定の期間におけるそれぞれのデータを用いて抽出し、これをインナーエリアとするものである。

#### (2) インナーエリアの設定方法

具体的な設定作業にあたっては、上記指標をもとにつぎのような2段階の手順で行なうのが適当と考えられる。まず、第1段階では市街化状況図をもとに昭和戦前期までに市街化されているか耕地整理・区画整理などの都市基盤整備の完了している地域的範囲をインナーエリアの概略の範囲として見当をつける。つづく第2段階では、前

表2-5 インナーエリアの設定指標

地区タイプ (住宅率ランク)	居住系指標		産業系指標		備 考
	人 口	世帯数	従業者	事業所	
住居専用地区 (80%以上)	減 少	減 少	/	/	
混合地区 (20% 以上80%未満)	減 少	減 少	減 少	減 少	※
商業・業務地区 工業・流通運輸 地区(20%未満)	/	/	減 少	減 少	

※居住系、産業系のうちいずれかの指標に該当するもの

述の表2-5の設定基準に基づいて該当する調査区を抽出する。

この第1段階および第2段階を通じて得られた各指標の地域的分布を重ね合わせ、いずれの条件も満たす範囲を抽出し、さらに先に示したC.B.D.の範囲を除く区域を最終的なインナーエリアとして設定することとした。その際、区域の連担性を考慮して、弱冠の飛び地を除外したり、対象区域に包含される非該当調査区を含めるなどの調整を行なうこととする。

### (3) インナー神戸の設定手順

以上のように検討したインナーエリア設定指標および設定方法を用いて、ここでは具体的に神戸市のインナーエリア（インナー神戸）を設定することとする。

まず、第1段階の市街化状況図（図2-9）を前提として、検討地域において各指標に該当する地区を、昭和45年から55年の間でそれぞれ5年毎の前半期と後半期に分けて抽出する。これら両期間の抽出地区を合わせてインナー神戸対象区域とする。なお世帯数については、昭和55年より国勢調査における世帯数の算定基準が変更されたため、本稿では、比較可能な普通世帯数を用いている。また抽出にあたって、前述のC.B.D.に該当する区域とさらに市街化時期において昭和戦後の地区は対象外とする。最終的なインナー神戸の区域画定に際しては、区域としての連担性を考慮して5地区の非対象地区を含める調整を行っている。

以上の操作で得られた前・後半期における抽出地区分布および最終的なインナー神戸とC.B.D.の区域を図2-10から図2-12に示す。まず前半期（図2-10）における抽出地区分布をみると、C.B.D.を中心として東西にみられるが、両者は、連担しておらず、また西部ではその集積の程度にまともりがみられるものの、東部にあっては点在しており、いまだ明確な区域を形成するにいたっていない。ところが、後半期（図2-11）になると、左右に分離していた地区の集積がC.B.D.を包含するように互いに連担し、東部においてもまともりをもつ区域を形成しつつ臨海部にそって進展している。ただし、前半期に抽出された地区で後半期に対象外となった地区もいくらかみられるが、これは先に述べた人口推移

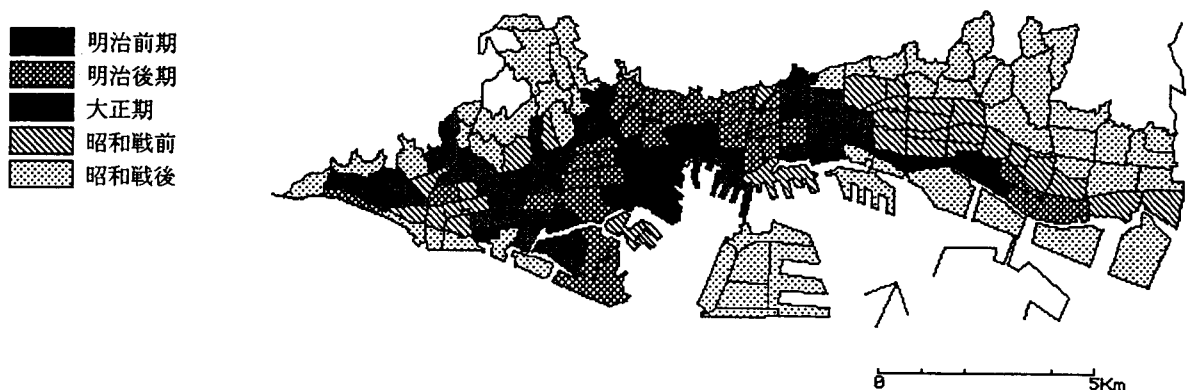


図2-9 市街化形成状況図

におけるさげどまり期での微小な変動の影響を受けているものである。

以上のように抽出区域の外延化は明かであるが、図2-12に示すインナー神戸の区域は前・後半期の抽出履歴をすべて総括したかたちとなり、その範囲は人口増加がいまだ継続している東北部住居地区などを除く南部市街地のほとんどを包絡している。

ところで、今回のインナーエリアの範囲に含まれない地区であってもインナーエリアと同様に人口・世帯減少を示す地区がいくつか存在することが確認されたし、また逆にイン

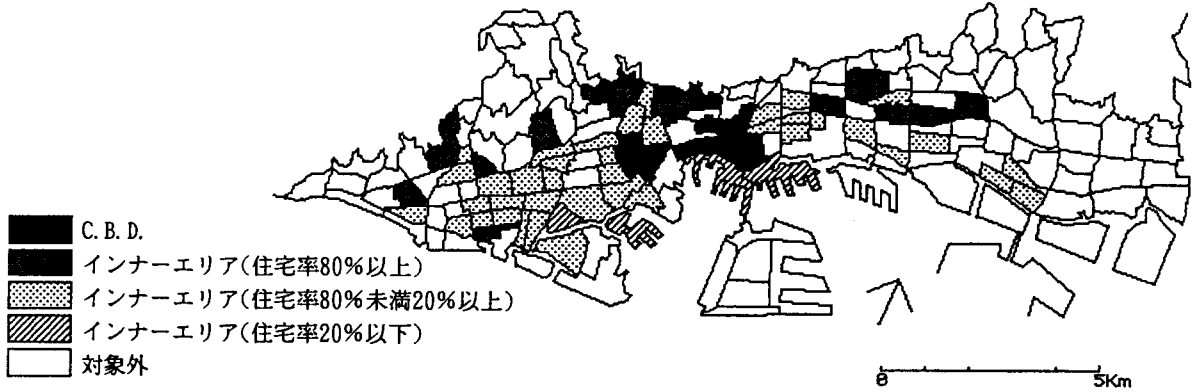


図2-10 インナーエリア抽出地区分布(前半期・昭和50年)

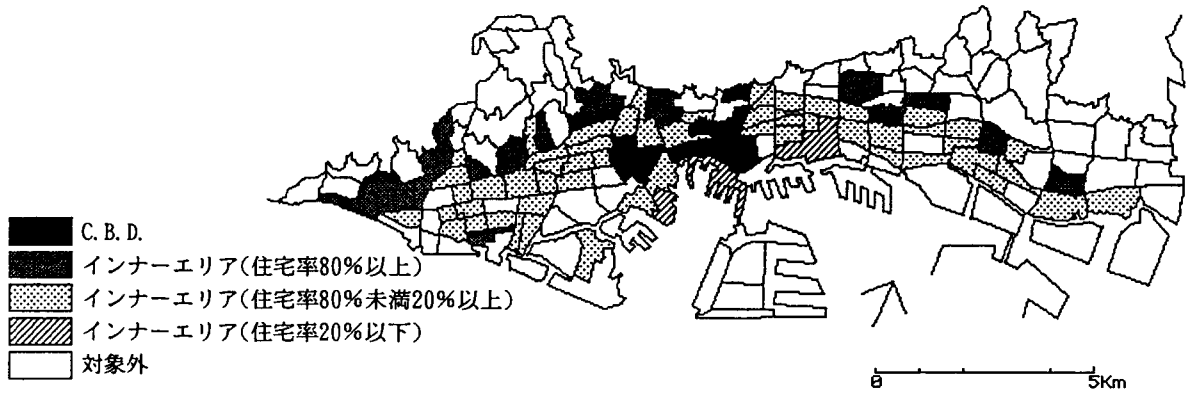


図2-11 インナーエリア抽出地区分布(後半期・昭和55年)

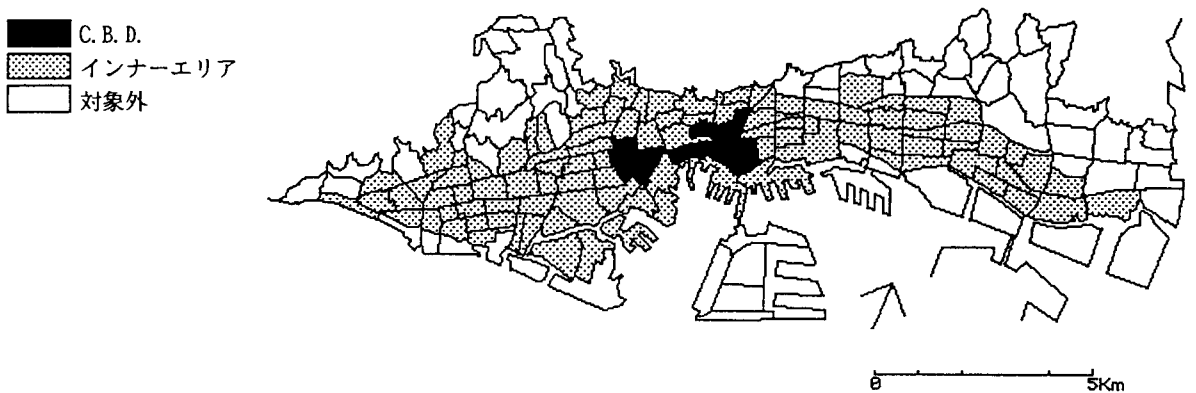


図2-12 インナー神戸の設定区域

ナーエリアに含まれている地区であっても良好な環境条件を備えている地区もある。これは先に述べたように本論文が目的とするインナーエリアの設定が都市構造上の位置づけと地域分析の枠組に主眼が置かれているため、その地域的広がりや連担性を考慮した結果、除外あるいは包含させたものである。

## 2-4 インナー神戸の諸特性の検討

### (1) インナー神戸と神戸都市圏

本節では、以上の手続きで設定されたインナー神戸の諸特性をC.B.D.と神戸都市圏など他の圏域との関連で検討し、インナーエリアの地域的特性を明らかにする。なお、ここでの圏域として、すでに定義したC.B.D.と神戸都市圏の他、新たに、神戸市の行政区画からC.B.D.とインナーエリアを除く区域をアウターエリアと定義し、比較分析の区域とする。

まず、設定された各区域の面積を昭和55年時点で算出すると、C.B.D.が223 ha、インナーエリアが3,109 ha、都市圏内D.I.D.(C.B.D., インナーエリアを除く。以下同様。)が19,557ha、さらにD.I.D.以外の他の都市圏の区域が98,911haとなり、このインナーエリアの区域は都市圏内D.I.D.に対する13.6%を、また都市圏全体の2.6%を占めることになる。ここで人口・世帯数および従業者・事業所数の各区域別構成比の推移を図2-13から図2-16に示すが、特に人口ではインナーエリアの占める構成比が、20.0%（昭和45年）から12.6%（昭和55年）に急激な低下をみており、その減少分をインナーエリア以外の都市圏内D.I.D.が吸収していることがわかる。一方、従業者・事業所数では、インナーエリアとC.B.D.で都市圏全体の約半数を占めるが、C.B.

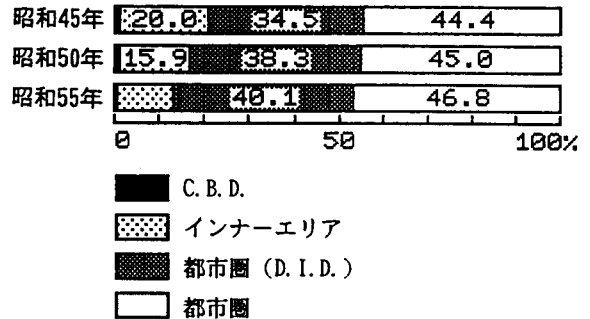


図2-13 地域別常住人口構成の推移

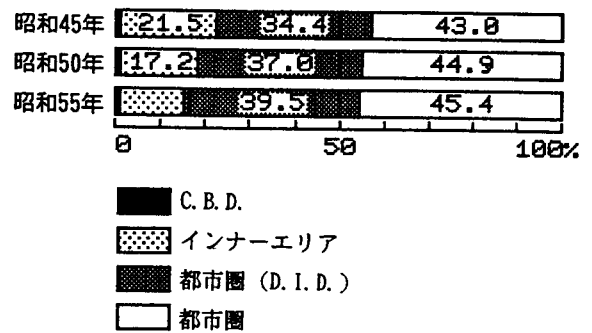


図2-14 地域別普通世帯数構成の推移

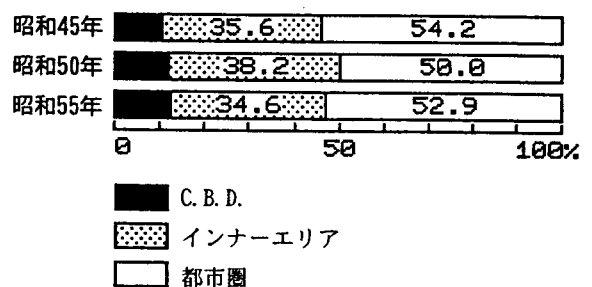


図2-15 地域別事業所構成の推移

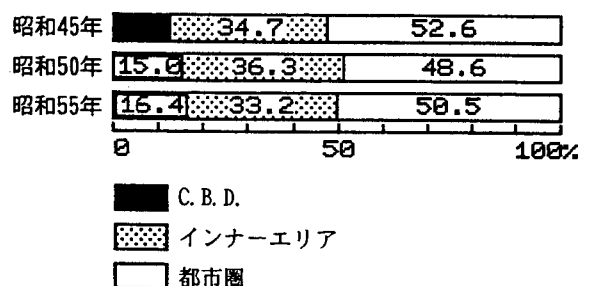


図2-16 地域別従業者数構成の推移

D.における順調な増加に対し、インナーエリアではほとんど変化がない。

つぎに人口関係の諸指標の推移を検討する。まず、人口密度（グロス）をみると、インナーエリアでは先にみたような人口減少に伴い、昭和45年の212.20人/haから昭和55年の163.66人/haへ急激に低下していることが特徴的である。しかし、都市圏内D. I. D.の密度が83.02人/ha、その他の都市圏が19.15人/ha（いずれも昭和55年）であって、これらの区域と比較するとインナーエリアでは依然として高密度な居住地を形成していることがわかる（図2-17）。

さらに世帯規模についてみると、昭和55年で、インナーエリアでは2.68人であるのに対し、都市圏内D. I. D.が3.07人となり、全般的に世帯規模が縮小傾向にあるが、インナーエリアでは周辺区域に比べるとより小規模化が進行しているといえよう（図2-18）。

人口の年齢構成上の特色としては、年少人口指数（昭和55年）がインナーエリアで26.04であるのに対し、都市圏内D. I. D.が37.40であり（図2-19）、一方、老年人口指数（昭和55年）では、インナーエリアが16.90であるのに対し、

都市圏内D. I. D.が10.59となり（図2-20）、インナーエリアにおける年少人口の少なさと高齢人口の多さが確認できる。特に老年人口については、一般的な高齢化の進展のなかで、すべての地域区分で増加傾向にあるものの、インナーエリアでの急激な増加傾向は大きな特徴である。

事業所当りの平均従業者

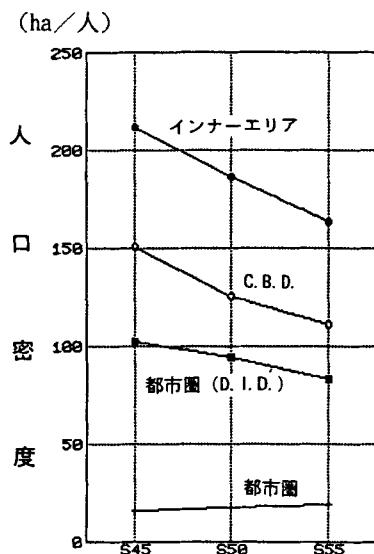


図2-17 地域別人口密度の推移

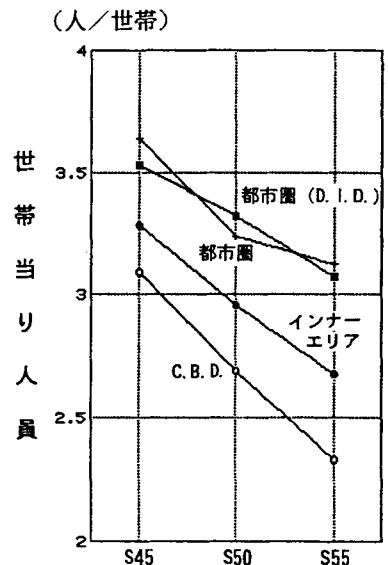


図2-18 地域別世帯当り人員の推移

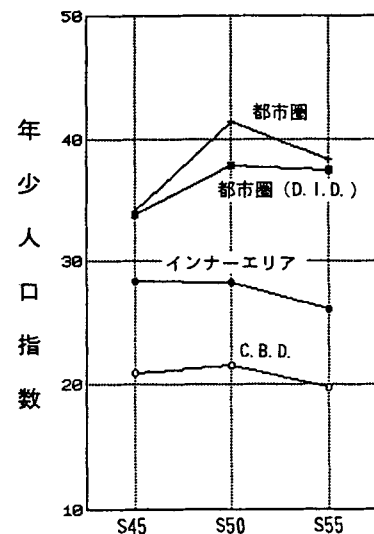


図2-19 地域別年少人口指数の推移

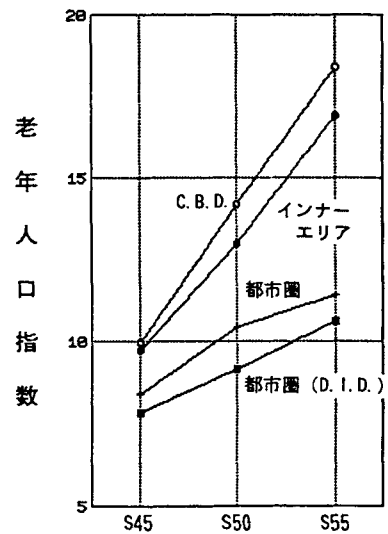


図2-20 地域別老年人口指数の推移

数をみると、昭和55年ではC. B. D.で9.98人、都市圏内D. I. D.で8.03人に対してインナーエリアで7.32人とインナーエリアでは従業者規模の小さい事業所が多いことが示される。しかしいずれにせよ、昭和45年からの変化では、いずれの区域においても著しく減少しているがわかる(図2-21)。

以上のように神戸市のインナーエリアではその外側の都市圏の区域と比べて種々の差異がみられようが、特に人口特性上の差異は著しいものがある。

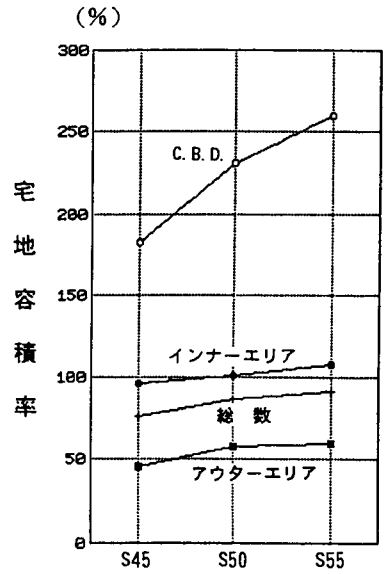
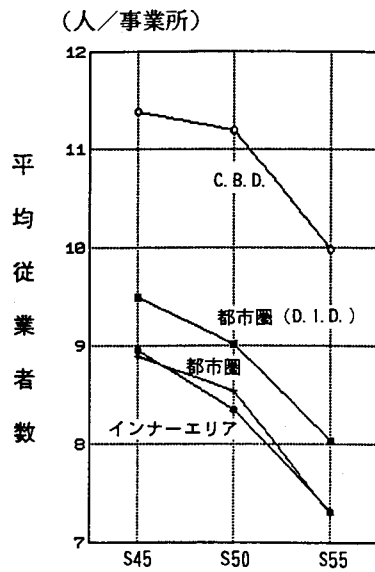


図2-21 地域別平均従業者数の推移 図2-23 地域別宅地容積率の推移

(2) インナーエリアと土地利用特性

ここでは、インナーエリアにおける建物利用特性の特色をC. B. D. およびアウターエリアとの比較により検証する。

まず昭和55年の建物用途構成(用途別建物延床面積の構成)をみると、C. B. D.では、住宅利用が20.1%、商業利用が77.1%、工業利用が2.8%という構成で、当然ながら商業利用が中心であり、さらにアウターエリアでは、住宅利用が66.9%、商業利用が8.2%、工業利用が24.9%と住宅利用が卓越している。これに対し、インナーエリアでは住宅利用が

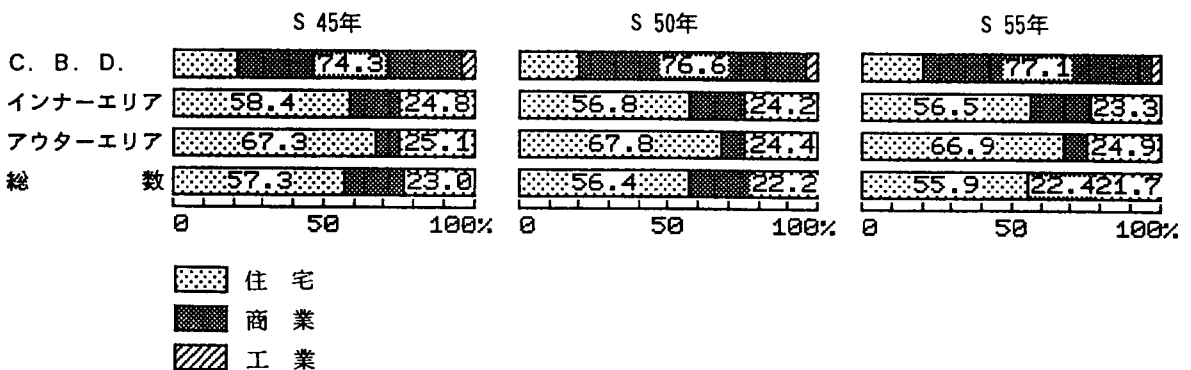


図2-22 地域別建物用途構成の推移



56.5%，商業利用が20.2%，工業利用が23.3%という構成で、3用途ともに20%を超えており、インナーエリアにおける用途混在型の土地利用構成が明らかにされた。この傾向は年次別にみてもほとんど変化はないが、詳細にみると、C.B.D.では、昭和45年から55年にかけて商業利用率が2.8ポイント上昇し、インナーエリアでも商業系の増加により住居利用率が1.9ポイント減少している（図2-22）。

宅地容積率についてみると、C.B.D.では、昭和45年に182.78%，50年に231.35%，55年に259.74%と急増し、高度な土地利用に向う市街地更新が進んでいることがわかる。一方、インナーエリアでは、昭和45年に95.95%，50年に101.20%，55年に107.11%とC.B.D.の半分以下であり、また一応増加の傾向がみられるが、C.B.D.のような急激な増加ではなく、高度利用につながるような都市更新は比較的進んでいないことがうかがえる。またアウターエリアでは、昭和45年に45.23%，50年に57.63%，55年に60.11%となっている（図2-23）。

### (3) インナーエリアと住宅特性

つぎに、同じようにインナーエリアにおける住宅特性を検証する。住宅のストックは昭和55年で全市で16,980,152㎡であったが、このうち、C.B.D.が635,281㎡（3.74%）、インナーエリアが10,087,739㎡（59.41%）で過半数を占める。またアウターエリアは6,257,132㎡（36.85%）である。まず、この面積をそれぞれの区域別に住宅種別ごとに分析してみる。

独立住宅率をみると、インナーエリアが昭和55年で35.85%であるのに対しアウターエリアは51.79%となり、独立住宅の割合はアウターエリアで卓越している。これは神戸市内の郊外ニュータウンの影響が大きいと考えられる。ただ昭和50年からの変化をみてもそれほど大きな変化はない（図2-24）。

つぎにマンション（耐火構造共同住宅）率をみる。全体では昭和50年の16.35%から55年の19.47%へと増加しているが、区域別に

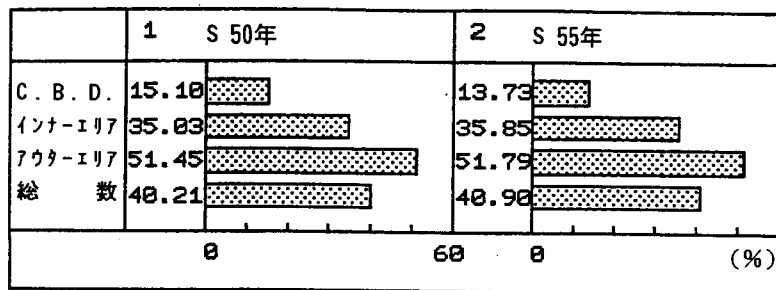


図2-24 地域別独立住宅率（昭和50年-55年）

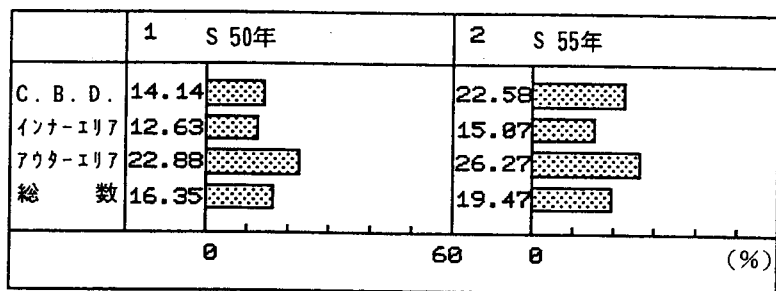


図2-25 地域別マンション率（昭和50年-55年）

は、アウターエリアで26.27%と最も割合が多く、つぎにC. B. D. で22.27%であり、インナーエリアは15.07%でもっともその割合が低い（図2-25）。

以上のマンション率に対して、対照的な構成となっているのが長屋率である。全体としては昭和50年の16.98%から55年の14.76%へと減少傾向にあるが、区域別にみると、C. B. D. の2.73%、アウターエリアの7.8%に対して、インナーエリアが19.84%と断然卓越している（図2-26）。同様に木賃率についても、区域間の格差は長屋率ほど大きくはないが、昭和55年でインナーエリアが10.45%を占め、他区域に勝っている（図2-27）。

住宅の建設年次別の構成をみる。新規住宅率では、全体としては昭和50年の20.17%から55年の13.66%へ減少傾向にあるが、昭和55年のそれを区域別にみると、C. B. D. が23.72%と最も更新が進んでおり、アウターエリアでも14.71%を占めているが、インナーエリアでは12.38%と最も少なくなっている（図2-28）。一方、戦前住宅率をみると、これは新規住宅率と逆の傾向がみられるが、インナーエリアでは、昭和50年から比べると4.38ポイントの減少であるものの、昭和55年においても26.68%と依然高い率を示している（図2-29）。

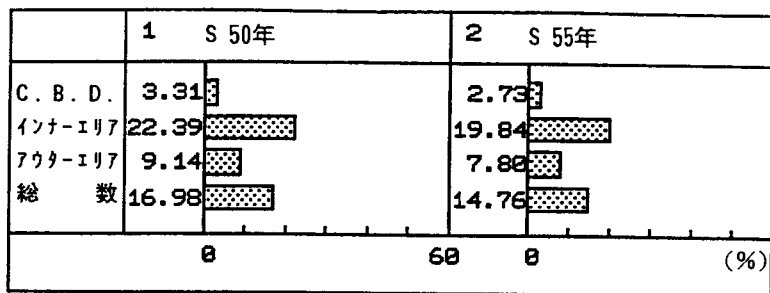


図2-26 地域別長屋率（昭和50年-55年）

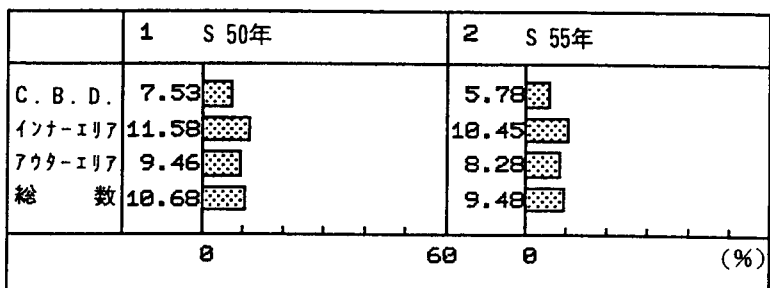


図2-27 地域別木賃率（昭和50年-55年）

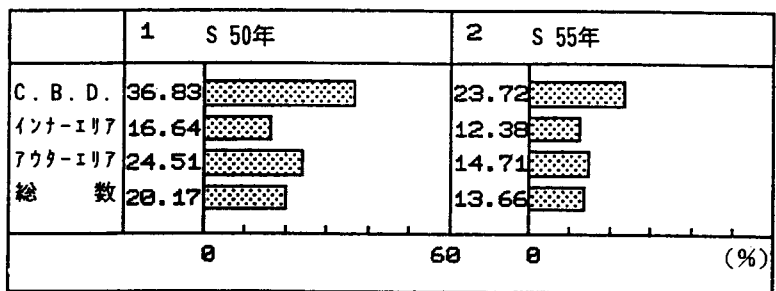


図2-28 地域別新規住宅率（昭和50年-55年）

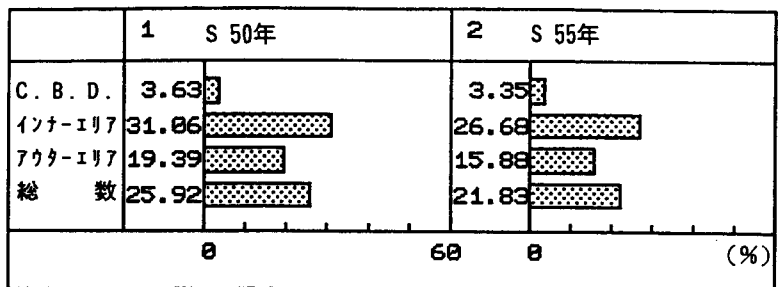


図2-29 地域別戦前住宅率（昭和50年-55年）

以上のようにインナーエリアにおける住宅特性はいくつかの点でアウターエリアと際立った差異を示している。とりわけ、長屋や木賃住宅の多さや戦前住宅の多さ、これは概ね老朽住宅や狭小住宅の多さにつながるものであるが、こうした問題を抱えた住宅が集積していることが、インナーエリアの住環境上の整備課題に大きく関連していることを示唆するものである。

## 2-5 まとめ

### (1) 検討のまとめ

本章では、インナーシティ問題と呼ばれる諸問題について、都市計画あるいは都市整備の視点から接近するための前提となるインナーエリアの地域的設定の方法を、インナー神戸の設定を通じて検討し、提案してきた。それによって、以下の結果を得た。

①まず第一には、インナーエリアに関する理論的仮設にもとづいた作業を通じて、大都市において、C.B.D.（中心業務地区）の周辺から広がる、ある一定範囲に連担した区域をインナーエリアとして實際上画定することができた。もし、ここで対象としている問題地区が空間的な連担性をもたず、その分布に都市構造的な意味での地域的な特色がなければ、インナーエリアという地域概念は存在しえなくなる。しかし、結果は前節までにみたように明確な一定の区域として画定された。このことは、インナーエリアが地域の同質な空間特性あるいは異質な空間特性やマクロな都市の構造に深く関わりをもつこと、すなわち、インナーエリアの諸問題が、大都市構造と地域の物的空間特性に対応した即地的な性格をもつことを示すものといえよう。

②つぎに、こうして画定されたインナーエリアの区域は、都心を中心にして既成市街地のほとんどの地域を含む広い範囲に及んでいることである。従来、インナーエリアは、しばしば土地利用上の混在地域と同義にもちいられることが多かったのであるが、本研究の区域設定では、混在地域はもちろん、住居専用地域の一部にまで及んでいることがわかった。このことは、インナーエリアが土地利用上の多様な性格と複雑な課題を内在していることを示すものであり、同区域における地区環境整備の対策や手法が一律の単一的なものでは対応することはできないことを意味している。

③しかもその区域が、都市圏の広がりの中で特に人口特性上や住宅種別構成上に特徴的な傾向をもつことが判明した。

このうち、①、②については、都心から郊外にいたる大都市の地域構造の一般的図式に対応して拡大しつつあるインナーエリアの具体的広がりを見い出し得たといえよう。また③については、わが国のインナーシティ問題の一つとしてしばしば指摘される、人口流出に伴う高齢化の進展の度合を都市圏全体の中で計測し比較することができた。

## (2) インナーエリアにおける市街地整備手法の課題

インナーエリアにおける市街地整備手法をいかに組み立てるか、その方向を見定めることが本研究の目的であるが、これまでのインナーエリア設定作業とそれによって画定されたインナーエリア区域の様態の概観を通じて、市街地整備手法検討の重要な課題を見出すことができる。

前述の分析結果のまとめでは、画定されたインナーエリアの区域が既成市街地のほとんどを包含する広範囲に及び、そこに土地利用上の多様な性格と複雑な課題を内在していること、そのため、そこでの環境整備手法が一律の単一的なものでは対応することができないことを指摘した。このことから、整備の方向性を展望すると、一つには、インナーエリアのそれぞれの小単位の地区特性に対応したきめ細かな対策として、個別に整備を進めることが考えられる。これには、すでに、地区レベルでのまちづくりとして各地で先行的に実践されている事例があり、そこでは整備手法として、多くの場合、まちづくり協定や法定地区計画が適用されている。しかし、このような、極めて限定された固有の地区先に指摘した広範なインナーエリアの全域にわたって、全体としてあるいは個別地区ごとに、このような重点的な整備形態をとることが可能か、あるいは妥当かという点が検討課題としてある。さらに、このようなインナーエリアの全般的地域で適用する整備手法として、本研究で注目している市街地整備の誘導的手法が適用される可能性はどうかであろうか。以下の章ではこうした問題点について、具体的な地域と制度を対象として検討してみたい。

## 【第2章 注】

- 1) 本章は、既発表論文(安田 他と共著, 1984, 1985a, b, c)をもとに補筆したものである。
- 2) たとえば、古賀(1978)。
- 3) 成田(1979)。
- 4) 成田(前掲書), 大都市企画主管者会議(1982):『大都市のインナーシティ』
- 5) C. B. D.の設定に関してはつぎの論文を参考とした。安田(1969, 1970), 安田 他(1979, 1980)。このうち、安田 他(1979)では、C. B. D. Coreと同時にその周辺に隣接したC. B. D. Fringeを設定しているが、C. B. D. FringeはC. B. D.に移行する過渡的段階にある区域であるため、本章のC. B. D.の区域はC. B. D. Coreに限っている。
- 6) 神戸市市政専門委員会(1982)『神戸の母都市機能』において用いられた設定方法による。
- 7) ここでの集計では、全産業中、農林水産業および公務を除いている。
- 8) 「まちデータ」と総称されている資料は下記の通りである。なおこれらは、固定資産税の土地・家屋マスターファイルをソースデータとしており、非課税分(公共建築物など)が除外されているため利用には制限がある。本章でも住宅率の算定において若干の誤差が生じているが、市街地の地域的広がりを画する目的からは影響は少ないと考えられる。神戸市都市計画局(1973):『建築物・土地現況集計解析KOBE'70』/同(1979)『建築物・土地現況集計解析KOBE'75』/同(1982):『建築物・土地現況集計解析KOBE'80』
- 9) 森村(1987)では、地区の環境整備の観点から、「地区区分」を「地区の抱えた都市計画上の問題の同質性によって市街地あるいは将来市街化が予定されている地域を区分すること」とし、地区区分の目的を、「地区環境整備のための『地区対策』の検討にある。」としている。さらに市街地全体の整備・維持・管理を目標とするときその対策・手法を示す「地区対策図」が必要であり、その検討のための基礎作業として地区区分が位置づけられると指摘している。
- 10) 嶋田, 安田 他(1975)による。

## 【第2章 引用・参考文献】

- 1) 大阪市政調査会(1983):『現代の大都市問題と都市政策』, 日本評論社
- 2) 神戸都市問題研究所(1981):『インナーシティ再生のための政策ビジョン』, 神戸都市問題研究所
- 3) 古賀正則(1978):「イギリスにおける都心周縁部問題と地域政策」, 大阪私立大学経済学雑誌, 78巻 5-6号
- 4) 嶋田勝次, 安田丑作 他(1975):「都市生活環境整備のための地域地区特性分類」(その1), (その2), 日本建築学会大会学術講演梗概集
- 5) 成田孝三(1979):「わが国大都市のインナーシティと都市政策」, 『季刊経済研究』1巻 3-4号
- 6) 森村道美(1987):『地区環境整備のための地区区分論』
- 7) 安田丑作(1969):『大都市都心部構造に関する基礎研究—中心業務地区(C. B. D.)の地域構造—』(神戸大学修士論文)
- 8) 安田丑作(1969):「大都市中心業務地区(CBD)の設定」, 日本建築学会近畿支部研究報告集
- 9) 安田丑作(1970):「大都市中心業務地区(CBD)における事業所の分布状況」, 日本建築学会近畿支部研究報告集
- 10) 安田丑作 他(1979):「神戸市における中心業務地区(C. B. D.)の機能構成に関する研究」(その1), 日本建築学会近畿支部研究報告集
- 11) 安田丑作 他(1980):「神戸市における中心業務地区(C. B. D.)の機能構成に関する研究」(その2), 日本建築学会近畿支部研究報告集
- 12) 安田丑作, 三輪康一 他(1984):「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究—(その1)神戸市におけるインナーエリアの設定と地域特性—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第24号
- 13) 安田丑作, 三輪康一 他(1985a):「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究—(その2)神戸市におけるインナーエリア設定の再検討と典型地区の抽出—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第25号
- 14) 安田丑作, 三輪康一 他(1985b):「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究—(その3)インナー神戸の典型地区における地区変容過程—」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第25号

- 15) 安田丑作, 三輪康一 (1985c) : 「大都市のインナーエリアの地域設定に関する基礎的研究—インナー神戸の設定作業を通じて—」, 日本都市計画学会学術研究論文集, 第20号, pp.139-144
- 16) 吉岡健次, 山崎春成 (1978) : 『現代大都市の構造』, 東京大学出版会
- 17) 吉岡健次, 崎山耕作 (1981) : 『大都市の衰退と再生』, 東京大学出版会

### 第3章 インナーエリアとニュータウンへの住み替え過程に関する研究

#### 3-1 研究の背景と方法

- (1) インナーエリアをめぐる住み替え問題と既往研究
- (2) 研究の目的と方法

#### 3-2 住み替えの前住地特性

- (1) 前住地別住み替えの傾向と団地選定要因の検討
- (2) インナーエリアからの移転状況
- (3) 3つの地域をめぐる社会動態

#### 3-3 住み替えの履歴

- (1) アンケート調査の方法
- (2) 住み替えタイプの設定
- (3) 住宅種別の変化
- (4) 世帯特性の変化
- (5) 移転と選択の理由

#### 3-4 前住地と居住環境評価

- (1) 居住者による居住環境評価
- (2) 住み替えタイプ別の評価

#### 3-5 まとめと研究の課題

### 第3章 インナーエリアとニュータウンへの住み替え過程に関する研究<sup>1)</sup>

前章では大都市のインナーエリアの区域設定を行ったが、つぎの段階ではその区域を対象にそれぞれの地域や適用されている整備手法の検討を行うことになる。しかし、その前に、本章では、先のインナーエリアの設定を引き継いで、大都市圏の枠組みのなかでのマクロな人口移動の問題を取り上げてみたい。具体的には、大都市圏のなかで、インナーエリアと郊外の住み替えによる人口移動の動向をさぐるものである。

#### 3-1 研究の背景と方法

##### (1) インナーエリアをめぐる住み替え問題と既往研究

これまで大都市圏内の住み替えによる人口移動は、インナーエリア（内部市街地）とアウターエリア（郊外）の二つの地域区分を前提とすると、主に住宅の住み替えを理由としてインナーエリアからアウターエリアへの移転が主流であると理解されてきた。しかし現在、新たに開発されている郊外ニュータウンを契機とする移転は、先の二地域間の移転に加えて、既存のニュータウンからの移転が重きを占めるようになり、今後は、この三地域間をめぐる移転の図式が想定されるのである。

ところで、ニュータウンの人口構成や住み替えに関する既往の研究としては、最近のものに限っても、都心周辺部と郊外の公的住宅居住者の居住地移動圏域を比較分析した森川(1984)の研究や、都心周辺部における中高層集合住宅の居住者の居住地選定要因と居住地移動の特徴を分析した安田(1985)の研究、住み替え行動と住宅タイプを世帯のライフステージとの関連で分析した林、富田他(1986)の研究などがある。また大都市圏での住み替えをセクター単位で比較分析し、持家市場の流動性を論じた古田 他(1991)の研究では、持家間の住み替えと中古住宅への住み替えの動向を示し、本章の研究に示唆するところが大きい。さらに、本研究でも対象としている神戸都市圏における居住地選択を扱った鳴海、土肥 他(1984)の研究もある。しかし、これらはマクロな分析を主とし、住み替えの全体傾向をとらえたものであり、インナーエリアとともに既存ニュータウンからの住み替えを具体的に扱うものではない。

##### (2) 研究の目的と方法

本章では、以上のような新開発住宅地をめぐる地域間の住み替えを前提として、新たなニュータウンへ移転する前住地としてのインナーエリアおよび既存ニュータウンに着目し、両地域からの住み替え過程の差異を明らかにするとともに、それが現在の居住環境評価に及ぼす影響を探るものである。



調査分析の対象として、神戸市で開発が進む西神ニュータウン（以下西神NT）と先に設定した神戸のインナーエリアを取り上げ、ここで実施した二つの調査分析をもとに考察を進める。

まず第1段階の分析では、入居世帯の前住地特性とそれに関わる要因を定量的に明らかにする。具体的には、西神NTを形成する西神住宅団地と神戸研究学園都市の2団地を対象とし、これと同時期に開発が進む臨海埋立地の住宅地である六甲アイランドを比較しながら、来住圏の地域的特徴と団地選定要因について検討する。

分析に使用したデータは、西神住宅団地、神戸研究学園都市および六甲アイランドの入居世帯の購入・賃貸契約時の申込リストである。

このデータは各団地の入居

開始時期より1990年前半期までに入居した全世帯(約12,800戸)を網羅するが、いずれも事業進行途上にあるため、西神住宅団地(1981年入居開始)では計画戸数16,400の約50%、神戸研究学園都市(1984年入居開始)では計画戸数5,640戸の約35%、六甲アイランド(1987年入居開始)では計画戸数8,000戸のうちの約25%をカバーするものである<sup>2)</sup>。なお、前住地の地域区分のうち市内については、行政区のうち灘、中央、兵庫、長田区の中央4区(都心を含む)をインナーエリアとし、その外側の5区をアウトターエリアとする(図3-1)。

第2段階ではアンケート調査をもとに、西神住宅団地の居住世帯のうちインナーエリアと既存ニュータウンである須磨ニュータウン(以下須磨NT)を前住地とする世帯の住み替えの履歴、居住環境評価に関する比較分析を行うものである。

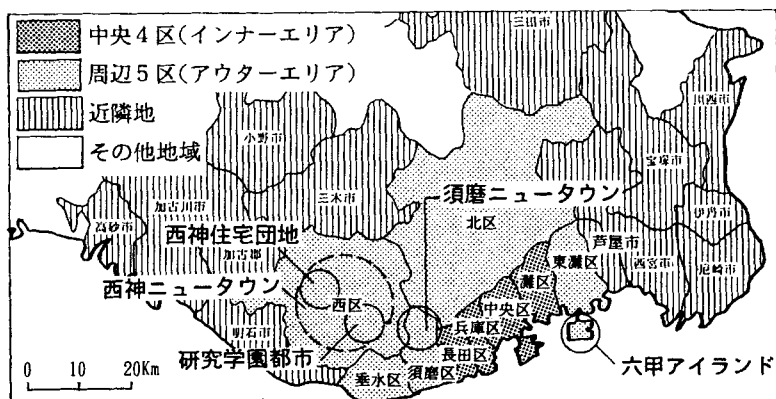


図3-1 ニュータウン位置と前住地区分

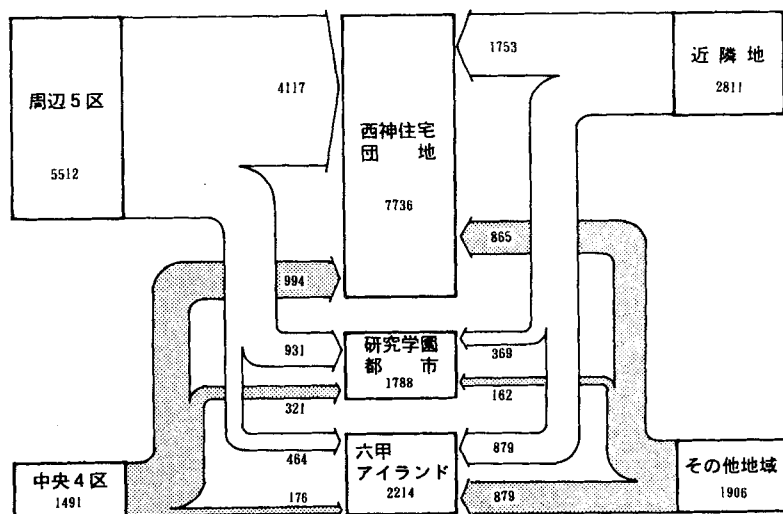


図3-2 前住地別移転世帯数

### 3-2 前住地特性

#### (1) 前住地別住み替えの傾向と団地選定要因の検討

調査データの集計の結果、1990年前半期までに西神NTには10,639件の転入があったが、このうち、前住地が不明な公団分譲を除く9524件（西神住宅団地7736件、研究学園都市1788件）について入居世帯の前住地をみると、神戸市内からの移転は全体の66.8%を占めるが、このうちインナーエリアからの移転は全体の10.8%に留り、逆にアウターエリアからの移転は53.0%と過半数を占める。一方、六甲アイランドでは近隣地やその他の地域からの移転比率が高く、六甲アイランドがより広い来住圏をつくっているのに対し、西神NTの来住圏は市内や近隣地を中心とした地域限定的なものであるといえる(図3-2)。

次に新開発住宅地の選択要因を検討するため、数量化Ⅱ類による分析を行った。外的基準は、移転先住宅地として西神NTと六甲アイランドの2区分とし、説明変数には、世帯主年齢、世帯人員、世帯類型、世帯の収入、前住地、勤務地の6変数を用いた。分析の結果、勤務地の影響度が極めて大きく（偏相関係数が0.30）、勤務地が神戸市にある場合は西神NTを、大阪府の場合は六甲アイランドを志向している。また、世帯人員と前住地（偏相関係数がいずれも0.15）も比較的影響度が大きいですが、前住地については、西神NTへの移転はインナーよりもアウターエリアでより強い関連がある（表3-1）。

#### (2) インナーエリアからの移転状況

次に既成市街地からの移転の地域分布を詳細にみるため、国勢調査統計区を集計単位として、前住地を集計した。昭和60年の一般世帯数に対する西神NT、六甲アイランドへの全移転件数の割合を移転世帯率とすると、西神NTへの移転世帯率は最大で5.8%、平均で0.8%程度であり、六甲アイランドへは、最大0.9%、平均すると0.1%程度である。また、移転世帯率の高い地区は西神NTまたは六甲アイランドのいずれかに偏っており、両者ともに高い移転世帯率となる地区は少なく、こうした移転が地域選択的に行われているといえよう。これらの地域分布をみると地域的な特色としてつぎのことが読み取れる。まず、都心部周辺から東西に広がるいわゆるインナーエリアに該当する地区は西神NT、六

表3-1 住宅地選定要因の分析

要因	カテゴリー	反応数	団地選定要因		偏相関係数 (レンジ)
			スコア*	0	
世帯主の年齢	1 30歳未満	629	0.0701		0.1120 (0.1105)
	2 30~34歳	1744	0.0209		
	3 35~39歳	2300	-0.0038		
	4 40~44歳	1547	-0.0113		
	5 45~49歳	972	-0.0118		
	6 50~54歳	671	-0.0320		
	7 55~59歳	545	-0.0398		
	8 60歳以上	336	-0.0002		
世帯人員	1 2人	1486	0.0894		0.1490 (0.1376)
	2 3人	1927	0.0132		
	3 4人	3650	-0.0235		
	4 5人	1290	-0.0415		
	5 6人以上	391	-0.0482		
世帯類型	1 夫婦のみ	1146	-0.0475		0.0733 (0.0611)
	2 夫婦と子供	5897	0.0136		
	3 二世帯居住	1010	-0.0167		
	4 その他の世帯	691	-0.0125		
収入	1 300万円未満	175	-0.0227		0.1018 (0.0766)
	2 300~399万円	971	-0.0336		
	3 400~499万円	1706	-0.0265		
	4 500~599万円	1528	0.0083		
	5 600~699万円	1372	0.0072		
	6 700~799万円	942	-0.0011		
	7 800~899万円	647	0.0091		
	8 900~999万円	393	0.0277		
	9 1000万円以上	1010	0.0430		
前住地	1 中央4区	1041	-0.0153		0.1480 (0.0985)
	2 周辺5区	4369	-0.0261		
	3 近隣地	2116	0.0198		
	4 他の地域	1218	0.0724		
勤務地	1 神戸市	5292	-0.0423		0.2975 (0.1829)
	2 近隣地	1273	-0.0184		
	3 大阪府	1782	0.1407		
	4 他の地域	397	-0.0088		

\* ×10<sup>-1</sup>

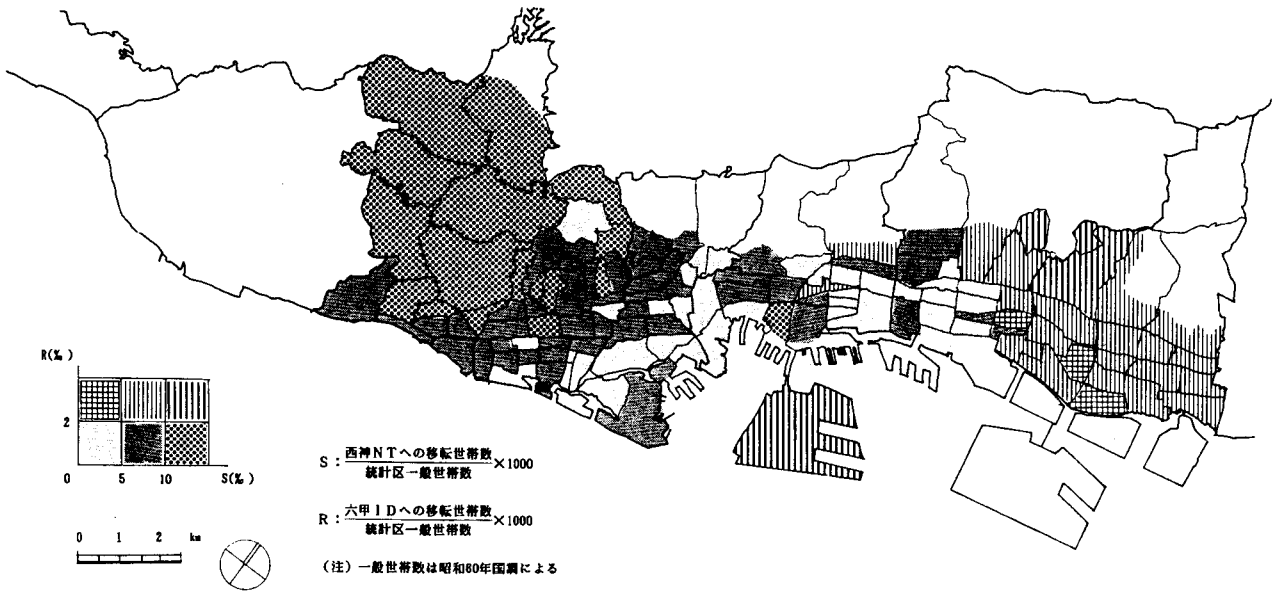


図3-3 統計区別の移転世帯率

甲アイランドともに移転世帯率は低い。一方、その外側のアウトーエリアでは、特に須磨NTが位置する北須磨地区で西神NTへの移転世帯率が極めて高い。須磨NTは西神NTとインナーエリアの間に位置し、地下鉄を利用する交通条件も同じで、西神NTとの近接性は極めて高い。また六甲アイランドへの移転も近隣地からが顕著で、両者とも地域限定的な傾向にあることが特徴である(図3-3)。

(3) 3つの地域をめぐる社会動態

以上は西神NTへの移転における須磨NTの影響の大きさを示唆するものである。そこで、インナーと須磨NT、西神NTの3つの地域間の社会動態の推移をみる。インナーから須磨NTへの転入人口は、西神NTへの転入に比べて格段に多く、1981年にはインナーの全転出人口の9%以上を占めていた。しかし1980年から暫時減少して1988年以降6%以下となっている。一方、インナーから西神NT

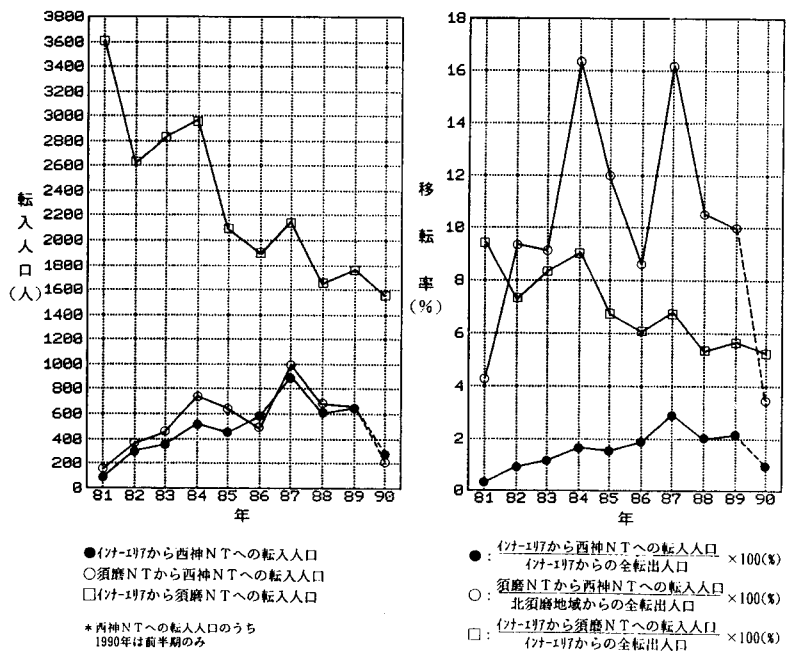


図3-4 西神・須磨NTへの転入人口と移転率

Tへの転入は暫時増加傾向にあり、インナーからの転出人口の受け皿としての須磨NTと西神NTのシェアの格差は縮小しつつある。須磨NTの事業年度は1961年から1982年まで、現在ではすでに主要な住宅供給が完了したため、転入世帯は新規住宅でなく、中古住宅への入居が多くを占めると考えられる。一方、須磨NTから西神への転入はインナーからの転入と比べて、1986年を除く各年で上回っており、須磨NTからの全転出人口に占めるシェアも大きい。したがって西神NTの開発は、従来のインナーを含む既成市街地からの住み替えと同時に既存ニュータウンである須磨NTからの住み替えを発生させ、一方空家化した須磨NTではインナーからの転入人口を吸収する構図が予想される（図3-4）。

### 3-3 住み替えの履歴

#### (1) アンケート調査の方法

西神NTの中の西神住宅団地への転入世帯のうち、インナーエリアからの移転と須磨NTから移転の間の住み替え過程、世帯・住宅特性や環境意識の差異を検討するアンケート調査を実施した。調査対象世帯はインナーと須磨区からの移転世帯を母集団として50%を無作為抽出し、1992年11月に配票調査法により実施した。配布回収状況は配布数865、有効回収数719票（有効回収率83.1%）であった。なお以下では須磨区のうち須磨NTからの移転世帯のみを抽出して分析を行っている。

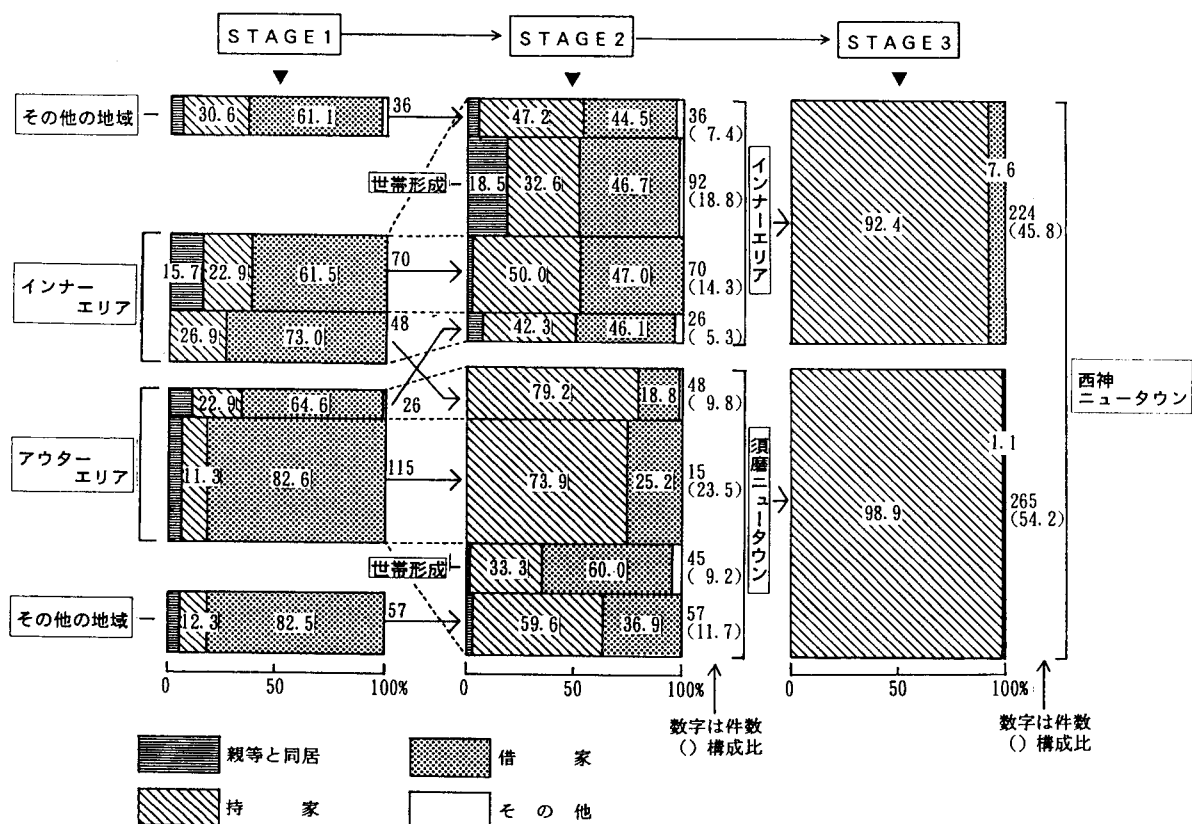
#### (2) 住み替えタイプの設定

まず、現在の西神ニュータウンまでの住み替えの過程を遡り、前々住宅での段階を〈STAGE1〉とし、前住宅での段階を〈STAGE2〉、さらに現住宅での段階を〈STAGE3〉とする。ここで〈STAGE1〉から〈STAGE2〉への住み替えにかかる居住地の組み合わせから、図3-5にみるように8つのグループに分類する住み替えタイプを設定した。これらのタイプは居住地からみた住み替えの履歴を分類したものといえよう。

この住み替えタイプのうち、もっとも多いのがアウターエリアから須磨NTを経て西神NTに到達したO-Sタイプで、全体の23.5%を占める。ついで、Iタイプが多く、これは、インナーエリアで世帯を形成し、一度めの住み替えで西神NTに移転してきた世帯で、18.8%を占める。さらに、インナーエリア内部で少なくとも1度は住み替えを行い、その後西神NTに来たI-Iタイプも14.3%を占める。しかし、インナーエリアから須磨NTを経て西神NTに移転してきたI-Sタイプは予想よりも少なく、9.8%にとどまっている。これは、すでに須磨NTで何度か住み替えを経験してきた世帯がO-Sタイプに含まれているためであろう。

次に各段階での住宅の所有関係をみる。O-Sタイプでは〈STAGE1〉で借家が82.6%を占めていたが〈STAGE2〉になると持家が73.9%となり、ニュータウン内での住み替えによ

って急激な持家化が進行している。一方、I-Iなどインナーでは〈STAGE1〉から〈STAGE2〉にかけて持家化は進むが、その変化は漸進的で〈STAGE2〉での持家率も4タイプともに50%以下に留まっている。



住み替えタイプ	住み替えの履歴
① I-Iタイプ	〈STAGE1〉, 〈STAGE2〉とも居住地がインナーエリア
② Iタイプ	インナーエリアにおいて〈STAGE2〉より世帯が形成
③ O-Iタイプ	〈STAGE1〉がアウターエリア, 〈STAGE2〉がインナー
④ E-Iタイプ	〈STAGE1〉が他地域, 〈STAGE2〉がインナーエリア
⑤ O-Sタイプ	〈STAGE1〉がアウターエリア, 〈STAGE2〉が須磨NT
⑥ Sタイプ	須磨NTにおいて〈STAGE2〉より世帯形成
⑦ I-Sタイプ	〈STAGE1〉がインナーエリア, 〈STAGE2〉が須磨NT
⑧ E-Sタイプ	〈STAGE1〉が他地域, 〈STAGE2〉が須磨NT

図3-5 住み替えタイプの設定

### (3) 住宅種別の変化

この住宅種別変化を詳しくみる。なお西神住宅団地には宅地分譲, 市公社分譲, 市営, 民間分譲があるが, 市営住宅は200戸(2.3%)に満たず, 供給される住宅種別は宅地分譲や戸建の持家が中心である。まずI-Iタイプでは〈STAGE1〉から〈STAGE2〉の住み替えで民間賃貸からの持家化が進む(20.0%)が, 民間賃貸間の住み替えもみられる。Iタイプでは〈STAGE2〉から〈STAGE3〉で持家間の住み替えと親等との同居からの住み替えが特徴である。O-IやE-Iタイプでは〈STAGE1〉から〈STAGE2〉で持家間の住み替えも比較的多い。これらに対し, 〈STAGE1〉から〈STAGE2〉ではO-Sタイプで主として公共賃貸住宅から持家への移行がみられ, I-Sでは同じ段階で民間賃貸から持家あるいは公共賃

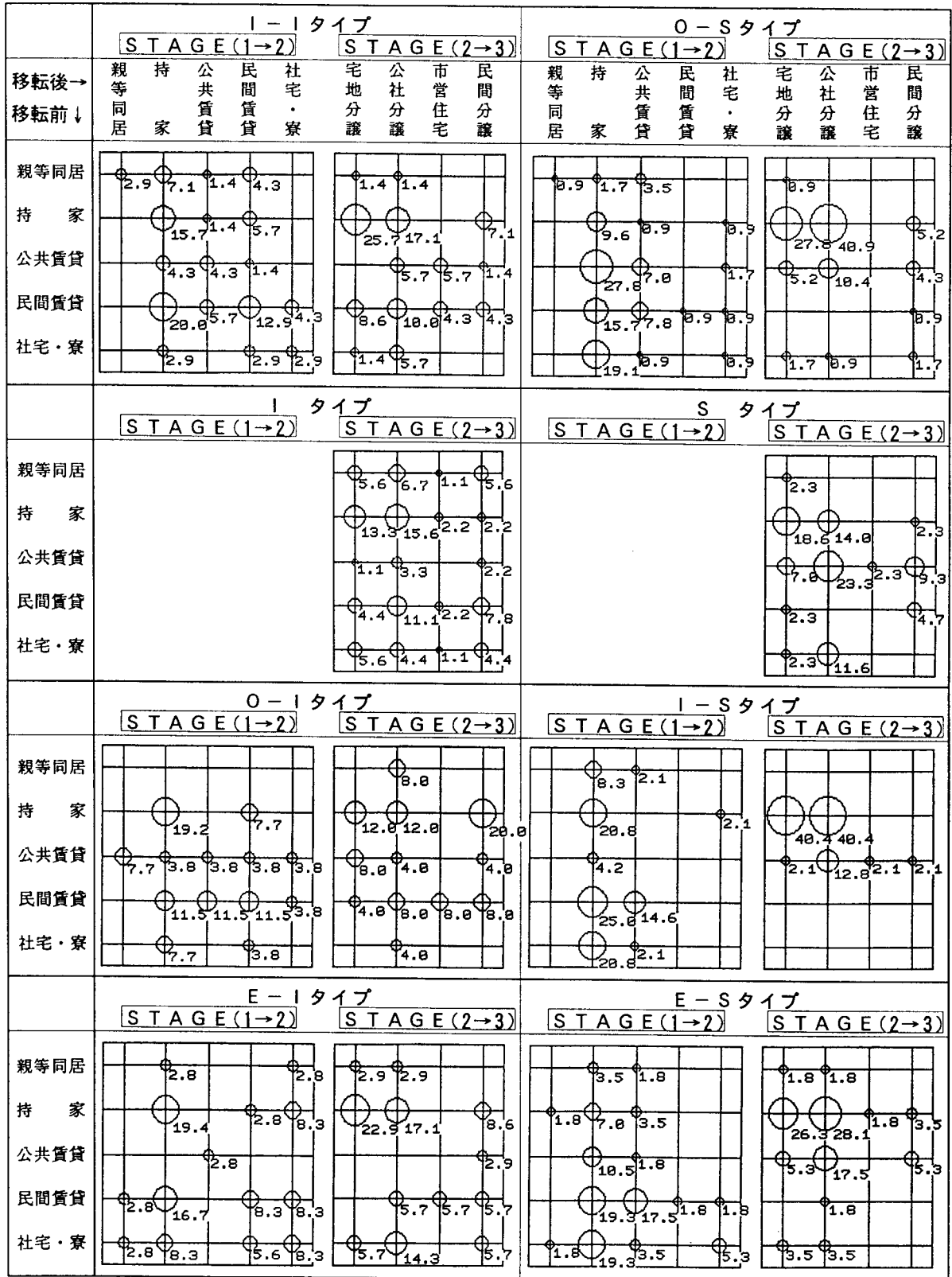


図3-6 住宅種別の変化(不明を除く)

貸へ移行している。いずれにせよ須磨NTを経由する住み替え過程において〈STAGE2〉から〈STAGE3〉では持家間の住み替えが中心である。ただ、Sタイプでは公共賃貸から公社戸建分譲への住み替えもかなりみられる(図3-6)。

このことを住宅規模の変化によって検証してみよう。住み替えに伴う住宅床面積の平均値を比較すると、

〈STAGE1〉では各居住地(各タイプ)でかなりの規模格差がみられるが、〈STAGE2〉では、特にインナーで持家が70㎡前後、借家が60㎡前後にそれぞれ集約され、E-IやO-Iタイプでは〈STAGE1〉の規模から大きく減少している。これはインナーの住宅事情もあるが、親などとの同居から

世帯分離することも影響していると考えられる。また須磨NTでも持家が80㎡以下の規模に集約されているのは公的共同住宅が中心で、その規模の統一によるものであろう。しかし〈STAGE3〉の段階では、持家で100㎡を超え、その住み替え過程で大幅に面積が増加し、より高水準の住み替えであることがわかる(図3-7)。

#### (4) 世帯特性の変化

住み替え時の世帯主年齢は〈STAGE1〉では30代未満が過半数を占めるが、その後各段階で加齢し〈STAGE3〉では40歳以上が過半数を占め、〈STAGE2〉の須磨NTと比べても年齢がかなり高く、特にI-Iタイプで高齢化が進んでいる。また〈STAGE2〉で世帯形成されたIやSタイプは若い世帯が多い(図3-8)。世帯構成では各段階に応じた世帯のライフステージ変化がみられるが、特に〈STAGE2〉では須磨NTで夫婦と子供の世帯が8割以上を占め、〈STAGE3〉では二世帯を中心とした複合世帯がI-IやI、O-Iタイプで増

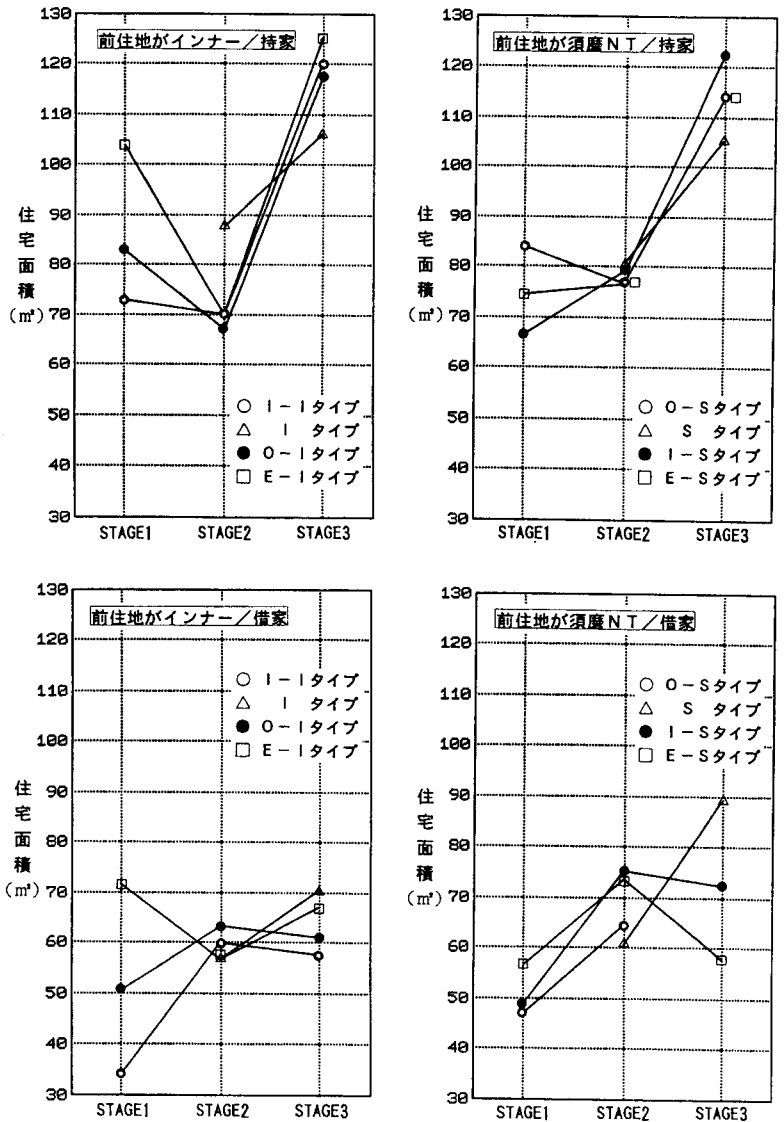


図3-7 住宅床面積(住み替えタイプ別平均値)の変化

加し、高齢者夫婦も0-I  
 でやや増加していることが  
 特徴である。一般に須磨N  
 Tを經由する場合は世帯構  
 成が均一化し、インナー経  
 由ではより多様な世帯構成  
 になるといえよう(図3-  
 9)。

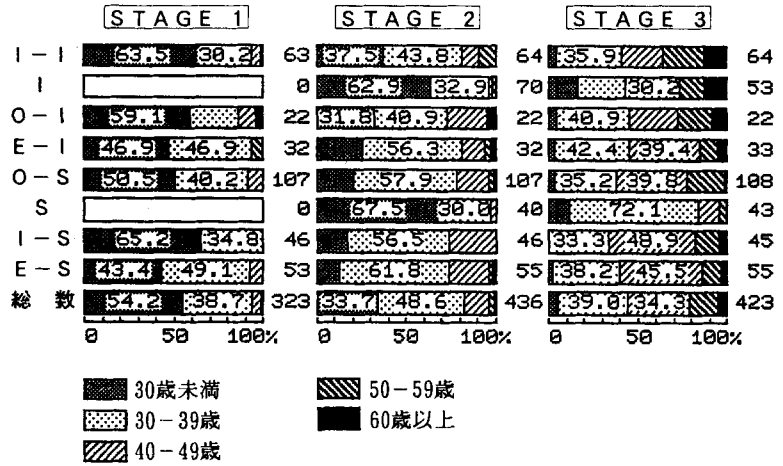


図3-8 世帯主の年齢階級変化(不明を除く)

(5) 移転と選択の理由

〈STAGE1〉からの移転理  
 由のうち、E-IやE-S  
 など他地域からの移転の場  
 合「就職や転勤」が多く、  
 〈STAGE2〉からの移転理由  
 ではインナーで「周辺環境  
 問題」が比較的多いことが  
 特徴である(図3-10)。

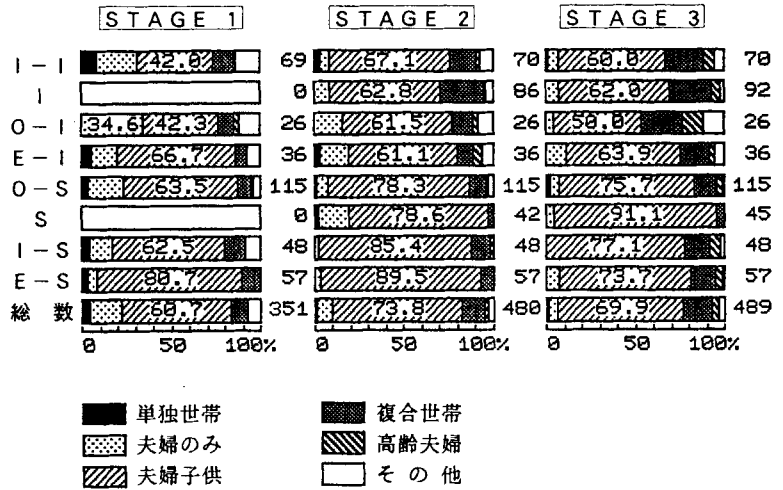


図3-9 世帯構成の変化(不明を除く)

入居理由をみると、〈ST  
 AGE2〉への住み替えにおい  
 ては、インナーに対しては  
 「買物医療の便」や「交通  
 の便」などの利便性が、須  
 磨NTに対しては「自然環  
 境のよさ」が理由として特  
 徴的である。特にI-Sタ  
 イプでは自然環境への評価  
 が333%と最も大きく、  
 インナーと須磨NTの環境  
 条件の違いを明瞭に示して  
 いる。〈STAGE3〉への住み  
 替えに際しては、各タイプ  
 の違いは明瞭でないが、イ  
 ンナーと須磨NTを比較す  
 ると、須磨NTでは「将来  
 性」を、インナーでは「自

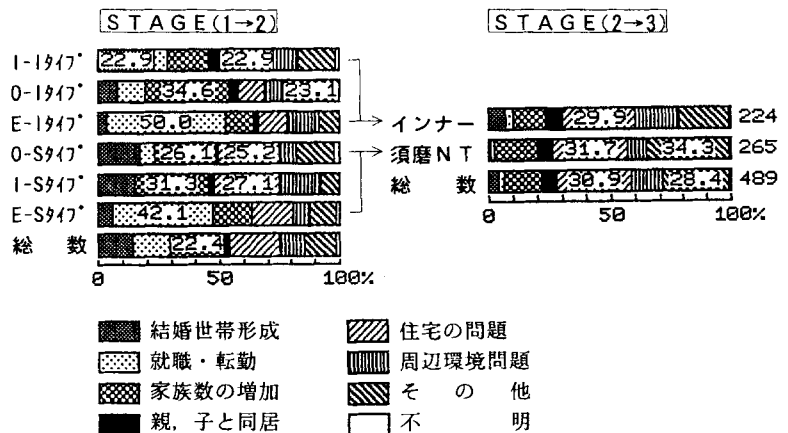


図3-10 移転理由(不明を除く)



然環境のよさ」を理由とする場合が多くなっている（図3-11）。

### 3-4 前住地と居住環境評価

#### (1) 居住者による居住環境評価

居住者による居住環境評価の評価項目19項目について、

因子分析（バリマックス法）を行い、その結果、5つの因子を抽出した。各評価項目の因子負荷量から第Ⅰ因子は住宅の質、第Ⅱ因子は施設利用、第Ⅲ因子は環境安全性、第Ⅳ因子は利便性、第Ⅴ因子は環境快適性と解釈した。なお5因子の寄与率の合計は58.9%であり、各変数の共通性も高い値を示している（表3-2）。

#### (2) 住み替えタイプ別の評価

次に前述の因子分析による各ケースの因子得点を推定し、住み替えタイプごとの平均値を求めた。まず、第Ⅰ因子（住宅の質）は、Sタイプで得点が低いが、全体的には住み替えタイプによる格差は少なく、むしろ現在の住宅種類の影響が大きいと考えられる。第Ⅱ因子（施設利用）では、I-Iタイプ、Iタイプ、O-Iなどインナーを經由したタイプで高得点となり、須磨NTを經由したタイプでは低い得点である。なお他地域を起点とするE-I、E-Sタイプの傾向はそれとは異なっている。第Ⅲ因子（環境安全性）ではI-IやIタイプでの高得点はインナーに対するニュータウンの相隣環境を評価するものとして解釈できるが、I-S、E-Sタイプでも得点が高く、変動全体の傾向を説明することは困難である。第Ⅳ因子（利便性）は、インナーを經由した4タイプで得点が低く、須磨NTからの移転4タイプでは高い。この利便性因子で

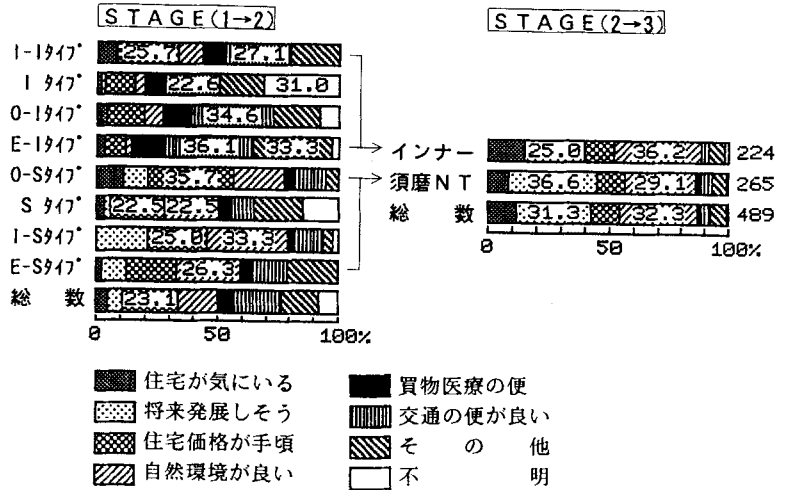


図3-11 入居理由（不明を除く）

表3-2 環境評価項目の因子負荷量

	因子負荷量					共通性
	I	II	III	IV	V	
住宅の間取り	0.81836	0.11027	0.09929	0.06900	0.08713	0.70409
住宅の広さ	0.66667	0.08216	0.14514	0.11012	0.09275	0.49299
住宅の設備	0.64443	0.15639	0.12921	0.13428	0.12883	0.49107
住宅のブライアン	0.55424	0.16937	0.35570	0.10636	0.14537	0.49483
住宅の日当たり通風	0.48661	0.24108	0.34675	0.10330	0.13422	0.44383
遊び場の利用	0.15019	0.74930	0.20591	0.12172	0.24061	0.69911
公園の利用	0.16922	0.72068	0.21603	0.16625	0.31968	0.72451
教育環境のよさ	0.22211	0.60426	0.24878	0.15392	0.18195	0.53316
小学校への近さ	0.13153	0.60047	0.17689	0.24926	0.08974	0.47934
自動車への安全性	0.21748	0.32094	0.64907	0.15032	0.17818	0.62594
外部からの悪臭	0.23202	0.23970	0.64098	0.04776	0.18522	0.55873
外部からの騒音	0.15360	0.11261	0.58802	0.16009	0.23286	0.46189
火災に対する安全	0.31164	0.28116	0.56949	0.16397	0.27508	0.60304
買物の便利さ	0.11784	0.13315	0.00007	0.76925	0.13916	0.64273
交通の便利さ	0.10286	0.15849	0.13305	0.78577	0.02712	0.64055
医療施設の便利さ	0.15841	0.20252	0.26922	0.58407	0.12289	0.49483
緑の豊かさ	0.17833	0.31969	0.27801	0.09921	0.68671	0.69094
街並みの美しさ	0.25582	0.30011	0.23990	0.20843	0.68637	0.71316
空気のきれいさ	0.16289	0.23457	0.45082	0.09061	0.62943	0.68919
固有値	7.38422	1.32338	1.20700	0.72732	0.54202	
累積寄与率	38.9	45.8	52.2	56.0	58.9	

は各前住地の特徴が大きく影響していると考えられる。第Ⅴ因子（環境快適性）についても、前住地の影響が大きく、ただ先とは逆にインナーを経由した4タイプで得点が高く、須磨NTからの移転4タイプでは低い。なおこうした前住地の特性が環境評価に影響する傾向はI-Iタイプで強く表れている（図3-12）。

### 3-5 まとめと研究の課題

以上の分析の結果、次の諸点が明らかになった。

(1) 神戸市のニュータウンを事例として、大都市郊外型の新規ニュータウンへの住み替え過程に既存ニュータウンが前住地として組み込まれている実態を明らかにしたが、それが生じた原因として、第1に両者の空間的近接性があげられる。

本論では六甲アイランドと比較する住宅地選定要因分析や既成市街地の小単位地区の移転率分布をみることでその傾向を明らかにした。第2に供給される住宅の種類の問題がある。須磨NTが共同住宅中心であったため戸建住宅中心の西神NTへの住み替えが促進されたことや須磨NTにおいて持家化がすでに達成されていたことが条件として大きい。つまり須磨NTからの移転は持家間の住居水準の高次な住み替え、あるいはより環境志向の強い住み替えであるといえ、これによって持家層を中心とした住宅水準は大きく向上したが、一方、住宅種別の多様性欠如から、インナーの借家層からの住み替えが困難で移転の全体的な受け皿にならないことも指摘できる。ただ間接的には須磨NTを介して3地域を結ぶフィルタリング過程として、須磨NTでの空家入居や中古住

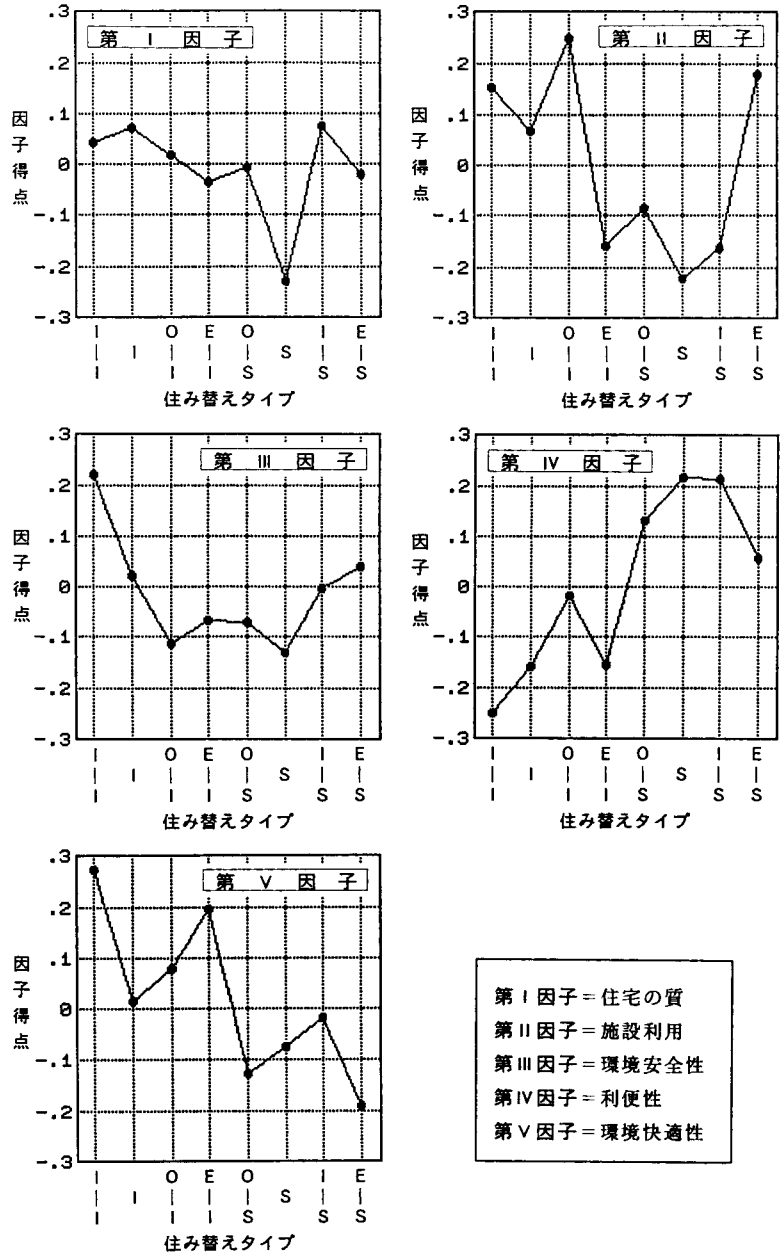


図3-12 住み替えタイプ別の平均因子得点

宅入居によって住宅改善に寄与する可能性も予想されるが、その解明は今後の研究課題である。

(2) インナーエリアと須磨NTの住み替え過程の差異を世帯特性の面から考察し、2段階の住み替えの結果、入居当初よりすでに高齢化が進んでいること、須磨NTからの移転世帯の場合、世帯属性の面で均一化し世帯の多様性に乏しいことが明らかになった。このことはニュータウンの将来の人口世帯構成を考える上で課題となろう。

(3) 環境評価意識の差異についても、両者の前住地特性の影響を受けている。特に利便性評価や環境快適性については、インナーエリアでの高い利便性と不十分な快適性が現在の評価に反映し、既存ニュータウンとの相対的な差が現れている。ニュータウンの施設整備の評価についても、明らかにインナーエリアのそれを上回っているが、須磨NTと比較すると現在の評価は低く、両者の成熟度の違いが大きく関係していると考えられる。

### 【第3章 注】

- 1) 本章は、既発表論文(安田 他と共著, 1993a, b), (拙稿, 1993)をもとに補筆したものである。
- 2) 資料の年次は、西神住宅団地で分譲住宅が開始された1981年から1990年までの10年間であるが、最後の1990年は上半期のみのデータである。なお、調査項目のうち、購入価格、賃貸料金、契約者年齢、世帯人員、家族構成、契約者年収、勤務地については、すべて募集時期のデータであり、それが入居時のものと必ずしも一致しない場合も考えられる。

### 【第3章 引用・参考文献】

- 1) 神戸市(1982):『神戸/ハウジング・チェーン追跡調査-住宅供給施策への提言-』
- 2) 神戸市神戸市開発局(1985):『須磨ニュータウンの居住性に関する調査研究』
- 3) 鳴海邦碩 土肥絵理子 他(1984):「居住地選択における都心指向と郊外指向に関する基礎的考察-神戸都市圏を事例に(その1. すみかえの実態), (その2. 居住地選択の実態)」日本建築学会大会学術講演梗概集(関東) pp. 1913-1916
- 4) 林良嗣 富田安夫 他(1986):「都市圏の世帯属性構成の空間的分布とその変化の分析, 都市計画別冊 21号, pp. 259-264
- 5) 古田健一 中園真人 竹下輝和(1991):「セクターを単位とした大都市圏の持家住替え行動の分析」都市計画論文集no. 26-B, pp. 793-798
- 6) 三輪康一, 安田丑作(1993a):「ニュータウンにいたる住み替え過程に関する研究-神戸市のインナーエリアと既存ニュータウンからの移転に注目して-」, 日本都市計画学会学術研究論文集, 第28号, pp. 475-480
- 7) 三輪康一(1993):「神戸のニュータウン成熟過程に関するいくつかの課題」, 『成熟過程のニュータウン(1993年度建築学会大会(都立大)都市計画部門研究協議会資料)』, 日本建築学会都市計画委員会, pp. 70-74
- 8) 森川稔(1984):「都心周辺部居住者の出身地と住みかえ圏域に関する研究」, 都市計画別冊, 19号, pp. 493-498
- 9) 安田孝(1985):「大阪の都心周辺部における中高層集合住宅居住者の居住地移動に関する研究」, 都市計画別冊, 20号, pp. 409-414
- 10) 安田丑作, 三輪康一 他(1991):『西神ニュータウン・六甲アイランド入居者実態調査調査報告書』, 神戸市開発局
- 11) 安田丑作, 三輪康一 他(1993b):『西神ニュータウンの住み替えに関する調査報告書』, 神戸大学工学部建築計画研究室, 社会システム研究所
- 12) 安田丑作, 三輪康一 他(1992):「ニュータウン開発に伴う住み替え行動と居住環境評価の変化に関する研究-西神・六甲アイランドにおける事例調査を通して-」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第32号
- 13) 安田丑作, 三輪康一 他(1993):「ニュータウン開発に伴う住み替え行動と居住環境評価の変化に関する研究-その2. 西神ニュータウンにおける住み替え調査を通して-」日本建築学会近畿支部研究報告集 第33号

## 第4章 中高層共同住宅の立地動向と居住環境評価に関する研究

### 4-1 インナーエリアにおける中高層共同住宅の立地動向

- (1) 研究の目的
- (2) 研究方法と調査対象住宅の設定
- (3) 中高層共同住宅の立地状況
- (4) 小単位地区による立地地区構成分析
- (5) 中高層共同住宅の立地傾向とその計画課題

### 4-2 中高層共同住宅の居住環境評価と定住意識

- (1) 居住環境評価の方法と指標
- (2) 調査の概要
- (3) 居住環境評価
- (4) 定住・転居意識とその変化

### 4-3 まとめ

#### 第4章 中高層共同住宅の立地動向と居住環境評価に関する研究<sup>1)</sup>

市街地に立地する住宅形式のなかでも中高層共同住宅<sup>2)</sup>はいまや市街地住宅の主流となっている。非木造の共同住宅を示す「マンション」という言葉は現在では広く一般に用いられ、都市住宅を代表する居住形態を意味している。同時に中高層共同住宅における居住スタイルも一般化している。したがって、そこには住様式の問題を含めて数多くの居住に関する課題が含まれているが、本論では、特に市街地の建築物更新において、こうした中高層共同住宅への建替えが重要な役割を果たすという点に着目したい。すなわち、土地利用の混在や低水準の住環境が問題とされるインナーエリアにおいて、中高層共同住宅の立地が、その住環境を、改善する方向に作用するのか、悪化する側に働くかといえ、いずれの可能性をもつと考えられ、いずれにせよその影響は極めて大きいということである。したがって、適正な土地利用コントロールを行い、住環境改善に寄与する方向で中高層共同住宅の立地を誘導していくことは極めて重要な都市計画課題であるといえる。たとえば、低層住宅地における中高層共同住宅の立地の問題や土地利用上、工業系用途における中高層共同住宅の進出の問題などは、この問題を検討する上で注目すべき論点であろう。

本章では、以上のような視点から、中高層共同住宅の立地動向の把握、そこでの居住環境の評価を行う。

##### 4-1 インナーエリアにおける中高層共同住宅の立地動向

###### (1) 研究の目的

本研究では、まず神戸市のインナーエリアを対象として、中高層共同住宅の立地動向に関して個々の開発事例と地区単位のマクロな分析を行い、規模特性や開発時期、従前用途の関係などから開発タイプを類型化するとともに、インナーエリアにおける市街地更新の動向を把握し、その立地計画上の課題を論じようとするものである。

###### (2) 研究方法と調査対象住宅の設定

本研究では、インナーエリアにおける中高層共同住宅の立地動向を調査するものであるため、その調査対象地域は、神戸市のインナーエリアを含む東灘区から須磨区までの既成市街地に限定している。

調査資料としては、現段階で市街地に建

表4-1 消防法施行令別表第一による建物区分と建設棟数

区 分			棟 数(構成比%)
5	□	A 寄宿舍・下宿	9,418(65.7)
		B 設備免除の共同住宅	
		C その他の共同住宅	
16	イ	複合用途	3,295(23.0)
	□	複合用途	1,611(11.2)
合 計			14,324(100.0)

設されている中高層住宅の個別の立地情報を含むデータを過去からのストックとして調査対象地域内において網羅しているものが必要となる。そのため神戸市各区消防署調査による「防火対象物項別索引簿」を用いることとし、それをもとに中高層共同住宅のデータの集計・再整理を行った。

この索引簿の建築種別は消防法施工令表第一にもとづいているが、神戸市では共同住宅に該当するものは表4-1の分類<sup>3)</sup>により、昭和56年1月現在で総数14,324棟が登録されている。今回の調査研究ではこのうち、5階以上の共同住宅を取り上げ、昭和56年4月現在の全ストックをリストアップし、このうち昭和50年以降に建設されたものを新規開発として別集計した。

なお、集計の枠組みとしては、上記の新規供給区分以外に、共同住宅のタイプとして①供給主体（公共・民間）区分を、さらに②民間住宅については建物用途から純共同住宅（住居利用のみ）と複合利用住宅（店舗併用、事務所併用）の区分を行った。

### (3) 中高層共同住宅の立地状況

以上の調査方法により、得られた中高層共同住宅は、全ストックで民間住宅が964件（そのうち、純共同住宅が395件、複合用途住宅が569件）であり、さらに別途公共住宅146件を抽出した。またこのうち、昭和50年以降建設の新規開発として、民間住宅を356件（純共同住宅が150件、複合用途住宅が206件）、公共住宅を35件確認した（表4-2）。

#### 1) 行政区別にみた中高層共同住宅の立地状況

以上の中高層共同住宅の開発場所について行政区別に集計すると、全体として東灘区や中央区<sup>4)</sup>で顕著な立地がみられるが、なかでも純共同住宅は中央区で36.2%、東灘区で28.2%と両区を合すると全市の過半数を占める立地状況であり、一方、複合用途住宅では、都心である中央区(40.4%)や兵庫区(21.6%)での立地が多くみられるなど、それぞれの地域の特性に応じた立地分布となっている。なお、公共住宅は、特に長田区において21.8%と比較的多く立地しており、この地域における民間住宅立地の少なさと対照的な傾向を示している（図4-1）。

#### 2) 中高層共同住宅の開発規模（開発面積と階数）

つぎに開発規模別にそのストックの立地状況を検討する。民間住宅では、階数別にみると、純共同住宅、複合用途住宅ともに5階建を中心とした中層住宅が大半を占めているが、床面積規模でみると、純共同住宅では1000㎡を越える開発が過半数を占めるなど、比較的大規模な開発の占める割合が高い。これに対して、複合用途住宅では小規模な開発がその過半数を占めている。

表4-2 抽出住宅の種別（単位：件数）

		全ストック	新規建設数*(新規率)
民間	純共同住宅	395	150 (38.0)
住宅	複合用途住宅	569	206 (36.2)
公共住宅		146	35 (24.0)
総計		1110	391 (35.2)

\*:昭和50年以降に建設された住宅

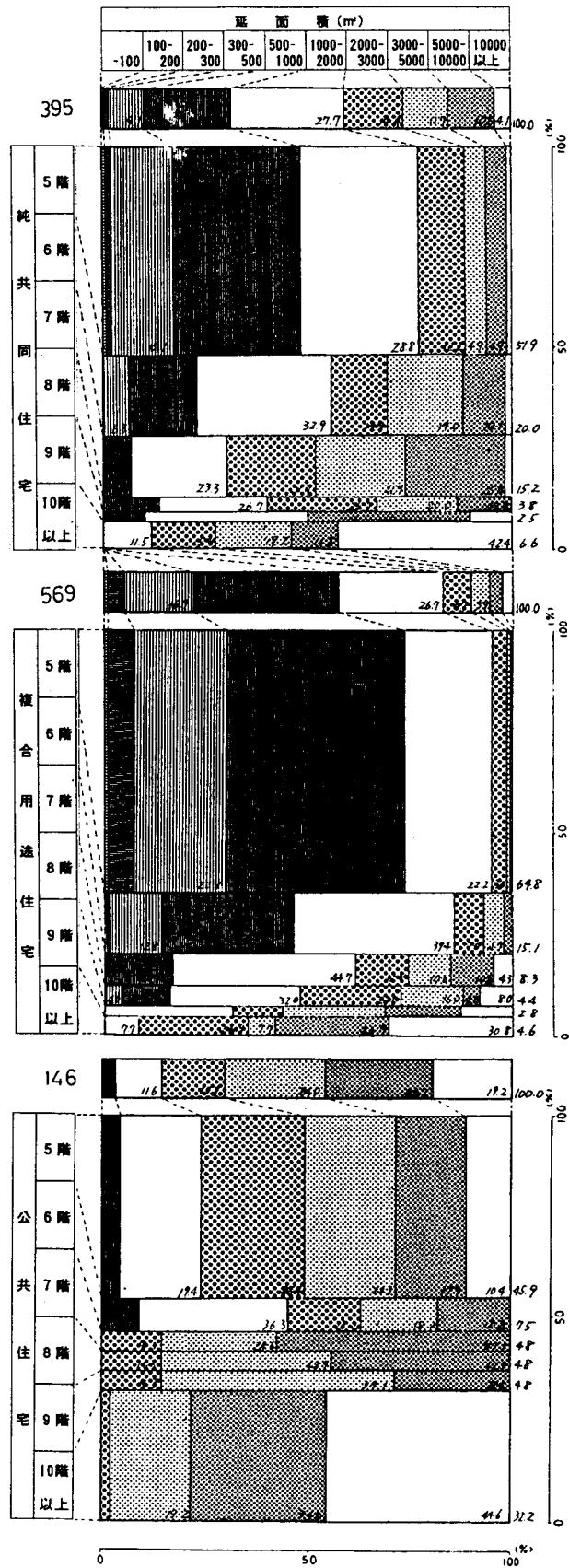
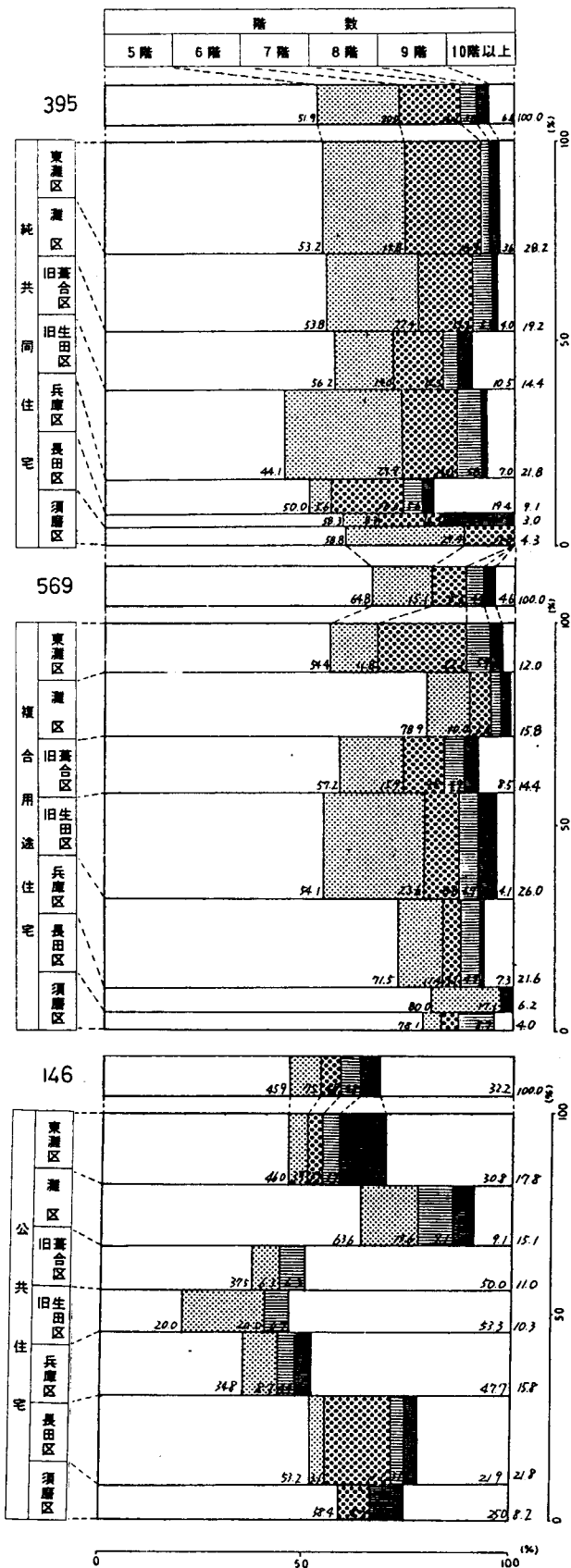


図4-1 行政区別中高層共同住宅の立地状況

図4-2 開発規模別中高層共同住宅の立地状況



一方、公共住宅では5階建の中層住宅（5階まではエレベーターが不要とされている。）と10階建以上の高層住宅の二極化した分布がみられ、床面積規模においても民間に較べて大規模なものが多くみうけられる（図4-2）。

### 3) 中高層共同住宅と用途地域指定

これらの中高層共同住宅の開発場所と、そこでの用途地域との関係のみてみよう。まず、民間住宅のストックでは、住居系用途地域（第1種住居専用地域<sup>5)</sup>、第2種住居専用地域、住居地域）における純共同住宅の立地が全体の72.8%を占め、同様に、商業系用途地域（近隣商業地域、商業地域）における複合用途住宅の立地が全体の58.4%と、いずれも用途地域に応じた開発の現状となっている。工業系用途地域（準工業地域、工業地域）での立地は、ストック全体でみると顕著な傾向は現れていない。

しかし、新規開発について同様の検討を行うと、新たな傾向がうかがえる。すなわち、純共同住宅の新規開発では、住居系用途地域での立地が47.3%と過半数を割り、商業系用途地域で39.4%、工業系用途地域で14.3%と、ストック全体の場合に比較して非住居系用途地域における立地が増加していることが読み取れる。特に、準工業地域における純共同住宅の立地が6.2ポイント増加しており、工業系用途地域における住宅立地の増加の兆しがこの段階でうかがえる。複合用途住宅の新規開発についても、同様の傾向がみられ、商業系用途地域での立地は73.2%に達し、特に近隣商業地域での増加が著しい。

一方、公共住宅では全ストック、新規開発ともに類似した立地傾向を示しているが、住居系用途地域を中心とした立地の傾向とともに、量的には少ないものの、工業系用途地域や商業系用途地域における大規模高層住宅が立地する傾向もみられる。公共住宅では、先にみたように比較的開発規模が大きく、それに応じた適切な用地を確保することが大きな課題となっているが、そのため工業・商業地における大規模な跡地などを利用するケースもみられる（図4-3、図4-4、表4-3）。

表4-3 用途地域別立地動向分類

		全ストック			新規			
		量的立地状況		規模特性	量的立地状況		規模特性	
		純共同住宅	複合用途住宅		純共同住宅	複合用途住宅	純共同住宅	複合用途住宅
住居系用途地域	民間			中層			中大規模 中層	小規模 中層
	公共			中層 高層			大規模中高層	
商業系用途地域	民間			中層			小規模 中層高層	小規模 中層
	公共			中層 高層			大規模高層	
工業系用途地域	民間			中層			小規模 中層	小規模 中層
	公共			高層			大規模高層	

\*○印の大小はそれぞれ立地件数の傾向を示す

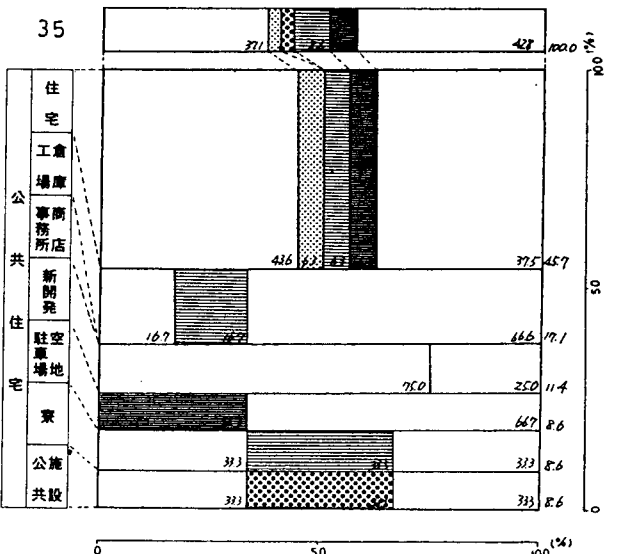
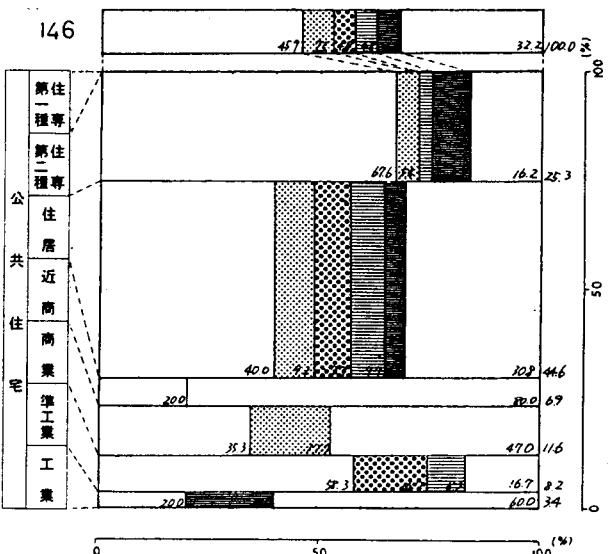
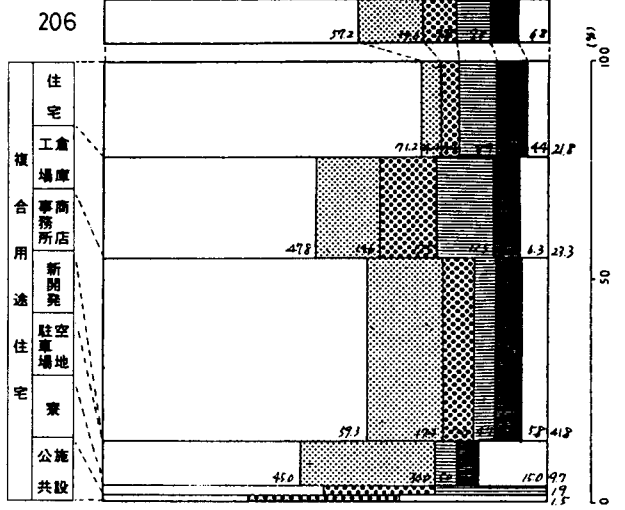
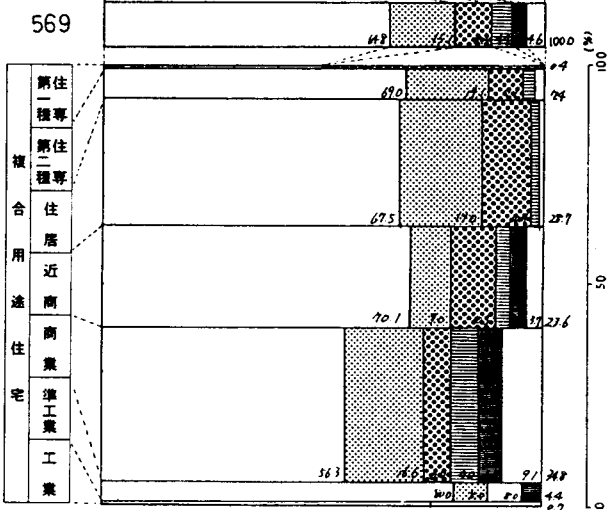
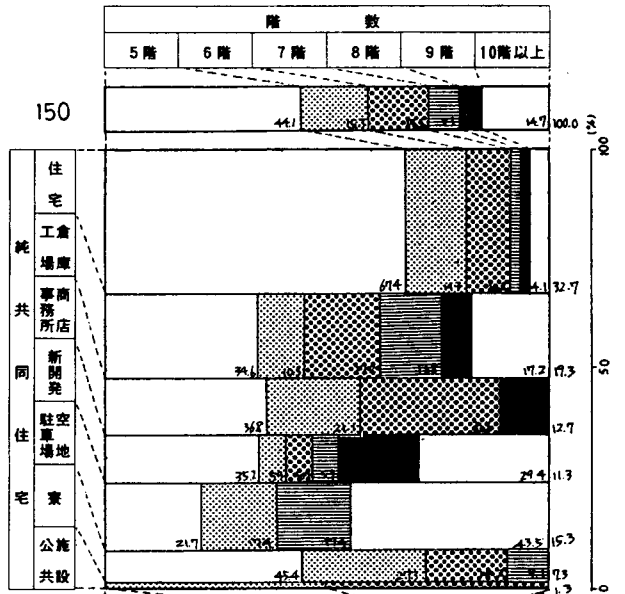
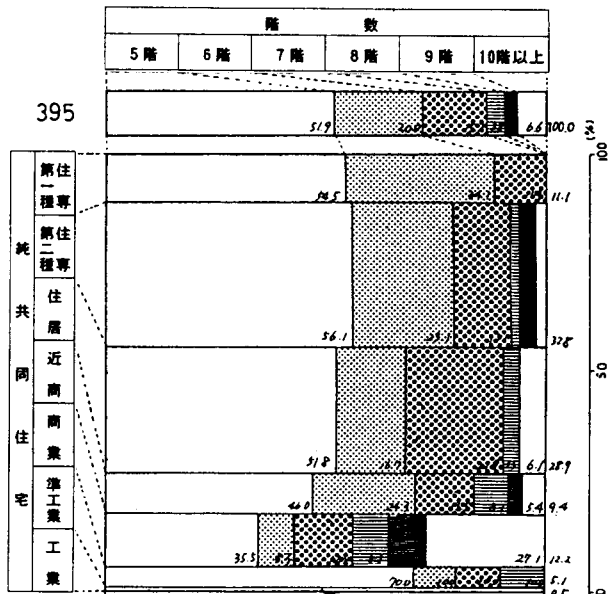


図4-3 用途地域別中高層共同住宅の立地状況

図4-4 従前用途別中高層共同住宅の立地状況(新規開発)

#### 4)開発前用途別構成

ここで、どのような従前用途（土地利用）から中高層共同住宅に更新しているのかという点を明らかにするため、新規開発として供給された中高層共同住宅について、建替え前の当該敷地の用途を住宅地図によって確認した。

その結果、民間住宅では純共同住宅と複合用途住宅では明らかに前用途の傾向は異なっている。すなわち、純共同住宅では、住宅を前用途とする場合が32.7%と最も多く、一方、複合用途住宅では工場・倉庫を前用途とする場合が23.3%、さらに商店・事務所を前用途とする場合が41.8%と極めて多い。つまり同種用途間の更新が主な動きであるといえ、これは先にみた立地する地域の用途規制コントロールが大きく影響しているものと考えられる。しかし、逆に土地利用変容という観点からみれば、住宅用途以外からの転用の影響が直接問題となる。その意味で他用途からの転用に注目すれば、純共同住宅の場合、工場・倉庫からの転用が19.3%、事務所・商店からの転用が12.7%、また駐車場・空地からの転用が15.3%を占め、以上を合せると47.3%となり、住宅からの転用を上回ることになる。その開発規模をみると、住宅からの転用のうち中層5階建が67.4%であるのに対して、他用途からの転用では中層は30%代に留まり、特に工場・倉庫からの転用では6階以上が65.4%、うち10階以上が17.2%を占めるにいたっている。すなわち、他用途からの転用では高層住宅が主流となっているが、これは、工場などからの転用では敷地規模が比較的大きいことや、商業系や工業系地域での土地利用規制が住居系に比較してかなり緩やかであることに起因するものと考えられる。先に用途規制コントロールの影響に言及したが、以上のような容積や高さに関する緩やかな形態規制も、中高層共同住宅の立地にとって、開発者側からは有利な条件であるといえる<sup>6)</sup>。

一方、公共住宅では、住宅を前用途とする場合が45.7%と半数近くあり、公共住宅の建替えのケースが多いものと考えられる（図4-5）。

この前用途を用途地域との関係でみると、純共同住宅では工場・倉庫からの転用のうち44.7%が準工業地域で生じているが、複合用途住宅の場合は、むしろ商業系用途地域での転用が74.8%に達している（図4-6）。

#### 5)中高層共同住宅の立地タイプ

以上の考察を踏まえ、敷地の前用途をもとに中高層共同住宅の立地タイプの類型化を行うと、つぎのように示される（表4-4）。

##### ①跡地利用型

いわゆる住工混在地域において工場跡地などへ立地するケースに代表されるもので、特に大規模工場跡地では公共による大規模開発がみられる。土地利用上は準工業地域などにおける住居系用途への転換として位置づけられる。

##### ②空地利用型

市街地中心地域における駐車場・資材置場などの用地からの転用立地と、市街地北部の山麓部における斜面地利用による立地がみられる。前者は都心周辺部インナーエリアの遊

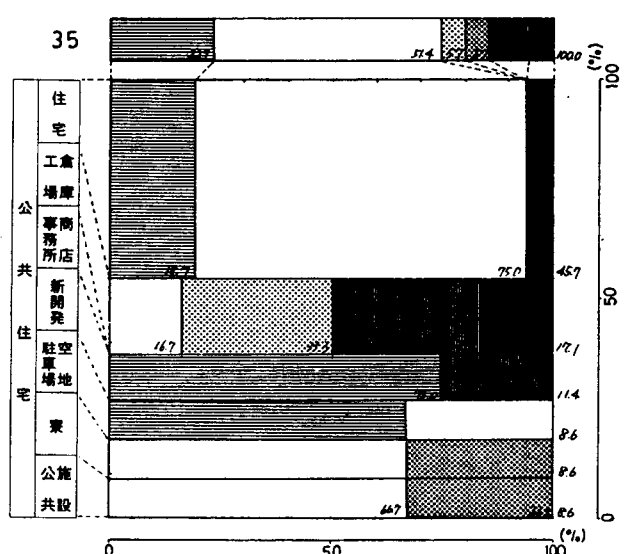
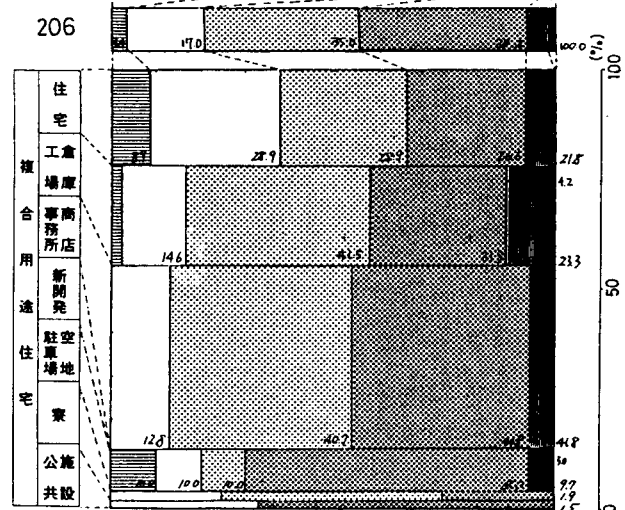
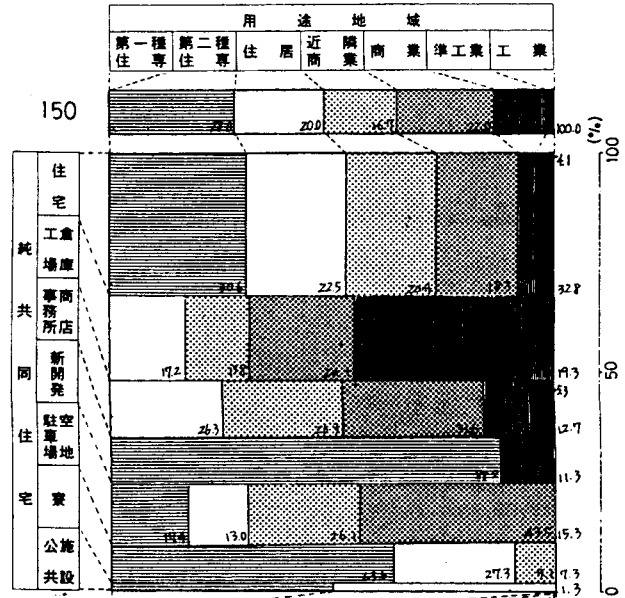
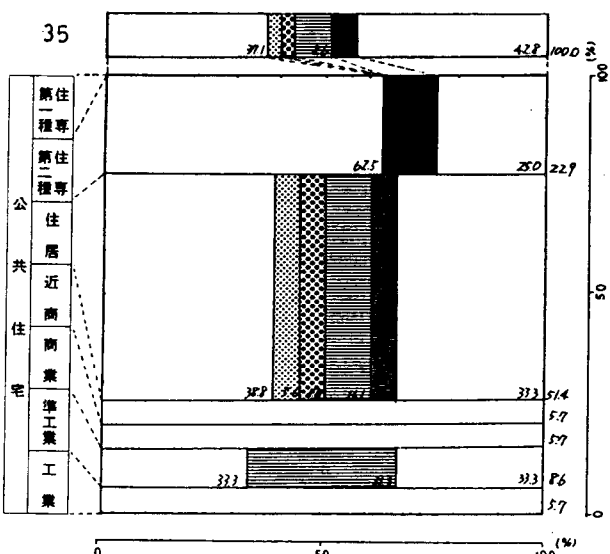
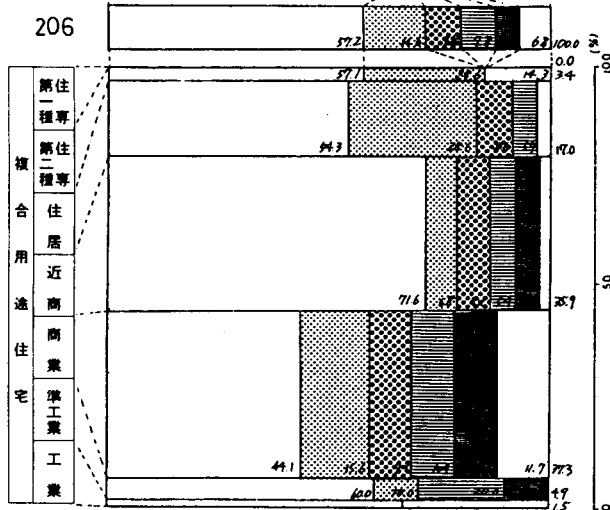
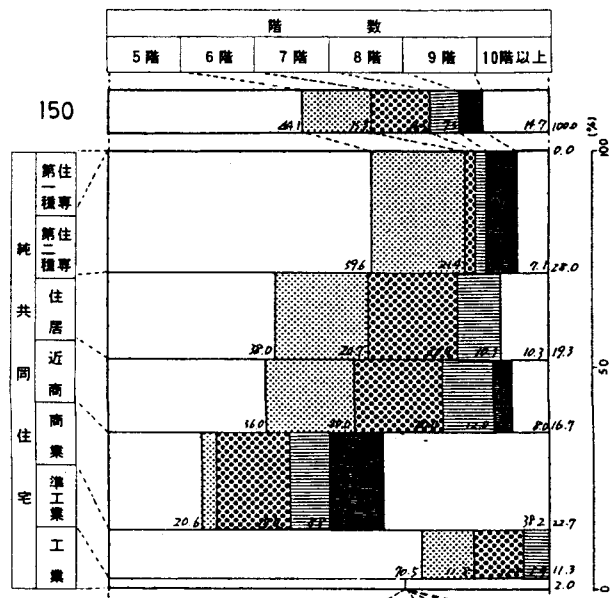


図4-5 開発規模別中高層共同住宅の立地状況 (新規開発)

図4-6 用途地域別中高層共同住宅の立地状況 (新規開発)

休地を利用するものであり、同地域の不安定な土地利用の現状から生じたものであり、これは、さらに遡れば、①の跡地利用型に相当するものが多く含まれると考えられる。また後者は新開発住宅地開発としての位置づけが強いものである。

### ③地区更新型

商店・事務所などの用地において、その立地条件のよさから機能複合型の併用住宅へ転換する場合と、公共住宅の場合は、木造公営住宅など老朽住宅を建替更新するものがある。

### ④都市計画事業型

土地地区画整理事業や市街地再開発事業などによるもので、駅前再開発地区にお

ける機能積層型の併用住宅の立地など、公共住宅を中心にかんがりの開発事例がみられる。

表4-4 前用途別特性分類

前用途	規模特性			立地特性	用途地域		
					住居	商業	工業
住宅	純共同住宅	中層	小規模 中規模	個々の住宅の建替え 大邸宅、数軒の共同建替	○	○	
	複合用途住宅	中層	小規模	個々の住宅の建替え	○	○	
民工場	純共同住宅	中高層	大規模	大工場の跡地利用		○	○
	複合用途住宅	中層	小規模	零細・小工場の跡地利用		○	
商店	純共同住宅	中層	小規模 中規模	個々の商店の建替え 数軒による共同建替		○	
	複合用途住宅	中層	小規模	個々の商店の建替え		○	
間新開発	純共同住宅	中高層	大規模	山麓部の住宅開発	○		
	複合用途住宅				/	/	/
駐車場空地	純共同住宅	中高層	大規模	大規模な空地 駐車場合筆による開発	○	○	
	複合用途住宅	中層	小規模	小規模な空地・駐車場		○	
公共	住宅	中高層	大規模	住宅の大規模建替え (街区スケール)	○		
公共	工場	高層	大規模	大工場の跡地利用 (街区スケール)		○	○

## (4) 小単位地区による立地地区構成分析

### 1) 調査の目的と方法

先の分析では中高層共同住宅のマクロな立地傾向から、その立地タイプなどについて検討してきた。しかしその背景には、市街地の地域構造や地区特性が中高層共同住宅の立地に大きく影響しており、同時に、それらの立地が市街地形成を規定していくという、相互関係があると考えられる。そこで、ここでは中高層共同住宅の立地からみた市街地の地区構成上の課題を明らかにする。

調査方法に関しては、先に行政区別の立地動向をみたが、地域単位としては大まかであるため詳細な地区特性の把握には不十分である。そこで、神戸市のインナーエリアを含む既成市街地を対象にして、第2章のインナーエリア分析で用いた小単位統計地区を適用し、先に検討した中高層共同住宅の個別情報を各単位地区ごとに再集計した。その上で住宅種別、開発規模、建設時期のそれぞれについて地区ごとに検討することとした。その際、分析の対象となるのは各小単位地区における中高層共同住宅の総延べ面積が10,000㎡以上と

なる地区に限定している。

## 2)小単位地区別の中高層共同住宅の立地特性

神戸市の既成市街地は第2章の分析ですでにみたように、土地利用において明確な三層構造を示しており、そのなかで住居系の利用は市街地中央から山麓部を中心にし、工業系の利用は南部臨海部を中心にして帯状に展開しており、その中間に用途混在利用の地域がある。中高層共同住宅の立地動向をみる場合も、こうした地域構成を前提として認識しておく必要がある。

そこで、まず民間住宅の立地傾向をみていこう。市街地の中心地域の商業・業務地区及びその周辺と、市街地東部の御影・住吉・岡本などの住宅地を中心として顕著な分布がみられる。一方、公共住宅では民間住宅のような立地分布のまとまりは欠くものの、市街地東部の山麓部に位置する計画的住宅団地をはじめとして、東部及び西部の住居系地域や住工混在地域への立地が多くみられる。ところで、第2章でみたように住宅利用率の構成では住居系用途に専用化した地区が山麓部に帯状に連続していることを示したが、ここで明

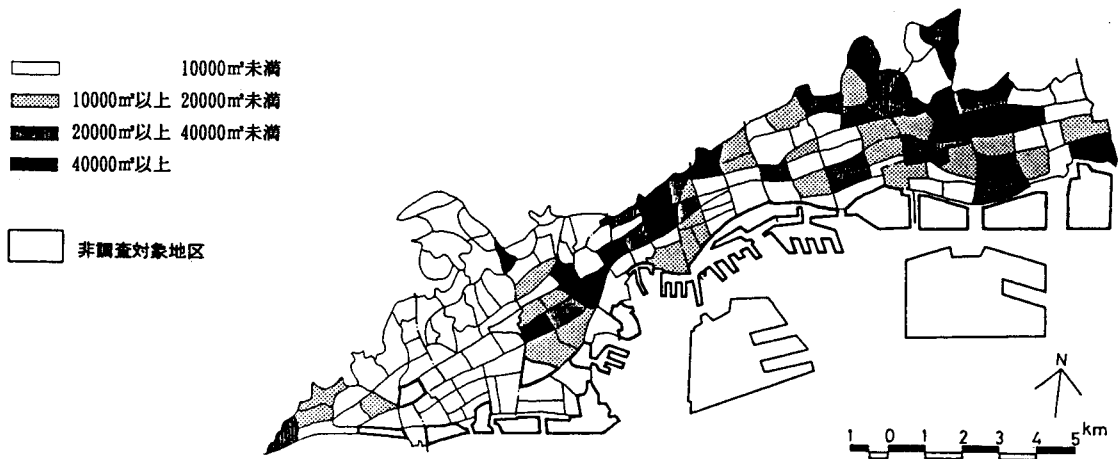


図4-7 中高層共同住宅（民間）立地状況



図4-8 中高層共同住宅（公共）立地状況

らかになった中高層共同住宅の分布はそれとは必ずしも一致していない。中高層という住宅形式上、法的な規制の影響も大きいが、加えて用地取得上の制約や利便性を重視した立地志向などにより、戸建住宅とは異なった立地傾向をもつことがうかがえる（図4-7、図4-8）。

また、民間住宅について、純共同住宅と複合用途住宅の立地の関連をみると、分布の集中する上記2地域のうち、市街地中央部とその周辺地域では複合用途住宅の立地が卓越しており、また東部市街地の山麓部では純共同住宅の立地が卓越していることから、立地傾向の二極化が顕著に表れている。この2つの地域は機能特性上、都心と周辺住宅地と性格が大きく異なり、それぞれに対応した住宅が立地していることがわかる（図4-9）。

つぎにこれらの立地を開発規模別に検討する。すでに前節でみたように、公共住宅では比較的大規模な開発が多いのに対し、民間住宅ではその立地する地区により開発規模にかなりの差異がみられる。民間住宅の開発規模状況を地区別にみると、開発件数が5件以上の地区は対象地区内に76地区あるが、このうち平均規模が2,000㎡までの地区が42地区と

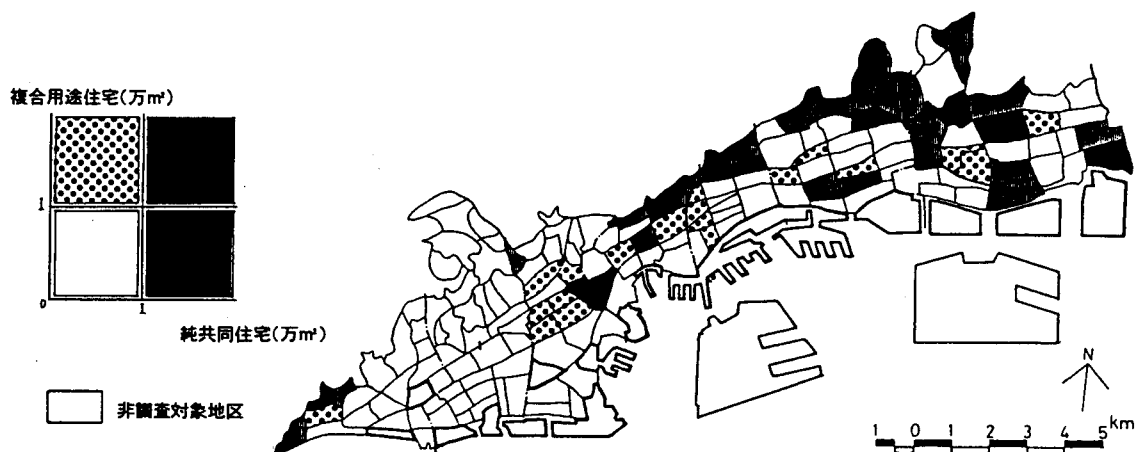


図4-9 純共同住宅と複合用途住宅の関係（民間）

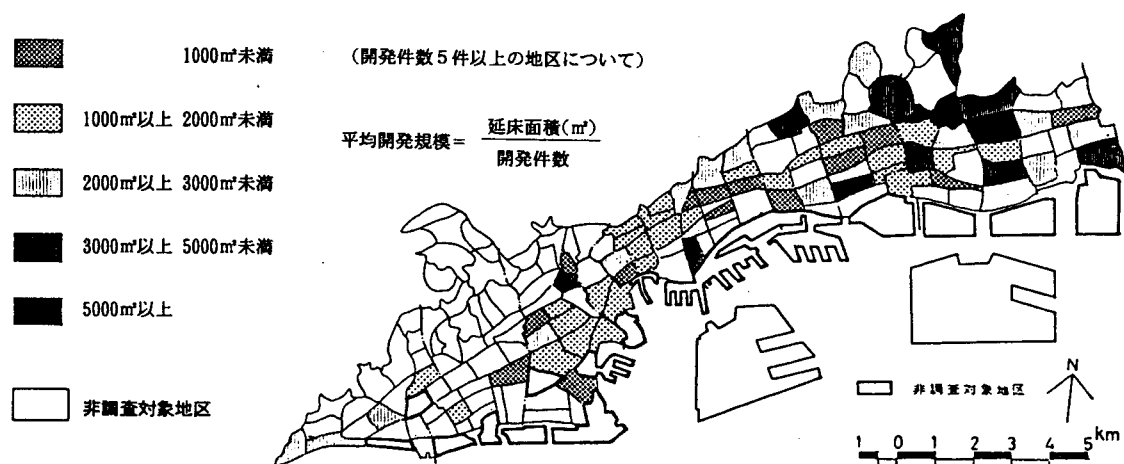


図4-10 開発規模別中高層（民間）共同住宅立地状況

地区数にして過半数を占めている。一般にこうした小規模開発は市街地中心部の商業・業務地やその周辺の住工の混在地域などに立地している。一方、大規模なものでは、平均開発規模が3,000㎡以上の地区が13地区あり、市街地の東部を中心に立地しているが、特に5,000㎡を越える御影や岡本地区では土地区画整理事業や都市計画道路事業が大きく影響しているものとみられる。ただ、市街地中心部においても、地区によっては比較的大規模な開発の立地する場合もあり、逆に小規模開発を主とする地区が東部市街地にみられるなど、個々の立地条件によってかなり幅のある傾向にある（図4-10）。

建設年次別の立地動向を把握するため、ここでは新規建設率（昭和50年以降建設／全ストック数）を設定している。この新規建設率と全ストックとの関連をみると、つぎのような開発動向のタイプが読み取れる。

まず、民間住宅についてみると、①ストックが比較的多く、さらに開発が進展しているタイプが先にあげた公共事業が進行中の御影・住吉を中心とする地区や鶴甲や天神山などの住宅団地周辺と、都心周辺及びその西部にみられる。②ストックは多くないが、開発の

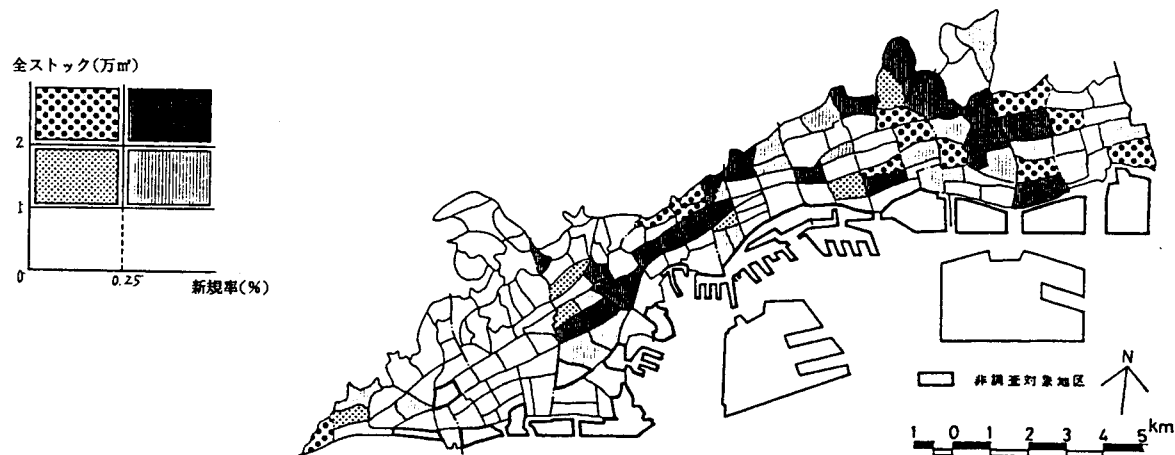


図4-11 全ストックと新規率の関係（民間）

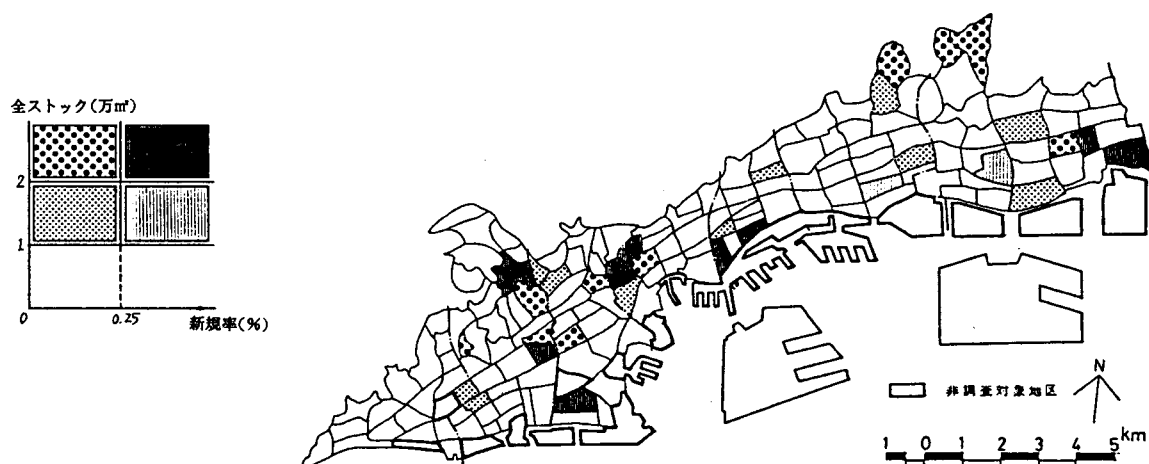


図4-12 全ストックと新規率の関係（公共）



動きが著しいタイプが①の地区の周辺にかなりみられる。この②の地区は中高層共同住宅の開発が現在の地区変容に大きく影響しているものとして注目する必要がある。また③ストックが多いが、近年の動きが低下しているタイプとしては、都心北部の北野地区や六甲周辺などすでに中高層共同住宅の開発がある程度完了し、住宅地として比較的安定した地区が該当する。なお、④ストックも少なく、開発の動きも少ないタイプは6地区に限られ、地域的な特徴はあまりみられない（図4-11）。

つぎに公共住宅についてみると、民間住宅の場合と比較して全般的に新規の建設動向が低調である。このなかでは、特に住工混在地区での活発な開発の動きに注目する必要がある。また東部の山麓部にみられる渦が森や鶴甲といった計画的住宅団地では公共住宅サイドからは先の③のタイプに属し、安定した住宅地となっている（図4-12）。

#### (5) 中高層共同住宅の立地傾向とその計画課題

以上のような中高層共同住宅の立地動向をその規模特性や立地する地区特性と関連してみると、表4-5のように整理される。これをもとに中高層共同住宅の立地上の計画課題を地域構造との関連でみていくと、つぎのような点が指摘できよう。

##### ① 都心及びその周辺

神戸市の中心業務地区（C.B.D.）としての三宮やその周辺では、中小の規模をもつ都心型住宅としての開発がみられ、特に機能が積層された複合用途型の住宅の立地が中心となっている。この傾向は、立地条件のよさからくるものであるが、今後の展開を考える上で商業機能と住居機能の調和、特に機能複合化のなかで居住環境水準の確保をどのように図るかが大きな課題である。

##### ② インナーエリア

住工や住商の混在地域を中心として、市街地居住の諸問題がもっとも端的に表れている地域である。現在、公共による大規模住宅開発の立地があり、市街地整備の成果としても評価できるものの、開発規模の周辺との格差や居住者層の偏りなど地区レベルでの課題が残されている。民間住宅の開発は小規模でかつ低調であるが、今後、準工業地域などでは開発規制条件が住居系用途に比べて緩いことから、立地するケースも増加すると予想され、そこでは新たな混在と環境悪化をもたらしかねない。

表4-5 新規開発における立地傾向

立地傾向			規模特性	地区特性	
民間・公共の二極化	民間	二極化の傾向大	純共同住宅中心	中規模の集約	典型的都心型住宅
				中規模の点在	市街地東部の一般戸建住宅地
				大規模の点在	市街地東部の山麓部優良住宅地
		複合用途住宅中心	中規模の集約	インナーエリア業務地区及び周辺	
	小規模の集約		市街地中心の業務地区及び周辺		
	公共	二極化傾向は全般的に低調		大規模1~3棟	用途混在地区・一般戸建住宅地
		大規模複数棟	用途混在地区・市街地西部山麓部		

まず、老朽住宅の更新や工場跡地の利用についての基本的な方向づけが地区レベルが必要であり、その上で環境改善型の市街地住宅の誘導施策について検討が待たれる。

### ③既成市街地外縁部

いわゆる明治以降昭和初期まで神戸市の郊外として位置づけられていた戸建住宅を中心とした地域であり、これまで良好な居住環境を保ってきた。中高層共同住宅の立地は、純共同住宅が主流ではあるが、その規模が大きいため、地区環境を混乱させる側面もあり、今後その計画的な立地についての施策が必要である。

以上のように、神戸の既成市街地における中高層共同住宅の立地傾向に関して検討を進めてきた。その結果、マクロな視点からの立地動向の量的な側面について把握し、さらにインナーエリアを含む市街地の各地域における立地特性からその計画課題を示すことができた。

中高層共同住宅の立地については、日影障害や風害、地区の景観阻害など相隣環境上の問題も多く指摘されており、特に、住居系用途地域以外でも多くの開発が進んでいる現状のなかで、現行の用途地域によるコントロールでは、先のような問題を防止することはできないし、より進んで中高層共同住宅を住環境改善の契機とするような機能も果たし得ていないのである。

## 4-2 中高層共同住宅の居住環境評価と定住意識

本節では、インナーエリアに立地する中高層共同住宅について、市街地住宅としての役割を居住者の視点から検討する。その際の論点は、第1に中高層住宅の居住環境をどのように評価するかであり、第2には、それに関連して居住者の定住性がどれほど確保されているかということである。これらの論点に注目して、居住環境の変化に伴う中高層共同住宅居住者の居住環境意識と定住意識を中高層共同住宅の居住者に対して実施したアンケート調査の結果をもとに検討する。

### (1) 居住環境評価の方法と指標

#### 1) 居住性と居住水準

アンケート調査の内容を述べる前に、居住環境の指標と評価の方法について整理しておく。都市の居住環境を評価する物的指標にはどのようなものがあるのだろうか。一般に居住に関わる空間領域は個々の住まいの内部から近隣へ広がり、さらに地区から都市全体、さらに広がりをもつ重層した居住圏をつくっている。この輻輳した領域で居住環境を一律に評価し、住みよさを一義的に定義づけることは極めて困難である。個々の住宅の範囲に限定しても、住宅の居住環境として想起される「居住性」という概念は「居住という行為に関する、建物の総合的な性能、断熱性・遮音性などの個別な性能が複合されて生ずる総

合的な効果を表現する語として、良い、悪いなどと使われるが、安全性などと同様に、明確な尺度で表現されることは少ない。」と定義され<sup>7)</sup>、範囲を建築の領域に限定した上で、物理的な個別の評価が総合的になされること、したがって、明確に定まった判定基準（尺度）をもたないことが強調されている。居住空間の広がり最初の段階である住宅レベルでさえ、住みよさの条件は、単一の評価基準のみでは、その全貌を把握することはできず、複合的かつあいまいなものであることがわかる。

一方、「居住水準」という言葉もよく用いられるが、その代表として知られているのが、国の定めた住宅建設五箇年計画のなかで設定される「最低居住水準」と「誘導居住水準」である<sup>8)</sup>。これらの居住水準の内容は、居住室の規模と性能・設備について記述されるが、もともと「居住水準」という場合には、個々の住宅に関する住宅水準に加えて居住者の条件、住環境水準、社会・経済条件を含むものとされ、「個別特定の住宅についていわれるよりも、むしろ社会的な集団としての評価に適用されることが多い。」と指摘される<sup>9)</sup>ように、より幅広い概念をもつものと捉えられている。

## 2) 住環境の水準

以上は個々の住宅レベルの住みよさの基準であるが、むしろ、住環境の評価はそのような個々の住宅の範囲にとどまるものではない。個々の住宅レベルを超えて地区や地域レベルまで広がっていき、それに応じてさらに住みよさに影響するさまざまな要素が関係してくる。このような基準の例として、まず、先にみた住宅建設五箇年計画のなかに「住環境水準」が設定されている。この計画の「住環境水準」には「基礎水準」と「誘導水準」の二つの水準が設けられているが、このうち、「基礎水準」は、低水準の住環境の解消を図る指針として位置づけられており、①災害に対する安全性の確保、②日照、通風、採光に関する条件、③騒音、振動、大気汚染、悪臭に関して支障のないこと、④不良住宅率や不燃化率、狭小敷地率、接道条件、オープンスペースの条件が示され、最低限の住環境水準を確保する条件としてみなされている。

一方、「誘導水準」は、先の基礎水準に加えて、①適切な緑地やオープンスペースを確保する、②各種の生活関連施設の一層の充実を図る、③ゆとりのある接道条件や敷地規模など、基礎基準にみられた項目の量的拡大、規模的な指標のより向上拡大とともに、④地域性に調和したデザインなど、基礎基準にはみられなかった質的な評価項目も設けられていることに注目したい。ただ、この基準は以上のように住環境を検討する項目は示されているものの、多くの項目については具体的な基準値が明示されているわけではなく、あいまいな水準にとどまっている<sup>10)</sup>。

## 3) 居住者による住環境評価

ところで住環境を評価する方法には、住まい手による満足度によって評価することも行われている。この方法は、しばしば、住環境に関する居住者へのアンケート調査などで行われており、たとえば住宅や住環境に関する評価を各個人が主観的に判断した満足度として抽出し、各項目間や居住者の属するさまざまなグループ間の差異を検討するものであ

る。先の居住性評価や住環境指標による方法が物的な空間の状態による実態的客観的評価であったのに対し、この場合は個々の居住者の判断による主観的評価をもとにし、しかし統計的な処理によって、同一属性のグループとしての客観的評価を獲得するものである。この場合、評価項目はさまざまであるが、そのなかから概ね、住宅の質や環境の快適性、利便性、などの評価軸が抽出される場合が多い。

住まい手による判断をもとにしたもう一つの居住環境評価方法として、定住意向を探ることがある。これは直接的な環境評価の評価を問うものではないが、「住み続けたい」という要求が広い意味での「住みよさ」につながるというものであり、たとえば、「職場が近い」ために住み続けたいという意向も広義の「住みよさ」とみなすこととなる。いずれにせよ、こうした住まい手による評価は、主観的な判断をベースとしているが、居住者の属する階層の評価が直接表れる居住環境を占う指標であるといえる。

以下では、この居住者による居住環境評価の方法を用いて、中高層共同住宅の都市住宅としての評価を行うこととする。

## (2) 調査の概要

### 1) 調査対象地区の設定と地区特性

調査対象地区は、神戸市のインナーエリアを中心に、民間の中高層共同住宅の立地が著しい地区をその土地利用の混在度を考慮して設定した。その結果、図4-13に示すインナーエリア内の5地区とエリアの外部の1地区（本山地区）を抽出した。

各調査対象地区の概要を図4-14に示す。人口関係の地区特性をみると、人口増減ではインナーエリアに含まれる他の5地区ではなんらかの形で人口減少の傾向にあるが、とりわけインナーエリアの中央部に位置する県庁、神戸、兵庫地区では、人口密度が中・高密度でかつ急激な人口減少傾向にあり、しかも老年人口の比率が高いという点が共通してみられる。

これに対しインナーエリアの外延部に位置する魚崎と本山地区では人口密度も低・中密度であり、人口動態も比較的安定している。なお、本山地区での人口増減も「増加停滞型」であり、インナーエリアとは異なっている。

土地利用タイプではインナーエリア内の5地区が住工・住商の混在地区である

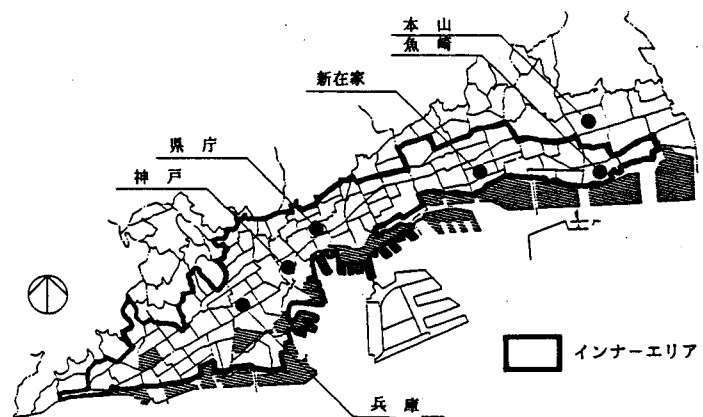


図4-13 調査対象地区位置図

が、本山地区のみが住居専用地区である。

また、調査対象地区の住宅タイプについては、当然のことながらマンションが一般に主要な住宅タイプではあるが、さらに住宅種別構成の内容を詳細にみると、兵庫、神戸両地区のような混在地区ではマンションよりも併用住宅が卓越し、併用住宅の構成比が過半数を占めていることや、新在家、

県庁両地区でもマンションと併用住宅の割合がほぼ同数であること、さらに本山地区ではマンションとともに独立住宅の比率も高いことなどがわかる。したがってマンションのみが卓越しているのは魚崎地区のみである（図4-15）。なお以上の各地区の中高層共同住宅の分布状況を図4-16に示す。

## 2) アンケート調査実施の概要

調査対象地区に立地する民間中高層共同住宅の居住者を対象に、以下に示すアンケート調査を実施した。

地区名	人口特性						建物用途・住宅特性					
	人口増減			人口密度			年齢構成	住宅率	工業率	商業率	分類	住宅種別
	S45-50	S50-55	分類	S 45	S 50	S 55						
魚崎	停滞減少型		低密度	中間							住居専用	マンション
本山	増加停滞型		低密度増加型	中間							住居専用	マンション
新在家	減少停滞型		中密度	中間							住居専用	マンション
県庁	一定減少型		中密度減少型	老年							住居専用	マンション併用
神戸	減少停滞型		中密度	老年							住居専用	マンション併用
兵庫	増減移行型		中密度減少型	老年							住居専用	マンション併用

凡例	人口増減率	ネット人口密度	建物用途別床面積構成
	10%~	500人/ha~	A: 20% 80%
	0~10%	400~500人/ha	B: 20% 80%
	△10~0%	300~400人/ha	C: 20% 80%
	△~10%	~300人/ha	D: 20% 80%

図4-14 調査対象地区の概要

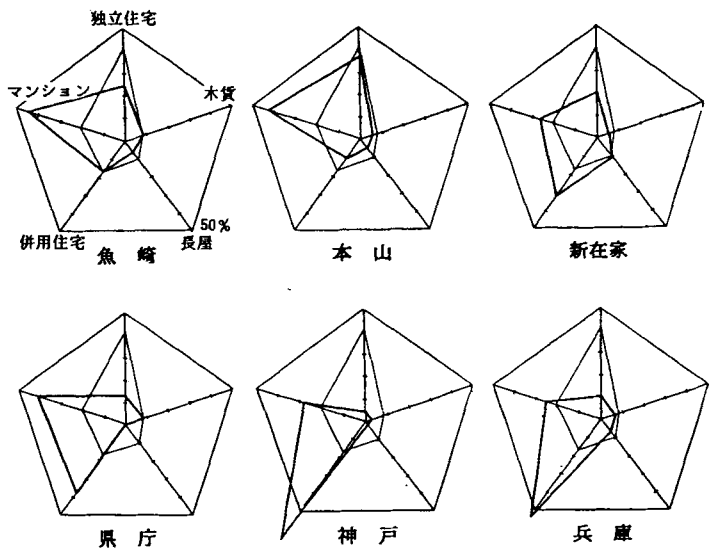
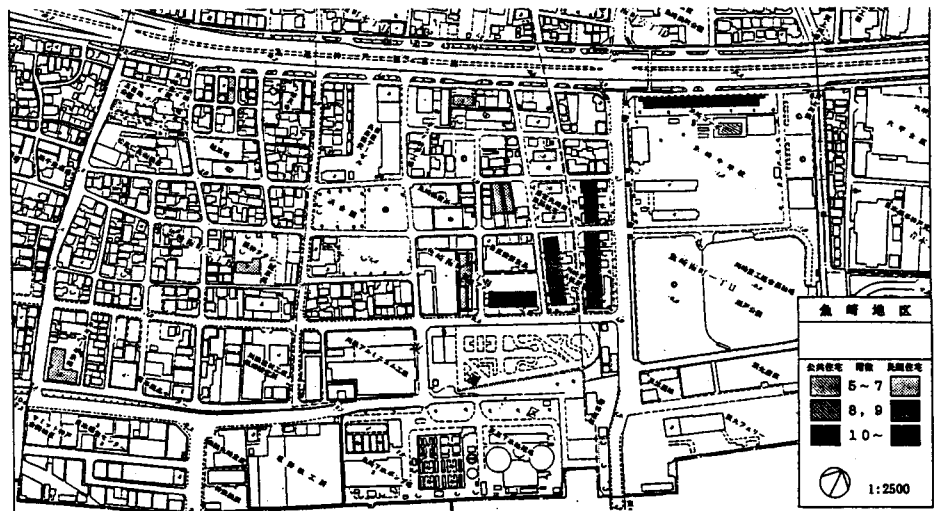
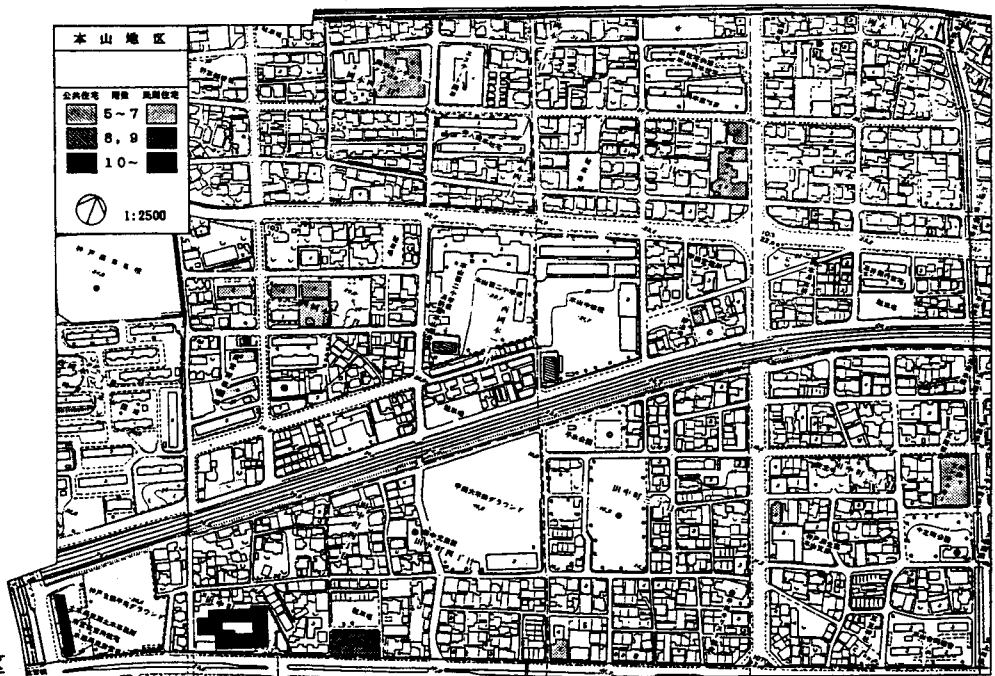


図4-15 住宅種別床面積構成

魚崎地区



本山地区



新在家地区

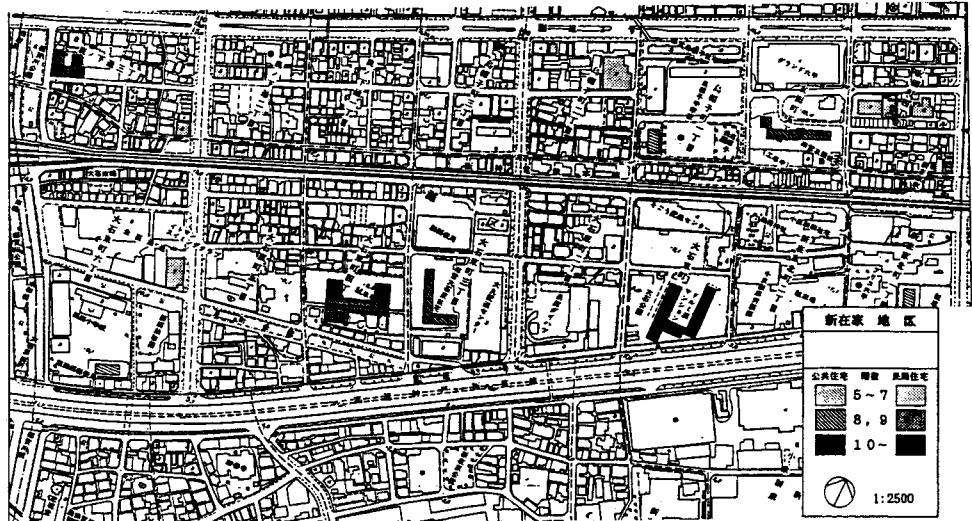
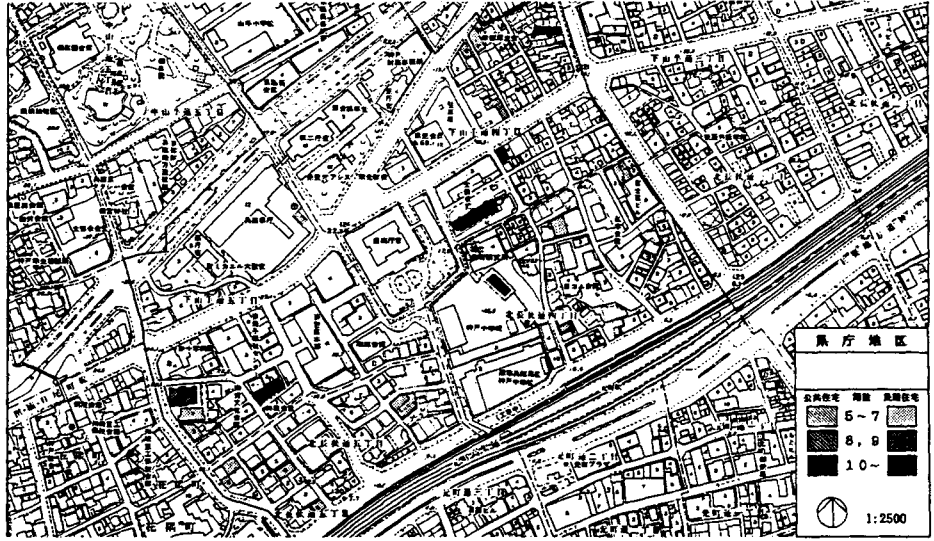
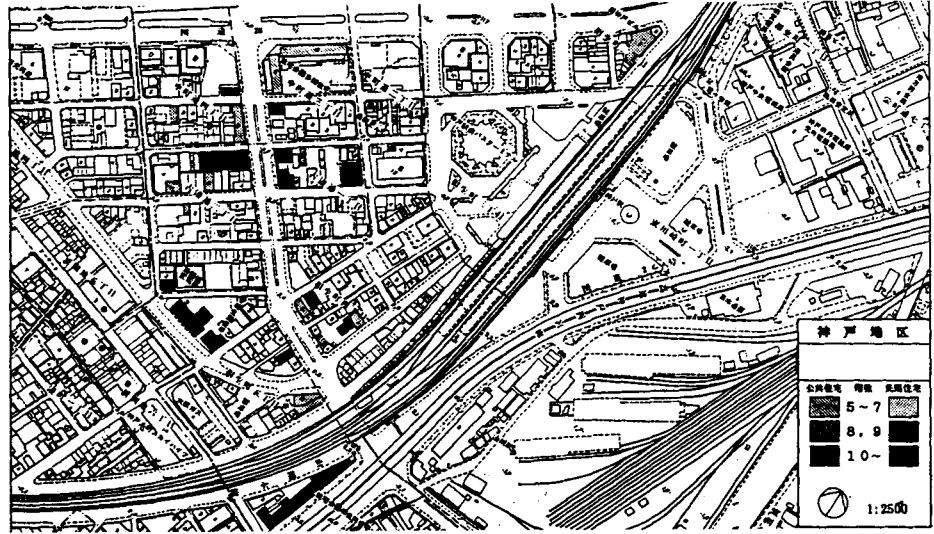


図4-16a 調査対象地区の中高層共同住宅の分布状況(1)

栗戸地区



神戸地区



兵庫地区

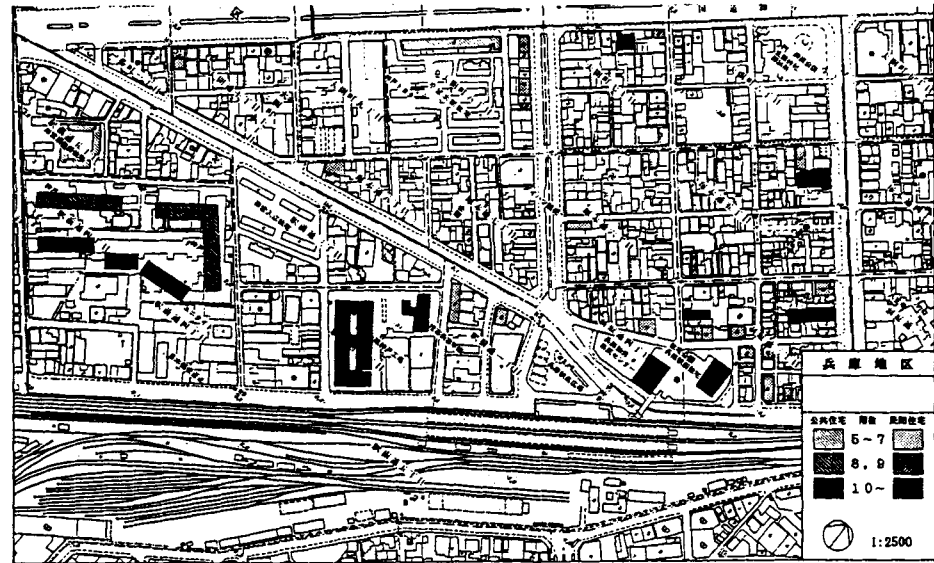


図4-16b 調査対象地区の中高層共同住宅の分布状況(2)

- ・ 標本抽出方法：住棟ごとの層化抽出方法により対象地区内全住戸数の約1割を調査対象住戸として無作為抽出した。なお回答者は主婦または主婦の立場としている。
- ・ 配布回収方法：留置自記法による。
- ・ 配布回収時期：昭和60年12月上旬。
- ・ 配布回収状況：表4-6を参照。

表4-6 調査票の配布・回収状況

地区	住戸数	標本数	配布数	回収数	有効回収率(%)
魚崎	369	36	32	30	93.4
本山	783	82	75	71	94.7
新在家	592	61	57	55	96.5
県庁	606	62	55	45	81.8
神戸	538	54	49	47	95.9
兵庫	715	71	69	58	84.1
総計	3603	366	337	306	90.8

### 3) 居住者特性

調査対象住宅全体の世帯構成員の男女別年齢構成（図4-17）を全市のそれと比較すると、調査対象事例の場合、「30歳代」と「9歳未満」の比率が高く、逆に「65歳以上」の老人が極めて少ない。全般的に年齢構成上若年層に特化した傾向がみられる。

以下同様に調査対象住宅全体の居住者特性をみる。まず世帯構成（図4-18）をみると「夫婦のみ」と「夫婦と子供」を合わせた核家族の占める割合が82.7%を占めている。世帯主年齢では30歳代が36.3%、40歳代が25.5%であり、この世代が中心となっている（図4-19）。世帯人員でも核家族世帯の多さを反映し、4人世帯が37.9%でもっとも多く、次いで2人世帯が23.5%、3人世帯が21.2%となっている（図4-20）。以上の結果を総合すると、既成市街地の民間中高層住宅の居住世帯の典型像として「30～40歳代の夫婦と小学校低学年または乳幼児」という比較的若い世代の核家族世帯が想定できる。このことは、先にみたインナーエリア内部における高齢化の実態と相反するものであり、民間の中高層共同住宅の居住者が年齢構成の面で周辺地区の居住者とかなり異質な集団を形成していることがうかがえる。

また、地区別にみると、魚崎地区の場合は30歳代が60.0%、30歳未満が20.0%を占め、全体に比べると、さらに若い世代の核家族が中心であり、また県庁では単身者が17.8%と多いのが特徴である。

居住者の前住宅の所在地をみると（図4-21）、各地区とも自区内での移転が多いが、全体としては、東灘区からの移転が18.0%を占める他、既成市街地内での住み替えが60%を越えている。その他、神戸市の周辺区や阪神間を中心として、各地区とも近隣地からの移転が大半を占めている。その他の地域からの移転は本山地区で25.4%、神戸地区で21.3%を占めている。

### 4) 住宅需要の特性

前住宅の種別と形式（図4-22、23）を合せて考察する。全体の傾向としては、住宅種別で「民間賃貸」が36.3%、住宅形式で「5階以下共同住宅」が30.4%、

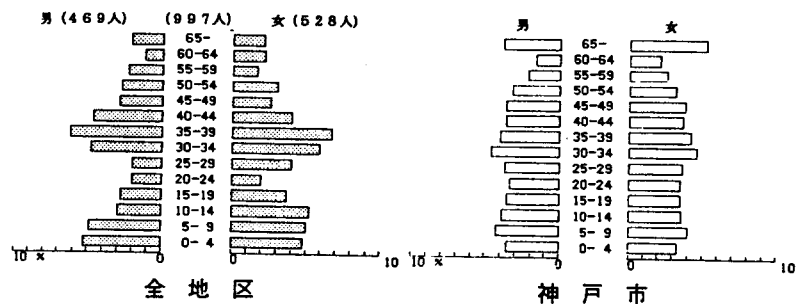


図4-17 男女別年齢構成



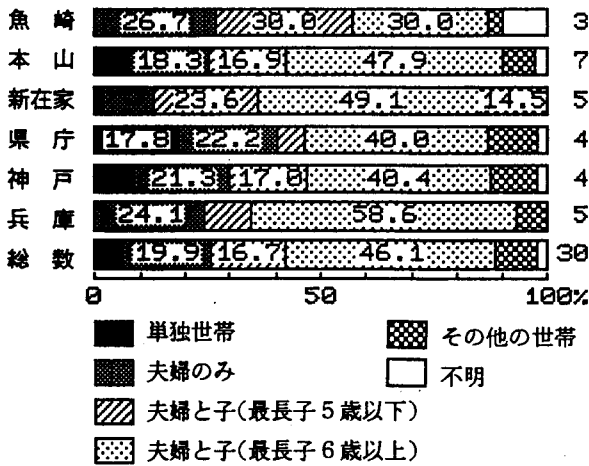


図4-18 世帯構成

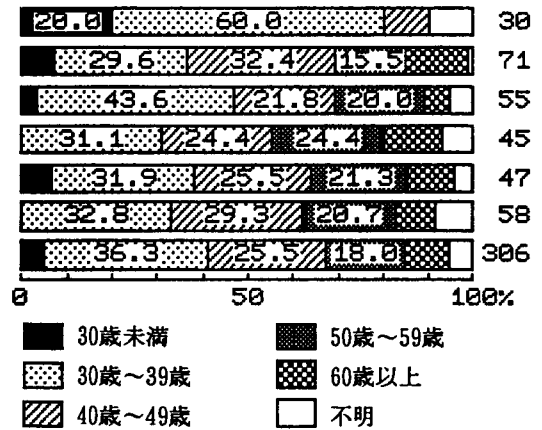


図4-19 世帯主年齢

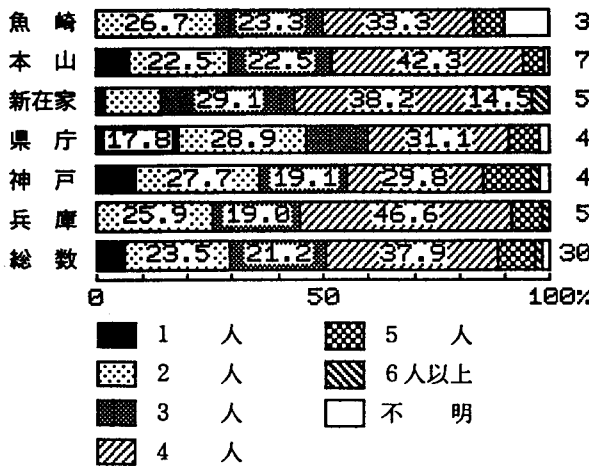


図4-20 世帯人員

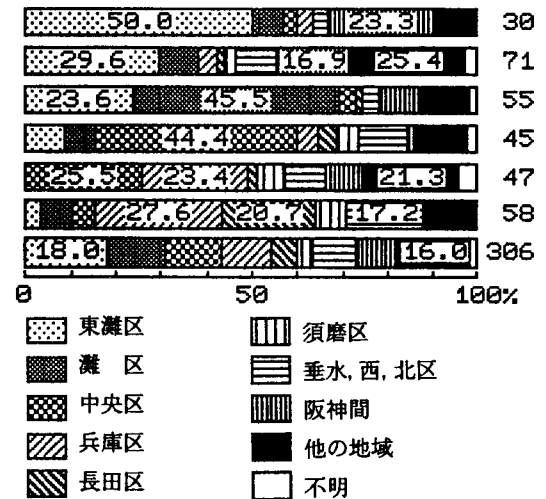


図4-21 前住宅の所在地

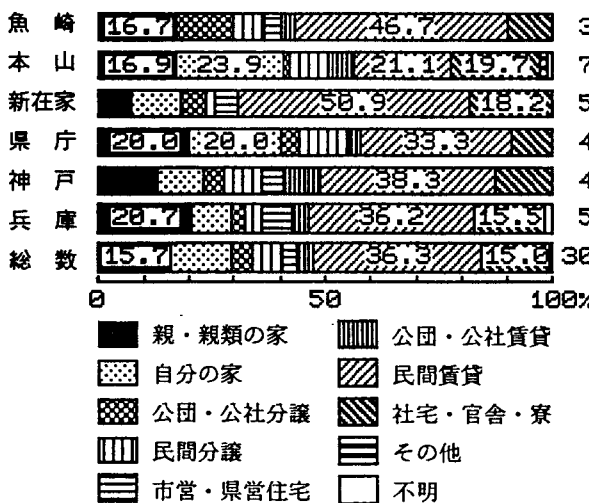


図4-22 前住宅の種別

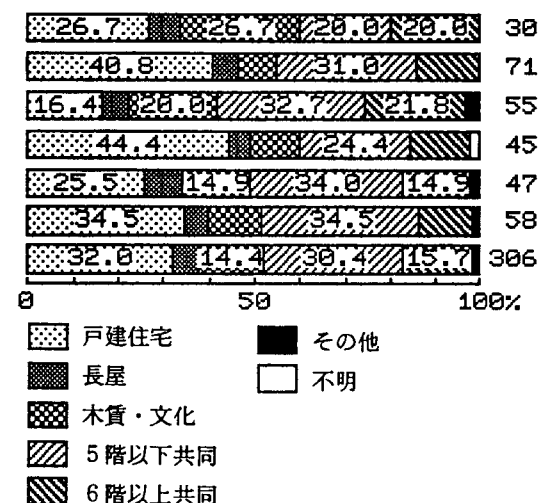


図4-23 前住宅の形式

「6階以上共同住宅」が15.7%を占め、典型的住宅タイプとしては民間の賃貸中高層共同住宅があげられる。なお、公共住宅からの移転は全体として1割にも満たない。地区別にみると、新在家地区で「民間賃貸」が50.9%を占め、住宅形式では「6階以上共同住宅」が21.8%、「木賃・文化住宅」が20.0%を占めている。また魚崎地区でも「木賃・文化住宅」が26.7%を占め、調査地区のなかではもっとも多くなっている。魚崎地区は年齢構成でも若い世代の世帯が多かったが、これらが世帯形成後、木賃・文化住宅からの住替えを行っていることが予想される。また、本山や県庁地区では戸建住宅からの移転も40%を越えて多い。

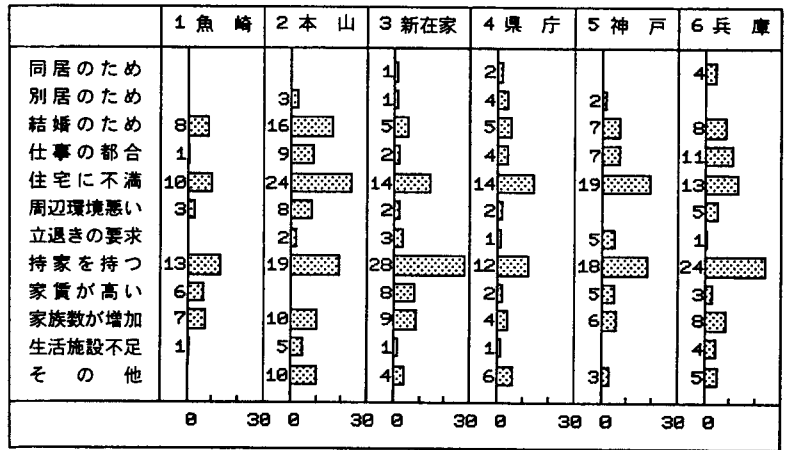


図4-24 前住宅からの移転理由（重複回答）

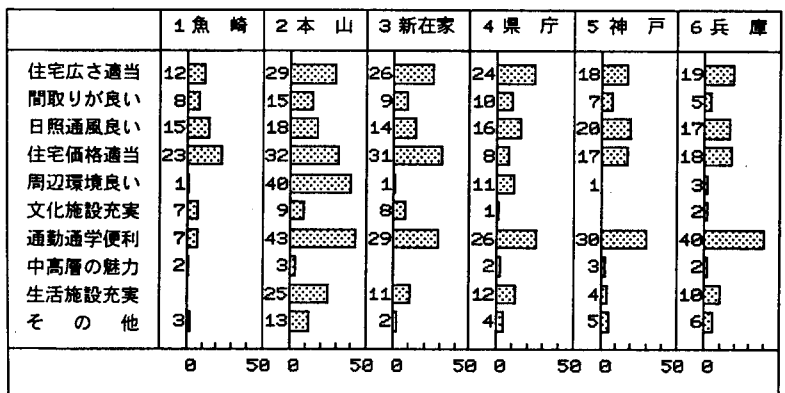


図4-25 現住宅の選択理由（重複回答）

つぎに移転理由を考察する。各地区に共通して「持家をもつ」や「現住宅に不満」など住宅に関する理由がもっとも多く、「周辺環境が悪い」や「生活施設が不足」という理由は本山地区でややみられるが、その他の地区ではほとんどみられない（図4-24）。

さらに住宅選択時の条件をみると、全体としては、住宅自体に関する条件を別にするとう「通勤・通学に便利」が最大の条件であり、その他には既成市街地の住環境の特色である文化施設や生活関連施設の充実についてはあまり関心がもたれていない。ただ、地区別には、魚崎地区で「通勤・通学に便利」がほとんど評価されず、またインナーエリアの外側に位置する本山地区では「周辺の環境が良い」が選択の大きな条件になっていることがわかる（図4-25）。

### (3) 居住環境評価

#### 1) 居住環境評価の項目

この調査では中高層共同住宅の居住環境を評価する指標として、住宅に関わる7つの評価項目と施設利用に関わる8つの評価項目および地区の環境に関わる4つの評価項目を準

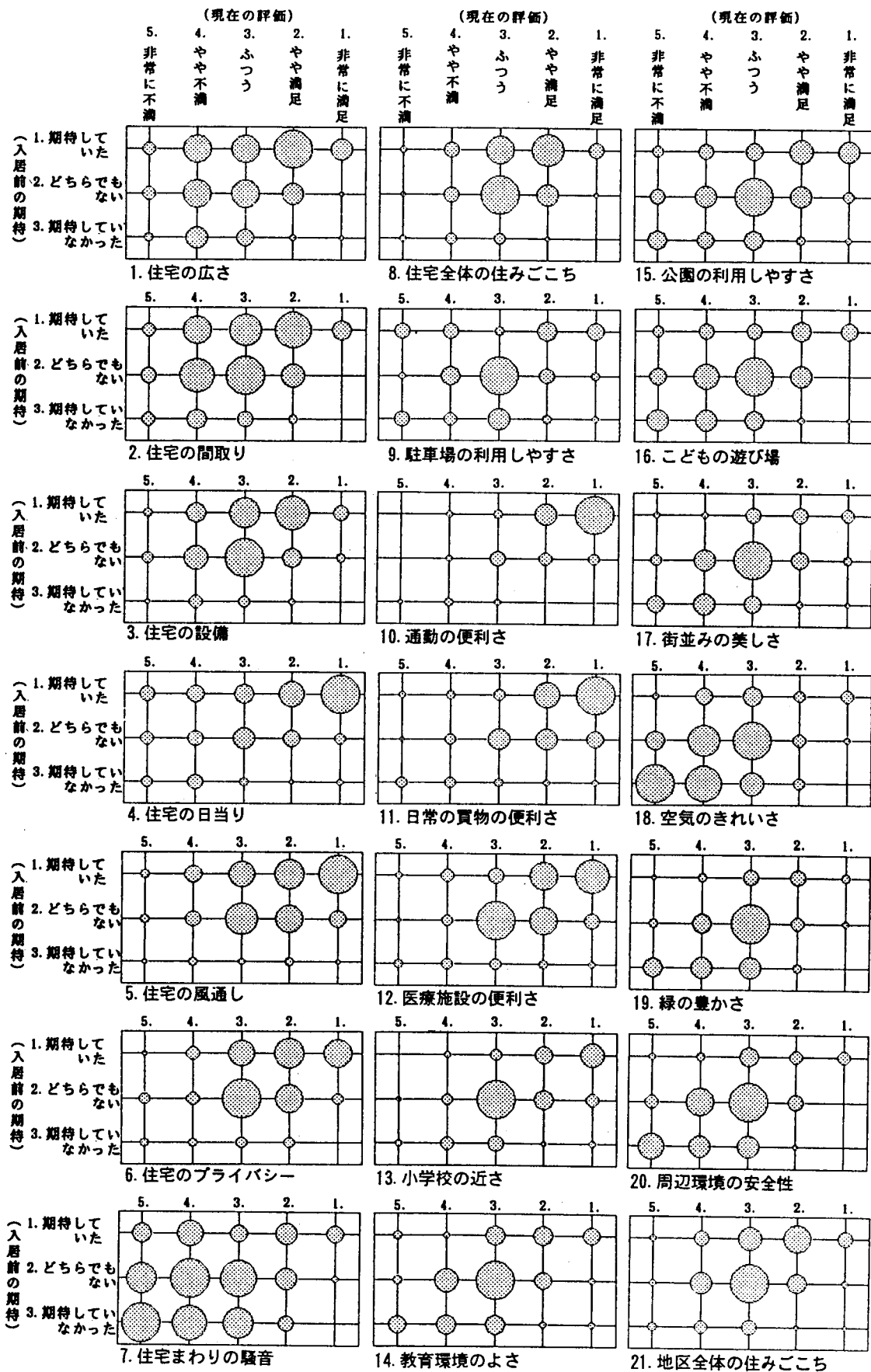


図4-26 項目別の居住環境評価

備したが、さらに以上の19項目に住宅の総合評価、地区の総合評価の二つを加えて21項目の評価項目を設定した。

評価方法としては、まず、それぞれの項目について、回答者に、現時点（調査時点）で満足しているかどうかを、「非常に満足」から「非常に不満」までの5段階のスケールで評価してもらった。さらに、同じ項目について、入居前の期待を「期待していた」から「期待していなかった」を3段階で評価してもらった。以上の期待と評価の項目別の結果を図4-26に示すが、ただし、これは全地区の平均的な評価あり、個々の地区ごとの傾向を現すものではない。

## 2) 居住環境評価の傾向－平均得点プロフィールによる評価

### ① 現在の評価

回答者による環境評価の全般的な傾向をみるために、5段階評価を数量化し、そのプロフィールを地区別に検討する。その平均評価得点を求めるために、ここでは「非常に満足」を5点、「やや満足」を4点、「ふつう」を3点、「やや不満」を2点、「非常に不満」を1点として、それぞれの評価項目ごとに平均評価得点を算出した。

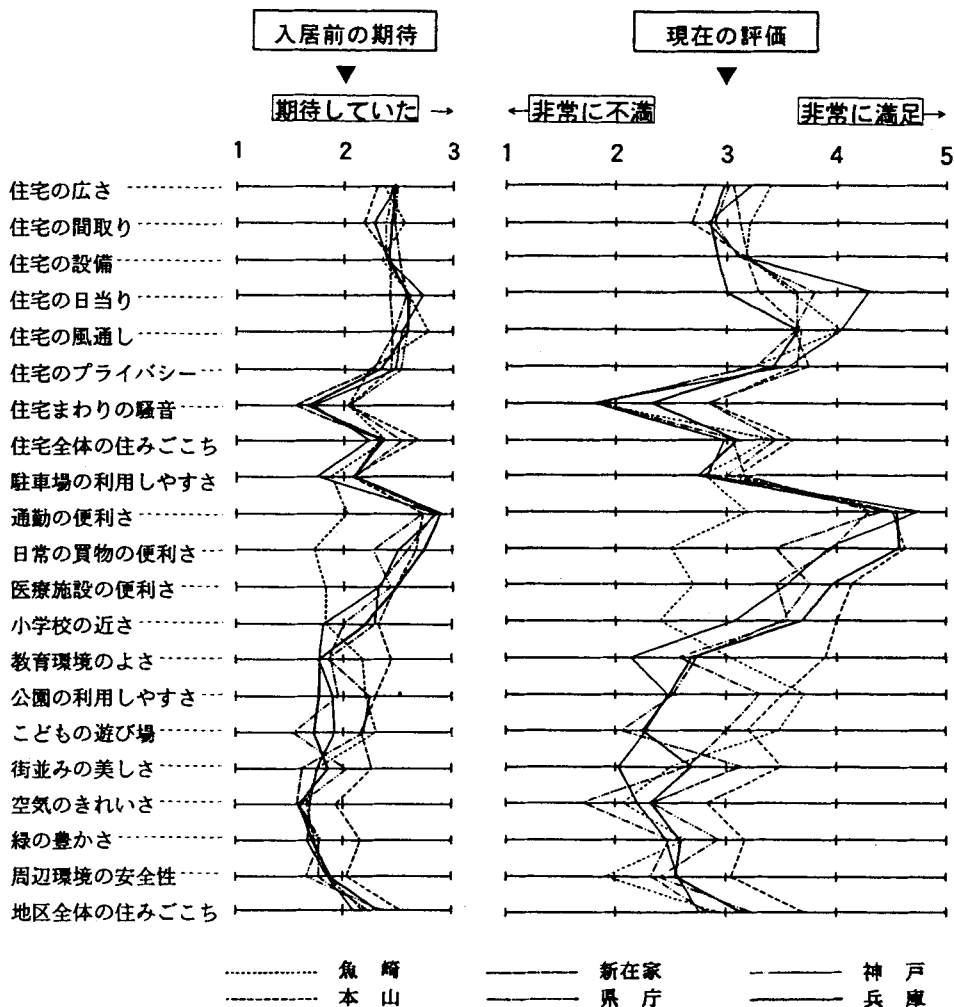


図4-27 居住環境評価のプロフィール

このプロフィールをみると、まず「住宅の広さ」「住宅の間取り」「住宅の設備」に関しては「ふつう」の中間的評価であり、「住宅の風通し」や「プライバシー」は中高層住宅の利点ともいえ、評価がやや高い。しかしこうした住宅の性能に関する項目ではいずれも地区ごとの格差は比較的少ない。しかし「住宅の日当たり」「住宅まわりの騒音」については地区によってかなり評価がばらつく。これは立地環境や各住戸の位置などに影響された結果であろう。

つぎに、周辺の施設利用に関する項目は一般に地区によって評価がばらつき、とくに魚崎地区では「通勤通学の便利さ」や「日常の買物の便利さ」「医療施設の便利さ」「小学校の近さ」については相対的に評価が低い、その他の地区では概して高い評価を得ている。それに対して「教育環境の良さ」「公園の利用」「子供の遊び場」などについては、全般的に評価は低い。

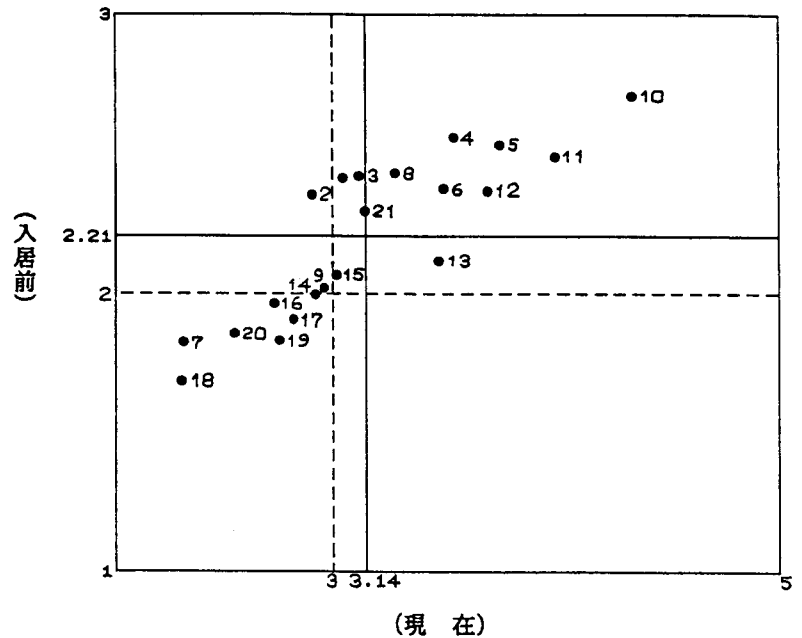
地区の環境に関する「街並みの美しさ」「空気のきれいさ」「緑の豊かさの」についても評価は低くなっている（図4-27）。

### ②入居前の期待

前住地との比較評価についても、先と同様に3段階評価を「期待していた」を3点、「どちらともいえない」2点、「期待していなかった」1点として数量化し、そのプロフィール描いた。全体の傾向をみると、総じて、現在評価に対応したプロフィールが描けており、もっとも期待の高かった項目は各地区とも「通勤通学の便利さ」で以下「日常の買物の便利さ」や「医療施設の便利さ」など、利便性に関する期待が高い。また住宅性能に関する項目も総じて期待が高いといえよう（図4-27）。

### 3) 評価項目間の関係

さて、以上のような評価の平均値による傾向から、入居前の期待値と現在の評価値との関係を明らかにする。図4-28をみると、入居前の期待値と現在の評価値には正の相関が高く、期



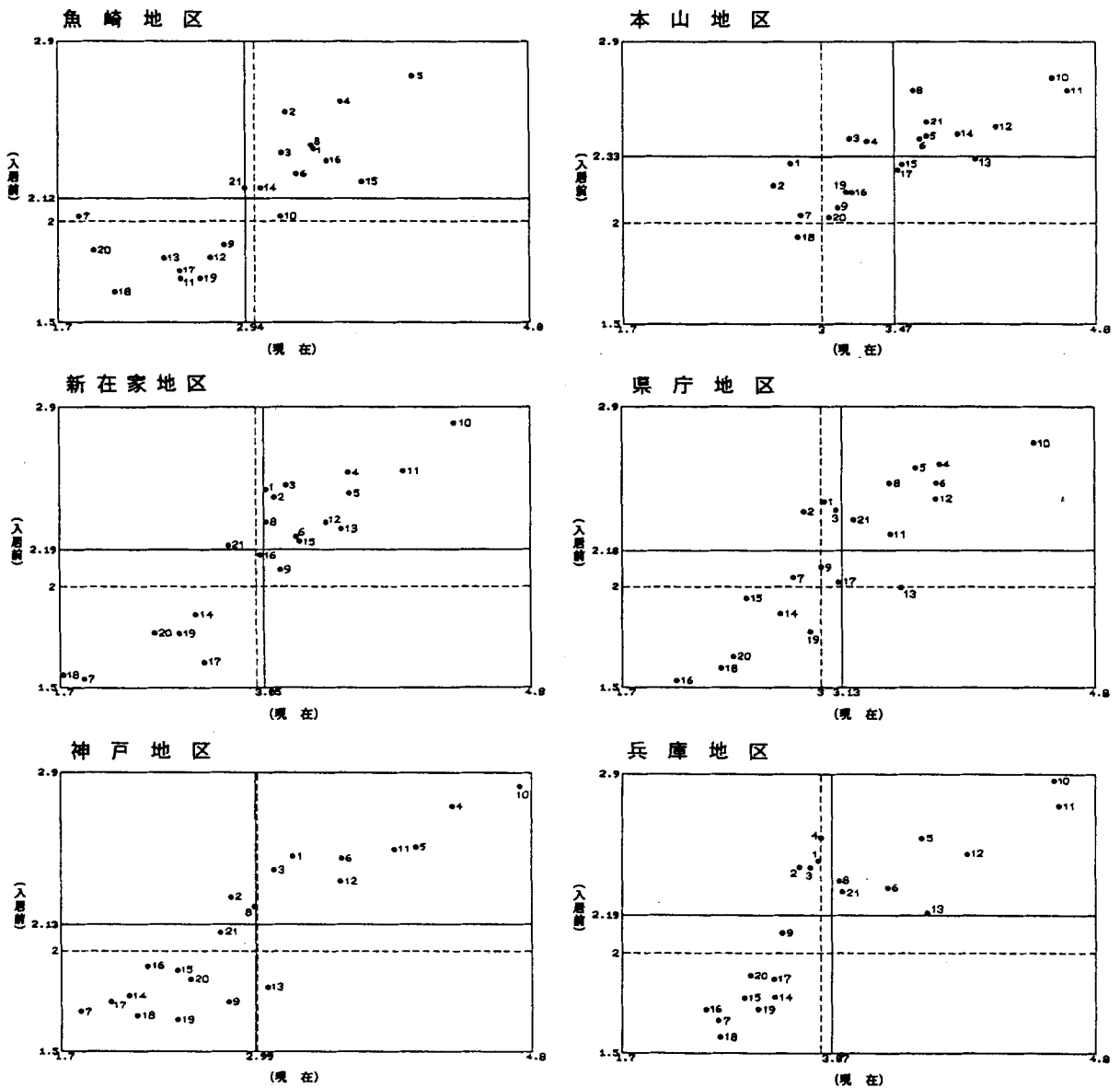
#### [凡例]

- |              |               |                |
|--------------|---------------|----------------|
| 1. 住宅の広さ     | 8. 住宅全体の住みごこち | 15. 公園の利用しやすさ  |
| 2. 住宅の間取り    | 9. 駐車場の利用しやすさ | 16. こどもの遊び場    |
| 3. 住宅の設備     | 10. 通勤の便利さ    | 17. 街並みの美しさ    |
| 4. 住宅の日当たり   | 11. 日常の買物の便利さ | 18. 空気のきれいさ    |
| 5. 住宅の風通し    | 12. 医療施設の便利さ  | 19. 緑の豊かさ      |
| 6. 住宅のプライバシー | 13. 小学校の近さ    | 20. 周辺環境の安全性   |
| 7. 住宅まわりの騒音  | 14. 教育環境のよさ   | 21. 地区全体の住みごこち |

図4-28 居住環境評価の変化（全体）

待と評価は概ね一致していることがわかる。しかし、一方では期待が高く、評価が低いいわば「期待外れ」の項目として、住宅の広さ、間取り、設備など住宅の性能に関する項目がある。また小学校の近さのように「さほど期待はしていなかったが意外に評価できる」項目もある。

これを地区別にみる。魚崎地区では、他の地区で評価の高い「日常の買物の便利さ」



[凡例]

- |              |               |                |
|--------------|---------------|----------------|
| 1. 住宅の広さ     | 8. 住宅全体の住みごこち | 15. 公園の利用しやすさ  |
| 2. 住宅の間取り    | 9. 駐車場の利用しやすさ | 16. こどもの遊び場    |
| 3. 住宅の設備     | 10. 通勤の便利さ    | 17. 街並みの美しさ    |
| 4. 住宅の日当たり   | 11. 日常の買物の便利さ | 18. 空気のきれいさ    |
| 5. 住宅の風通し    | 12. 医療施設の便利さ  | 19. 緑の豊かさ      |
| 6. 住宅のプライバシー | 13. 小学校の近さ    | 20. 周辺環境の安全性   |
| 7. 住宅まわりの騒音  | 14. 教育環境のよさ   | 21. 地区全体の住みごこち |

図4-29 居住環境評価の変化(地区別)

「通勤・通学の便利さ」の評価が相対的に低い。本山地区はインナーエリア外に位置するが、その期待と評価は他地区と比べてかなり高いこともわかる（図4-29）。

#### 4) 居住環境評価の構造

以上の考察を数量的に検証するため、ここで「住宅全体の住みごこち」と「地区全体としての住みごこち」を除いた19項目の現在評価のデータについて因子分析を適用し、回答者の満足度の構造を探ってみた（図4-30）。バリマックス回転後の各因子の累積寄与率は5軸までで94.3%、第4因子以後は固有値が1以下であるが、その説明力が高いため、5つの因子を抽出した。各変数の共通性も「住宅のプライバシー」を除くと高い値である。それぞれの変数の因子負荷量の大きさから第1因子を「周辺環境の快適性」、以下第Ⅱ因子から第Ⅴ因子までをそれぞれ「外部空間利用」「利便性」「住戸プランの質」「住戸環境の質」と解釈した。すなわち、中高層住宅居住者の居住環境に関する満足度は、上記の5つの要素で記述できるということである。特にこのうち、第1因子の「周辺環境の快適性」は固有値が他因子に比べて大きく、その評価全体に対する影響度が大きい（寄与率が38.9%）ということがわかる。

つぎに、各因子について因子得点を推定し、地区ごとにその平均値を求めると、住戸性能に係わる第4、第5因子に比べ、周辺環境に係わる第1～第3因子では地区間の差異が大きいことがわかる。本山や県庁地区では「周辺環境の快適性」が優れており、魚崎地区では「外部空間利用」は優れているが「利便性」は劣っている。

	因子負荷量					共通性
	I	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	
空気のきれいさ	0.82057	0.13651	0.08541	0.01617	-0.05375	0.70368
緑の豊かさ	0.71028	0.28833	0.06606	0.00513	0.05909	0.59749
街並みの美しさ	0.65606	0.29131	0.08533	0.06738	-0.00031	0.65855
周辺道路の安全性	0.64390	0.21554	0.27032	0.11318	-0.00775	0.54754
住宅まわりの騒音	0.55530	-0.01213	0.03938	0.01065	-0.07596	0.32876
こどもの遊び場	0.24128	0.91703	-0.04647	0.10574	0.00581	0.91366
公園の利用し易さ	0.31017	0.74969	-0.03946	0.12104	0.05516	0.68357
教育環境のよさ	0.37556	0.38126	0.06772	0.06601	-0.03699	0.50529
駐車場の利用し易さ	0.20890	0.13654	-0.00212	0.07369	0.14343	0.09383
日常の買物の便利さ	0.10375	0.08236	0.83765	-0.06794	-0.02039	0.76256
通勤の便利さ	0.09218	-0.05227	0.60386	0.06034	0.03351	0.38252
医療施設の便利さ	0.10328	-0.06728	0.56065	0.06414	0.03074	0.43340
小学校の近さ	0.12560	-0.01682	0.33130	-0.02502	0.02067	0.59494
住宅の間取り	0.02069	0.06097	-0.00741	0.73842	0.17198	0.58020
住宅の広さ	-0.02904	0.08588	0.01617	0.70639	0.08345	0.52684
住宅の設備	0.08347	0.07600	0.02820	0.50357	0.12645	0.30292
住宅のプライバシー	0.24726	-0.01714	0.05575	0.30550	0.18134	0.19372
住宅の日当たり	-0.02521	-0.00578	0.00917	0.18495	0.77855	0.64386
住宅の風通し	-0.04561	0.03973	0.03036	0.23830	0.62073	0.44830
固有値	4.16312	1.98201	1.69720	0.82890	0.66191	
累積寄与率	42.0	62.1	79.2	87.6	94.3	

因子 得点	INDEX				
	魚崎地区	本山地区	新在東地区	県庁地区	神戸地区
0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
-0.5	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5
-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0

図4-30 居住環境評価の因子分析

(4) 定住・転居意識とその変化

1) 定住意識とその理由

アンケート調査では入居時と現在（調査時点）の両時点での定住意識に関する設問を準備し、入居時から現在にいたる定住・転居意識の変化をみた。現在の意向では「定住希望」が47.1%、「転居希望」が49.1%とほぼ同数であるが、これを入居時と比べると、「住み続けるつもり」が36.2%、「当座の住まい」が29.0%で定住希望がやや上回っていた。ただ「特に考えずに」という態度保留が34.8%あり、この時点で決定的な意見分布を判断することはできない。定住意識の変化をみると、入居時定住から転居希望へ変わったものは24件（全数の 8.2%）、逆に入居時転居希望から定住希望に変わったもの19件（全数の 6.5%）といずれも1割以下に留まり、したがって入居時と現在の定住意向は基本的に変化していないといえよう。ただ入居時に意向を保留

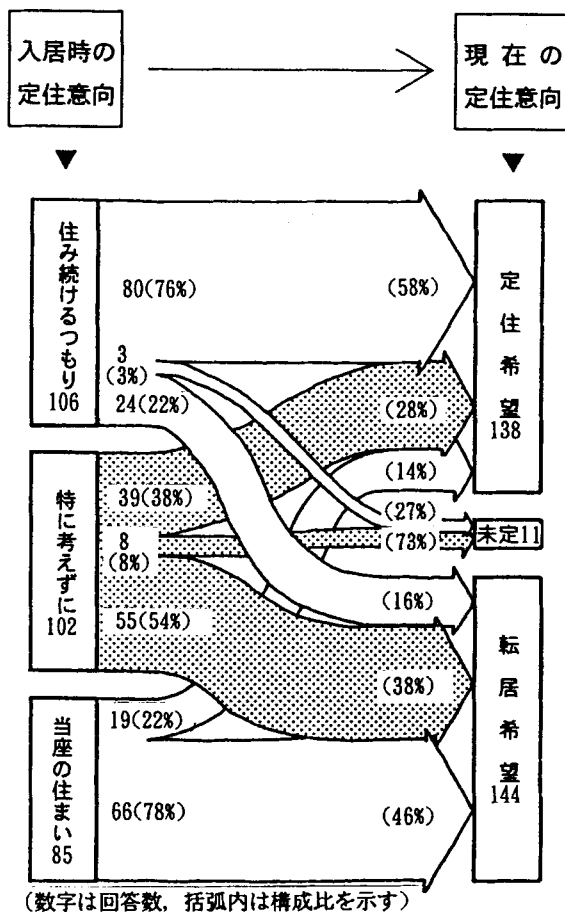


図4-31 定住意識の変化

していたものが現在では大半がその態度を明確にし、定住希望に39件（18.3%）、転居希望に55件（18.8%）変化し、結果として転居希望が当初より増えている（図4-31）。

現在の定住意向の理由としては、まず「通勤・通学に便利」がどの地区においても卓越しており、先の居住環境評価の結果とも一致している。一方、本山地区やインナーエリア中央部の県庁、神戸、兵庫地区で「生活施設の充実」が理由としてかなりみられる。これは入居条件では低くみられていたが実際に生活してみて再評価されたものであろう。また県庁、神戸、兵庫地区では都心に近接していることから「職場が近い」という理由も多くの支持を得ている。「周辺環境がよい」は本山地区で高い支持を得ているが、他のインナーエリアでは少数に留まっている（図4-32）。

現在の転居意向の理由では、もっとも顕著な理由が「家族構成の変化」であり、この理由は直接に居住環境の影響を受けるものではないが、中高層共同住宅の居住者が、比較的若年層に偏っていることから、世帯数の増加などから住み替え需要が生じやすい世帯属性であることは、中高層共同住宅の定住意識における一つの特徴であるといえよう。特に魚崎、本山地区でこの理由が卓越している。一方、新在家や中央部の県庁、神戸地区では「周辺環境の悪さ」指摘されており、インナーエリアの利便性は高く評価しながらも、一方では環境条件が定住意識に大きく影響していることがわかる。また県庁、兵庫地区では



「住宅の質に不満」という理由も大きい（図4-33）。

## 2) 定住意識タイプの設定

こうした定住・転居意識の変化要因をみるために、入居時と現在の意向の変化に着目して、表4-7に示す9つの定住意識タイプを設定した。このうち、主要なタイプは、定住意識に変化のない（定住-定住）型（80件）と（転居-転居）型（66件）、入居時保留していたが現在意向を明らかにしている（未定-定住）型（39件）と（未定-転居）型（55件）、意向が逆転した（定住-転居）型（23件）と（転居-定住）型（19件）である。これを地区別にみると、魚崎では（転居-転居）型や（未定-転居）型が多く、これは後に考察する年代層が若いことが大きく影響していると考えられる。同様に本山でも（転居-転居）型が多いことはその

表4-7 定住意識タイプの設定

タイプ	魚崎	本山	新在家	県庁	神戸	兵庫	合計
1. 定住-定住	2(6.9)	14(20.9)	15(29.4)	19(43.2)	17(37.8)	13(22.8)	80(27.3)
2. 定住-未定	1(3.4)	0(0.0)	1(2.0)	0(0.0)	1(2.2)	0(0.0)	3(1.0)
3. 定住-転居	1(3.4)	4(6.0)	4(7.8)	4(9.1)	3(6.7)	7(12.3)	23(7.8)
4. 未定-定住	3(10.3)	10(14.9)	4(7.8)	9(20.5)	4(8.9)	9(15.8)	39(13.3)
5. 未定-未定	1(3.4)	2(3.0)	1(2.0)	2(4.5)	1(2.2)	1(1.8)	8(2.7)
6. 未定-転居	7(24.1)	10(14.9)	15(29.4)	2(4.5)	6(13.3)	15(26.3)	55(18.8)
7. 転居-定住	3(10.3)	6(9.0)	1(2.0)	3(6.8)	3(6.7)	3(5.3)	19(6.5)
8. 転居-未定	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
9. 転居-転居	11(37.9)	21(31.3)	10(19.6)	5(11.4)	10(22.2)	9(15.8)	66(22.5)
合計	29(100)	67(100)	51(100)	44(100)	45(100)	57(100)	293(100)

（数字は各タイプの回答数、（ ）内は縦合計に対する構成比を示す その他・不明13ケースを除く）

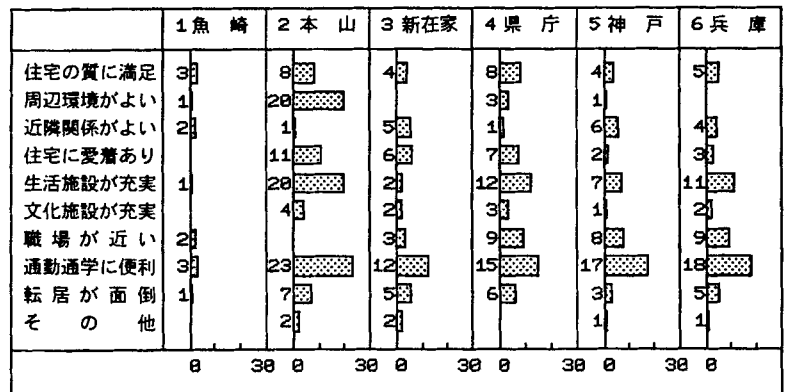


図4-32 地区別定住理由（重複回答）

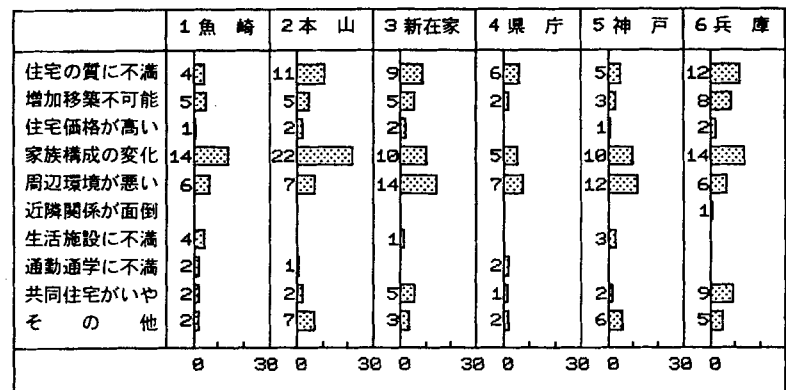


図4-33 地区別転居理由（重複回答）

の環境条件よりもむしろ家族構成の変化要因によると考えられる。一方、インナーエリアの各地区で（定住-定住）型が多いことは、その利便性の評価によるものであろう。

このうち、主要な6つの定住意識タイプについて、世帯主の年齢の関連をみると、50歳代では（定住-定住）型や（定住-転居）型が多く、当初より定住するつもりで入居し、その一部が転居希望に変わったものといえる。一方、30歳代では（未定-定住）型、（未定-転居）型、（転居-転居）型が多く、若い世帯では態度保留者や当初より転居を予定していたものが多い。これは、先にみた転居理由での「家族構成の変化」と対応していると考えられる（図4-34）。

つぎに居住環境意識の変化との関連をみるため、地区全体の住みごころについて入居時

の期待と現在の満足度の変化を4つのパターンに分け、これを定住意識タイプごとにみた。(定住-定住)型では入居時現在とも評価が高く(期待通りの評価)、逆に(転居-転居)型では入居時現在とも評価は低い(予想通り悪い)。また(定住-転居)型や(未定-転居)型など入居後転居意向に転じた回答者では、入居後に評価の下がったもののがかなりみられる。つまり以上の結果もまた居住環境の満足度が定住意識に極めて強く影響していることを示唆している(図4-35)。

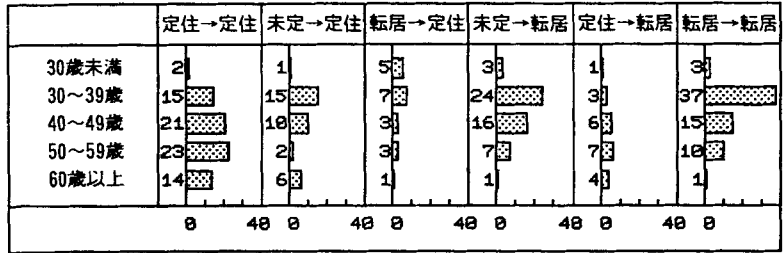


図4-34 世帯主年齢別定住意識の変化

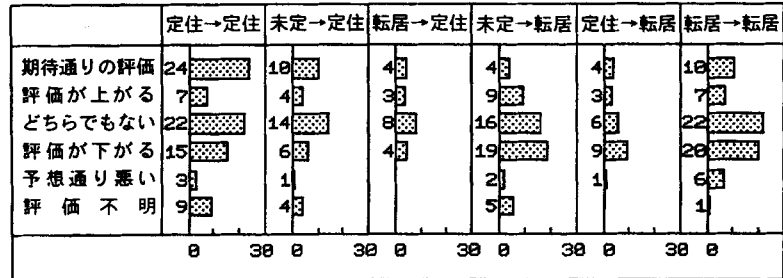


図4-35 環境評価の変化別定住意識

#### 4-3 まとめ

本研究では、中高層共同住宅の居住者に対するアンケート調査を通じて、その居住環境と定住性に関する評価を試みた。その結果、以下のような知見を得た。

- ①インナーエリアに立地する共同住宅の入居者の入居理由については、住宅の条件は別とすると、通勤通学の便など、その立地条件による高い利便性を重視し、周辺環境のよさを理由とするインナーエリア外の本山地区とは大きく異なっている。
- ②このことは、入居時の期待にも現れており、インナーエリアでは、通勤通学の便、日常の買物の便など交通や施設利用の利便性に関する期待が高い。
- ③本研究では入居時と現在との居住環境評価の変化を明らかにした。その結果、入居時と現在の評価は概ね一致しているが、一般に住宅の性能については入居時の期待に反して入居後の評価が低くなる傾向がある。
- ④現在の居住環境評価をみても、インナーエリアの内部と外部ではその評価に格差がみられた。特に、インナーエリアの中高層共同住宅の最大の特色は、その立地条件による高度な利便性であり、これに関する居住者の評価は極めて高いといえる。しかし緑の豊かさや空気のきれいさなど周辺環境の快適性に関わる評価は低く、しかも都心に近いほどその傾向が強いことがわかった。
- ⑤この居住環境評価の潜在的要因を説明するための5つの因子として「周辺環境の快適性」

「外部空間利用」「利便性」「住戸プランの質」「住戸環境の質」を抽出し、そのうち周辺環境の快適性が評価の決定する大きな要因であることを明らかにした。

⑥定住意識については、入居時と現在の定住意識の変化からタイプ設定を行なったが、入居時に比べて現在では転居希望がやや増加し、定住と転居の希望が約半数ずつであることが明らかになった。

⑦このうち転居希望の要因としては、居住者が比較的若い世代の場合（調査対象のうち魚崎地区がこのケースに該当する。）は出産による家族数の増加によって新たな住み替え需要が短期間に生じてくることが予想されるが、こうした住み替えは、世帯のライフサイクル段階に応じた住宅の選択（ハウジング・チェーン）として適正な範囲においては必要でかつ望ましいと考えられる。ここでは、その住み替えの是非自体を問題とするのではなく、むしろインナーエリア内でつぎの住み替え住宅が確保できるかということが重要な課題となる。

⑧また定住意識と居住環境評価との関係から、居住環境の満足度もまた、定住意識の変化に強く関与していることを示した。定住－転居の動機は、上述の社会的要因としてのライフサイクルの変化とともに、物的要因としての居住環境が複合的に作用するものとして理解される。その複合作用のなかでも、居住環境に関するマイナス評価は転居の判断を強めるプッシュ要因として作用していると考えられる。したがって、逆にいえば定住性を高めるためには、居住環境の向上が不可欠であるといえるが、なかでも居住環境の評価要因のうち、インナーエリアに特有の利便性のみではもはや転居の意向を押しとどめることはできないといえよう。インナーエリアといえども、環境の快適性について、一定の水準が確保されなければならない。それだけに今後のインナーエリアの中高層共同住宅のもつ課題を端的に表わしているといえよう。

#### 【第4章 注】

- 1) 本章は既発表論文(安田 他と共著, 1982a, b, 1986)をもとに補筆, 補正したものである。
- 2) 一般に中層住宅は3階から5階建, 高層住宅は6階以上のものを示すが, 本章では, 中高層共同住宅として5階以上の共同住宅を対象としている。また調査対象となる公共住宅とは, 神戸市営住宅, 兵庫県営住宅, 神戸市住宅供給公社住宅, 兵庫県住宅供給公社住宅, 都市・住宅整備公団住宅を示す。
- 3) 「防火対象物項別索引簿」の建築種別は消防法施工令表第一にもとづいているが, このうち共同住宅に該当するものは, 5項口のB, Cおよび16項イ, ロに分類されるものである。
- 4) 神戸市の区合併により, 昭和57年から生田区と葺合区が中央区となっている。図上の表示は調査時の旧名称を用いているが, 本章では新名称に読み代えている。
- 5) 図4-3では第1種住居専用地域において5階建以上の純共同住宅が11.1%, 44棟, また複合用途住宅でも0.4%, 2棟確認されたが, これは既存不適格建築物が該当する。昭和45年の建築基準法改正に伴い第1種住居専用地域を含む8種類の新用途地域が設けられたが, 神戸市では昭和48年7月に新用途地域を指定。したがってその時点で第1種住居専用地域内の中高層建築物が既存不適格となる。なお新規開発については第1種住居専用地域における事例はない。またこれには山麓部における斜面地住宅の事例も含まれると考えられる。
- 6) 一般に建築基準法の形態規制のうち, 住居系用途地域と商業系あるいは工業系用途地域とでは, その規制内容はかなり異なっている。特に, 同じ200%の基準容積率であっても, 高度規制, 特に高度地区規制の条件がまったく異なるため, 準工業地域などでの開発は量的拡大にとって有利な条件となっている。たとえば, 神戸市をはじめ, 兵庫県の高度地区規制を行なっている自治体では, 高度地区の規制は住居系地域のみ指定されている場合が多い。
- 7) 『建築大辞典』1974, 彰国社
- 8) 住宅建設五箇年計画の第6期計画では「最低居住水準」がすべての世帯が確保すべき水準として設定されており, 一方「誘導居住水準」が西暦2000年を目途に半数の世帯が確保できることを目標として定められているが, このうち後者については, 都市部における共同住宅を想定した「都市居住型誘導居住水準」と, 郊外や地方において戸建住宅を想定した「一般型誘導居住水準」に分けられている。なお, 住環境に関する基準が昭和56年度の計画より別に分けられ, 住宅本体の物理的条件に限った基準になっている。
- 9) 住田昌二, 延藤安弘, 三宅醇『新建築学体系14 ハウジング』1985, 彰国社, p. 230
- 10) なお, 吉野(1987)では, こうした居住水準にかわる新指標を検討している。

#### 【第4章 引用・参考文献】

- 1) 上山 卓(1982): 『既成市街地における居住地環境整備に関する基礎的研究—神戸既成市街地の居住地特性と市街地住宅立地動向の検討を通して—』(神戸大学修士論文)
- 2) 清水肇 三村浩史(1986): 「中高層住宅の建設による市街地空間の変容と制御に関する研究」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第26号, pp. 589-592
- 3) 中尾伸晃(1986): 『大都市既成市街地における居住地環境の変容過程と地区整備対策に関する研究—インナー神戸における事例調査を通して—』(神戸大学修士論文)
- 4) 三輪康一(1993): 「住みよいまちの条件を再考する」都市研究, 第9号, pp. 28-49
- 5) 安田 孝(1982): 「大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究(I)—立地動向, 立地形態, 住居水準について—」日本建築学会論文報告集, 第312号, pp. 144-151
- 6) 安田 孝(1983): 「大阪市都心周辺部の工場転出跡地におけるマンション立地について—大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究(II)—」日本建築学会論文報告集, 第323号, pp. 109-115
- 7) 安田 孝(1985): 「都心周辺部マンション街居住者の構成と居住地志向—大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究(III)—」日本建築学会計画系論文報告集, 第349号, pp. 84-92
- 8) 安田 孝(1985): 「大阪の都心周辺部における中高層住宅居住者の居住地移動に関する研究」都市計画(別冊)昭和60年度学術研究発表会論文集, 第20号, pp. 409-414
- 9) 安田丑作, 三輪康一, 上山 卓(1982a): 「神戸既成市街地における市街地住宅の立地動向に関する調査研究

- (その1) 中高層共同住宅の立地概況 — 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第22号, pp. 353-356
- 11) 安田丑作, 三輪康一, 上山 卓 (1982b): 「神戸既成市街地における市街地住宅の立地動向に関する調査研究 — (その2) 中高層共同住宅の立地と地区構成 —」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第22号, pp. 357-360
- 12) 安田丑作, 三輪康一, 中尾伸晃 (1986): 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究 — (その4) インナー神戸における居住地環境の変容過程 —」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第26号, pp. 577-580
- 13) 山下眞悟, 三輪恭之 (1989): 「近年の建物更新活動と共同住宅住民像からみた都心居住地域の変貌の実態に関する研究 東京都港区を事例として」日本建築学会計画系論文報告集, No. 403, pp. 63-71
- 14) 吉野正治 (1987): 「人間的住居の新しい指標 — 「豊中住調」で問いたかったこと —」都市問題研究, Vol. 39, No. 6, pp. 57-72

## 第5章 市街地環境形成手法としての総合設計制度に関する研究

### 5-1 総合設計制度の位置づけと研究の目的

- (1) 総合設計制度の位置づけ
- (2) 研究の目的と方法

### 5-2 神戸市における制度適用住居系事例の実績

- (1) 神戸市における総合設計制度の許可基準と運用
- (2) 総合設計制度住居系適用の実績
- (3) 公開空地の計画

### 5-3 総合設計制度と公開空地の評価

- (1) アンケート調査の概要
- (2) 制度の認知度
- (3) 公開空地の有効性とその評価
- (4) 公開空地の維持管理の問題
- (5) 公開空地の今後のあり方

### 5-4 まとめ－市街地環境形成のための誘導的手法としての制度評価－

## 第5章 市街地環境形成手法としての総合設計制度に関する研究<sup>1)</sup>

よく知られるように、総合設計制度は、土地の有効利用や市街地の整備改善及び良好な市街地住宅の供給を目的として、一定規模以上の敷地面積の建築物の計画において一定割合以上の公開空地を創出することにより、容積率や絶対高さ制限、斜線制限の規制緩和が特例的に許可される建築誘導施策である。本論文では、規制緩和による誘導的手法として位置づけられる。この制度は自治体がかかなり自由に誘導内容を設定できる主体的な誘導的手法であるといえるが、一方では一般規制を越えた容積の許容がもたらす影響や公開空地の公開のあり方をめぐって問題点も多くあると考えられる。

本章では、以上のような問題点を踏まえて、中高層共同住宅の立地に伴って良好な居住環境形成を誘導する手法としての総合設計制度の評価を行うものである。

### 5-1 総合設計制度の位置づけと研究の目的

#### (1) 総合設計制度の位置づけ

##### 1) 総合設計制度の創設と展開

総合設計制度は1970年の建築基準法改正によって創設され、その許可に関する許可基準と技術基準が翌年に制定された。その後1976年の建築基準法改正によって法59条の2第1項に一体化され、1982年にはさらに制度の活用を図るため施行令第136条第2項の改正により適応される敷地規模が引き下げられた。

一方、1983年には市街地住宅総合設計制度が新設されている。この制度も総合設計制度の一つとして位置づけられるが、市街地環境の改善整備とともに市街地住宅の供給を促進する目的から、一定水準の住宅を一定割合<sup>2)</sup>以上確保した建築物を対象に、容積率や斜線制限について特例許可が与えられるものである。市街地住宅の供給という目的から、適用される区域は、首都圏、中部圏、近畿圏の三大都市圏の既成市街地、政令指定都市、県庁所在地の都市などに限られるが、緩和される容積は一般の総合設計制度に比べて大きくなっている<sup>3)</sup>。

その後1986年には「総合設計許可準則」を改正して容積率の割増が引き上げられたが、このとき再開発方針等適合型総合設計制度が創設され、さらにアトリウムが公開空地として認められることとなった。また「市街地住宅総合設計許可準則」も同様に見直された上で総合設計制度に統合された。その後1990年、斜線制限を緩和する技術基準の改正と、自動車車庫の設置に対する容積割増の特例が創設され、現在にいたっている。

##### 2) 総合設計制度の法制度上の位置づけと特色

総合設計制度は建築基準法の「敷地内に広い空地を有する建築物の延べ面積の敷地面積

に対する割合等の特例（法59条の2）」に根拠をもつ、いわゆる特例許可の代表的な制度の一つである。建築審査会の同意を得て特定行政庁の許可によって、容積率制限、絶対高さ（法55条）、北側斜線制限、道路斜線制限、隣地斜線制限（法56条）を緩和するものである。

制度の創設に際して示された背景説明<sup>4)</sup>では「市街地の計画的な再開発を図るため市街地再開発事業が推進されているが、このほか、任意の民間の建築活動を計画面で誘導することが強く要請されてきたところである。」と述べられているが、ここでは市街地再開発事業のような事業的手法とは別に個々の建築活動を対象とする誘導的手法によって整備を進めようとする意図がうかがえる。

ところで都市環境整備の誘導的手法としては、この総合設計制度の他に高度利用地区や特定街区などがあるが、同様の趣旨をもつそれらの制度との違いをまずみておきたい。特定街区は、街区内に空地を確保し、一体的な街区設計を行うことを条件に容積率や高さの形態制限を都市計画として別途定めることができる制度である。したがって都市計画法上の地域地区の一種（第9条12）であり、そこでの建築制限は建築基準法60条によって定められる。都市計画に定める主な事項は壁面の位置の制限、容積率、建築物の高さであり、また容積率については街区内の敷地相互で容積の移転を可能としている。有効空地の面積算定の係数や容積率の割増基準は市町村の実情に応じて策定できるが、総合設計制度ほどの自由度はない。適用を受ける敷地規模は総合設計制度よりも大きく、総合設計制度が敷地単位であるのに対して、街区レベルの都市計画または街区レベルの建築計画であるといえる。なお、この特定街区と総合設計制度の関係は「従来、特定街区制度により都市計画上重要な街区についてこのような民間建築活動の誘導が行われてきたが、総合設計制度の創設に伴い、特定街区制度の活用をさらに促進するとともに、特定街区以外における個々の建築計画について総合設計制度を活用し、誘導再開発の促進を図ること」とされ、相互に補完的役割が期待されている<sup>5)</sup>。

また、高度利用地区は昭和44年にペンシルビルなど小規模建築の乱立を防止し、合理的で高度な土地利用を図ることを目的として、地区内の容積率、建ぺい率、建築面積、壁面の位置の制限を都市計画の手続きとして定めるものである。一般に市街地再開発事業と連動して、事業化の前提として地区指定されてきたが、昭和50年の都市計画法改正により、一定以上の空地を確保すれば一定の容積の割増が得られる役割が付け加えられた。したがって高度利用地区も誘導的手法としての位置づけができるが、先の特定街区と同様に都市計画決定が必要であり、また個別の敷地単位での取り扱いではない。

以上から、総合設計制度を検討する前提としての制度的特徴としては以下の点があげられる。

①個々の建築計画に関する特例的な許可制度であること。特定街区や高度利用地区のように都市計画上の手続き（都市計画決定）は必要なく、建築基準法にもとづき特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可されるものである。したがって手続き面での実効性や運用面



での自由度は他の特定街区などの誘導的手法に比べて高い<sup>10)</sup>。

②制度の運用上、基準法施行令 136条に許可の基本的要件が定まっている他、国の通達による技術基準の準則があるが、各地域の特殊性を考慮して独自の許可要綱や許可方針を定めている特定行政庁もある。たとえば、公開空地の有効面積の算定方法や容積率の割り増し算定基準や斜線制限の緩和方式については独自の基準を要綱で定めている。このように、特定行政庁に許可にかかる権限が委譲されていることは部分的ではあるにせよ、各自治体の独自の指導が可能となることである<sup>7)</sup>。このことは、一般に建築行政が国の行政委任事務の行為であり、裁量の余地のない羈束行為であるなかでは、極めて例外的であり、許可要綱などを基礎にしながらも、総合的な判断で指導、許可が行われる裁量的行為であるとみなすことができる。この意味で制度は自治体の主体的な誘導行政という面をもつことでも重要な位置づけにあるといえる。

### 3)総合設計制度の既往研究による評価

この制度の位置づけと評価についてはこれまでさまざまに論じられているが、これらは①建築規制上の問題、②過大な容積の問題、③公開空地の利用と管理の問題に大別できる。まず、第1の建築規制上の問題については、この制度をゾーニング（用途地域制）による機械的規制から実効型規制への転換を意味するものと捉える見方<sup>8)</sup>があり、また、この制度を「一般規制による場合に比べて、より良好な建築計画に誘導するという使命を帯びた」<sup>9)</sup>計画誘導とみなす考えもあるが、地区レベルでの計画を前提としない誘導的手法であるこの制度を計画誘導と位置づけるのは疑問である<sup>10)</sup>。

こうした積極的な活用を期待する意向のある一方、第2の問題として、これまでの制度の改正に際し容積の許可の限度が引き上げられている現状を踏まえ、土地利用規制の面から、高容積を許容することへの危惧を指摘する批判的見解もある<sup>11)</sup>。

第3の公開空地については、住居系適用事例の公開空地についてその利用状況と管理面での問題点を指摘している<sup>12)</sup>。

## (2) 研究の目的と方法

本節の研究では、総合設計制度を市街地環境形成のための誘導的手法の一典型として位置づけ、神戸市の総合設計制度の適用事例のうち、住居系建築物を対象として、計画内容の分析と公開空地の利用実態、利用者意識を把握することにより、誘導的手法としての本制度の課題を検討するものである。その際明らかにすべき論点は、①この制度が地区環境形成に寄与する「計画的」な誘導的手法であるか、②その具体的効果をもたらす公開空地は求められる機能を有効に果たしうるか、という点である。

以上の論点を明らかにするため、特定行政庁へのヒアリング、制度の実績調査を行なうとともに、適用を受けた共同住宅の管理組合管理者、居住者、周辺住民へのアンケート調査を実施し、総合的な評価を試みようとするものである。

## 5-2 神戸市における制度適用住居系事例の実績

### (1) 神戸市における総合設計制度の許可基準と運用

神戸市へのヒヤリング調査によると、神戸市の総合設計制度の運用方針は、基本的には建設省の通達に準じた内容となっているが、実際の運用にあたっては「神戸市総合設計制度許可取扱要領」に従い、土地の状況や地域の特殊性、敷地周辺の都市施設の状況や防災性などを勘案して総合的判断にもとづいた指導が行なわれている。特に準工業地域における建築計画については、敷地周辺の現況と今後の土地利用の方向を見定めて、住居系への移行が明らかな地域では住居系地域としての規制が準用される。また市街地住宅総合設計制度の容積割増については神戸市の場合、国の基準通り一般の1.5倍である。

公開空地に関する具体的な指導の内容をみていくと、公開空地の配置や形態、設備などについては、①できるだけ敷地のコーナーに設置することや②形態的には量塊として確保すること、また③公開空地と提供公園が一体となって利用できることなど、その利用しやすさを助長するように細かな指導がなされている。また後述する事例のなかで、二つの事例が極めて近接したものがあるが、その場合、両方の公開空地の位置を相互に関連づけることなど、地区の実情に応じた指導も適宜行われている。

### (2) 総合設計制度の住居系適用の実績

#### 1) 総合設計制度適用事例の概要

同市の総合設計制度の運用事例のうち住居系の実績をみると、昭和52年より制度適用が始まるが、平成元年3月現在までの住居系建築物の適用許可件数（累積）は29件となっている（表5-1、図5-1）。これに対して非住居系建築物の適用件数は15

	1 非住居系	2 住居系	3 総数
S52-54年度	0	3	3
S55-57年度	1	0	1
S58-60年度	8	12	20
S61-63年度	6	14	20
	0	25	25

(件)

図5-1 年度別適用件数（年度）

件であり、現在のところ住居系が件数で上回っている。これらの事例の立地する位置をみると、図5-2のように東灘区の東南部に集中して分布しているが、その他にも、中央区、兵庫区においていくつかの事例がみられる。用途地域では、住居地域に立地するものが多いが、市街地住宅総合設計制度の事例19事例のうち2事例が準工業地域に立地している。

#### 2) 適用事例の計画特性

この住居系適用事例の計画特性をみる。まず敷地面積の平均値は4998.4㎡であるが、その分布は3000㎡未満の小規模敷地と5000㎡以上の大規模敷地の二つの傾向に分れる。また延面積の平均は13,384.6㎡であり、容積率（実績）の最大値は447.5%、平均値で279.1%となっている。階数の平均は12.1階である。

この計画特性を地域別にみると、インナーエリア（既成市街地<sup>13)</sup>）の各区では敷地規模が2000㎡以下の小・中規模なものが比較的多く、そのうち中央区や兵庫区などでは商業

表5-1 神戸市の住居系総合設計制度適用事例

(平成元年3月31日現在)

No.	種別	建築物概要					公開空地 面積(m <sup>2</sup> ) (公 開 空地率)	都市計画概要				
		位 置	戸数 (戸)	敷地面積:m <sup>2</sup> ( * :m <sup>2</sup> )	建築面積 (建蔽率)	延床面積 (容積率)		高さ:m (階数)	用途地域 建蔽率/容積率	許可日	緩和項目	備 考
1	総	兵庫区馬場町49	48	2,721.60	580.60 (21.3%)	2,229.54 (81.9%)	12.69 (4/0)		二種住専 60/200	52. 8.5	道路斜線	59の2施行前 旧56条3適用
2	総	中央区下山手通4-51-1	84	1,937.57	747.64 (38.6%)	8,630.01 (445.4%)	39.3 (14/0)	792.58 (40.9%)	商業 90/400	54. 3.30	容積率 道路斜線	
3	総	中央区港島中町2-5-1	208	6,600.00	1,497.21 (22.7%)	16,669.08 (252.6%)		3,454.08 (52.3%)	準工業 60/200	54. 10.16	容積率	現在準工業 300/60の地域
4	総	垂水区星が丘3-2252他	84	3,307.61 (3,749.35)	1,209.96 (36.6%)	7,490.03 (226.4%)	24.42 (9/0)	441.74 (11.8%)	住居 二種住専 60/200	58. 12.6	容積率	提供公園 (441.74m <sup>2</sup> )
5	市	長田区御園敷通3-2-1	285	7,120.7 (8,616.95)	2,335.2 (32.8%)	25,898.4 (363.7%)	46.6 (15/0)	2,425.25 (28.0%)	近隣商業 80/300	58. 12.8	容積率 斜線制限	提供公園 (1,496.25m <sup>2</sup> )
6	市	東灘区本庄町1-144	78	1,335.7 (1,750.7)	516.3 (38.7%)	5,684.5 (313.5%)	39.7 (14/0)	715.9 (40.9%)	住居 70/265	59. 4.20	容積率 隣地斜線	提供公園 (415.0 m <sup>2</sup> )
7	市	東灘区深江南町2-1-1 (1*)	113	2,231.3	632.8 (28.4%)	9,313.3 (372.3%)	42.5 (15/1)	1,294.6 (58.0%)	住居 二種住専 60/260	59. 5.7	容積率 隣地斜線	
8	市	東灘区魚崎南町1-704	64	1,732.06	454.05 (26.3%)	4,489.44 (259.2%)	39.45 (14/0)	739.6 (42.7%)	住居 70/200	59. 8.23	容積率 道路斜線	
9	総	東灘区本庄町1-98-1	111	3,330.2 (3,918.2)	1,204.3 (36.2%)	7,901.8 (235.2%)	30.75 (11/0)	588.0 (15.0%)	住居 60/200	59. 9.11	容積率	提供公園 (588.0 m <sup>2</sup> )
10	総	須磨区松風町3.4.5	179	6,763.0	2,056.9 (30.4%)	13,099.9 (193.7%)	41.8 (11/0)	2,103.3 (31.1%)	住居 60/200	59. 10.26	道路斜線	
11	総	垂水区南多聞台3他	70	2,344.2 (2,728.0)	936.1 (39.9%)	5,482.7 (232.3%)	28.9 (8/0)	383.8 (14.1%)	住居 60/200	59. 10.29	容積率	提供公園 (383.8 m <sup>2</sup> )
12	総	東灘区本山南町8-15	166	5,964.5 (6,403.3)	2,034.5 (34.1%)	13,434.76 (225.2%)	30.9 (11/0)	438.8 (6.9%)	準工業 60/209	59. 12.20	容積率	提供公園 (438.8 m <sup>2</sup> )
13	総	垂水区東垂水町字高丸	317	13,880.64 (17,198.94)	2,751.4 (19.8%)	29,405.6 (211.8%)	45.0 (16/0)	6,653 (38.7%)	二種住専 60/200	60. 10.18	容積率 斜線制限	提供公園 (3,318.3 m <sup>2</sup> )
14	市	兵庫区下沢通2-4 (1*)	72	1,192.47	596.4 (50.0%)	5,083.5 (399.8%)	30.95 (11/0)	175.3 (14.7%)	近隣商業 90/400	61. 2.17	道路斜線	
15	市	東灘区本庄町2-152 (3*)	84	2,879.43	1,115.2 (38.7%)	8,201.2 (266.8%)	29.9 (11/0)	1,347.6 (46.8%)	住居 60/200	61. 3.24	容積率 道路斜線	
16	市	兵庫区下沢1-19-1 (1*)	80	1,185.63	628.53 (53.0%)	5,712.68 (447.5%)	30.95 (11/0)	304.7 (25.7%)	商業 100/406.7	61. 5.12	容積率 道路斜線	
17	市	灘区大和町3-15-1	101	2,578.52	1,029.32 (39.9%)	9,632.48 (334.0%)	34.0 (12/1)	1,230.0 (47.7%)	住居 二種住専 60/257.8	61. 5.12	容積率 道路斜線	
18	市	垂水区西舞子2-827-1	280	9,529.13 (10,533.13)	3,677.68 (38.6%)	21,213.46 (220.5%)	30.85 (11/0)	980 (9.3%)	二種住専 近商 60.1/200	62. 2.25	容積率	提供公園 (980 m <sup>2</sup> )
19	市	東灘区本山南町6-102	237	5,803.47 (6,637.27)	2,154.95 (37.1%)	19,722.47 (308.3%)	36.3 (13/1)	3,584.2 (54.0%)	準工業 60/200	61. 8.30	容積率 道路斜線	提供公園 (833.8 m <sup>2</sup> )
20	市	西区梶台2-26	639	30,189.5	11,217.98 (37.2%)	70,288.6 (199.9%)	46.5 (15/0)	8,236.0 (27.3%)	二種住専 60/200	61. 12.6	隣地斜線	
21	市	中央区東川崎町1	184	5,348.7	2,088.6 (39.1%)	16,733.6 (293.1%)	44.1 (15/0)	1,301.3 (24.3%)	住居 60/300	62. 2.17	道路斜線 隣地斜線	
22	市	兵庫区下沢通8	47	1,280.39	392.52 (30.7%)	3,741.41 (292.2%)	45.8 (13/0)	256.9 (20.1%)	住居 近商 86/330	62. 9.4	道路斜線 隣地斜線	
23	市	中央区山本通4-126-3	31	1,999.18	790.86 (39.6%)	6,047.36 (253.8%)	28.46 (8/1)	811.7 (40.6%)	住居 70/200	62. 11.2	容積率 斜線制限	
24	市	東灘区青木2-283-1	78	2,676.78	1,062.1 (39.7%)	7,494.2 (253.9%)	33.7 (12/1)	1,252.55 (46.7%)	住居 60/200	63. 2.6	容積率	
25	市	東灘区青木2-273	70	2,476.4	801.42 (32.4%)	6,203.22 (238.8%)	28.7 (10/0)	1,157.55 (46.74%)	住居 60/200	63. 3.8	容積率 道路斜線	
26	市	灘区岩屋北町5-2-5	80	2,006.26	901.00 (44.9%)	9,130.34 (405.19%)	49.3 (14/1)	1,011.76 (50.43%)	近隣商業 80/300	63. 6.8	容積率	
27	市	東灘区本山南町5-3他	87	3,706.06	769.99 (20.8%)	10,688.15 (244.55%)	42.5 (15/1)	1,809.23 (48.8%)	準工業 60/200	63. 11.30	容積率	
28	市	東灘区青木2-284	286	8,905.31 (9,407.56)	2,844.04 (31.9%)	28,675.55 (282.8%)	43.6 (15/1)	4,449.75 (47.3%)	住居 60/200	63. 11.30	容積率	提供公園 (502.25m <sup>2</sup> )
29	総	須磨区白川字不計1-6	99	3,909.07 (4,948.57)	1,394.84 (35.7%)	9,846.47 (239.8%)	28.7 (10/0)	1,039.5 (21.0%)	住居 60/200	H1. 1.27	容積率	提供公園 (1,039.5 m <sup>2</sup> )

(注) \* : 提供公園を含んだ面積 総: 総合設計制度 市: 市街地住宅総合設計制度 斜線制限: 道路斜線+隣地斜線  
(\*) 内店舗数



図5-2 神戸市の住居系総合設計制度適用事例の位置

系地域に立地するケースが多いため、その基準容積率は一般に高く、なかには400%を超えるものもみられる。これに対してアウターエリア（郊外区）では、敷地規模が3000㎡を越える中規模以上のものが大半を占めており、住居系地域に立地するものが多い。したがって、敷地条件には恵まれているが、基準容積率も200%の場合がほとんどである。以上みてきたように、インナーエリアとアウターエリアとでは前提となる計画条件がかなり明確に異なっており、そのことが制度の適用形態に影響を及ぼすものと考えられる。

緩和項目については、容積率のみの緩和を受けたものの11件、斜線制限のみが6件、両方の緩和を受けたものが12件である。事例数が少ないため、緩和項目と計画特性の間に明確な傾向は表れていないが、どちらかといえば、インナーエリアで斜線制限の緩和を受ける

ケースが多い。これは、一般にインナーエリアでは基準容積率が高いため、それを上回る容積緩和の要求はさほど強くないといえ、むしろ、敷地条件に恵まれないものの、接道数が多い場合に制度適用を受けていることから判断すると、事業者や設計者側には空地が大きく確保できないために斜線制限緩和を受けて設計の自由度を高めようとする動機が強いと考えられる。一方、アウターエリアでは基準容積率が比較的低いため、建物配置の工夫の問題よりも容積率割増しの緩和を受けて、高度利用を図っていると考えられる。

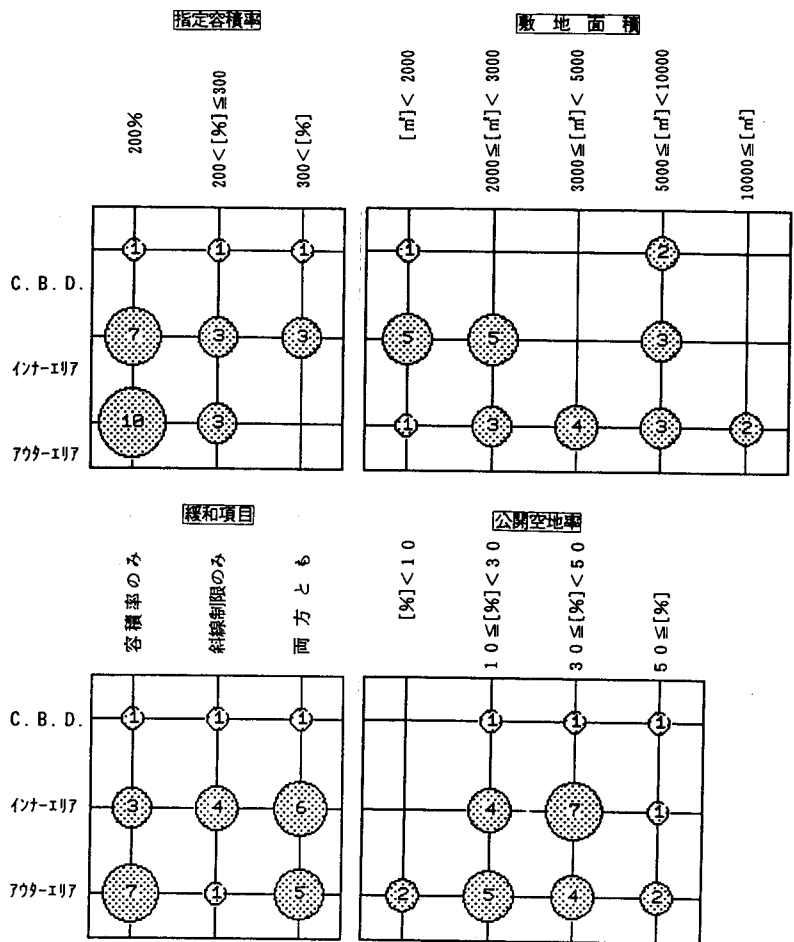


図5-3 地域別適用事例の計画特性

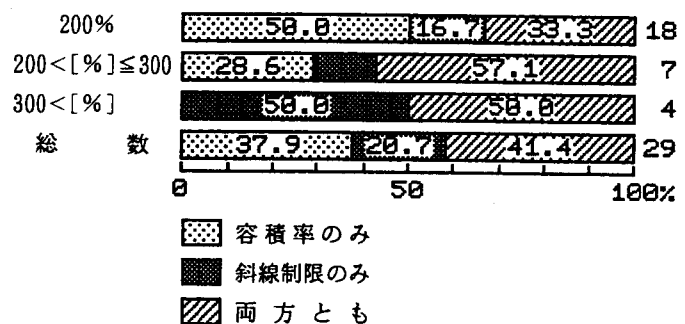


図5-4 基準容積率別にみた緩和項目

つぎに、公開空地についての基本的属性をみる。制度によって創出された公開空地は、基準法56条3の適用を受けた1事例を除く28件で、その総和を求めると48,978.9㎡に達し、標準的な児童公園の規模(0.25ha)に換算すれば19件分のオープンスペースが確保されたことになる。平均規模は1,749.3㎡、公開空地率で見れば最大58.0%、最小6.9%、平均34.0%である。どちらかといえば、インナーエリアでの公開空地率が比較的高く、30%以上のものが多くを占めている(図5-3~図5-6)。

### 3) 住居系事例の適用件数の検討

ところで、この29件という適用事例の件数は、神戸市内で供給される共同住宅全体に対してどう評価されるだろうか。昭和52年以降昭和63年までに建設された分譲マンションの戸数(ストック)は58,425戸であるが、同期間における総合設計制度適用事例の戸数は4,163戸、7.13%と概して低い割合に留まっている。容積率の割増に対する要求は別としても、市街地の環境形成上有効であるならば、一般的手法としてこの制度はより広範に活用されるべきであろう(図5-7)。なお、大阪市における制度の適用事例は住居系のみで200件(1973~

1992)に達しており、特に住居系の場合、基準容積率が相対的に低いため容積割増への需要が大きいことが適用件数の多さにつながっているといえる<sup>14)</sup>。

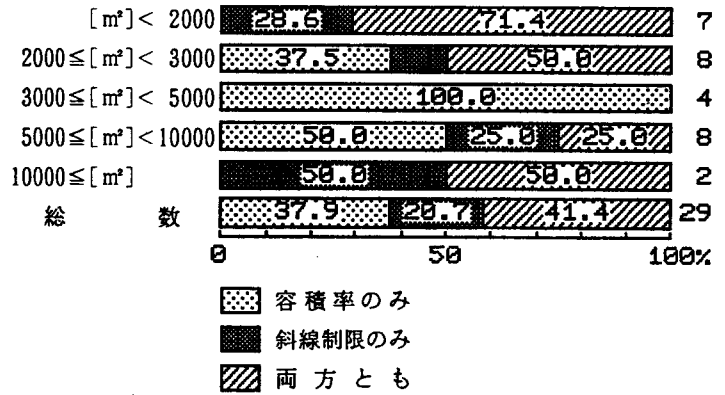


図5-5 敷地面積別緩和項目

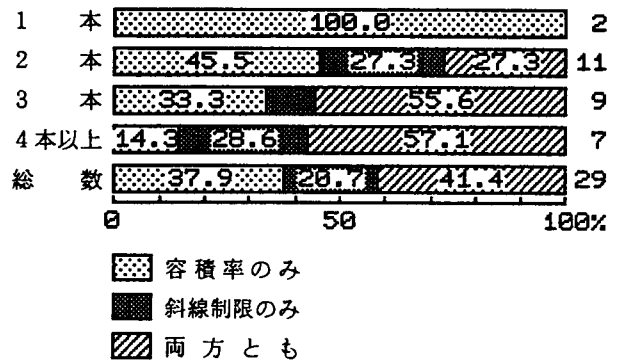


図5-6 接道数別緩和項目

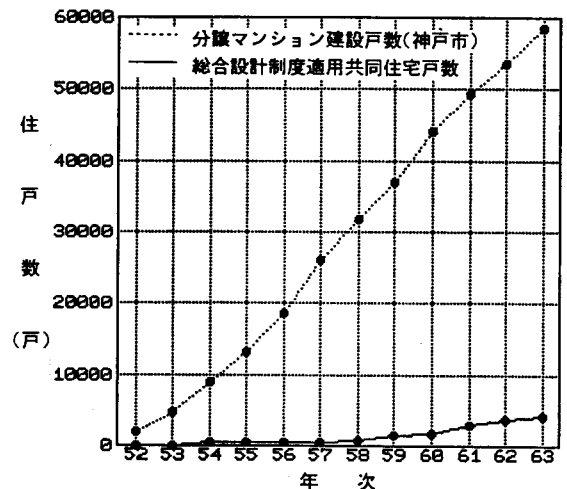


図5-7 分譲マンションと制度適用事例の累積戸数の推移

#### 4) 割増容積に関する検討

それでは、以上の適用事例において基準容積率から実際の容積率（実効容積率）はどれほど割増されているだろうか。住居系事例のうち容積割増を受けた事例は23件であるが、これによって増加した床面積の累積値は62,403.4㎡、1事例当り平均 2,713.2㎡の床面積の割増が行われ、ている。ここで、割増容積率の平均は 55.47%であり、一般に住居系事例の割増の方が高いが、これは割増率が高い市街地住宅総合設計制度の適用を受けた事例が多いため、一般の総合設計制度の場合が 32.46%であるのに

対し、市街地住宅総合設計制度で 65.02%に達している。なお非住居系事例でも 60.55%であるがこれは、商業ビルなどでベースの容積率が高いためであろう（図5-8）。

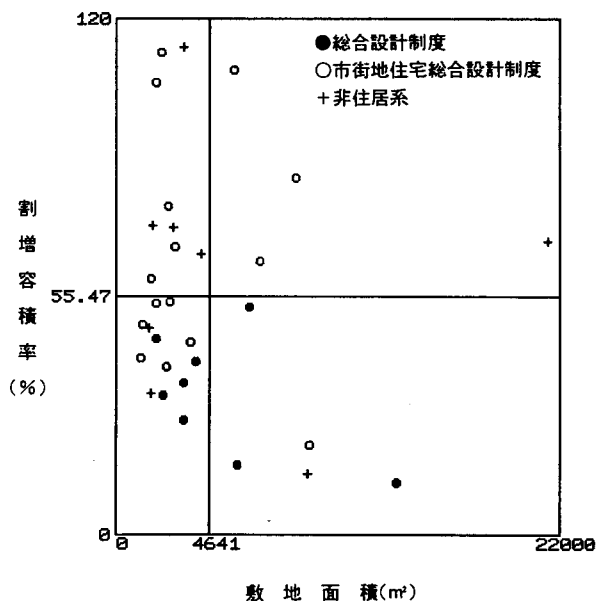


図5-8 敷地面積と割増容積率の関係

#### (3) 公開空地の計画

つぎに対象事例の公開空地の具体的な計画実態をみていく。なおこの研究の事例では総合設計制度による公開空地に加えて、市の開発指導要綱による提供公園<sup>15)</sup>を同時に設置するケースが11件あり、これを併せて検討することとした。

##### 1) 公開空地の規模特性と割増面積との関係

まず公開空地の面積と敷地面積の関係をみると、両者には概ね正の相関 ( $R=0.85$ ) があ

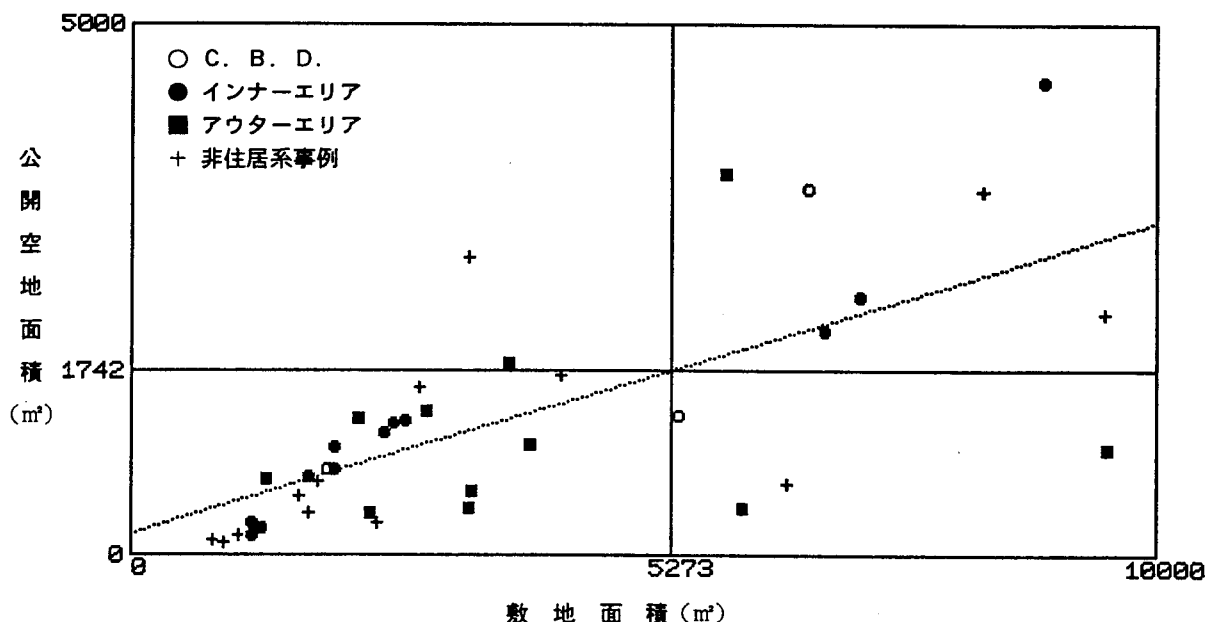


図5-9 敷地面積と公開空地面積の関係

る。特にインナーエリアの事例は相関係数 ( $R=0.95$ ) で比較的關係が強いが、アウト  
 ーエリアの事例では一般に敷地面積規模が  
 大きく、インナーエリアに比べてばらつき  
 が多い ( $R=0.88$ ) ことがわかる (図5-9)。  
 ところで先にみたように、公開空地の平均  
 面積は  $1,749.3\text{m}^2$  で、これに対して容積の  
 平均割増面積は  $2,713.2\text{m}^2$  と割増面積の方  
 が大きい、この公開空地は斜線緩和のみ  
 も含まれるため、そのうち容積割増を受け  
 た23事例について、その割増面積と公開空  
 地面積との關係を検討する。まず年度ご  
 との公開空地面積と割増面積の累積をみ  
 ると、割増面積が常に公開空地面積を上  
 回っているが、増加の傾向はほぼ一致し  
 て推移し、最終的には割増面積の累積  
 $62,403\text{m}^2$  に対して公開空地の累積は  
 $48,984\text{m}^2$ 、これは割増面積の78.5%  
 に相当する (図5-10)。

これを各事例ごとにみると、公開空地  
 面積に比べて割増面積が大きいことは全  
 般的傾向であるが、特に一般 (一般型) の  
 場合に比べて市街地住宅総合設計制度 (市  
 街地型) では割増面積がよりいっそう大  
 きいことがわかる。このことはもちろん、  
 市街地住宅総合設計制度 (市街地型) の  
 割増係数が一般に比べて1.5倍であるこ  
 との影響である (図5-11)。また同様の  
 傾向は、割増容積率と公開空地率との関  
 係をみてもうかがえる。これをみると、  
 公開空地率の平均値39.26% (非住居系を  
 含む。) に対して (市街地型) の場合概ね  
 上回っているが、割増容積率が平均値  
 ( $55.47\%$ ) 以上になってもそれほど公  
 開空地率は大きくならない。これに対  
 して (一般型) や非住居系では回帰直線  
 の下側に分布する傾向にある (図5-12)。

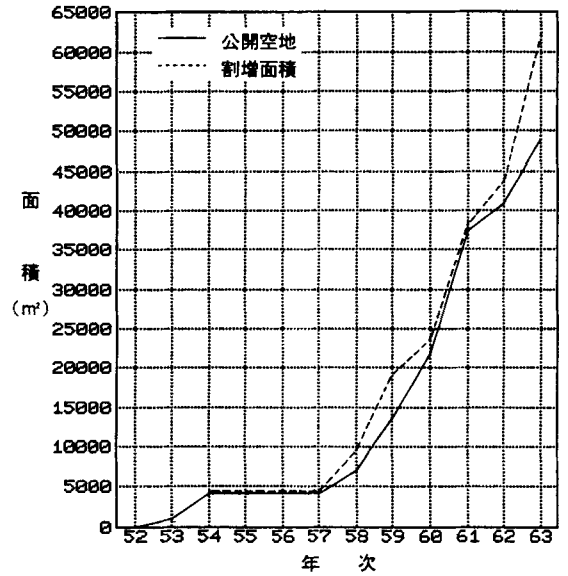


図5-10 年次別公開空地面積と割増面積の累積

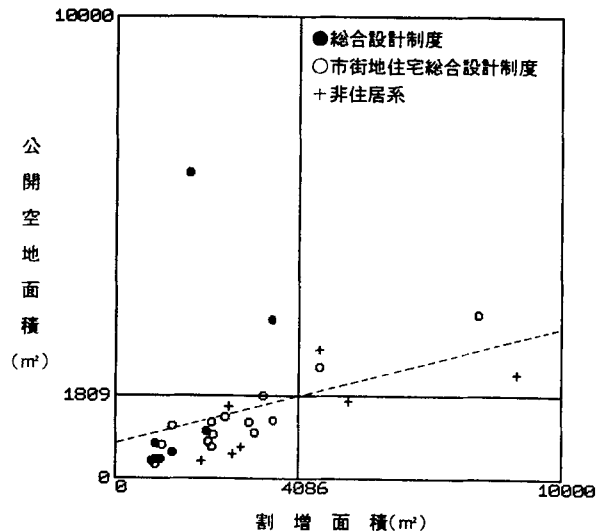


図5-11 割増面積と公開空地面積の關係

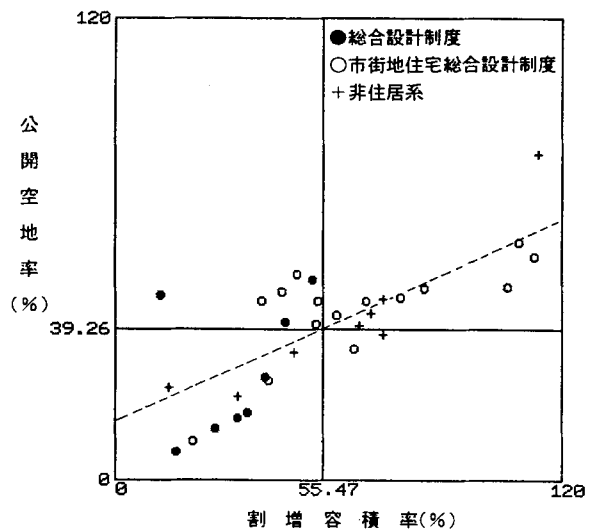


図5-12 割増容積と公開空地率との關係



ここで割増面積に対する公開空地面積の比（公開空地－割増面積比）をとると、全体では 0.6 であるが、（一般型）の平均は 1.05 で公開空地と割増面積がほぼ等しいのに対し、（市街地型）の平均では 0.49 と公開空地に対し割増面積はほぼ倍増している。なお非住居系の平均では 0.34 とさらに割増面積が延びており、これは非住居系では基準容積率が高いことが影響している。このことをもう少し詳しくみるため、各事例の公開空地－割増面積比と公開空地率の分布状況を平面上に布置した（図 5-13）。

（一般型）では公開空地－割増面積比は 1 以上のものと 0.5 程度のものに大別され、このうち後者では公開空地率もかなり低くとどまっている。（市街地型）は平均値を中心に広く分布しているが、公開空地率は平均の 39.26% を上回っている。

2) 公開空地の形状と類型化  
 公開空地の形状は一般に広場状公開空地と歩道状公開空地に分けられる。広場状公開空地は敷地内にまとまった団塊状の空地として確保され、こどもの遊び場や憩いの場など主として滞留行為の場として利用されるものであって、公開空地のあり方としては一般的である。一方、歩道状公開空地は歩道のない道路に沿って線状に設置され、歩道の

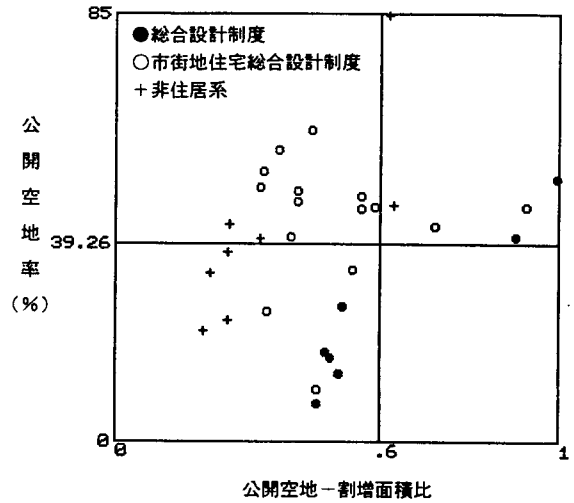


図 5-13 公開空地－割増面積比と公開空地率との関係

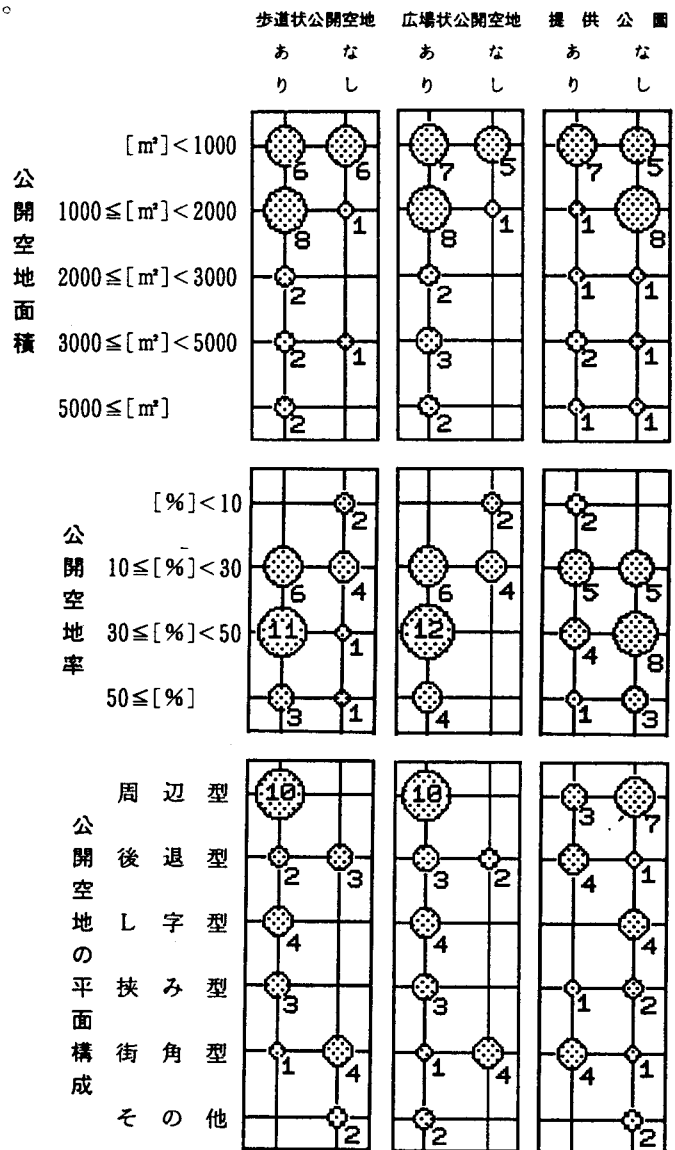


図 5-14 公開空地の計画特性

代替機能を果たすか、あるいは歩道がある場合は既存の歩道と一体的に扱われることによって歩道を拡幅する役割を果たすもので、歩行者空間の改善に寄与し、あるいは街区内の通り抜け空間を確保することができる。なお、提供公園は、公共に無償譲渡され、都市計画公園として都市計画決定されるものであるが、公開空地として取り扱われ、その面積分の容積の上乗せが許可される。

これらの公開空地はそれぞれの事例において単一の種類のみが設けられることは少なく、むしろ複数の種類の公開空地が重複して設けられる場合が多い。たとえば広場状空地が計画される場合は併せて歩道状空地も設けられる事例がしばしばみられる。本研究の事例でも、その組み合わせは、広場状、歩道状と提供公園の3つが併設されるケースが5件、広場状、歩道状が併設されるケースが15件、広場状と提供公園の併設が1件、広場状のみが2件、最後に提供公園のみが6件となっている。

この公開空地の種類と公開空地面積の関係をみると、面積が1000㎡を越えると広場状、歩道状が併設されるケースが多く、逆に提供公園をもつ場合は少なくなる。公開空地率も30%を越える場合が多い（図5-14）。

また、公開空地の配置からは図5-15のように、周辺型や街角型など6つのタイプに分類される。全般的に周辺型が多いが、この場合、歩道状公開空地と広場状公開空地が併設され公開空地率が高くなるため、大きな緩和を受けることとなる。これに対して提供公園のみの公開空地は、街角型に多く、空地率は低いため、まとまった公園としては利用しにくいものになっている。このことから提供公園よりはむしろ通常の公開空地をつくる方が規模も大きくなり利用しやすい空間となるといえる。

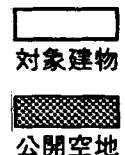
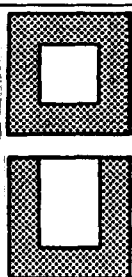
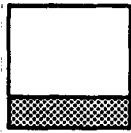
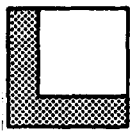
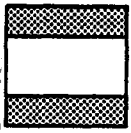
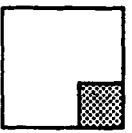
タイプ	周辺型	後退型	L字型	はさみ型	街かど型	その他
 対象建物 公開空地						
件数	10	5	4	3	5	2
対象事例	○ 8 ○ 24 ● 13 ○ 25 ● 19 ○ 26 ○ 20 ○ 27 ○ 23 ● 28	▲ 2 ● 5 △ 9 ○ 10 △ 29	○ 15 ○ 16 ○ 21 ○ 22	● 6 ○ 7 ○ 17	△ 4 △ 11 △ 12 ○ 14 △ 18	◆ 1 ◆ 3
凡例	●歩道状公開空地+広場状公開空地+提供公園 ○歩道状公開空地+広場状公開空地 ◆広場状公開空地のみ ▲広場状公開空地+提供公園 △提供公園のみ					
事例	対象事例の数字は、表 - の事例ナンバーに該当する					

図5-15 公開空地の配置タイプ

### 5-3 総合設計制度と公開空地の評価

#### (1) アンケート調査の概要

本制度は公開空地の確保によって市街地環境形成に寄与するものであるが、その公開空地の実質的な評価を行う必要がある。ここでは、公開空地に関わる種々の属性主体の評価から、総合的に公開空地とその制度の評価を行うものである。そこで、3つの異なるアンケート調査を実施した。まず一つは、上記の実績事例のなかから、15事例を選定し、その管理組合代表者に対して行った公開空地の管理に関するアンケート調査（調査A）である。第二は、上記のうち6事例を選び、その居住者に対して行った公開空地の利用に関するアンケート調査（調査B）であり、さらに第3は、同じ事例の周辺住民に対して行った公開空地の利用に関するアンケート調査（調査C）である。

#### 1) 公開空地の管理に関するアンケート調査（調査A）

##### ① 調査の目的

公開空地が有効に機能するためには、適正な維持管理が必要であるが、そのための維持管理上の諸問題を把握することを目的としている。

##### ② 調査対象事例と回答者

調査対象者は、実績事例のうち、公開空地の維持管理・運営を行っている共同住宅の管理組合代表者を設定した。したがって、公的住宅と提供公園のみの事例を除外した15事例が調査対象となる。

##### ③ 配布回収状況

以上の管理組合代表者に対して平成元年11月から12月にわたって調査票を直接配布し調査員による回収を行ったが、15事例に配布し、同数を回収した。

##### ④ 回答者の属性

回答者の属性を概観すると、管理組合代表者は、ほとんどが男性で50歳代が多い。

#### 2) 公開空地の利用に関するアンケート調査（調査B）

##### ① 調査の目的

総合設計制度の適用を受けた住宅の居住者の公開空地の利用実態と一般的な利用に関する意識を把握することを目的としている。

##### ② 調査対象事例と回答者

（調査B）の調査対象者は、居住者として、（調査A）の事例の中から計画特性を考慮して特徴ある事例を6件選定した。この（調査B）の対象事例の公開空地の配置特性は図5-13に示すとおりである。

##### ③ 配布回収状況

以上の居住者に対して平成元年11月から

表5-2 調査票の配布回収状況（B調査、C調査）

対象事例	居住者			周辺住民		
	配布数	回収数	回収率(%)	配布数	回収数	回収率(%)
MOT	81	32	39.5	240	16	6.7
PAL	77	28	36.4	240	24	10.0
PAM	315	113	35.9	240	41	17.1
COS	237	125	52.7	240	25	10.4
CA1	78	52	66.7	120	11	9.2
CA2	71	48	67.6	120	16	13.3
合計	859	398	46.3	1200	133	11.1

12月にわたって調査票を直接配布し、調査員による回収を行った。その配布回収状況は表5-2のとおりである。

#### ④回答者の属性

居住者（B調査）は、女性の方がやや多く、30歳代が主で小学生以下の子供をもつ世帯が多い。

### 3)公開空地の利用に関するアンケート調査（調査C）

#### ①調査の目的

周辺に居住する住民による公開空地の利用状況と利用に関する考え方を把握し、公開空地の地域環境形成上の有効性を検討することを目的としている。

#### ②調査対象事例と回答者

（調査C）の対象となる周辺住民は、（調査B）の各対象事例を中心とする半径250m以内の区域に立地する住宅の居住者を母集団とし、

各事例ともグリッド法により240世帯を無作為抽出した<sup>16)</sup>。なお、事例のうち、COS1およびCOS2は極めて近接しているため、調査の標本抽出は共通にしている。

#### ③配布回収状況

調査対象者に対して平成元年11月から12月にわたって調査票を配布し、郵送による回収を行った（配布郵送調査法）。調査票の回収状況は表5-2のとおりである。

#### ④回答者の属性

女性の方が多く、年齢的には30歳代から60歳代以上までほぼ均等に分布しており、中学生以上の子供をもつ世帯が比較的多い。

表5-3は各アンケート調査の設問を整理したものである。なお、以下の調査結果については、これらの調査項目ごとにA、B、C各調査を一括して比較しつつ記述していく。

表5-3 調査項目一覧

調査項目	対象者		
	管理組合代表	居住者	周辺住民
<b>■フェイスシート</b> 1. 性別・年齢 2. 家族構成・家族総数 3. 居住年数 4. 当該マンションからの距離	○	○ ○	○ ○ ○ ○
<b>■マンションの管理状況</b> 1. 管理組合の組合法人としての登記 2. 管理規約の有無 3. 管理者 4. 管理費と修繕積立金 5. 管理業務の遂行方法	○ ○ ○ ○ ○		
<b>■公開空地の維持管理・運営</b> 1. 公開空地の管理行為の内容 2. 公開空地の管理にかかる費用 3. 公開空地の管理運営上の閉鎖 4. 公開空地の施設等の変更・転用	○ ○ ○ ○		
<b>■総合設計制度と公開空地の認知度</b> 1. 総合設計制度の認知度 2. 公開空地の認知度	○	○ ○	○ ○
<b>■公開空地の質の評価と雰囲気</b> 1. 公開空地の質の評価 2. 公開空地の雰囲気	○ ○	○ ○	
<b>■公開空地の周辺環境に対する評価</b> 1. 公開空地の周辺環境に対する評価	○	○	
<b>■公開空地の利用度</b> 1. 公開空地の利用度		○	○
<b>■公開空地の問題点</b> 1. 公開空地の利用上の問題点	○	○	
<b>■公開空地の今後のあり方</b> 1. 公開空地の今後の利用法への望み 2. 居住環境の今後の充実	○ ○	○ ○	

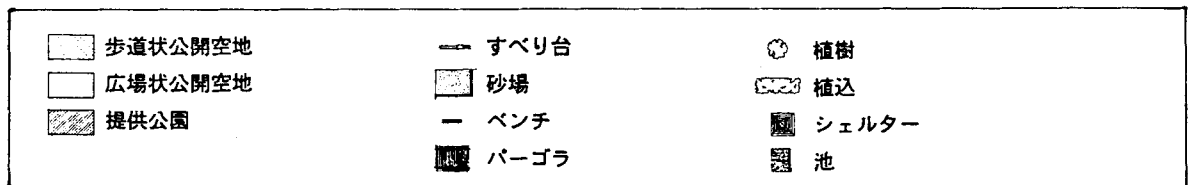
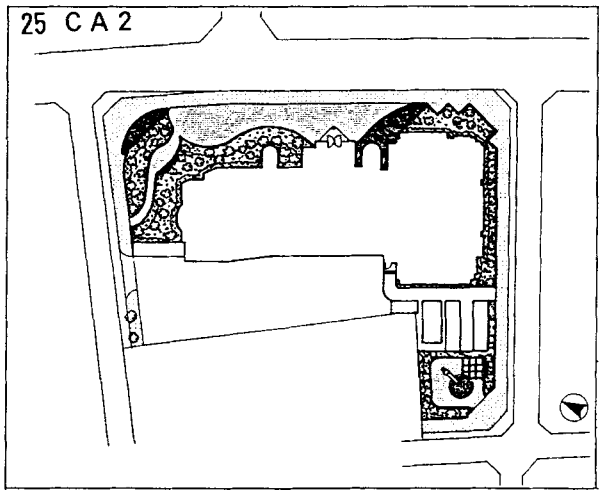
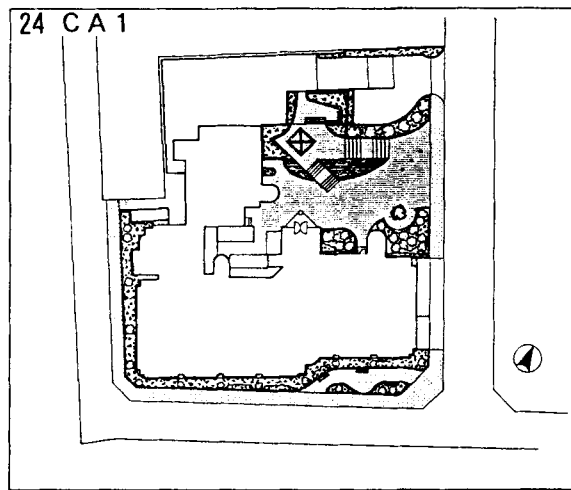
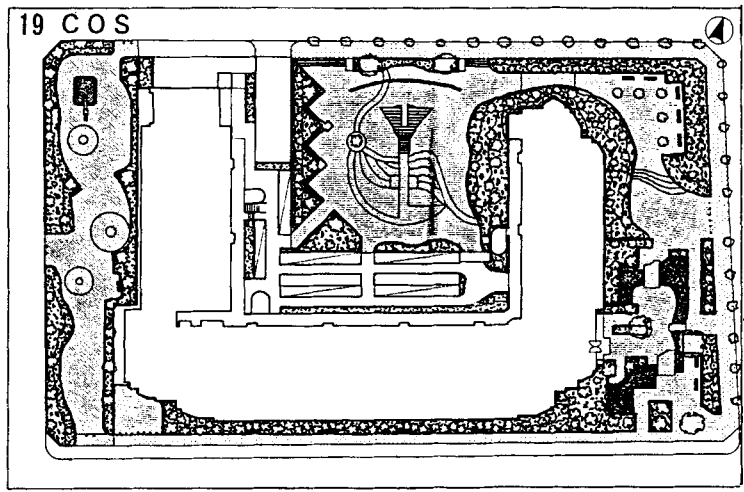
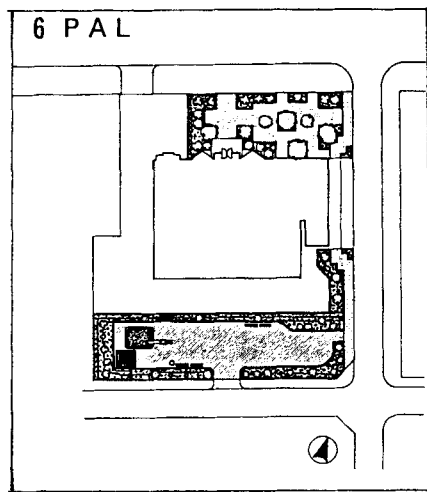
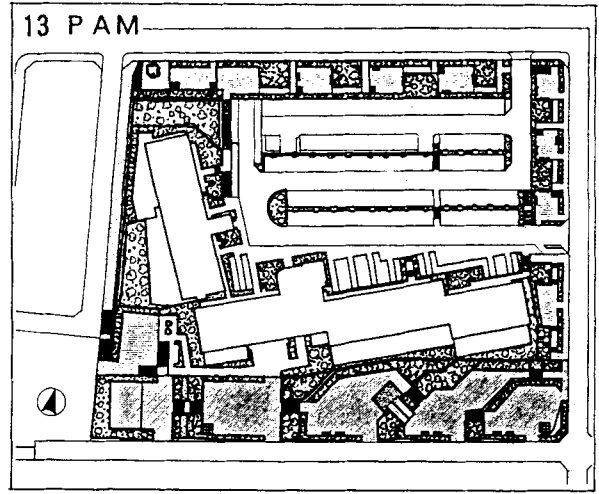
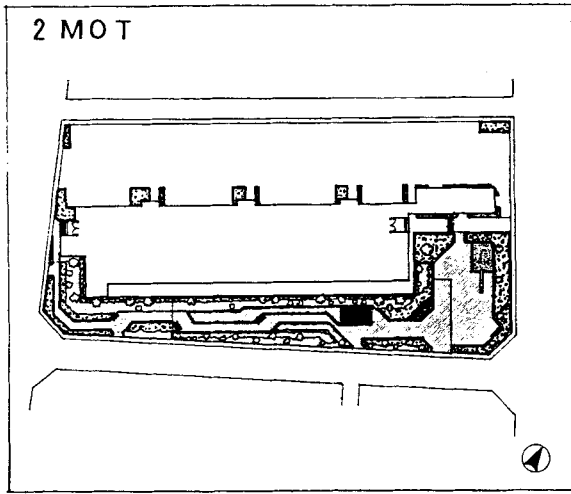


図5-16 調査対象事例(B・C調査)の公開空地配置計画

## (2) 制度の認知度

まず、総合設計制度に関する認知の程度を居住者と周辺住民にたずねた。制度そのものについては、居住者の72.1%が認知しているのに対し、周辺住民は75.2%が認知しておらず、制度が居住者以外の一般の人々にはさほど知られていないことがわかる(図5-17)。

一方、公開空地の存在については、それが具体的な空間としてあるため、居住者では86.2%がよく知っている

と回答している。しかし、周辺住民ではよく知っているという回答は21.8%と、制度そのものの認知度よりはやや多くなっているものの、依然低レベルに留まっており、この傾向は地区別にみても大きな変化はない。

居住者の場合は、売買契約書や管理規約に、総合設計制度による建物であることや公開空地の位置とその変更や転用の禁止を明記することが義務づけられているため、制度や公開空地に関する情報に接することが可能であり、そうした情報提供が効果をもつと考えられる。一方、周辺住民に対しては、制度の取扱要領では、公開空地であることを示す標示が義務づけられているが、先の調査結果では、それだけでは情報の提供が不足していることを意味している。地区レベルでの環境形成上の役割からすると、周辺住民の認知度が十分に高まることがまず前提の条件であろう(図5-18)。

## (3) 公開空地の有効性とその評価

### 1) 公開空地の有効性

公開空地の有効性に関する7項目の評価を求めたが、このうち居住者全体、管理組合代表者では両者とも公開空地が「緑地確保のため」、「地域の景観向上のため」、「コミュニティの場の提供」という面で周辺環境に役立っていると考えている。絶対的な評価ではないが、制度の趣旨からみてこれらの項目が比較的高い評価を得ていることは、まず制度の有効性を示す前提条件といえるかも知れない。しかしもう少し詳細に対象建物別に居住者の評価をみると、すべての項目でもっとも高い評価を示しているのはCOSである。COSの公開空地は周辺型の配置をとっているが、空地率が54.0%でもっとも高く、その実

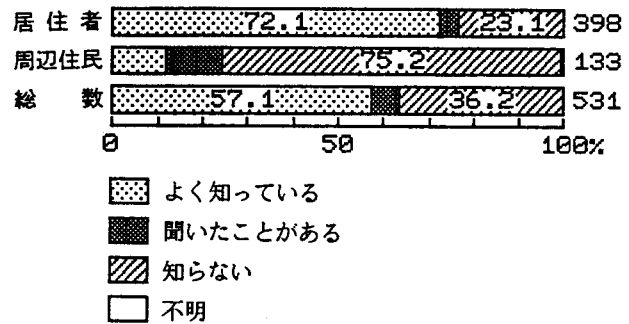


図5-17 制度の認知度

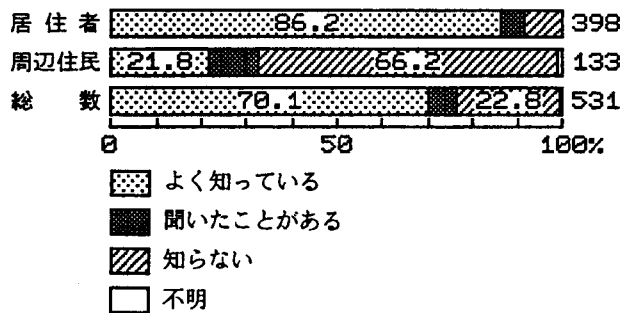


図5-18 公開空地の認知度

質面積も3000㎡を越えている。一方、実質面積が1200㎡前後のCA1やCA2では先の3項目の評価が低い。したがって公開空地自体の規模的要因の影響も評価に現れているということがまず考えられる。ただ、面積が1000㎡以下のMOTやPALで比較的良好な評価を得ていることから、必ずしも規模要因のみで評価の全体像を判断できないことも確かである。

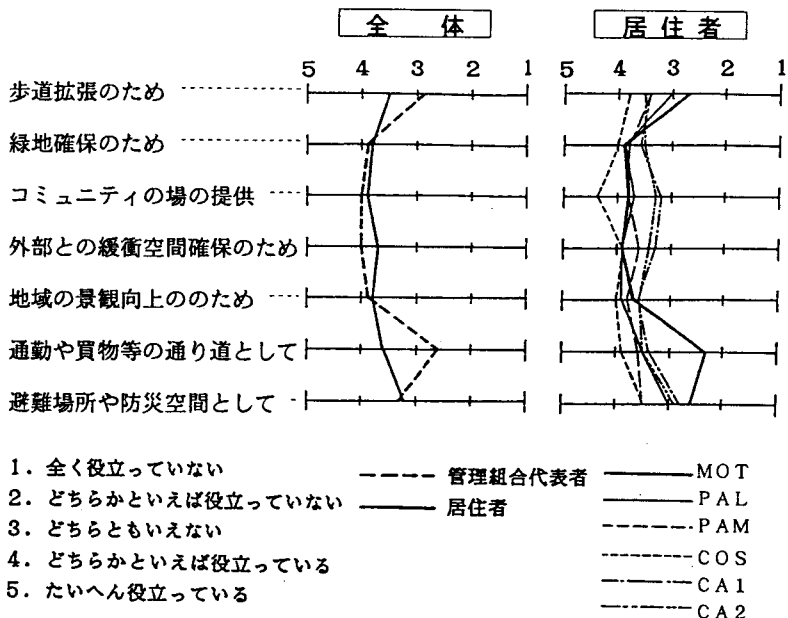


図5-19 公開空地の周辺環境への有効性評価

「歩道拡張のため」と「通勤や買物等の通り道として」の項目は、歩道状公開空地に関するものである。個別にみると、MOTにおいて両項目の評価が低いのは、この事例が歩道状公開空地をもたないためであろう。しかし、管理組合代表者の評価では、歩道上公開空地を設けている他事例についても一般に両項目とも低い評価であり、これについては管理区分が不明瞭になりがちな歩道としての機能には否定的な意向が影響していると考えられる。

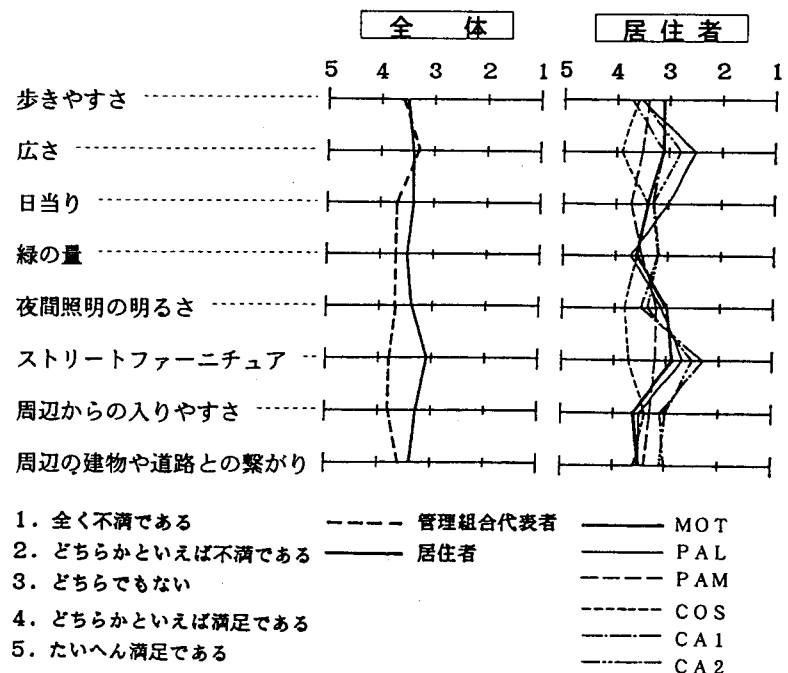


図5-20 公開空地の空間評価

また「避難場所や防災空間として」の評価はさほど高くなく、これに関しては、その項目の性質上、日常的な認識が低いことも影響しているであろう（図5-19）。

## 2) 公開空地の質的評価

つぎに、公開空地の質的評価をみる。居住者は「緑の量」、「歩きやすさ」「周囲とのつながり」についてはある程度プラスの評価をしているが、公開空地に設置される「ストリートファニチュア」については比較的良好な評価が低い。ただ、これも全体的に否定的な評

価ではない。居住者の評価を対象建物別にみると、広さについての評価は各事例間で差異が大きく、各事例の実質面積に概ね対応している。「ストリートファニチュア」に関しても各事例で評価がばらつくが、CA1やCA2ではかなり否定的評価もみられる。ストリートファニチュアは利用者が直接手に触れたりするものも多く、それだけに利用者の要求が厳しく向けられると考えられる。ただし、ここでもCOSでは「ストリートファニチュア」や「広さ」「夜間照明の明るさ」「周囲とのつながり」などについて高い評価を示している（図5-20）。

## 2) 公開空地の利用とその問題点

公開空地の利用に関して居住者と周辺住民のさまざまな行為の利用頻度を求め、その比較検討を行う（図5-21）。まず居住者全体でみると、小学生以下の子供をもつ世帯が多いためか「子供の遊び場」としての利用が多く、滞留行為としてはその他にも「会話」や「休憩」などが多い。一方、通過行為としては、公開空地がしばしばエントランスアプローチになっていることから「通り道に利用する」場合が極めて多い。また「車、バイク等を置く」ことも多いが、これは本来の公開空地の利用からいえば大きな問題である。これに対して周辺住民の場合は、全体的に利用度が低く、そのなかでは「散歩をする」「通り道に利用する」場合がやや多くみられるのに過ぎない。周辺住民については一般的に、滞留行為よりも通過行為が主要な利用形態であるといえよう。このように、居住者と周辺住民の利用にかなりの格差がみられることは、公開空地の趣旨からいって、本来的な利用がいまだ確立されていないことを示すものである。

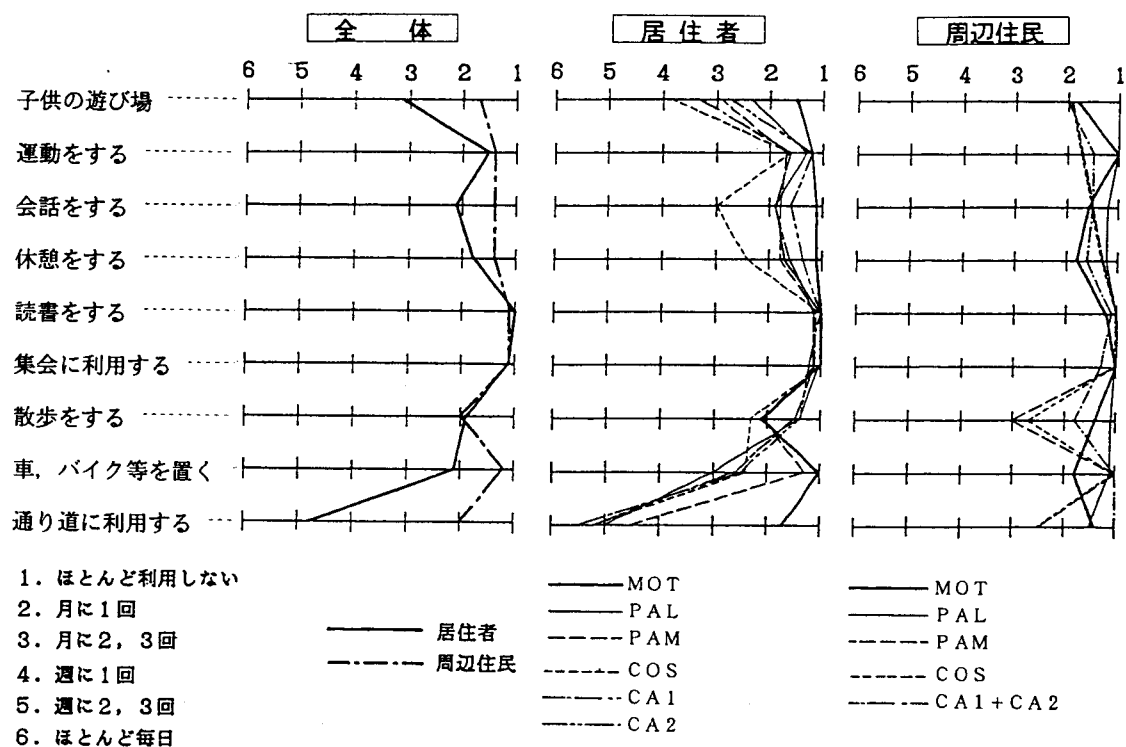


図5-21 公開空地の利用状況



以上を対象建物別にみる。居住者では、一般にC O Sの利用度が高く、特に「会話をする」利用がかなり多く、先にみた有効性の評価に一致している。一方、M O Tでは特に滞留行為についてはほとんど利用されていない。また周辺住民で「散歩をする」「通り道に利用する」のはC O SやP A Mでみられ、いずれも公開空地の規模が大きい事例であることから、その規模の影響がうかがえる。

#### (4) 公開空地の維持管理の問題

公開空地が地区レベルの環境形成において有効に機能するためには、当初の計画もさることながらその後の維持管理が重要であることはいうまでもない。提供公園の場合、その管理は行政の責務となるが、公開空地の場合、一般に公開されつつも、管理はあくまでその所有者の責務であるため、そこに種々の問題が予想される。この維持管理に関しては、取扱要領のなかでも、建築主または建築物または敷地を譲渡された譲受人（この場合は区分所有者＝居住者となる。）に対して適切な維持管理を行うこと、具体的には公開空地維持管理責任者を選出、維持管理費の負担、公開空地の変更または転用の禁止が義務づけられている。ここでは、こうした居住者（管理組合）による公開空地の維持管理上の問題を検討する。

##### 1) 公開空地の維持管理の実態

ここでは（調査A）によって、公開空地の維持管理の実態をみる。調査対象の15事例のなかで、管理組合法人としての登記を行い、法人格を有しているものは4事例である。ま

表5-4 公開空地の維持管理

名称	植栽への散水			植栽の剪定			施設や付属物の改修、補充			公開空地の清掃		
	担当	頻度	時間	担当	頻度	時間	担当	頻度	時間	担当	頻度	時間
2MOT	専門管理員	週1,2回	1h未満	専門管理員	年1,2回	5h未満	専門管理員	年1,2回	2h未満	専門管理員	週1,2回	1h未満
5SUN	管理人	週1,2回	2h未満	専門管理員	年1,2回	5h以上				清掃員	週1,2回	1h未満
6PAL	管理人	毎日	1h未満	専門管理員	年1,2回	5h未満	管理人	毎日	1h未満	管理人	毎日	1h未満
7OKR	清掃員	週1,2回	1h未満	専門管理員	年1,2回	不明	専門管理員	年1,2回	不明	清掃員	週1,2回	不明
8UNI	管理人	週1,2回	2h未満	専門管理員	年1,2回	5h以上				清掃員	不明	5h以上
13PAM	管理人	週1,2回	5h未満	専門管理員	年1,2回	5h以上	管理人	月1,2回	5h以上	清掃員	月1,2回	5h未満
14RUN	管理人	週1,2回	1h未満				管理人	年1,2回	2h未満	管理人	毎日	2h未満
15FAM	管理人	週1,2回	2h未満	専門管理員	月1,2回	2h未満				管理人	毎日	1h未満
16LIO	管理人	毎日	1h未満	専門管理員	年1,2回	不明	専門管理員	年1,2回	不明	管理人	毎日	1h未満
17NOM	管理人	週1,2回	2h未満	管理人	年1,2回	2h未満	管理人	月1,2回	1h未満	管理人	毎日	1h未満
19COS	清掃員	週1,2回	2h未満	専門管理員	年1,2回	5h以上	専門管理員	年1,2回	5h未満	清掃員	毎日	1h未満
20SEI	清掃員	不明	5h未満	専門管理員	年1,2回	5h以上				管理人	月1,2回	5h未満
21HAR	(自動)	毎日	1h未満	専門管理員	年1,2回	5h以上	専門管理員	不明	不明	清掃員	毎日	1h未満
24CA1	清掃,管理	毎日	2h未満							清掃,管理	毎日	2h未満
25CA2	管理人	週1,2回	1h未満							清掃員	毎日	2h未満

たすべての組合が管理規約を作成しているが、分譲会社や管理会社が作成したものがほとんどである。さらに管理業務についてもその全部または一部を管理会社に委託している。なお、公開空地の管理費は、最大でも1500円、ほとんどの事例で500円未満であり、管理費全体に占める割合は1割以下である。

表5-5 公開空地の閉鎖状況と変更・転用

名称	公開空地の閉鎖				公開空地内の変更・転用
	部分	理由	頻度	方法	
8UNI	全面的	駐車・駐輪防止	定期的	ポール	
20SEI	部分的	補修工事	不定期	柵	
16LIO	部分的	駐車・駐輪防止	定期的	ポール	
17NOM	部分的	駐車・駐輪防止	定期的	縁石	
15FAM					ピロティ下の砂場→ コンクリートの築山

つぎに公開空地の管理状況についてみる。管理行為のうち、植栽への散水、植栽の剪定、公開空地の清掃については、ほとんどの事例でほぼ定期的に行われている。しかし公開空地内の施設や付属物の改修や補充については、行われていない場合もある(表5-4)。

公開空地の閉鎖状況については、閉鎖していると回答したのは2事例であるが、現地調査ではさらに2事例で閉鎖されているのが確認された。この4事例では、駐車・駐輪防止のために部分的な閉鎖を行っている。また、公開空地の変更・転用については、

公開空地の前面的な転用はないが、その一部を変更している事例として、ピロティ下の砂場をコンクリートの築山に変えているケースが1事例あった(表5-5)。

## 2) 公開空地の管理実態の問題

つぎに公開空地の利用から生じる管理上の問題を見ていく。まず管理組合代表者では、「辺りが汚される」ことがもっとも問題であるとし、つぎに類似する内容の「施設が荒らされる」ことが問題としてあがっており、管理上施設そのものへの被害を被る問題を重視し

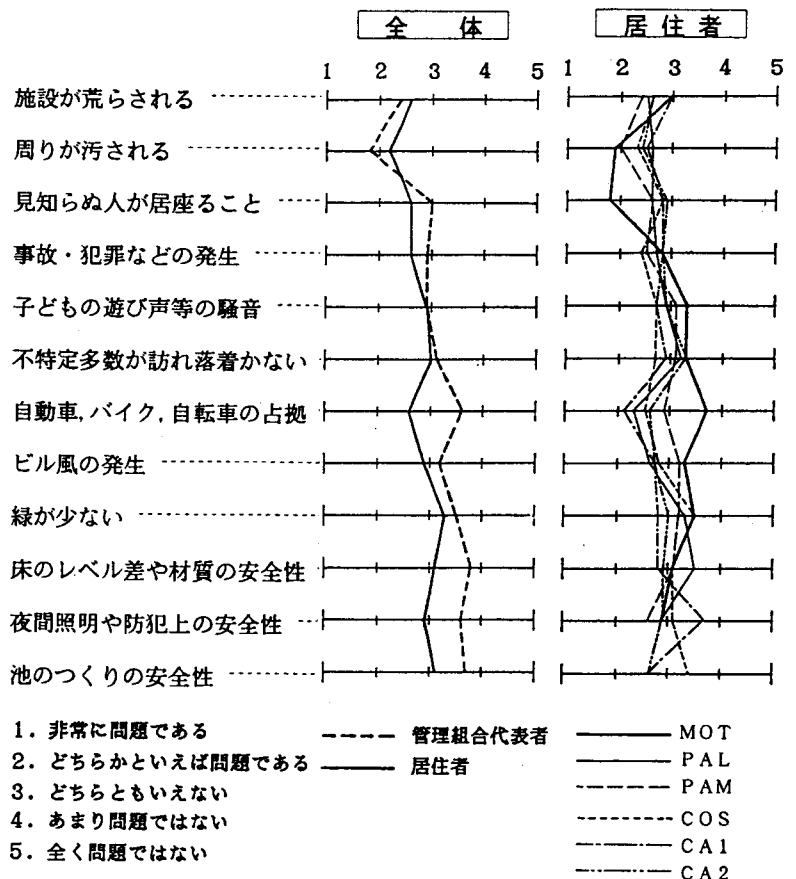


図5-22 公開空地の管理上の問題点

ているようすがうかがえる。一方、種々の安全性についてはさほど問題とは考えられていない。

居住者は生活者の立場から、先の2つの問題に加えて「見知らぬ人が居座ること」「事故・犯罪などの発生」など治安面、社会的側面でも問題を感じている。また不法駐車についても、管理組合代表者に比べると問題意識が大きく、公開空地の本来の利用の妨げになることを懸念している。しかし「不特定多数が訪れ落ち着かない」という点に関しては特に問題を感じているようすはなく、「居座る」ということのないかぎり、周辺地区の住民の公開空地の利用をとりわけ問題視してはいないと思われる。ただしこれは先にみたように周辺住民の利用がそれほど多くないという実際上での評価であり、もし本来的に積極的に利用された場合にはどうかという点については明らかではない。

これを対象建築物別にみると、MOTで「見知らぬ人が居座ること」「辺りが汚される」ことを問題とし、CA1やPALでは「自動車、バイク、自転車の占拠」が、またCA1とCA2では「池のつくりの安全性」\*が問題であるとしている（図5-22）。

#### (5) 公開空地の今後のあり方

##### 1) 現在の公開空地の利用評価

ここでは、公開空地の今後の利用のあり方を利用者の面や対象建築物の外部空間全般の問題から検討する。まず、現在の公開空地の利用に関する評価をみると、管理組合代表者の80.0%が「誰でも自由に利用できる」と考えているが、居住者では「誰でも自由に利用できる」が45.0%、「居住者は利用でき、周辺住民は利用しにくい」が43.7%とほぼ等しく両方で全体の9割弱を占めている。これに比べて周辺住民は「よくわからない」も多い（24.8%）が、「誰でも自由に利用できる」が21.1%と少ないのに対し、「居住者は利用でき、周辺住民は利用しにくい」が42.1%ともっとも多く、「居住者だけしか利用できない」という評価も1割近くある。周辺住民にとっては誰もが自由に利用できるという意識は低くとどまっているとい

えよう。すなわち、それぞれの階層の間で利用の意識にかなりギャップがあるということがわかる（図5-23）。

2) 公開空地の今後のあり方  
つぎに、今後の望ましい利用のあり方についてみる。ここでは、地区のコミュニティ形成を念頭に置きつつ公開空地の利用圏の広がり

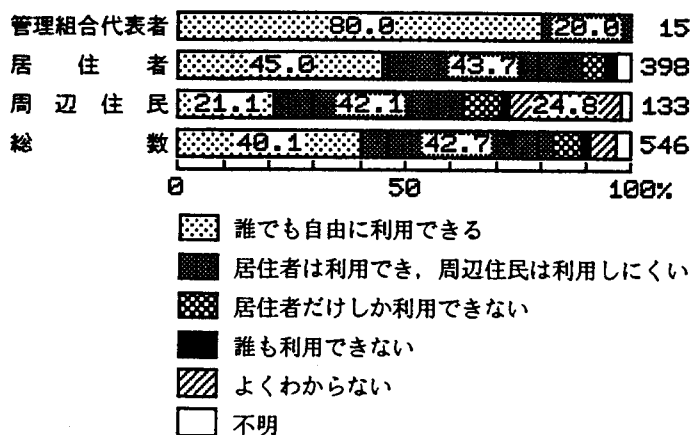


図5-23 公開空地の利用しやすさ

から、①「居住者だけが利用する」という〈排他的利用〉、②「居住者と周辺住民だけが利用する」という〈限定的利用〉、③「誰でも自由に利用できる」という〈非限定利用〉の3段階の利用パターンを想定した。

まず、管理組合代表者では〈排他的利用〉と〈限定的利用〉のそれぞれを望む意向が1／3ずつあり、代表者の一部は先にみた「誰でも自由に利用できる」という〈非限定利用〉についての現状を否定的にみていることになる。一方、居住者では〈排他的利用〉も26.4%から支持されているが、それよりもむしろ〈限定的利用〉がもっとも多く、36.7%が望んでいる。しかし〈非限定利用〉1割程度の賛同があるのみであり歓迎されていない。少なくとも2割を越える居住者にこの制度の趣旨が理解されていないことを示している（図5-24）。

### 3)外部空間全般のあり方

さらに敷地の外部空間全般のあり方を検討する。居住者の意向としては、公開空地について本来の利用を促進する意向はさほど多くなく、むしろ居住者のみが利用できる別の広場や緑地の充実を望むものが過半数を越えている。とりわけ駐車場や自転車置場の設置を望む意向が強く、居住者にとっては、駐車場不足もあって、環境形成上の効果よりも実用的な土地利用が望まれている（図5-25）。

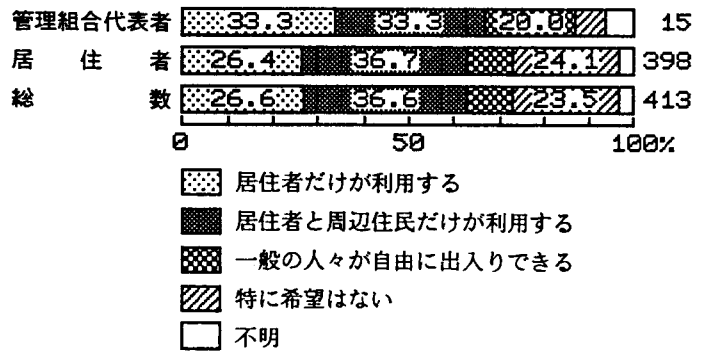
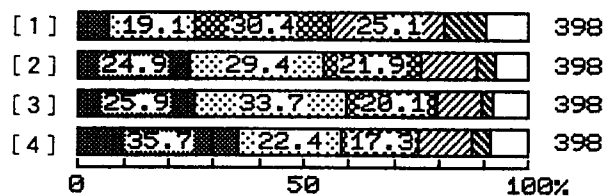


図5-24 公開空地の利用のあり方



- [1]: 公開空地が誰でも利用できる雰囲気をつくるべき
- [2]: 公開空地以外にもっと広場を充実すべき
- [3]: 公開空地以外にもっと緑地を充実すべき
- [4]: 公開空地よりも駐車場や自転車置場をつくるべき

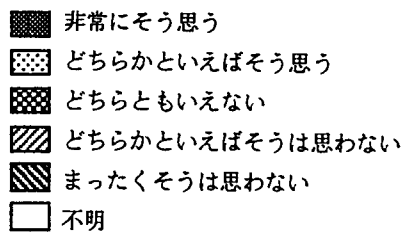


図5-25 外部空間のあり方

#### 5-4 まとめ－市街地環境形成のための誘導的手法としての制度評価－

以上のように本節では、総合設計制度を規制緩和による誘導的手法として位置づけ、制度の適用状況と公開空地の計画・利用実態を通じてその効果を分析してきた。ここでは、その評価の結果をまとめ、制度の課題を列挙する。

##### (1) 制度の特性と運用上の課題

①総合設計制度の特色は、建築計画に関する特例的な許可制度であり、各自治体の独自の許可要綱や許可方針による指導が可能となることである。自治体の主体的な誘導行政という点でも重要な位置づけができる。各市ではそれぞれ独自の要綱などを持っているが、その運用を神戸市の例でみれば、公開空地の設置位置や形状については裁量によってかなり詳細な指導が行われ、また地区の特徴に応じた指導も行われている。

②しかし、容積の割増については要綱などの基準が地域的にみて一律であるため、場合によっては、地域の中で突出した高容積を許容することもありうる。特に、現行の市街地住宅総合設計制度は、市街地環境とともに大都市地域における住宅供給を目的としているが、良好な市街地住宅を確保するための現行の条件は概して緩やかである。こうした誘導制度は都心部など商業ビル化が進行している地域では有効であろうが、神戸市のインナーエリアのようにどちらかといえば商業化よりもむしろ住宅供給が進行している地域やアウトエリアのように住宅供給が比較的活発な地域を含む全市街化区域（ただし神戸市の基準では第1種住居専用地域は除外される。）において、住宅供給を促進する誘導方策が必要不可欠であるとは考えられない。またそこで通常の1.5倍という一律な高容積を許容することが妥当であるかどうかは問題であろう。

③この制度は市街地環境形成を個々の建築の段階で公開空地などを設けることで実現するもので、基本的には敷地単位に限定された整備手法である。公開空地の計画も、実際その形態あるいは機能は個々の敷地の範囲で完結せざるをえず、個々の建築空間のレベルでとどまっている。現況の制度の枠組みのなかでは敷地を越えて街区や地区に対する配慮は困難であるといえよう。

④そのことは、この制度が基本的に街区あるいは地区レベルの計画にとって受動的立場にあることに関係している。計画誘導の手法としての主要な条件をあげると、まず事前確定的な計画をもつこと。またその計画目標を実行するための手段が確立していることであるが、その点で当制度は地区レベルでの計画をもたない状況下で、個々の事業者の許可申請を待って対応せざるをえないため、整備改善の機会はいわゆる偶発的にならざるをえない。そのため地区レベルでの将来的な目標を設定できず、仮に目標があってもそれに到達する実現のプログラムが明確にできない欠点を持っている。したがって一定範囲の地区において全体としてオープンスペースを適切に配分していくことはできない。計画誘導の手法としてみれば極めて不十分であるといえよう。

## (2) 制度適用状況

①この制度が市街地環境形成の誘導的手法として一般化するための前提条件としては、市街地における住宅開発に関して制度が十分に利用されることが必要であろうが、すでにみたように、その適用件数は制度発足後建設された住宅戸数の1割に満たず、極めて少ない実績に留まっている。これは大阪市と比べてかなり少なく、神戸市の場合、容積割増への需要が相対的に低いということであろう。

②一般化するためには、より高いボーナスを設定するか、逆に一般規制を強化するかといった方法があるが、市街地環境形成のためには、基準容積率を下げた容積需要を喚起して誘導効果を高めるようなベースの規制を変更する条件をつくっていく必要がある。

③制度によって創出された公開空地は総計約49,000㎡に達したが、一方、割増しされた床面積の合計はそれを上回る62,000㎡に達し、特に市街地総合設計では公開空地面積に対してより多い割増し面積が許可されている。こうして増加した床面積は、地区によっては周辺の空間特性から突出し、まちなみ形成としても問題となる可能性がある。また事前の計画がないため、制度適用事例が1箇所に集中すれば基盤施設に対して地区の容量が加重な負荷となる可能性もある。

## (3) 公開空地の評価

①公開空地は大別して通過機能と滞留機能のものが考えられる。通過機能は街区内の通り抜け空間の確保や道路沿いの歩道の整備充実を行なうものであり、滞留機能は広場の性格をもち建築物の建て詰まりの解消とコミュニケーション空間を提供しようとするものである。なかでも住居系施設における公開空地は、滞留機能を重視し、周辺を含む範囲の住民の憩いの場としての位置づけがなされるべきであろう。しかし、その前提となる制度の認知度については、特に周辺住民の認知度は低く、地区レベルでの環境形成上の役割からすると、周辺住民への情報提供の充実が前提条件であろう。

②利用者の立場から公開空地の評価をみると、居住者の利用に比べて周辺住民の利用は極めて限られており、「散歩をする」「通り道に利用する」といった通過行為が主要な利用形態となっている。滞留行為を含む多様な居住者の利用と周辺住民のこうした利用にかなりの格差があり、このことは、公開空地の趣旨からすると、本来期待されている利用形態がまだ確立されていないことを示している。

③物的空間としての評価では、大規模な公開空地では主として広場状にゆとりある配置が行われ、公開空地の質の評価も高い。利用状況からも居住者や周辺住民の滞留利用が多くみられ、広場的・公園的利用として有効なものといえる。一方、小規模な公開空地は、その狭さから広場状のものをつくられても広場としての利用には中途半端であったり、居住者の日常の出入りによる通り抜け利用でしか役立っておらず、住居系公開空地としてあまり有効なものとはいえない。ただ、歩行者空間として、歩行者の休憩の場、修景の場としての有効性は評価されよう。

#### (4) 管理運営上の課題

管理運営や利用者意識の面での評価をみると、管理運営上は、利用者が不特定多数であることに起因する問題が大きく、利用意識の面でも、制度の趣旨にもかかわらず、共有意識が欠如しており、管理者や居住者は少なくとも一般の開放はあまり望んでおらず、周辺住民も利用しにくいと感じている。特に住居系事例では、直接制度の申請を行った事業者から、管理組合に維持管理が引き継がれることになるが、その引き継ぎがスムーズにいかない場合もあるといわれ、非住居系と比べると公開空地の維持管理を担保していくことは困難であるといわれている。

また公開空地の利用や管理上の問題のなかでは、特に住居系建物については、そこが生活の場であるため、一般の人々の利用を前提とする制度の目的とは相反することが問題となる。居住者のプライバシーを確保しつつ、開かれた公開空地を設けるためには、敷地計画全体について念密な検討が必要であり、物理的には、ある程度敷地面積の規模が前提となる。

以上みてきたが、公開空地の計画については、1)一般に利用しやすい計画や設計を工夫すること、2)管理運営に関する公的な援助、また3)制度と公開空地に関する居住者や周辺住民の意識の向上を図ることなどが課題となろう。

#### (5) 市街地環境形成のための誘導的手法としての課題

また、今後の総合設計制度の展望に関しては、計画誘導手法としての視点から以下の課題がある。

①総合設計制度は、市街地整備上の特定の即地的な課題に対する対策としてつくられたものではなく、現在のところ、いわば抽象的なレベルでの手法である。すなわち総合設計制度は一般誘導の手法であり、そこにとどまる限り、整備の目標や解決すべき課題と解決方法を明示する計画とは無縁なものとなる。

②したがって、制度を市街地整備に有効に運用するためには、これまでのような地域無制限なものではなく、ゾーニングされた地区レベルでの対応と、事前に確定した整備計画を前提とすべきである。すなわち、計画誘導の方向を模索することが求められている。

③このゾーニングについては、広い視点からみて、当制度が個別の敷地開発にかかるものであるため、街区レベル・地区レベルまでその有効性が働いていない現状を打破するため、総合的な計画のもとで、地域の特性に応じて制度が弾力的に運用されることが期待される。

#### ④地区レベルの整備計画の内容

この地区レベルの整備計画は街区レベルや地区レベルでの位置づけを検討し、街路全体の景観を考え連続性を考慮するなど、総合的な判断から、都市空間における公開空地の役割分担を明確にし、きめこまかな方向づけを行う必要がある。

計画の内容としては、まず地区の整備目標を示し、そのなかで、地区全体の目標容積率

と容積配分の方針、公開空地のネットワーク整備の方針などを明示することが必要であろう。さらにそれに応じて容積割増などに対する詳細な許可基準をもつことが必要である。

⑤なお、この総合設計制度は、都市景観形成の視点におけるデザイン誘導制度としての側面をもつものである。非住居系事例におけるデザイン誘導制度として検討<sup>16)</sup>からは、他の景観形成を目的とした条例や協定などの規制的手法に比べて誘導基準が過大な負担になっていないこと、建築主や設計者の立場では、地域性や周辺環境に応じた緩和措置や誘導基準のきめ細かな運用を求めていることを示した。これらの条件は、住居系事例においてもあてはまる内容であろう。



#### 【第5章 注】

- 1) 本章は既発表論文(安田 他と共著, 1990)をもとに補筆, 補正したものである。
- 2) 国の許可基準によると延面積の2/3以上となっている。
- 3) 通常容積率の割増は一般の場合の 1.5倍が与えられる。
- 4) 「総合設計に係る許可準則について」昭46. 9. 1住街発48
- 5) 前掲書
- 6) たとえば, 都市計画決定される特定街区の手続きは1年の期間を要するが, 総合設計制度の場合は, 一般に3, 4か月, 長くとも6か月の期間で手続きが可能である。したがって, 事業者にとっては, 総合設計制度は事業のスケジュール上も適用しやすいものとなっている。
- 7) 特定行政庁の独自の基準は, 東京都, 大阪市などで設けられている。総合設計制度を積極的に活用している大阪市では, 住居系の適用として「都心住宅優遇ボーナス制度」をもち, 容積の割増は一般の3倍(住居地域)から5倍(商業地域)である。また文化施設を含む建築物に対して適用される「文化施設容積ボーナス制度」も1990年より設けられている。なお同市では平成2年3月末で全国の適用件数の3割を占める303件が適用されている。なお文化施設についての特例は, 東京都, 横浜市, 名古屋市, 京都市, 神戸市, 大阪府でも実施されている。また横浜市, 名古屋市, 神戸市では歴史的建築物の特例, さらに名古屋市では敷地共同化に対する特例も設けられている。なお本調査研究では, 神戸市の基準, 神戸市住宅局『神戸市総合設計制度許可取扱要領』(昭和62年4月改訂)の内容をもとにしている。
- 8) (社)大阪府建築士会(1992)
- 9) 松野(1984, p. 287)『新建築学体系15 都市・建築政策』彰国社
- 10) たとえば日笠, 日端 他(1979, p. 81)によれば, 総合設計制度は「詳細計画が介在する」ものではあるが, 「一過性であり, 詳細計画は手続上に表われるものでしかない。」と指摘している。
- 11) 石田頼房(1987, pp. 313-314)など。
- 12) 梶浦恒男, 平田陽子, 松尾光洋(1985)
- 13) この調査では, 事例数が制限されていることもあり, 既成市街地のなかの東灘区南部に含まれる事例については, インナーエリアに含まれるものとして区分設定を行っている。
- 14) なお, 非住居系事例では容積緩和の適用件数は8件と少なく, 平均12, 313. 7㎡であるが, 事例によりそのばらつきが大きい。非住居系事例では斜線制限緩和を受ける場合が多いが, 容積割増を受けるより, 斜線制限緩和を受ける方が, 整形な平面形が得られより有効な面積が確保できるためであろう。
- 15) 提供公園は, 地方公共団体の開発指導要綱にもとづき, 事業者の無償譲渡または無償貸し付けされるもので, 地方公共団体によって管理され, 都市計画公園として都市計画決定されるものである。神戸市の総合設計制度許可取扱要領では, 提供公園は公開空地として取り扱われ, その面積分の容積の上乗せが許可される。本調査では対象となった29事例のうち10事例で提供公園が設けられているが, そのすべてが市の所有で児童公園として都市計画決定されている。
- 16) ここで標本抽出の範囲を対象事例を中心に半径250mとしたのは, 地区レベルの市街地環境形成上の効果を図るため, 計画標準として児童公園の誘致距離が250mであることに準じて設定したためである。
- 17) 池のつくりについては, 事例のうちMOT, PAL, PAMの3事例には池が設けられていないため, その評価を行っていない。
- 18) 嶋田勝次, 安田丑作, 三輪康一(1988)による。この研究では, 大阪市と神戸市の非住居系総合設計制度適用事例を対象に, 都市景観形成手法としての制度評価を行っている。

#### 【第5章 引用・参考文献】

- 1) 石田頼房(1987): 『日本近代都市計画の百年』, 自治体研究社
- 2) 石原瞬介, 山内健史(1987): 「都心業務地区における公開空地に関する研究—設置基準と意識の関係について—」日本建築学会大会学術講演梗概集
- 3) 石丸紀興, 住川雄一(1988): 「広島市における総合設計制度に関する研究(その1. 総合設計制度の適用状況)

- 」、日本建築学会中国支部研究報告集、第14巻
- 4) 石丸紀興, 住川雄一 (1988) : 「広島市における総合設計制度に関する研究 (その2. あるマンションの公開空地の設置とその評価)」日本建築学会中国支部研究報告集、第14巻
  - 5) 岩崎弘季 (1990) : 『都市における建築誘導施策としての総合設計制度に関する研究—神戸市の住居系事例調査を通じて—』(神戸大学修士論文)
  - 6) 大阪市計画局建築指導部 (1988) : 「総合設計制度許可取扱要綱」建築行政協会大阪市支部
  - 7) (社)大阪府建築士会 (1992) : 『大阪市の総合設計制度—概要・実績・事例—』(社)大阪府建築士会
  - 8) 太田實, 小林英嗣, 中村秀治 (1983) : 「公開空地の実態と計画課題に関する研究—札幌市の場合—」日本建築学会北海道支部研究報告集, No. 56
  - 9) 沖塩荘一郎, 塚田幹夫 他 (1983) : 「公開空地等の実態に関する研究 (その1. 滞留と通り抜け利用)」日本建築学会大会学術講演梗概集
  - 10) 沖塩荘一郎, 塚田幹夫 他 (1983) : 「公開空地等の実態に関する研究 (その2. 管理運営)」日本建築学会大会学術講演梗概集
  - 11) 神戸市住宅局建築部 (1987) : 「神戸市総合設計制度許可取扱要領」
  - 12) 大方潤一郎 (1983) : 「インセンティブ・ゾーニングについて」地域開発, No. 228  
梶浦恒男, 平田陽子, 松尾光洋 (1985) : 「分譲共同住宅における公開空地の利用と管理に関する研究 (その1) 分譲共同住宅における公開空地の利用状況」日本建築学会大会学術講演梗概集
  - 13) 梶浦恒男, 平田陽子, 松尾光洋 (1985) : 「分譲共同住宅における公開空地の利用と管理に関する研究 (その2) 分譲共同住宅における公開空地の管理実態」日本建築学会大会学術講演梗概集
  - 14) 紙野桂人, 李相浩 (1988) : 「総合設計制度の運用実態とその問題点に関する研究—大阪市の事例を中心に」日本都市計画学会学術研究論文集, 第23回
  - 15) 柴田恒秀 (1984) : 「アメニティ形成とインセンティブ政策 (1) —ニューヨーク市のインセンティブ ゾーニング制度の変遷と仕組みについて」地域開発, No. 11
  - 16) 柴田恒秀 (1984) : 「アメニティ形成とインセンティブ政策 (2) —ニューヨーク市のインセンティブ ゾーニング制度の影響と中間総括」地域開発, No. 12
  - 17) 戸沼幸市, 吉美宗久 他 (1985) : 「民間共同集合住宅における公共空地に関する研究—東京都世田谷区を対象にして—」日本建築学会大会学術講演梗概集
  - 18) 日笠 端, 日端康雄 他 (1979) : 『住宅市街地の計画的制御の方策に関する研究 (II)』, (財)第一住宅建設協会
  - 19) 日端康雄 (1983) : 「都市再開発と民間活力の活用について—アメリカの経験をふまえて—」地域開発, No. 9
  - 20) 日端康雄 (1988) : 『ミクロの都市計画と土地利用』学芸出版社
  - 21) 福原裕治, 寺田恭信 (1991) : 「大阪市における誘導的建築指導行政について」都市問題研究, 第43巻, 第1号, pp. 122-135
  - 22) 松野仁他 (1984) : 『新建築学体系15 都市・建築政策』彰国社, p. 287
  - 23) 村松岐夫 (1986) : 「民活下の規制緩和」『都市問題研究』, 第38巻, 第10号
  - 24) 嶋田勝次, 安田丑作, 三輪康一 (1988) : 「都市景観形成手法としての総合設計制度とその評価に関する研究—大阪市・神戸市における適用事例を通じて—」都市計画論文集, 第23号, pp. 217-222
  - 25) 安田丑作, 三輪康一, 岩崎弘季 (1990) : 「市街地における建築誘導施策としての総合設計制度に関する研究—共同住宅の公開空地実態調査を通じて—」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第30号, pp. 645-648

## 第6章 木造賃貸住宅の更新と建替誘導手法に関する研究

### 6-1 木造賃貸住宅建て替え問題の課題と研究の目的

- (1) 木造賃貸住宅更新の課題
- (2) 研究の目的と方法

### 6-2 木賃住宅の立地状況と更新の要因

- (1) 木賃住宅の現況と更新
- (2) 木賃住宅更新の条件
- (3) 数量化Ⅱ類による更新条件の分析

### 6-3 整備計画と建て替え誘導施策

- (1) 市街地住宅密集地区再生事業の誘導的手法としての位置づけ
- (2) 木賃誘導制度における計画の内容
- (3) 誘導施策の内容
- (4) 誘導基準
- (5) 計画と誘導方策の問題点

### 6-4 木賃住宅経営者の更新意向

- (1) アンケート調査の概要
- (2) 木賃住宅の更新タイプとその特性
- (3) 建て替え前後の居住環境評価
- (4) 建て替え援助制度への対応
- (5) 建替事例の詳細分析

### 6-5 建て替え後の共同住宅の居住環境評価

- (1) アンケート調査実施の概要
- (2) 住宅需要特性
- (3) 居住環境評価
- (4) 定住・転居意識とその変化

### 6-6 まとめ

## 第6章 木造賃貸住宅の更新と建替誘導手法に関する研究<sup>1)</sup>

大都市のインナーエリアの市街地整備上の課題は、土地利用の混在や都市基盤施設の未整備など種々の問題を列挙できるが、なかでも住宅と住環境の改善に関しては、木造賃貸住宅の建て替え問題が大きな課題となっている。もともと、これらの木造賃貸住宅は、高度経済成長期までに大都市とその周辺において大量に建設され、地方から流入した若年労働者の住宅としての役割を果たしてきた。こうした地区の多くでは、狭小住宅が密集し、道路や公園など基盤施設も不十分で防災上の問題もあるなど、住環境上いくつもの問題を抱える密集市街地を形成している。しかも現在ではその多くが老朽化し、インナーエリアからの人口転出に伴い、空き家が増加し、地区全体としても沈滞化している場合が多い。このように木造賃貸住宅の建て替え問題は、いわばインナーエリアの物的衰退現象の典型であるともいえる。前章でみた中高層共同住宅への更新がインナーエリアにおけるアクティブな過程の誘導課題であるとするれば、この木造賃貸住宅の更新は取り残された地区をいかに動かすかという課題であり、土地利用更新と住環境整備の計画誘導にとっての大きな課題であろう。本章ではこうした木造賃貸住宅の更新問題を市街地整備における経済的支援による誘導的手法の事例として扱うものである。

### 6-1 木造賃貸住宅建て替え問題の課題と研究の目的

#### (1) 木造賃貸住宅更新の課題

##### 1) 木賃住宅の建て替えに関する既往の研究

木造賃貸住宅（以下木賃住宅と称する。）は、一般に設備専用の賃貸共同住宅（関西では文化住宅と呼ばれる住宅を含む。）および設備共用の木造アパートをいう<sup>2)</sup>が、これら木賃住宅を対象とした既往の研究をふりかえってみる。まず、木賃住宅の物的環境の実態や居住者特性を扱ったものとして、三宅他の（1977, 1982）の木賃住宅の居住水準や居住者階層を論じた研究や津田、住田（1983, 1986）の木賃住宅の地区レベルでの立地類型と過密性を論じた研究がある。また津田、長峯（1987, 1989, 1989, 1990）による一連の研究は木賃住宅の更新実態と更新後の居住者特性や住み替え意識を分析したものであり、一方、木賃住宅の経営面もしくは経営者の意向を扱ったものとして、森本（1978）は民間アパートの家賃に関する分析を行い、松縄他（1986）は木賃住宅の経営者の特性を扱っている。また文他（1987）は木賃住宅の建替意向モデルを作成しその要因分析を行っている。さらに、建替の手法検討や建替事業の評価を行ったものでは、高見沢（1982）が共同建替の概念整理を行い、共同化によって生じる効果を検討している。また延藤他（1993）は近年の代表的共同建替事例である門真市朝日地区と上尾市仲町・愛宕地区の共同建替事業を

もとに共同建替を促進する条件を論じている。以上のように木賃住宅に関する研究はこれまでさまざまに展開されているが、建替促進制度そのものの誘導的手法としての性格に着目し、その市街地環境形成における役割を評価する観点での研究はみられない。

## 2) インナーエリアにおける木賃住宅の建て替えに関する問題点

木賃住宅の建替と住環境改善に関する課題と整備上の問題点はこれまでも指摘されてきたが、その課題としては、概ね以下の諸点に集約されるであろう。

- ①木賃住宅の個々の住戸の規模が狭小で設備が劣悪であるなど、概して居住性能が劣化し、しかも老朽化が著しい。木賃住宅における最低居住水準以下の世帯比率は高い。
- ②地区としても高密度に建てつまっており、道路も狭いため、日照・採光・通風などの衛生面と、延焼や避難あるいは災害救助など防災面での問題も大きい。
- ③基盤施設が未整備な地区が多く、しばしば前面道路の幅員が4 m未満の接道不良住宅も多くみられる。また公園などの生活関連施設も不足している。
- ④家族用住宅に適した規模に満たないことや、空家が多数発生することから、地区のコミュニティの維持が困難である。

以上のように木賃住宅の建て替えは市街地住環境整備上の急務とされているにもかかわらず、現状ではなかなか更新していかない。建て替えが進行しない主な理由についてもこれまでの研究でさまざまに論じられてきたが、それらを集約すると以下の点があげられる。

- ①借地、借家が持家と混在して、権利関係が輻輳していること。借地の場合、地主との調整が長期化する傾向がある。
- ②木賃住宅の経営の多くは小規模個人経営で、しばしば所有者が高齢化しており、新たに建替・設備投資を行っていく経営意欲、更新意欲に欠けていること。木賃地区では往々にして、一般的な住宅マーケットにおける経済的論理とその活動の埒外におかれることが多いといわれる。
- ③居住者も高齢化しており、しばしば建替え後の家賃の上昇に対処できないため、建替に同意しない場合が多く、また、かりに建替えられた後に再入居出来ないケースがあることは新たな問題となる。

## 3) 建て替えに関する制度の概要

低質密集住宅地に対する整備事業制度については、従来より住宅地区改良法による住宅地区改良事業やコミュニティ住環境整備事業などがあったが、近年では木賃住宅そのものを対象として、民間による建て替えを誘導する制度や居住者に対する家賃補助制度などいくつかの制度が創設されてきた。こうした制度の創設の背景には民間の自助努力のみではなかなか整備が進展しないということがあがるが、このように民間の住宅に対して積極的な公的関与が行われることの意義として、①住環境の改善効果が周辺に及ぶこと、②都市全体の居住水準の向上につながる事、③地区の防災性の向上が図れること、④住宅供給を促進することが指摘されている<sup>3)</sup>。またこれとは別の視点からも、木賃住宅の改善に公的な介入が行われる根拠には、木賃住宅が高度経済成長期に本来公的住宅の果たすべき役割を

肩代わりしてきたという歴史的経緯を指摘する見解もある<sup>4)</sup>。しかし、近年では大都市法にみられるような、住宅供給を積極的に推進する立場<sup>5)</sup>から、低層の木造住宅地域を高度利用すべきであるとの主張が公的介入を正当づけようとしているようである。いずれにせよ、民間の低質共同住宅の更新に公的な関与が行われることについては、もはや一般的なコンセンサスが得られていると見てよいであろう。

木賃地区の建替えや住環境整備に関する具体的な施策・制度としては、1982年に創設された「木造賃貸住宅地区総合整備事業」がある。この事業制度は、「三大都市圏の低層木造賃貸住宅の多い地域について公共・民間が役割分担して、良好な市街地住宅の供給及び公共施設・地区施設の整備等による住環境の整備を総合的計画的に行う」<sup>6)</sup>ことを目的としており、1989年より「市街地住宅密集地区再生事業」に発展的に引き継がれた。制度の特色として、地区改良事業などのように公共が主導的に事業を実施するのではなく、指定された整備地区内で所有者による建て替えを誘導する仕組みとなっている。具体的には、所有者による建て替えに対して助成を行なうものであるが、従前居住者に対しては、受け皿住宅の整備も併用できる。なお、上記地区のうち、特に木賃住宅が集中し住環境が劣悪な地区については「木造賃貸住宅密集地区整備事業」があり、不良住宅の買取除去とともに、道路・公園等の地区施設の整備を行なうことになっている<sup>7)</sup>。

また1991年には、「民間賃貸住宅建替促進家賃対策補助制度」が創設された。これは建替後の家賃が上昇するため、建替に対する居住者の同意が得られにくい状況から、従前居住者の従後家賃を低減する家主に低減額の一部を補助する制度である。

なお、その他の建て替え制度としては、「優良再開発建築物整備促進事業」や「地域特別賃貸住宅制度B型」、住宅・都市整備公団の「民営賃貸用特定分譲住宅制度（民賃制度）」や「グループ分譲住宅制度」などがある<sup>8)</sup>。

## (2) 研究の目的と方法

### 1) 研究の目的

以上みてきたように、木賃住宅の整備方策として、老朽化した木賃住宅などの建て替えの促進と居住環境整備を目的とした種々の支援制度が近年、いくつかの都市で実施されている。その内容は建物除去費や建設費の補助、建設資金の利子補給など建築主への直接的な支援と、入居者に対する家賃補助制度など多岐にわたっている。また、これらの助成策のなかでは、都心部やインナーエリアにおける特定の居住階層、たとえば減少する若年層の呼び戻しを目的としたものや、高齢者に対する福祉的観点からの施策など、種々の動機が重層し、きめ細かな対応も生まれている。

しかし、木賃住宅の建て替えを効果的に誘導するためには、まず更新の実態を把握することを前提として、実際に進められている現行の建替を援助する諸制度がどのような誘導的手法上のメカニズムに成り立ち、建て替えに関してどのように働きかけ、諸制度へどのように対応しているかを把握することが重要であると考えられる。そこで、本章では、こ

これらの建替制度を市街地整備のための、経済的支援による誘導的手法として位置づけ、インナーエリアに立地する木賃住宅の更新の量的な把握とともに、更新に影響する物的、社会的要因を示すこと、および誘導的手法としての建て替えに伴う支援制度への対応と居住環境上の問題を明らかにすることを目的としている。

## 2) 研究の方法

以上の目的のため、ここでは、大別して4つの調査を実施し、その分析を行った。具体的な調査方法と調査の視点は以下の通りである。

### ①木賃住宅の更新状況と要因分析

神戸市の市街地住宅密集地区再生事業の整備地区を中心に木賃住宅の更新状況について既存資料の再集計と現地調査により分析した。さらに数量化Ⅱ類分析により更新に関わる要因を検討した。

### ②市街地住宅密集地区再生事業の整備計画に関する調査

市街地再生事業を計画的誘導手法の一つとして位置づけ、その整備計画の内容を吟味し、誘導制度との関係を論じることから誘導制度の評価を行う。

### ③木賃住宅経営者への調査

上記地区において更新した木賃住宅の経営者に対して、建て替え意向と制度評価に関する調査を行なった。調査分析の内容は、木賃住宅更新の経緯、建て替え前後の居住環境評価、建て替え援助制度の評価、共同・協調建て替えについての意向の4つの論点である。

### ④建て替え住宅の居住者に対する調査

木賃住宅建て替え誘導諸施策を居住者の環境評価と定住性という観点から検討する。そのため建替促進諸施策の適用を受けた8事例の共同住宅の106世帯の居住者に対して、アンケート調査を実施した。結果の分析にあたり各住宅をその立地から郊外地と既成市街地とに分け、両者を比較しながら検討したが、調査分析の内容は、a)居住者特性、b)住宅需要特性、c)居住環境評価、d)定住・転居意識とその変化の4つに分けられる。

## 6-2 木賃住宅の立地状況と更新の要因

### (1) 木賃住宅の現況と更新

まず、木賃住宅の現況分布とその更新の実態を把握する。調査対象地域としては、神戸市の市街地住宅密集地区再生事業（前木賃住宅地区総合整備事業）の対象区域となる整備地区のうち原田・岩屋地区と青木・深江地区を選定した（図6-1）。両地区のうち、原田・岩屋地区は神戸市のインナーエリア内に位置し、人口減少とともに世帯減少が進行し、高齢者比率も高い。一方、青木・深江地区はインナーエリアの外部に位置し、第3章でみたように中高層共同住宅の立地によってかなり人口が増加している地区である。したがっ

て両地域の性格はかなり異なっている（表6-1）。なお、調査分析の資料として神戸市で作成された木賃カルテ<sup>9)</sup>を用いて、これをベースとして、木賃住宅（文化住宅、木造アパート）の分布を確認し、さらに1984年から5年間の更新状況の調査を行なった（図6-2 a, b, 図6-3 a, b）。

調査結果を概観すれば、まず従前のストックは、両地区を合すると文化住宅が627件（棟単位、以下同様）、木造アパートが73件不明6件の合計706件であった。このうち、現地調査によって更新が確認されたのは、文化住宅は77件、木造アパート14件、不明1件の92件である。ここで、従前の木賃住宅の棟数に対する更新された棟数（取り壊しの後、空地の状態のものも含む。）の割合を更新率（%）とすると、5年間の両地区全体の更新率は13.0%、年間2.6%となる。

これらの更新後の用途をみる。全体では共同住宅への更新が60件（65.2%）、駐車場が19件（20.7%）、空地4件（4.4%）であるが、敷地面積別にみると、150㎡未満の小規模敷地では共同住宅が13件（59.1%）に対して独立住宅への更新も5件（22.7%）ある。一方、500㎡以上では共同住宅は19件（70.4%）を占め、敷地面積が大きいほど共同住宅への更新が多くなる（図6-4）。用途地域別にみると、住居地域での共同住宅への更新が72.7%と最も多い。なお準工業地域では、駐車場など過渡的土地利用への転用が35.7%を占めている（図6-5）。

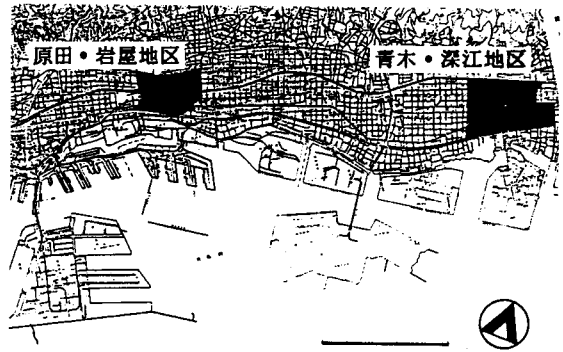


図6-1 調査対象住宅位置図

表6-1 調査対象地域の人口・世帯数変化

	S55-60年 人口増減率	S55-60年 世帯増減率	老齢 人口比	世帯当 り人口
神戸市	3.2%	5.5%	10.1%	2.89人
青木・深江	8.0%	10.9%	8.9%	2.78人
原田・岩屋	-7.2%	-2.7%	11.4%	2.37人

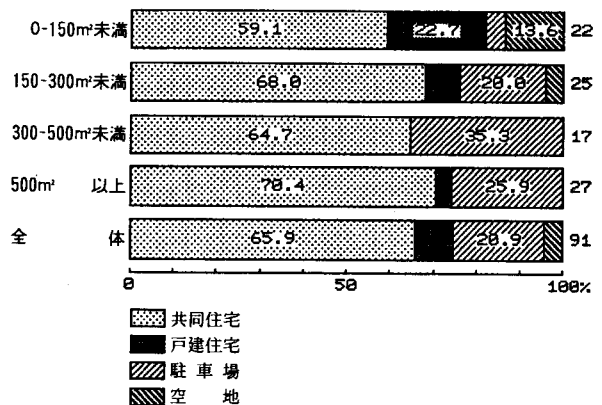


図6-4 敷地規模別更新後の用途（不明1件を除く）

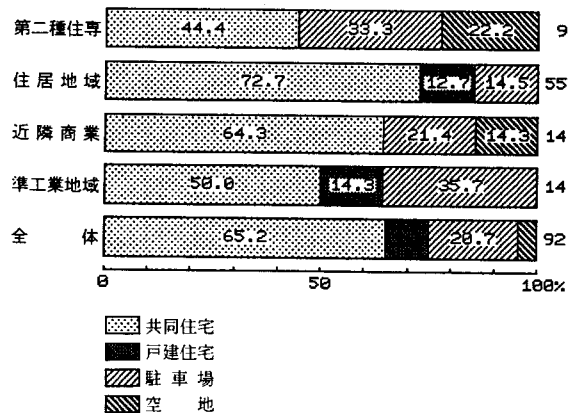


図6-5 用途地域別更新後の用途



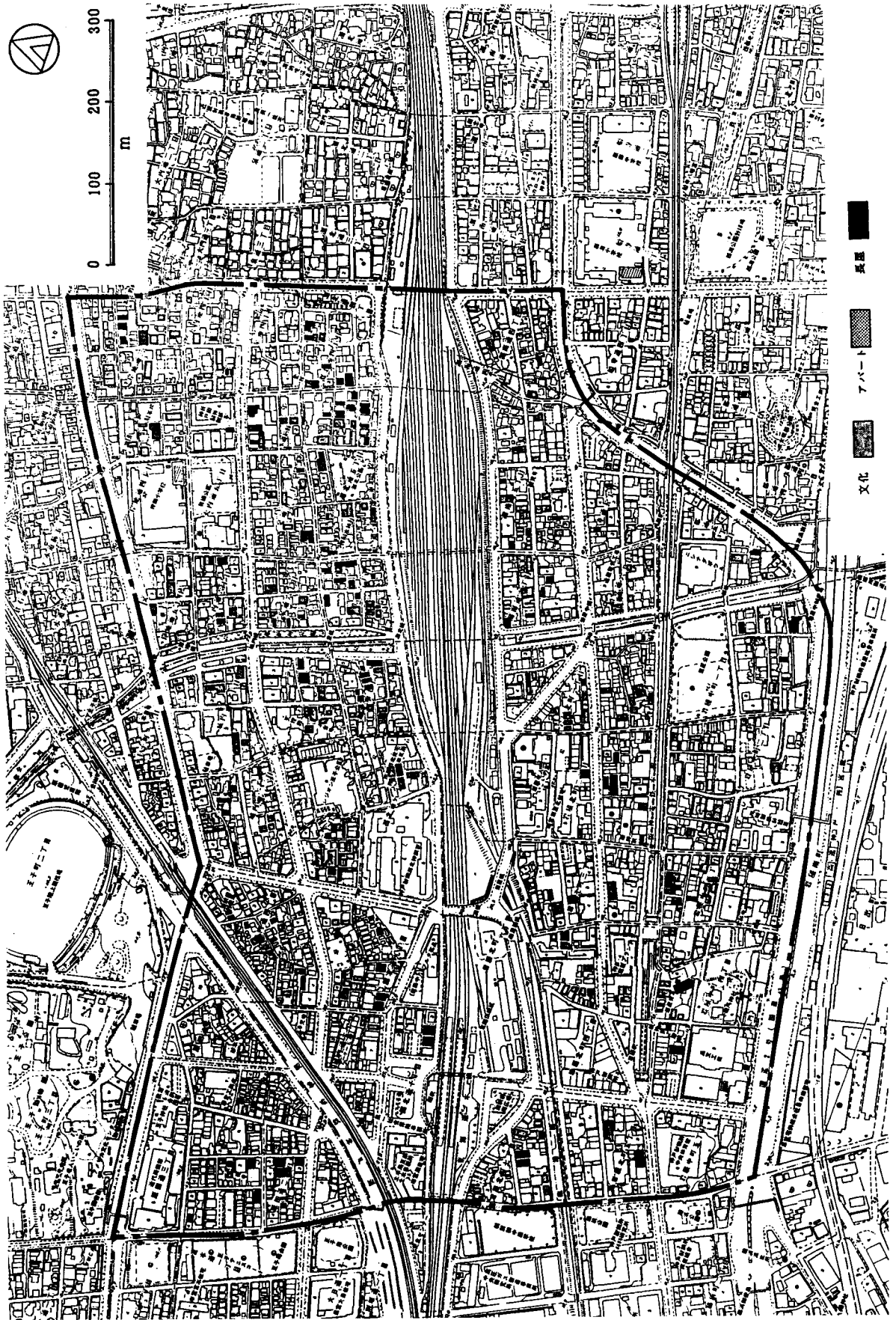
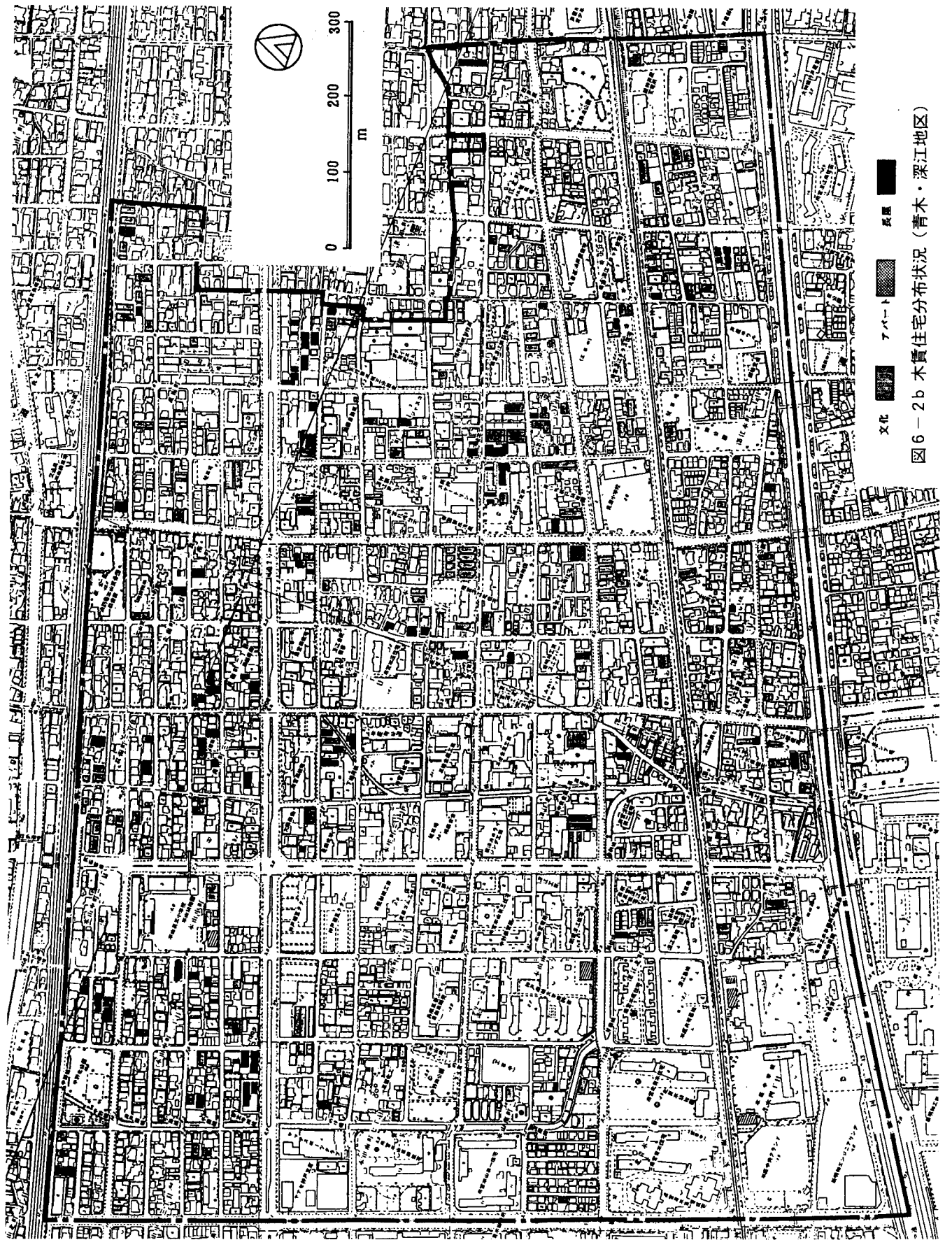


图 6-2a 木質住宅分布状况 (原田・岩屋地区)



文化  
 アパート  
 旅館

図6-2b 木質住宅分布状況（青木・深江地区）

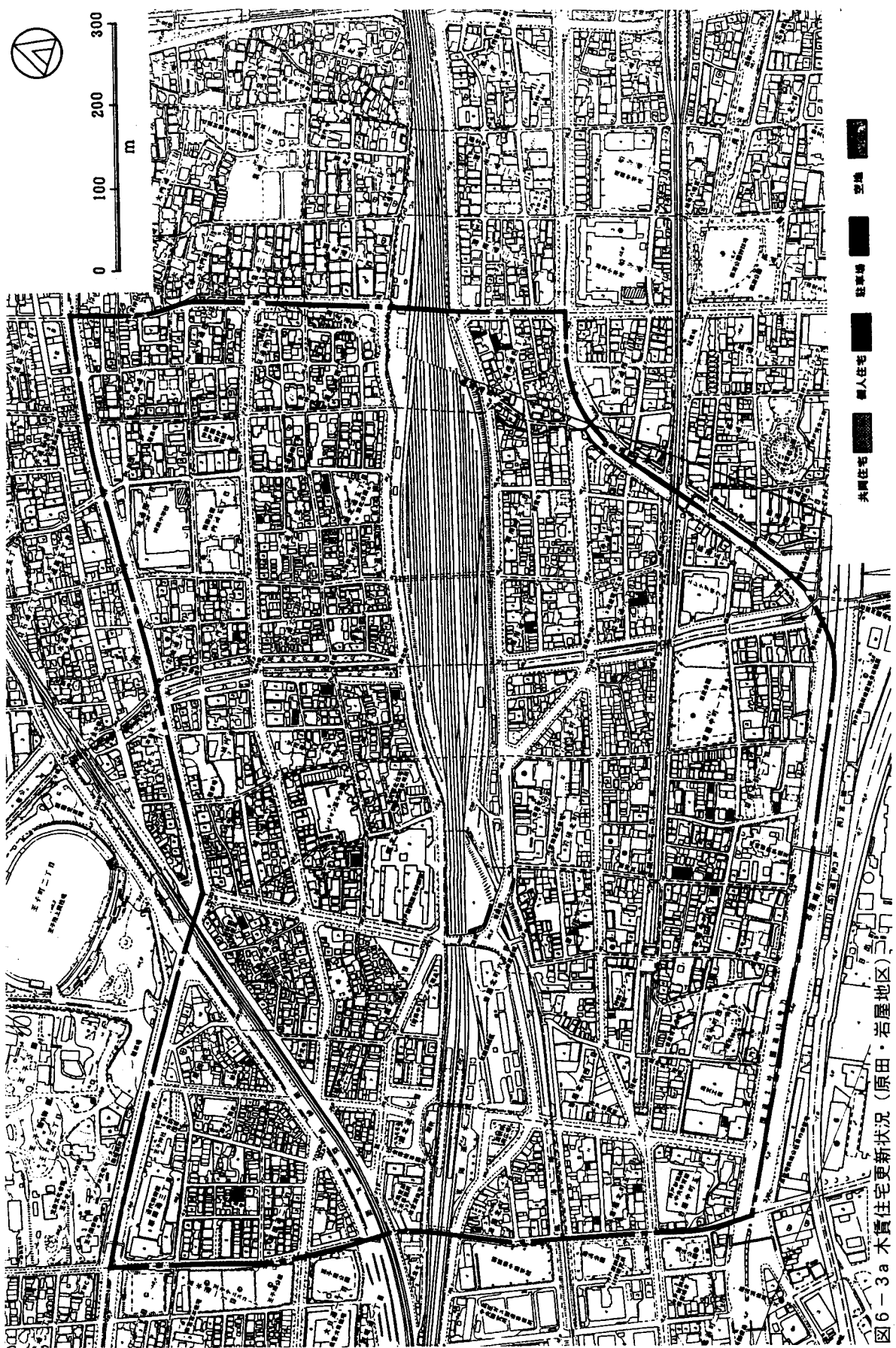


图6-3a 木質住宅更新状况 (原田·岩屋地区)



图6-3b 木質住宅更新状况 (青木・深江地区)

(2) 木質住宅更新の条件

1) 敷地面積と接道条件と更新状況

つぎに、木質住宅の更新がどのような物的・社会的条件に関連して生じているのかを検討する。まず最初に、更新前の敷地面積および接道条件との関係のみる。表6-2に示すように、従前の木質住宅は敷地面積規模で150㎡から300㎡未満の範囲に236件(33.4%)、また前面道路幅員では6mから12m未満の範囲に270件(38.2%)とそれぞれもっとも多く分布している。しかし150㎡未満の小規模敷地の事例も211件(30.0%)を占めており、また前面道路幅員が4m未満の接道不良宅地も124件(17.6%)もある。

これに対して更新したものは、敷地面積規模では50

0㎡以上に27件(20.6%)、前面道路幅員では12m以上の範囲に20件(24.4%)ともっとも多く分布しており、規模の大きなものや前面道路幅員が広いものほど更新率が高いということがわかった。その結果各カテゴリー別の更新率では500㎡以上でかつ幅員12m以上の道路に接するものが26.3%を占める。すなわち、敷地条件のよいものから更新している状況にあるといえる。

2) 都市計画規制と更新状況

つぎに、用途地域および基準容積率との関連のみる。従前の木質住宅の立地は住居地域(200/60)にもっとも多く、全体の63.3%を占めていた。更新率をみると、準工業地域のものが高いが、これは件数が少ないため一般的にはできないものの、基準容積率では200%よりも300%の規制を受けている場所での更新率が72.2%と極めて高い。先の幅員12m以上の接道条件にある場合の更新率が高いことと合わせてみると、更新後の建て替えの際に

表6-2 敷地規模と前面道路幅員

		接道幅員 (m)					合計
		無接道	4m未満	6m未満	12m未満	12m以上	
敷地 面積	0-150㎡未満	1(7.1) 14	3(6.6) 45	9(12.9) 70	3(5.5) 55	6(22.2) 27	22(10.4) 211
	150-300㎡未満	1(12.5) 8	1(2.4) 41	8(9.9) 81	10(11.6) 86	5(25.0) 20	25(10.6) 236
	300-500㎡未満	0 0	1(11.1) 9	3(10.0) 30	9(14.3) 63	4(25.0) 16	17(14.4) 118
	500㎡以上	0 2	0 3	11(24.4) 45	11(17.7) 62	5(26.3) 19	27(20.6) 131
	不明	0 1	0 1	0 4	1(25.0) 4	0 0	1(10.0) 10
	合計	2(8.0) 25	5(5.1) 99	31(13.5) 230	34(12.6) 270	20(24.4) 82	92(13.0) 706

下段は当初の木質棟数(A)、上段は更新棟数(B)、( )内は更新率(B/A)

表6-3 用途地域と指定容積率

		基準容積率 (%)				備考
		200(%)	300(%)	400(%)	合計	
用途 地域	第二種住居 専用地域	9(7.8) 115	/	/	9(7.8) 115	
	住居地域	49(11.0) 447	6(18.8) 32	/	55(11.5) 479	
	近隣商業 地域	0 0	10(23.3) 43	4(13.3) 30	14(19.2) 73	
	準工業地域	6(21.4) 28	8(72.7) 11	/	14(35.9) 39	
	合計	64(10.8) 590	24(27.9) 86	4(13.3) 30	92(13.0) 706	

下段は当初の木質棟数(A)、上段は更新棟数(B)、( )内は更新率(B/A)

は法的制限における高容積率の条件が大きいことが予想される。逆にいえば、基準容積率や前面道路幅員による容積率制限によって高容積が期待できない場合や高度規制によって、新規共同住宅に建替えても採算にあう高度利用ができないため、更新が進まないことが十分考えられる（表6-3）。

3)不良度と更新状況

つぎに木賃住宅の不良度との関連をみる。ここでは不良度を木賃住宅の老朽の程度や補修の有無によって3ランクに分類する既存資料にもとづいて分析を行なう<sup>10)</sup>。この不良度との関連をみると、従前では続いて不良度をもっとも悪いCランクが44.5%ともっとも多く、続いて不良度が中間的な評価であるBランクが40.1%、不良度の評価がよいAランクは15.2%にとどまっている。これに対して更新したものは、評価の悪いCランクがもっとも多く、更新率でみても、評価のよいAランクが2.8%、Bランクが7.4%に対して、Cランクは21.1%に達しており、その結果、評価の悪いCランクよりもBランクの方が現存棟数で上回っている。このように概して不良度の高いものから順次更新している状況にあるが、これは更新の動機からみて妥当な状況であるといえよう（図6-6）。

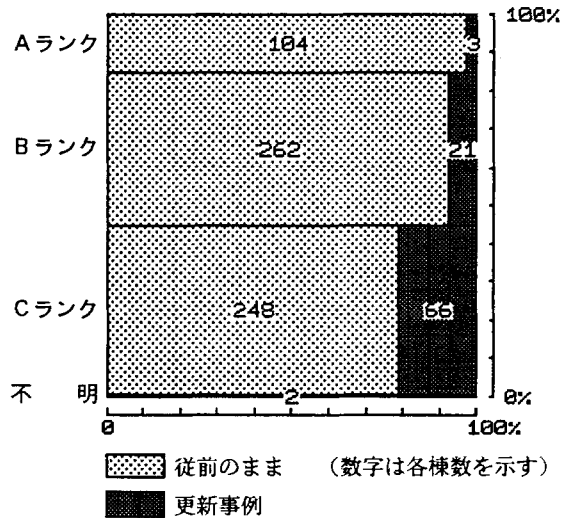


図6-6 木賃住宅の不良度と更新率

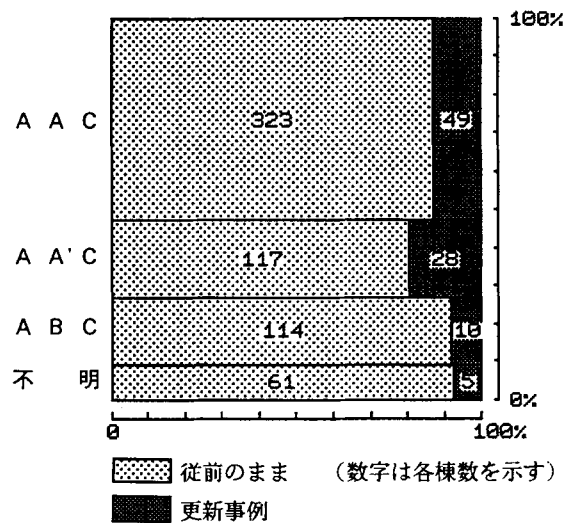


図6-7 木賃住宅の権利関係と更新率

4)権利関係と更新状況

権利関係との関係を見ると、従前の木賃では土地・建物を同一人が所有している〈A A C〉がもっとも多く、全体の52.7%を占め、以下、土地・建物を同族が所有している〈A A' C〉が20.5%、土地・建物をそれぞれ別人が所有している〈A B C〉は17.6%という構成である。これを更新率でみれば、〈A A C〉が13.2%、〈A A' C〉が19.3%であるのに対し、〈A B C〉では8.1%と更新率がかなり低くなっている。一般に権利関係が複雑である場合、更新が進まないことはこれまでも指摘されているが、ここでも同様の傾向が明らかになった（図6-7）。

(3) 数量化Ⅱ類による更新条件の分析

以上のような諸条件が木質住宅の更新にどのように影響しているか、その程度を数量的に把握するため、上記木質住宅のうち不明を除く 348 ケースについて、数量化Ⅱ類を適用した要因分析を行った。外的基準としては更新したケースと従前通りのケースの 2 群に区分し、説明変数としては①木質の種別、②敷地面積、③前面道路幅員、④権利関係、⑤不良度、⑥基準容積率の 6 つの要因を用いた。分析の結果は図 6-8 に示すとおりであるが、レンジ

要因	カテゴリー	反応数	スコア*	レンジ*		レンジ* ×10 <sup>-1</sup>	偏相関係数																																																																																												
				最小	最大																																																																																														
種別	1 文化住宅	322	0			0.4525	0.0912																																																																																												
	2 アパート	26	-0.4525					敷地面積	1 150㎡未満	74	0			0.5233	0.1405	2 150~300㎡未満	119	0.3399			3 300~500㎡未満	68	0.2928			4 500㎡以上	87	0.5233			接道条件	1 幅員4m未満	31	0			0.4937	0.1025	2 4~6m未満	127	-0.1608			3 6~12m未満	160	-0.0949			4 12m以上	30	0.3329			容積	1 200%	280	0			0.2500	0.0763	2 300%以上	68	0.2500			権利	1 AAC	200	0			0.6318	0.1489	2 AA'C	99	0.2049			3 ABC	49	-0.4269			不良度	1 Aランク	61	0			0.8821	0.3173	2 Bランク	133	0.0346			3 Cランク	154
敷地面積	1 150㎡未満	74	0			0.5233	0.1405																																																																																												
	2 150~300㎡未満	119	0.3399																																																																																																
	3 300~500㎡未満	68	0.2928																																																																																																
	4 500㎡以上	87	0.5233																																																																																																
接道条件	1 幅員4m未満	31	0			0.4937	0.1025																																																																																												
	2 4~6m未満	127	-0.1608																																																																																																
	3 6~12m未満	160	-0.0949																																																																																																
	4 12m以上	30	0.3329																																																																																																
容積	1 200%	280	0			0.2500	0.0763																																																																																												
	2 300%以上	68	0.2500					権利	1 AAC	200	0			0.6318	0.1489	2 AA'C	99	0.2049			3 ABC	49	-0.4269			不良度	1 Aランク	61	0			0.8821	0.3173	2 Bランク	133	0.0346			3 Cランク	154	0.8821																																																										
権利	1 AAC	200	0			0.6318	0.1489																																																																																												
	2 AA'C	99	0.2049																																																																																																
	3 ABC	49	-0.4269																																																																																																
不良度	1 Aランク	61	0			0.8821	0.3173																																																																																												
	2 Bランク	133	0.0346																																																																																																
	3 Cランク	154	0.8821																																																																																																

図 6-8 数量化Ⅱ類による更新の要因分析

と偏相関係数の値により、上記の説明変数のうち木質住宅の更新にもっとも影響の強い要因は不良度であり、以下、権利関係、敷地面積などの要因が更新に影響していることがわかった。さらに各要因のカテゴリースコアからは、不良度の高いものほど、権利関係では地主が同族あるいは同一人の場合、敷地面積では大規模なものほど更新への寄与が大きいといえ、これによって前節で検討した内容を確認することができる。

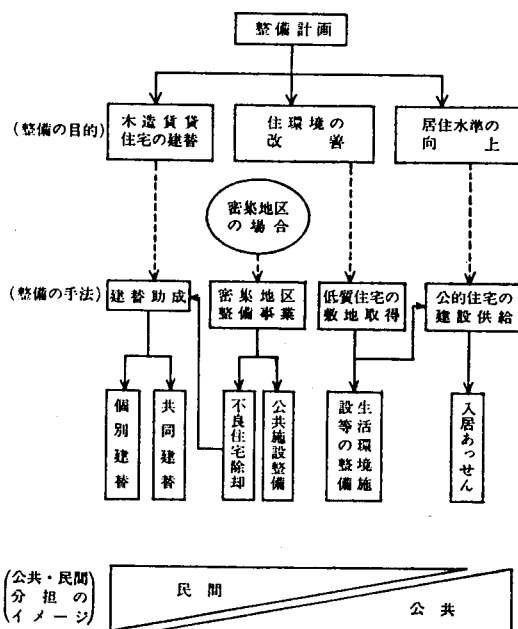
### 6-3 整備計画と建て替え誘導施策

#### (1) 市街地住宅密集地区再生事業の誘導的手法としての位置づけ

不良住宅に対する整備対策は、一般に個々の住宅敷地レベルに対応したマイクロな個別対策と地区レベルでの面的な整備事業対策の二つの方向が考えられる。この二つの方向は基盤整備の有無によっても決定づけられるが、不良住宅の分布状況や悪化の程度、整備施策の実効性においても考慮されるべきところであろう。しかし昭和57年創設された木造賃貸住宅地区総合整備事業制度（現 市街地住宅密集地区再生事業制度）は、これらの双方の考え方を考慮し中間的位置づけが当初より与えられていたといわれる<sup>11)</sup>。すなわち、指定された地区内で個別の建て替え誘導を行うとともに、不良建築物の除去・公共施設の整

備（木造賃貸住宅等密集地区整備事業（木賃密集事業））を行うという二段階の手法が用意されており、ここで前者は民間側での事業の誘導、後者は公共側が実施する事業と位置づけられ、その役割分担を明確にしている（図6-9）。

さらにこの制度は、以上のような二つの整備施策を整備地区に固有に立案される整備計画のもとに実施する仕組みとなっているが、計画誘導手法としての評価を行うには、その整備計画の内容と各事業との関係を吟味することが重要となる。



出典：川本俊明(1982):「木造賃貸住宅地区総合整備事業制度の概要」住宅, vol. 31, No. 9, pp. 18

図6-9 木造賃貸住宅地区総合整備事業制度概念図

## (2) 木賃誘導制度における計画の内容

### 1) 整備計画の構成

ここでは、市街地住宅密集地区再生事業の整備計画の内容を検討する。すでにみたように、市街地住宅密集地区再生事業では、整備地区の地区指定を行った上で、民間の誘導施策と公共による基盤整備事業が行われるが、その一連の事業の流れの中で、策定される整備計画がどのように位置づけられるかが大きな問題である。

制度要綱によると、整備計画のもとで実施される事業施行期間は概ね10年間で、計画の内容として一般に、①整備地区の区域、②土地利用に関する基本方針、③地区整備に関する基本方針、④老朽住宅等の建て替えの促進並びに低質建築物等及びその敷地の取得、管理、処分等に関する事項、⑤従後居住者の対策に関する事項、⑥木造賃貸住宅等密集地区整備事業に関する事項、⑦その他必要な事項を定めることになっている<sup>12)</sup>。このうち、整備地区の区域については、区域の面積で20ha以上を指定するものと規定されている。この計画区域の広さは地区レベルの計画区域としては一般的であるが、実際に指定されている地区の面積はかなり広域なものもある。また木造賃貸住宅等密集地区整備事業については、整備地区内で木賃住宅等が密集した区域で面積は0.15ha以上、地区内の住宅戸数に対する不良住宅の戸数の割合が50%以上、戸数密度で80戸/ha以上であることが基準である。

ところで先の計画内容のうち、計画論上重要なものは、②の土地利用方針、③の地区整備方針、そして④の木賃住宅等の建て替えの促進に関する事項であろう。

ここでは神戸市において策定された「原田・岩屋地区整備計画書」（1986）、「深江地区整備計画書」（1986）、「西出・東出・東川崎地区整備計画書」（1986）および「東垂水地区整備計画書」（1983）の4つの整備計画書の内容を比較検討することとする（表6-4）。



## 2)土地利用基本方針

土地利用基本方針は「土地利用の現況」と「計画的に土地利用を進めるに当たっての基本的な考え方」からなるが、4つの整備計画を比較すると、このうち後者の土地利用基本方針では、整備地区において、中層共同住宅を中心とする多様な住宅の整備とアメニティの向上を図る都市型住宅地ゾーン、あるいはさまざまな世代が住める都市住宅ゾーンを地区の基本的な土地利用形態として設定して、それをベースに、近隣商業核や幹線道路沿道地区、工場集約ゾーンなどの拠点をそれぞれ区画するゾーニングが行われている。

## 3)地区整備の基本方針

地区整備についての基本構想では、まず老朽木賃住宅の建替促進を第1の目標として掲げているが、地区の特性に応じて、老朽戸建住宅や長屋などを含めて建替の対象としている。これらの建替は整備地区全域を対象として進められるが、このうち特記的な扱いをしているものとして、建てつまり街区（木賃集積街区）や道路整備事業が予定されている沿道における共同建替の推進を掲げている。

一方、計画を実現するための事業手法としては、木造賃貸住宅地区総合整備事業（現市街地再生事業）を中心に各種整備手法を活用することとしており、そのとき行政、事業者、住民の相互協力が必要であるとしている。計画・事業に関する合意形成の得る方策は地区レベルの計画策定において極めて重要であるが、神戸市の整備計画の事例では、住民参加方式のまちづくりの仕組み（まちづくり協議会の組織化やまちづくり協定、地区計画などのルールづくり）<sup>13)</sup>を支援していくことを明示していることが特徴であろう。

## 4)老朽住宅等の建て替えの促進等に関する事項

木賃住宅等の建替として、一般的に個別建替、協調建替、共同建替の3つの方法により住環境の向上を図ることとし、このうち特に基本構想において示された、建てつまり街区（木賃集積街区）や道路整備事業が予定されている沿道に対応して、重点的な整備を進める区域として集団的建替促進ゾーンを設定している。この集団的建替促進ゾーンは、①老朽住宅率が50%を越え、②幅員4m未満の道路に接する接道不良住宅率が50%を越える③約3,000㎡以上のブロックとして定義されているが、基本構想図でみるかぎり、それぞれ街区単位で設定されている。

また不良住宅の解消と生活道路等の整備を行なう木造賃貸住宅等密集地区整備事業については、「西出・東出・東川崎地区整備計画書」と「東垂水地区整備計画書」では地元の意向と今後の調査を踏まえた上で実施することになっているが、それ以外の地区の計画書ではその実施を検討するという表現になっている。

表 6-4 市街地住宅密集地区再生事業整備計画の概要

計画名	土地利用基本方針	地区整備基本方針	木質住宅等の建替促進に関する事項	計画図の内容
<p>深江地区 (1986) 49.1ha</p>	<p>1. 生活都心ゾーン／近隣商業施設等の集積と土地の高度利用 2. 沿道型土地利用ゾーン／国道（幹線道路）沿道にふさわしい施設の誘導 3. 都市型住宅地ゾーン／中層共同住宅を中心とする多様な住宅の整備とアメニティの向上</p>	<p><b>基本構想</b> 1. 老朽木質住宅の建替促進。2. 建替り街区での集团的共同建替。3. 生活都心での共同化、土地の高度利用。4. 主要地区道路沿道での中高層住宅等の誘導。5. 老朽化した異質住宅の建替促進。6. 市街地整備区域内での工場移転促進。7. 公園整備や主要地区道路の魅力UP。 8. 鉄道の連続立体化事業促進。9. 未整備都市計画道路の拡幅整備。10. 国道沿道に適した土地利用促進 <b>事業手法等の考え方</b> 1. 木造賃貸住宅地区総合整備事業を中心に各種整備手法の活用。2. 総合的住環境整備のため街づくり助成等によりまちづくり協議会の組織化やまちづくり協定、地区計画等のルールづくり支援。3. 木質経営者への広報、技術的支援制度や各種建設資金融資制度を活用。 4. 生活都心での住民参加による市街地再開発事業等、老朽建築物等の共同化更新。5. 公的住宅の建替、国道沿道土地利用の誘導、電鉄連続立体化、都市計画道路整備等総合的推進</p>	<p><b>基本的な考え方</b> 1. 木質住宅に限らず戸建住宅や長屋等を含め個別建替、協調建替、共同建替等により住環境の向上を図る。また新規建設や共同建替等により良質な中層共同住宅等の供給を促進しまち並み景観の向上に資する 2. 接道不良な老朽住宅等が密集するゾーン等では集团的建替促進ゾーンとして共同建替の促進を図る 3. 駅周辺、市場周辺等を生活都心・近隣中心共同更新ゾーンとして、木質住宅を含めた建築物の共同化更新により商業施設の近代化や良質な中高層住宅の供給を促進し、土地の高度利用を図る <b>木造賃貸住宅密集地区整備事業</b> 道路等の公共施設が未整備で、不良な木質住宅等が密集し、かつ民間自力での建替が困難な地区については地元の意向及び今後の調査を踏まえ、木造賃貸住宅密集地区整備事業の実施を図ることにより、不良住宅の解消並びに生活道路等の施設整備を検討する</p>	<p><b>整備基本構想図</b> ・都市型住宅ゾーン ・生活都心ゾーン ・沿道型土地利用ゾーン ・集团的建替促進ゾーン ・近隣中心共同更新ゾーン ・関連整備連続立体化事業未整備都市計画道路整備 公園の整備 地区道路の魅力UP 公的住宅の建替 国道沿道環境整備 東神戸市街地整備区域</p>
<p>原田・岩屋地区 (1986) 86.9ha</p>	<p>1. 生活都心ゾーン／近隣商業施設等の集積と土地の高度利用 2. 沿道型土地利用ゾーン／国道（幹線道路）沿道にふさわしい施設の誘導 3. 都市型住宅地ゾーン／中層共同住宅を中心とする多様な住宅の整備とアメニティの向上</p>	<p><b>基本構想</b> 1. 老朽木質住宅、戸建住宅の建替促進。2. 建替り街区での集团的共同建替。3. 生活都心での共同化、土地の高度利用。4. 都市計画道路、JR駅の橋上駅、横断橋整備。5. 河川沿線道路整備。6. 主要地区道路沿道での中高層住宅等の誘導。7. 公園緑地の適正配置、主要地区道路魅力UP。8. 国道沿道に適した土地利用促進。9. 国鉄跡地等の有効利用 <b>事業手法等の考え方</b> 1. 木造賃貸住宅地区総合整備事業を中心に各種整備手法の活用。2. 総合的住環境整備のため街づくり助成等によりまちづくり協議会の組織化やまちづくり協定、地区計画等のルールづくり支援。3. 木質経営者への広報、技術的支援制度や各種建設資金融資制度を活用。 4. 生活都心での住民参加による市街地再開発事業等、老朽建築物等の共同化更新。5. 南北方向歩行者交通改善、国道沿道の土地利用誘導の総合的、重点的促進</p>	<p><b>基本的な考え方</b> 1. 木質住宅に限らず戸建住宅や長屋等を含め個別建替、協調建替、共同建替等により住環境の向上を図る。また新規建設や共同建替等により良質な中層共同住宅等の供給を促進しまち並み景観の向上に資する 2. 接道不良な老朽住宅等が密集するゾーン等では集团的建替促進ゾーンとして共同建替の促進を図る 3. 近隣商業地では生活都心共同更新ゾーンとして、木質住宅を含めた建築物の共同化更新により商業施設の近代化や良質な中高層住宅の供給を促進し、土地の高度利用を図る <b>木造賃貸住宅密集地区整備事業</b> 道路等の公共施設が未整備で、不良な木質住宅等が密集し、かつ民間自力での建替が困難な地区については地元の意向及び今後の調査を踏まえ、木造賃貸住宅密集地区整備事業の実施を図ることにより、不良住宅の解消並びに生活道路等の施設整備を検討する</p>	<p><b>整備基本構想図</b> ・都市型住宅ゾーン ・生活都心ゾーン ・沿道型土地利用ゾーン ・集团的建替促進地区 ・生活都心近隣中心共同更新地区 ・関連整備未整備都市計画道路整備 JR線横断 JR線下貫通 国道沿道環境整備 地区道路の魅力UP 西郷川沿線緑道整備 国鉄宿舎等の土地有効利用</p>
<p>西出・東出・東川崎地区 (1986) 22.6ha</p>	<p>1. 近隣商業施設ゾーン／商業の近代化 2. 工場集約ゾーン／工場の集約 3. 沿道商業施設ゾーン 4. 都市住宅ゾーン／様々な世代が住める</p>	<p><b>基本構想</b> 1. 老朽木質住宅や長屋等の建替促進、集積街区や公共施設沿道での共同建替促進。2. 小学校、倉庫跡地を住宅やコミュニティ施設等の用地として活用。3. 商業施設の共同化促進。4. 公害発生工場の工場集約ゾーンへの移転。5. 都市計画道路の整備。6. 生活道路体系の確立、整備。7. コミュニティ道路整備 <b>事業手法等の考え方</b> 1. 木造賃貸住宅地区総合整備事業による建替促進や生活道路整備、特定住宅市街地総合整備促進事業による住宅と公共施設整備など各種整備手法の活用。2. まちづくり協議会によるまちづくり計画による整備。3. まちづくり協定、街づくり助成、まち・すまいづくりコンサルタント派遣制度等によるルールづくりを支援</p>	<p><b>建替の促進</b> 1. 老朽長屋等の集積する街区では集団共同建替促進ゾーンとして共同建替を促進、特に幹線道路等の整備を実施する街区で重点的な建替促進 2. 全地区にわたり、木質住宅等で建替が健全な住宅地区の形成に資するものは個別建替、協調建替、共同建替を推進 3. 近隣商業施設ゾーンでは木質住宅等を含めた建築物の共同建替により商業施設の近代化を図る <b>木造賃貸住宅密集地区整備事業</b> 道路等の公共施設が未整備で、不良な木質住宅等が集積しているため、地元の意向及び今後の調査を踏まえ、木造賃貸住宅密集地区整備事業による不良住宅の解消並びに生活道路等の施設整備を図る</p>	<p><b>基本構想図</b> ・中低層住宅ゾーン ・中高層住宅ゾーン ・近隣商業ゾーン ・沿道商業ゾーン ・工場集約ゾーン ・主要地区形成道路 ・補助地区形成道路 ・地区シンボル道路 ・主要生活道路(6m以上) ・住宅等の建設 ・緑地帯 ・集団共同建替促進ゾーン ・商業施設の近代化</p>
<p>東垂水地区 (1983) 99.2ha</p>	<p>1. 近隣商業地区／近隣商業施設の誘導 2. 住居地区／住宅地として住環境の向上を図る</p>	<p><b>基本構想</b> 1. 不良木質住宅等の建替促進。2. 老朽化した木造市営住宅の建替促進。3. 都市計画道路の整備促進、地区内幹線道路整備。4. 生活道路整備。5. 公園の確保 <b>事業手法等の考え方</b> 1. 市営住宅建替等関連事業との連絡調整を図り総合的整備を図る。2. 木質経営者への広報。3. 建替に関する技術的指導助言</p>	<p><b>建替の基本的考え方</b> 1. 木質住宅等の個別、共同建替野促進、狭小敷地等により個別建替が困難な場合は共同化により集团的整備を図る。 2. 整備計画に従った建替と建替要件の遵守による住環境向上 <b>木造賃貸住宅密集地区整備事業</b> 道路等の公共施設が未整備で、不良な木質住宅等が密集し、かつ民間自力での建替が困難な地区については地元の意向及び今後の調査を踏まえ、木造賃貸住宅密集地区整備事業の実施を図ることにより、不良住宅の解消並びに生活道路等の公共施設を整備する</p>	<p><b>基本構想図</b> ・木造賃貸住宅建替促進区域 ・木造賃貸住宅密集地区事業候補地 ・関連事業市営住宅建替事業等 都市計画道路（事業中、決定） 都市計画公園（事業中、候補）</p>

### (3) 誘導施策の内容

つぎに以上の計画に対して、それを実現するための手段としての誘導施策についてみてみよう（表6-5）。市街地住宅密集地区再生事業に関わる神戸市の建て替え誘導施策は種々のものがあるが、まず①市街地住宅密集地区再生事業自身の建て替え助成がある。この助成は建替種別によってその内容が異なり、整備地区における個別建替については既存建物の除去等費について助成され、協調建替を行う場合は除去等費に加えて建築設計費、空地整備費が助成される。共同建替を行う場合は、さらに、建て替え後の建築の設計費と共同施設（廊下、階段、屋外設備）整備費についても助成される。

つぎに②神戸市の特定賃貸住宅建設融資利子補給（特賃制度）は既成市街地において一定以上の建設基準と賃貸条件を満たす良質な賃貸共同住宅を建設する土地所有者等に長期、低利の銀行資金を融資斡旋し、市が銀行に利子補給する制度である。昭和63年度より従前の土地利用にかかわらず適用できるようになったため適用事例が増えた。なお、市街地再生地区では1団地当りの融資額限度が割増される。なおこれに対応した家賃補助制度としては、神戸市木造賃貸住宅建替促進家賃補助制度がある。特賃制度を利用して建設された賃貸マンションについて、主として木質住宅から住み替った居住者を対象として家賃を補助するものである。

③良質民営賃貸住宅建設促進利子補給制度（良質民賃）は住宅・都市整備公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度（民賃制度）や住宅金融公庫の土地担保賃貸住宅（土賃制度）による賃貸マンションの建設に対して建設資金の利子の一部を補給するものである。

④神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度（インナー特賃）は中央4区および市街地再生地区内において木質住宅に入居する高齢者が重点的に入居する賃貸マンションを建設する場合、建設資金を長期（50年償還）無利子で融資する制度である<sup>14)</sup>。なおこれに対応した家賃補助制度として、特賃制度と同様に神戸市木造賃貸住宅建替促進家賃補助制度が利用できる。

⑤地域特別賃貸住宅B型は住宅供給公社が住宅金融公庫の長期低利融資を受けて賃貸マンションの建設・管理（入居者の募集、選定、家賃徴収など）を代行する制度であり、公社提携良質民営賃貸住宅家賃補助を受けることができる。これには借上型と代行型があり、特に借上型の場合、公社が賃貸住宅を20年間一括借上げて、所有者は満質保障を受けられるとともに、建設費のうち、共同施設整備費について補助が受けられるなど有利な条件となっている。

また、⑥まち・すまいづくりコンサルタント派遣制度は、市街地再生地区内で共同建替を計画する場合、その計画を支援するコンサルタントを派遣する制度である。

以上のように、市街地再生地区では、他の制度を含めてかなり手厚い建て替えの支援制度が用意されている。

表 6 - 5 建替誘導施策の概要

制度名	目的	対象地域と対象者	助成内容	施設基準
市街地住宅密集地区再生事業	賃貸住宅等の建替	対象地域＝市街地住宅密集地区再生事業地区 対象者＝木質住宅の建替を行なう家主	木質住宅等建替の費用を2/3を限度として補助 個別建替＝除去等費 協調建替＝除去等費、建築設計費、空地等整備費 共同建替＝除去費、建設設計費、共同施設整備費	耐火、準耐火構造の共同住宅 個別建替＝敷地面積150㎡以上 協調、共同建替＝敷地面積200㎡以上 各戸床面積35～120㎡ 前面道路条件
補助	特定賃貸住宅建設融資利子補給制度	対象地域＝神戸市北区と西区を除く市街化区域	長期・低利の建設資金を融資斡旋する。融資は銀行等で行い、市は銀行等に利子補給する。単独建替、共同建替＝年5.0%(当初10年間)年6.45%(11～15年)年7.6%(16年以降)、混合建替＝年5.0%(当初10年間)年7.6%(11年以降)償還期間25年 融資斡旋額の上限は1団地当たり7億円但し市街地再整地区で10億円まで。	対象住宅＝賃貸マンションで敷地面積が200㎡以上、耐火または準耐火構造、住戸専用面積は50～125㎡但し全住戸の3割以下は専用面積29㎡以上の単身者向け可。緑地 他に家賃や敷金に関する賃貸条件あり
	良質民営賃貸住宅建設促進利子補給制度	対象地域＝神戸市の北区・西区を除く市街化区域	公団の「民賃制度」または公庫の「土地担保賃貸制度」を利用して良質な賃貸マンションを建設する土地所有者等に、建設資金の利子の一部を補給する。	
融資	インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度	対象地域＝中央4区の市街化区域及び市街地再生事業地区	建設費の無利子・長期融資(50年償還)限度額あり	対象住宅＝高齢者仕様の低家賃住宅が1棟当り4～20戸、住戸専用面積29～50㎡、その他平面計画上の基準、設備の基準あり。 屋外駐輪場1㎡/戸以上、景観上有効な緑地3%以上。 他に誘導建設基準あり。
	一般土地担保賃貸住宅建設資金貸付制度(住宅金融公庫)	対象地域＝市域の市街化区域	民営の賃貸マンションを建設する土地所有者等に、住宅金融公庫が長期低利の建設資金を貸し付ける。	
	民営賃貸用特定分譲住宅制度(住宅・都市整備公団)	対象地域＝4大都市圏政令指定都市、通勤圏内50万人以上の都市、県庁所在都市とその通勤圏 神戸市の場合市域の市街化区域	住宅・都市整備公団が、公団の資金を利用して土地所有者等の土地に民営賃貸住宅を建設し、土地所有者等に長期低利の割賦で譲渡する。	4大都市圏にあつては敷地面積500㎡以上(一定条件化で200㎡以上、政令指定都市で500㎡以上)その他1000㎡以上。耐火、準耐火構造の共同住宅または連続住宅、住戸専用面積29～120㎡。
代行・借上	地域特別賃貸住宅B型	対象地域＝神戸市全域の市街化区域	住宅金融公庫の有利な資金を利用して建設された民間賃貸住宅を会社が20年間一括借上げて管理業務を行い、家賃の満室保障を行う(借上型)。	敷地面積300㎡以上、耐火、準耐火構造3階建以上共同住宅、延面積300㎡以上、原則として10戸以上、住戸面積50～120㎡、2DK以上、緑地3%以上、一定以上の空地率または1mのセットバック
家賃補助	公社提携良質民営賃貸住宅家賃補助制度	対象地域＝神戸市全域の市街化区域	公庫の「土地担保賃貸制度」を利用して建設される賃貸住宅に入居者のうち、比較的所得の低い方に、20年間を限度として傾斜減額方式により家賃の一部を補助する。建設・管理業務については、神戸市住宅供給公社が代行する。	対象住宅＝公庫の「土地担保賃貸制度」を利用して建設され、建設管理業務を市住宅供給公社が代行する賃貸マンションで国の建設基準と賃貸条件を満足するもの
	木造賃貸住宅建替促進家賃補助制度	対象地域＝中央4区及び市街地再生事業地区 対象者＝木質住宅からの住替者、または当該住宅か木質住宅の建替により建設される場合の入居者で比較的所得の低い人	家賃の一部を家主に補助する。 家賃の1/2または4万円を限度として、世帯人数住戸専用面積等により決定される補助基準額を毎年減額しながら最長10年間補助する。	対象住宅＝「インナー高齢特賃」「特賃」または「良質民賃」を利用して建設される賃貸住宅

#### (4) 誘導基準

つぎに、こうした助成を利用して建替えた住宅が満足しなければならない基準についてみる。市街地住宅密集地区再生事業では制度上は個別建替、誘導建替、共同建替のそれぞれに対して、敷地面積の下限や建物の構造、規模、住戸の面積、設備等について一定の制限を設けている（同事業補助金交付要領 別表2）。しかし誘導の効果を高めるため、事業を実施する各自治体では、さらに詳細な独自の建替事業の要件を定めている場合が多い。たとえば神戸市の例をみると、基準のなかでは、特に住戸の規模に関して詳細な基準を定めている。しかし、環境基準としては、景観上有効な緑地（敷地面積の3%以上）と廊下・階段からの壁面後退の基準（1.5m以上）があるが、概して一般的である（表6-6）。

また、門真市の誘導基準では、敷地条件や配置、住棟、住戸計画、敷地内付帯施設の基準（緑地については敷地面積の5%以上、また、高木など緑化形式も指定）を定めた対象基準とは別に、あらかじめ用意されたより高度なレベルの13項目の基準のうち、助成対象に応じて、決められた項目数を任意に選択する方法が取られている。

表6-6 市街地住宅密集地区再生事業 建替事業の要件(神戸市)

区分	建 替 事 業 の 要 件
全体計画	1. 建替計画が地区整備計画に沿った健全な住宅地の形成及び土地の合理的な利用に資するものであること。 2. 建築基準法等関連法規に適合した計画であること。
敷地	1. かけくずれ、土砂の流出、出水、高潮等の危険のない土地、湿潤でない土地、その他安全上又は衛生上支障のない敷地であること。 2. 原則として、都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域に含まれないこと。 3. 建替後の敷地が200㎡以上であること。但し個別建替(一般)事業にあたっては150㎡以上であること。
前面道路	建替事業敷地が建築基準法上の道路に4m以上接し、その道路が下記の全てを満たすこと。 1. 道路幅員が4m以上あること。但し建築基準法第42条第2項の道路にあっては幅員が2.7m以上あること。 2. 主な幹線道路までの経路で幅員が2.7m未満の部分を通ることがないこと。但し、接する道路が袋路状の道路にあってはその全長に渡り幅員が4m以上かつ延長が35m未満であること。
住棟計画	1. 耐火構造、簡易耐火構造又は不燃組立構造の住宅であること。但し共同建替事業にあっては、耐火構造、簡易耐火構造の住宅であること。 2. 重ね建住宅、連続住宅又は共同住宅であること。 3. 共同建替事業にあっては、原則として地上3階以上であること。 4. 避難階以外の階で、その階における住戸の数が6以上のものについては避難上有効に配置された直通階段が2以上設置されていること。 5. 主たる避難路となる共用廊下は、袋路状の部分をも有しないこと。但し、袋路状部分に出入口を有する住戸の数が3以下でかつ袋路状部分に出入口を有する住戸から当該袋路状部分を経ずに避難しうる場合は、この限りではない。 6. 住棟の延床面積の概ね1/2以上が住宅の用に供されていること。 7. 住棟には建築基準法別表2(ろ)項の第1号から第7号に掲げる用途の部分を含まないこと。 8. 主要な出入口及び階段の昇降口は、道路に対して避難上有効に設けられていること。かつ、片廊下型においては、廊下部分と敷地境界の間に概ね1.5m以上の幅の空間を確保し、階段室型においては、階段室等と敷地境界の間に概ね1.5m以上の幅の空間を確保すること。
住戸計画	各住戸は次の各号に該当すること。 1. 原則として床面積(専有部分の床面積(共同部分の床面積を除く)以下同じ。)が40㎡以上120㎡以下であること。但し、単身向けの小規模住宅(以下「単身向け住戸」という。)にあっては、原則として29㎡以上であること。なお、床面積が55㎡未満のものにあっては、将来床面積を容易に拡大できる構造のものであること。 2. 2室以上の就寝室(原則としてそのうち2室はそれぞれ他の就寝室を通ることなく玄関、便所へ行くことができるものであること。)及び食事室を有するものであること。但し、単身向け住戸にあっては就寝室は1室とすること。 3. 単身向け住戸の戸数は、全戸数の概ね3割以下であること。 4. 各戸が、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室を備えたものであること。 5. 押入れ等の収納施設(幅及び奥行がそれぞれ45cm以上のものに限る)の面積が2.43㎡以上であること。但し、単身向け住戸にあっては1.62㎡以上であること。 6. 各室が原則として次に掲げる面積以上あること。 ①就寝室 1室以上は9.72㎡、その他は7.29㎡ ②台所兼食事室 7.29㎡ ③台所 4.86㎡ ④食事室 4.86㎡ 7. 居室の2以上(単身者向け住戸にあっては就寝室)が他室及び共用廊下等を介することなく外気に開放できる開口部を有すること。 8. 主たる開口部が北のみに面した住戸の主たる開口部は、その開口部と真北を基準とした南北軸との角度が45°以下となるよう配置されていること。 9. 準工業地域における居室の採光の有効面積については住居地域の基準(建築基準法施行令第20条)により算定すること。
緑地等	1. 第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域、及び準工業地域においては、原則として、戸当たり1台以上の駐輪スペースを確保すること。但し、商業地域又は近隣商業地域にあって、通勤、通学などの公共交通機関や日常の買い物のための商店街、市場等に近接しているなど、交通の利便性が高いと認められるときは、この限りではない。 2. 第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域、及び準工業地域においては、原則として植樹等による景観上有効な緑地(以下「緑地」という)を敷地面積の3%以上確保すること。但し、商業地域又は近隣商業地域にあって、当該敷地の利用上やむを得ないと認められたときは、この限りではない。 3. 建築基準法第42条第2項に従い後退した部分については、原則として後退部分を舗装し、後退部分との境界に柵等を設置すること。

### (5) 計画と誘導方策の問題点

以上、整備計画の内容と誘導施策の内容を検討してきたが、それらを一体的に運用していく場合の課題を以下に取り上げた。

#### 1) 計画内容とその表現について（目標としての具体像）

各整備計画を概観すると、まず、それぞれの計画に共通して同じような文言表現がめだち、概して形式的構成と形式的表現によってつくられている印象が強い。むろん、土地利用の基本方針では望ましい土地利用の同質的領域を示し、さらに地区整備方針のなかでは整備のための対象や手法別に画定されたゾーンを示しており、それぞれには地区固有の即地的内容が盛り込まれている。しかし、いずれもが抽象的・形式的な文章表現にとどまっており、全体を通じて計画の詳細性がなく、スケール1/5000で表示されている基本構想図は、各ゾーンの位置と範囲を示すのみで、ゾーニング型の計画内容と表現であり、街区レベルや建築敷地レベルの詳細な計画内容を示すものではない。さらに量的な達成目標を明示するものでもない。したがって、これらの整備計画の内容は達成すべき目標を詳細な物的空間イメージとして具体化していないといえよう。

#### 2) 事業的手法との関連

木造賃貸住宅等密集地区整備事業の事業地区は西出・東出・東川崎地区においてのみ設定され、他の整備地区では「地元の意向及び今後の調査を踏まえ、木造賃貸住宅密集地区整備事業の実施を図ることにより、不良住宅の解消並びに生活道路等の施設整備を検討する事業を検討する」という表現にとどまっている。先にみたように整備地区内では個別の建て替え誘導を行うとともに、不良建築物の除去・公共施設の整備を行うという二段階の手法が用意され、両者の相乗効果を期待することがこの制度の持ち味であるにもかかわらず、木賃密集の事業地区を未設定のまま、民間による建替の誘導施策のみを先行せざるを得ないことは、制度の趣旨からみて不完全な運用であり、計画それ自体の一貫性、完結性を欠くものといわざるを得ない。

#### 3) 住民参加と合意形成

ところで西出・東出・東川崎地区では、1984年に当時の木造賃貸住宅総合整備事業の現況調査を行う際に、地元住民による主体的なまちづくりに向けて勉強会が始め、それがもとになって、1985年「西出・東出・東川崎地区まちづくり協議会」が発足、協議会による「西出・東出・東川崎地区まちづくり計画」が策定された。木賃総合整備事業の地区指定が行われたのは協議会発足の2年後の1987年、さらに1988年に木賃密集事業の地区指定が行われている<sup>15)</sup>。基盤整備を含む事業整備を行うためには、その前提として住民のまちづくり組織が存在し、そこでの協議が必要であることを示している。さらには、特にこの地区では老朽化した木賃住宅等の問題と同時に生活道路の整備水準が極めて低く、この生活道路の整備を木賃等の建替と合わせて進めるためには、木賃密集事業が有効であると判断されたことも、大きな条件であった。こうした環境のなかで木賃密集事業の地区指定が行われている。

#### 4) 計画と誘導的手法の対応

計画における段階的な整合性は、まず土地利用の基本方針におけるゾーニングを受けて地区整備方針で整備のためのゾーニングなどが示される。このゾーニングのうち主なものとしては、先に述べたように、一般の建替促進区域（これを一般ゾーンとする）と、集团的建替促進ゾーンである。しかしこの計画における両者の違いをそのままを実現する仕組みの違いが先の誘導的手法のなかにはない。形式的には一般ゾーンでは150㎡以上の敷地規模における個別建替に対応し、集团的建替促進ゾーンでは200㎡以上の敷地での共同建替に対応している。しかしこの計画と手法の対応関係は明確な整合性をもたず、消極的対応であり、すなわち計画内容と実現手段が対応していないのが現状である。本来は、両ゾーンに対応した別個のプレミアムをもつ誘導的手法を準備することが望ましい姿であろう。

促進するための方策は、住民との協議や住民への調査・計画説明などを通じた共同建替の「掘り起こし」が重要であるといわれる。

基準面での問題として、たとえば、共同建替の敷地面積は200㎡以上であるが誘導建替も同じ200㎡の基準である。しかし、個別の敷地は小規模でもそうした小規模敷地の集合として一定の一体的計画が担保される（たとえば一団地の総合的設計や地区計画など）ならば個々の敷地は小規模でも適用を受けることができるようにするべきであろう。

### 6-4 木賃住宅経営者の更新意向

#### (1) アンケート調査の概要

先に木賃住宅の更新状況をみた原田・岩屋地区と青木・深江地区、および市内で建替え制度を利用した事例を加えて、調査時点から5年以内に遡り、木賃住宅および長屋を更新した経営者に対してアンケート調査を行なった。調査方法は配票・留置自記法で、調査期間は1989年11月から12月にかけて実施した。表6-7に調査票の配布回収状況を示している。なお調査票の配布回収については困難を極めたが、特に権利関係が複雑で家主と地主が一致していないものなどは配布できないものもかなりあった。調査結果は表6-8に類型化してまとめているが、以下にその内容を記述する。なお有効回収票が31件と少ないため統計的な意味は期待できない。そこで全体の傾向を概観した後、個々の事例の詳細な検討を行うことで分析を進めることとした。

表6-7 調査票の配布・回収状況

地区名	対象事例	配布数	回収数	回収率(%)
原田・岩屋地区	43	26	19	73
青木・深江地区	36	22	9	40
地区外	7	7	3	43
合計	86	55	31	56

#### (2) 木賃住宅の更新タイプとその特性

##### 1) 更新タイプの設定

有効回収票となった31事例のうち、共同住宅への更新が22件あるが、このうち、木賃住宅建て替え助成制度を利用したものが



表6-8 調査結果の一覧

No.	建替前後	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	接道条件 巾:長さ (m)	老朽度	権利関係	棟数 前	戸数 前	住戸型 前	家賃 (円/月) 前	住戸型 後	家賃 (円/月) 後	従前住人	建替種別	制度利用	制度認知	建て替え理由	建て替え時の 障害	援助制度に ついて	その他 (共同・協調建替などについて)
A-01 (青)	共 RC	1051.23	21.87:38.5	C	AAC AAC	2	17	13	1K	15000~ 12000	2DK	85400~ 130800	0	個 別	○	老朽化	資金不足	少しは役に立 った 未完成	隣に共同住宅なし
A-02 (青)	文 RC	306.68	29.25:34.0	C	ABC AAC	3	22	12	2DK 3DK	8000~ 20000		98000	0	共 同	○	老朽化	入居者の了承	大変役立った	A-05と共同建替
A-03 (青)	共 RC	512.39	12.07:21.5	B	AAC	2	8	16	3DK	30000~ 40000		未定	1	個 別	○	採算	法的規制	大変役立った (相談のみ)	未完成
A-04 (垂)	共 S	156.01					5	4	2K 3K	10000~ 30000			0	個 別	○	老朽化、空室 増、採算	法的規制、資 金	評価は低い	援助制度の評価は低く、家賃補 助は「全く役に立たなかった」
A-05 (青)	共 RC	411.85					9	12	1K 4K	13000~ 45000			1	共 同	○	老朽化、空室 増	入居者の了承 隣近所の反対	大変役立った	A-02と共同建替
A-06	共 RC	261.25					11	18	1K 2K	14000 20000		130000	1	個 別	○	固定資産税が 多い、老朽化	入居者の了承 資金	どちらも 言えない	共同建替したかったが、隣の賛 同が得られなかった
A-07	共 RC	351.03					25	21	1K	10000	1DK 3DK	55000~ 88000	0	個 別	○	老朽化、採算	地主の了承	大変役立った	共同建替したかったが、隣と経 営面で調整ができなかった
B-01	文 RC	579.43	6.20:28.0	B	AAC AAC	2	17	26	1K 6DK	17000~ 50000		58000~ 80000	0	協 調	×	老朽化、採算 自宅拡大	特に問題なし	好きなよう にできない	未完成
B-02	文 共	507.33	6.01:24.0	B	AAC	2	4	6	2DK	24000	2DK	67000	0	個 別	×	老朽化、採算	特に問題なし	面倒、経営面 の規制がいや	隣に共同住宅なし
B-03	文 共	74.80	17.94:7.0	B	A C	3	4	4	1K	10000~ 15000	?	?	?	協 調	×	老朽化、	資金、入居者 の不安	面倒、経営面 の規制がいや	建替時に敷地はかなり拡大(自 宅と木賃)、隣は身内のマンション
B-04	文 共	250.18	6.23:14.5	B	AAC	1	4	6	3DK	47500	2DK 3DK	?	?	個 別	×	老朽化 自宅拡大	法的規制、了 承、資金、不安	知らなかった	共同・協調建替はいろいろと面倒
B-05	長 共	-	-			2	3	5	2K	?	?	?	0	個 別	×	老朽化	資金不足	基準外だった	自分の敷地だけで建替可 (長屋と自宅)
B-06	文 ア 共	418.61	11.50:2.0	C	AAC ABC	5						売却のため 不明							接道条件が悪く(袋小路)新築不 可能→売却(現在はマンションが建つ)
B-07	共 S	435.26	5.80:8.0	C	AAC	1	22	10	1K	12000	1K 2DK	45000 66000	1	個 別	×	老朽化、空室 増、採算	了承、資金 入居者の不安	基準外だった	隣に共同住宅なし
B-08	文 共	375.37	5.87:20.0	C	ABC	2	4	20	2K	20000	1K	41000 42000	0	個 別	×	老朽化	特に問題なし	建替・経営面 の規制がいや	自分の敷地で建替可 (自宅と木賃)
B-09	ア 共	128.26	15.01:11.0	C	AAC	3	8	22	2K	18000	1K	50000~ 53000	0	個 別	×	老朽化、採算 進められて	入居者の不安	建替・経営面 の規制がいや	自分の敷地で建替可、共同・協 調建替は面倒で好きにできない
B-10	文 共	217.75	6.22:13.0	C	AAC AAC	3	12	9	2K	10000~ 23000	1K	60000	0	個 別	×	老朽化、採算	法的規制、了 承	面倒、メリッ トがない	自分の敷地で建替可、共同・協 調建替は面倒で好きにできない
B-11	ア 共	154.51	14.80:10.5	C	AAC	1	8	7	1K	15000	1K 2K	48000 55000	0	個 別	×	老朽化、空室 増	資金不足、 入居者の不安	面倒、建替・ 経営面の規制	自分の敷地で建替可、しかし実 際は狭間で不整形な敷地
B-12	文 共	185.21	3.70:16.0	C	AAC	1	8	6	2K	?	1K	?	0	個 別	×	老朽化	法的規制、了 承	面倒	自分の敷地で建替可 個人経営から法人経営へ移行
B-13	文 共	121.78	13.59:9.0	C	AAC	1	4	5	2K	25000 28000	1DK 2DK	60000 (AV.)	0	個 別	×	空室増	入居者の不安	建設後検取で 建設費が割高	
B-14	文 共	72.60	13.79:9.5	C	A C	2	4	5	2K	25000 28000	1DK 2DK	60000 (AV.)	0	個 別	×	空室増	入居者の不安	建設後検取で 建設費が割高	自宅と木賃の同時建替
B-15	ア 共	114.18	4.61:9.0	C	ABC	1	10	6	1K	6000~ 12000	1DK 2DK	60000~ 80000	1	個 別	×	老朽化	入居者の不安	面倒、規制が 多すぎる	共同・協調建替は全く考えな かった。前面道路・敷地狭い
B-16	文 共	91.50	1.75:8.5	B	AAC	3	3	1	1K 2K	13000 30000	3 LDX	120000	0	個 別	×	老朽化、採算	敷地が狭い 法的規制	基準外、ゆる くしてほしい	隣に共同住宅なし、未完成 前面道路・敷地狭、建込み度大
C-01	文 P	59.47	6.98:7.0	C	AAC	1	6		2K 3K	30000 35000				○ 相	○	老朽化、土地 の有効利用	法的規制、資 金(敷地狭い)	大変役立った (相談のみ)	
C-02	文 P	317.51	17.98:18.0	B	AAC	1	6		2K	26000~ 30000				○ 相	○	老朽化	入居者の不安	利用 (相談のみ)	
C-03	文 個	1096.39 (一部)	6.14:31.0	A	ABC	1	6		2K	26000				×	×	老朽化、採算	資金、入居者 の不安、了承	知らなかった	広い敷地の一部に自宅建設、 木賃も一部残る
D-01	ア 共	297.81	6.34:17.0	C	ABC	1	13	?	1K 2K	5000 8000		地主へ返却 のため不明					老朽化	敷地が狭い 法的規制	地主へ土地の半分を返却→P 残りの半分は1住宅
D-02	文 空	72.39	3.60:17.0	A	AAC	1	2		2DK	25000							自宅拡大		
D-03	長 個	-	-				1										老朽化		
D-04	文 個	141.37	5.93:8.5	C	AAC	1	3		2K	10000							自宅拡大		
D-05	文 2	223.39	5.53:15.5	B	AAC AAC	2	7		2K	20000~ 30000							自宅拡大		
D-06	ア P	673.04	6.00:29.5	C	AAC	1	15		2K	26000							老朽化		

●更新事例の類型  
A: 援助制度により共同住宅に建替  
B: 共同住宅に建替  
C: 共同住宅にできなかった  
D: 共同住宅以外にできなかった

●従前の住宅種別  
文: 文化住宅  
ア: 木造アパート  
長: 長屋

●従後の用途  
共: 共同住宅  
個: 個人住宅  
P: 駐車場

●老朽度  
A: 比較的新しいか、補修されたもの  
B: 部分的に補修されたもの  
C: 補修されずに放置されたもの

●利用制度  
#1: 市街地再生、特賃、家賃補助  
#2: 特賃  
#3: 市街地再生  
#4: 公団民賃(良質民賃)

7件、利用していないものが15件で、制度の適用状況は1/3にとどまっている。一方、共同住宅以外への更新の用途は、個人住宅が4件、駐車場・空地等が5件である。

ここでは、対象事例の更新タイプとして、表6-9のように、それぞれ制度を利用した共同住宅をAタイプ、利用しなかった共同住宅をBタイプ、共同住宅以外をCタイプとした。

各事例の敷地面積と前面道路幅員との関係を見ると、図6-10のようにAタイプは敷地面積、道路幅員とも大きい。Cタイプでは逆に敷地面積、道路幅員とも小さなものが目立っている。Cタイプには以上のような物的条件により共同住宅への建て替えができなかったケースも含まれていると考えられる。

2) 建替え理由と建替の障害

建て替え理由では「建物の老朽化」が20件と最も多く、先にみた木賃住宅の不良度が更新に強く影響している事実と一致している。その他の理由では「採算のよい経営」が8件あり、さらにAタイプやBタイプでは「空室の増加」もみられる。したがって、少なくとも、共同住宅への建替については賃貸住宅経営の意欲は依然として高いと考えられる(図6-11)。一方、建て替えに際して障害とな

表6-9 更新タイプの設定

建替後用途		件数(%)	更新タイプ(件数)
共同	援助制度を利用	6(19.4)	Aタイプ(6)
住宅	制度は利用せず	16(51.6)	Bタイプ(16)
個人住宅		4(12.9)	Cタイプ(9)
駐車場・空地など		5(16.1)	
合計		31(100.0)	

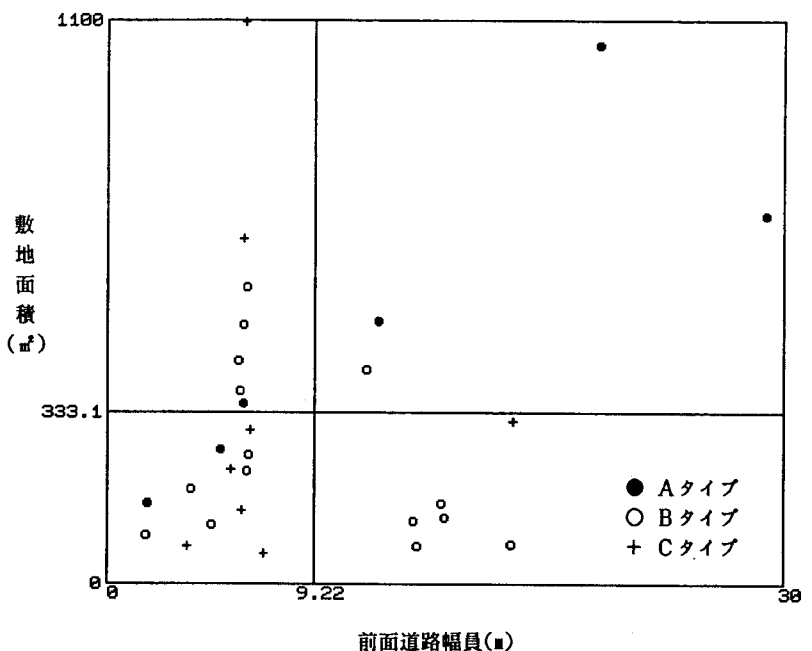


図6-10 更新事例の敷地規模と前面道路幅員

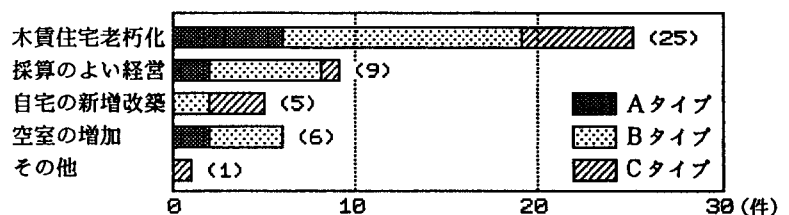


図6-11 木賃住宅の建替理由(複数回答)

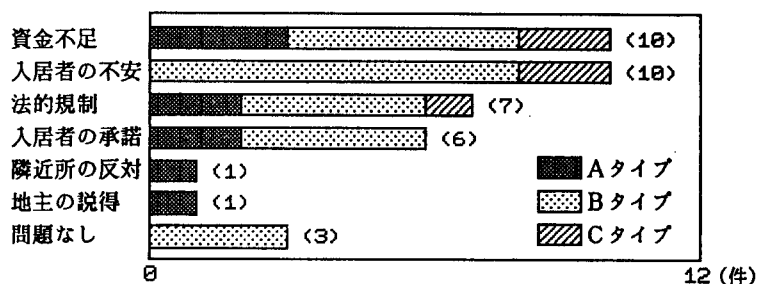


図6-12 木賃住宅建替の障害(複数回答)

7件、利用していないものが15件で、制度の適用状況は1/3にとどまっている。一方、共同住宅以外への更新の用途は、個人住宅が4件、駐車場・空地等が5件である。

ここでは、対象事例の更新タイプとして、表6-9のように、それぞれ制度を利用した共同住宅をAタイプ、利用しなかった共同住宅をBタイプ、共同住宅以外をCタイプとした。

各事例の敷地面積と前面道路幅員との関係を見ると、図6-10のようにAタイプは敷地面積、道路幅員とも大きい。Cタイプでは逆に敷地面積、道路幅員とも小さなものが目立っている。Cタイプには以上のような物的条件により共同住宅への建て替えができなかったケースも含まれていると考えられる。

2) 建替え理由と建替の障害

建て替え理由では「建物の老朽化」が20件と最も多く、先にみた木賃住宅の不良度が更新に強く影響している事実と一致している。その他の理由では「採算のよい経営」が8件あり、さらにAタイプやBタイプでは「空室の増加」もみられる。したがって、少なくとも、共同住宅への建替については賃貸住宅経営の意欲は依然として高いと考えられる(図6-11)。一方、建て替えに際して障害とな

表6-9 更新タイプの設定

建替後用途		件数(%)	更新タイプ(件数)
共同	援助制度を利用	6(19.4)	Aタイプ(6)
住宅	制度は利用せず	16(51.6)	Bタイプ(16)
個人住宅		4(12.9)	Cタイプ(9)
駐車場・空地など		5(16.1)	
合計		31(100.0)	

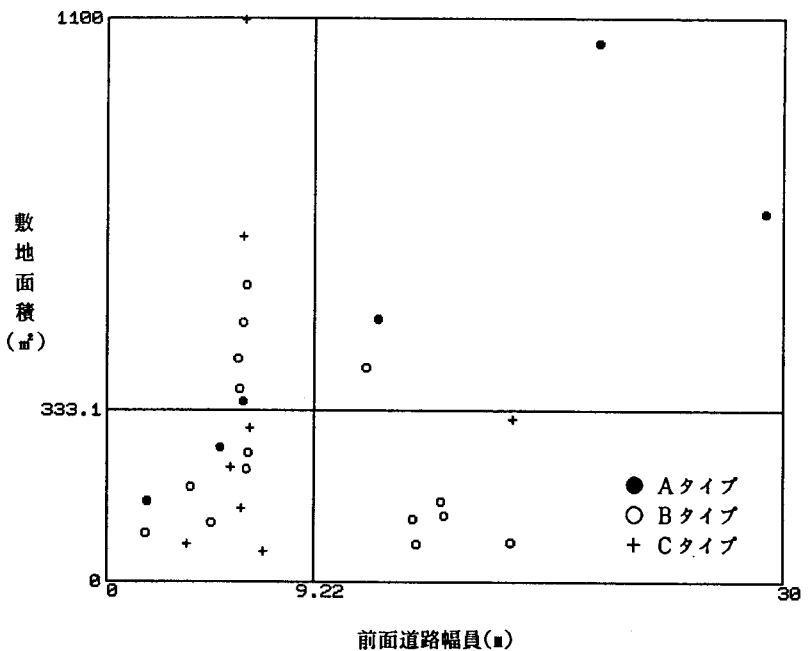


図6-10 更新事例の敷地規模と前面道路幅員

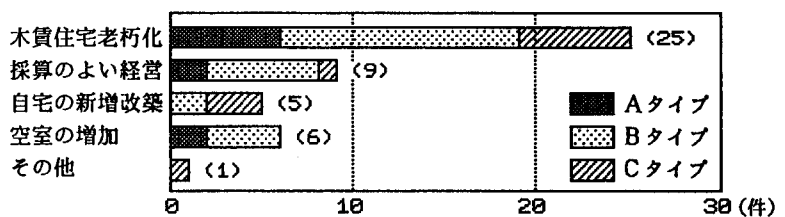


図6-11 木賃住宅の建替理由(複数回答)

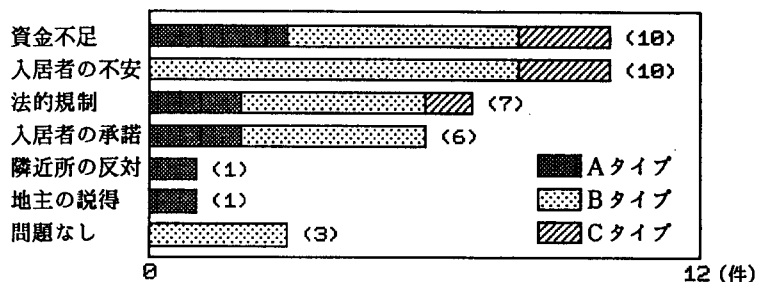


図6-12 木賃住宅建替の障害(複数回答)

ったことをたずねると、「資金不足」が10件でもっとも多く、その他「入居者の了承」（立ち退きが困難）の9件や「新入居者に対する不安」の8件、「法的規制」の6件などがそれに続いている。建設資金の問題は当然指摘される項目であるが、それ以外では入居者に関する問題が大きいといえる。（図6-12）。

### (3) 建て替え前後の居住環境評価

#### 1) 評価項目別の環境評価

建て替え前後の居住環境に関する経営者の自己評価を比較検討した。評価項目は、住戸の性能に関するものを4項目、相隣環境に関するもの5項目、地区環境の快適性に関するもの2項目に全体の住みごちを加えた12項目である。この各評価項目ごとに5段階の評価を得た。全般的な傾向では、建て替え前（従前）は5段階評価の「普通」またはそれ以下の評価で、特に制度利用事例での評価が低い。しかし建て替え後（従後）は全般に評価が上がり「やや良好」以上の評価となっている。また個々の項目相互を比較してみると、まず従前の評価では「住宅の広さ」や「住宅のプライバシー」「住宅の設備」はかなり評価が低いのに対して、「住宅の日当たり」は従前でも良好という評価が多い。一方相隣環境については「災害時の避難のしやす

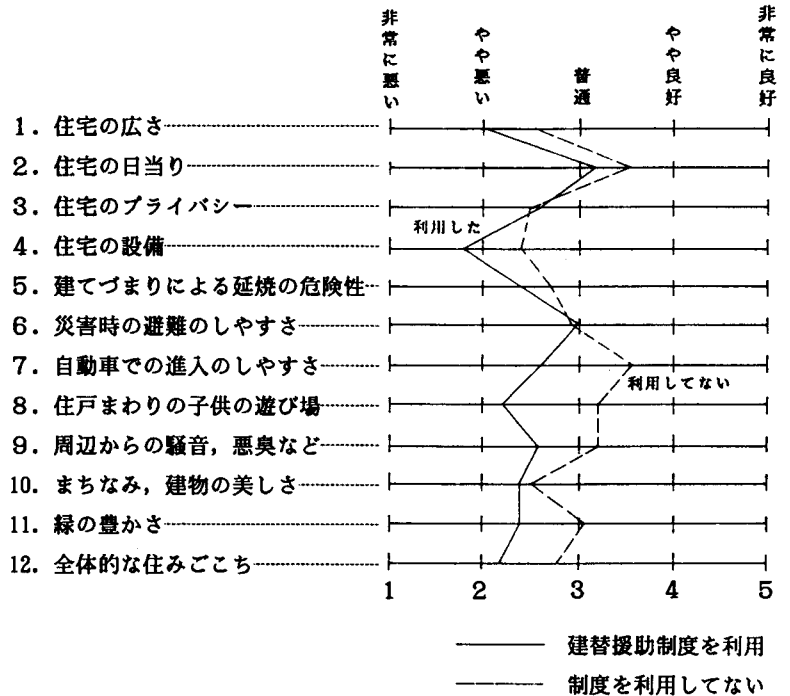


図6-13 建替前の居住環境評価

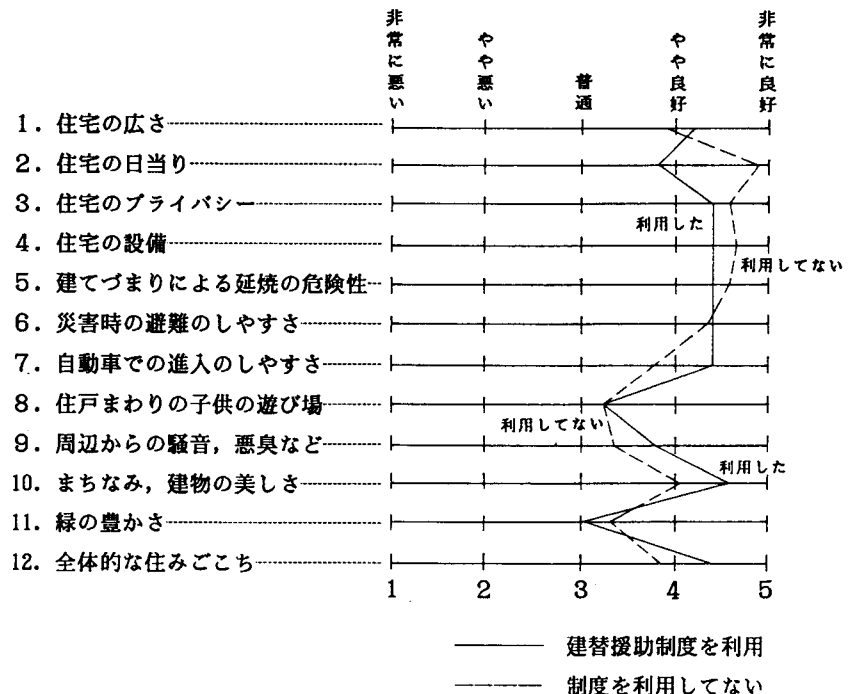


図6-14 建替後の居住環境評価

さ」は中間的な評価であるが、「自動車での進入のしやすさ」「子供の遊び場」「周辺からの騒音、悪臭」「緑の豊かさ」についてはAタイプで評価が低く、Bタイプではやや良い評価を得ている。これに対して従後の評価では全般的に高い評価のなかでは「住戸まわりの子供の遊び場」「周辺からの騒音、悪臭」「緑の豊かさ」で相対的に低い評価であるが、特に住戸性能についてはBタイプの方が、相隣環境についてはAタイプの方が評価が高い。これは制度適用時の誘導基準の影響が現れているものであろう(図6-13, 6-14)。

## 2) 建て替え前後の評価の変化

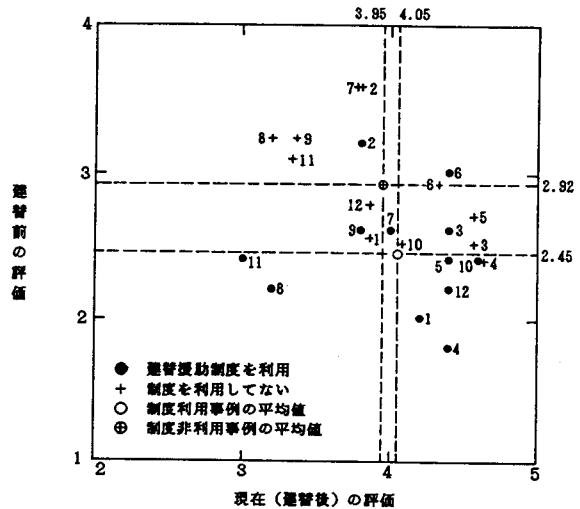
この5段階評価を得点に置き換えて図6

-15のように平面上に布置すると、援助制度の利用のいかんに関わらず、いくつかの項目で従前より評価が高まっていることがわかる。とりわけ「住宅の広さ」、「住宅のプライバシー」、「住宅の設備」、「建てつまりによる延焼の危険性」、「災害時の避難のしやすさ」など住戸性能や防災避難の面で大きく改善したと評価されていることがわかる。援助制度を利用した事例では、従前の評価が低いこともあり、建て替え前後でその格差は大きく、また「まちなみ、建物の美しさ」では従後でより高い評価が与えられている。また総合的評価ともいえる「全体的な住みごこち」でも、援助制度を利用した事例の方が比較的良好な結果を示した。しかし「緑の豊かさ」「子供の遊び場」、「周辺からの騒音、悪臭」は従後でも全体的に評価が低く、建替え前後で顕著な改善はみられない。これらの項目のうち「周辺からの騒音、悪臭」については個々の敷地レベルでの改善のみ解決できない一面があり、その点は個々の建て替えの限界でもあるといえよう。また「緑の豊かさ」「子供の遊び場」については、敷地が狭小であることから建て替え後においてもオープンスペースの確保が困難な状況が表れている。

## (4) 建て替え援助制度への対応

### 1) 建替え援助制度の認知状況

建て替え援助制度についての認知度を検討する。建て替え援助制度を「知らなかった」ものは2件のみであり、制度に対する認知度は意外ともいえるほど高い。しかし実際に制度を「利用した」ものは7事例にとどまっている。残りの15件は「利用しなかった」という結果である。なお制度を利用した7事例のうち3件は地区外の事例であるため、地区内での制度利用は4件のみである(図6-16)。



- 図中の点に添えられた数字は以下の評価項目を示す
- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 1. 住宅の広さ          | 7. 自動車での進入のしやすさ |
| 2. 住宅の日当たり        | 8. 住戸まわりの子供の遊び場 |
| 3. 住宅のプライバシー      | 9. 周辺からの騒音、悪臭など |
| 4. 住宅の設備          | 10. まちなみ、建物の美しさ |
| 5. 建てつまりによる延焼の危険性 | 11. 緑の豊かさ       |
| 6. 災害時の避難のしやすさ    | 12. 全体的な住みごこち   |

図6-15 居住環境評価の変化

2) 建替え援助制度を利用しない理由

利用しない理由については「好きなように経営ができない」が7件、「手続きが面倒」6件、「好きなように建築できない」5件などの意見が比較的多くみられた。制度適用に伴う誘導基準にはかなり詳細な規定が含まれているが、その制約を原因として、利用を敬遠する経営者が多いと考えられる<sup>16)</sup> (図6-17)。また「その他の理由」では「接道条件から新築ができない」や「(制度)の適用条件外」などの理由もあり、利用したいができなかったというケースもあることが予想される。

実際、援助制度は先にみたように敷地面積150㎡以上のものに適用されるため、かなりの量を占める(先の調査データでは150㎡未満の小規模敷地の比率は30%を占めていた。)小規模宅地の事例は制度の対象外であり、これら小規模木質住宅が取り残されていることが大きな問題である。

3) 建替え援助制度の効果と要望

制度を利用した回答者にその効果をたずねると、大略その効果を認めているといえる。特に「建設費の融資」や「事業に関する相談」が比較的效果があったと回答しているが、その他の制度での特徴的な傾向はこの結果からはみいだせない(図6-18)。

つぎに今後有効と思われる援助制度についてたずねると、先の制度効果の結果にも対応して「長期低利の資金融資」がもっとも要望が高く、次いで「税制面での優遇」などがあり、実際の利用事例は少ないにもかかわらず助成など経済上の援助制度への要望は潜在的

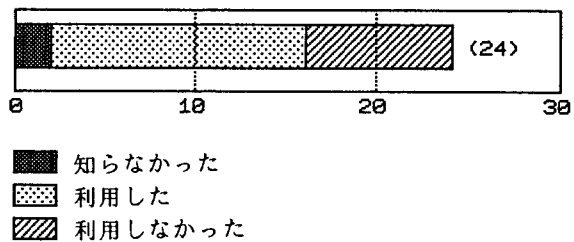


図6-16 建替制度の認知度

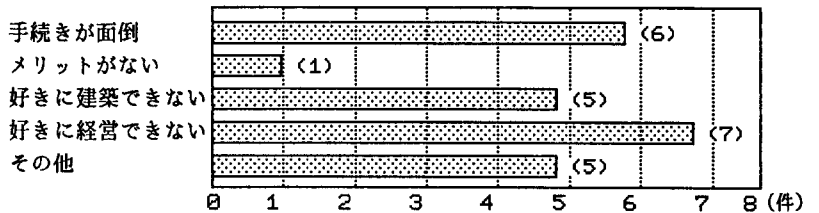


図6-17 建替援助制度を利用しなかった理由(複数回答)

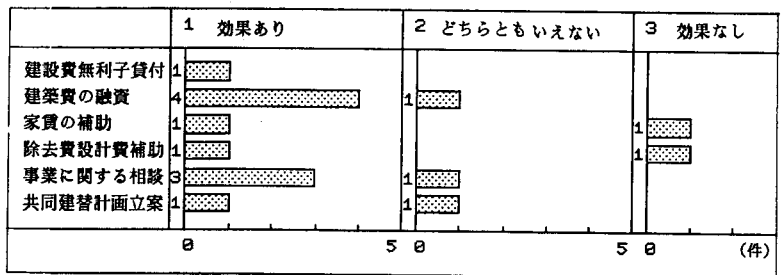


図6-18 建替援助制度の効果

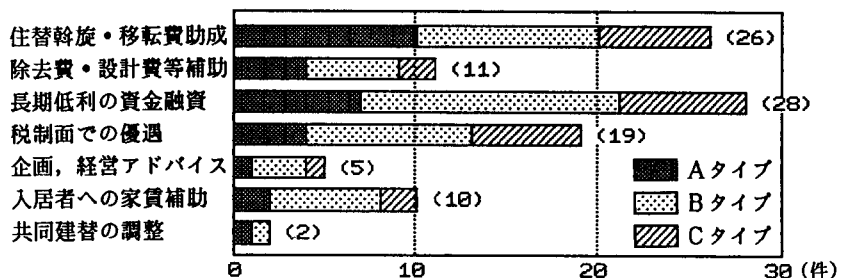


図6-19 有効な建替援助制度(複数回答)

にあるといえよう（図6-19）。

#### 4) 共同・協調建て替えについての意向

今回の事例のうち共同・協調建て替を行ったものは4事例のみで、「当初から考えなかった」と、関心はかなり低い（図6-20）。その理由は、必要性を感じていないことと同時に経営・管理運営面での制約を嫌っていることがあげられる（図6-21）。

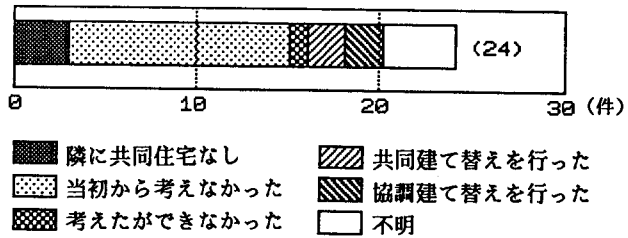


図6-20 共同建替、協調建替への意向

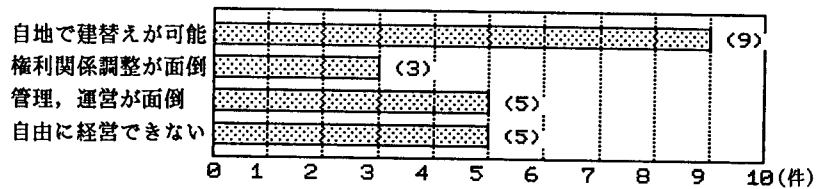


図6-21 共同・協調建替をしなかった理由(複数回答)

#### (5) 建替事例の詳細分析

つぎに、個々の事例のうち、制度を利用した事例と利用しなかった事例の主要なものについてその建て替えの内容を詳細にみることにする。

##### 1) 制度を利用した事例（図6-22a）

①A-01：従前の敷地面積が1000㎡を越え、全面道路も広幅員で近隣商業地域（80/300）。また権利関係も持地持家、今回の調査事例のなかではもっとも敷地条件のよいものの一つである。従前は文化住宅2棟17戸（延面積473.76㎡）であったものがRC造7階建（12戸、延面積841.06㎡）に建て替った。建て替えの際の障害

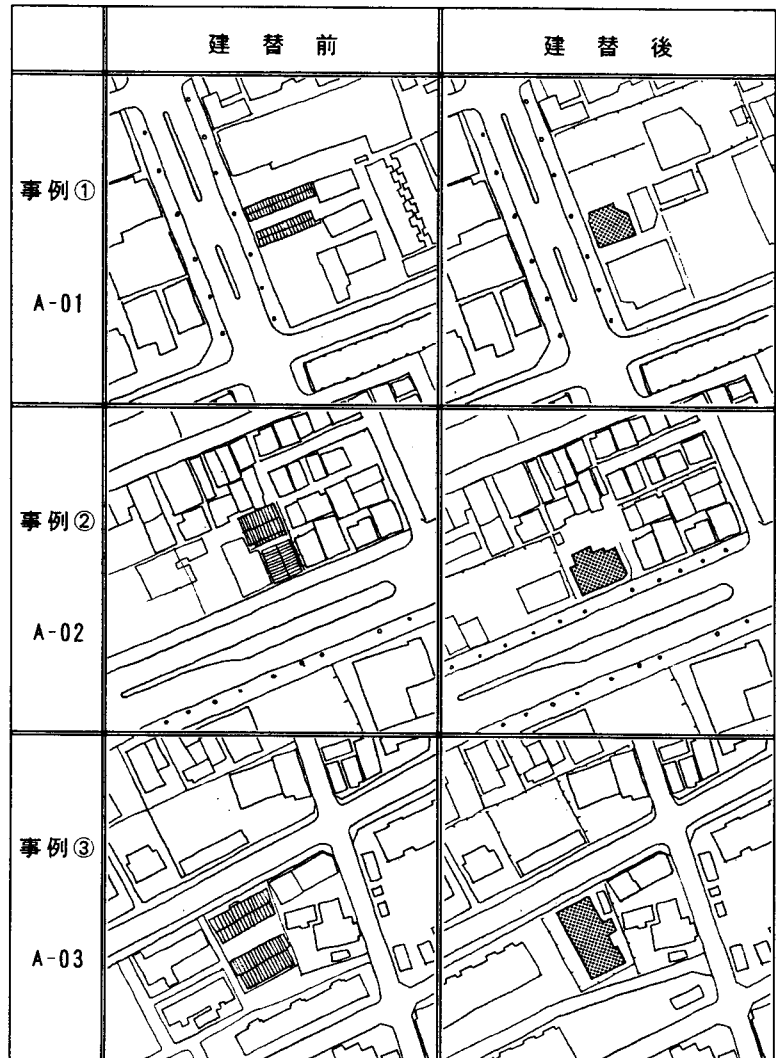


図6-22a 建替前後の配置状況（制度利用）

としては建替資金の問題があったが、深江地区の市街地再生事業地区に位置していたため市街地再生事業の建物除去費及び空地等整備費補助の助成を受け、さらに、神戸市の特賃融資、家賃補助も受けている。こうした援助制度についてはいずれも「少し役に立った」という評価であった。有効な援助制度として入居者の住み替え斡旋・移転費の助成や長期低利の資金融資を指摘している。

②A-02, A-05：2棟の文化住宅の共同建替の事例である。敷地は住居地域（60/300）で、幹線道路に面した敷地とその裏宅地を一体にして共同建替を行なっている。従後はRC造7階建（延面積1,188.21㎡）の6階建店舗付きマンションに建て替った。市街地再生事業地区の区域外であるため特賃制度の融資を受けているが、制度に対しては「大変役に立った」という評価であった。有効な援助制度としては長期低利の資金融資を指摘している。

③A-03：文化住宅8戸からRC造共同住宅16戸に建て替っている。敷地面積が512.39㎡、12m幅員の道路に接道しており、敷地条件はさほど悪くはないが、用途地域が第2種住居専用地域（60/200）であるため、建替時の障害として法的規制の問題をあげている。そのため援助としては相談のみ

（コンサルタント派遣）であったが「大変役に立った」という評価である。有効な援助制度として入居者の住み替え斡旋・移転費助成や長期低利の資金融資を指摘。なお共同建替については、自己敷地のみで建替が可能なおこと、管理、運営面での面倒さから行方意思はない。2)制度を利用しなかった事例（図6-22b）

①B-01：文化住宅2棟14戸と戸建住宅1棟をRC造5階建26戸に建て替え。敷地面積579.43㎡、準工業地域（60/200）に位置している。建て替えに際し特に問題はなく、援助制度も知っているが、自分の好きなように建て替えや経営ができないため利用しなかった。

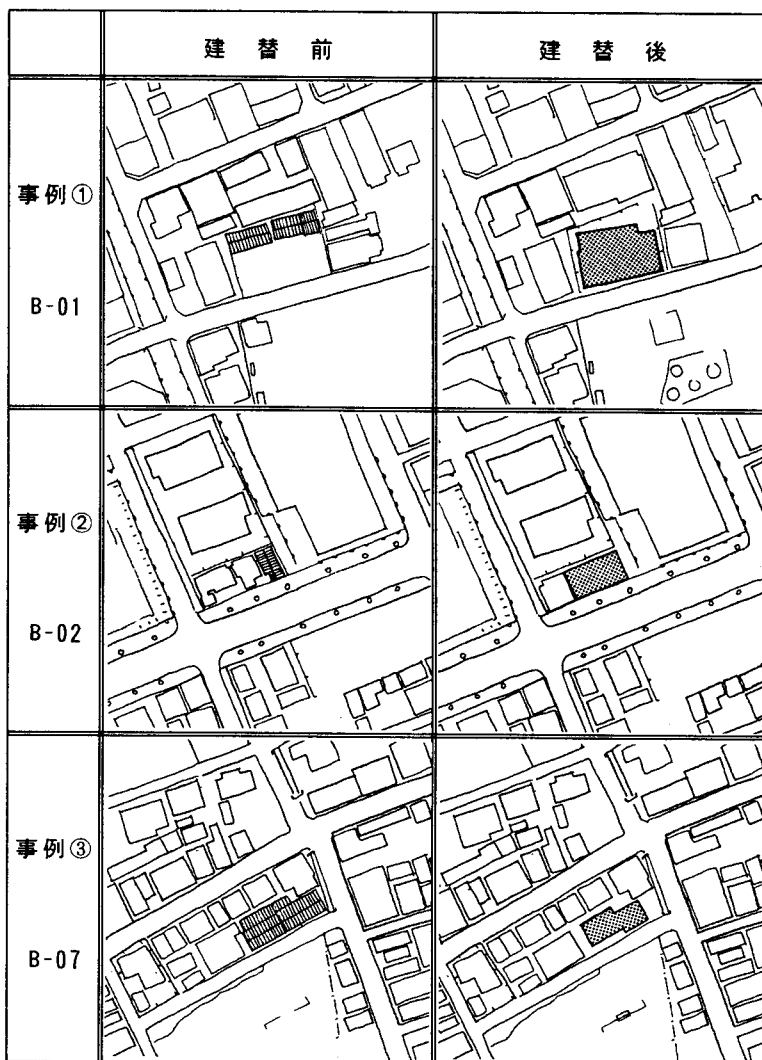


図6-22b 建替前後の配置状況（制度利用せず）



②B-02：従前は住居地域（60/200）に位置する6戸の文化住宅で、前面道路の条件はよいが敷地が74.80㎡と極めて狭小だったため、建て替えに際して隣地の自宅（または親族所有）を合筆し、そこに2棟の4階建店舗併用賃貸マンション14戸として建て替えている。建て替えの障害として建設資金、建替後の入居者確保をあげているが、市街地再生事業の原田・岩屋地区に位置し、制度については知っているが手続の面倒さや思う通りの経営ができないといった心配から利用していない。有効な援助制度として長期低利の資金融資を指摘している。

③B-07：敷地面積435.26㎡、住居地域（60/200）に位置していた木造アパート22戸であるが、前面道路が5.80mで条件はさほどよくなく、3階建賃貸マンション10戸に建て替えられた。建て替え時の障害として、従前居住者対策、建設資金、建替後の入居者確保をあげている。市街地再生事業の原田・岩屋整備地区内に位置しているが、基準外であったため、制度を知っていたが利用できなかった。有効な援助制度として長期低利の資金融資、税制面での優遇、企画、経営面でのアドバイスを指摘している。

## 6-5 建て替え後の共同住宅の居住環境評価

### (1) アンケート調査実施の概要

#### 1) 調査の概要

木賃住宅の建て替えを誘導する各種の制度のうち、ここでは神戸市内で実施されている①市街地再生事業による木賃建替補助、②特賃融資（建設資金融資利子補給）、③木賃家賃補助、④良質民賃（公団民賃制度の適用を受けた賃貸住宅への利子補給）の適用を受けて建て替えられた8件（106戸）の賃貸住宅を対象として、建て替え後の居住者に対し、以下に示すアンケート調査を実施した。

調査対象住宅は昭和60年以降に建て替え諸制度を用いて建て替えられた8棟の賃貸住宅である。その概要を表6-10に、その位置は図6-23に示す。

表6-10 調査対象住宅の概要

No.	名称	所在地	利用制度	竣工年月	構造 規模	敷地面積 延床面積
1	IHR	垂水区城が山1	木賃建替補助	1985年 3月	不燃組立S 2階, 4戸	156.01㎡ 155.50㎡
2	YMT	垂水区山手5	特賃融資 木賃	1986年 3月	耐火, RC 4階, 11戸	342.69㎡ 764.64㎡
3	NIC	垂水区城が山2	木賃建替補助	1988年 3月	耐火, S 3階, 15戸	1,588.30㎡ 2,255.50㎡
4	NKT	垂水区西舞子3	特賃融資	1987年 7月	耐火, RC 4階, 16戸	847.64㎡ 1,573.80㎡
5	NAD	灘区灘北通3	特賃融資 木賃家賃補助	1987年 4月	耐火, RC 4階, 9戸	283.29㎡ 566.00㎡
6	MOT	東灘区本山中町3	特賃融資	1987年 6月	耐火, RC 7階, 12戸	411.85㎡ 1,065.87㎡
7	SMY	中央区二宮町4	公団民賃 良質民賃	1985年 8月	耐火, RC 5階, 18戸	261.25㎡ 764.25㎡
8	TRM	中央区琴緒町4	公団民賃 良質民賃	1986年12月	耐火, RC 7階, 21戸	351.03㎡ 1,164.24㎡
合計					8棟, 106戸	

- ①調査対象者：調査対象住宅となった8棟の賃貸住宅の居住者
- ②配布回収方法：留置自記法による
- ③配布回収時期：昭和63年11月下旬から12月上旬
- ④配布回収状況：表6-11参照

結果の分析については、垂水区に立地する4事例を郊外型，その他を既成市街地型（インナーエリア）<sup>17)</sup>に分け，両者を比較しながらインナーエリアにおける諸特性について検討した。

### 2)居住者特性

世帯構成員の男女別年齢構成を郊外地のそれと比較すると「20才代後半」と「40才代」の比率が高く，逆に「30才代」が少ない（図6-24）。世帯人員，世帯構成をみると「夫婦のみ」と「夫婦+子供」を合わせた核家族の割合が高く，さらに「単独世帯」が3割近くあることが特徴的である。郊外地に比べて多様な居住者構成をなしていることがわかる（図6-25，26）。

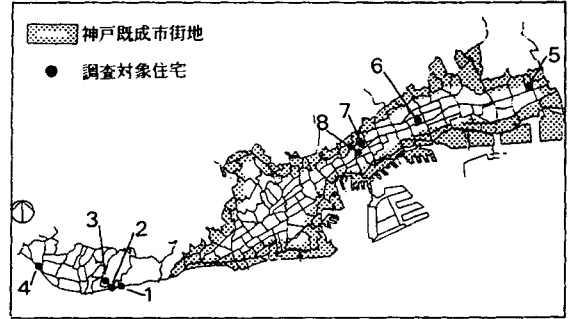


図6-23 調査対象住宅位置図

表6-11 調査票の配布・回収状況

	建替例	行政区	住戸数	配布数	回収数	有効回収率
郊外地	IHR	垂水区	4	3	3	100.0%
	NIC	垂水区	15	15	13	86.7%
	YMT	垂水区	11	8	7	87.5%
	NKT	垂水区	16	16	12	75.0%
既成市街地	MOT	東灘区	12	11	7	63.6%
	NAD	灘区	9	9	9	100.0%
	SMY	中央区	18	16	11	68.8%
	TRM	中央区	21	20	14	70.0%
合計			106	98	76	72.4%

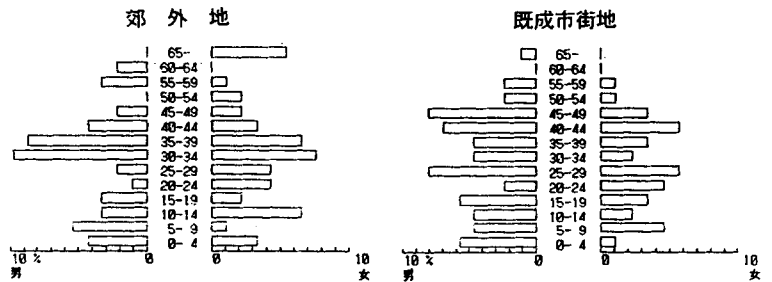


図6-24 男女別年齢構成

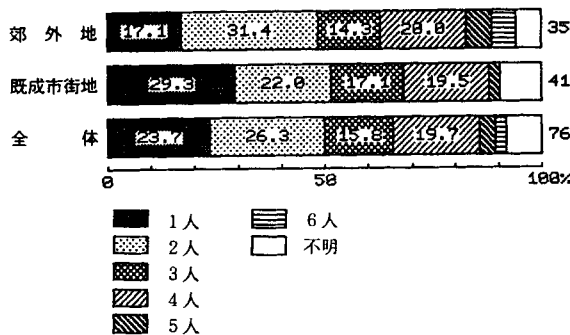


図6-25 世帯人員

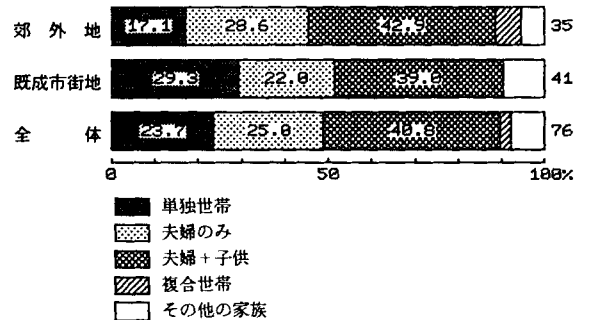


図6-26 世帯構成

(2) 住宅需要特性

1) 前住宅の所在地

居住者の前住宅の所在地は周辺区や阪神間などの市外近隣地からの移動もみられるが、一般に自区内での移動が多い。たとえば郊外地型では、垂水・西・北区からの移転が65.7%に達し、既成市街地型でも中央区からの移転が36.6%、灘区が24.4%を占めている。一般に近距離移動が多いということは住宅や環境の問題を動機とする移動が多いということであるが、この調査でもその傾向は強いといえる（図6-27）。

2) 前住宅の種別・形式

前住宅の種別をみると全体では「民間の賃貸住宅」が57.9%でもっとも多く、特に既成市街地型で65.9%に達している。しかし住宅の形式でみると、この民間賃貸住宅のうち、「マンション（非木造）」が多く、その61.4%を占めており、一方、「木賃住宅」からの移転は民間賃貸住宅のうちで27.3%、全体では15.8%に過ぎない。したがって再入居率はかなり低いといえよう。また親、親戚の家や自分の家は戸建住宅が大半を占めている（図6-28、29）。

3) 移転理由と住宅選択理由

移転理由としては、全体では「住宅に関する理由」が34.6%、「仕事上の理由」が21.0%とこの二つの理由が他の理由に比べて多く、この傾向は郊外地型でも既成市街地型でも変わらない。地域格差が表れるのは、郊外地型で「結婚のため」が12.1%で第3位に入っているのに対し、既成市街地型では「周辺環境が悪い」が

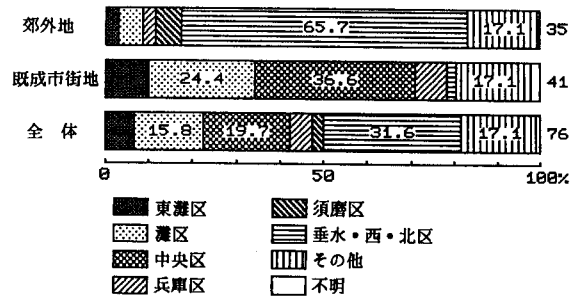


図6-27 前住宅の所在地

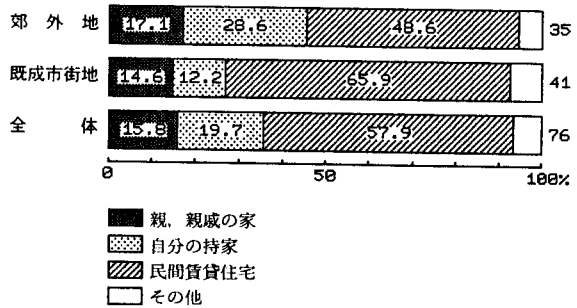


図6-28 地域別前住宅の種別

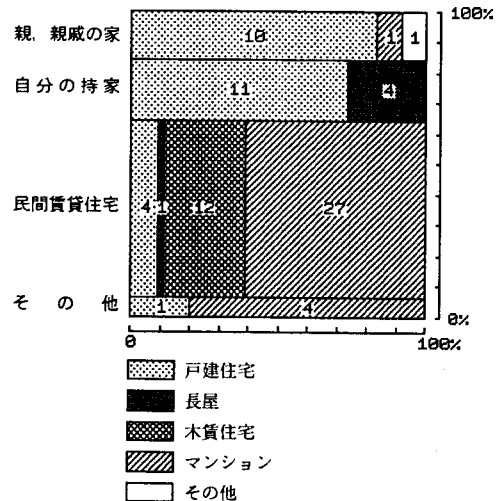


図6-29 前住宅の種別と形式

	1 郊外地	2 既成市街地	3 全体
同居のため	3.0	4.2	2.5
別居のため	12.1	2.1	2.5
結婚のため	21.2	6.3	8.6
仕事上の都合で住宅に不満	36.4	20.8	21.0
周辺環境が悪い	9.1	33.3	34.6
立ち退きの要求	9.1	12.5	11.1
自分の家をもつ	6.1	0	2.5
家賃が高かった	3.0	2.1	2.5
家族数の増加	8.3	8.3	4.9
生活施設が不足	6.1	4.2	4.9
	3.0	6.3	4.9

図6-30 前住宅からの移転理由(重複回答)

12.5%で同じく第3位に入っていることであろう（図6-30）。

つぎに住宅選択理由をみる。全体では住宅に関する、広さや間取り、日照通風などの条件はいずれも高い比率を占めている。これを地域別にみると「住宅の広さ」は郊外地型で21.4%であるのに対し、既成市街地型で12.8%と、選択理由としての重みは相対的に低い。逆に「日照通風」については郊外地型では11.4%とそれほど重視されていないが、既成市街地型では18.6%とかなり重視している。これは既成市街地内での住み替えに際して、より環境のよい住宅を選択しようとする意思の表れとみられる。

一方、これら住宅に関する理由を別にするに「通勤・通学に便利」が19.9%で最大の理由である。しかし、これは両地域で大きく傾向が異なり、既成市街地型で26.7%を占めるのに対して郊外地型では11.4%に過ぎない。既成市街地での立地利便性の評価が支配的である。しかし、既成市街地の

大きな特色である文化・生活施設の充実にはあまり関心がもたれていない。また、移転理由では周辺環境の劣悪性もあげられているが、住宅選択時にはその改善がほとんど期待されていないのが現状である（図6-31）。

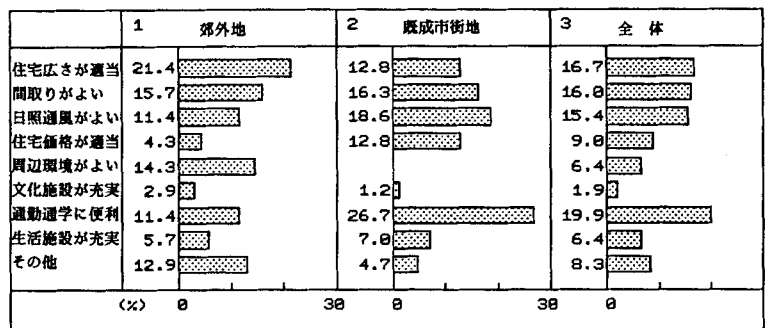


図6-31 現住宅の選択理由(重複回答)

### (3) 居住環境評価

#### 1) 居住環境評価の概要

住宅・環境に関する21項目について、a)入居前の期待として「期待した」から「期待しなかった」までの3段階の評定と、b)現在の満足度を「非常に満足」から「非常に不満」までの5段階の評定の各得点の平均値を集計してプロフィールとして表した。これを見ると一般に住宅に関わる性能は期待も高く、現在の評価でも概ね高く評価されてい

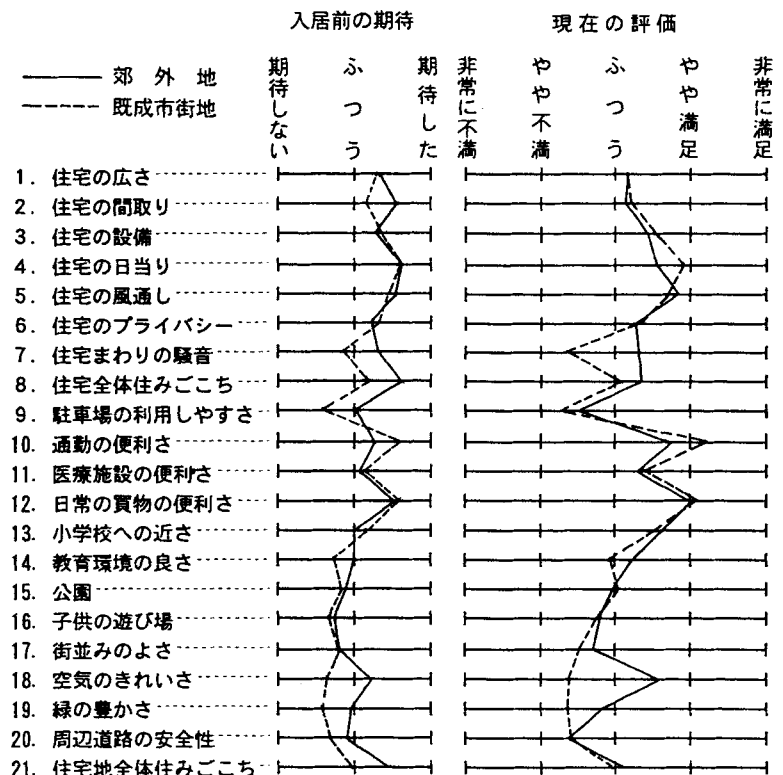


図6-32 居住環境評価のプロフィール

る。特に住宅の日当りや通風などにその傾向が強い。ただ既成市街地型では住宅まわりの騒音については、その期待も現在の評価も評価が低い。

一方、環境の利便性についてみると、通勤の便利さや医療施設の便利さ、日常の買物の便利さなどについては、郊外地型よりも既成市街地型でより勝っているものの、両地域ともに入居前後とも評価は高い。

しかし、住宅地としての快適環境に関する項目では全体的に評価が低く、特に既成市街地型での入居前後の評価は街並みのよさ、空気のきれいさ、緑の豊かさ、周辺道路の安全性などいずれもかなり低い評価となっている。既成市街地の性格を端的に表したものと見えよう。なお、これとは対照的に郊外型では空気のきれいさの評価が前後とも比較的高くなっている（図6-32）。

## 2) 評価項目の分類

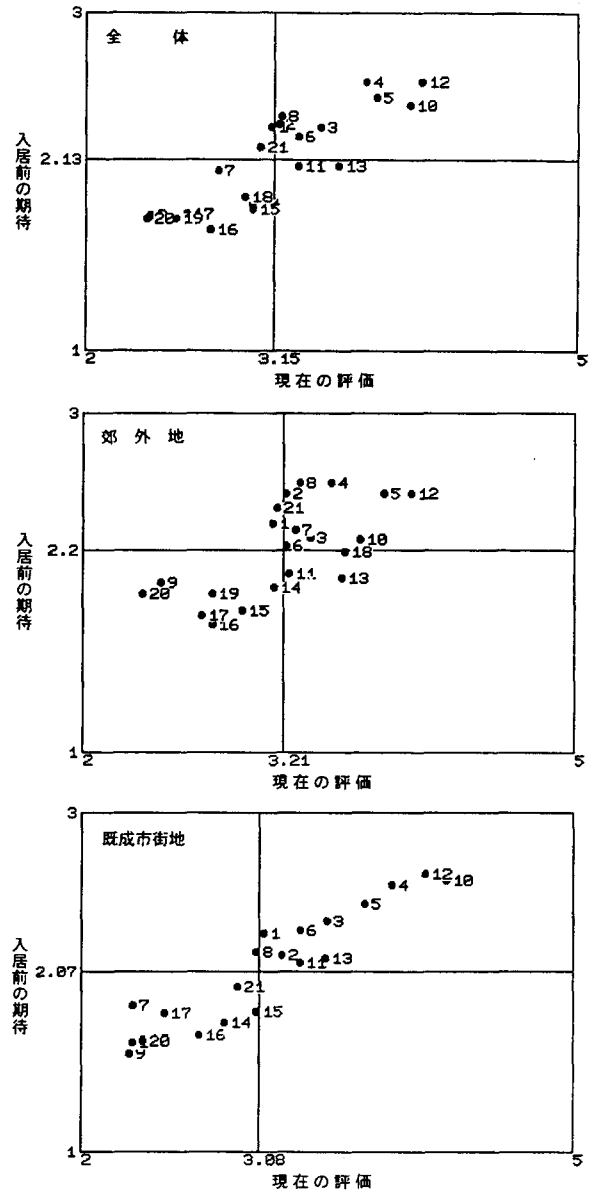
以上の各項目の平均値を入居前の期待と現在の評価の軸を基準とする平面上に布置した。

その分布の状態をみると（図6-33）、郊外地型では比較的団塊状に分布しているのに対し、既成市街地型ではかなり線状に分布している。後者の場合、各項目の間の評価にかなりの格差があるということであり、またそこでは入居前の期待と現在の評価の間には概ね正の相関がみられる。ここで、「住宅地全体の住みごこち」という総合評価項目は21項目の平均値の近傍に位置しているため、それぞれの相対的な位置関係から各項目はその平均値によって区分される以下のような4つのカテゴリーに分類される。

① Aグループ：入居前の期待も現在の評価も比較的高いグループ

② Bグループ：入居前の期待に比べて現在評価が上がったグループ

③ Cグループ：入居前の期待に比べて現



- |               |                 |
|---------------|-----------------|
| 1. 住宅の広さ      | 11. 医療施設の便利さ    |
| 2. 住宅の間取り     | 12. 日常の買物の便利さ   |
| 3. 住宅の設備      | 13. 小学校への近さ     |
| 4. 住宅の日当り     | 14. 教育環境の良さ     |
| 5. 住宅の風通し     | 15. 公園          |
| 6. 住宅のプライバシー  | 16. 子供の遊び場      |
| 7. 住宅まわりの騒音   | 17. 街並みの良さ      |
| 8. 住宅全体住みごこち  | 18. 空気のきれいさ     |
| 9. 駐車場の利用しやすさ | 19. 緑の豊かさ       |
| 10. 通勤の便利さ    | 20. 周辺道路の安全性    |
|               | 21. 住宅地全体の住みごこち |

図6-33 環境評価項目の分類

在評価が下がったグループ

④Dグループ：入居前、現在とも評価が低いグループ

このうち郊外地型では、Aグループに属する項目は主として住宅の性能に関する項目と利便性に関する項目であり、Bグループに属する項目は「医療施設の便利さ」「小学校への近さ」「空気のきれいさ」の3項目であり、Cグループに属する項目は「住宅の広さ」と「住宅地全体の住みごこち」の2項目のみである。Dグループには多くの項目が含まれ、「駐車場の利用しやすさ」と快適性に関する項目の大半がこのグループに属している。

また既成市街地型では、先にみたように入居前後の評価の相関が高いため、入居前後の評価に格差があるBグループやCグループに属する項目は少なく、「住宅全体の住みごこち」のみがCグループに位置づけられるが、それほど評価の差が大きいとはいえない。

3)特に改善を望む項目

以上の評価項目のうち特に改善を望む項目としては、現在の評価に対応して全般的に環境の快適性に関する項目が多くあげられているが、とりわけ郊外地型と既成市街地型の両者に共通して「周辺道路の安全性」がもっとも重要視されている。また相隣環境に関する項目として、日当たりや通風はそれほど多くないが、既成市街地型では住宅まわりの騒音に対して改善を望む意向は多く、これについても先の環境評価に対応している。

木質住宅の建て替えによって住宅の性能はある程度改善されるが、住環境のうちいくつかの項目は問題があり、特にここでの結果は、個別の建て替えでは地区レベルでの総合的な住環境改善が果たしえないことを示すものであろう(図6-34)。

(4) 定住・転居意識とその変化

1)定住・転居意識とその変化

入居時と現在のそれぞれの定住・転居意識とその変化をみる。まず入居時には、全体でみるとすでに「当座の住まい」としていた世帯が51.3%と過半数を占め、地域別にみても、郊外地型が40.0%に対して、既成市街地型では61.0%が当初から転居意向をもって入居していたことがわかる。定住意向をもって入居しているの

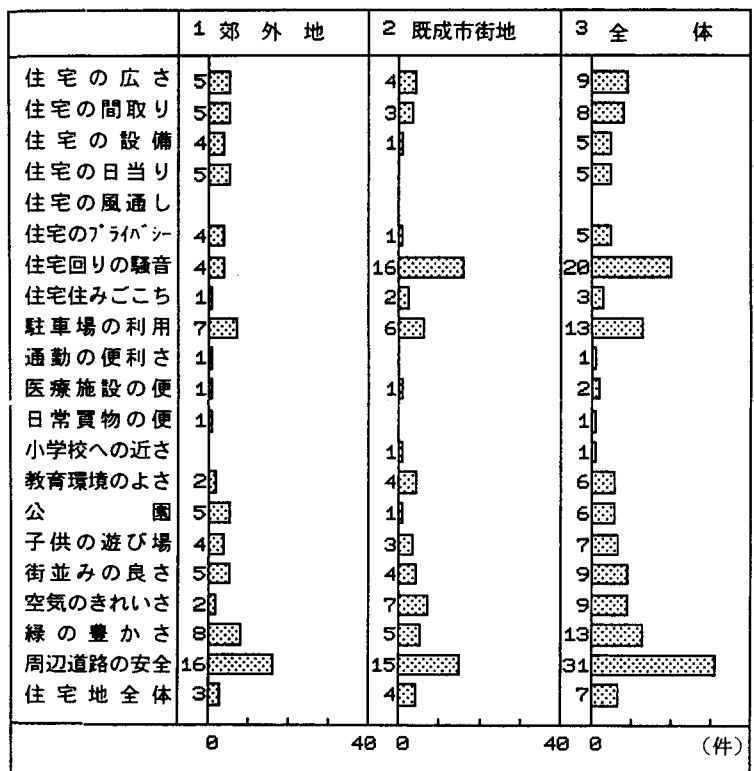


図6-34 特に改善を望む項目由(重複回答)

は、全体で14.5%、既成市街地型では1割以下である。極めて定住性は低いといえる（図6-35）。

現在の意向では、少なくとも住み続けたいという世帯は40%を越えているが、「住み続けたいし住み続けるつもり」という明確な態度をもつものは1割以下で極めて少数である。これに対して転居希望については「住み替えたいし住み替えるつもり」という明確な転居希望が全体で25.7%、既成市街地型では31.6%に達している（図6-36）。

定住・転居意識の変化は、郊外地型で、当座のすまいと考えていた層の一部が「住み続けたいがわからない」に替り、しかし「住み続ける」が「移りたいがわからない」に変化しており、既成市街地型と比較すると一般に意識変化が大きい（図6-37）。

## 2) 定住・転居の理由

定住の理由としては、第一に通勤・通学の便があげられ、これは先の環境評価の結果に一致するもので、特にインナーエリアでの立地特性を評価しているものである。さらに既成市街地型では生活施設の充実が卓越している。これには住宅選択時には意識されていなかったが居住後の評価が反映されているといえ、通勤・通学の便と同様にインナーエリアでの立地特性を評価したものといえる（図6-38）。

転居意向の理由では、郊

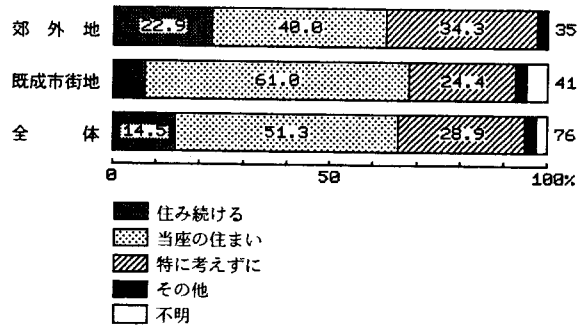


図6-35 入居時の定住意識

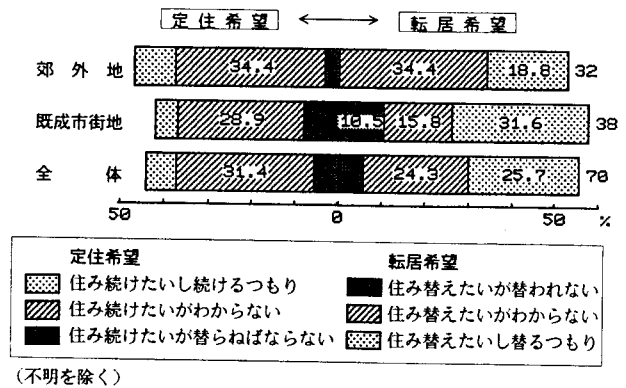


図6-36 現在の定住意識

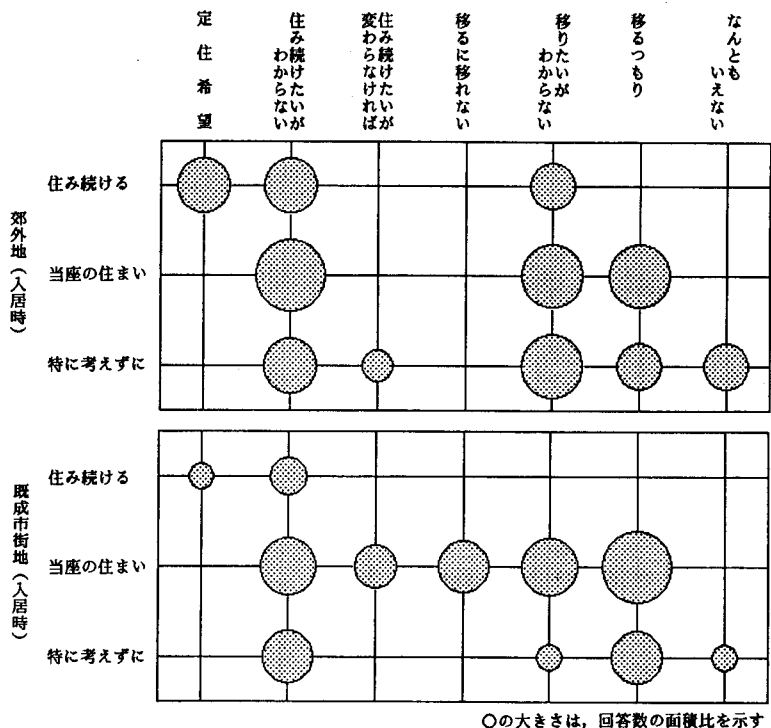


図6-37 定住意識の変化

外地型、既成市街地型ともに住宅の質に不満であることがもっとも大きな理由であり、このことは、既成市街地型の定住理由で住宅の質よりむしろ立地環境条件を重視していることと対照的である。また転居理由としてはこの他にも、家族構成の変化による住戸の狭小化、環境条件として低く評価されていた周辺環境の劣悪性があげられている（図6-39）。

## 6-6 まとめ

以上の調査分析の結果、以下の結論を得た。

### (1) 木質住宅の更新傾向

木質住宅の更新の傾向は、その不良度や権利関係、敷地面積に関係している。このうち、不良度が著しいものから更新していく傾向がみられ、少なくともこのことは住環境改善からはよい傾向である。しかし、敷地が小規模で前面道路幅員が狭いものほど更新が進まないという点では、依然として居住環境上の問題が残ることとなる。今回のケースでも敷地規模 150㎡以下のものが 189件、前面道路幅員が4m未満のものが94件残存しているが、神戸市の援助制度の適用範囲は敷地規模150㎡以上であり、小規模敷地への対応が今後の大きな課題である<sup>18)</sup>。

### (2) 木質住宅経営者の意向

経営者への調査の結果からは、今回の事例でみる限り、援助制度を実際に利用した事例は少なく、現段階ではいまだ、制度が建て替えを“促進”しているとはいえないことがわかった。ただ経営者の制度評価は概してよく、公的制度への期待も高い。建て替え前後の居住環境の自己評価では住戸性能の面で大きく改善されており、特に制度利用事例でよい結果がでていいる。しかし、今後は地区環境改善につながる制度の効果にも期待したい。その意味では、共同・協調建て替えへの参加意向の低さは問題であり、今後制度の普及策や運用上の工夫が課題となろう。

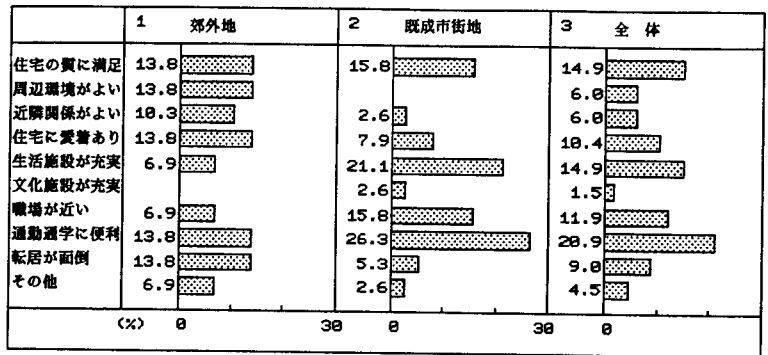


図6-38 定住理由(重複回答)

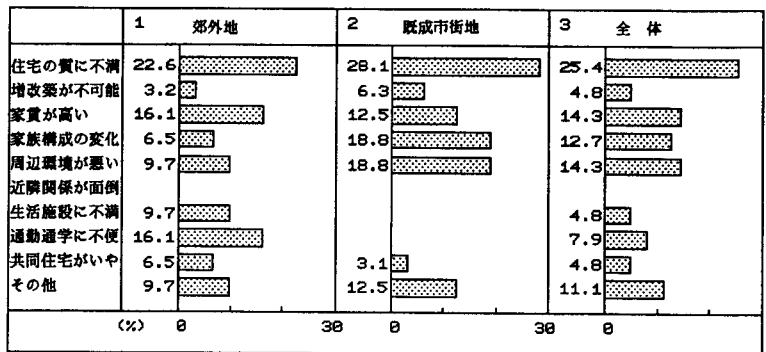


図6-39 転居理由(重複回答)



### (3) 建て替え住宅居住者の意向

建て替え住宅の居住者の意向からは、木質住宅の建て替えが、既成市街地において都市生活を望む多様な居住者のニーズに対応する住宅供給に寄与していると一応はいえる。しかし居住者の定住性は低く、その要因として家族構成の変化と周辺環境が大きく影響していることがわかった。このことから、建て替えが一時的な住宅需要には応じているが、長期的にみると、個別の住宅の建て替え改善だけでは、定住に耐えうる住宅性能と居住環境を保証することは困難である。地区レベルでの整備とリンクする必要性を示唆するものであり、周辺環境を含んだ一体的な環境整備が定住促進のために必要であろう。

### (4) 計画誘導手法としての課題

経営者からみてこの木質住宅建替の誘導的制度の評価は概してよかったが、この制度の大きな課題は、その適用が少ないということであろう。このことは経営者にとって、あるいは居住者にとっても、その誘導手段（優遇措置）が十分誘導的に機能していないことが予想される。大都市法によって、インナーエリアの木質密集地域は、住宅供給を促進するために高度利用を図るべき地域として位置づけられている。しかし、中高層住宅の立地はそれまでの低層の空間構造と大きくかけ離れ、そこでの居住スタイルも大きく変化することになる。居住者は高齢者が多く、居住スタイルの大きな変更は当人にとって容易ではない。経営者も積極的・意欲的な借家経営を行なおうとする場合はさておき、そうでない場合は、コストの膨大な建替にはなかなか踏切れないのが実情であろう。建替のみの二者選択的な誘導的手法では、利用者の要望に十分応じられないのである。そのため、中高層共同住宅への建替のみに誘導する単一的誘導でなく、多様なメニューを用意することが重要であろう。そのとき、建替だけではなく修復型の木質住宅改善も考えられる。

### (5) 修復型の改善

ここで修復型の木質住宅改善の可能性を詳細に論じることはできないが、基本的な方針について示しておきたい。修復型改善は、主として、既存の建築物の基本構造は変えずに、設備の更新・充実、外壁・屋根の修繕・難燃化、居室の拡充等を行なうものである。

①修復型改善は、現行の建替のみの制度では適用できずにそのまま放置される可能性の高い木質住宅に対して、暫定的改善として機能する。

②修復型改善は、従前の空間構造を継承し、居住スタイルの変更なしに、居住環境を改善する。

③修復型改善は、経営者にとって、改善における経済的負担を少なくする。

修復型改善の問題点として、既存の構造を残したままの抜本的改善ではないため、居樹環境の大幅な改善につながらないこと。防災上は建物レベルでも地区レベルでも問題が残ること。街区における宅地・道路などの基盤に関わらないこと、などがあげられる。しかし、防災上は、監視体制や設備、ソフトな工夫によってより防災性能を高めること。また

過密対策としては、空家が多いことを利用して、住戸のうち、1戸分程度切り取って空地などを確保することなどが考えられる。

【第6章 注】

- 1) 本章は既発表論文(安田 他と共著, 1989, 1990)をもとに補筆, 補正したものである。
- 2) 木造賃貸住宅として分類される住宅種別についての定義は, 建設省:「市街地住宅密集地区再生事業制度要綱」によると, 木造集合住宅を「木造共同建て, 木造長屋建て及び木造重ね建ての住宅(住宅の用に供されている部分を有する建築物を含む。)をいう。」とし, さらに木造賃貸住宅を「木造集合住宅であって賃貸住宅の用に供されているもの(賃貸住宅の用に供されている部分を有する建築物を含む。)をいう。」と定義されている(同第2 定義)。
- 3) 市街地住宅研究会(1992, pp. 62-63)による。
- 4) 兵庫県(1992, p. 122)における巽和夫氏の見解。
- 5) 建設省住宅局長通達(1992):「木造賃貸住宅等密集地区再生アクションプログラムの策定について」によると, 「今後, 大都市地域における住宅対策の観点からその整備をより総合的・効果的に推進する必要がある。」としている。
- 6) 日本都市計画学会編(1985)『都市計画マニュアル9 住環境整備編』, ぎょうせい, p. 123。
- 7) 市街地住宅密集地区再生事業の代表的事例として門真市朝日地区の共同建替事業がよく知られている。
- 8) 「優良再開発建築物整備促進事業」は1983年創設された「市街地住宅等共同化整備事業」が発展したもので, 三大都市圏において民間建築物の更新を誘導するため, 共同化型優良再開発建築物の調査設計計画費, 土地整備費, 共同施設整備費について補助が受けられる。優良再開発建築物整備促進事業の事例として埼玉県上尾市のコープ愛宕の共同建替事業がある。「地域特別賃貸住宅制度B型」は, 住宅供給公社が土地所有者等の委託を受けて賃貸共同住宅の建設と管理(入居者募集, 家賃徴収, 建物管理)業務を代行するもので, 入居者への家賃補助もある。地域特別賃貸住宅制度のB型として上尾市仲町・愛宕地区のオクタビア・ヒルの共同建替事業である。住宅・都市整備公団の「民営賃貸用特定分譲住宅制度(民賃制度)」は賃貸住宅を公団が建設して譲渡するもので, 寝屋川市東大田地区では, この民賃制度を利用した共同建替が実現している。戦前長屋の更新については, 住宅・都市整備公団のグループ分譲住宅制度による「共同建て替え方式」があり, 大阪市阿倍野区のRojiコートがそれを利用して実現した。これは, 長屋の現地での共同建て替えをころがし方式で連鎖的に実施するための先行的な事業である。また, 輻輳した土地・建物の権利関係を整理することが, 建て替えを推進する条件であるが, たとえば門真市朝日地区共同建替では, 借地による権利の輻輳状況を解消するため, 借地権と所有権の交換と所有地の交換分合を行なっている。土地の交換分合は税対策上, 租税特別措置法基本通達33-6-4「法律の規定に基づかない区画形質の変更に伴う土地の交換分合」を用いている。
- 9) 調査に使用した資料は, 神戸市(1984):『木造賃貸住宅地区総合整備事業現況調査(原田・岩屋地区)ー木賃カルテー』および同(1984):『木造賃貸住宅地区総合整備事業現況調査(青木・深江地区)ー木賃カルテー』である。
- 10) 一般の不良度の判定は, 住宅地区改良法施行規則第1条にもとづき, 測定基準として, 構造一般の程度, 構造の腐朽または破損の程度, 防火上または避難上の構造の程度, 電気, 給排水設備, 台所, 便所について評定しその合計評点で判定するが, 木賃カルテによる不良度の設定は, 以下のような簡易的な方法によっている。Aランク:比較的新しいもの, もしくは補修によってきれいにされた木賃/Bランク:部分的に補修された木賃/Cランク:まったく補修されずに放置された状態の木賃。
- 11) 川本俊明(1982, pp. 17-21)による。
- 12) 建設省「市街地住宅密集地区再生事業制度要綱(案)」(平成5年)。
- 13) 神戸市では, 参加型まちづくりを推進するためにまちづくり条例のもとでまちづくり協定と地区計画の仕組みを準備している。
- 14) 50年間無利子融資という助成は, 建設費の2/3程度を補助することに相当するといわれ, 極めて有利な助成内容であるが, 入居者として単身高齢者を受入れる条件などから, この制度の適用事例は1988年度以降1991年度まで年間1件ずつと少ない。
- 15) 神戸市(1988)『西出・東出・東川崎地区基本構想作成調査』。
- 16) 制度適用に伴う制限として, 入居者の条件などが定められている。

- 17) ここでは、インナーエリアに対して、既成市街地という用語を用いているが、既成市街地型には、東灘区の事例が含まれているが、これが2章で検討したインナーエリアの区域からは外れているためインナーエリアという用語でなく既成市街地型としている。
- 18) 木賃住宅では、前面道路幅員が狭いため、前面道路幅員による容積率制限を受けたり、敷地規模が小さいために斜線制限を受けて指定容積率をすべて利用できないため、建て替え後の規模が建て替え前より小さくなる場合も多い。現在のところ、増改築の場合では、その規模が一定面積以下の小規模なものである等の場合には、例外として、一定の範囲内で既存不適格建築物としての緩和措置を受けられるようになっているため、長屋の場合、増築されているケースが多い。そこで、敷地共同利用に係る総合的設計制度（建築基準法86条第1項）の認定基準が1985年2月に創設された。これは、前面道路による容積率制限を受ける敷地（裏宅地）を含む複数の敷地について一体的・協調的な建築計画を誘導するために建築基準法86条第1項を適用しようとするものである。この制度の認定を受けるためには、一団地内の建築物の建築が協調的な建築計画のもと原則として同時期に行なわれるものであること。また、一団地内の建築物の形態、道路および空地の形状等に関する関係権利者による建築協定が締結されていることが必要である。

#### 【第6章 引用・参考文献】

- 1) 石井 太（1990）：『インナーシティにおける市街地再生のための環境整備手法とその評価に関する研究－神戸市における整備事例の評価を通じて－』（神戸大学修士論文）
- 2) 延藤安弘，乾亨（1993）：「住宅市街地における共同建替の課題と展望－上尾と門真の事例の示すこと－」都市問題研究，第45巻，第7号，pp.43-73
- 3) 片田 勝（1989）：『インナーシティ対策としての市街地環境整備手法に関する研究－インナー神戸における整備事例の評価を通して－』（神戸大学修士論文）
- 4) 川本俊明（1982）：「木造賃貸住宅地区総合整備事業制度の概要」，住宅，vol.31，No.9，pp.17-21
- 5) 市街地住宅研究会：（1992）『都市復活の構図』，ぎょうせい
- 6) 重村 力（1982）：「木賃住宅を開放せよ」まちづくり研究，No.13，pp.8-29
- 7) 高見沢邦郎，竹内陸男（1982）：「住居系既成市街地における「共同建替え」の検討」，都市計画（別冊）昭和57年度学術研究発表会論文集，第17号，pp.277-282
- 8) 津田美知子，住田昌二（1983）：「木賃アパート密集形態の地域類型－木賃アパート密集地域に関する研究その1－」日本建築学会論文報告集，No.333，pp.120-129
- 9) 津田美知子，住田昌二（1986）：「木賃アパート凝集形態と地区の過密性－木賃アパート密集地域に関する研究その2－」日本建築学会計画系論文報告集，No.364，pp.150-157
- 10) 津田美知子，上野隆敏，長峯晴夫（1987）：「木賃アパートの更新実態－木賃アパート地域の更新に関する研究その1－」日本建築学会計画系論文報告集，No.380，pp.100-111
- 11) 津田美知子，長峯晴夫（1989）：「木賃アパート居住者の世帯構成と居住実態－更新住宅居住者との比較調査結果その1－」日本建築学会計画系論文報告集，No.396，pp.36-45
- 12) 津田美知子，長峯晴夫（1989）：「木賃アパート居住者の居住歴と経済的実態－更新住宅居住者との比較調査結果その2－」日本建築学会計画系論文報告集，No.404，pp.99-110
- 13) 津田美知子，長峯晴夫（1990）：「木賃アパート居住者の住み替え意識－更新住宅居住者との比較調査結果その3－」日本建築学会計画系論文報告集，No.413，pp.129-138
- 14) 文 世一，吉川和広（1987）：「木賃住宅経営者の建て替え意向形成に関するモデル分析」，都市計画（別冊）昭和62年度学術研究発表会論文集，第22号，pp.79-84
- 15) 兵庫県（1992）：『市街地住宅密集地区再生研究会研究調査報告書』，兵庫県
- 16) 北条蓮英他（1982）：『密集市街地の整備手法の開発研究』
- 17) 松縄 隆，小松ゆり枝，洪 正徳（1986）：「横浜市の都心周辺市街地における木賃住宅地区の整備に関する考察－木賃住宅経営者へのアンケート調査を通じて－」都市計画（別冊）昭和61年度学術研究発表会論文集，第21号，pp.61-66

- 18) 三宅 醇他 (1977) : 「既成市街地の民間アパートの実態 (その1) ~ (その4)」日本建築学会大会梗概集
- 19) 三宅 醇 (1982) : 「木賃アパートの建てかえをめぐる住宅」住宅, vol. 31, No. 9, pp. 2-8
- 20) 森本信明 (1978) : 「民間共同賃貸住宅の経営分析に関する研究 (その1) - 家賃の構成要素に関する検討 -」日本建築学会論文報告集, No. 268, pp. 145-152
- 21) 森本信明 (1978) : 「民間共同賃貸住宅の経営分析に関する研究 (その2) - 家賃の構成要素に関する検討 -」日本建築学会論文報告集, No. 269, pp. 155-163
- 22) 安田丑作, 三輪康一, 片田 勝 (1989) : 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究 - (その5) インナーシティ対策としての市街地環境整備手法の評価 -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第22号, pp. 465-468
- 23) 安田丑作, 三輪康一, 石井太志 (1990) : 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究 - (その6) 神戸市における木賃建替援助制度の評価を通じて -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第30号, pp. 637-640

## 第7章 インナーエリアにおける工場立地と工場再整備の誘導施策に関する研究

### 7-1 工場立地と移転の現状分析

- (1) 工場立地の規制誘導制度とその影響
- (2) 神戸市インナーエリアにおける工場立地動向

### 7-2 インナーエリアにおける工場移転・跡地利用の動向

- (1) 工場移転・跡地利用調査の目的と方法
- (2) 調査対象地域の工場立地動向
- (3) 滅失工場の諸特性
- (4) 滅失工場の跡地利用特性

### 7-3 工場誘導手法としてのインナー工業団地事業

- (1) 誘導的手法としてのインナー工業団地造成事業
- (2) 調査の目的と調査分析の視点
- (3) 調査の概要
- (4) インナー工業団地入居企業の概要
- (5) 移転前における立地上の問題点と移転の意向

### 7-4 インナー工業団地の評価

- (1) 工業団地選択理由
- (2) 評価項目別の特性
- (3) 評価の全体像
- (4) 跡地の利用

### 7-5 まとめ

## 第7章 インナーエリアにおける工場立地と工場再整備の誘導施策に関する研究<sup>1)</sup>

インナーエリアの特色の一つは用途混在型の土地利用構成にある。とりわけ、用途混在型の典型ともいえる住工混在地区では、住と工の両方の機能的要求の対立から多くの市街地環境上の問題が生じ、市街地整備上の大きな課題となっている。もともと大都市のインナーエリアでは戦後より工業立地に関して混合的土地利用が行われ住工混在地域が形成されてきた。さらに戦後の高度経済成長期における人口・産業の集中が一層進み、インナーエリアの混在地域の問題が表面化してきた。こうしたインナーエリアの工業系の土地利用の動向を検討することは重要であり、特に工場移転や跡地利用という工業系土地利用更新に関する検討はみのがせない課題であるといえよう。本章では、インナーエリアの土地利用に大きく影響する工業系土地利用の変化の動向を検討し、つぎにインナーエリア対策として創設されたインナー工業団地事業を市街地整備の事業支援型の誘導的手法として捉え、その制度評価を試みるものである。

### 7-1 工場立地と移転の現状分析

#### (1) 工場立地の規制誘導制度とその影響

##### 1) 工場立地の問題点

近年の都市内工場の立地動向はインナーエリアにおける土地利用構成に大きな影響を与えているが、それは主としてインナーエリアにおける工場の移転と跡地の異種用途の利用によるものと考えられる。したがって、その動向を把握することは、極めて重要な課題である。こうした工業系土地利用の更新の背景には、インナーエリアにおいて新たな工場用地の確保が困難であること、公害の発生による環境問題など工場立地が困難であること、一方、工場分散政策によって、工場立地の規制・誘導が行われ、工場移転が促進されてきたことがあげられる。

##### 2) インナーエリアの工場立地の規制・誘導の諸制度

高度成長期に大都市を中心にして、人口や産業の過度の集中による弊害が大きな社会問題となり、その対策として国土レベルにおける分散政策が実施された。そのうち、工業に関連する政策が工場規制三法とよばれる「工場立地法」（1959年）、「工場制限法（首都圏の既成市街地における工場等の制限に関する法律；1959年および近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律；1964年）」と「工場再配置促進法」（1972年）の制定である。この工場規制三法は、具体的にはインナーエリアの工場立地を制限する法制度であり、①工場の立地にとまなう公害・災害防止などの面から「工場立地法」が、また②近畿圏でいえば既成都市区域への産業や人口の過度の集中を防止する目的から「工場制限

法」が制定されている。また、③「工場再配置促進法」は過度な工業集積地から工場の分散を図るものである<sup>2)</sup>。この工場規制三法を中心に工場立地に関する規制・誘導制度の内容を以下にみる(表7-1)。

### ①「工場立地法」による制限

工場立地の指導準則として、業種別の「生産施設面積率」と、「緑地率および環境施設」の面積率(緑地面積20%)が定められており、一定規模以上の工場(特定工場)の新設、増設、変更などの場合届出が義務づけられている。

### ②「工場制限法」による制限

「工場等制限区域」を指定し、その区域では、工場の種類別の基準面積をこえる新・増設は市町村の許可を受けることになっている。対象となる区域は、近畿圏では「既成都市区域」約4万ヘクタールでこのうち工業専用地域は除外されている。なお首都圏の場合、「既成市街地」約9ヘクタールが対象で、工業専用地域も除外されない。また加えて、基準面積も近畿圏が500㎡以上であるのに首都圏は1,000㎡以上と近畿圏よりも規制が厳しくなっている。

### ③「工場適地」に係る誘導

「工場立地法」にもとづき、通産省が指定するもので、制度的な制限はないが、間接的な土地利用政策、事業者による立地選定などの基礎的資料として活用されるという。工場適地の指定を受けた区域内に移転した場合、租税特別措置法により事業用資産買替えに伴う買換益に対する課税の特例が認められている。

### ④融資制度

工場集団化に際して資金を長期低利で融資する制度としては、中小企業事業団の高度化資金と公害防止事業団の建設譲渡制度がある。

### 3)工場立地の規制誘導諸制度の影響と論点

以上のように工場の立地について一定規模の工場の立地は「工場制限法」で厳しく制限

表7-1 工場規制三法の概要

名称	工場等制限法	工場再配置促進法	工場立地法
目的	工場等制限区域について、大規模工場等人口の増大をもたらす施設の新増設を制限する。	過度工業集積地帯から工業集積の低い地域への工場の移転を促進し、受皿を整備する。	工場立地における工場との調和を図る。
対象地域(工場)	工場等制限区域は政令で定める。神戸の場合、六甲山系以南の旧市街地で埋立等の制限除外区域を除く。	移転促進地域は政令で定める。神戸の場合、工場等制限法の工場等制限区域のうち、昭和49年6月30日の制限猶予区域並びにその他を除く地域。	敷地面積9,000㎡以上または建築面積3,000㎡以上の工場、新設又は増設等の場合。
主要内容	工場等制限区域内においては、基準面積(例えば1,000㎡以上の床面積)以上の工場の新増設を禁止。ただし知事(指定都市市長)の許可を受ければこの限りでない。なお新増設の許可基準は人口の増大をもたらさない、住民等の不便の排除、区域外での経営困難等の場合。	通産大臣は工業再配置計画(移転に関する事項を含む)を定める。必要があるときは、工場の移転等について指導及び助言を行う。移転促進地域から誘導地域に工場を移転した場合、加速償却、跡地買上げ等の優遇措置がある。	生産施設面積率、緑地面積率、環境施設、特別環境施設の配置を定める。届出は、特定工場の製品、面積、環境計画等について変更を行なう場合、並びに新設の場合必要。通産大臣は届出内容について勧告、変更命令を行ないうる。
その他	適用除外業種あり。基準面積は業種により異なる。	昭和52年7月21日、工場再配置計画告示。	緑地面積率20%以上、なお緑地を含め、環境施設面積率25%以上。

資料：(財)神戸都市問題研究所「インナーシティ再生のための政策ビジョン」1981.3. P.153



され、「工場再配置促進法」によって、大都市圏の外への移転を誘導されている。その結果、大規模な工場が流出しインナーエリアには小規模零細工場が取り残された。しかし、こうした誘導の影響については、首都圏と近畿圏では異なった動きとして現われたといわれる。すなわち近畿圏では移転後の跡地に当初の意図とは異なり管理中枢機能の充填が進まなかったようである<sup>3)</sup>。近畿圏では、管理中枢機能よりもむしろ、住居機能への更新が進行している。

今一つの問題は、工業系の用途地域が指定されていた地域における工場跡地では、マンションなどの住居機能が進出し、新たな混在地域を形成しつつあることである。このうち工業地域における住居系機能の進出の問題は、用途地域の規制制度の技術面での欠陥であり、準工業地域における問題は、当該地域での基本的な土地利用方針の欠如の問題である。

つぎに、こうしたインナーエリアの工場立地を規制する諸制度に対する論議をみていこう。「工場制限法」に対する論議はこれまで多くの意見が論じられてきた。「工場制限法」に対する見直しの論議は、大都市内部の衰退化に対する危機感を前提に、産業の地方分散の役割はすでに果たしたという見方がある<sup>4)</sup>。こうした見解を背景に法の見直しの動きもあるが、その主要な内容は①首都圏の場合であるが、都市計画法による「工業専用地域」の制限区域からの適用除外、②「都市型工場」の対象除外、③基準面積（規制対象面積）の緩和となっている。これに対し、工業のシェアの低下は必ずしも「工場制限法」による規制によらずとも、産業のサービス化やソフト化が全国的な潮流である以上避けられないとし、マクロにみると、大都市の工業集積の度合いは依然として地方に比べて高く、分散の必要性がなくなったとはいえないとする主張もある<sup>5)</sup>。

以上のように工場規制三法については、存続と見直しの両方からさまざまな論議があるが、いずれにしても、経済・産業政策の観点での議論であり、市街地整備の観点から論じているものはみいだせない。

## (2) 神戸市インナーエリアにおける工場立地動向

### 1) 調査の目的と方法

以下ではインナーエリア全般の工業系土地利用動向を概括的に把握する。調査の方法としては、検討の対象区域を神戸市のインナーエリアであるが、ここで工業系土地利用の動向を概括的にみるにあたり、第2章で用いた統計単位地区を利用することとし、昭和45年から10年間の変化をとらえた。

### 2) 工場規制の実態

神戸市のインナーエリアを中心とした工場立地に関する規制誘導のための区域の指定状況を見ると、都市計画法による用途地域を始め、「工業配置促進法」による移転促進地域、「工場制限法」による工場等制限区域、「工場立地法」にもとづく工場適地が指定されている。その位置をみると、埋立地と周辺臨海部を除く既成市街地のほとんどが既成都市区域として工場等制限区域および移転促進地域の指定を受け、大規模工場の新增設は制限さ

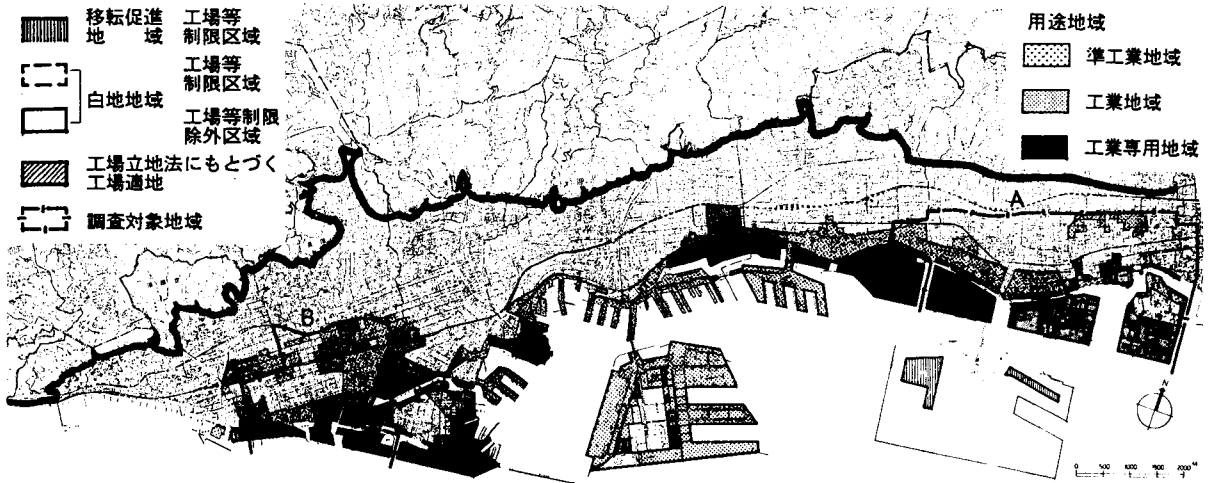


図7-1 神戸市インナーエリアの工場立地規制の指定状況と調査対象地域

れ、同時に既存工場の移転促進が誘導されている（図7-1）。

以上の規制・誘導がおこなわれていることを前提に、インナーエリアを中心とした地域の全般的な工業系土地利用の動向をみていく。

### 3)工場立地動向

まず昭和50年時点での工業率（工業系用途床面積／全床面積）が10%を超える地区は、市街地南部に集中偏在し、とりわけ工業率80%を超える地区は臨海部に限られている。これは、市街地の工業系用途地域規制にほぼ準じたパターンを示している。また工業率10%から80%未満の地区は、市街地の用途混在地域に該当すると考えられるが、都心部の東南部と西南部の大きく二つの地域に分れて分布している（図7-2）。以下では、この工業率10%以上の67地区に限定して分析を進めることとする。

これらの地区の工業利用の動向を工業床面積の増減でみると、昭和45年から50年にかけて床面積増加が41地区、減少が36地区あり、特に工業等制限区域での増加地区の存在は、小規模工場の新増設によるものであることを示していよう（図7-3）。次にこれを他の用途との関連でみてみよう。まず住居利用の動向との係わりでは、非住居系地区20地区を



図7-2 工業率（工業床面積×100/総床面積）S50

除外した47地区について工業減少・住宅増加地区が15地区あり、対象地域の北部を中心に分布し、また両用途とも減少している地区が4地区みられる。一方、商業系用途との係わりでも、工業減少・住宅増加地区とほぼ重なる形で分布している。これらの地区は工業系用途の変動に伴う土地利用の更新が生じている地区として注目できよう（図7-4、図7-5）。次に空地との関連をみると、工業減少でかつ比較的空地率が高い地区が11地区、空地率が低い地区が14地区ある（図7-6）。

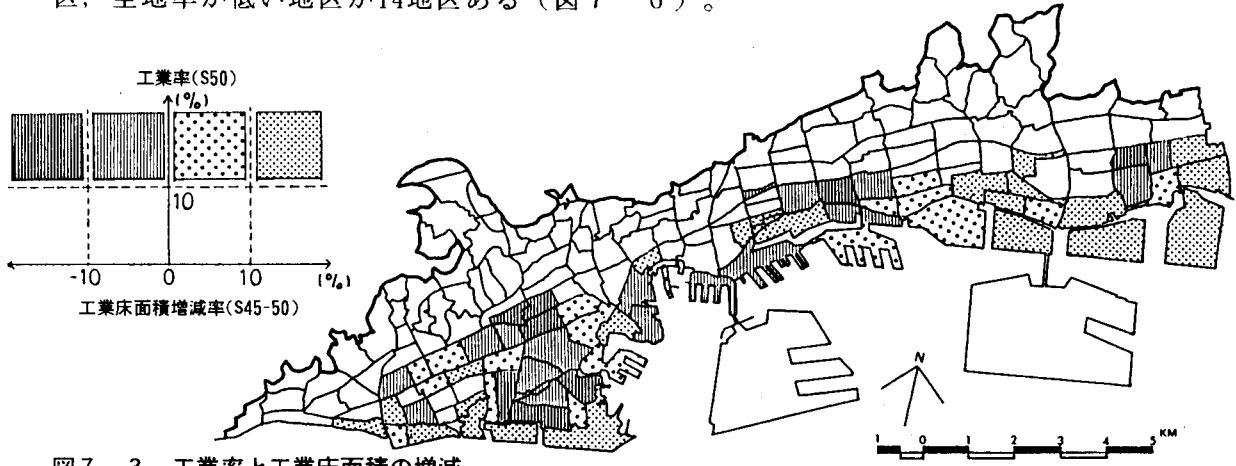


図7-3 工業率と工業床面積の増減

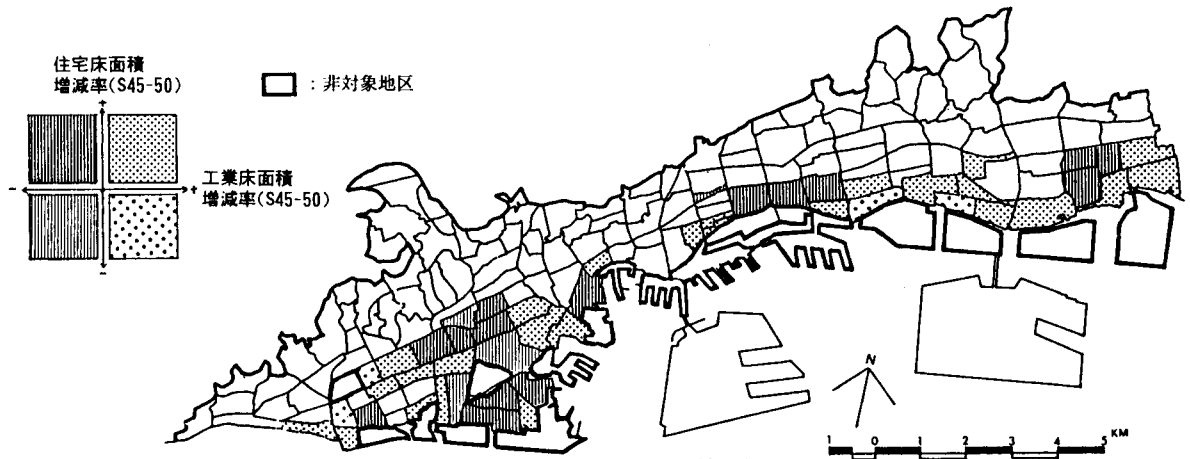


図7-4 住宅床面積と工業床面積の変化（工業率10%以上の地区）

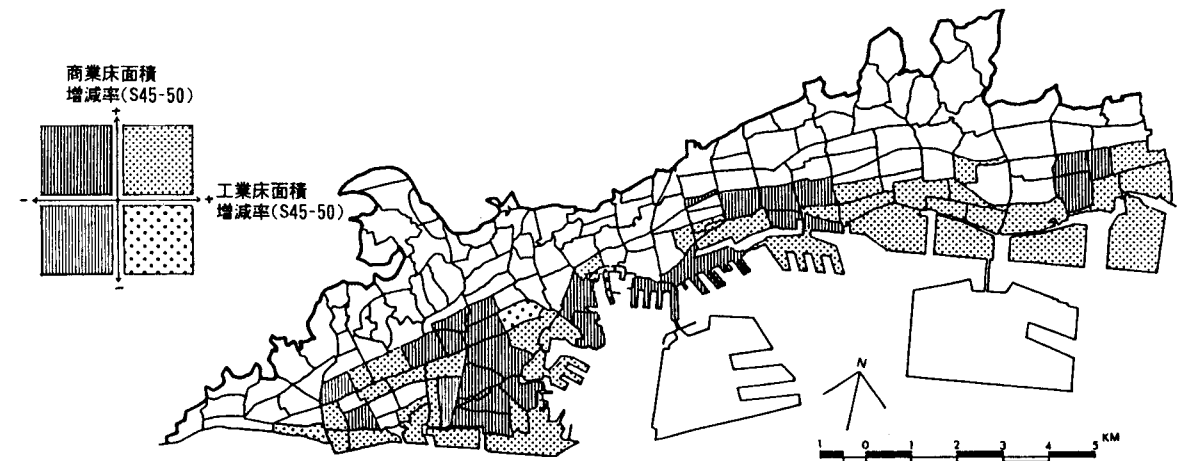


図7-5 商業床面積と工業床面積の変化（工業率10%以上の地区）

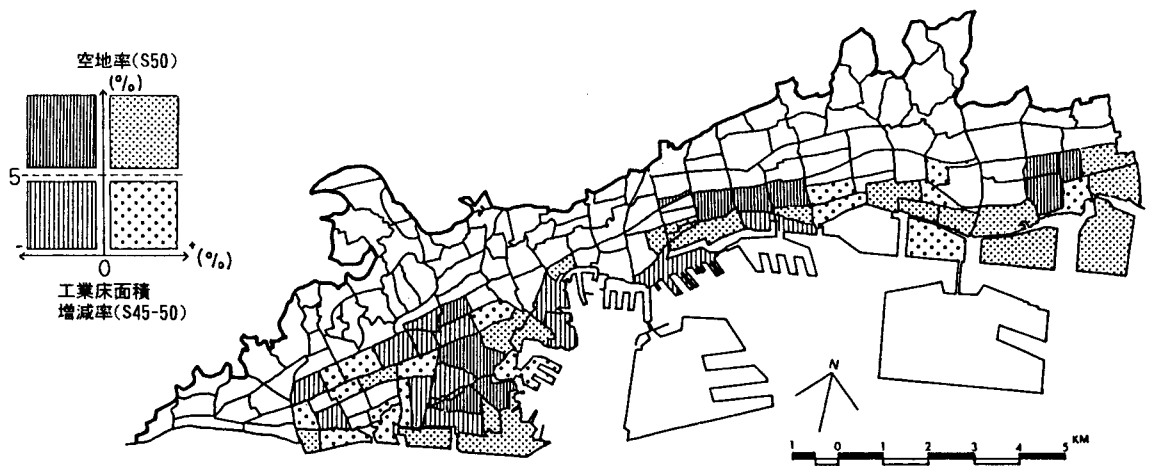


図7-6 工業床面積の変化と空地率（工業率10%以上の地区）

## 7-2 インナーエリアにおける工場移転・跡地利用の動向

### (1) 工場移転・跡地利用調査の目的と方法

ここでは、工場移転とその跡地利用の実態を、個別の敷地単位での詳細な調査によって明らかにし、市街地の土地利用変容に対する影響を検討するものである。調査対象地域の設定にあたっては、先にみだ法的な規制誘導区域の指定状況と工場立地動向を考慮して、特に工業系用途以外の多様な用途地域を含む範囲であり、白地地域を除く移転促進地域に注目して、A地域（東灘区）、B地域（長田区）の2地域を取り上げた（図7-1）。調査の資料としては工業統計調査準備調査名簿（昭和44年、昭和54年）と住宅地図を用いた。これらの資料をもとに、昭和44年から54年の10年間に滅失した工場を抽出し、その新用途を確認した。その際、抽出の条件として次の項目を前提とした。

- ①工場から他の工場への転用は対象外とする。
- ②工場の部分的転用、他用途への転用は対象外とする。
- ③併用住宅など工場としての利用が不明確なものは対象外とする。

また、抽出件数を計上する場合の単位としては以下の3種類がある。分析の目的に応じて使い分けることとした。

- ①事業所単位／滅失事業所を1単位とする。
- ②工場敷地単位／複数の事業所が1敷地にある場合がある。
- ③新用途敷地単位／前工場敷地が分・合筆したの場合があるため、②とは必ずしも一致しない

### (2) 調査対象地域の工場立地動向

さて、以上の抽出条件のもとで、工場移転の動向をみていくが、そのまえに対象地域の

概要について今一度確認しておきたい。

調査対象地域として設定された2地域は前節でみたように、共に土地利用構成の面では臨海部や埋立地では工業系の利用が卓越しているが、内陸部は住商工の混在地域として位置づけられる。ここで、両地域の工場のストックの経年変化みると、工場数では昭和50年以降減少傾向にあるが、従

業者数では昭和45年から50年にかけてすでに減少している。これを従業者規模別にみるとA地域では10～29人、B地域では30人以上の工場の減少が顕著であり、相対的に9人以下の小規模工場の比率が高くなってきていることがわかる（表7-2）。

### (3) 滅失工場の諸特性

#### 1) 工場滅失率

調査期間中に滅失した工場（事業所）数は、A地域（東灘区）では83件であり、これは昭和45年の事業所数 417件に対して19.9%

を占める。一方、B地域（長田区）では、295件が滅失し、同様に昭和45年の事業所1673件の17.6%を占めている。すなわち両地域とも工場の滅失率は、ほぼ2割弱の値となっていることがわかる（表7-3）。

#### 2) 滅失工場の規模特性

滅失工場を従業者規模別にみると、両地域ともに9人以下の工場の滅失が多く、滅失工場全体に対してA地域で51.8%、B地域で64.1%と過半数を占めている（表7-4）。ただ、これはもともと立地工場の従業者規模に偏りがあり、9人以下の事業所の絶対数が大きいためである。そこで、規模別にそれぞれの滅失率を比較すると、両地域ともに、1～9人の事業所よりも、10

表7-2 調査対象地域の工場立地動向

	A地区（東灘区）				B地区（長田区）				
	S45年	S50年	S51年	S52年	S45年	S50年	S51年	S52年	
工場数 (件)	417 (100.0)	484 (100.0)	476 (100.0)	454 (100.0)	1673 (100.0)	2267 (100.0)	2229 (100.0)	2219 (100.0)	
従業者 数別 工場 数	1-9 人	230 (55.2)	306 (63.2)	302 (63.5)	286 (63.0)	1041 (62.3)	1661 (73.3)	1618 (72.5)	1622 (73.1)
	10-29 人	101 (24.2)	86 (17.8)	84 (17.6)	81 (17.8)	435 (26.0)	483 (21.2)	487 (21.9)	483 (21.8)
	30人 以上	86 (20.2)	92 (19.0)	90 (18.9)	87 (19.2)	197 (11.7)	123 (5.5)	124 (5.6)	114 (5.1)
従業者数 (人)	13445	12948	12347	12167	26741	23733	23476	22881	

(資料) 工業統計調査 ( ) 内は構成比

表7-3 抽出工場・跡地一覧

	集計単位	A地区	B地区	合計
滅失工場(事業所)数	事業所単位	83	295	378
滅失工場敷地数	工場敷地単位	83	263	346
新用途敷地数	新用途敷地単位	94	286	380

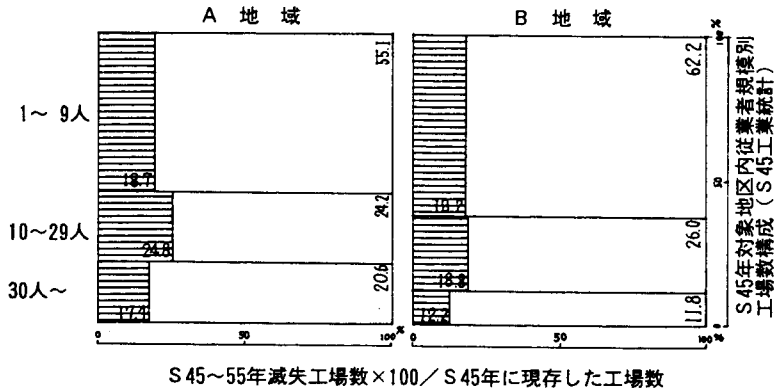
(単位: 件)

表7-4 従業者規模別滅失工場数(事業所単位)

	A地区	B地区	合計	
従業者 数 人	1～4	24(28.9)	90(30.5)	114(30.2)
	5～9	19(22.9)	99(33.6)	118(31.2)
	10～19	20(24.1)	68(23.1)	88(23.3)
	20～29	5(6.0)	14(4.7)	19(5.0)
	30～99	9(10.8)	18(6.1)	27(7.1)
	100～299	4(4.8)	5(1.7)	9(2.4)
	300人以上	2(2.4)	1(0.3)	3(0.8)
合計	83(100.)	295(100.)	378(100.)	

(単位: 件)

～29人の事業所で滅失率が若干であるが高くなっている。またB地域では30人以上の工場の滅失率が大きく減少しているのに対し、A地域ではそれほど低下していない<sup>6)</sup> (図7-7)。



### 3) 滅失工場の業種特性

滅失工場を業種別にみると、両地域ともにゴム製品

・皮製品製造業(産業中分類28・29)が他に比べて高い値を示しており、特にB地域では、これらが全体の過半数を占めている。その他では特に特徴的な業種はみられないが、A地域では、機械関連(同34・35・36)食料品(同18・19)、B地域では、機械関連(同34・36)などの業種の滅失が比較的上位にあがっている(表7-5)。ゴム製品・皮製品製造業や機械関連の業種は両地域の主要業種であり、またその業種滅失率が両地域の総工場滅失率にほぼ近い値となっており、これらの業種の減少が両地域の工場移転動向の支配的要因の一つとなっていることがわかる。

図7-7 従業員規模別工場滅失率(事業所単位)

表7-5 業種別滅失工場数(事業所単位)

業 業 分 類	A地区	B地区	合 計
18・19 食料品	7( 8.5)	5( 1.7)	12( 3.2)
20・ 繊維工業	1( 1.2)	5( 1.7)	6( 1.6)
21・ 衣服、その他の繊維製品	5( 6.1)	4( 1.4)	9( 2.4)
22・ 木材、木製品	4( 4.8)	10( 3.4)	14( 3.7)
23・ 家具、装備品	3( 3.6)	6( 2.1)	9( 2.4)
24・ パルプ、紙、紙加工品	2( 2.4)	5( 1.7)	7( 1.9)
25・ 出版、印刷、同関連	2( 2.4)	1( 0.3)	3( 0.8)
26・ 化学工業	4( 4.8)	8( 2.7)	12( 3.2)
28・29 ゴム製品なめし皮、毛皮	16( 19.3)	157( 53.2)	173( 45.8)
30・ 窯業、土石製品	5( 6.1)	1( 0.3)	6( 1.6)
31・ 鉄鋼業	4( 4.8)	18( 6.1)	22( 5.8)
32・ 非鉄金属	1( 1.2)	3( 1.0)	4( 1.1)
33・ 金属製品	9( 10.8)	15( 5.1)	24( 6.3)
34・ 一般機械器具	8( 9.6)	20( 6.8)	28( 7.4)
35・ 電気機械器具	7( 8.5)	8( 2.7)	15( 4.0)
36・ 輸送用機械器具	2( 2.4)	23( 7.8)	25( 6.6)
37・ 精密機械器具	1( 1.2)	1( 0.3)	2( 0.5)
39・ その他の製造業	2( 2.4)	5( 1.7)	7( 1.9)
合計	83(100.0)	295(100.0)	378(100.0)

( )内は構成比

### (4) 滅失工場の跡地利用特性

ここでは調査対象地域の滅失工場の跡地利用について検討する。その際、①立地場所の用途地域規制との関連にを考慮しつつ、②跡地の新用途構成と③敷地規模構成に着目するものである。

#### 1) 跡地利用の新用途別構成(図7-8, 図7-9 a, b)

滅失工場の跡地利用は、大きく分けて、住居、商業、駐車場・空地の3種類の利用形態が大半を占めているが(工場から工場への転用は対象外とした。)、詳細にみるとA地域とB地域ではその傾向は若干異なっている。すなわち、A地域では住居利用が新用途全体の47.9%と半数を占め、商業、駐車場・空地が次いでいるのに対し、B地域では住居利用や商業利用よりも、駐車場・空地が36.0%と最も多い利用となっている。これは、A地域における跡地発生の62.8%が住居系用途地域内で生じているのに対し、B地域では住

居系用途地域内での跡地利用は18.2%にとどまり、むしろ逆に工業系用途地域内で64.7%が生じているという立地条件の差異が少なからず影響しているためである。そこで、以下では、各用途地域別に跡地利用の動向をみていく。

①住居系用途地域での跡地利用

両地域ともに住居利用が著しく、A地域で54.2%、B地域で48.1%とほぼ半数を占めている。用途純化の傾向にあるといえよう。

②商業系用途地域での跡地利用

A地域では転用が2件にとどまり、B地域では、住居利用が、先の住居系用途地域での転用に比べるとやや低い割合であるが、それでも42.9%と住居系利用の傾向が卓越している。ただ、駐車場や空地への転用も30.6%と見逃せない値となっている。商業利用は20.4%であり、次に述べる工業系用途地域内での跡地利用に比べても低い値となっている。

③工業系用途地域での跡地利用

両地域ともに駐車場・空地利用の割合が高くなり、住居利用は比較的少なくなっている。とはいえ、A地域では、準工業地域に限られるが、住居利用が39.4%ともっとも多く、B地域では準工業地域に加えて工業地域において30%前後が住居利用へ転用していることがわかる。

なお、図7-9 aおよび図7-9 bは、それぞれA地域B地域における更新された工場跡地について、用途別にその分布を示したものである。

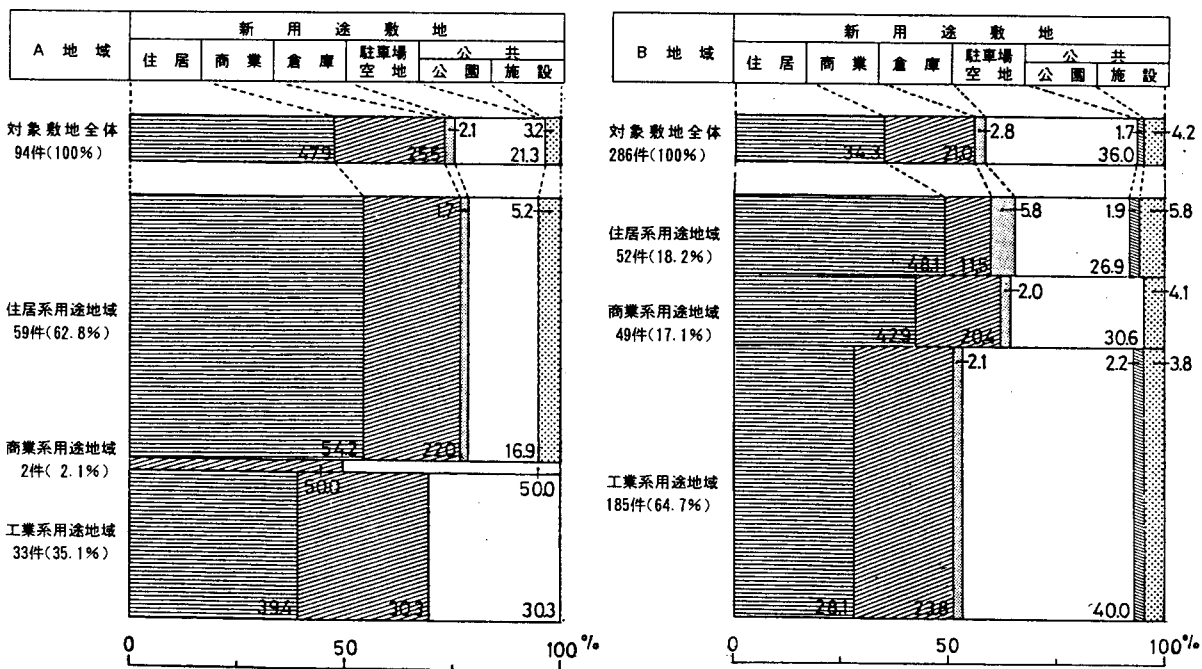
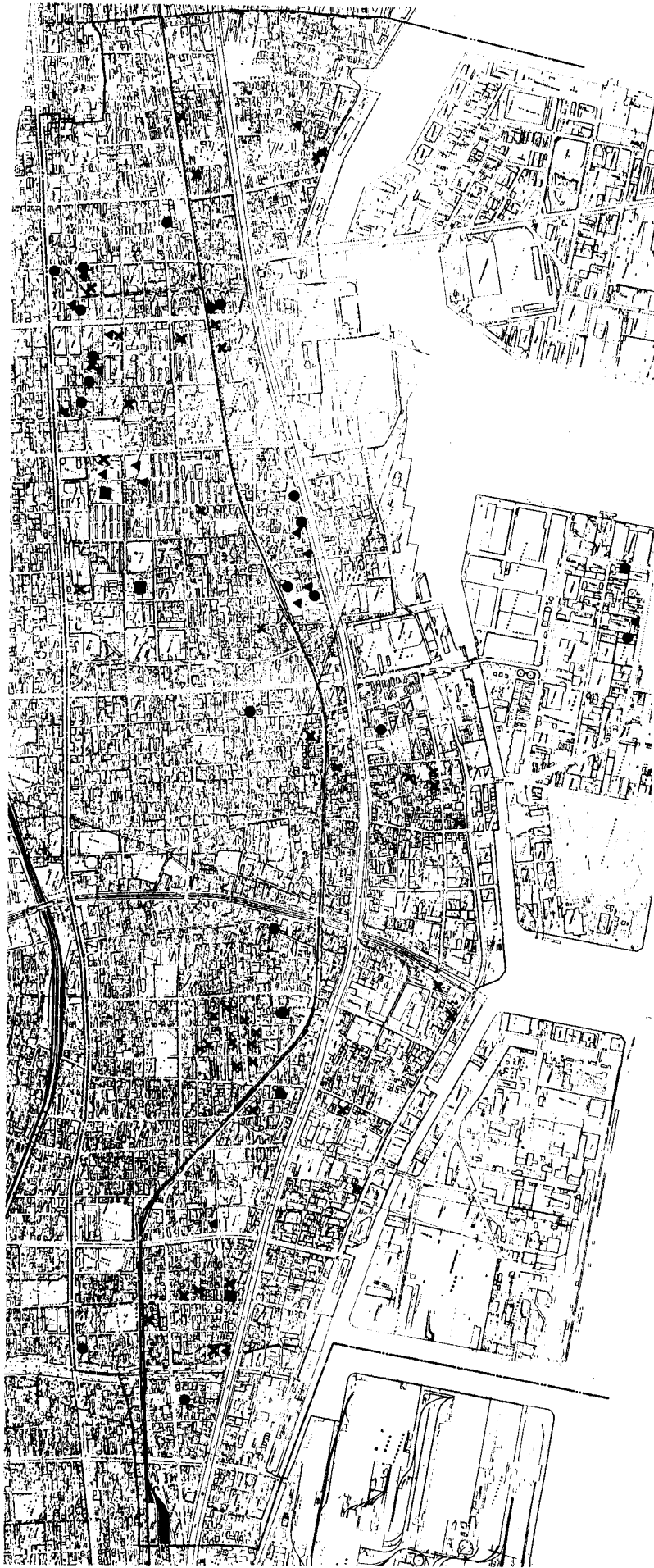


図7-8 用途地域別跡地利用状況(新用途敷地単位)



- X 住居系用途
- 商業系用途
- ▲ 倉庫・駐車場・空地
- 公共施設
- 調査対象地域



图 7 - 9 a 新用途別跡地利用分布 (A 地域)



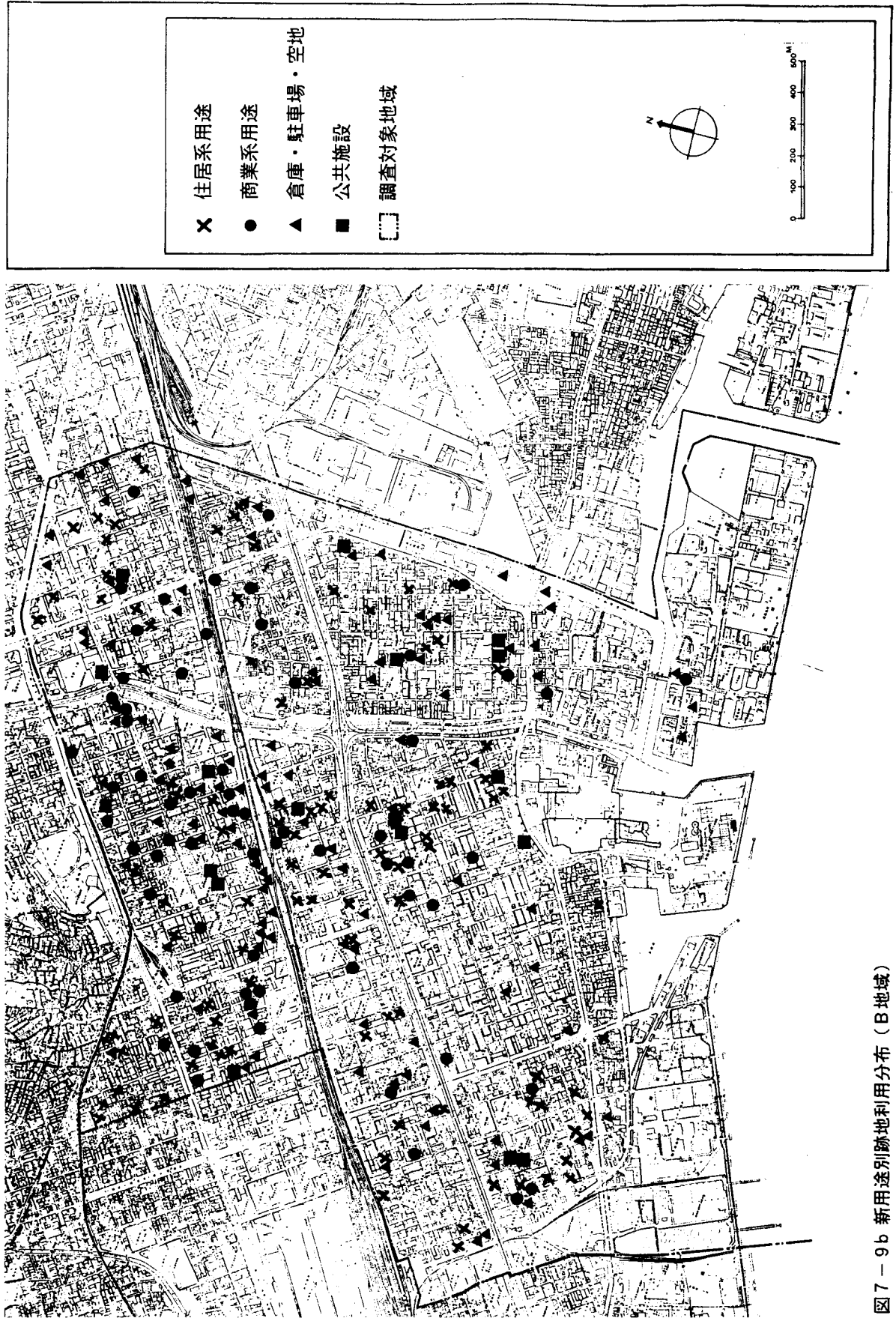


图7-9b 新用途跡地利用分布 (B地域)

2)跡地利用の敷地規模構成 (図7-10)

跡地規模の傾向はをみると、両地域ともに 100㎡未満の小規模な跡地が多く、特にB地域では全跡地の42.7%が 100㎡未満である。しかし、前用途がまとまった用地を要する工場であるため、両地域の工場以外の宅地を含めた全宅地規模構成の傾向と比べると、大規模な跡地もかなりみられ、特にA地域では 500㎡以上の敷地が43.6%を占めている。すなわち、両地域を合せると、跡地規模の傾向としては、100~500㎡といった中間規模が少なく、小規模あるいは大規模な跡地の卓越という両極的な分布となっていることがわかる。また、両地域を比較すると、全般的にB地域において小規模な跡地が多い。

以下ではこれを跡地の新用途別にみていく。

①住居利用

両地域ともに小規模な跡地利用が多く、特にB地域では住居利用に転用された全跡地のうち65.3%までが 100㎡未満である。一方、A地域では42.4%が 100㎡未満であるが、先にも述べたように 500㎡以上の跡地も35.6%を占めている。この比較的大規模な住居利用はマンションなどの共同住宅としての利用が多いためであり、当地域の跡地利用の特色を示している。

②商業利用

住居利用と比較すると、両地域ともに相対的に規模が大きくなる。ただ、それでもB地域では、半数の50.0%が 100㎡未満となっている。

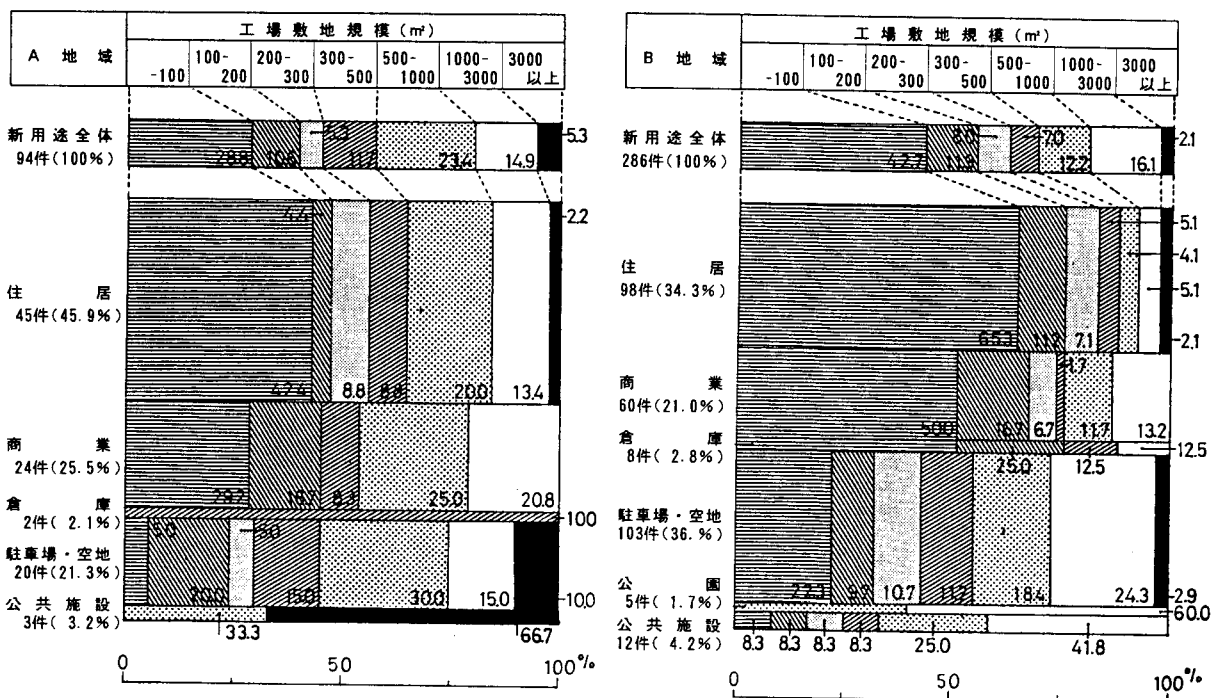


図7-10 跡地利用の敷地規模構成 (新用途敷地単位)

### ③ 駐車場・空地

両地域ともに、前の二つの用途に比べて大規模な跡地の占める割合が大きくなり、500㎡以上の跡地では、A地域で55.0%、B地域では45.6%を占めている。

### ④ 公共施設利用

公共施設の場合は件数が少ないものの、まとまった用地を必要とするため、大規模な跡地が大半を占める。

## 7-3 工場誘導手法としてのインナー工業団地事業

### (1) 誘導的手法としてのインナー工業団地造成事業

#### 1) 誘導的手法としてのインナー工業団地造成事業

以下では、神戸市のインナーシティ対策の一環として実施されているインナー工業団地事業（市街地型工業団地造成事業）に関する調査分析の結果を記述している。昭和58年に神戸市で創設されたインナー工業団地事業は、さまざまな領域に関わるインナーシティ対策のなかでは、本来的にはインナーエリアの工業構造の高度化、活性化をめざす産業・経済政策として位置づけられるものであり、中小零細工場の再配置の受け皿としての役割が期待されている。しかしそうした都市内工業振興の役割と同時に、この事業はインナーエリアにおける工業機能の立地評価や工業地としての環境形成上の問題点、さらには市街地の更新を促進する移転後の跡地利用に関する論点など、市街地の環境改善のための地域環境政策としての種々の課題とも深く関連している。すなわち工業系土地利用のあり方に関連して、市街地環境整備を進める上での手法として重要な意義をもっているといえよう。

さてこの制度は、公共がインナーエリア内の適切な用地を確保し、市内の小規模工場は組合を結成して、工業団地の建設を行なうものである。したがって市街地整備上は事業制度として性格づけられようが、広義にみれば、インナーエリアにおける混在化した土地利用を改善整備する誘導的手法として捉らえることが可能である。そこで本論文では、このようなインナー工業団地の市街地整備上の役割に注目して、この制度を工業団地への集団化事業を促進させる「事業支援型」の誘導的手法として位置づけて、その効果を検証する。そのため、現在までに実施されている3つのインナー工業団地の事例を対象とする調査を実施して、その実際上の効果と今後に向けての課題を抽出しようとするものである。

#### 2) インナー工業団地の目的と位置づけ

これまでの工場の集団化は、インナーエリアにおいては、土地の有効利用をねらった共同工場として、一方、新開発地域では工場団地の形態をとるのが一般的であり、このうちインナーエリアの共同工場は区分所有による重層式の工場アパートが一般的であった。

しかし、既成市街地の中で新たに工業用地を得ようとする潜在的な需要はかなり多く、近年ますますその傾向が強くなっているといわれる。インナー工業団地は、そうした工業

用地需要に積極的に応じ、あわせてインナーエリアの活性化を図ろうとする目的で進められる市街地型工業団地造成事業であり、具体的には①中小企業の振興、②都市型新産業の育成、③都市環境の整備（住工混在の解消）を促進し、市街地工業の活性化と雇用機会の確保を図ることを目的とし、その役割として、次の3つの点があげられている<sup>7)</sup>。このうち、②と③は市街地の物的環境整備に関わるものである。

①既成市街地の工業構造の高度化、活性化

- ・市内の既存立地企業の立地基盤改善、拡張ニーズに対処
- ・市外の優良企業の誘致の受け皿
- ・市内既存工場の共同化・協業化志向に対処

②住工混在地の環境改善において要請される中小零細企業の再配置の受け皿

③都市計画事業などに伴って移転の要請される工場の受け皿

以上のような目的にそって神戸市のインナー工業団地は、昭和60年9月に第1号が完成して以来、現在までに3つの団地の事業が実施されている。

なお、インナー工業団地の用地は、工業系地域に生じた大規模工場跡地の活用が意図されており、実際、これまでのインナー工業団地の用地は川崎重工業兵庫工場の跡地や川崎製鉄の用地などである。

3)インナー工業団地事業の誘導的手法と事業的手法

インナー工業団地の事業はその最終的な団地建設の段階のみを取り出せば、単独事業としてとらえることができる。しかし、もう少し広くみれば、団地建設以前に、組合員の組織化と意見の調整、団地用地の取得、建設資金計画<sup>8)</sup>などの各段階で、公共によるさまざまな関与があり、その支援がなければ成立しない。なかでも、もっとも重要な支援は、団地用地の提供（斡旋）であろう。さらに、工場規制三法による移転促進施策を含めて、工場の再配置に関する一連の施策体系とみなせば、インナーエリアにおける土地利用・市街地整備の誘導的手法（事業支援）と考えることができよう。

(2) 調査の目的と調査分析の視点

ここで実施する調査は、インナー工業団地が、住工混在地域を中心としたインナーエリアの市街地環境の改善に重要な役割を果たすものとしてとらえ、事業支援の誘導的手法としての観点から、インナー工業団地の評価を行なうことを目的とするものである。調査の方法としては、インナー工業団地の入居企業の代表者を対象としたアンケート調査を行なうが、その際、調査内容の分析にかかる主要な視点は以下のとおりである。

①工業団地移転前の立地上の問題点の把握：インナーエリアにおける工場操業を困難にする物的要因や移転の動機を明らかにする。

②工業団地の環境条件などに関する評価：施設機能や物的環境条件、制度・運営等に関する評価を行なう。

③跡地利用の分析：跡地処分と跡地の利用状況の把握を通じて跡地利用の分析を行なう。

(3) 調査の概要

1) 調査対象団地の概要

調査の対象団地は、上記の神戸市の長田区南部臨海部に立地する「インナー工業団地」(第1号), 「インナー第2工業団地」, 「インナー第3高松団地」の3つのインナー工業団地である。入居企業数はそれぞれ、7社、12社、8社であり、3団地を合計すると27社となる。これらの団地の概要については表7-6にまとめている。

また、図7-11は各団地の位置図を示し、図7-12は各団地の配置図を示している。なお、以下では、各団地を「第1団地」, 「第2団地」, 「第3団地」と略称する。

各団地の立地条件や配置計画をみると、第1団地は、敷地面積は6,852.9㎡でまわりがすべて公道で囲まれた1街区からなる。隣接する敷地境界にはフェンスや柵は設けないよう指導を受けている。もともと用地の造成や付帯設備は公害防止事業団の基準にもとづくため、緑化などは他の団地に比べてしっかりできているし、さらに建物の外観なども統一されており、団地としての環境は比較的優れている。次にインナー第2団地と第3団地であるが、これらの団地は隣接した敷地に立地している。

2) アンケート調査の実施方法

今回のアンケート調査では、回答者をそれぞれの入居企業の代表者とする悉皆調査とした。調査実施にあたっては、配票、あるいは各団地の組合を通じた託送調査法(自記式)によった。

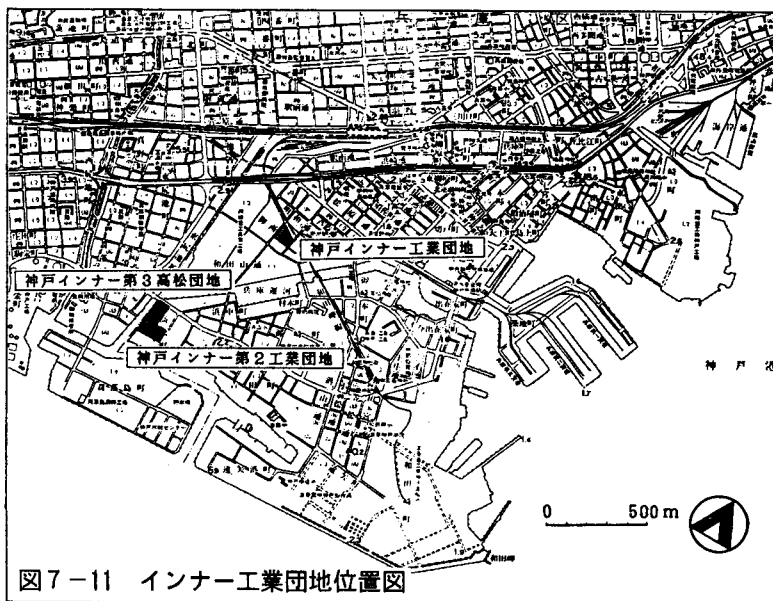


図7-11 インナー工業団地位置図

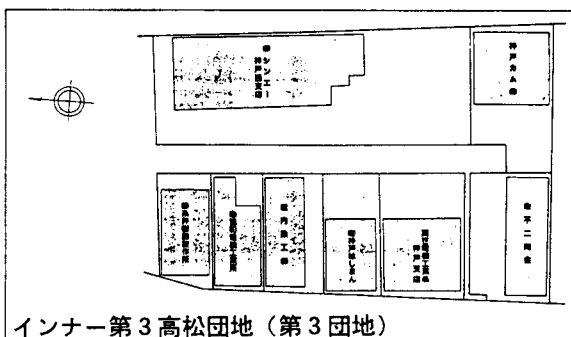
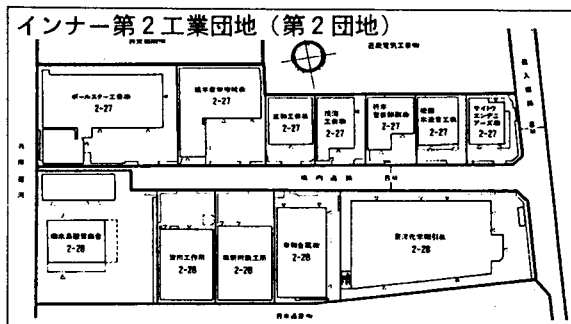
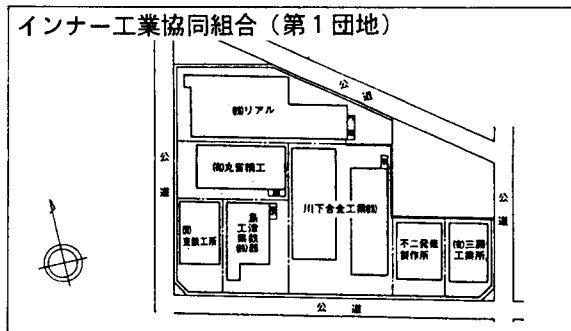


図7-12 インナー工業団地配置図

表7-6 インナー工業団地の概要

名 称	神戸インナー工業団地	神戸インナー第2工業団地	神戸インナー第3高松団地	
設 立 年 月	1984年2月1日	1985年4月1日	1987年12月16日	
所 在 地	神戸市兵庫区御所通	神戸市兵庫区高松町	神戸市兵庫区高松町	
地 域 指 定 等	工業専用地域, 臨港地区	工業専用地域, 臨港地区	工業専用地域, 臨港地区	
組 合 員 数	7社	12社	8社	
敷 地	宅 地 面 積	6,005.32m <sup>2</sup> (99.73)	8,915.00m <sup>2</sup> (78.68)	5,511 m <sup>2</sup> (83.50)
	道 路 面 積	15.98m <sup>2</sup> (0.27)(角切り)	992.67+1,423.59m <sup>2</sup> (21.32)	456+633 m <sup>2</sup> (16.50)
	合 計 面 積	6,021.35m <sup>2</sup> (100.00%)	11,331.26m <sup>2</sup> (100.00%)	6,600 m <sup>2</sup> (100.00%)
建 築 施 設	建 築 面 積	3,423.09m <sup>2</sup>	4,954.77m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
	延 床 面 積	5,387.38m <sup>2</sup>	9,816.09m <sup>2</sup>	6,925 m <sup>2</sup>
	建 蔽 率	57.00%	55.58%	- %
容 積 率	89.71%	110.11%	125.66%	
平均敷地面積	857.71m <sup>2</sup>	746.82m <sup>2</sup>	689.00m <sup>2</sup>	
平均建物面積	784.86m <sup>2</sup>	864.00m <sup>2</sup>	896.38m <sup>2</sup>	
団地道路構成型	外周道路タイプ	クル・ド・サック型	クル・ド・サック型	
主な譲渡条件 (施設関係)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・公害の防除の措置</li> <li>・良好な都市環境形成維持</li> <li>・建築物等の配置, 規模, 意匠, 色彩, 材質の配慮</li> <li>・出入口は1か所幅員6m</li> <li>・構造はRC造, S造, CB造等</li> <li>・屋根, 外壁等是不燃材料</li> <li>・駐車場, 荷さばき場設置</li> <li>・屋外広告物の設置制限</li> <li>・進入道路, 構内道路沿いに幅員1m以上, 敷地面積3%以上の緑地確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公害防止, 周辺環境対策についての措置</li> <li>・構造はS造・簡易耐火構造以上</li> <li>・出入口は原則として1か所, 幅員6m</li> <li>・見通しのきくフェンス等</li> <li>・敷地内に駐車場, 荷さばき場を確保</li> <li>・進入道路, 構内道路沿いに緑地(敷地面積の3%以上の緑地を確保)</li> </ul>	
資 金	公害防止事業団+自己資金	自己資金	自己資金	

註) 白地地域: 角切り, 進入道路+構内道路, 都市計画道路, 構内道路

①調査時期：調査時期は1990年1月である。表7-7 調査票の配布回収状況

②配布回収状況：調査票の配布回収状況は表7-7に示すとおりである。配布できなかった1件を除き、配布数26票に対して全票を回収し、有効回収票とした。

団地名称	対象	配布	回収	回収率
インナー工業団地	7	7	7	100%
インナー第2工業団地	12	11	11	100%
インナー第3高松団地	8	8	8	100%
合計	27	26	26	100%

(4) インナー工業団地入居企業の概要

1) 入居企業の概要

①入居企業の業種構成

入居している企業の業種構成は、3つの団地ともに、製造業を中心に多岐にわたっているが、そのなかでは「金属製品製造業」(5件)や「一般機械器具製造業」(4件)などが比較的多く、これは、西部インナーエリアにおける主要な業種構成に対応している(表7-8)。

②従業者規模構成とその変化

現在の従業者数は、「4~9人」が3件(11.5%)、「10~19人」が12件(46.2%)、「20~29人」と「30~49人」がともに5件ずつ(19.2%)となっており、20人未満の小規模事業所が過半数(57.7%)を占めている(図7-13)。また3団地全体の平均従業員数は20.19人である。

ところで、この従業者規模について、移転前と現在を比較してみると、図7-14のように両者の間には概ね正の相関関係がみられるのは当然ではあるが、一方では移転後に従業者数の変化したものも少なくはない。移転前の平均従業者数は15.21人であったので、平均値から見ると移転後、1社当たり約5名の従業員の増加となっている。その内訳をみると、移転後規模が増加したものが17件あり、逆に減少したものは1件もに

表7-8 インナー工業団地の入居企業の業種構成

業種	神戸インナー工業団地	神戸インナー第2工業団地	神戸インナー第3高松団地	合計
繊維工業			1(12.5)	1(3.8)
木材・木製品製造		1(9.1)	1(12.5)	2(7.7)
印刷		1(9.1)	1(12.5)	2(7.7)
化学工業	1(14.3)	1(9.1)		2(7.7)
プラスチック製品製造			1(12.5)	1(3.8)
ゴム製品製造	1(14.3)	1(9.1)		2(7.7)
非鉄金属製造	1(14.3)			1(3.8)
金属製品製造	3(42.9)	2(18.2)		5(19.2)
一般機械器具製造	1(14.3)	2(18.2)	1(12.5)	4(15.4)
電器機械器具製造		1(9.1)		1(3.8)
その他		2(18.2)	3(37.5)	5(19.2)
合計	7(100.0)	11(100.0)	8(100.0)	26(100.0)

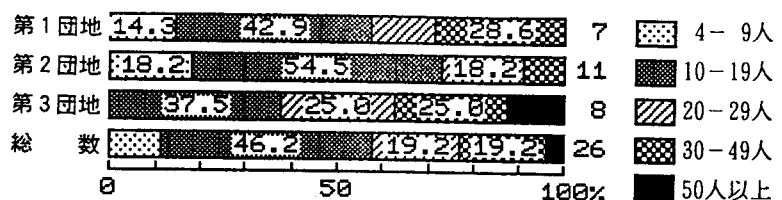


図7-13 団地別従業者規模構成

である。変化なしは6件となっている。以上のように、インナー工業団地に入居後の従業者規模は概ね増加しており、移転とともに経営規模自体も発展していることがわかる。

### ③敷地・建物規模構成とその変化

インナー工業団地における各企業の専有敷地面積は、平均すると758.89㎡で全体として最低330.0㎡から最大2,140.0㎡の間に分布しているが、このうち500㎡未満のものが多。また各企業の建築面積（延床面積）についても、平均852.65㎡で、敷地面積と同様に206㎡から3,500㎡の間に分布している。これに対し、移転前の敷地面積を平均すると531.87㎡、建築延床面積の平均は558.70㎡となり、敷地面積が移転後増加したものは18件、逆に減少したものは5件となっている（不明1件）。さらに建築面積については、移転後増加したものは21件、減少したものは2件（不明1件）であり、敷地・建物規模ともに、従業員数と同様、移転の後増加しているものが多いことがわかる（図7-15、図7-16）。なお、移転前の土地所有状況は、自社所有が10件、借地が9件と両者がほぼ同数あり、さらに自社所有地と借地の併存が3件である。

### 2)移転の種類

移転の種類としては、大別して、移転前の用地からすべての機能が移転する「全部移転」と部分的に移転する「一部移転」に分けられ、これに「新設」を加えると、3つのタイプが考えられる。今回の3つの団地では、図7-17のように「全部移転」が17件(65.4%)と半数以上を占め、「一部移転」が7件(26.9%)であり、のこり2件が「新設」であった。

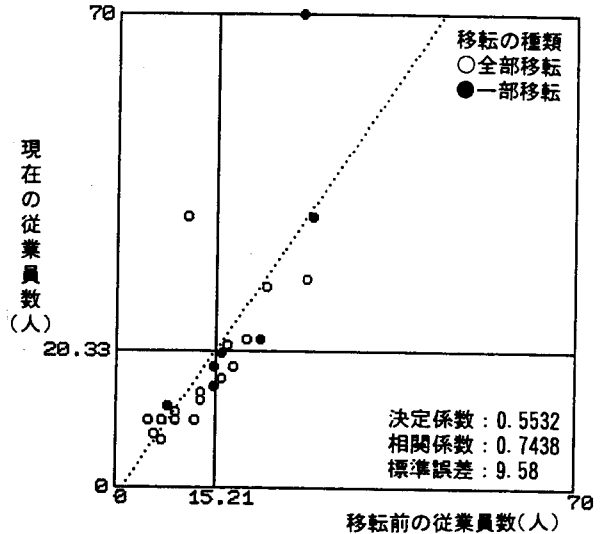


図7-14 移転の種類別従業者数の変化

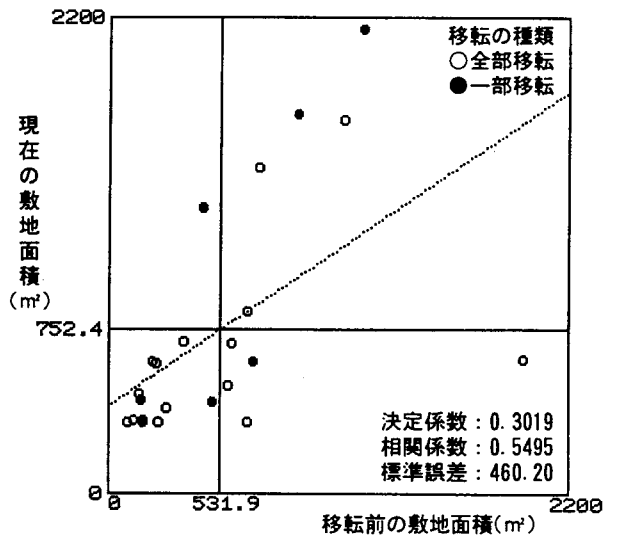


図7-15 移転の種類別敷地面積の変化

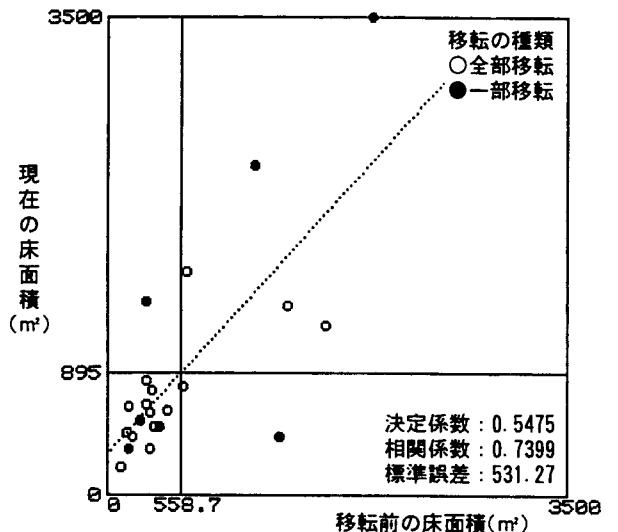


図7-16 移転の種類別建築床面積の変化



なお、団地別には、第1団地で「全部移転」が顕著であるが、これは当団地が公害防止事業団の建設譲渡制度の適用を受けており、その条件として移転は全面移転を行う必要があったためである<sup>9)</sup>。

### 3) 部門別の立地状況

入居企業の部門別施設立地をみると、事務・営業部門が当該する工業団地のみにある場合が18件で全体の69.2%を占めている。同様に製造部門についても、工業団地のみにある場合が19件(73.1%)となっている。

これに対して倉庫等配送部門については工業団地のみにある場合が13件(50.0%)となっている(図7-18)。

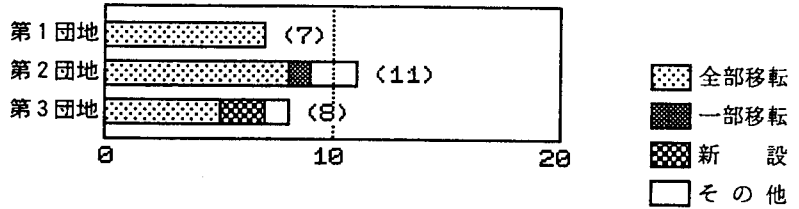


図7-17 団地別移転の種類

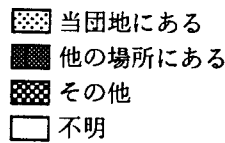
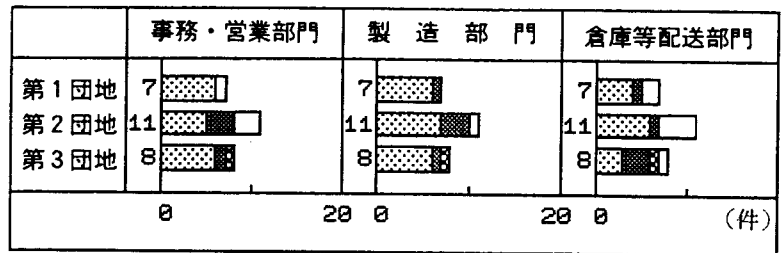


図7-18 部門別立地状況

### (5) 移転前における立地上の問題点と移転の意向

#### 1) 移転前の所在地

移転前の所在地は、2件の新設を除く24件のなかでは、1件を除くと神戸市内の中央区から須磨区にかけての西部インナーエリアからの移転であり、特に兵庫区、長田区からの移転が全体のうち19件(79.2%)を占めている(図7-19)。

#### 2) 移転前の用途地域

移転前の都市計画法による用途地域指定をみると、「住居地域」からの移転が8件(33.3%)ともっとも多い。これまでのところ、当事業が土地利用の純化の方向に寄与しているといえよう。その他には「準工業地

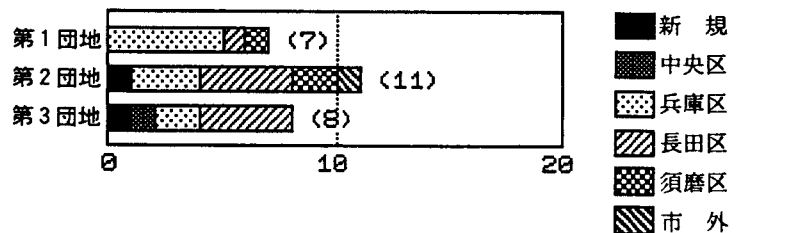


図7-19 団地別移転前の所在地

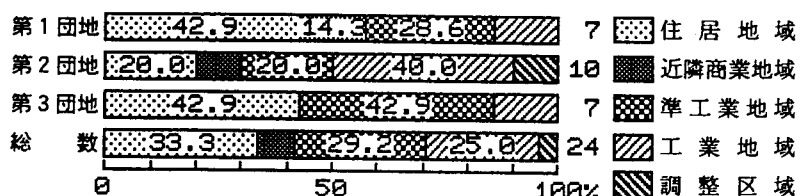


図7-20 団地別移転前用地の用途地域指定状況

域」からが7件(29.2%)あり、一方「工業地域」からの移転も6件(25.0%)みられる。この工業地域からの移転は特に第2団地で比較的多くみられる(図7-20)。

### 3)移転前の問題

#### ①移転前の公害の有無

移転前の操業において公害があったかどうかについてたずねている。24件のうち、19件(79.2%)が「公害があった」と回答しており(図7-21)、その具体的な内容は「騒音」が16件、「振動」が9件、「悪臭」が3件であった(図7-22)。

これを移転前用途地域別にみると、住居地域からの移転では、公害があったものの11件のうち、「騒音」、「振動」悪臭、「その他」とすべてにわたっているが、準工業地域での公害は9件のうち6件までが騒音である。また工業地域では5件と件数がいくぶん少なくなっている(図7-23、複数回答)。

#### ②移転前の立地上の問題点

移転前における立地上の問題点を10項目のなかから複数回答で選択してもらった。このうち、もっとも問題があるとして指摘が多かったのは「工場用地が狭い」

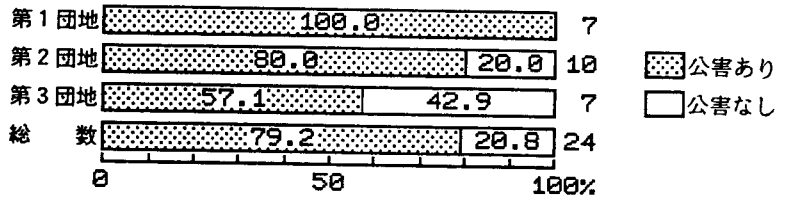


図7-21 団地別公害の有無

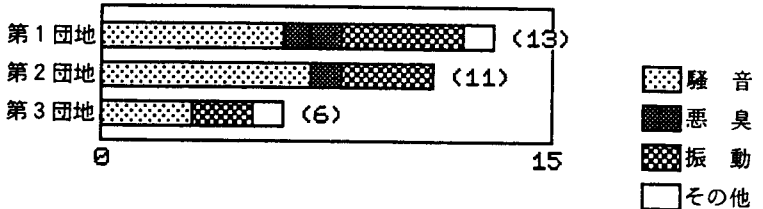


図7-22 団地別公害の種類

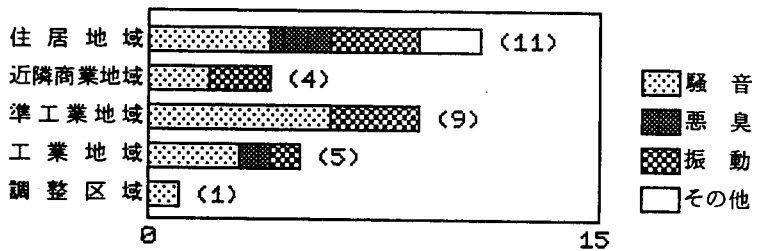


図7-23 移転前用途地域別公害の種類

	第1団地	第2団地	第3団地	総数
交通条件が悪い	0	6	0	6
通勤条件が悪い	0	3	0	3
住民からの苦情	4	5	3	12
建物設備老朽化	2	3	2	7
工場用地が狭い	5	7	4	16
法的な立地規制	1	0	0	1
労働力確保困難	0	3	0	3
都市計画事業	0	0	1	1
特に問題なし	0	0	1	1
その他	0	0	2	2

図7-24 団地別移転前の立地上の問題点

	住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域	調整区域
交通条件が悪い	1	0	0	4	1
通勤条件が悪い	1	0	0	1	1
住民からの苦情	3	1	6	2	0
建物設備老朽化	2	1	1	3	0
工場用地が狭い	6	1	4	5	0
法的な立地規制	1	0	0	0	0
労働力確保困難	1	0	0	1	1
都市計画事業	0	0	1	0	0
特に問題なし	0	0	1	0	0
その他	1	0	0	1	0

図7-25 移転前用地の用途地域別移転前の立地上の問題点

という項目であり、全52回答のうち、16件(30.8%)がそれを回答している。それに続いて、「周辺住民からの苦情が多かった」(12件・23.1%)、「建物・設備が老朽化していた」(7件・13.5%)、「交通・輸送条件が悪かった」(6件・13.5%)が続いている。一方、「従業員の通勤条件が悪かった」「労働力の確保が難しくなってきた」はともに3件(5.8%)にとどまっており、また「法的な立地の規制を受けていた」ことを問題としていたものは1件のみであった(図7-24)。

これを移転前用地の用途地域との関連で見ると、図7-25のように、「工場用地が狭い」はどの地域指定でも共通しているが、とりわけ住居地域で著しい(6件)。また「周辺住民からの苦情が多かった」は特に準工業地域で比較的多くみられ(6件)、一方、工業地域では「工場用地が狭い」(5件)の他、「交通・輸送条件が悪かった」が比較的多くなっている(4件)。

#### 4) 移転理由

つぎに以上の立地上の問題点のうち、移転の直接の理由になった項目についてたずねた。ここでも前述の問題点と同様に、「工場用地が狭い」がもっとも多く(7件・29.2%)、以下、「周辺住民からの苦情が多かった」(5件・20.8%)、「建物・設備が老朽化していた」(2件)が続いている(図7-26)。なおこの傾向は、現在の従業者規模別にみると、特に20人未満の企業で強く表われている。

以上のように、用地の狭さが、立地上の深刻な問題となり、移転の重大な原因となっていることは明らかである。そこで、つぎにこれを移転前用地の規模別にみてみよう。図7-27にみるように、移転前の敷地面積が500㎡未満の用地では、全体の傾向に準じて「工場用地が狭い」が5件ともっとも多くなっているが、一方500㎡以上の面積では、用地の狭さよりもむしろ、「周辺住民からの苦情が多かった」(3件)や「建物・設備が老朽化していた」(2件)がより多くなっている。

	第1団地	第2団地	第3団地	総数
交通条件が悪い		1		1
通勤条件が悪い		1		1
住民からの苦情	4	1		5
建物設備老朽化	1		1	2
工場用地が狭い	1	3	3	7
法的な立地規制	1			1
都市計画事業			1	1
特に問題なし			2	2
その他		4		4
	8	8	8	8

図7-26 団地別移転理由

	敷地面積500㎡未満	敷地面積500㎡以上	総数
交通条件が悪い		1	1
通勤条件が悪い	1		1
住民からの苦情	2	3	5
建物設備老朽化		2	2
工場用地が狭い	5	1	6
法的な立地規制		1	1
都市計画事業		1	1
特に問題なし	1	1	2
その他	3	1	4
	8	7	7

図7-27 移転前用地の規模別移転理由

### 5)他の移転候補地

各企業が移転先を検討する段階で、当インナー工業団地の他にどのような移転候補地を検討していたかをたずねている。まず、移転先として「インナー工業団地以外には特に考えていなかった」とするものが12件(46.2%)あり、残りの14件(53.8%)が他の候補地も併せて検討している。後者の場合の主な移転候補地としては、神戸市内の「既成市街地西部9件、「既成市街地東部」と「西神インダストリアル・パークなどの郊外地」がそれぞれ3件となっており、「東播磨地域」や「その他の兵庫県下」などは各1件ずつに過ぎない。(図7-28、複数回答)

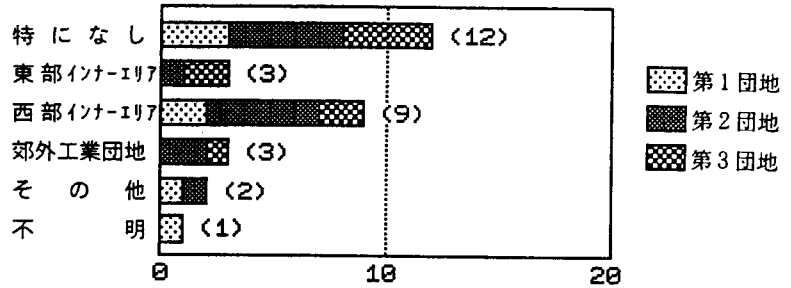


図7-28 インナー工業団地以外の移転候補地

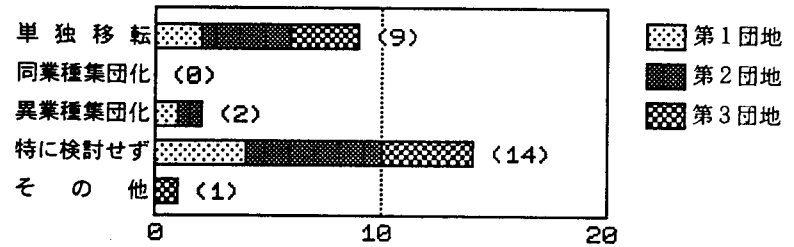


図7-29 集団化の意向

神戸市内の「既成市街地西部9件、「既成市街地東部」と「西神インダストリアル・パークなどの郊外地」がそれぞれ3件となっており、「東播磨地域」や「その他の兵庫県下」などは各1件ずつに過ぎない。(図7-28、複数回答)先にみた移転前の所在地では兵庫区、長田区が多かったことを考慮すると、インナー工業団地の立地場所が兵庫区であることも含めて、インナーエリア西部での内部移動がほとんどであるといえ、近隣地での移動が望まれていることがわかる。このように、ほとんどの場合インナーエリア内に移転先を限定していることは、関連企業の集積など産業基盤や産業関連ネットワークがインナーエリアの工業地において細かく織り込まれており、その役割を考慮しているためと考えられる。

### 6)集団化の意向

移転の際に、集団化移転を考慮したかどうかをたずねたが、「特に考えなかった」という回答が14件、「当初は単独で移転するつもりだった」という回答が9件あり、両者を合わせて23件と、全体の9割近くの入居企業は集団化を積極的には希望しておらず、集団化の意向は必ずしも強くなかったことがわかる(図7-29)。

## 7-4 インナー工業団地の評価

### (1) 工業団地選択理由

インナー工業団地を移転先として選んだ理由を複数回答でたずねた。選択理由としては全部で85回答あったが、このうち「用地の分譲価格が適当だから」(18件・21.2%)を筆頭に、「用地の面積が適当だから」(15件・17.6%)、「周辺環境が工業操業に適してい

に適しているから」(13件・15.3%)、「立地場所の交通・輸送条件がよかったから」(11件・12.9%)などの理由が比較的多く、敷地の規模や土地価格、立地条件・環境条件など主として立地特性に関する項目に関心が集中していることが特徴であろう。一方、「工業団地全体として一体的な整備が期待できるから」を理由にあげたものは4件(4.7%)にとどまり、さらに「工業団地として集団化移転ができるから」を理由としてあげたものはみられなかった。工業団地としてのメリットについてはさほど評価されていないことが予想できるが、特に入居企業の集団化に対する期待の低さがここでも示されている(図7-30)。

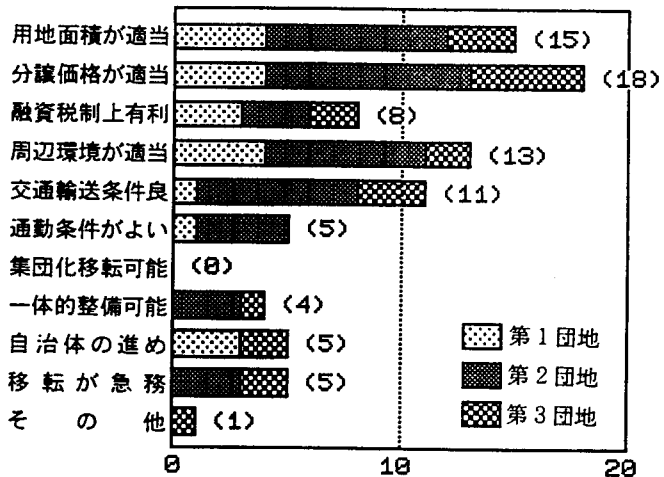


図7-30 団地選択理由

## (2) 評価項目別の特性

この調査では、インナー工業団地の立地・環境特性を評価するために、15の評価項目を設定した。一般にこうした調査では、現在の満足度などをもって、その評価とされる場合が多いが、ここでは、前章で検討した居住環境評価と同様に、現在の満足度に加えて、移転前に各項目についてどれだけ期待していたかという期待度を併せてたずねることとし、移転前と現在の関連をみることからより実態に即した評価を得ようとした。すなわち、インナー工業団地の各評価は期待度と満足度との相対的な関係で決定されるという考え方である。そこで、それぞれの評価項目について、「移転前の期待」(期待度)を3段階で、さらに「現在の評価」(満足度)を5段階で回答者に評定してもらった。

まず最初に、これらの項目別の評価を個別にみていきたい。

### ① 工場用地の充実

先にみた移転前の問題点や移転理由においても明らかにされたように、インナーエリアに立地する小規模な工場では、一般にその用地が狭小で、なおかつ拡張の余地のないことが大きな問題であった。したがって、そのことに呼応するように、インナー工業団地における工場用地の充実という点については、移転前の期待度が極めて高いことがわかる。これに対して現在の満足度でみると、ややばらつきがみられ、評価が下がったものもあるが、「やや満足」という回答が特に多く、全般的にまずまず満足できるとの評価を得ているといえよう。

②公害問題の解決

先にみたように、移転前の操業において、8割近い企業が公害があったと回答しており、前項目と同様に、移転前からその解決に「期待していた」企業がかなり多くみられる。現在の満足度では一部に「やや不満」「非常に不満」とするものもあるが、「ふつう」から「非常に満足」までの評価が大勢を占めており、公害の解決についての満足度はかなり高いといえよう。

③設備の近代化・合理化

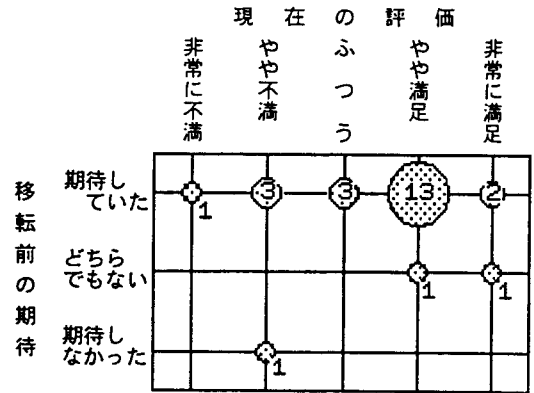
この項目も移転前の期待度はかなり大きかったといえる。現在の満足度でも、「ふつう」から「非常に満足」までがほとんどで、現在でもかなり高い評価を得ている。

④建物の耐火・耐震性能の向上

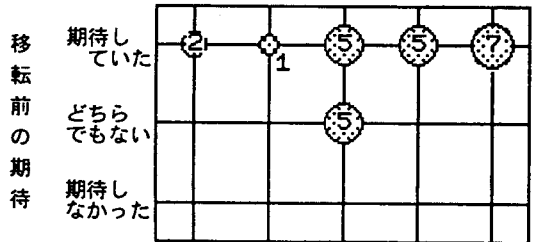
移転前には「期待していた」企業が多いが、「どちらでもない」とするものもみられる。現在の満足度でも、「期待していた」企業のなかでは「非常に満足」という回答がかなり多くみられるが、一方「ふつう」と答えたものも多く、その満足度に多少ばらつきがみられる。

⑤交通・輸送難の解決

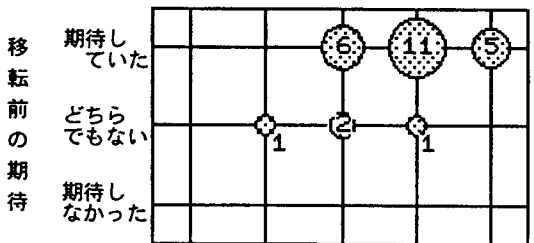
全体的に、期待度も現在の満足度もばらつきが多いが、全般的な傾向として、「期待していた」ものは満足度が比較的高く、「期待していなかった」ものは満足度が低くなっている。すなわち、概ね期待度と満足度が正の方向に相関をもっている。各企業によって判断が分れる項目であるともいえよう。ただ、なかでも意見分布としてもっとも多いのは、期待度、満足度ともに「どちらでもない」と「ふつう」といった中間的な評価である。



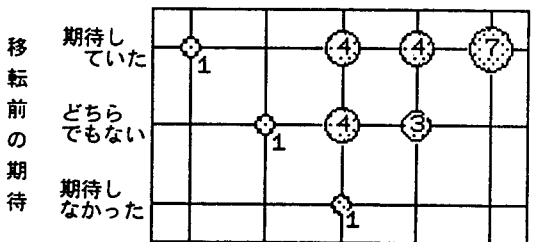
①工場用地の充実



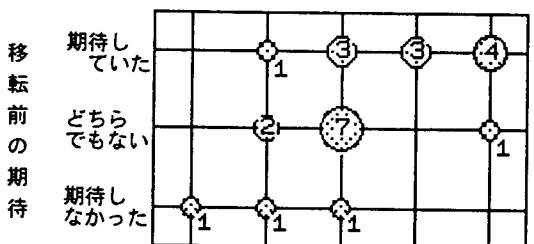
②公害問題の解決



③設備の近代化・合理化



④建物の耐火・耐震性能の向上



⑤交通・輸送難の解決

図7-31a 項目別評価①-⑤

⑥従業員の通勤の便利さ

前項目と同じ傾向を示しており、期待度と満足度が正の方向にかなり高い相関関係をもっている。ただし、プラス側にしろマイナス側にしろ、積極的な評価はさほど多くなく、前項目と同様に中間的な評価が大勢を占めている。

⑦大消費地をひかえていること

移転前には「どちらでもない」という期待度のものが多く、現在の満足度でも中間的な評価に留まっている。すでにみたように、団地の各企業の多くが近隣のインナーエリアから移転してきており、立地条件の広域的な性格としては、さほど大きな変化がないことから、こうした消極的な評価となったものと考えられる。

⑧労働力の確保のしやすさ

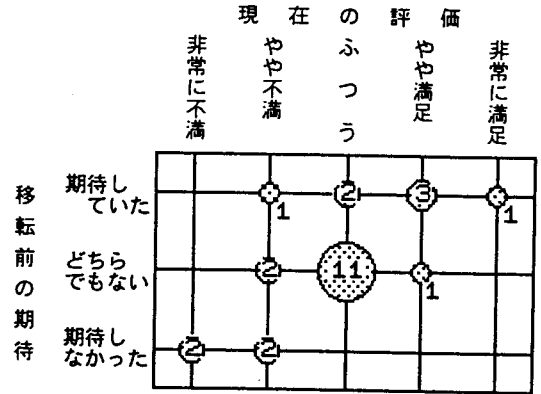
評価にばらつきがあるが、現在の満足度において「非常に不満」や「やや不満」とするものがかなりある。特に「期待していた」にもかかわらず、「やや不満」とするものがみられるが、これは近年の製造業全般における労働力不足の傾向が大きく影響しているものといえよう。

⑨関連企業が集まっていること

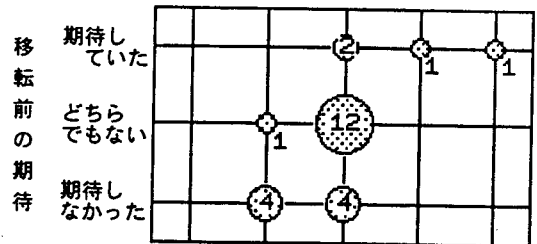
移転前は「どちらでもない」や「期待していなかった」という意向が多く、そのうちの多くが現在も「ふつう」という評価を行なっている。もともと今回の3つの団地は異業種の集団化であり、他の企業との関連についてはさほど関心が持たれていないと思われる。

⑩公的融資の活用

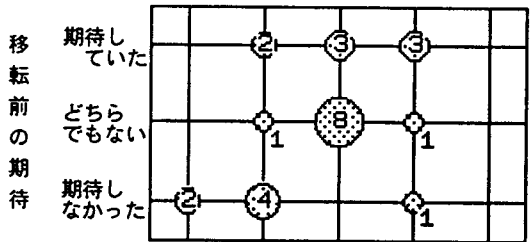
評価の分布は、期待度と満足度が正の方向に若干の相関をもっている。全体のなかでは、「期待していた」もので「やや満足」



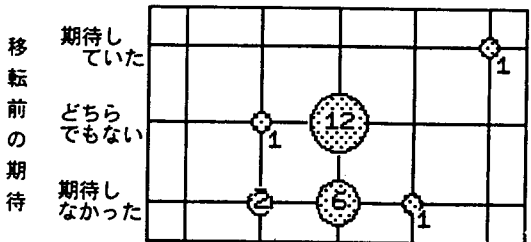
⑥従業員の通勤の便利さ



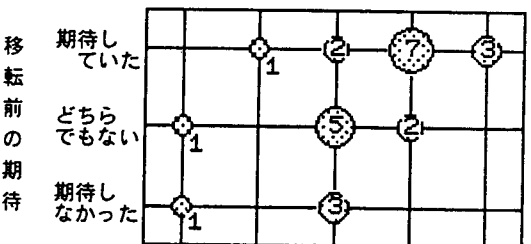
⑦大消費地をひかえていること



⑧労働力の確保のしやすさ



⑨関連企業が集まっていること



⑩公的融資の活用

図7-31b 項目別評価⑥-⑩

しているものがもっとも多く、公的融資については概ね、良い評価がなされている。

⑪税制上の特典

移転前の期待度では「どちらでもない」とするものが大勢を占め、同じ回答者のすべてが現在の満足度でも「ふつう」という中間的な評価をしている。しかし「期待していた」ものは、現在の満足度でみるとばらつきがある。

⑫情報・知識の交流

移転前の期待は、ばらつきがあるが、現在の満足度において、「ふつう」という回答が多く、極端な反応は少ない。

⑬企業イメージの向上

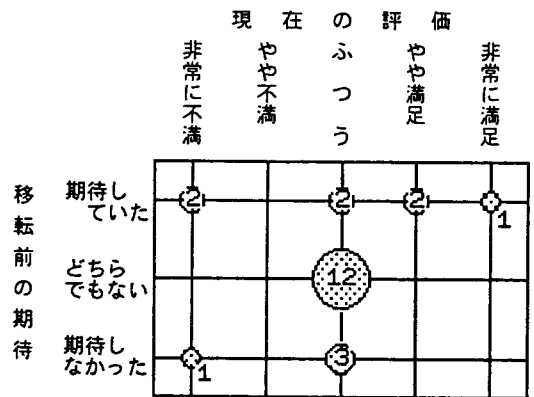
移転前の期待度がかなり高く、これに対して現在の満足度では、ややばらつきがみられるものの、「やや満足」という回答が特に多くなっている。インナー工業団地への入居は企業イメージを向上する上で、全体としてまずまず満足できるとの評価を得ているといえよう。

⑭敷地内の緑の豊かさ

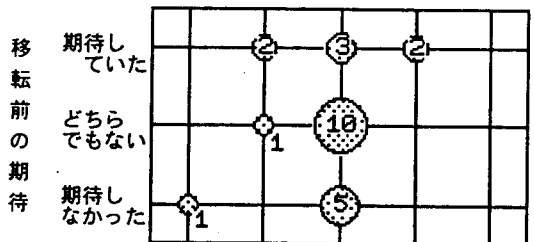
移転前の期待度では「どちらでもない」とするものが大勢を占めており、その回答者の現在の満足度では、「ふつう」という中間評価がもっとも多いが、それとともに、「やや不満」という意向もかなりみられ、やや評価は下がっている。

⑮建物のデザインや団地の景観

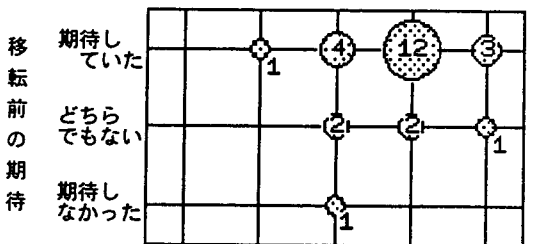
移転前の期待度では「どちらでもない」や「期待していた」ものが多く、その回答者の多くは現在の満足度でも「ふつう」という評価を行なっている。建物のデザインや団地の景観にはさほど関心はもたれていない。



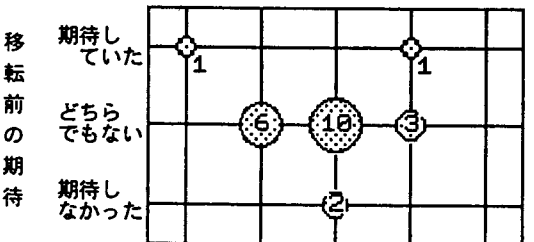
⑪税制上の特典



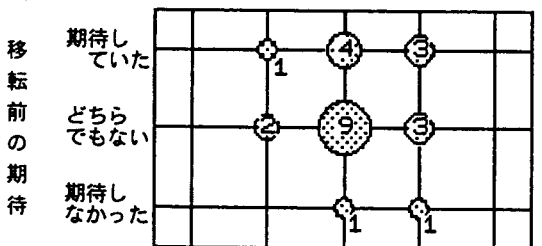
⑫情報・知識の交流



⑬企業イメージの向上



⑭敷地内の緑の豊かさ



⑮建物のデザインや団地の景観

図7-31c 項目別評価⑪-⑮



(3) 評価の全体像

ここでは、先にみた個別の評価項目の検討に続けて、工業団地の総合的な評価の把握を行なう。そのため、それぞれの評価項目相互の比較をみるため、団地別に評価の平均点を算出した

(表7-9)。この評価平均点は、「移転前の期待」では「期待していなかった」から「期待していた」までの3段階に1~3点を与え、「現在の評価」では、「非常に不満」から「非常に満足」までの5段階に1~5点の得点を与えて、評価項目ごとに各カテゴリーの回答数にその得点を乗じた値を加えたものを総回答数で除したものである。すなわち、各得点は1~3点または1~5点の範囲を取り、高得点のものほど、期待度、満足度は高くなることになる。

さて、上記の方法で算出した評価平均点による各団地のプロフィールは図7-32のよう

表7-9 評価の平均値と期待度-満足度の相関

評価項目	移転前の期待度			現在の満足度			相関係数	
	回答	平均値	標準偏差	回答	平均値	標準偏差	$r^{1)}$	$r^{2)}$
①工場用地の充実	25	2.8400	0.4726	25	3.5600	1.0440	0.1047	-0.0509
②公害問題の解決	25	2.8000	0.4082	25	3.5600	1.1930	0.2395	0.3276
③設備の近代化・合理化	26	2.8462	0.3679	26	3.8077	0.8010	0.4385*	0.4046*
④建物の耐火・耐震性能の向上	25	2.6000	0.5774	25	3.7200	1.0614	0.3536*	0.4288*
⑤交通・輸送難の解決	24	2.3333	0.7020	25	3.2800	1.1000	0.5888**	0.5801**
⑥従業員の通勤の便利さ	25	2.1200	0.6658	25	2.8800	0.9274	0.6991**	0.6663**
⑦大消費地をひかえていること	25	1.8400	0.6880	25	2.9200	0.6403	0.6318**	0.6223**
⑧労働力の確保のしやすさ	25	2.0400	0.7895	25	2.7600	0.8794	0.4945**	0.4754**
⑨関連企業が集まっていること	24	1.6667	0.5647	23	3.0000	0.6030	0.3948*	0.2421
⑩公的融資の活用	25	2.3600	0.7572	25	3.4000	1.0408	0.5498**	0.5975**
⑪税制上の特典	24	2.1250	0.6797	23	2.9130	0.9002	0.1644	0.2468
⑫情報・知識の交流	25	2.0400	0.7348	24	2.8750	0.6124	0.2010	0.1345
⑬企業イメージの向上	26	2.7308	0.5335	26	3.8077	0.7494	0.1655	0.1611
⑭敷地内の緑の豊かさ	24	2.0000	0.4170	24	2.7917	0.7790	-0.1371	-0.0773
⑮建物のデザインや団地の景観	25	2.2400	0.5972	25	3.1200	0.6658	0.0000	0.0282

1)ピアソンの積率相関係数 2)スピアマンの順位相関係数  
\*: 5%有意水準 \*\*: 1%有意水準

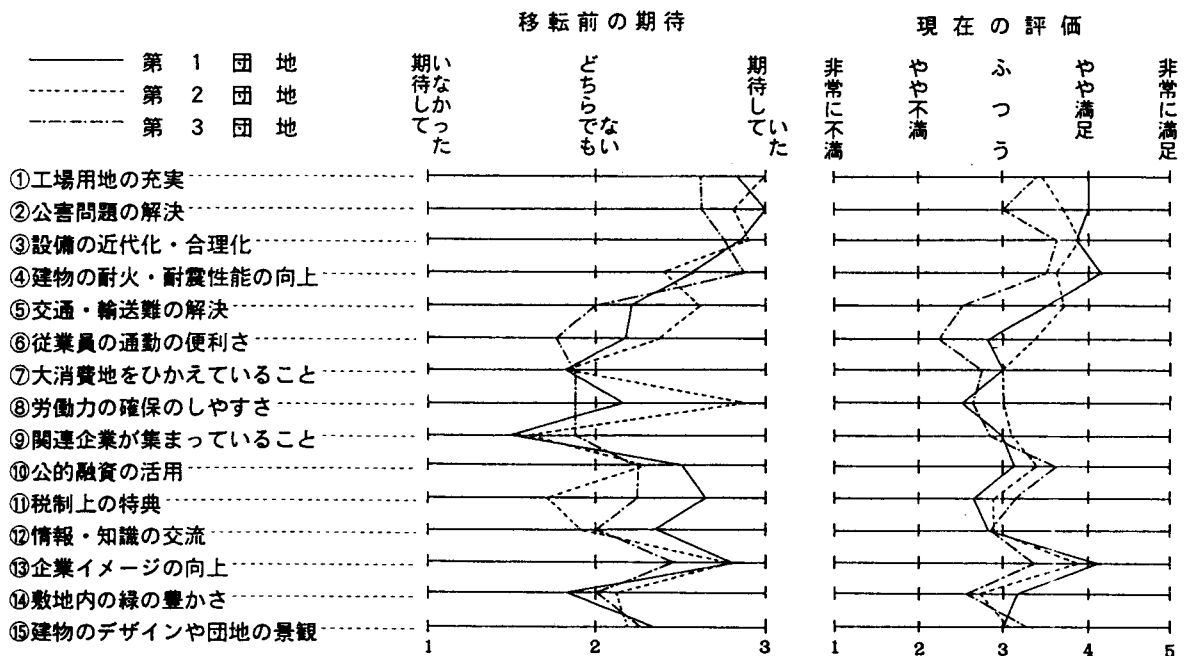


図7-32 インナー工業団地の評価平均点プロフィール

な結果となった。移転前の期待と現在の満足度ともに、各項目によってかなり評価の幅があることがわかる。また、特に現在の満足度において、各団地のプロフィールは概ね同じ傾向をもっており、団地ごとの評価の差異はさほど大きくないことがわかる。

つぎに、このそれぞれの評価の平均点を、移転前の期待度を縦軸にとり、現在の満足度を横軸にとった2次元平面上に布置し、移転前の期待と現在の満足度の関係を見てみよう。ここでは各項目の評価平均点の平均値を基準に以下の4つのカテゴリーに評価項目を分類した(図7-33)。

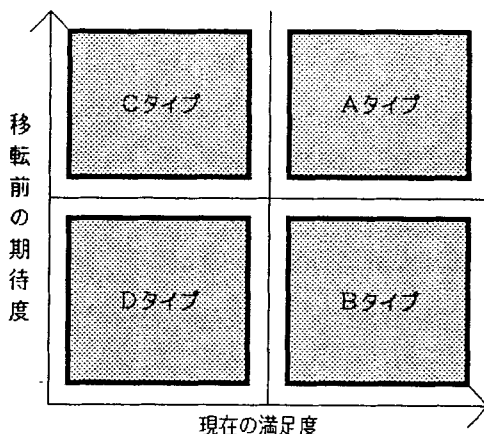


図7-33 評価タイプの設定

Aタイプ：移転前の期待度、現在の満足度がともに高い平均点をもつ項目

Bタイプ：移転前の期待度が低く、現在の満足度が高い平均点をもつ項目

Cタイプ：移転前の期待度が高く、現在の満足度が低い平均点をもつ項目

Dタイプ：移転前の期待度、現在の満足度がともに低い平均点をもつ項目

さて、以上の分類の枠組みをふまえて、図7-34は3団地それぞれと全体について、評価を個別に、先と同じ平面上に布置したものである。ここで各団地ともにAタイプに属するのは、「1：工場用地の充実」「3：設備の近代化・合理化」「4：建物の耐火・耐震性能の向上」「13：企業イメージの向上」で、ほぼ共通的に期待度と満足度の一致した、まさに期待通りというべき評価の高い項目であるといえる。ここでは用地や施設の設備、耐火・耐震性能など具体的、物理的な環境の機能面での評価項目とともに、企業イメージというソフトな指標についての項目が挙げていることは注目したい。また「2：公害問題の解決」についても、第2団地ではわずかにCタイプにかかっているが、全体としてみるとAタイプに属するため、上の項目に準ずる高得点項目といえよう。

Bタイプは、第1団地で「5：交通・輸送難の解決」が、第2団地で「10：公的融資の活用」が該当する他に特徴的なものはない。今回の調査結果ではBタイプの評価項目はあまりみられない。

つぎにCタイプは、移転前の期待が高いにもかかわらず、現在の評価が低い項目であり、期待はずれという、いわばもっとも深刻な問題を抱えているグループであるといえる。3つの団地全体でみるとCタイプに属する評価項目はないが、団地別には、第1団地で「10：公的融資の活用」「11：税制上の特典」など団地建設資金運用上の問題が、第2団地で「8：労働力の確保のしやすさ」がCタイプに該当している。なお、「10：公的融資の活用」については、第2団地では先のBタイプに属しており、両者の違いが明瞭になっている。この公的融資の活用や税制上の特典については、一般に、市街地に立地する工場にお

いて、租税特別措置法による事業用資産買替えに伴う買換益に対する課税の特例が認められるためには、工場適地に移転するか、公害防止事業団の建設譲渡制度の適用を受けるかのいずれかの方法がある。今回の事例では、第2団地と第3団地は工場適地に立地しているが、第1団地の場合はその用地が工場適地の指定外にあり、そのため公害防止事業団の建設譲渡制度を適用している。しかし、この制度は、協同組合の組織化と融資に対する連帯保証人の義務、移転後の跡地から公害を発生してはならないこと、全面移転を行う必要があること、工業団地の用地は協同組合として取得し、事業費の償還が終るまで公害防止事業団の規制を受けること、一定の建築制限（緑地の確保、外壁後退等）及び権利制限（転売禁止、10年間の買戻し特約等）を受けることなどさまざまな制約条件が付与されるため、企業側からは必ずしもその適用を歓迎するものではないともいわれている。今回の場合でも、こうした制約条件が評価に影響しているのではないかと考えられる。

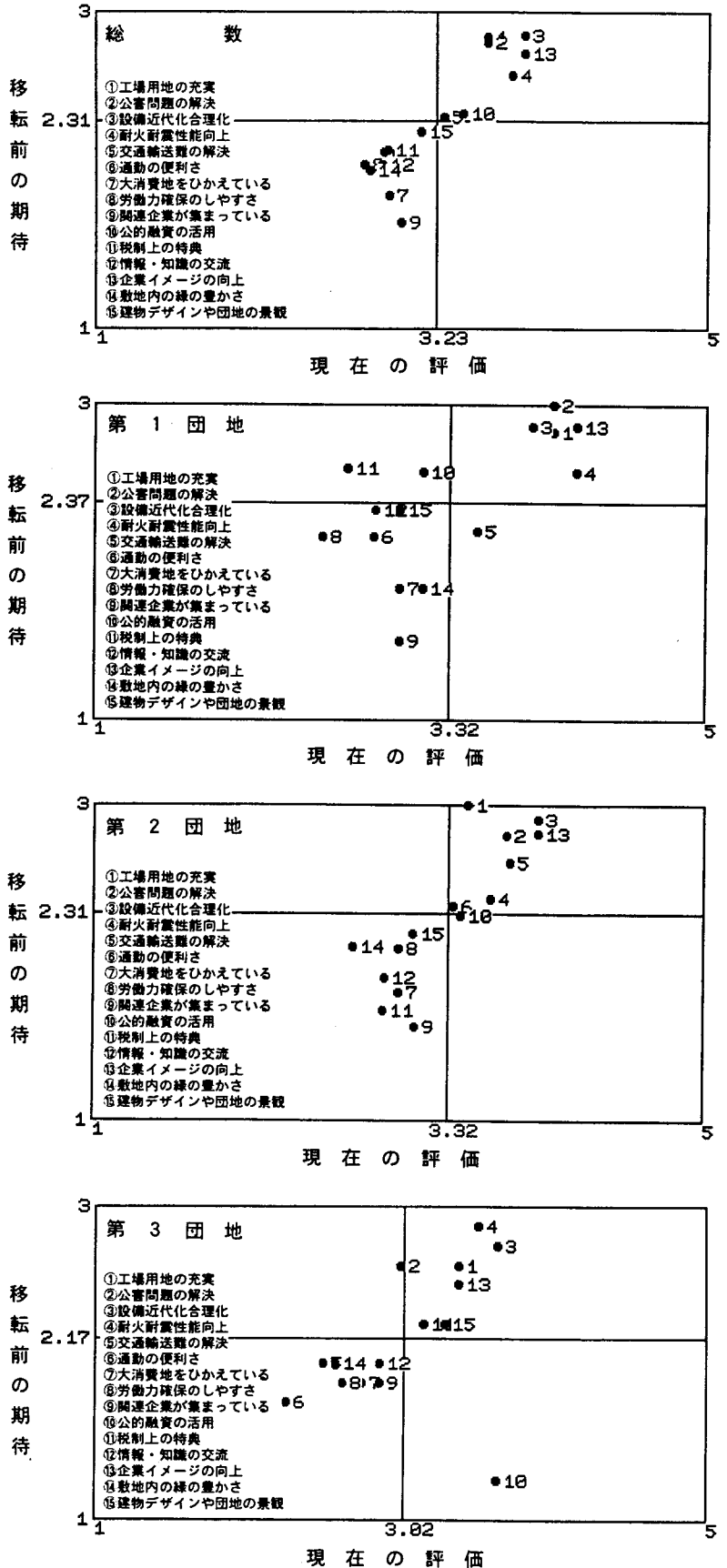


図7-34 平均点による評価項目の分布

Dタイプに属するのは、「7：大消費地をひかえている」、「9：関連企業が集まっている」、「12：情報・知識の交流」、「14：敷地内の緑の豊かさ」などである。これらは満足度は低い、同時に期待も低いといった、関心の低さがそのまま表われているといえよう。

(4) 跡地の利用

インナー工業団地に入居するにあたり、従前の工業用地について跡地の処理と跡地利用についてたずねた。

1) 跡地の処理

まず、跡地をどのように処分したかを複数回答で答えてもらった。図7-35のように、全26回答のうち、「売却した(する予定)」のが9件(34.6%)でもっとも多く、「借地を返却した(する予定)」が7件(26.9%)あり、これら二つを合わせると過半数が従前用地を手放している。しかし一方で「続けて使用している(する予定)」も8件(30.8%)ある。なお、団地別にみると特に第1団地で「売却した」割合が高い。

2) 跡地の利用状況

跡地の利用状況は、図7-36のように、「倉庫」としての利用(7件)がもっとも多く、これに続いて「戸建住宅、マンションなど」、「工場」が同数(4件)あり、さらに「駐車場」が3件となっている。一方、公共施設へ変換されたケースは今回の場合はみられない。ところで、先にみた(1)跡地の処理で「続けて使用している(する予定)」と回答した8件について、その用途をみると、倉庫が4件、本社機能が2件、工場と住宅が各1件ずつとなっている。前用地を処分しない場合、特に倉庫としての利用が多くなっていることがわかる。

つぎにこれを用途地域別にみていこう(図7-37)。まず移転前の工業用地が住居地域であったものは8件あるが、この内訳をみると、「住宅」への転用が3件、「倉庫」への転用が3件、「工場」「知らない」が各1件である。移転前用地が

近隣商業地域であったものは2件のみであるが、その跡地は、「住宅及び駐車場」

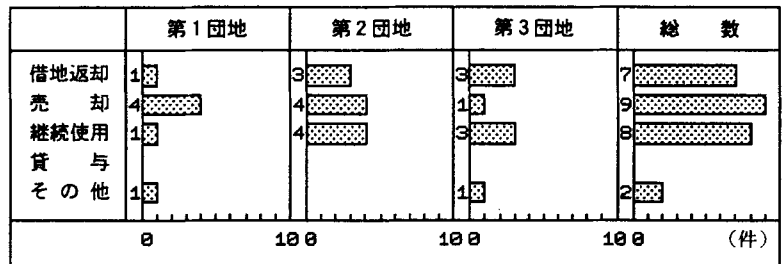


図7-35 団地別跡地の処理状況

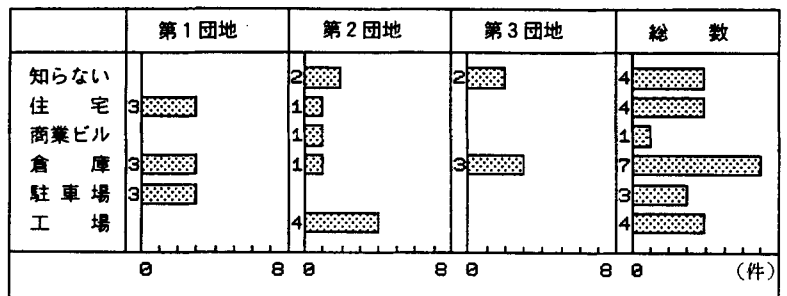


図7-36 団地別跡地利用状況

と「商業ビル」への転用である。準工業地域での転用は7件で、この内訳は、「倉庫」への転用が2件（内1件は「駐車場」を含む。）、「工場」への転用が2件、「駐車場」「知らない」「その他」が各1件である。工業地域での転用は6件あり、そのうち「倉庫」への転用が2件、「工場」への転用が1件、「知らない」1件、「その他」が2件となっている。以上の工業系用途地域での移転では、住宅への転用はみられない。

	住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域	調整区域
知らない	1		1	1	1
住宅	3	1			
商業ビル		1			
倉庫	3		2	2	
駐車場		1	2		
工場	1		2	1	
	0 4 0	4 0	4 0	4 0	4 0 (件)

図7-37 前用途地域別跡地利用状況

	敷地面積500㎡未満	敷地面積500㎡以上	総数
知らない	2	1	3
住宅	1	3	4
商業ビル	1		1
倉庫	5	2	7
駐車場	1	2	3
工場	3	1	4
	0 8 0	8 0	(件)

図7-38 面積規模別跡地利用状況

以上から跡地の更新は、用途地域制による土地利用制限とかなり密接に関連した動きをみせているといえる。さらにこれを移転前の用地規模別にみていこう（図7-38）。500㎡未満の用地では、全体の傾向に準じて倉庫への転用が多く（5件）、また工場として存続するものもこの規模の用地で比較的多くみられる。一方、500㎡以上でもっとも多いのは、住宅への転用（3件）である。これらの結果からは、まとまった規模になれば、用途転換の可能性が高くなることを示唆している。

なお、この跡地の利用については、このインナー工業団地の制度のなかでは誘導の対象（条件）にはなっていない。すなわち、移転前の地域整備について具体的に関与していないのが現状である。

## 7-5 まとめ

### (1) インナーエリアの工業立地と跡地利用の課題

#### 1) 跡地利用の実態

工場跡地の敷地面積は小規模用地と大規模用地の二つの傾向があり、小規模用地の場合はもっぱら住居としての利用に、また、大規模用地の場合は、駐車場・空地として転用されるケースが多い。また、駐車場・空地への転用はとりわけ工業系用途地域で大きな比重をもつが、元来、不安定な土地利用形態であり、将来の可変性が高いため、今後の土地利

用の動向に大きな影響をもつことは明らかである。ただし、こうした駐車場・空地为別とすると、各地域の土地利用の全般的な動きが住居系の土地利用に向って変動しているといえ、特に、工業系用途地域での新たな混在の問題が懸念される。

## 2) 跡地利用の問題－特に工業地域における混在化について－

現行の都市計画規制の問題として、土地利用計画とそれを担保する用途地域制の制限の限界についての議論がある。特に「工業地域」について、都市計画法では「主として工業の利便を増進するため定める地域」という目的を明示しているが、実際それを担保する制度となっていない。近年工業地域にマンションなどの住居施設が立地し、周辺の工場とトラブルをおこすケースがある。新たな住居の混在を防止する上で法による制限はほとんど無力であるのが現状である。こうした事態に対して自治体は、たとえば指導行政で対処しようとしている<sup>10)</sup>。しかし、なにより、都市型工業の将来像と関連した当該地域の将来的なビジョンが必要であると思われる。そのため、個別の事業でなく、都市計画や住宅政策とリンクした制度の総合性と計画性が望まれるのである。

## (2) インナー工業団地の評価

### 1) 工業団地移転前の立地上の問題点

① 移転前の立地特性をまとめると、移転前所在地は兵庫区や長田区を中心としており、比較的近隣の地域内移転が大勢を占めることが特色としてあげられる。これらは、土地利用規制の面からは、主として住居地域や準工業地域に指定されている地域である。すなわち移転前は用途混在型の典型的なインナーエリアに立地していたものが大半である。

② インナーエリアにおいて操業を困難にするもっとも深刻な物的要因は、工場用地の狭さであった。住宅と工場が混在した密集市街地では、工場用地の拡張がほとんど不可能であるのが現状である。そのため、とりわけ小規模な工場で用地の問題が移転の直接的・決定的な原因ともなり、同時に、インナー工業団地に対する大きな期待となって現れている。

③ 一方、地域周辺の環境上の問題では、ほとんどの工場が移転前に騒音や振動などの公害を発生していた。移転前の立地上の問題点としても、周辺住民からの苦情をあげる企業がかなりみられた。このことは、工場が周辺地域の環境阻害要因となっていたことを予想させ、インナー工業団地への移転が跡地の環境改善を誘導しているということは十分考えられる。しかし、結論を急がず、その跡地利用の検討を待って改めて考察したい。

### 2) 工業団地の評価に関する検討

① 移転の候補地としては、インナーエリア西部が確固とした前提条件であり、それ以外にはさほど選択の余地はない。それでは、このインナー西部を立地環境としてどう評価しているかという点、選択理由のなかでは、周辺環境が工業操業に適していることや立地場所の交通・輸送条件がよいことなど立地条件に関わる項目が上位にある。インナーエリアにおける複合的なメリットをもつ産業用地としての熟度を評価しているものと考えられる。

② インナー工業団地の種々の項目別評価のなかで、期待度と満足度の一致した高い評価を

得たものは、工場用地の充実や設備の近代化・合理化、建物の耐火・耐震性能の向上とともに企業イメージの向上であった。すなわち用地や施設、設備の容量や性能など、物理的な操業環境（ハード面）の評価とともに、企業イメージというソフトな指標については、期待通りという評価が得られている。

③このうち工場用地の充実については、工場用地の狭さが移転の主要な動機であったため、特に重要なポイントであるといえる。実際には、多くの事業所で移転後の敷地面積、建物床面積が移転前に比べて増加していることから、総じて用地確保についてはかなり改善されているといえよう。このことは用地充実に関する現在の満足度の傾向にも現れている。

④ただ、詳しくみると、移転後もなお、用地の狭さや将来の用地拡張余地などの問題が一部で指摘されていることも確かである。このことは、すでに土地利用が高度化してゆとりの少ないインナーエリアでの立地を前提とする限り、重大な課題として今後も残される。

⑤ところで、注目したいのは、企業イメージというソフトな指標の評価が高いことである。インナー工業団地が企業イメージの向上に寄与していることは、それについての各事業者の関心の高さを示すとともに、インナー工業団地そのものが一般にはプラスのイメージで捉えられていることを示すものとして重要である。

⑥ただし、敷地内の緑の豊かさや建物のデザイン、団地の景観などについては、期待度も満足度もともに低く、こうした物的な環境の快適性への関心は他の評価項目に比べて決して高いとはいえない。また、実際の団地内の緑化の現状をみても特に緑が豊かであるとの印象はない。これまで、快適環境や景観などの問題は、主に商業地や住宅地を対象として議論されてきた。しかし今後は、こうした快適環境の形成は、工業地域に立地するがゆえに、一層重要な課題となると考えられる。これまでの小規模な都市内工場のもっていたイメージを払拭し、工業地の新しい地域魅力をどのように創りだすかが、インナー工業団地に課せられた新たな課題として、これからも問われていくといえよう。

⑦さらに公害問題の解決についても、上記の評価タイプにほぼ準ずる高い評価項目であり、先にみたインナーエリアの環境改善の誘導効果をインナー工業団地事業がもつことをさらに裏づけるものとなっている。

⑧一方、移転前の期待が高いにもかかわらず、現在の評価が低い期待はずれの評価として、公的融資の活用や税制上の特典など建設資金上の問題があった。とくに、第1団地が工場適地の指定外に立地しているため、他の団地とは評価も異なっている。いずれにせよ、工業団地の選択理由では第1に分譲価格が適切であると判断しているものの、実際の資金運用面において、融資や税制面での特例措置に対する期待は非常に大きいものがある。

⑨つぎの期待はずれの評価として、第2団地では労働力の確保の問題があった。労働力不足の問題は近年の製造業全般に共通する悩みであるが、施設の整備とともにソフトな施策の一つとして、労働力確保のための具体的な支援策も合わせて検討する必要があるだろう。

⑩集団化の意向については関心が希薄で、期待も評価もされていないのが現状である。むしろ、集団化や共同化によって自由な企業活動が制約を受ける懸念も浮かがる。し

かし、共同利用施設によって各企業の用地不足を補うことや、福利・厚生施設を共同化し充実することによって労働環境をより魅力的にすることなど、これまでの問題点の克服に役立つ可能性は大きいと考えられる。現在のインナー工業団地の制度・運営の仕組みでは、せっかくの集団化のメリットが十分に生かされておらず、将来の重要な課題となろう<sup>11)</sup>。

### 3) 跡地利用の分析

①移転後の跡地については、多くの事業所が売却または借地の返還などの処分を行っており、跡地更新の可能性を大きくしている。なお、跡地をそのまま利用しているケースについては、倉庫等として利用している場合が多い。これについては移転の種類でも、全部移転する場合とともに一部移転のケースも少なからずみられたが、これは特に部門別の立地状況で他の場所に倉庫等がある場合が比較的多かったことと対応している。

②跡地の利用状況は、その跡地に係る土地利用規制に密接に関係していることが明らかになった。用途地域の指定からみると、概して住居系地域における住宅への転用、工業系地域における工場・倉庫への転用が主な傾向としてみられ、また近年問題になっている工業地域における住宅用途の進出は現在のところみられない。このことから概ね用途地域制に準じて土地利用の純化の方向で跡地利用が進んでいると予想されるのである。したがって、先にみた移転前の立地上の問題点における検討③を引き継いで結論的にまとめるならば、インナー工業団地への移転によってインナーエリアの住工混在地域における環境改善が行なわれているということが、公害の除去、土地利用の適性化という観点からみて概ね妥当であると判断できる。ただし、跡地の更新後安定した用途変換が行なわれるのは、その用地の規模が比較的大きなものであり、小規模な用地では、倉庫や駐車場など過渡的利用がより多くみられることも注意する必要がある。

### 4) 誘導的手法としての制度評価

①インナーエリアにおける工業立地政策全体を通じてみれば、工場立地法などによる混在地域における工場の制限は誘導的手法におけるプッシュ要因とみなせ、インナー工業団地制度における工業団地における土地の提供と融資制度は、プル要因と考えることができるが、その枠組みにおいて、インナー工業団地事業制度は事業支援型誘導的手法として位置づけられる。一般にインナーエリアの工場用地に対する土地需要は極めて大きなものがあり、制度に対する参加希望者は多いといわれる。したがって、事業を支援する上で用地提供を行う当制度の誘導効果は高く、誘導的手法としての基本的な方向は適切であるといえよう。

②しかし、実際の工業団地の環境形成については、緑地の設置基準もあるが、特に設置位置など詳細な規定がないため、その効果は十分に達成されていない。緑地以外にも、工業団地の建物施設や外構、設備などについての一定の開発基準や景観上のデザインコードなどが求められる。さらに踏込んだ誘導内容をもつべきであり、また、この制度は、先にみたように、誘導効果がかなり高いため、環境形成上、高度な内容を付与しても十分運用が可能であると考えられる。



③現行の制度では、跡地利用を特に計画的に誘導していく仕組みにはなっていない。このことは、インナー工業団地が産業振興政策として制度化されていることが原因であるが、そのため、居住環境整備の即地的な計画や手法とうまく関係していないことは大きな問題点であり、早急に改善されるべきであろう。インナーシティ対策は、産業政策と住宅政策の連携した総合的な政策が求められるが、この問題はその典型といえよう。具体的には、跡地を、事業費の確保のため売却する場合は、公共が買上げることや、また、継続利用する場合は、その地域によって、利用形態に条件を付与することなども考えられる。

さらには、市街地整備上重要な地区などで、移転を促進すべき区域を設定して、そこから移転する工場にはより高いインセンティブを与えることや、跡地についても、そこで定められた土地利用ガイドプランにしたがって跡地利用を行う場合にはさらに高いインセンティブを与えることなども検討すべきではないだろうか。

④しかし、具体的な事業遂行にあたって、現場での問題は、地価高騰の影響もあって、なによりも制度実施の前提となる土地の取得が現在非常に困難になっているという点である。適当な土地が取得できれば、団地入居希望企業として順番待ちの企業が多いので、すぐに事業を開始できるが、受け皿としての用地がないと、実質上の事業が実施できない。しかも、偶発的な用地取得に依存する仕組みでは、計画的な集約化ができないところに問題がある。たとえば、第2団地と第3団地は互いに隣接して立地しているが、事業時期が異なるため、道路などは互いに無関係に配置されている。事前に計画が存在しないために合理的な配置計画が行い得なかった例である。また第1団地では、用地が占める街区の一部に取得できない土地が残り、そこに住宅が立地しているが、住居系地域における工場跡地などとリプレースすることができれば、有効な土地利用が行えたはずである。

以上のような例から、用地取得や跡地利用を一体的に扱うこと、住宅や都市計画の施策と連携していくことの重要性が指摘できる。

## 【第7章 注】

- 1) 本章は既発表論文（安田 他と共著，1981a, b, 1990），（拙稿，1991）をもとに補筆，補正したものである。
- 2) 工場規制三法による工場の立地規制については，金湖（1982）に詳しい。また，イギリスにおける工業立地規制の動向については小森（1982）を参照。
- 3) 成田（1983）による。
- 4) 竹内淳彦（1982，p. 31）。
- 5) 栗田（1982）や清成（1982）による。清成は，大都市の衰退は生じていないし，工場等規制について緩和を求める動きを大都市の地域エゴであると断じ，むしろ衰退を契機に構造改革を推し進めるべきと主張している。
- 6) B地域においては30人以上の工場の減失率が相対的に小さく，その工場数も24件にとどまっているが，前出の表では30人以上の工場数が昭和45年から52年にかけて83件の減少がみられた。この相違については，一つには統計データと調査期間が一致していないこともあるが，本調査では工場から工場への転用を対象外としているためと考えられる。
- 7) こうべ経済（1984）No. 15。
- 8) 一般に工場適地に移転する場合，「事業用資産の買換え課税特例」を受けることができる。ところがインナー第1団地の敷地は，工場適地の指定外にあるため，そのままではこの特例は受けられない。そこで，この特例を受けるために，公害防止事業団の建設譲渡制度を適用している。この制度を利用するには，①立地する企業はそれぞれが組合員となる協同組合を組織し，組合が事業主体となる。なお組合員には融資に対する連帯保証人となる。②立地する企業は，公害を発生または発生の恐れのある企業で，移転後の跡地から公害を発生してはならない。また移転は全面移転を行う必要がある。③工業団地の用地は共同組合として取得し，事業費の償還が終るまで公害防止事業団の規制を受けることとなる。④一定の建築制限（緑地の確保，外壁後退等）及び権利制限（転売禁止，10年間の買戻し特約等）を受けることなどかなりの条件が付与される。そのため移転希望企業のなかには，当制度の適用を嫌うケースも多いという。実際，第2，第3団地では，この制度を利用せず自己資金のみで，事業を行っているのである。当初の土地の分譲価格は，第1団地が13.6万円/m<sup>2</sup>前後（当初予定）である。インナー第1団地ではこの用地費の80%を公害防止事業団の融資でまかなっている。なお建物建設費は100%自己資金であった。
- 9) 当団地7件のうち1件は，集計上「一部移転」としているが，これは土地利用からみて，駐車場としての利用であり，制度上は「全部移転」とみなすことができる。
- 10) 北条（1982）によれば，横浜市の工業地域における「工業保全区域」の指定による住宅立地の制限，川口市の工場用地における開発行為や土地譲渡についての届出制，尼崎市の工業地域における住宅開発に対する開発負担金の割増などの制度がある。
- 11) この事業の次の段階における施策の方向として，神戸市（1987）によると「単に工場を集約させるだけでなく，進出企業の共同化、ハイテク化を図るとともに，敷地・建物のリース制度の導入が考えられる。」と指摘しており，共同事業の推進が今後の展開方策の第1番目に掲げられている。共同化を推進していくために，組織づくりの段階での積極的な提案や共同化への理解を求めていく方策が重要となろう。

## 【第7章 引用・参考文献】

- 1) 金湖恒隆（1982）：「工業等の制限と都市の活力」都市問題研究，第34巻，第3号，pp. 38-52
- 2) 清成忠男（1982）：「都市経済のビジョンと中小企業」都市問題研究，第34巻，第11号
- 3) 栗田康雄（1982）：「工場規制と地方分散」都市問題研究，第34巻，第3号，pp. 53-72
- 4) 神戸市（1982）：『インナーシティにおける工業立地環境対策の方向－インナーシティ工業立地環境研究会報告書－』
- 5) 神戸市（1987）：『インナーシティ総合整備方策懇談会報告書』
- 6) 小森星児（1982）：「英国における工業立地規制の転換」都市問題研究，第34巻，第3号，pp. 2-18
- 7) 嶋田勝次，安田丑作，三輪康一（1979）：『小規模工場の集団化計画に関する基礎調査研究報告書 小規模企業者のための集団化のモデルケースの策定』神戸市経済局

- 8) 嶋田勝次, 安田丑作, 三輪康一 (1981) 「既成市街地における工場移転跡地利用の分析」都市政策, 第24号, pp. 96-107
- 9) 嶋田勝次, 安田丑作, 三輪康一 (1990) : 『インナー工業団地と市街地環境整備に関する調査報告書』, 神戸大学工学部建築計画研究室
- 10) 嶋田勝次, 安田丑作, 三輪康一, 文原寛信, 上山 卓 (1981a) : 「既成市街地における工場移転と跡地利用動向に関する調査研究－(その1) 神戸市既成市街地の工場立地動向と調査対象地域の概要－」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第21号, pp. 389-392
- 11) 嶋田勝次, 安田丑作, 三輪康一, 文原寛信, 上山 卓 (1981b) : 既成市街地における工場移転と跡地利用動向に関する調査研究－(その2) 調査対象地域における跡地利用特性－日本建築学会近畿支部研究報告集, 第21号, pp. 393-396
- 12) 竹内淳彦 (1982) : 「都市再生における工業の役割」都市問題研究, 第34巻, 第3号
- 13) 中出文平 (1983) : 「東京区部の住工混在地域における居住・生産環境の変容の考察」都市計画 (別冊) 昭和58年度学術研究発表会論文集, 第18号, pp. 373-378
- 14) 中出文平 (1982) 「大田区住工混在地域における生産環境の変容と新たなる混在の進行に関する考察」1982. 11, 都市計画 (別冊) 昭和57年度学術研究発表会論文集, 第17号, pp. 283-288
- 15) 中出文平 (1985) : 「住工混在地域に最近立地したマンションの地域における役割に関する考察」1985. 11, 都市計画 (別冊) 昭和60年度学術研究発表会論文集, 第20号, pp. 181-186
- 16) 中村賢二 (1982) : 「大都市の工場規制と地方自治体の立場」都市問題研究, 第34巻, 第3号
- 17) 成田孝三 (1983) : 「大都市の衰退と経済構造の改革」都市問題, 74巻, 第3号
- 18) 藤田 博 (1982) : 「都市の活性化と中小企業の役割」都市問題研究, 第34巻, 第11号
- 19) 文原寛信 (1982) : 『大都市既成市街地における土地利用変容過程に関する基礎的研究－神戸既成市街地における工場跡地の検討を通して－』(神戸大学修士論文)
- 20) 北条蓮英 (1982) : 「工業まちづくりと地域社会の再生」都市問題研究, 第34巻, 第3号, pp. 73-74
- 21) 北条蓮英, 川上典子 (1981) : 「住工混合地区の整備方策に関する研究 その1－中小零細工場経営者の意識からみた地域整備条件－」都市計画 (別冊) 昭和56年度学術研究発表会論文集, 第16号, pp. 169-174
- 22) 北条蓮英 (1993) : 「住工混在インナーエリアの再開発の課題と展望－住工共存・調和に向けてのまちづくり条件－」都市問題研究, 第45巻, 第7号, pp. 100-124
- 23) 三村浩史 (1983) : 「住工混在対策の新たな展開(1)産業地域における住環境整備」住宅, vol. 32, No. 12, pp. 2-6
- 24) 三村浩史 (1978) : 『都市計画と中小零細工業』, 新評論
- 25) 三輪康一 (1991) : 「インナーシティ対策としてのインナー工業団地に関する考察」近畿都市学会報, 第99号

## 第8章 まちづくり協定・地区計画による居住環境整備に関する研究

### 8-1 真野地区まちづくり協定・地区計画の概要

- (1) 真野地区におけるまちづくり経過
- (2) 計画規制としてのまちづくり協定・地区計画

### 8-2 まちづくり協定・地区計画による実績

- (1) まちづくり協定・地区計画による建築行為の届出状況
- (2) 用途の変更
- (3) 規模特性
- (4) 届出建築物等の位置
- (5) 壁面等の制限と出入口の制限・荷さばき場の設置

### 8-3 まちづくり協定・地区計画制度の評価

- (1) 届出者へのアンケート調査の概要
- (2) まちづくり協定・地区計画の認知度とまちづくりの主体
- (3) 制度適用の意向と規制内容への対応
- (4) まちづくり協定・地区計画制度の効用

### 8-4 まとめ

## 第8章 まちづくり協定・地区計画による居住環境整備に関する研究<sup>1)</sup>

前章までは、インナーエリアにおける市街地整備の誘導的手法の種々の事例を対象として検討してきたが、そうした誘導型手法の性格をより明確にし、その方向性を展望するためには、異なる手法との整備効果や問題点に関する比較検討を行なうことが有効であると考えられる。本章では、その意味から、即地的な計画を前提とした規制的な市街地整備手法として、地区レベルにおける計画規制と位置づけられる、まちづくり協定・地区計画制度を取り上げ、その内容を検討する。なお、ここで取り上げる手法はその取り組みの実施後、実績を積んでいる神戸市真野地区まちづくり協定・地区計画である。

### 8-1 真野地区まちづくり協定・地区計画の概要

#### (1) 真野地区におけるまちづくり経過<sup>2)</sup>

##### 1) 真野地区の概要

真野地区は神戸市の長田区の住工混在地域に位置する典型的なインナーエリアの一地区である。面積約40haで、人口は昭和35年に13,377人でピークを迎えたがその後持続的に減少し、昭和60年には約6200人とピーク時の過半数をも下回っている。さらに高齢者の比率も高く、昭和60年の高齢者比率が全市で10.1%に対して真野地区では15.3%に達している。こうした社会的問題とともに、土地利用上も住工、住商の混在地区であり、しかも、非戦災地区であるため、種々の物的環境上の問題も抱えている。地区内の道路基盤は主として耕地整理事業によってつくられた幅員4.5m～5.5mの格子状道路からなり、各交差点には隅切りがない。また耕地整理によるため、街区規模も比較的大きく、一辺100mを越える街区の内部には幅員4m未満の私道があるのみで、袋小路も多い。そうした劣悪な道路基盤のうえに、工場と老朽狭小な戦前長屋が密集立地している。

##### 2) まちづくりの経緯

真野地区のまちづくりの経緯をふりかえれば、まず工場の煤煙や振動などによる公害問題への反対運動を契機として昭和40年代にまちづくりの運動が始まる。その後、コミュニティ施設の誘致、高齢者福祉活動や緑化運動など、さまざまなテーマのもとに持続的な活動が展開され、昭和50年代に入ると住環境問題に視点を広げ、総合的なまちづくり運動の取り組みにつながってきた。その間、一貫した住民主体と行政の支援のまちづくり活動の実践は全国的にも知られている。

#### (2) 計画規制としてのまちづくり協定・地区計画

##### 1) 計画論としてのまちづくり構想とまちづくり計画

真野地区における規制制度の前提となるまちづくり計画は、まちづくり検討会によって昭和55年提案された「真野まちづくり構想」をもとにしている<sup>3)</sup>。このまちづくり構想では、目標として、①人口の定着、②住宅と工場の共存・共栄、③うるおいのある住環境を掲げ、土地利用、道路、建物の3つについてのまちづくりの将来像を示しているが、このうち、①土地利用構想では、工場と住宅を街区ごとに分離し、地区の北部（主として準工業地域）を住宅系、地区の南部（主として工業地域）を工業系にゾーニングする。②道路構想では、地区内の幅員4.5m～5.5mの公道を幅員6mとし、地区内幹線として東西南北の2本の8m道路を設ける。③建物構想としては、長屋の共同建替、市営住宅の建設をあげている。また、より詳細には、街区内の公共施設の整備と老朽建物の建替を段階的に進める街区計画の立案を想定している。

ここで土地利用的にみると、用途純化ではなく、地区内での用途混在を認めているが、安易な現状追認でなく、職住近接の複合型市街地の形成をめざしたものと考えられる<sup>4)</sup>。ただ、一般規制としての用途地域として地区南部に指定されている準工業地域については、そのあいまいな性格を排除して住居系としての性格を明確にしている。また、道路構想としての道路体系の序列化と拡幅整備については、その計画内容が即地的・具体的であるが、建物構想のうち、より詳細な街区計画については、その計画位置も明示されておらず、方針を示したものになっている。

以上の構想を実現するために、「ものづくり」として、コミュニティ住環境整備事業、長屋街区再生モデル事業（市独自事業）を実施し、一方、「ルールづくり」としてまちづくり条例にもとづくまちづくり条例と法定地区計画によってコントロールする仕組みをつくっている。

## 2) まちづくり協定・地区計画の概要

まちづくり協定は、神戸市のまちづくり条例<sup>5)</sup>にもとづき、まちづくり推進会和神戸市の間で昭和57年に締結されたが、その協定の内容はまちづくり構想の考え方を踏襲したものとなっている。

すなわち、まちづくり構想のうち土地利用構想や道路構想を担保するためのルールとして位置づけられ、①まちづくりの目標として、②まちづくりの方針として、住宅と工場を適度に分離する土地利用方針、道路整備、建築物等の周辺への配慮を

表8-1 真野地区まちづくり協定による建物用途制限

街区区分	趣 旨	制 限 の 概 要	用途地域
住宅街区	主として住宅の環境を保護すべき街区	原動機を使用する工場で床面積が50㎡をこえるものなど、住居地域で禁止されている用途の建物は建てることできない。ただし、自動車車庫及び協定締結の際、住居地域不適格建物が存在した敷地の場合はこの限りではない。（キャブレーなどの用途の建物を建てる場合を除く。）	準工業地域
住工協調街区A		共同住宅を建てることできない。ただし、協定締結の際、住宅などが存在した敷地の場合はこの限りではない。	
住工協調街区B	住宅の環境を保護しつつ、工場の利便性を増進させる街区	著しく環境を悪化させる恐れのある工場など準工業地域で禁止されている用途の建物は建てることできない。ただし、協定締結の際、準工業地域不適格建物が存在した敷地の場合はこの限りではない。	工業地域
住工協調街区C		キャブレーなどの用途の建物を建てることできない。	準工業地域

出典：神戸市「明るい住みよいまちづくりに向けて～真野地区まちづくり協定・地区計画～」

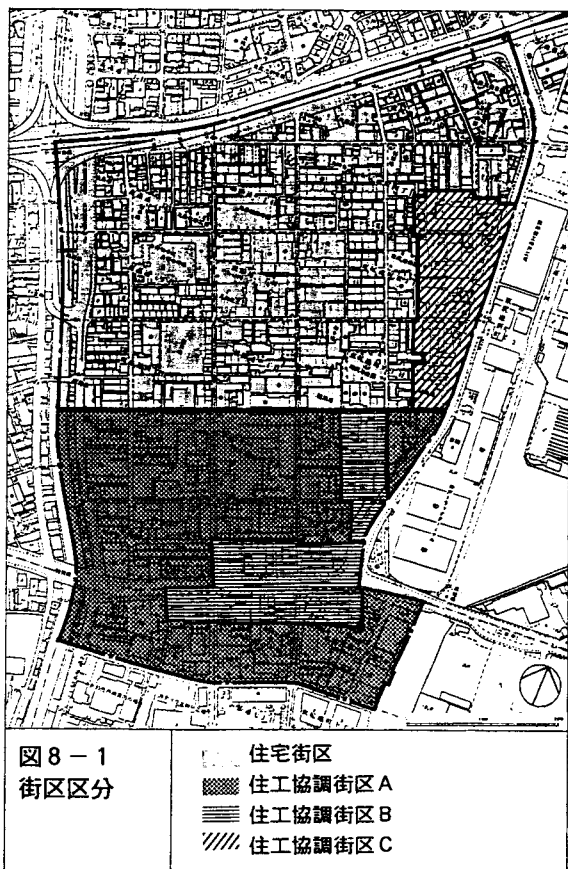
あげており、具体的には、建築物の用途制限、壁面等の位置の制限、駐車場、工場・倉庫の出入口の制限、荷さばき場の設置などの規定が設けられている。しかし、街区計画については、協定の制限内容としては触れてはならず、計画を担保する途は今のところみだせない。

①建物用途の制限

地区内は用途地域として北部は準工業地域に、南部は工業地域（いずれも容積率200%、建蔽率60%）に指定されているが、準工業地域については主として、住宅の環境を保護すべき街区である「住宅街区」が指定され、一般に住居地域並みの用途制限を受ける。それ以外は住宅の環境を保護しつつ工場の利便を増進させる「住工協調街区」として指定されているが、この住工協調街区はさらに3区分され、南部の工業地域の大部分は共同住宅の建設を制限する住工協調街区Aに、また、その一部が商業系土地利用を前提とした準工業地域並みの制限を受ける住工協調街区Bに指定されている。また北東部の準工業地域の一部に住工協調街区Cが指定されている。それぞれの用途制限内容の詳細を表8-1に示し、街区の指定状況は図8-1のとおりである。

②壁面等の位置の制限

地区内の区画道路に面して建物の壁や塀などを設ける場合は、区画道路の中心線から3m以上後退させ、さらに交差点では2mの隅切り状に後退させる。敷地境界から壁面までの間は緑化などを図ることとなっている。これによって6mの幅をもつ建築線としての効果を期待している。なお隅切部分については市がその用地を買い取ることができる。この壁面等の位置の制限を受



ける道路は図8-2に示すとおりである。

### ③ 駐車場、工場・倉庫の出入口の制限、荷さばき場の設置

50㎡を越える駐車場、150㎡を越える工場・倉庫の出入口は幅員4m未満の道路や、交差点から5m以内、公園・学校等から10m以内では設けない。また、500㎡を越える工場・倉庫の出入口付近には荷さばきや駐車に有効な敷地内空地を設けることとなっている。

以上のような制限を担保するために、まちづくり協定では、地区内での建築行為等の際には市へ届出を行うことになっている。この届出の対象となる行為は①建築物の新・増改築、移転、工作物の建設、②建築物等の用途変更、③区画道路に面した敷地での門・塀などの設置、改修、④50㎡を越える駐車場の設置、⑤土地の区画形質または用途の変更である。

なお、この地区では上記まちづくり協定とともに、法定地区計画が定められている。地区計画は昭和57年11月に決定されたもので、位置も面積も協定において定めた範囲に一致し、地区の整備・開発および保全の方針は、まちづくり構想の内容に準じている。また、地区整備計画では、まちづくり協定の建物用途の制限と壁面の位置の制限の内容と同じ事項を定めており、それが届出の対象となっている。なお、建築条例は定められていない。

## 8-2 まちづくり協定・地区計画による実績

### (1) まちづくり協定・地区計画による建築行為の届出状況

先にみたように、真野地区まちづくり協定では、地区内での建築行為等の際には市へ届出を行うことになっている。この協定の対象となる建築行為の届出件数は、最初の1983年2月の届出第1号から1988年11月4日現在で131件に達しているが、ここでは、そのうち、明らかに建築行為の中止や重複している届出を除く123件を対象にして、その内容を考察することにする。

最初に、届出の件数を年ごとにみると、1983年から1988年にわたり年間約20件から30件の届出がある。ただ1988年は調査期間の最後で、年途中であるために、10件に留まっている(図8-3)。建築行為の種類では新築がもっとも多く、全届出件数のうち67件(54.5%)を占め、次いで増築が32件(26.0%)、また用途変更が18件(14.6%)ある。

またこれらの建築行為の届出者は、個人が82件(66.7%)、法人(事業所名)が36

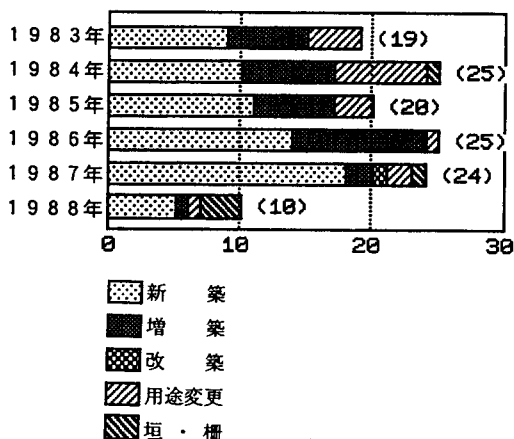


図8-3 年次別届出件数



件（29.2%）、公共団体5件（4.1%）であるが、このうち、個人については、個人経営の事業者を含むものと考えられる。

(2) 用途の変更

届出の行為のうち、建築物等の従前用途と従後用途の関係を検討する。まず、地区全体でみると、一般に従前従後の用途変更がないものが多く、特に住居系から住居系用途への届出は57件で全体の46.3%を占める。また工業系から工業系への届出も24件（19.5%）ある。一方、用途が変更しているものは、工業系から住居系への移行が8件（6.5%）、その他駐車場や空地から住居系への移行が8件（6.5%）あり、先の住居系用途間の届出を含めると、変更後住居系用途であるものは全体で74件（60.2%）を占める。なお、工業系用途に

表8-2 建築行為等の従前用途と従後用途

現用途 前用途	住居系				商業系		工業系			その他			小計	合計
	独立住宅長屋含む	共同住宅	併用住宅(商業)	併用住宅(工業)	店舗	事務所	工場	作業所	倉庫	車庫	駐車場	その他		
住居系	47		2	1	1		1		1		1		54	62
共同住宅											1		1	
併用住宅(商業)	1		5										6	
併用住宅(工業)				1									1	
商業系					1								2	7
事務所						5							5	
工業系			1	2	1	2	15	2			1		24	38
作業所				2				4		1			7	
倉庫	2		1		1		1		2				7	
その他						1							1	8
車庫						1							1	
駐車場			4				1	1					6	
その他												1	1	
空地	1	2	1	6	1			1	1		1		8	8
小計	52	2	14	6	5	8	18	8	4	1	4	1		123
合計			74			13		30			6			

(単位：件数)

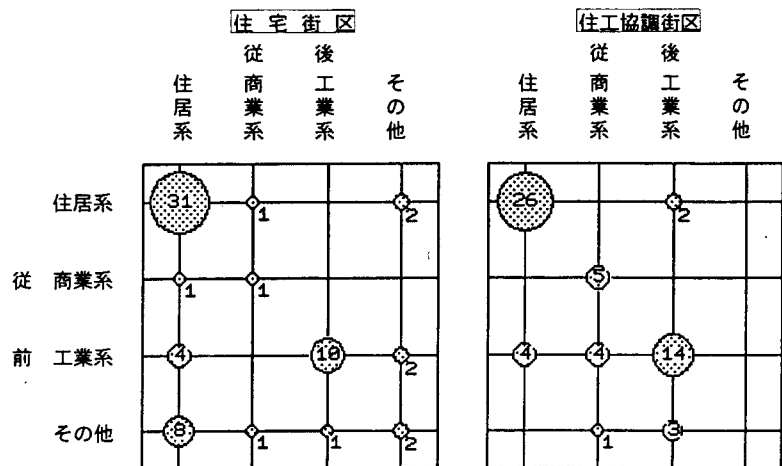


図8-4 街区別建築行為等の従前用途と従後用途

についても駐車場や空地からの転用が4件あり、全体で30件（24.4%）に達しているが、住居から工業への移行はみられない（表8-2）。

つぎに、これを行為の位置とまちづくり協定によって定められた土地利用ゾーニングとの関連をみる。各ゾーニングごとの届出件数をみれば、全123件のうち、住宅街区での届出は64件（52.0%）、住工協調街区Aでは36件（29.3%）、住工協調街区Bでは14件（11.4%）、住工協調街区Cでは9件（7.3%）の届出がある。このうち、まず住宅街区では住居系用途間の届出が31件でこれは住宅街区内届出の48.4%を占め、工業系用途間の届出は10件で15.6%である。一方、住工協調街区全体では、住居系用途間の届出が26件、44.1%で依然多いが、工業系用途間の届出も14件で23.7%と住宅街区に比べるとより大きな比率

を占めており、明らかに、全体的な傾向として住宅街区と住工協調街区のゾーニングに応じた用途更新が進行しているといえよう（図8-4）。

### (3) 規模特性

まず、届出建築物等の規模構成の傾向を概観するため、対象の敷地面積と延面積を平面上にプロットした。従後用途別にみると、住居系（併用住宅を除く）では一般に小規模で、敷地面積の平均値が64.76㎡、延面積の平均値が89.03㎡である。しかも、これは大規模共同住宅を含むため、独立住宅・長屋ではさらに規模は小さくなる（図8-5）。一方、これら住居系以外の商業・工業系等（併用住宅を含む。）では、敷地面積の平均値が824.7㎡、延面積の平均値が937.3㎡とかなり大規模になり、規模分布にもばらつきがみられる（図8-6）。

以上の傾向を踏まえて、従後の詳細な建物用途別の敷地面積規模構成をみる。独立住宅・長屋では敷地面積が40㎡未満が23件でもっとも多く、独立住宅・長屋全体の44.2%を占めるが、規模が大きくなるにつれ、件数は少なくなる。極めて小規模な敷地において建築行為が行なわれているといえる。併用住宅は50㎡以下はなく、もっとも多いのは100㎡以上300㎡未満である。さらに工場・倉庫では宅地の規模が大きいものほど件数が増え、300㎡以上が12件でもっと多くなる（図8-7）。また延面積の規模構成についても同様の傾向がみられ、独立住宅・長屋では延面積50㎡から100㎡の間で35件（64.8%）に達している（図8-8）。

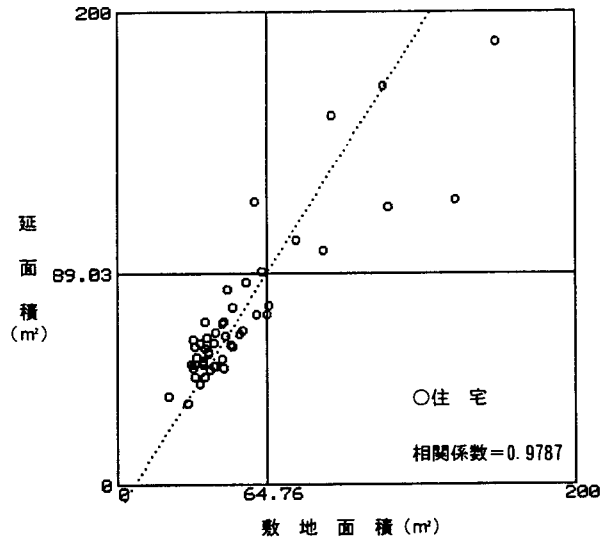


図8-5 住宅の敷地面積と延面積の関係

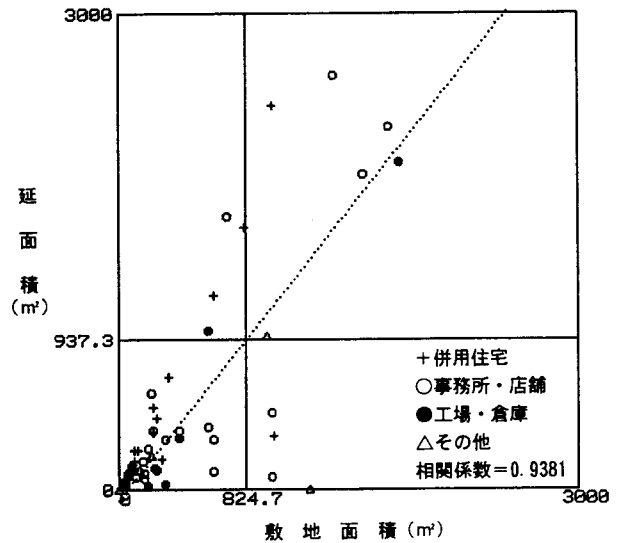


図8-6 他用途の敷地面積と延面積の関係

	住宅	併用住宅	事務所店舗	工場・倉庫	その他
40㎡未満	23		1		1
40-50㎡	12	2		2	
50-100㎡	13	5	3	7	
100-300㎡	5	8	2	9	2
300㎡以上	1	5	7	12	3
	0 30 0	0 30 0	0 30 0	0 30 0	0 30 0

図8-7 建物用途別の敷地面積規模構成

(4) 届出建築物等の位置

1) 従後用途別にみた位置の分布状況

従後用途別に届出建築物等の位置の分布をみると、まず、住居系用途のものについては、地区内全域に広

	住宅	併用住宅	事務所店舗	工場・倉庫	その他
50㎡未満	10		3	4	
50-100㎡	35	5	2	5	
100-300㎡	7	7	2	9	1
300㎡以上	2	8	6	12	
	0	40	0	40	0

図8-8 建物用途別の延面積規模構成

く分布しているが、工業系用途のものについては、概して南部の住工協調街区に比較的多く分布している。その工業系用途の街区における位置については、街区内部より街区の周辺に位置しているものが多い。また、商業系の届出建築物も同様に街区の周辺に位置している(図8-9)。

2) 住宅の種別、規模別にみた位置の分布状況

以上の届出建築物等の分布のうち、住居系に注目して住宅種別に細かくみると、併用住宅は区画街路沿って街区の周辺に位置しているが、独立住宅・長屋は街区内部にも多く立地している。しかも、先にみたように、敷地面積では40㎡未満の小規模宅地が23件で、これは独立住宅全体の45.1%を占めている。街区内部では、大半が4m以下の私道があるのみで、そこでの宅地は接道不良のために新築は極めて困難である。したがってこれらの半数は増築となっている(図8-10、図8-11)。

このことを検討するため、行為の種類別に敷地規模の関係をみてみよう。まず新築では、敷地面積40㎡未満は13.4%、50㎡未満でも25.3%であり、これは届出件数全体で50㎡未満が33.3%あることと比較して、低い値にとどまっている。一方、増改築をみると、敷地面積40㎡未満が42.4%、50㎡未満では60.6%に達しており、明らかに小規模宅地では増改築が卓越している。このことは、先にみたように、街区内で主として長屋が増改築されていることによるものといえ、当地区の住宅特性と道路・街区構成の特徴の現れであるといえよう(図8-12)。

(5) 壁面等の制限と出入口の制限・荷さばき場の設置

地区内の建築行為のうち、床面積や位置によって、壁面等の制限と出入口の制限、荷さばき場の設置が義務づけられている。ここではその規制状況を見る。住宅街区では、対象となる64件中、壁面等の制限は38件で59.4%を占め、出入口の制限・荷さばき場の設置が義務づけられるのは15件で23.4%を占める。一方、住工協調街区では、

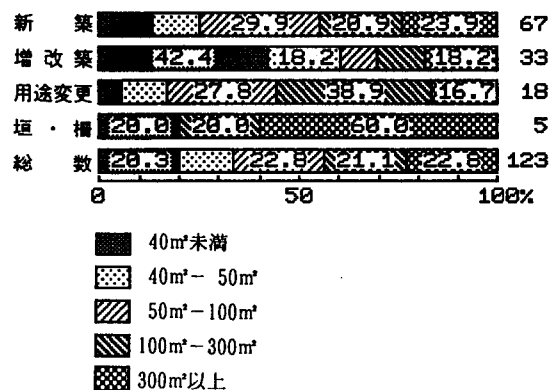


図8-12 行為種別敷地規模



図 8-10  
住宅種別届出建築物  
の位置

- 独立住宅・長屋
- 共同住宅
- ▲ 併用（商業）住宅
- ★ 併用（工業）住宅

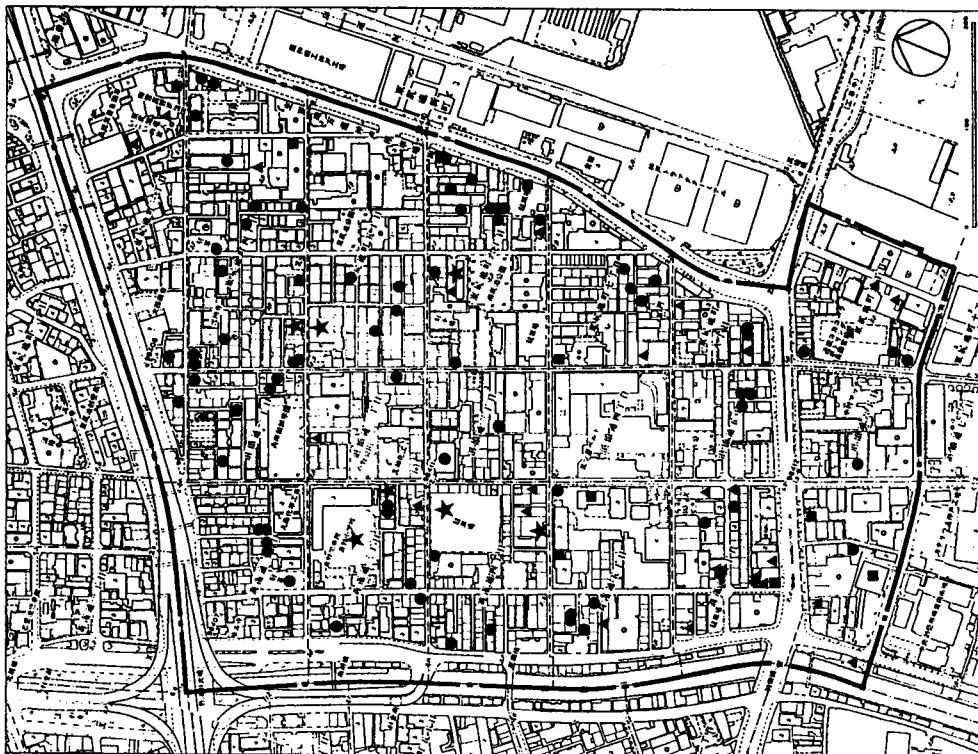
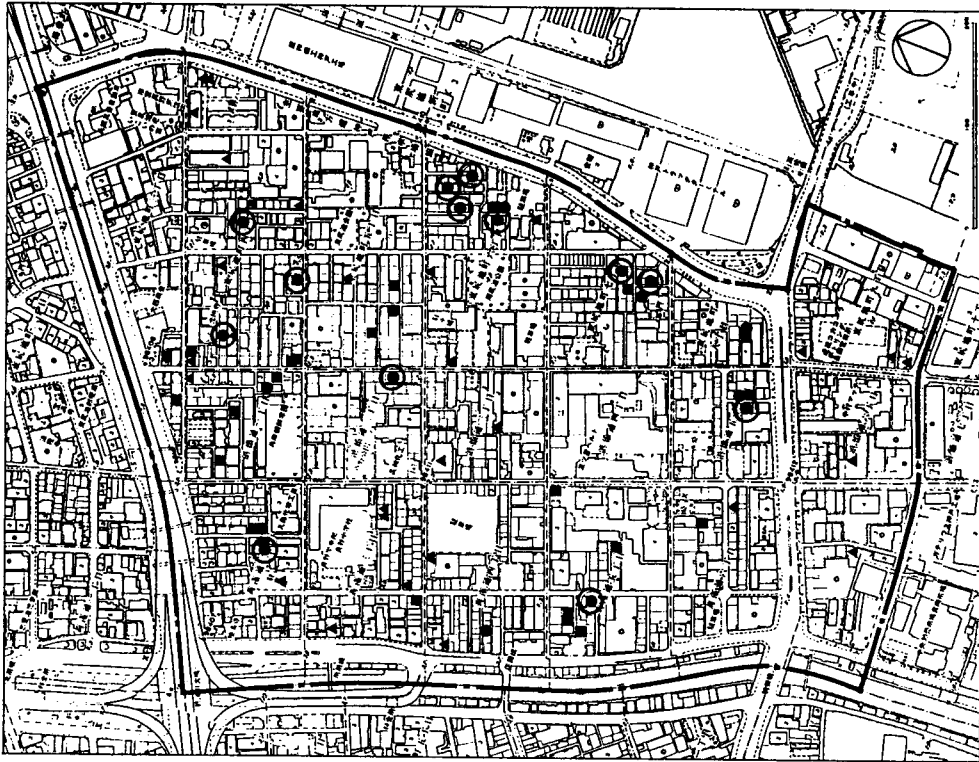


図 8-9  
用途別届出建築物の  
位置

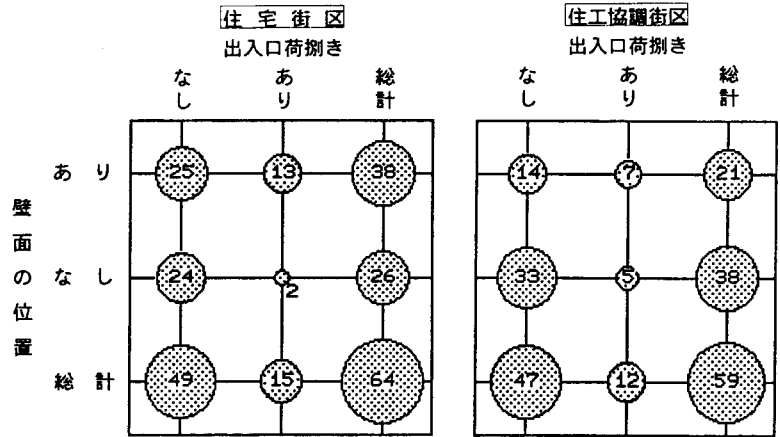
- 住居系
- 商業系
- ▲ 工業系
- ★ その他



- 40㎡未満 (◎ : 増改築)
- 40㎡以上60㎡未満
- ▲ 60㎡以上

図 8-11  
敷地規模別届出  
住宅建物の位置

対象となる59件中，壁面等の制限は21件で35.6%で住宅街区の場合よりやや少ない。出入口の制限・荷さばき場の設置が義務づけられるのは12件で20.3%を占める（図8-13）。



8-3 まちづくり協定・地区計画制度の評価 図8-13 壁面等位置の制限，出入口，荷さばき制限の適用件数

(1) 届出者へのアンケート調査の概要

1) 調査の概要

真野地区において建築行為等を行った届出者（建築主）に対してまちづくり協定・地区計画制度への対応状況を中心に市街地環境整備への意向や制度に対する評価を得るためのアンケート調査を実施した。調査の方法は以下のとおりである。

①調査対象：届出を行った届出者のうち，実際に建築行為等を行ったもの。ただし，これより公的機関を除くと，118件が対象となる。

②配布回収方法：郵送による配布・回収，留置自記法

③配布回収時期：昭和63年12月下旬

④配布回収状況：対象者118件に配布し49件の回収を得た。有効回収率は41.5%であった。

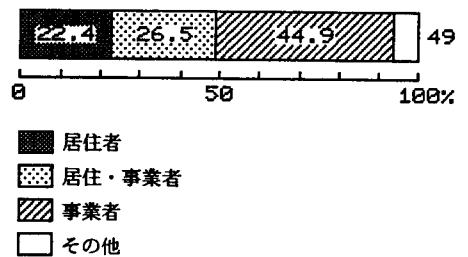


図8-14 地区への関わり（帰属の様態）

2) 回答者の属性

①真野地区への帰属について

回答者である届出者が地区内に居住し，あるいは地区内で事業を行なっているかによって，地区のまちづくり意識も左右される。回答者の地区との関わりをみると，「事業者であるが居住していない」が44.9%，「事業者であり居住している」が26.5%，「居住者であるが事業者でない」が22.4%であり，地区で事業を行なっている回答者は7割を超える（図8-14）。

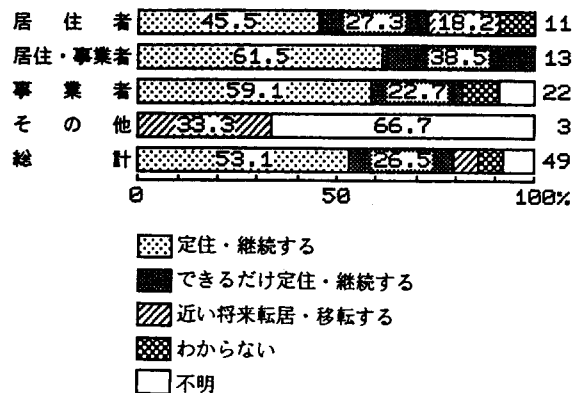


図8-15 定住・事業継続意向

### ②定住意向と事業継続意向

定住と事業継続の意向についても回答者の属性として重要であるが、「このまま続ける」が53.1%、「できるだけ続けるつもり」が26.5%で定住または事業継続の意向は8割近くに達している。これを真野地区との関わり別にみると、事業を行なっている回答者は定住または事業継続の意向が強く、一方、事業を行なっていない居住者ではやや定住意識が低くなる傾向がみられた（図8-15）。

### ③まちづくりへの関心

いうまでもなく真野地区は住民参加によるまちづくりで有名な地区であるが、ここで回答者がどの程度関心をもっているかをみた。その結果「参加していないが関心がある」が53.1%ともっとも多く、次いで「積極的に参加してきた」が30.6%で、「参加していないし関心もない」は8.2%しかなく、一般にまちづくりへの参加または関心度は極めて高いとあってよい。このことは、この地区の長期にわたるまちづくり活動の広がりを示すものであり、まちづくりの歴史の一つの成果そのものであるとあってよいであろう。また、定住・事業継続意向との関係では、定住・事業継続意向が強いほどまちづくりへの関心が高いという結果であった（図8-16）。

### 3) 市街地整備方策の考え方

地区で実施されている整備に関連した5つの整備方針に関する有効性をたずねた（図8-17）。

#### ①用途規制について

まず、用途規制については、「やや有効」が37.5%でもっとも多く、「たいへん有効」も20.0%である。しかし「どちらともいえない」が22.5%、さらに「あまり有効でない」が15.0%という結果で、他の項目と比較するとその評価にばらつきがあるといえる。むしろ建物用途の規制による環境改善の有効性については、一部の回答者はどちらかといえばやや否定的な見方をしていると考えられる。

#### ②建築物の不燃化について

「たいへん有効」が48.8%ともっとも多く、「やや有効」39.5%を合せると9割近くの回答者がその有効性を認めている。不燃化については、災害が起きた場合の被害

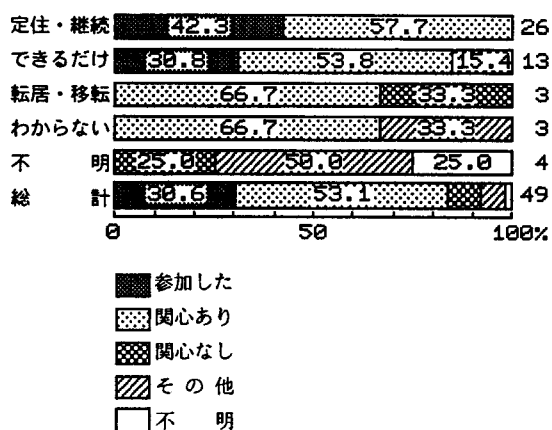


図8-16 まちづくりへの関心

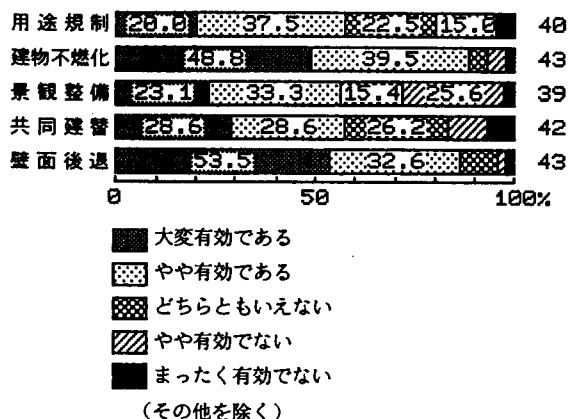


図8-17 市街地整備方策の有効性

を考えると、その重要性が共通に認識されているといえる。

### ③アメニティの創出（建物や柵、塀、門などのデザインをよくする）

「やや有効」33.3%に対して「あまり有効でない」が25.6%となり、他の項目に比べるとその有効性を疑問視する意見が多い。この地区のように生活環境上の切実な問題がある場合、このようなアメニティに関する整備対策は優先度が低いといえよう。

### ④共同建替について

「たいへん有効」と「やや有効」がいずれも28.6%で、両者を合せると5割以上を占めているが、一方「どちらともいえない」という態度保留も26.2%と他の整備項目に比較すると多い。共同建替そのものの評価よりも、むしろ実施上の困難さの影響が大きいと考えられる。

### ⑤壁面の位置の後退

狭小道路の拡幅のための個別の建物等の壁面の位置後退については「たいへん有効」が53.5%、「やや有効」の32.6%とを合せると、8割以上の回答者がその有効性を認めている。壁面後退の有効性が概ね高く評価されている。

### 4)建築物等の規制に対する意向

まちづくり協定や地区計画では地区環境改善のために建築物等の用途や規模について規制を行っているが、これに関して、当事者としての意向は、「積極的に指導するとともに助成や法規の緩和を行ない誘導する」が61.2%でもっとも多い。次いで「基本的な考えを示すだけで具体的な指導はしない」が22.4%ある。一方、「建築主の自由に任せて現在の法規以外に指導や助言をしない」と「自治体は違反に対する罰則規定などを含む厳しい規制を行なう」といういずれも極端な考えには少数の賛同しかない。いずれにせよ、全体の9割以上は環境整備のために自治体によるなんらかのコントロールを認めているが、その内容は規制よりもむしろ誘導型を志向している（図8-18）。

## (2) まちづくり協定・地区計画の認知度とまちづくりの主体

### 1) 制度の認知度

まちづくり協定、地区計画は当地区のまちづくりのルールとしてつくられており、住民の合意を前提としているはずである。そこで、地区の居住者や事業者が制度がこれまでどのように知られていたのかをみる（図8-19）。まず、まちづくり協定については以前から「内容をだいたい知っていた」が29.2%あり、「内容をよく知っていた」20.8%を合せると約半数がおよその内容まで知っていたことがわかる。さらに

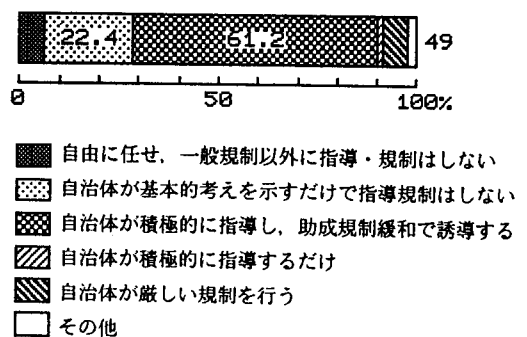


図8-18 建築物等の規制に対する意向



「名前は聞いたことがある」が29.2%あり、そこまで含めると79.2%がなんらかの形でまちづくり協定について知っていたことになる。一方「あまり知らない」「まったく知らない」の両者をあわせても2割以下にとどまる。認知度については量的にも質的にも極めて高い程度にあるといえよう。このことにより、制度の普及という面からは極めて高い水準にあるといえ、これまでのまちづくり活動の熟成の成果がうかがえる。

一方、地区計画については「内容をだいたい知っていた」が33.3%、「あまり知らない」が25.0%、「内容をよく知っていた」と「名前は聞いたことがある」がともに16.7%で、さきの協定に比べて、認知度はやや低くなっているものの、依然として熟知度は高い水準にある。

なお、当然ながら、両制度ともに、これまでまちづくりに参加してきたものほど、内容までよく知っている傾向がある。

## 2) 認知の方法

制度を知るにいたったきっかけ（情報の入手先）については、協定と地区計画ともに、行政のパンフレットがもっとも多く、それぞれ31.6%と28.1%を占める。次いでまちづくり推進会主催のセミナー・講習会、まちづくり推進会の会報が続く、行政主催の説明会などが続く。広範囲に情報を伝える印刷物による広報はさておき、セミナーや講習会の役割が大きいことがわかる（図8-20）。

## 3) まちづくりの主体

現在の真野地区のまちづくりでは住民と自治体がそれぞれの役割分担を行っているが、まちづくり主体の望ましいあり方について回答者の意向をみても、「住民のみ」「自治体に任せておく」という考えは極めて少数であり、ほぼすべての回答者が住民と自治体の両者の協力が必要と考えている。しかし、住民と自治体の両者のうち、いずれがより主体的な立場にあるべきかについての意見は、「住民が中心となって自治体と協力」（住民主体）が20件

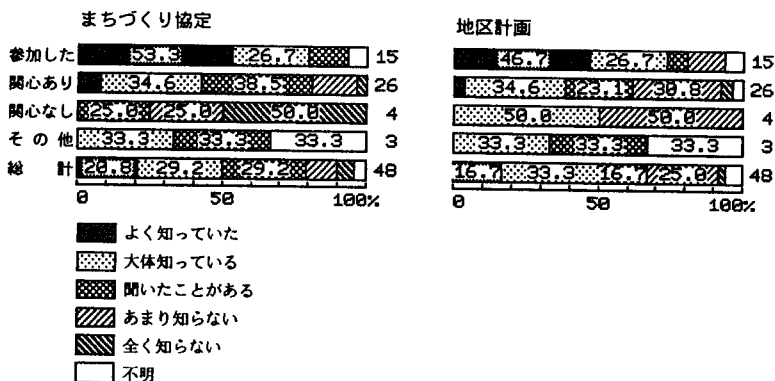


図8-19 制度の認知度

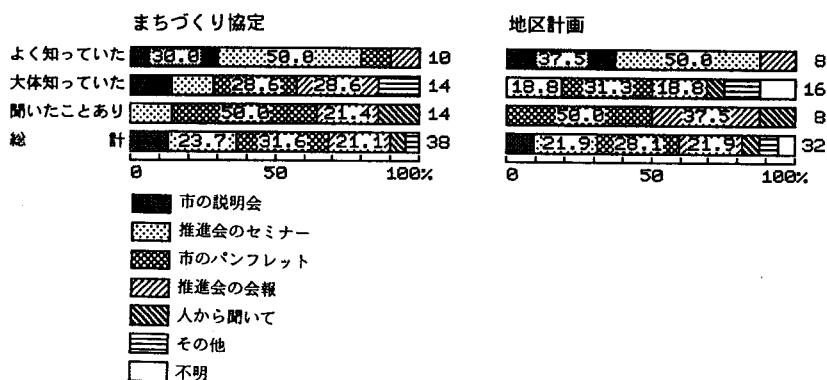


図8-20 制度認知の方法

(40.8%)、「住民の意見を考慮して自治体を中心となる」(自治体主体)が24件(49.0%)と、やや(自治体主体)が高い比率ではあるものの、ほぼ意見が二分されている(図8-21)。

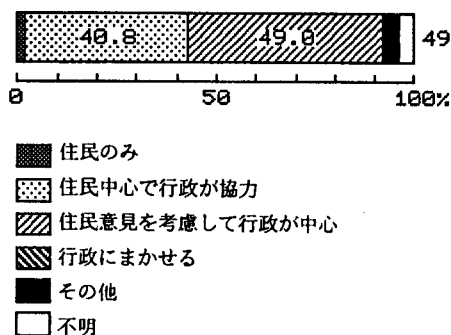


図8-21 まちづくりの主体のあり方

(3) 制度適用の意向と規制内容への対応  
1) 協定・地区計画による建築物等の規制に対する意向

地区内で建築行為を行った際にまちづくり条例・地区計画による建築物等の制限を受けたことに対して、回答者がどのような意向をもっていたかをたずねた。その結果、制限をうけることは「思い通りに建築できないがやむをえない」という消極的な制度順守の意向が22件(44.9%)と最も多く、次いで「当然従うべき」という積極的な制度順守の意向が14件(28.6%)ある。一方「建築主の意向と異なる場合は必ずしも従う必要はない」という意向は5件(10.2%)、「まったく従う必要はない」は1件のみであり、賛否はともあれ規制に対してこれを順守する意向が大勢を占めているといえよう。これは、制度に対する合意形成が行き届いている結果であろうと考えられる。なお、これを回答者の地区への帰属別にみると、事業者で「当然従うべき」という積極的な制度順守意向が40.9%と比較的多くみられる(図8-22)。さらに主体選択別に制度の順守度をみても、主体を「自治体中心」とするものでは「当然従うべき」が20.8%であるのに対し、「住民中心」とするものは「当然従うべき」が40.0%を占めており、積極的に順守する意向をもつ傾向がある(図8-23)。

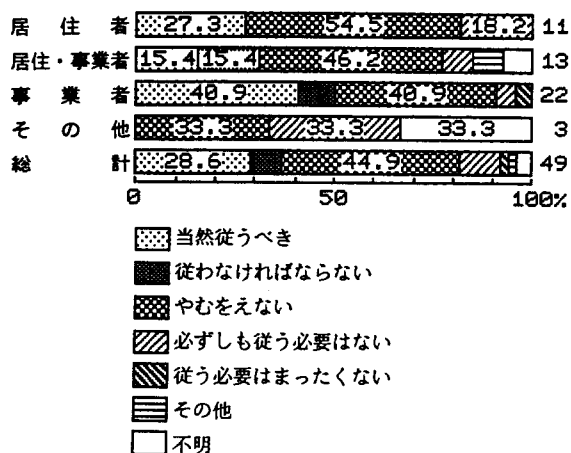


図8-22 協定・地区計画の規制に対する意向

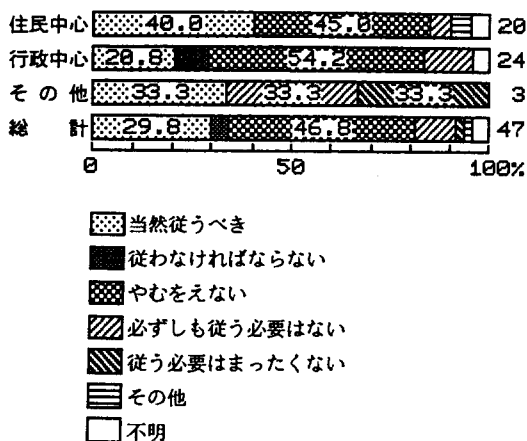


図8-23 まちづくりの主体のあり方別規制に対する意向

2) 建築物規制内容への対応状況

それぞれの規制内容にどのように対処したかを知るため、回答を得たもののうちから、

各規制内容ごとに適用外を除いた事例について、順守の難易度をみた。その結果、全般的に問題なく規制を順守している傾向が読み取れ、規制に違反したことを明示したものは壁面位置の後退で1事例あるのみである。これを規制内容別にみると、建物用途の制限については「当初より意図していた」「無理なく対応した」を合すると80.8%を占めるが、「困難だが緩和を受けてなんとか建築できた」も15.4%ある。壁面位置の後退についても「無理なく対応した」までで83.3%を占めている。しかし、出入口の位置の制限については「無理なく対応した」までで61.6%、「困難だが緩和を受けてなんとか建築できた」が23.1%あり、敷地条件によっては規制順守が困難な場合が予想できる。いずれにせよ、この地区のまちづくり協定の重要な規制項目である用途制限と壁面後退において、大きな問題（適用の困難さや違反）なしに運用されていることが明らかになった（図8-24）。

### 3) 制度への対応の影響

以上のような規制を受けた結果、周辺環境へどのように影響しているかを届出者に自己評価してもらった。「大変良くしている」が15件（%）、「やや良くしている」が16件（%）で、両者で6割をこえる。これに対し「やや悪くしている」は1件、「大変悪くしている」はみられず、全般的に評価が高いことがわかる。これをまちづくりの関心の程度別にみると、まちづくりに参加したという回答者の評価がかなり高いことがわかる。むろん、自己評価であるため、全般的にあまい評価となっていることは否めないが、まちづくり活動を踏まえて、自身の建築行為が地区環境に寄与していることの自信が現れているものといえよう。

以上を勘案するとこの規制内容は適正に作動しており、しかも、直接的な効果とともに地区環境形成への意欲を高める働きも果たしていると考えられる（図8-25）。

### (4) まちづくり協定・地区計画制度の効用

#### 1) まちづくり協定の効用

両制度全般に関する効用についてたずねた（図8-26）。まず、まちづくり協定については、「環境をより良くする役割」が19件でもっとも評価が高く、次いで「まちづくりへの参加を促進する役割」が12件、「身近な環境への関心を高める役割」12件、

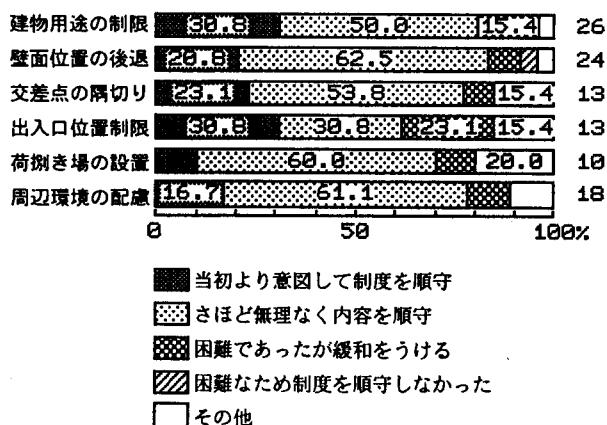


図8-24 制度への対応

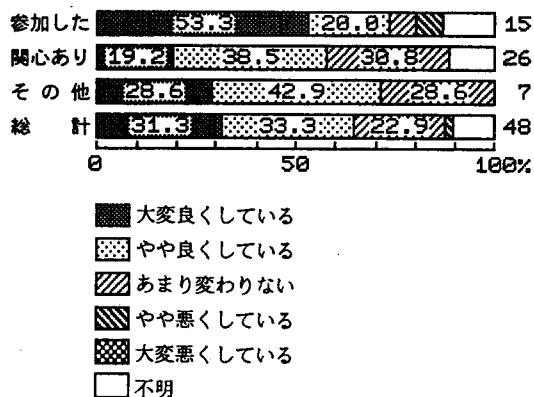


図8-25 制度適用の周辺環境への効果

「環境の悪化を防ぐ役割」  
9件となっている。物的な  
整備上の効果はかなり認め  
られていることがわかる。  
一方、上記以外の項目はあ  
まり評価を得られてはなく、  
特に「制度はまちづくりの  
成果である」、「住民主体  
のまちづくりの手助けとな  
っている」といった評価は

少ない。かなり冷静な判断がなされており、あたかも、地区のまちづくりにとって、この  
制度が最終目標であるとは認識されておらず、より高い目標の一過程であると認識されて  
いるように考えられる。

## 2)地区計画制度の効用

全般的に、地区計画の効用についても、まちづくり協定と同様の傾向がみられるが、協  
定に比べると、「環境をより良くする役割」が13件でその評価がやや低下している。また、  
協定で評価された「まちづくりへの参加を促進する役割」についても5件と効用が認めら  
れていない。これは、認知度にも現れていたように、まちづくり協定に比べて、地区計画  
が住民のまちづくりから生まれたという意識が育っていないためであろう。

## 8-4 まとめ

### (1) 分析の総括

#### 1)計画規制としての性格

①まちづくり協定・地区計画制度は、その前提に計画が存在している。この計画には、土  
地利用構想におけるゾーニング、道路構想における道路の序列化、建物構想としての共同  
建替・市営住宅の建設と街区計画の立案が含まれるが、主として地区レベルの即地的で、  
具体的な内容を示すもので、特に、土地利用構想や道路構想においてはその性格が強く現  
れている。しかし、建物構想としての街区計画については、その計画位置も明示されてお  
らず、方針を示したものになっている。

②規制内容は用途地域のような一般規制に上乘せした内容を持ち、前述の計画内容を反映  
し、担保するように作用している。具体的には、建築物の用途制限、壁面等の位置の制限、  
駐車場、工場・倉庫の出入口の制限、荷さばき場の設置の規定が設けられている。しかし、  
街区計画については、協定の制限内容としては触れてはならず、計画を担保する途は今の  
ところみいだせない。

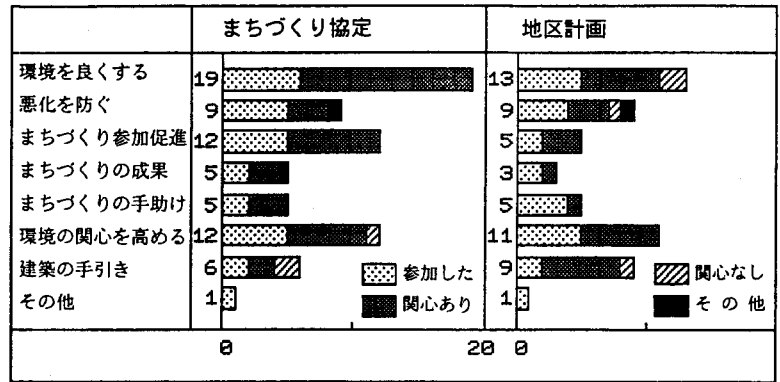


図8-26 まちづくり協定・地区計画の効用

## 2)制度の実績

③この制度のもとで、年間約20件から30件の建築行為の届出があるが、全体的な傾向として住宅街区と住工協調街区のゾーニングに応じた用途更新が進行している。

④ただ、小規模な独立住宅・長屋の更新では、街区内部の接道不良の敷地において増築される場合が多く、街区の基盤状態が不良のまま個別の更新が進行している恐れがある。これは当地区の住宅特性と道路・街区構成からくる大きな問題であるが、これに対して、本制度は、街区計画が具体性を欠くためにコントロールできないという問題がある<sup>6)</sup>。

## 2)制度への対応

③まちづくり協定と地区計画の制度に対する認知度は、量的にも質的にも極めて高い程度にあり、制度の普及という面からは極めて高い水準にある。これまでのまちづくり活動の熟成の成果がうかがえる。

④まちづくりの主体についても、ほとんどが住民と自治体の両者の協力が必要と考えているが、いずれがより主体的な立場にあるべきかについては意見が二分されている

⑤全体の9割以上は環境整備のために自治体によるなんらかのコントロールを認めているが、その内容は規制よりもむしろ誘導型を志向している。

⑥制度適用の意向は、制度に対する合意形成が十分であるため、消極的または積極的な制度順守の意向が多く、賛否はともあれこれを順守する意向が大勢を占めている。

規制内容への対応も全般的に問題なく規制を順守している傾向にあり、建築行為の自己評価でも全般的に高い評価が得られた。この規制内容は適正に作動しており、しかも、直接的な効果とともに地区環境形成への意欲を高める働きも果たしていると考えられる。

⑦まちづくり協定の効用については、物的な整備上の効果としてかなり認められていることがわかる。一方、地区計画制度の効用についても同様の傾向がみられるが、協定に比べるとの評価がやや低下している。これはまちづくり協定に比べて、地区計画が住民のまちづくりから生まれたという意識が育っていないためであると考えられる。

## (2) 制度からみた誘導的手法に対する課題

以上のように、まちづくり協定と地区計画による市街地環境整備のルールは、地区レベルの計画を前提とし、一般規制に上乘せして柔らかな協定と法による地区計画によって二重に担保された計画規制を運用し、しかもそれぞれの計画立案、制度運用の各段階で住民が主体的に関与し合意形成を経てきたものとして、高く評価されるべきである。さらに住民からも概ね肯定的に認識され、その順守度も高い。

これは前章までにみてきた種々の誘導的手法と比べると、計画と規制がリンクし、計画規制として機能するシステムであり、したがって計画を実現する手段として有効に機能していること、実現にあたって任意性がなく、確実なフィージビリティをもつことが大きな特徴であろう。以上を考慮すれば、この参加型まちづくりによる計画規制の手法がインナーエリアにおける市街地整備手法の一つの到達点であると考えられることができる。しかし、

これは、時間をかけた住民参加方式のまちづくりのなかから、住民自身で選択し、同意した制度であり、そこにいたるまでの種々のまちづくり活動の過程なしには、成立しえないといえよう。そこに到達するためには、あまりにも多くの時間と住民、行政、プランナーの努力が必要であり、最初から一挙にその段階に到達することは不可能に近い。

ただ、このように時間と労力をかけた合意のもとで成立した計画規制制度ではあるが、なお、街区計画において街区内道路整備や共同建替などを計画と規制のシステムに組み込めないことは、規制的手法の限界を示すものと考えられる。この点で、建築行為に関する届出者の意向において、規制よりも、誘導的手法を志向していることは示唆にとむ。

したがって、これまで検討してきた誘導的手法も含めて、むしろ、その到達点にいたるプロセスでさまざまな手法が選択され、それが誘導から規制へ変容転換するような一連の過程を見定めることが重要となろう。

#### 【第8章 注】

- 1) 本章は、既発表論文(安田 他と共著, 1989)をもとに補筆したものである。
- 2) 真野地区の概要, まちづくりの経緯については, 延藤安弘, 宮西悠司(1981), 延藤安弘(1980), 宮西悠司(1986, 1993)などに詳しい。
- 3) 延藤安弘, 宮西悠司(1981, pp.167-177)
- 4) 土地利用の考え方については, 「真野地区は働く場と住むところが一体となったところに良さがあり, 住宅と工場が共存共栄していこうというところが3つ目の特色といえる。しかし, 住宅と工場が隣接するところに多くの問題をかかえていることも事実で, 適度に分離することを提案している。しかし, 近代都市計画が提唱してきた完全なる分離ではなく, おおむね街区ごとに分離して, 住宅と工場が分離しえない併用工場に対しては, 立体分離という方向も考えている。」とし, さらに住宅街区と工場街区の土地利用を定めたねらいとして, 「住宅街区に新規の工場が入りこまないようにしようというところにある。」(前掲書, pp.174-175)としている。
- 5) 神戸市のまちづくり条例は, まちづくり協議会の認定, まちづくり提案, まちづくり協定など, 住民参加のまちづくりに関する事項定めた部分と, 法定地区計画の手続条例の部分をもつ。なお, その内容は嶋田勝次(1982), pp.64-68に詳しい。
- 6) 現在, 真野まちづくりの第2期計画が策定されているが, そこでは, 街区レベルの計画として, ①施設・住宅総合整備地区, ②長屋協調改善地区, ③個別改善地区を提案し, 各街区ごとの街区計画の推進が重要な計画内容となっている。なお, その具体的提案として, 京都府立大学住居学科住居計画学研究室による『浜三街区まちづくり計画大学試案-神戸市長田区真野地区まちづくり第2期計画にあたって-』が提案されている。

#### 【第8章 引用・参考文献】

- 1) 延藤安弘(1980): 「地区計画制度に期待する 神戸市真野地区のまちづくりに関わって」住宅, vol.29, No. 8, pp.44-57
- 2) 延藤安弘, 宮西悠司(1981): 「内発的まちづくりによる地区再生過程-神戸真野地区のケーススタディー」『大都市の衰退と再生』大阪私立大学経済研究所, 吉岡健次, 崎山耕作編, 東京大学出版会所収, pp.137-195
- 3) 片田 勝(1989): 『インナーシティ対策としての市街地環境整備手法に関する研究-インナー神戸における整備事例の評価を通して-』(神戸大学修士論文)
- 4) 神戸市長屋街区再生計画研究会, 京都府立大学住居学科住居計画学研究室(1989): 『神戸市真野地区長屋街区再生事業計画調査研究報告書』
- 5) 神戸都市問題研究所インナーシティ研究会(1981): 『インナーシティ再生のための政策ビジョン』pp.114-128
- 6) 嶋田勝次(1982): 「神戸市のまちづくりと法定地区計画」都市計画, No.124, pp.64-68
- 7) 高橋一雄, 中嶋知之(1991): 「『生活空間をはぐくむ』真野まちづくりと生活環境施設づくり」都市計画, No.169, pp.42-46
- 8) 鶴来絃一(1983): 「住工共存と真野地区のまちづくり」, 住宅, vol.32, No.12, pp.37-43
- 9) 日笠 端編著(1981)『地区計画 都市計画の新しい展開』, 共立出版, pp.167-172
- 10) 宮西悠司(1986): 「地域力を高めることがまちづくり-住民の力と市街地整備」都市計画, No.143, pp.25-33
- 11) 宮西悠司(1993): 「神戸市真野地区 住民主導・行政参加型のまちづくり運動」, 『参加型まちづくりの展望(1993年日本建築学会大会(関東)都市計画部門パネルディスカッション資料)』, 日本建築学会都市計画委員会, pp.57-60
- 12) 安田丑作, 三輪康一, 片田 勝(1989): 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究-(その5)インナーシティ対策としての市街地環境整備手法の評価-」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第22号, pp.465-468

## 第9章 インナーエリア一般地区における住宅建替と整備課題に関する研究

### 9-1 インナーエリアのまちづくりと一般地区の位置づけ

- (1) 参加型まちづくりの現状
- (2) 〈ふつうの地区〉のまちづくり問題

### 9-2 一般地区としての味泥地区における住宅立地とその更新

- (1) 味泥地区の概要
- (2) 住宅の現況
- (3) 住宅の更新状況
- (4) 住宅更新敷地の典型と問題点

### 9-3 味泥地区の居住環境

- (1) 調査方法と調査の概要
- (2) 居住環境評価
- (3) 定住と住み替え意識

### 9-4 住民の住宅建替に関する意識

- (1) アンケート調査の概要と回答者属性
- (2) 住宅の現状と過去の改善の経緯
- (3) 今後の改善意向とその課題
- (4) 改善意向の要因分析
- (5) 建替方法の評価と参加意向

### 9-5 まとめ



## 第9章 インナーエリア一般地区における住宅建替と整備課題に関する研究<sup>1)</sup>

本章と次章では、インナーエリアの一般地区に対する地区レベルの計画と整備（まちづくり）の方法としての誘導的整備手法のあり方を検討することを目的としている。そのため、この章では、神戸市灘区の南部に位置する味泥地区を事例として取り上げ、地区の住宅立地と更新の現況、居住者の居住環境評価、住宅建替とまちづくりの意向を明らかにして、インナーエリアの一般地区としての味泥地区の位置づけを行い、一般地区における整備課題を見出すものである。

### 9-1 インナーエリアのまちづくりと一般地区の位置づけ

#### (1) 参加型まちづくりの現状

現在、インナーエリアを中心とする市街地の各地では地区レベルでの、住民参加によるまちづくりが進められている。たとえば、神戸市でのこうしたまちづくりの現状をふりかえれば、1981年に創設された「まちづくり条例」のもとで認定された協議会（地区）が現在12地区あり、その地区面積を合計すると約880haに達する<sup>2)</sup>。これは市街化区域約2万haの4.5%を占める。これをインナーエリアに限定すると上記12地区のうち、8地区424.3haがインナーに含まれ、第2章で設定したインナーエリアの区域面積3,109haに対して面積比では13.6%となる。つまりインナーエリアの14%弱の区域では条例による住民参加のまちづくりが行われていることになる。これらの地区では、第8章で検討した真野地区に代表されるように、居住環境の深刻な問題に対して、まちづくり協定などの計画規制の手法によって整備を進めようとしている。しかしインナーエリアの残りの8割強の区域ではどのような問題を抱え、どのような整備の方向が展望されるのであろうか。これまでみてきたようにインナーエリアでは市街地整備上の問題がないとはとてもいえない。物的環境は極端に悪化していないものの、人口減少が持続する地区が大半を占めており、これら、いわば〈ふつうの地区〉のなかにも、住民によるまちづくりの例が出てきている。まちづくりの多様化、一般化が進むなかで〈ふつうの地区〉でのまちづくりが、今後の段階のテーマとして重要である。

#### (2) 〈ふつうの地区〉のまちづくり問題

まちづくりが多様化し一般化するなかで従来のまちづくりにはない、いくつかの問題がでてきた。そうした問題を〈ふつうの地区〉のまちづくり問題としてとらえることができる。以下にその問題を列挙する。

##### ①多様化するまちづくりの動機と改善のテーマ

まちづくりの動機は、公害・迷惑施設反対や環境保全、商店街振興、住宅・住環境問題とさまざまであり、当然課題が重複することもある。ただ密集市街地におけるまちづくり運動を突き詰めていくと、住宅・住環境問題に直面するケースが多くみられる。

#### ②住民意識の問題

市街地整備を、道路、公園、コミュニティ施設などの公共空間整備と住宅の建替えなどの私的空間整備に分けると、公共空間整備は先行するが、私的空間についてはなかなか進捗しないのが現状である。私的空間整備の場合、私的財産への関与を伴うために、一般に居住者はそうしたまちづくり制度に対して消極的であり、まして〈ふつうの地区〉では差し迫った問題を自覚していないために、抜本的な事業や制度の実施には踏切れない。

#### ③計画論としての問題

深刻な課題をもつ地区では、問題点が明確で改善すべき課題について同意が容易に得られる。それに対して、〈ふつうの地区〉では一般に計画課題が不明瞭な場合が多い。そこで計画目標と対象が明らかなハード優先の〈問題解決型〉の計画でなく、どこに問題があるかを探るソフト重視の〈課題発見型〉の計画づくりを行うことになる。

#### ④整備手法・制度面での問題

まちづくりの多様化、一般化のなかで、これまでのような基盤整備を含む事業手法（ものづくり）から、基盤整備済地区における上ものの規制や誘導（ルールづくり）を含めて、手法の面でも多様な方向へ展開している。もっとも、密集市街地の整備事業制度はいくつかあるが、〈ふつうの地区〉では、従来の制度の採択要件に満たない場合が多く、また、〈ふつうの地区〉に適する事業制度、助成制度もほとんどない。

#### ⑤住宅改善における公的介入の論理

木賃地区の住宅改善に対する公的関与の意義は社会的にも認知されている<sup>3)</sup>が、〈ふつうの地区〉に一般にみられる小規模老朽戸建住宅の建替えに対する公的関与の論理はいまだ明確でないといえる。

#### ⑥行政対応の問題

一つの地区のまちづくりが成果をあげるのには長期の時間がかかり、そこに費やされる行政やコンサルタントの人的労力は膨大である。まちづくりの一般化に伴う数多くの地区での取り組みに対して、これまでと同等の密度で対応していけるかが問題である。

## 9-2 一般地区としての味泥地区における住宅立地とその更新

### (1) 味泥地区の概要

味泥地区は、神戸都心部から約3Km東の灘区南西部に位置しており、都心の周辺にあって持続的な若年層の流出と高齢化が進み、合せて住宅の老朽化や地域経済の低下など地域の活力が衰えつつある、典型的なインナーエリアの一地区である（図9-1）。面積は約

24ha、人口は1990年現在3,782人である。これまでの人口の推移をみると、1960年の5,935人をピークとして、その後急激に減少しており、1990年の人口はピーク時の36.6%の減少となっている。1960年の人口を100としてその変化を、神戸市全体および神戸市の典型的なインナーエリアである真野地区と比較したものが図9-2である。これをみると、全市では順調に人口が増加しているのに対し、味泥地区では真野地区と同じように一貫して減少しているが、その減少率は真野地区ほど大きくはないことがわかる。地区の平均人口密度（グロス）は138.0人/ha（1990年）であり、市街地の平均的な密度は100~200人/haであるから、当地区は標準的な人口密度であるといえる。1985年から1990年の人口の変化を町丁目別にみると（図9-3）、大部分が依然として10%以上の減少率となっているが、地区北部に一部持ち直している地域があり、これは後で述べる最近のマンション建設の影響である。同様に世帯数の変化をみても全市では2倍近くになっているのに対し、味泥地区は若干減少しているが、やはり真野地区ほどの大幅な減少はみられない（図9-4）。一世帯当たり人数をみると、1990年の味泥地区では2.40人であり、1960年の3.27人から大きく減少している。また、神戸市全体では2.89人、真野地区が2.78人であるのに比べても小さくなっている。なお、年齢構成では、1990年の味泥地区の高齢人口比率は12.9%であり、全市平均の10.1%（1985年）より高いが、インナーエリアに限定した地域での高齢人口比率14.3%（1985年）に比べるとやや低く、味泥地区の高齢化の傾向はインナーエリアに限定するとそれほど進行し

ていないともいえる。

なお、都市計画の用途地域は、国道41号の沿道が準工業地域で、その北部はすべて住居地域に指定されている。また、同地区では戦災復興土地区画整理事業が施行されており、他のイン

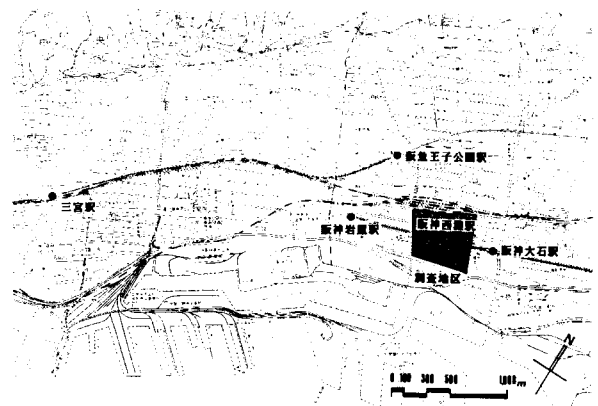


図9-1 味泥地区位置図

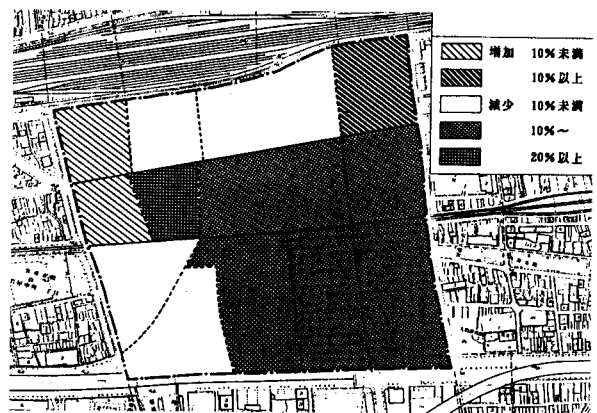


図9-4 町丁目別人口増減（1985-1990年）

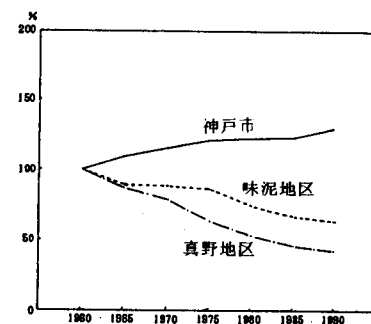


図9-2 人口変化の比較

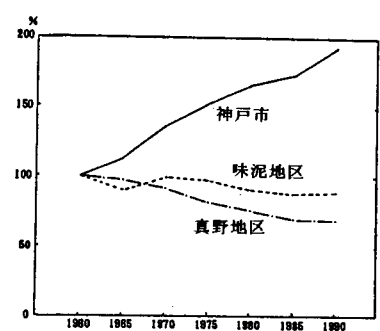


図9-3 世帯数変化の比較

ナーエリアの多くの地区と同様に、一応基盤整備ずみの地区として位置づけられる。しかし、多くの主要な街区は、幅員4.0m～8.0mの道路によって区画されているが、個々の画地の規模が小さいため街区内に幅員4m以下の細街路（道路、通路、袋路）が多くみられる。

## (2) 住宅の現況

### 1) 住宅の現況

地区内の住宅・宅地の現況をみるため、土地台帳（土地評価書）、家屋台帳、住宅地図、現地踏査をもとに、個々の宅地と住宅を集計単位として確認した。その結果、全体では908件の敷地があり、そのうち住居系用途の敷地は662件（併用住宅87敷地を除く）、住戸数は1740戸（併用住宅79戸を除く）であった<sup>4)</sup>。以下では、この資料をもとに住宅の現況を概観する。

#### ① 住宅形式

この敷地数を単位に住宅の形式をみると、独立住宅が437件と66.0%を占めているが、住戸単位でみると、独立住宅は25.5%であり、全市平均の35.3%や真野地区の30.2%より少なくなっている。また、長屋形式は9.0%であり、全市の13.5%や真野地区の64.4%と比べるとかなり少ないが、これは真野地区と異なり味泥地区は南西部の一つの街区を除いて戦災を被っており、戦前長屋がほとんど残っていないためである（表9-1）。

#### ② 小規模敷地の状況

住宅用敷地のうち、敷地面積が100㎡未満のものを小規模敷地として区分し、その分布状況について検討する。地区内の全敷地908件の平均敷地面積は127.1㎡であるのに対し、併用住宅を含む住宅用敷地749件のそれは97.7㎡と100㎡を割っている。また、住宅用敷地の72.9%にあたる546件が100㎡未満の小規模敷地であり、その平均敷地面積は56.1㎡とかなり狭くなる。ネット住戸密度でも243.2戸/haと高い密度を示しており、住宅の狭小過密ぶりがうかがえる。そ

れでも、併用住宅敷地を除くと、住居系用途の敷地662件のうち100㎡未満の小規模敷地は全体の73.9%にあたる489件あるが、神戸市兵庫区の密集市街地である浜山地区の77.6%に比べるとやや少ない。住宅形式別の敷地規模状況をみると、非木造共同住宅（マンション）以外では、小規模敷地

表9-1 住宅形式別現況

（併用住宅を除く）

		独立住宅	長 屋	木質住宅	マンション	合 計	
床面積		28959(41.1)	10978(15.6)	10202(14.5)	18260(25.9)	70398(100.)	
住戸数		444(25.5)	156( 9.0)	519(29.8)	621(35.7)	1740(100.0)	
空家数*		3( 0.7)	11( 7.1)	53(10.2)	22( 3.5)	95( 5.2)	
敷地数	全敷地数	437(66.0)	84(12.7)	110(16.6)	47( 7.1)	662(100.0)	
	小規模*	345(78.9)	64(76.2)	69(62.7)	47( 7.1)	489( 73.9)	
	接道不良	全敷地*	136(31.1)	52(61.9)	41(37.3)	12(25.2)	221( 33.4)
		小規模*	118(34.2)	48(69.6)	32(46.4)	2( 4.3)	198( 40.5)
住戸数	神戸市	(35.3)	(13.3)	(50.8)		(100.0)	
	真野地区	(30.2)	(64.4)	( 5.4)		(100.0)	

a : ( ) 内は空家率

b : ( ) 内は小規模敷地の割合

c : ( ) 内は接道不良敷地の割合

d : ( ) 内は接道不良小規模敷地の割合

の割合はほぼ60～80%の間であり、もっとも高い割合を示しているのは独立住宅の78.9%であり、ついで長屋の76.2%である。マンションでは25.5%と他に比べて非常に低い値となっている（表9-1）。

### ③ 接道状況

幅員4m以上の道路に接していない接道不良敷地は全体の33.4%を占め、特に長屋ではその61.9%が接道不良敷地である。これを小規模敷地に限定してみると、接道不良敷地の割合は40.5%とポイント数が増加するが、これは小規模敷地の多くが街区の外周部（表地）ではなく、街区内部（裏地）に位置しているためである。特に小規模敷地のうち長屋では小規模敷地の接道不良率は69.6%に達しており、ここに住環境上の問題点が集中して発生していることがうかがえる（表9-1）。

### ④ 住宅の建設年代

敷地単位に住宅の建設年代をみると、昭和30年代に建てられたものが258件（34.5%）ともっとも多く、次いで昭和40年代の173件（23.1%）となっている。戦前に建てられた住宅は29件（3.9%）で、この戦前住宅は長屋で、地区南部の当地区で唯一戦災をまぬがれた地区に位置し、そこでは明治42年と大正11年に建設された戦前長屋が多数現存している。一方、昭和60年以降に建てられたものは58件（7.7%）である（表9-2）。

### ⑤ 空家の状況

現地調査の結果、地区全体の住戸数1740戸のうち、5.4%にあたる95戸の空家が確認された（1992年8月現在）。住宅形式別にみると、木質・文化住宅で10.2%ともっとも高く、次いで長屋の7.1%となっており、独立住宅や併用住宅ではほとんど空家はみられない（表9-3）。

### ⑥ 権利関係

住宅の権利関係をみると、AACが半数近くを占めているが、これは地区内に木質住宅や賃貸マンションが多数存在しているためである。そこで、これを小規模敷地に建つ住宅に限定してみると、AAAやABBの割合

表9-2 住宅の建設年代

	全住宅	戦前	S20-29	S30-39	S40-49	S50-59	S60-
灘南通	311 (100.)	0	79 (25.4)	107 (34.4)	71 (22.8)	35 (11.3)	37 (11.9)
船寺通	208 (100.)	0	35 (16.8)	83 (39.9)	57 (27.4)	34 (16.3)	9 (4.3)
都通	230 (100.)	29 (12.6)	36 (15.7)	68 (29.6)	45 (19.6)	42 (18.3)	12 (5.2)
合計	749 (100.)	29 (3.9)	150 (20.0)	258 (34.5)	173 (23.1)	111 (14.8)	58 (7.7)

上段：敷地数、下段：構成比 資料：土地・家屋台帳、現地踏査  
(注)1つの敷地内に複数の建物が建っている場合があるので、全住宅の敷地数の合計と一致しない場合がある。

表9-3 空家の現況

	全住宅	独立住宅	長屋	木質文化	マンション	併用住宅
灘南通	31/ 756 (4.1)	2/ 20 (1.0)	5/ 44 (11.4)	11/ 249 (4.4)	7/ 224 (3.1)	0/ 38
船寺通	28/ 470 (6.0)	1/ 115 (0.9)	4/ 46 (8.7)	21/ 162 (13.0)	2/ 121 (1.7)	0/ 26
都通	36/ 603 (6.0)	0/ 127	2/ 66 (3.0)	21/ 109 (19.3)	13/ 276 (4.7)	0/ 25
合計	95/1829 (5.2)	3/ 444 (0.7)	11/ 156 (7.1)	53/ 519 (10.2)	22/ 621 (3.5)	0/ 89

空家数/住戸数、( )内は空家率(%)  
資料：土地台帳、家屋台帳、現地踏査

表9-4 住宅の権利関係

		全住戸数	AAA	AAC	ABB	ABC	その他
味泥地区	住戸数	1829 (100.0)	528 (28.9)	881 (48.2)	177 (9.7)	205 (11.2)	38 (2.1)
	小規模敷地	779 (100.0)	235 (32.5)	260 (33.4)	140 (18.0)	95 (12.2)	31 (4.0)
東川崎地区		1780 (100.0)	857 (48.1)	602 (33.8)	138 (7.8)	171 (9.6)	12 (0.7)

上段：住戸数、下段：構成比 資料：土地台帳、家屋台帳

が増加し、小規模敷地での持家化が進んでいることがわかる。持家率については、全住戸では38.6%であったものが、小規模住戸（小規模敷地内にある住戸）についてみると50.5%と過半数を越えている。この原因としては、敷地規模の比較的大きい集合住宅で持家が少なくことと他に、長屋などの持家化が小規模敷地を生み出していることも予想される。また、神戸市の典型的インナーエリアである神戸市兵庫区の東川崎地区と比べると、味泥地区のAAAの少なさと、逆にAACの多さが際立っている（表9-4）。

### (3) 住宅の更新状況

#### ①更新住宅の住宅形式

近年の住宅更新状況を把握するため、昭和60年以降に建設された建築物を抽出した。その結果更新建築物は64棟あり、そのうち90.6%にあたる58棟が住宅である。このうち28棟（48.3%）が独立住宅、23棟（39.7%）がマンションであり、この2つの形式が9割近くを占めている。しかし住戸数で見ると、87.3%がマンションと圧倒的に多くなり、またそれも灘南通に集中していることがわかる（表9-5）。

#### ②更新住宅の接道状況

更新住宅の接道状況を見ると、その75.9%が4m以上の道路に接している。更新住宅の分布状況を見ると、主に街区の外側（表地）に立地しており、街区内部（裏地）のものはほとんどみられない。このように、現在の住宅更新活動は接道条件の良い街区表面で主として行われているが、逆に、これによって街区内部（裏地）の敷地は、環境条件が改善されないまま取り残され、ま

表9-5 更新住宅の形式

	独立住宅	併用住宅	長屋	マンション	その他	合計
灘南通	16 16	4 4	1 2	16 158	0 0	37 (63.8) 180 (63.4)
船寺通	4 4	0 0	0 0	3 22	2 2*	9 (15.5) 28*(9.9)
都通	8 8	0 0	0 0	4 68	0 0	12 (20.7) 76 (26.8)
合計	28(48.3) 28(9.9)	4(6.9) 4(1.4)	1(1.7) 2(0.7)	23(39.7) 248(87.3)	2(3.4) 2(0.7)	58(100.0) 284*(100.0)

上段：棟数 下段：住戸数 ( )内は構成比(%)  
\* 寮の住戸数は不明のため除いている

表9-6 更新住宅の接道状況

	1.8m未満	1.8~2.7m	2.7~4.0m	4.0m以上	合計
独立住宅	1	1	8	18	28
併用住宅	1	0	0	3	4
長屋	1	0	0	0	1
マンション	1	0	1	21	23
その他	0	0	0	2	2
合計	4	1	9	44	58
構成比	6.9	1.7	15.5	75.9	100.0

単位：棟数

表9-7 更新住宅の敷地規模

	50㎡未満	50~99㎡	100~199㎡	200~299㎡	300~399㎡	400~499㎡	500㎡以上	平均敷地面積(㎡)
独立住宅	3	16	8	1	0	0	0	91.6
併用住宅	2	1	1	0	0	0	0	64.3
長屋	0	1	0	0	0	0	0	92.2
マンション	1	3	4	7	1	2	5	286.8
その他	0	0	1	0	0	0	1	894.3
合計	6	21	14	8	1	2	6	194.8
構成比	10.3	36.2	24.1	13.8	1.7	3.4	10.3	

単位：棟数

表9-8 更新住宅の従前用途

	独立住宅系			集合住宅系			商・工業系		
	独立住宅	独立+その他	独立+業合	業合住宅	業合+その他	商業	工業	工場	駐車場 空地
独立住宅	19	1	0	6	0	0	1	1	
併用住宅	4	0	0	0	0	0	0	0	
長屋	1	0	0	0	0	0	0	0	
マンション	2	2	2	9	3	2	2	1	
その他	0	0	0	0	0	2	0	0	
合計	26 (44.8)	3 (5.2)	2 (3.4)	15 (25.9)	3 (5.2)	4 (6.9)	3 (5.2)	2 (3.4)	
	29(50.0)			20(34.5)			9(15.5)		

単位：棟数 ( )内は構成比(%)



図9-5 従前用途別更新住宅の位置

すまたす住宅更新が難しくなる。特に表地にマンションのような比較的規模の大きい耐火建築物が建った場合、街区内部にある接道不良敷地の、裏地としてその環境条件はさらに悪化するものと予想される（表9-6，図9-5）。

### ③更新住宅の敷地規模

更新住宅58件の平均敷地面積は194.8㎡であり、地区全体の住宅敷地の平均面積97.7㎡の2倍近くなっている。更新住宅のうち100㎡未満の小規模敷地は27件（46.6%）あるが、地区全体の小規模敷地率72.9%に比べてもかなり低くなっている。すなわち、敷地規模が比較的大きいものから更新している状況にあるといえる。このうち、独立住宅28件の平均敷地面積は91.6㎡で、小規模敷地は19件（67.9%）と高い値を示しているが、地区全体の値78.9%と比べると10ポイント以上少なくなっている。一方、マンション23件の平均敷地面積は286.8㎡であり、小規模敷地はそのうち4件（17.4%）のみである（表9-7）。

### ④更新住宅の従前用途<sup>5)</sup>

更新住宅58件のうち、従前用途が独立住宅であったものが26件（44.8%）と最も多く、次いで木造アパートや文化住宅などの集合住宅であったもの15件（25.9%）となっている。独立住宅単独と、独立住宅+その他の用途を合わせた「独立住宅系」は、29件で昭

和60年以降建設された住宅の半数を占めている。また、集合住宅単独、集合住宅＋独立住宅、集合住宅＋その他を合わせた「集合住宅系」は20件（34.5%）であった。

これを建替え後の住宅形式別にみると、独立住宅の従前用途は独立住宅が圧倒的に多く19件、67.9%を占め、一方、マンションの従前用途は集合住宅系が14件（60.9%）となっており、従前用途と建替え後の住宅形式の間に明らかな相関関係がみられる。また、マンションの従前用途は比較的多岐にわたっており、商・工業系も5件（21.7%）と他の住宅形式に比べ多いのが特徴である（表9－8）。

#### （4）住宅更新敷地の典型と問題点

##### 1)住宅更新敷地の典型

以上、地区の住宅の現状と更新状況を見てきたが、それから住宅更新敷地の典型例を挙げると次のように整理できる。①接道条件が良く、街区の外側（表地）にある。②独立住宅ではほとんどが持家であり、マンションでは賃貸マンションである。③敷地面積が50㎡を下回るものは少ない。④建替後の住宅形式は建替前と同じ住宅形式になる場合が多い。

##### 2)住宅更新の問題点

①地区内での新規更新（昭和60年以降に建設された）住宅は58件あり、味泥地区はインナーエリアにあっては比較的活発な建設活動が行われているといえるが、このように住宅の更新は明らかに選択的に行われており、すべての敷地で住宅更新が行われる可能性があるわけではない。先に述べたように、地区内の住宅は、接道条件が悪く、敷地規模が狭小で、権利関係が複雑な敷地に老朽化した住宅が密集して建っているケースが多く、そこに住環境上の問題点が集中して発生しているのであるが、そのような敷地では建物の更新が実際に行われておらず、自力で積極的に更新が行われる敷地とのギャップがますます広がっているものと予想される。こうした、いわば住宅更新メカニズムから取り残された住宅の存在は、地区イメージの低下をもたらし、人口や産業の流出の要因ともなり、地区全体に悪影響を及ぼしている。

②一方、自力更新される住宅にも問題点は存在している。街区の表地の建替えによる裏地の固定化によって、先にあげた自力更新が困難な敷地の状況を、ますます困難なものにしている。また、地区全体のレベルに比べると広いとはいえ、やはり狭小な敷地での建替えが行われており、それによる日当り、風通しなどの相隣環境のさらなる悪化も心配される。また、住宅形式が持家の独立住宅と賃貸マンションに偏っており、この傾向がさらに進めば居住世帯タイプの多様性が失われ、インナーエリアの社会的特色の一つであるソーシャルミックスとは逆の方向に進む恐れもある。

このように、現状では個々の住宅の建替えは、必ずしも地区環境の改善に寄与しているとはいえない状況にある。活発な住宅更新のエネルギーが、地区全体の住環境改善の方向に向くような対策が必要であろう。



9-3 味泥地区の居住環境

本節では、味泥地区の居住環境の評価や定住・住み替え意識を明らかにするため実施した居住者に対するアンケート調査<sup>6)</sup>の内容と結果を示す。

(1) 調査方法と調査の概要

1) 調査方法

① 対象地区とアンケート調査の対象者

調査対象地区は上記味泥地区全域である。昭和60年国勢調査結果によると、味泥地区には1,564世帯が居住しているが、今回は対象世帯を原則として全世帯とする悉皆調査を行なった。ただし、会社の独身寮、下宿などに住む単身者や商店などに単身で住み込んでいる人、学生寮や寄宿舎に住む学生は除外した。調査票への記入は世帯主か世帯主の立場で依頼した。

② 調査実施時期：配布・回収を1991年3月に実施した。

③ 配布回収方法と配布回収状況：調査票の配布・回収は、託送留置調査法による。

配布回収状況は表9-9に示すように、有効回収票は920票で回収率は66.47%であった。

2) 回答者とその世帯の特性

① 回答者の年齢構成

回答者の平均年齢は52.8歳であり、不明をのぞくと、60歳代が18.8%、50歳代が18.7%、40歳代が18.4%で、この3つの階級がほぼ同比率で年齢構成の中心となっている。なお神戸市全体の年齢構成（昭和60年国勢調査結果）と比較すると高齢者の比率がかなり高い（図9-6）。

② 世帯人員構成と家族類型

回答世帯の平均世帯人員は2.92人である。世帯人員構成では、2人世帯が28.8%とも

表9-9 調査票の配布回収状況

町 丁目	世帯数	配布数	有効回収数	有効回収率
灘南通3～6丁目	621	596	375	62.92
船寺通3～6丁目	417	347	244	70.32
都通1～5丁目	526	441	301	68.25
合計	1,564	1,384	920	66.47

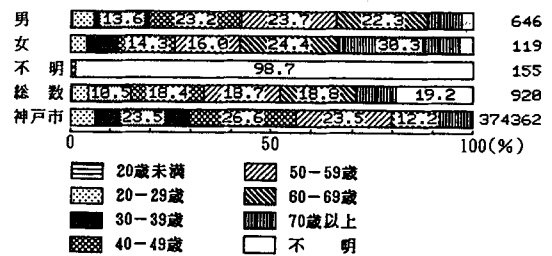


図9-6 回答者（世帯主）の年齢構成

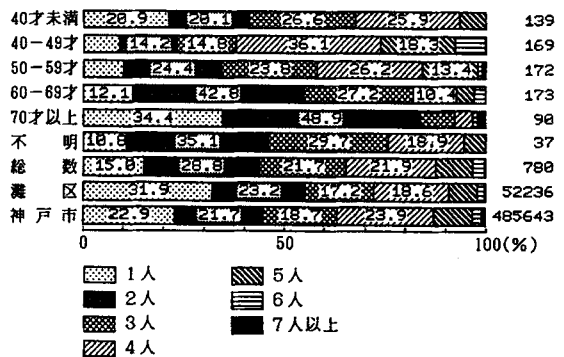


図9-7 年齢区分別世帯人員構成（不明除く）



図9-8 年齢区分別家族類型（不明除く）

っとも多く、次いで4人世帯(21.9%)、3人世帯(21.7%)が多い。また、1人世帯の比率は15.0%で市全体と比べてかなり低い。これを回答者の年齢区分別にみると、60歳代や70歳以上の高齢者では、1人世帯や2人世帯の比率が高く、特に70歳以上では、その83.3%が2人以下の世帯である(図9-7)。回答者の年齢区分ごとの平均世帯人員でも、40歳未満で2.77人、40歳代で3.65人、50歳代3.17人、60歳代2.61人で、70歳以上では1.99人ともっとも少なくなっている。

家族類型では、夫婦と子供からなる世帯が44.0%ともっとも多く、夫婦のみ世帯が19.6%でこれに続く。一方先にみたように、単身世帯の比率が低く15.4%にとどまっている。特に、高齢化するにしたがい、夫婦のみ世帯の比率が高くなり、60歳代では33.9%が、70歳以上では37.1%が夫婦のみ世帯である。

また、70歳以上では、単身世帯が34.8%と非常に高い値を示しており、高齢単身者の存在が大きな特色となっている(図9-8)。

### ③ 回答者の職業

回答者の職業については、無職がもっとも多く(20.9%)、これは年齢別にみて、70歳以上で70.0%が、60歳代でも46.8%が無職であるためである。有職者のうちでは、個人業主(16.4%)、技能的職業(13.7%)、事務職(12.3%)などが比較的多い(図9-9)。

### ④ 世帯の居住経緯と居住年数

世帯の居住経緯をみると、親の代から住んでいるものは全体の28.1%を占め、これに対し、結婚や仕事の都合で移転してきたものは41.1%となっている。また、同居のために移転してきたものは5%にも満たない。これを回答者の年齢区分別にみると、年齢が若いものほど結婚や仕事の都合で移転してきたものの比率が高くなっており、逆に年齢が高いものほど、親の代から住んでいるものの比率が高くなっていく(図9-10)。

居住年数は、5年未満が16.2%、5~9年が9.5%、10~14年が13.0%、15~19年が8.8%であり、これに対して20年以上が46.2%と過半数に近づいている。これを

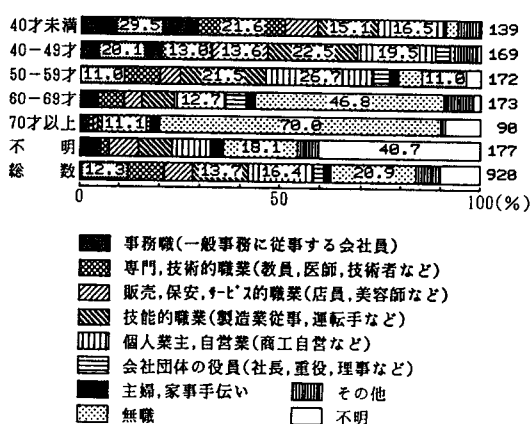


図9-9 回答者の職業構成

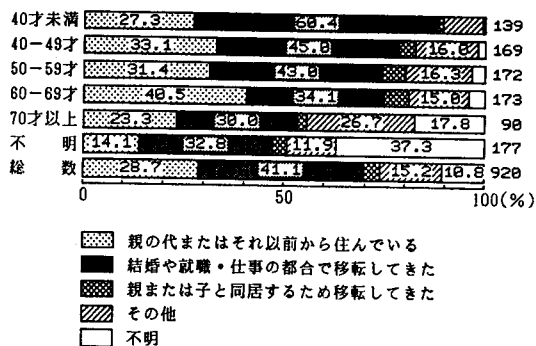


図9-10 世帯の居住経緯

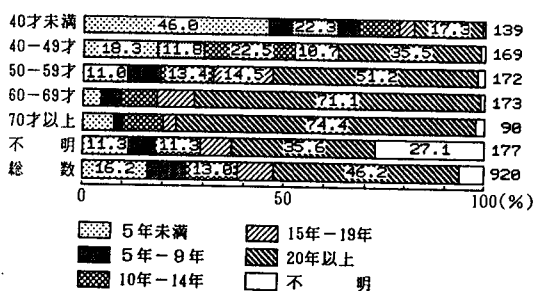


図9-11 世帯の居住年数

回答者の年齢区別にみると、当然ではあるが、高齢化するにつれて居住年数が長期化する傾向がみられ、両者の間に明らかな相関が認められる（図9-11）。

### 3)住宅の状況

#### ①住宅の所有関係

住宅の所有関係をみると、持家が57.2%、民営借家が35.1%で、持家が借家を上回っており、両者を合わせると9割を超える。なお、公営・公団・公社の借家は当地区にはない（図9-12）。しかし、昭和60年国勢調査結果では、神戸市全体で持家が51.1%、民営借家30.3%という割合であるが、灘区でみると持家が45.9%、民営借家46.3%となり、さらに味泥地区を含む統計区

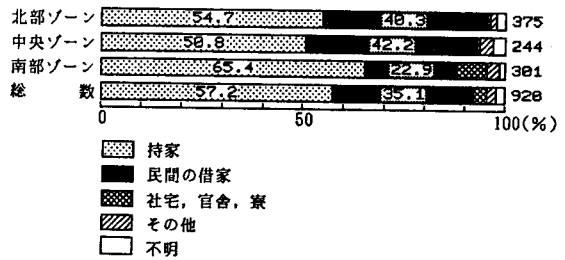


図9-12 住宅の所有関係

(211)では持家が42.9%、民営借家52.1%と、借家が持家を上回っている。したがって今回の回答世帯では、実際の住宅の所有関係の割合に比べて、持家世帯の比率が高いことが予想され、この点に留意する必要がある。

#### ②住宅の形式

住宅の形式は、戸建が44.1%、長屋が8.2%、木造アパート・文化住宅が19.1%、共同住宅24.9%という構成である。これをゾーン別にみると、戸建や長屋の割合ではさほど変化がないが、木造アパート・文化住宅については北部ゾーンや中央ゾーンで比較的多く、南部ゾーンでは共同住宅の比率が他に比べて高い（図9-13）。

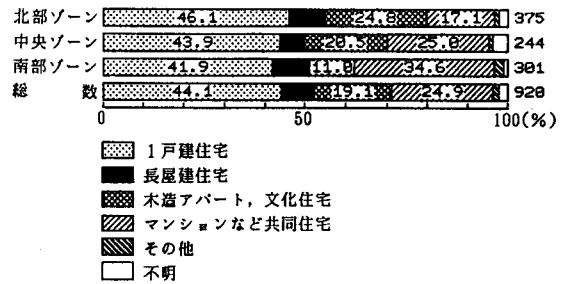


図9-13 住宅の形式

## (2) 居住環境評価

### 1)項目別にみた居住環境評価

味泥地区の居住環境を評価する指標として、住宅に関わる6つの評価項目と施設利用に関わる7つの評価項目および地区の環境に関わる7つの評価項目を準備した。以上の20項目に総合評価を加えて、それぞれの項目について、非常に満足から非常に不満までの5段階評価に1点から5点の得点を与え、全体的な傾向をその平均値でみた。表9-10、図9-14はそれを回答者の年齢区別にプロフィールとして表したものである。住宅に関する項目のうち「住宅の広さ」や「間取り」「設備」に関しては年齢ごとの評価にややばらつきがみられるが、その他の項目では概ね一致している。ここで評価の高いものは「交通の便利さ」「小学校への近さ」という施設の利用に関する項目であり、評価の低いものとしては、ばらつきの大きい住宅関連項目を別とすると、「外部からの騒音」「自動車交通に対する安全性」「空気のきれいさ」といった周辺環境上の項目があげられる。

表9-10 年齢区分別居住環境評価の得点

	総 数			40歳未満			40-49歳			50-59歳			60-69歳			70歳以上		
	N	MEAN	S.D.	N	MEAN	S.D.	N	MEAN	S.D.	N	MEAN	S.D.	N	MEAN	S.D.	N	MEAN	S.D.
1. 住宅の広さ	863	2.69	1.12	136	2.33	1.10	166	2.59	1.11	165	2.65	1.12	159	2.97	1.09	81	3.11	1.12
2. 住宅の間取り	861	2.55	1.02	137	2.29	0.98	163	2.52	1.00	165	2.45	1.03	160	2.76	1.00	79	2.94	0.99
3. 住宅の設備	843	2.65	0.98	137	2.46	0.96	159	2.47	0.94	159	2.58	0.98	158	2.76	0.97	79	2.94	1.02
4. 住宅の日当たりや通風	866	2.88	1.18	138	3.07	1.20	167	2.94	1.12	164	2.79	1.23	160	2.83	1.10	83	2.88	1.30
5. 住宅のプライバシー	843	2.92	0.91	138	2.93	0.84	160	2.89	0.88	162	2.81	0.89	154	3.01	0.92	80	3.14	0.96
6. 住宅全体の住みごこち	853	2.91	0.88	136	2.81	0.77	162	2.92	0.81	161	2.83	0.88	162	3.00	0.89	78	3.14	0.92
7. 日常の買物の便利さ	862	3.21	1.03	135	3.08	1.04	164	3.23	1.08	165	3.16	1.11	163	3.41	0.98	82	3.30	0.93
8. 交通の便利さ	871	3.99	0.91	138	4.01	0.86	166	3.92	0.97	164	4.02	0.97	164	4.16	0.87	84	3.93	0.88
9. 医療施設の便利さ	857	3.10	0.97	136	3.00	0.89	167	2.99	0.94	164	3.13	1.03	164	3.10	1.01	79	3.25	0.91
10. 小学校への近さ	826	4.02	0.95	134	3.96	0.94	159	4.13	1.01	163	4.02	0.95	156	4.00	0.90	73	4.16	0.93
11. 教育環境の良さ	819	2.90	0.81	134	2.79	0.84	162	2.83	0.75	160	2.80	0.87	152	3.01	0.73	71	3.18	0.82
12. 公園の利用しやすさ	839	3.03	0.97	135	3.01	0.92	163	3.01	0.96	162	3.01	0.99	156	3.07	0.98	77	3.18	0.98
13. 遊び場の利用しやすさ	811	2.77	0.97	133	2.87	0.90	162	2.70	0.98	162	2.83	0.98	150	2.69	0.96	70	2.81	1.00
14. 街並や風景の美しさ	851	2.46	0.81	137	2.53	0.80	166	2.45	0.71	164	2.40	0.83	157	2.35	0.83	79	2.47	0.77
15. 空気のきれいさ	858	2.15	0.85	138	2.14	0.89	166	2.01	0.77	166	2.07	0.85	158	2.20	0.80	80	2.20	0.91
16. 緑の豊かさ	854	2.48	0.85	138	2.46	0.81	166	2.51	0.79	164	2.48	0.90	155	2.45	0.79	80	2.48	0.94
17. 外部からの騒音	864	2.09	0.93	138	2.02	0.90	165	2.01	0.85	165	2.07	0.95	161	2.04	0.91	82	2.28	1.08
18. 外部からの悪臭	841	2.59	0.85	138	2.57	0.79	166	2.64	0.77	162	2.56	0.87	152	2.60	0.81	76	2.51	0.97
19. 自動車に対する安全性	865	2.25	0.88	137	2.12	0.85	165	2.14	0.83	168	2.30	0.93	161	2.29	0.85	80	2.35	0.89
20. 火災に対する安全性	852	2.59	0.75	138	2.53	0.75	166	2.58	0.71	165	2.48	0.81	158	2.65	0.72	80	2.74	0.79
21. 地区全体の住みごこち	875	2.87	0.69	138	2.84	0.61	166	2.83	0.64	166	2.77	0.71	166	2.87	0.67	82	3.01	0.75

(N:回答数, MEAN:平均値, S.D.:標準偏差)

## 2)住宅タイプ別にみた居住環境評価

つぎに同じ平均点評価を、住宅タイプ別にみてみた。先の年齢別のプロフィールと比べると、それぞれのタイプごとの評価のばらつきはやや大きくなっており、特に住宅に関する評価の差異が顕著に表れている。このうち、ばらつきの大きい住宅の評価についてみると、「住宅の広さ」や「住宅の間取り」では、やはり戸建の評価がよく、以下分譲マンション、長屋・木賃、賃貸マンションの順に評価が下がっている。「住宅の設備」では長屋・木賃での評価がもっとも悪く、「日照・通風」、「プライバシー」では分譲、賃貸マンションでの評価がよくなっている（図9-15）。

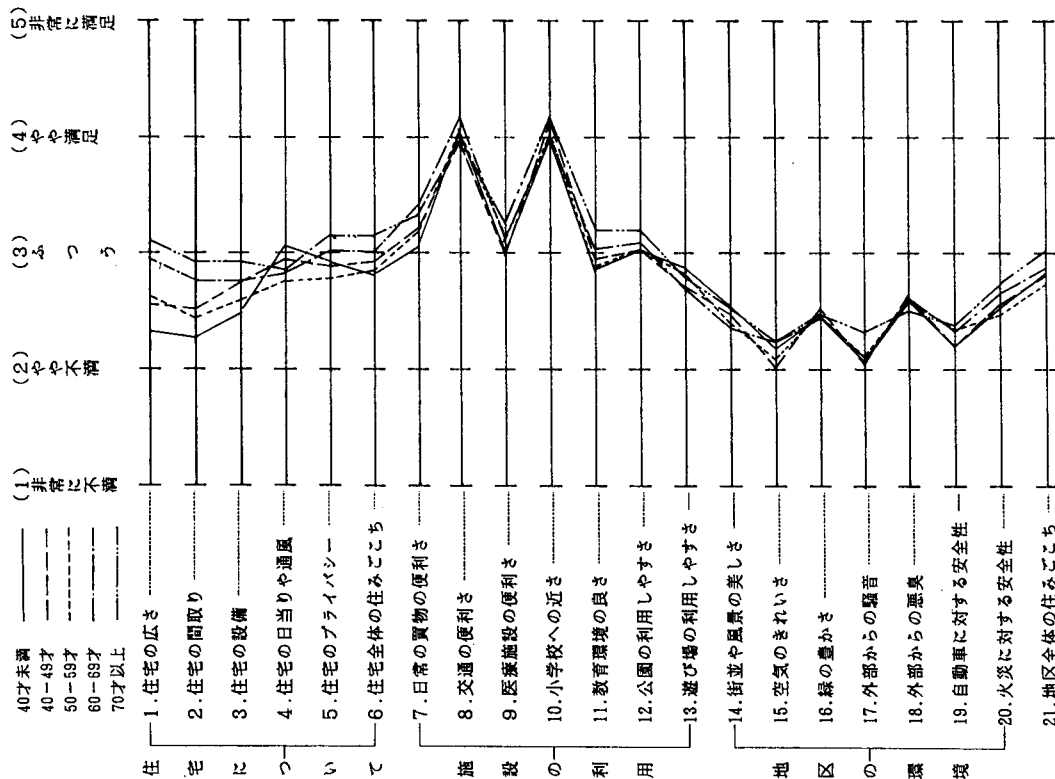


図9-14 年齢区分別居住環境評価(平均値によるプロフィール)

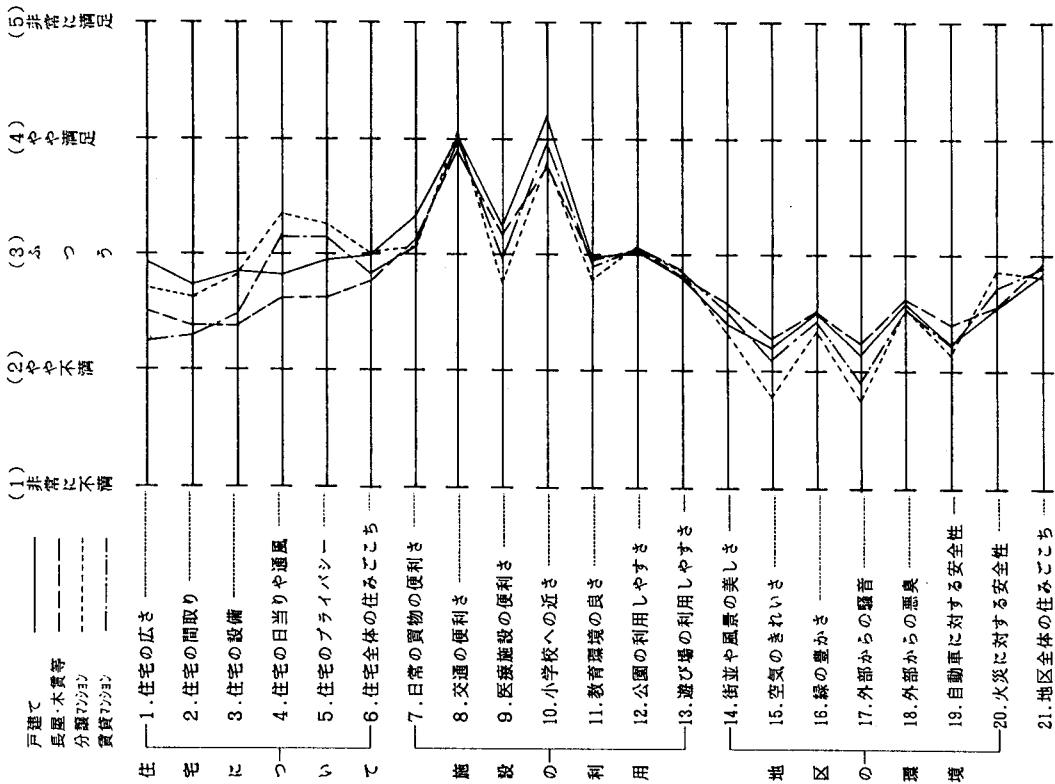


図9-15 住宅タイプ別居住環境評価(平均値によるプロフィール)

### (3) 定住と住み替え意識

#### 1) 定住・住み替えの意向

定住・住み替えの意向をたずねたが、全体では「住み続けたいし、住み続けるつもり」が32.0%と最も多く、「住み続けたいが、どうなるかわからない」が28.3%でこれについている。また「住み続けたいが、住みかえねばならない」は5.3%にとどまるが、以上の3つのカテゴリーを定住希望とすると、全体の65.8%が味泥地区で住み続けることを希望している。一方、

「住み替えたいが住み替えられない」が11.7%、「住み替えたいがどうなるかわからない」が15.0%、「住み替えたいし、住み替えるつもり」が5.1%あり、以上の住み替え希望を合わせると31.8%となる。

これを回答者の年齢区分別にみると、「住み続けたいし、住み続けるつもり」という意向は40歳未満では18.7%であるが、40歳代で25.4%、50歳代で31.4%、60歳代で40.5%と高齢化するにつれて多くなり、70歳以上では50.0%となる。逆に「住み替えたいがどうなるかわからない」については、40歳未満で24.5%あるのが、年齢が上昇するにつれて少なくなり、70歳以上では3.3%に過ぎない。したがって定住希望をまとめると、40歳未満では54.7%であるが、60歳代では69.4%、70歳以上では80.0%となり、高齢化するほど定住意識が強くなるのがわかる(図9-16)。さらに、同じものを、住宅の所有関係別にみた。持家グループでは、「住み続けたいし、住み続けるつもり」という意向が42.8%であるのに対し、その他グループ(借家)では、17.5%に過ぎない。両者の意向の差は明瞭に表れている(図9-17)。

#### 2) 定住・住み替えの理由

##### ① 定住理由

定住理由のうち、もっとも多いものは「通勤・通学に便利だから」(231件)であり、ついで「住宅とそのまわりに愛着があるから」(160件)、「近所づきあいがよいから」(132件)、「近くに職場があるから」(102件)「買物・医療などの施設が整っているから」(87件)などが主な定住理由である。通勤・通学の便や買物・医療施設など利便性に関する理由と、住宅や地区への愛着やつきあいなどソフトな理由が挙げられている。この利便性については、先にみた地区の評価(特長)で「交通の便がよい」や「買い物がしや

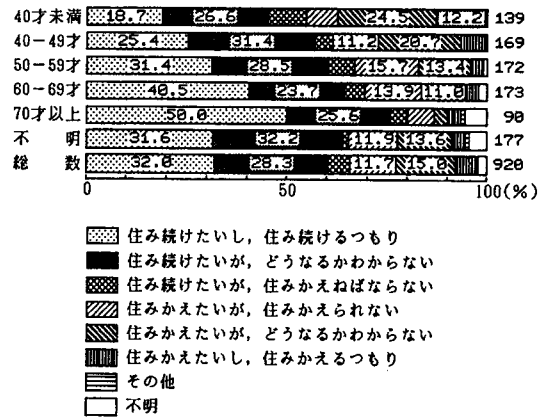


図9-16 年齢区分別定住・住み替え意向

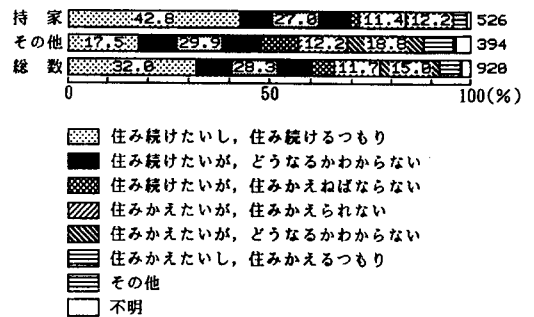


図9-17 住宅の所有関係別定住・住み替え意向

すい」ことへの評価が高いことと対応している。

これを居住年数別にみると、10年未満や10-19年では「通勤・通学に便利だから」という理由が卓越し、他の理由はその半数以下であるが、20年以上の居住年数では、通勤・通学理由に加えて「住宅とそのまわりに愛着があるから」という理由も同じ程度あり、「近所づきあいがいから」も比較的多くなっている（図9-18）。

### ② 住み替え理由

住み替え理由では、「住宅の質に不満だから」（98件）がもっとも多く、つぎに「住宅まわりの環境が悪いから」（76件）、「持家でないから」（66件）、「子供の成長などで狭くなるだろうから」（65件）が主な理由である。ここでは住宅に関する理由やまわりの環境に関する理由に集中していることに注目したい。

これを回答者の年齢区別にみると、「子供の成長などで狭くなるだろうから」や「住宅まわりの環境が悪いから」は40歳未満や40歳代で多くみられ、また「持家でないから」という理由も年齢が低いほど多くなっている（図9-19）。

### 3) 希望住み替え場所

もし住み替えるとしたときの移転場所をたずねた。移転場所のうち、もっとも多いのが「ここと同じような下町の地区」で全体の32.8%を占めている。つぎに「六甲の山手の住宅地」が20.7%であり、この両者

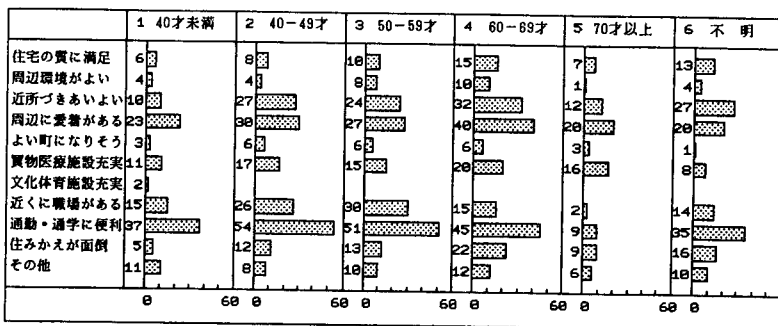


図9-18 年齢区別定住理由

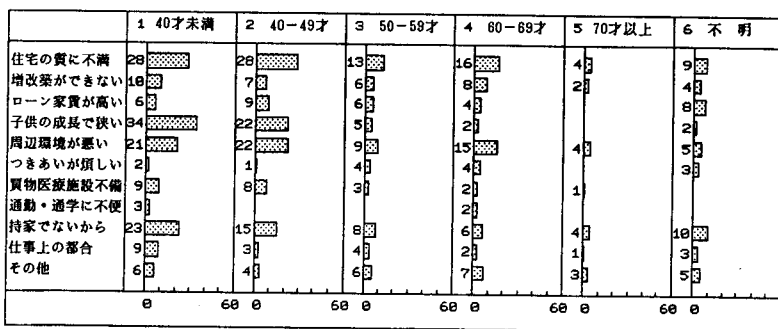


図9-19 年齢区別住み替え理由

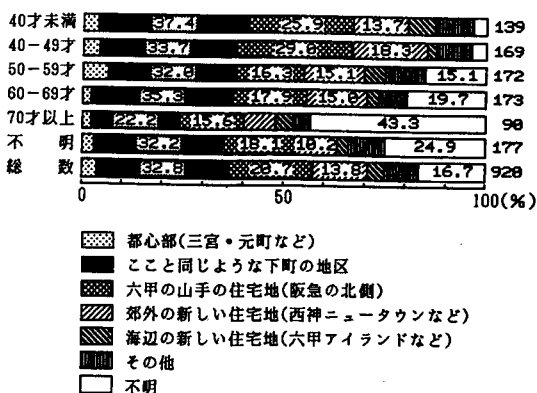


図9-20 年齢区別希望住み替え場所

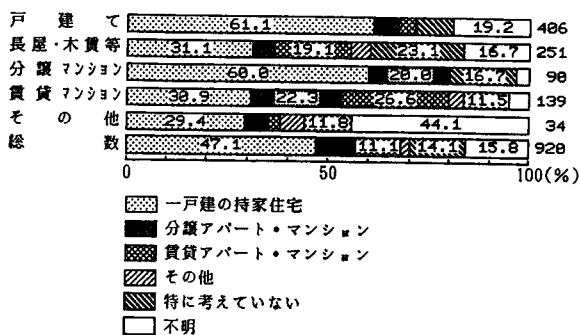


図9-21 住宅タイプ別希望住み替え場所

に「都心部」を合せたインナーエリアへの移転希望が57.2%となっている。一方「郊外の新しい住宅地」が13.8%、「海辺の新しい住宅地」が3.9%で新開発市街地への移転希望は17.7%にとどまっている。回答者の年齢区分で見ると、40歳未満や40歳代では「六甲の山手の住宅地」に対する希望が高齢者に比べて多くなっている（図9-20）。

#### 4)希望住み替え住宅

住み替えた際に希望する住宅タイプとしては、「一戸建の持家」が47.1%でもっとも多く、つぎに「賃貸アパート・マンション」が11.1%、「分譲アパート・マンション」が9.7%となっている。これを住宅タイプ別にみると、「一戸建の持家」を希望するものは、現住宅が戸建か分譲マンションの持家層で、両者とも約6割が希望している。これに対して、長屋・木賃等や賃貸マンションなど借家層では、「一戸建の持家」はいずれも3割で、このうち長屋・木賃等では「賃貸アパート・マンション」に19.1%、賃貸マンションでも「賃貸アパート・マンション」に26.6%、「分譲アパート・マンション」に22.3%の希望がある。以上のように、現住宅タイプと希望住宅の形式が深く関連していることがわかる（図9-21）。

これについて先の希望住み替え場所との関連をみたのが図9-22である。これを見ると、持家を希望するものの比率は、下町（45.0%）から、既成市街地の山手（63.2%）、郊外の新開発市街地（74.8%）の順に増えている。また下町では「賃貸アパート・マンション」も19.2%あり、他に比べてその比率が大きい。下町に住むことを希望する人は、他の地域に比べてもさほど持家にはこだわっていないといえよう。そこで、下町を希望する回答者のみを取り出して、その希望住宅を現在の住宅タイプとの関連でみてみよう。戸建から「一戸建の持家」への希望が大勢を占めているが、長屋・木賃等では、「一戸建の持家」よりも「賃貸アパート・マンション」への希望が多くなっている（図9-23）。

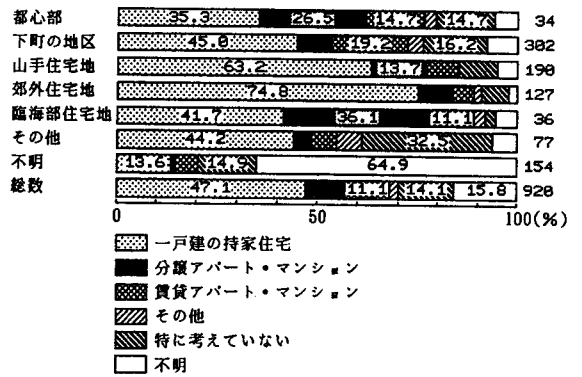


図9-22 希望住み替え場所別希望住み替え住宅

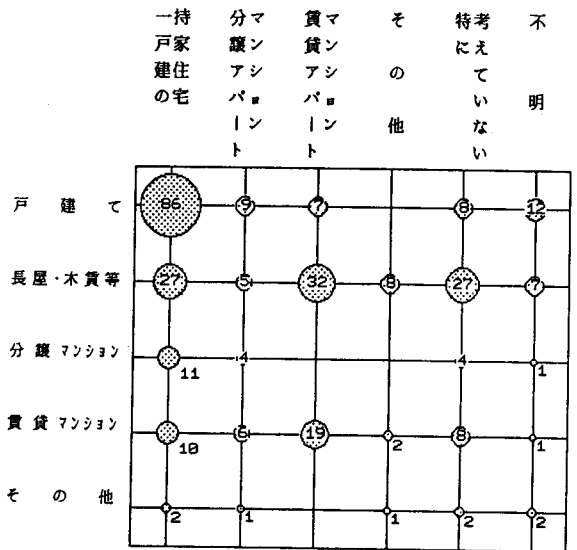


図9-23 下町希望における住宅タイプ別希望住み替え住宅



9-4 住民の住宅建替に関する意識

前節までで、味泥地区のまちづくりを考える上で住宅の問題が非常に大きな問題であり、現状の住宅更新によって必ずしも地区環境が向上しているとはいえないことを指摘したが、本節では良好なストックとしての住宅更新と、地区環境の向上を図るための基礎的な資料を得るため、住宅の建替えに関する住民意識調査<sup>7)</sup>の内容を述べることにする。

(1) アンケート調査の概要と回答者属性

1) アンケート調査の概要

① 調査対象地区と調査対象世帯

調査対象地区は味泥地区全域であり、調査対象世帯は、対象地区に居住する全世帯の中から、住宅改善の可能性が高いと予想される戸建住宅もしくは長屋で、かつ昭和39年以前に建設された住宅に住む世帯を抽出した(表9-11)。

② 調査期間

調査時期は平成4年(1992)12月である。

③ 調査票の配布・回収状況

・アンケート調査票の配布・回収は配票留置法によるもので、無記名調査である。  
 ・アンケートの配布回収状況は次表のとおりで、対象世帯は342世帯であったが、このうち193世帯に配布<sup>8)</sup>し、有効回収数は161票で回収率は83.4%であった。

表9-11 調査票の配布回収状況

町丁目	世帯数	配布対象数	配布数	有効回収数	有効回収率
灘南通3~6丁目	621	138	76	70	92.10
船寺通3~6丁目	417	86	51	44	86.27
都通1~5丁目	526	118	66	47	71.21
合計	1,564	342	193	161	83.41

2) 回答者の諸属性

回答者の平均年齢は59.4歳であり、60歳以上が全体のほぼ8割を占めている。世帯の家族類型を年齢区分別にみると、60歳未満の世帯では核家族が60%以上を占めているが、70歳以上では単身世帯が40%と非常に高い値を示しており単身高齢者の存在が浮き彫りとなっている(図9-24)。また家族の居住暦では、昭和20年代がもっとも多く全体の29.5%を占めており、これを住宅の権利関係別にみると、持地・持家(AA)と借地・持家(ABB)の世帯では昭和50年以降が非常に少ないのに対し借地・借家(AAC・ABC)の世帯では昭和50年以降に転

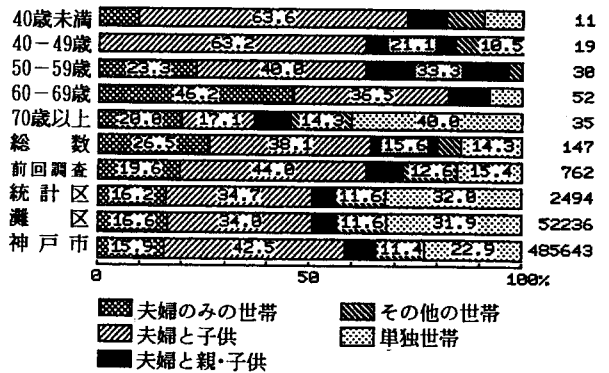


図9-24 回答者の年齢構成

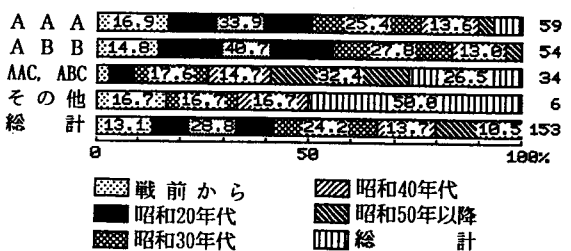


図9-25 権利関係別家族の居住暦

居してきた世帯が58.9%と過半数を越えている（図9-25）。

(2) 住宅の現状と過去の改善の経緯

1) 住宅の概要

① 住宅形式

回答者の住宅の形式は、戸建が70.8%、長屋形式が19.3%、その他（木造アパート、文化住宅など）5.6%である<sup>9)</sup>。回答者の住宅の権利関係をみると、持地・持家（AA A）が38.6%でもっとも多く、次いで借地・持家（ABB）の35.3%、借地・借家（AAC・ABC）が22.2%となっている（図9-26）。

② 住宅規模

敷地面積の平均は83.8㎡であるが、100㎡未満の小規模敷地が全体の79.5%を占めており、そのうち50㎡未満の非常に狭小な敷地のものも37.9%と、かなりの値を示している。住宅形式別に平均敷地面積をみると、戸建では94.2㎡であるのに対し、長屋では44.4㎡と戸建の半分以下となっており、両者の差は明らかである。権利関係別にみると、やはりAAC・ABCではそのすべてが100㎡未満の小規模敷地となっており、一方、AAAでは敷地規模も大きくなっていることがわかる。平均敷地面積でも、AAAでは116.6㎡と100㎡を大きく上回っているのに対し、ABBでは70.7㎡、AAC・ABCになると44.7㎡と小規模になり、住宅の延床面積と同じような傾向が読み取れる（図9-27）。また、住宅の平均延床面積は79.1㎡であるが、これを権利関係別にみると（図9-28）、AAAはそれぞれのクラスに分散しているが、ABBでは150㎡以上は1件だけで、80㎡未満にかなり集まっていることがわかる。AAC・ABCでは100㎡を越えるものはなく、ほと

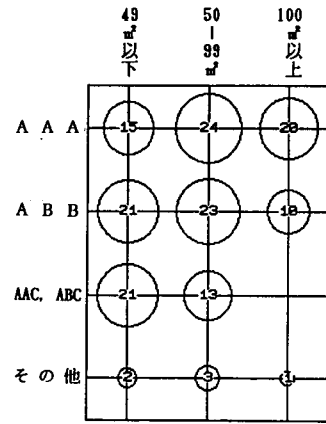


図9-26 権利関係別住宅形式

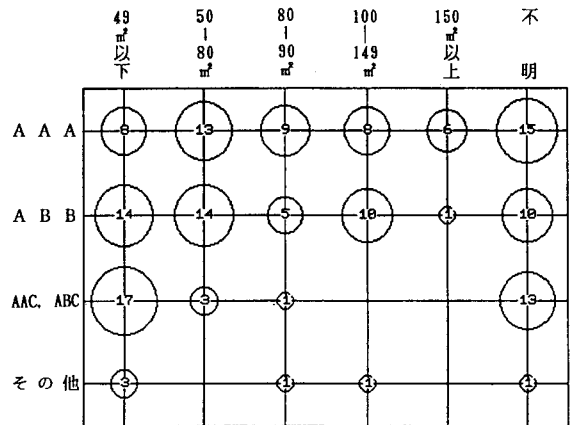


図9-27 権利関係別住宅敷地規模構成

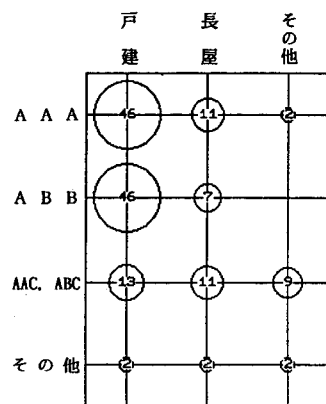


図9-28 権利関係別住宅延面積規模構成

んどが50㎡未満である。また権利関係別の平均延床面積をみても、AAAが104.6㎡、ABBが74.9㎡、AAC・ABCになると40.7㎡と50㎡を大きく下回っており、権利関係によって住宅面積に大きな違いがあることが分かる。

### 2)住宅の問題

現在の住宅の問題点を複数回答でたずねたところ、特に困っていないと答えたのは37世帯(25.7%)しかなく、107世帯(74.3%)が、なんらかのことで困っていると答えている。その内容は、「日当たり・風通しの悪さ」が39件(27.1%、不明17件除く)、「駐車場がない」が39件、「部屋数が少ない」が33件、というように、建てづまりによる相隣環境の問題や敷地・建物の狭さからくる問題が多いことがわかる。これを権利関係別にみるとAAA、ABBでは「特に困っていない」と答えたものが32.2%、24.5%であるのに対し、AAC・ABCでは8.0%にとどまっている。またAAC・ABCでもっとも多いのは「持家でない」の76.0%で際立った特徴となっている(図9-29)。

### 3)住宅改善の経緯

過去10年間の住宅改善の経緯を複数回答でたずねた。全体として「屋根や外壁の修繕」、「設備の改善」を中心に改善が行われているが、このうち、AAAでは建替・増築を含めかなり改善行為は活発に行われており、改善を行っていないものは15.3%にとどまっている。また、ABBでも改善を行っていないものは18.9%にとどまっているが、AAC・ABCでは32.0%が改善を行っていない。住宅改善はより問題の多い長屋、及び借地・借家世帯ではあまり行われておらず、必ずしも住宅性能の欠陥が、住み手によって自発的に改善されているとはいえない(図9-30)。また接道条件別にみると、4m以上の道路に接している

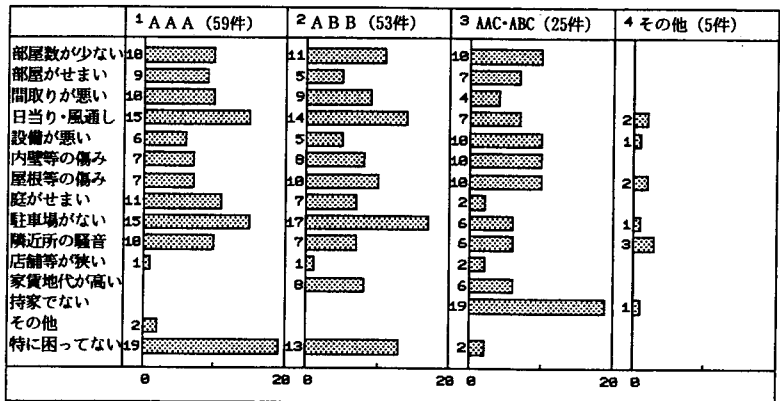


図9-29 現在の住宅の問題点(複数回答)

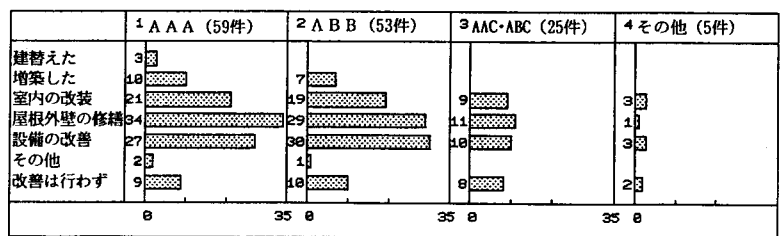


図9-30 権利関係別過去の住宅改善(複数回答)

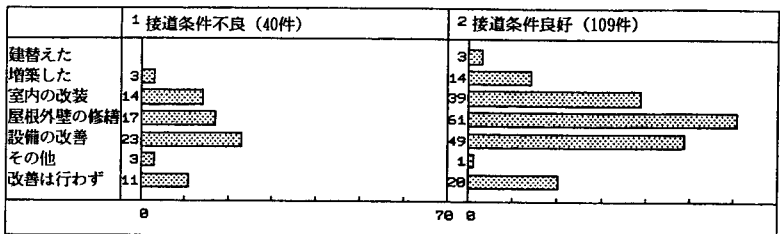


図9-31 接道条件別過去の住宅改善(複数回答)

接道状況が良好なグループでは、109件のうち改善を行ったものが89件（81.6%）であるのに対し、接道不良のグループでは40件中29件（72.5%）が改善を行い、そのなかでは、23件（57.5%）が設備の改善を行っている（図9-31）。

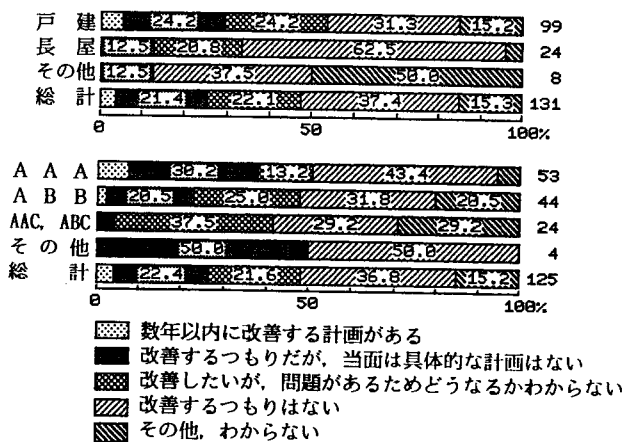


図9-32 今後の改善意向

(3) 今後の改善意向とその課題

住宅の改善意向は全体の約半数、63件の世帯が持っており、改善意向のない世帯は50件であった（図9-32）。これを住宅形式別にみると、戸建では何らかの改善意向があるものは53.5%と過半数を越えているのに対し、長屋では逆に62.5%が改善意向なしと答え、改善意向ありの33.3%を大きく越えている。権利関係別にみると、AAAでは「改善意向なし」がもっとも多く43.4%を占め、次いで「改善するつもりだが具体的な計画がない」が30.2%であるのに対し、ABBでは「改善意向なし」は減少して31.8%、次いで「改善したいが問題あり」の25.0%となっている。AAC・ABCでは「改善意向なし」がさらに減って29.2%となり、もっとも多いのは「改善したいが問題あり」の37.5%である。このことより、権利関係が複雑になるに従い住宅の改善意向は強まるが、改善するうえでの問題も大きくなり、改善が思うにままならなくなる状況がわかる。

また改善意向をもつ世帯にその理由を複数回答でたずねた結果、「建物や設備が老朽化しているため」が44件（78.6%）で圧倒的に多かった。これを権利関係別にみても（図9-33）、各グループで「建物・設備の老朽化」がもっとも多くあげられている。さらにその改善内容をたずねたところ

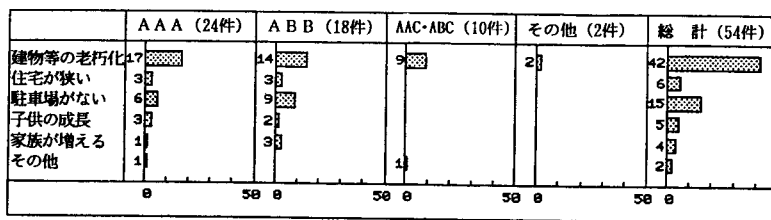


図9-33 改善の理由（複数回答）

（図9-34）、AAA、ABBでは建替を希望する世帯がもっとも多く半数を越えているが、AAC・ABCでは建替を希望するものは3件にとどまり、「屋根、外壁の修繕」が5件と半数を占めている。

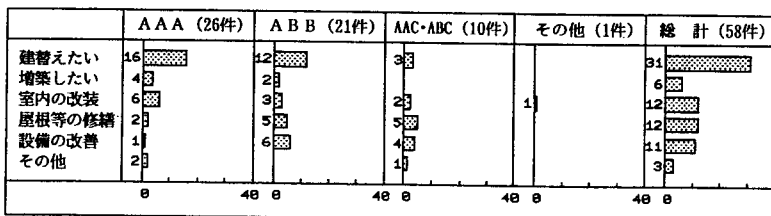


図9-34 改善の内容（複数回答）

改善を行う上でどんな障害があるか（図9-35）、どのような条件ならば改善しようと思うかをたずねた（図9-36）。改善の障害

については、AAAとABBではやはり「自己資金の不足」が共に半数以上でもっとも多いのに対し、AAC・ABCでは92.0%が「持家でない」ことを障害としてあげており明確な特徴となっている。借地・借家世帯では「家主や地主の了解が得られない」ことを障害とするものも多く、こうした世帯の改善の難しさがうかがえる。改善の条件では、AAAで「資金のめどが立つ」が、ABBでは「借

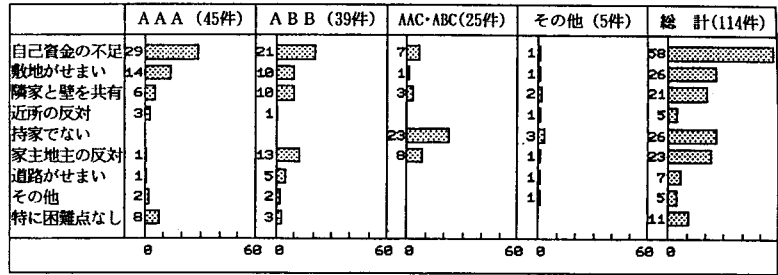


図9-35 改善の障害

地の買い取り」が、AAC・ABCでは「借家の買い取り」がそれぞれもっとも多く、権利関係上の問題が大きい。また行政・専門家に期待する世帯も多く、その果たすべき役割は大きいといえよう。

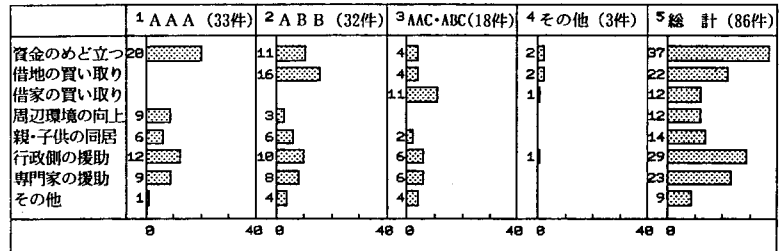


図9-36 改善の条件

#### (4) 改善意向の要因分析

##### 1) 数量化Ⅱ類による改善意向に及ぼす要因の検討

住民が住宅の改善意向を決定する要因を検討するために、数量化Ⅱ類をもちいて分析を行った。外的基準として改善意向に関するアンケートの回答を取り上げ、その分類にあたっては、「数年以内に改善する計画がある」と「改善するつもりだが、当面は具体的な計画はない」と答えたものを『改善意向あり』（Aグループ）とし、「改善したいが、問題があるためどうなるかわからない」、「わからない」と答えたものを『中間意見』（Bグループ）、「改善するつもりはない」、「その他」を『改善意向なし』（Cグループ）と区分した。また、説明変数としては、住宅形式、接道条件、建設年代、権利関係、敷地面積の5つの住宅に関する物理的条件に加え、本調査においてたずねた「現在の住宅について困っていること」の項目のうちから12項目を選び、全部で17変数を取り上げた。

分析の結果、表9-12のように各カテゴリーに数値が与えられたが、カテゴリーウェイトはプラス側が『改善意向あり』を、マイナス側が『改善意向なし』を判別するように働いている。

説明変数のなかでは、建設年代の寄与率（レンジ）がもっとも大きく、昭和20年以降では住宅が古くなるに従い改善意向が強くなっているが、戦前の住宅に住んでいるものは例外的に改善意向をもっていない。これは戦前住宅のほとんどが長屋であることが影響しているためと思われる。また、そのほかでも総じて住宅に関する物理的条件の寄与率は高く、

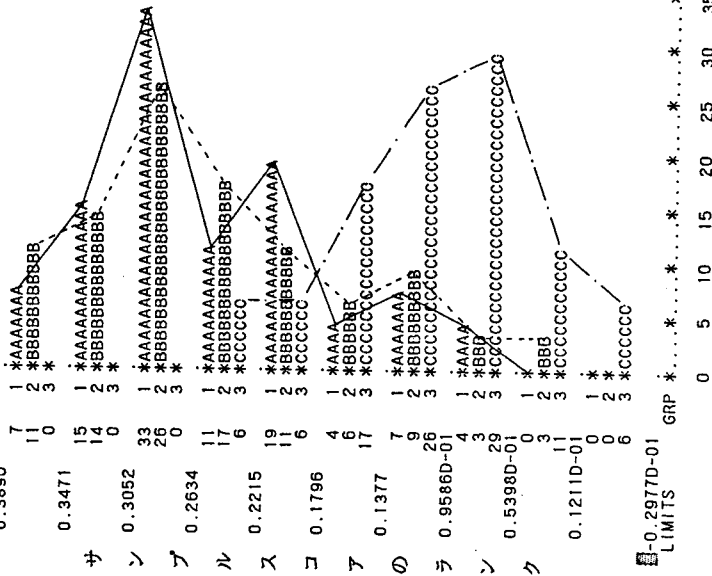
表9-12 数量化II類分析によるカテゴリウエイト (建替え意向要因)

要因	カテゴリ	反応数	ウエイト*	レンジ*	偏相関係数
住宅形式	1 戸建	80	0.0898	0.5126	0.1283
	2 長屋	17	-0.4227		
	1 0.8㎡未満	12	-0.2081	0.8794	0.1417
	2 0.8㎡~2.7㎡未満	6	0.8713		
築年条件	3 2.7㎡~4.0㎡未満	8	0.3732		
	4 4.0㎡以上	71	-0.0836		
	1 戦前	10	-1.4108	1.7013	0.2602
	2 昭和20年代	32	0.2808		
建年	3 昭和30年代	52	0.1019		
	4 昭和40年代以降	4	-0.0968		
	1 AAA(持地, 持家)	45	-0.0522	0.2223	0.0687
	2 ABB(持地, 持家)	35	0.1179		
権利関係	3 ABC(持地, 借家)	17	0.1044		
	1 50㎡未満	29	0.0426	0.8976	0.2451
	2 50~100㎡未満	47	0.2151		
	3 100~150㎡未満	10	-0.3895		
敷地面積	4 150㎡以上	11	-0.6827		
	1 1 思う思わない	79	-0.0720	0.2911	0.0942
	2 2 思う思う	24	0.2191		
	1 1 思う思わない	84	0.0027	0.0204	0.0050
現在の住居の問題点	2 2 思う思う	13	-0.0177		
	3 1 思う思わない	78	-0.0744	0.3800	0.1089
	2 2 思う思う	19	0.3056		
	4 1 思う思わない	65	-0.1186	0.3443	0.1150
現在の住居の問題点	2 2 思う思う	32	0.2307		
	5 1 思う思わない	79	0.0847	0.4586	0.1289
	2 2 思う思う	18	-0.3719		
	6 1 思う思わない	79	-0.0211	0.1189	0.0900
現在の住居の問題点	2 2 思う思う	18	0.0927		
	7 1 思う思わない	75	-0.1972	0.6695	0.2683
	2 2 思う思う	22	0.6723		
	8 1 思う思わない	65	-0.3072	0.9313	0.2694
現在の住居の問題点	2 2 思う思う	32	0.6240		
	9 1 思う思わない	79	0.0415	0.2243	0.0846
	2 2 思う思う	18	-0.1826		
	10 1 思う思わない	88	0.1010	1.0886	0.2353
現在の住居の問題点	2 2 思う思う	9	-0.9876		
	11 1 思う思わない	87	-0.0529	0.5133	0.1079
	2 2 思う思う	10	0.4804		
	12 1 思う思わない	77	-0.1507	0.6645	0.1811
2 2 思う思う	22	-0.5138			

\* X 10<sup>-1</sup>

- 1 部屋数が少ない
- 2 部屋がせまい
- 3 間取りが悪い
- 4 1 当り風通しが悪い
- 5 台所、風呂、便所等の設備が悪い
- 6 内庭や天井などの傷み
- 7 外壁や屋根などの傷み
- 8 駐車場がない
- 9 隣近所の騒音
- 10 家賃、地代が高い
- 11 持家でない
- 12 特に困っていない

LIMITS	GRP	NAME	NUMBER OF CASES	MEAN	STANDARD DEVIATION	REJECTED
0.3890	1	SA	27	0.25452	0.75142D-01	0
	2	SN	35	0.24960	0.84993D-01	0
	3	SN	35	0.10729	0.64264D-01	0



サンプル数の構成比 (%)

- A/改善意向ありの群
- B/中間意見の群
- C/改善意向なしの群

図9-37 数量化II類分析によるサンプルスコアの分布 (建替え意向要因)

やはりそうした条件が改善意向に深く関わっていることがわかる。ただし、建設年代を除く物理的条件では、一般に建替を行う上で問題点が少ないと思われる方が改善する意向がない傾向がうかがえる。一方、住民が感じている住宅の問題点では、「家賃・地代が高い」ことや、「駐車場がない」、「外壁や屋根などの傷み」などの寄与率が高くなっており、逆に「部屋がせまい」や「内壁や天井などの傷み」などは改善意向にほとんど影響していないことがわかる。

各サンプルの得点を10の区分に分けて度数分布を求めたものが、図9-37であるが、これによると、『改善意向あり』（Aグループ）と『中間意見』（Bグループ）は、ほぼ同様の分布を示しており、『改善意向なし』（Cグループ）は前2グループに対し完全とは言えないまでも、かなりうまく分離している。

## 2) 数量化Ⅲ類による改善意向特性の総合的把握

改善意向の特性の全体像を把握し構造化するために、これまでみてきた世帯・住宅に関する各指標と、回答者の改善意向や「現在の住宅で困っていること」などの項目をもちいて、数量化Ⅲ類による分析を行った。分析にもちいた項目とそのカテゴリーは、住宅に関する物理的条件が5項目、世帯に関するものが3項目、回答者の意識に関するもの2項目の合計10アイテム、47カテゴリーである。

分析の結果、3つの固有値を算出し、その累積説明率は0.264であった。ここで、このうち第1次元（Ⅰ軸）と第2次元（Ⅱ軸）に対応する2次元平面上に各カテゴリーに与えられた数量を布置したものが図9-38である。この図から以下のような点を考察した。

Ⅰ軸についてみていくと右端（正の方向）に住宅の問題点の「特に困っていない」が位置しており、その対極（負の方向）にさまざまな問題点が位置していることから、Ⅰ軸は回答者の意識の上での住宅の問題点を説明する軸と解釈し、正の方向が問題点なし、負の方向が問題点ありを表すものとしている。またⅡ軸は、軸の上部には住宅面積や敷地面積の大きいものや権利関係の「AAA」などが位置し、また軸の下（負の方向）には面積の狭いものや権利関係の「その他」が位置していることから、Ⅱ軸は住宅性能を説明する軸と解釈し、正の方向に行くほど住宅性能が良好を表すものとしている。

さて以上の枠組みのなかで、布置された各カテゴリーは3つのグループに分けることができる。

一つは、右上に位置するグループであり、その特徴としては住宅性能が良好で、意識の上でも住宅に関する不満はなく、世帯特性としては高齢、夫婦のみで昭和39年以前から味泥地区に居住している世帯である。このグループは住宅の改善意向はもっていないが、住宅性能などからみて改善する気になれば自力で十分改善することができるグループといえる。

二つめは、左側に位置するグループであり、その特徴としては意識の上での問題点を多く含んでいるが、住宅面積、敷地面積とも地区の平均的な広さで、住宅性能や家族類型などは一般的なグループである。このグループの改善意向は、具体的な計画をもっているも

のから、改善したいが問題があるためわからないものまで、何らかの改善意向をもっているが、これは意識の上での問題点が多いことと深く関わっているためと思われる。今後、この改善意向をもつグループに対して、効果的な改善方法を提案して行くことが必要と思われる。

三つめは、下側に位置するグループであるが、その特徴としては、住宅については長屋などで住宅・敷地面積ともに狭く、持家でないことを問題としており、また家族類型としては比較的最近味泥地区に転居して来た若い世帯が中心である。このグループはⅡ軸の負の方向に集まっていることから、住宅性能については良くないが、借家であることもあって改善意欲が乏しい。このグループの住宅の中には、地区全体の環境に対して悪影響を及ぼしているものもあると考えられ、今後こうした借家に対する改善を誘導する方策の検討も重要であろう。

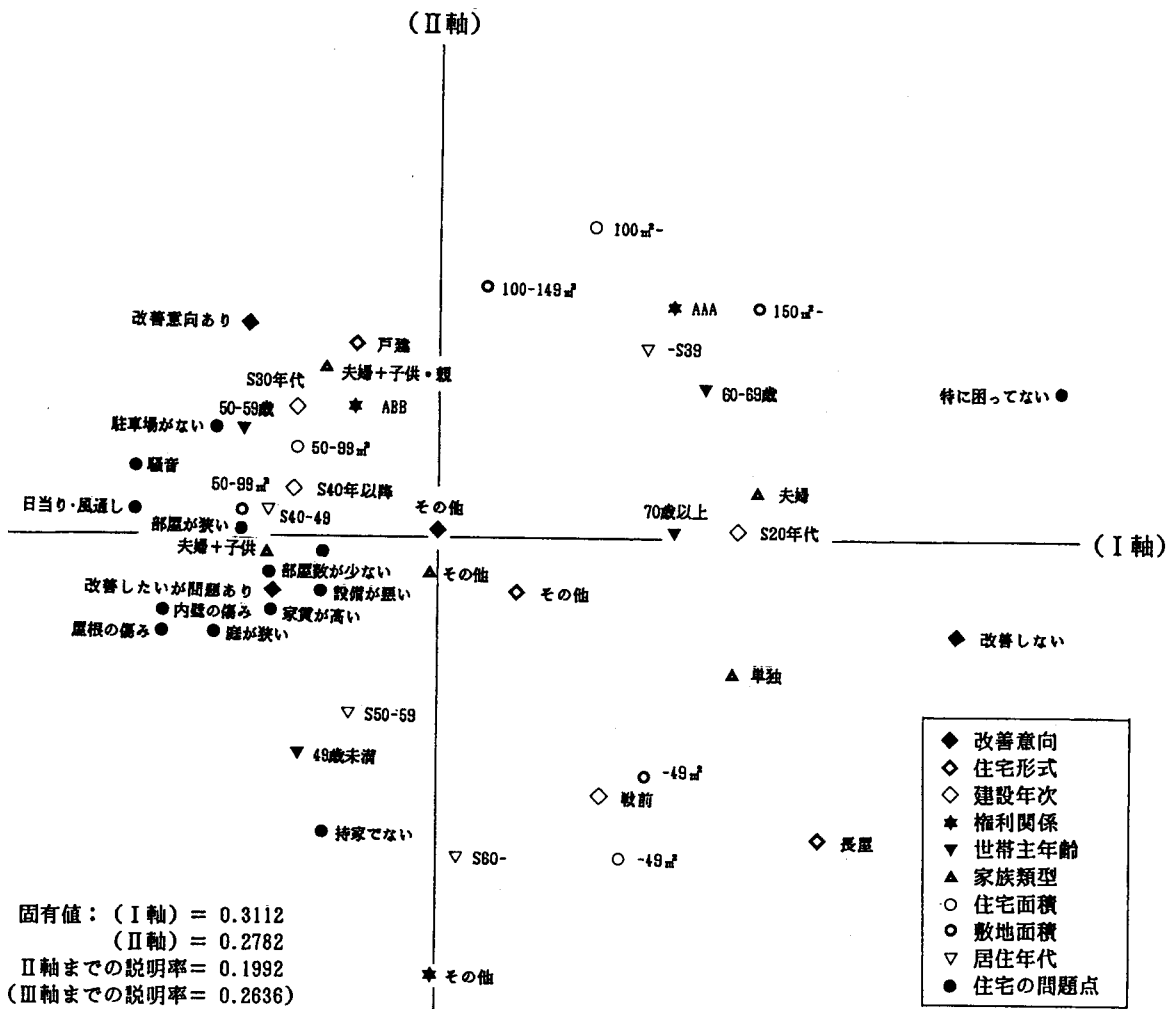


図9-38 数量化Ⅲ類分析によるカテゴリースコアの布置



(5) 建替方法の評価と参加意向

共同建替、協調建替、個別建替の3つの建替方法<sup>10)</sup>の長所・短所とその参加意向についてたずねた。

図9-39の共同建替の評価をみると、もっとも評価されている項目は「敷地の有効利用」であり、短所では「自分の思い通りの建替ができない」がもっとも多く、次いで「土地建物が共有になる」が続いている。

図9-40の協調建替の評価をみるともっとも評価されているのは共同建替と同じく「敷地の有効利用」である。また「いえなみをを統一し、まちの美観を整えることができる」も11件あり協調建替におけるいえなみ統一が一定の評価を得ていることがわかる。一方短所としては「意見の調整がめんどろである」が25件ともっとも多い。図9-41は個別建替の評価で、長所として「自分の思い通りの建替ができる」が、短所としては「建替後の方が狭くなる」がもっとも多い。

次に各建替方法に対する参加意向をみた。共同建替、協調建替ともに「参加意向あり」の割合は少ないが、それでも条件があえば参加するという意向を含めると、共同建替で20件、協調建替で23件の参加意向がみられた(図9-42、図9-43)。こうした共同建替の参加意向は、権利関係が複雑になるに従って増えているが、

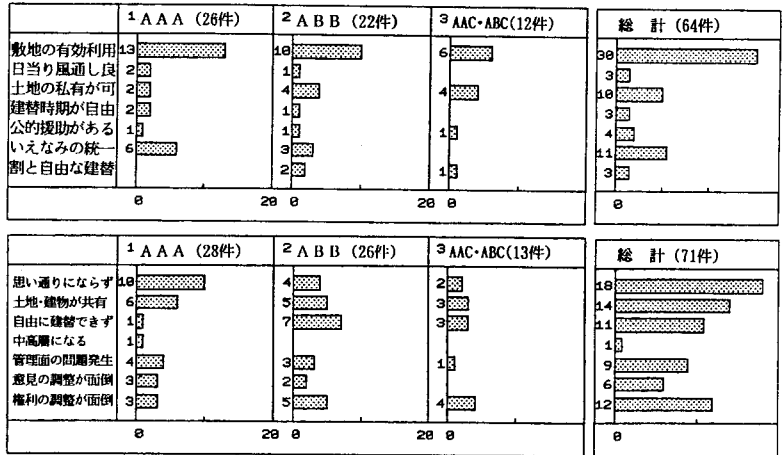


図9-39 共同建替の評価

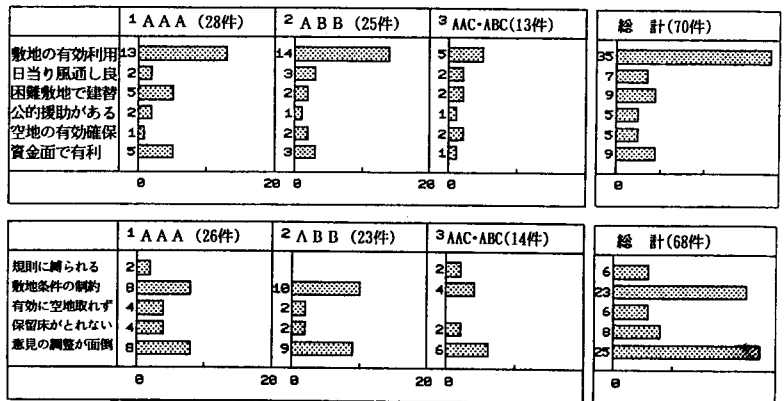


図9-40 協調建替の評価

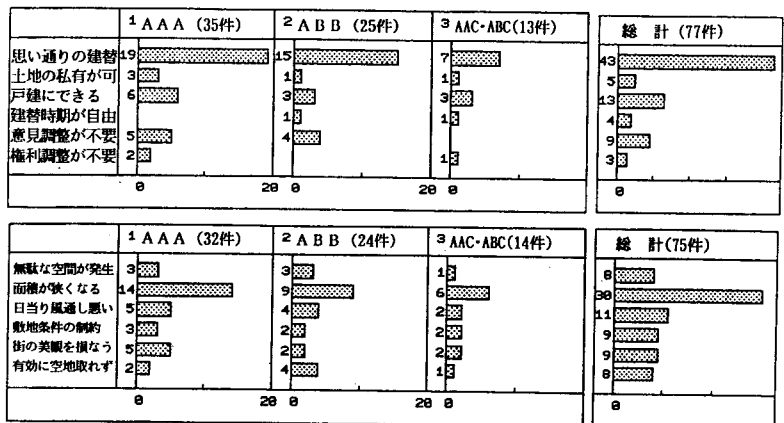


図9-41 個別建替の評価

逆に協調建替の参加意向はAAAほど高い。  
次に個別建替についてみると、AAAでは74.2%が個別建替を望んでおり、持家・持地層の個別建替に対する根強い支持がうかがえる（図9-44）。

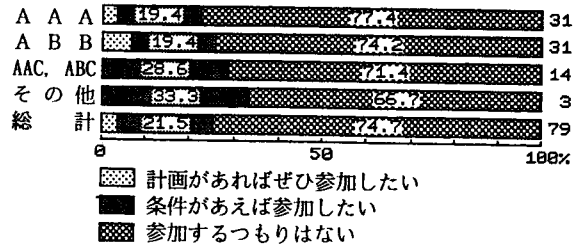


図9-42 共同建替への参加意向

## 9-5 まとめ

### (1) 味泥地区の居住環境

#### ① 地区の居住環境評価

居住環境評価については、交通の便や小学校への近さなどの利便性が高く評価され、一方、空気のきれいさや騒音、自動車交通に対する安全性など、相隣環境や地区の環境条件（これらはいい換えると地区の快適性に関わる条件である。）についての評価は概して低かった。このような、利便性が高く、しかし快適性が低い評価パターンはインナーエリアの居住地では共通した傾向

であるが、味泥地区では、この評価のパターンはどの年齢階層にも共通したプロフィールをもっており、これらの評価が共通の認識として定着しているものといえよう。

#### ② 定住・住み替え意識

定住・住み替え意向の結果では、定住希望が65.8%、移転希望が31.8%で、定住が移転を大きく上回っている。この割合は、もちろん住宅の所有関係によって異なるが、味泥地区では、借家の場合を含めた場合でも、一般のケースと比べて定住希望の割合が高いといえる。ところで、この定住を妨げる要因としては、住宅と環境上の理由が主なものであった。また、若者を中心とした人口減少の原因についても、住宅の質に問題があるとの指摘が多かった。こうした点からみると、定住の問題は住宅の問題と深く関連していることが予想される。なお、移転希望場所では、新開発市街地はさほど希望されずに、もっぱら既存市街地に希望が集まっており、なかでも味泥地区と同じような下町への移転を望んでいる場合が多いことも明らかになった。

### (2) 住宅の現況と更新実態

① 昭和60年以降の住宅更新の現状をみると、味泥地区ではインナーエリアのなかでも比較的活発な建設活動が行われているといえる。しかし、その更新が生じている敷地の特徴を

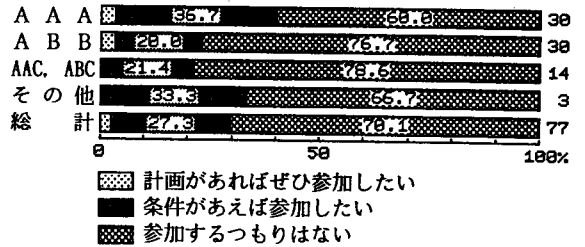


図9-43 協調建替への参加意向

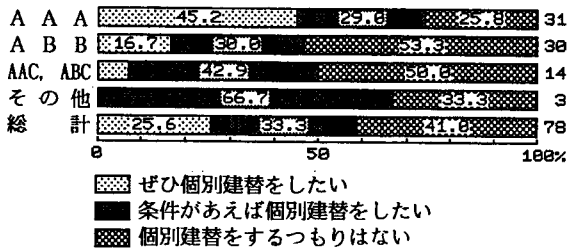


図9-44 個別建替への参加意向

みると、a)接道条件が良い街区の外側（表地）にあること、b)独立住宅の更新ではほとんどが持家で生じており、一方、マンションの場合は賃貸マンションの更新であること、c)更新される敷地面積では50㎡を下回るものは少ないこと、などがあげられる。このように住宅の更新は明らかに選択的に行われており、すべての敷地で住宅更新が行われる状況と可能性があるわけではない。

②当地区では、むしろ、接道条件が悪く敷地規模が狭小で権利関係が複雑な敷地に老朽化した住宅が密集して建っているケースが多く、そこに住環境上の問題点が集中して発生しており、そのような敷地では建物の更新が実際に行われておらず、自力で積極的に更新が行われる敷地とのギャップがますます広がっているところに問題がある。

③マンション建設については、昭和60年以降、建設件数が急激に増加しているが、そのほとんどが、大規模な敷地規模でなく、街区表面（表地）の接道条件の良い敷地に建設され、それによって、街区内部に裏敷地が残った場合には、それが環境条件の悪いまま裏地として固定化し、その改善をさらに難しいものとしている。またマンションとしてはかなり狭い敷地での建設も行われており、それによって相隣環境が一層悪化することが予想される。

### (3) 住宅の建替え意識

①これまで、屋根や外壁の修繕、設備の改善などを中心に活発な住宅の改善が行われている。しかし、そうした改善は、より問題の多い長屋、および借地・借家世帯（借地・借家世帯では住宅に関する不満が持家世帯に比べ多いことも明らかになった。）ではそれほど行われておらず、必ずしも住宅性能の欠陥が、住み手によって自発的に改善されているとはいえない。

②住宅の問題点は、日当たりや風通しなど相隣環境に関することや駐車場不足が大きい、狭小敷地の多い密集街区において、個別に行われる住宅改善のみではそれらの解決は困難である。そこで、改善の効果をより高めるためには改善に係るガイドラインやルールづくりなどが重要である。

③住宅の改善意向では、建物や設備の老朽化を理由として改善要求は大きく、その改善内容は増築や修繕よりもむしろ抜本的な建替えを志向している。しかし、改善の障害として、全体として資金不足が第一にあげられ、住宅種別や権利関係によっても異なる問題点も指摘される。とりわけ長屋世帯では「隣家との壁の共有」を、また借家世帯では「持家でないこと」や「家主・地主の了解が得られない」ことをそれぞれもっとも多くあげており、長屋、借家世帯の住宅改善の難しさが明らかとなった。改善を可能とする条件でも資金のめどがたつことを重視しているが、同時に行政や専門家からの援助も期待されている。

④建替方法の評価では、敷地を有効利用できることが重視されており、狭小敷地での共同化、協調化の可能性はあるといえる。しかし、現住宅での日当たりや風通しを問題としながら、共同建替、協調建替のメリットとしての相隣環境の改善についてはさほど評価されていないことから、共同建替、協調建替についての理解をさらに深めることが大切であると

いえる。

⑤どの建替方式を選ぶかについては、やはり個別建替がもっとも多く望まれている。ただ、協調建替や共同建替についても条件次第では参加の意向をもつ回答者もかなりいることがわかった。住民の参加の条件を探ること、あるいは参加しうる条件を提示すること、さらに多様な建替方法を模索することが求められている。

⑥調査結果からは、環境評価や定住性、地区の将来像など、味泥地区のまちづくりは住宅の問題を切り離せないということが明らかである。特に、木質住宅や文化住宅などで老朽化した住宅の建て替えがまちづくりに大きくかかわってくる。したがって、こうした建て替えの事業などと連動したまちづくりを推進する必要がある。

【第9章 注】

- 1) 本章は、既発表論文(安田 他と共著、1991、1993, a, b, c)をもとに補筆したものである。  
 2) 神戸市都市計画局アーバンデザイン室(1993)による。なお、まちづくり協議会による活動地区は以下の通り。

インナーエリア(8地区、424ha、68,500人)

真野地区	(真野地区まちづくり推進会)	1980年発足	39ha	5,700人
御菅地区	(御菅地区各種団体連絡協議会)	1978	29	5,400
新開地地区	(新開地周辺地区まちづくり協議会)	1984	21	4,500
東川崎地区	(西出・東出・東川崎地区まちづくり協議会)	1985	24	4,800
浜山地区	(浜山地区まちづくり協議会)	1989	68	9,000
西神戸地区	(西の副都心まちづくり協議会)	1984	191	33,800
尻池北部地区	(尻池北部まちづくり協議会)	1989	25	3,300
新在家南地区	(新在家まちづくり委員会)	1991	27	2,000

アウターエリア(4地区、458ha、48,500人)

深江地区	(深江地区まちづくり協議会)	1990	111	22,000
岡本地区	(美しい街岡本協議会)	1982	11	1,600
丸山地区	(丸山を住みたくなるまちにする会)	1980	238	17,400
北須磨地区	(北須磨まちづくり推進会)	1988	98	7,500

- 3) 木質住宅の建て替えに対する公的介入の論理については、第6章1節p.136-137を参照のこと。
- 4) 住宅の物的現況や更新過程をより詳細に調査するため、その基本単位となる敷地と住戸の集計単位を確定する必要がある。その際、登記上の一筆を一つの敷地単位ととらえたのでは、大規模敷地に異なる所有者の家屋が多数存在することが多い当該地区の場合、単位が大きすぎて詳細な検討が行えない。そこで、土地台帳(土地評価書)と家屋台帳、住宅地図、現地踏査をもとに、次のような方法で調査地区全域にわたって敷地単位の確定を行った。
- ①基本的には土地台帳の地番ごとに一つの敷地とする。
  - ②一つの地番に複数の建物が建っており、建物の所有者がその土地の所有者と同一人の場合、またはすべての建物の所有者が一人の場合は、何棟建っていても一つの敷地とする。
  - ③一つの地番に複数の建物が建っており、建物の所有者が建物ごとに違う場合は別々の敷地とする。
  - ④同一人が所有する複数の地番の上に一つの建物がまたがって建っている場合、建物所有者にかかわらず一つの敷地とする。
  - ⑤所有者が違う複数の地番の上に一つの建物がまたがって建っている場合、建物所有者にかかわらず別の敷地とする。
  - ⑥建物が長屋形式で建物所有者が別の場合、敷地の所有形態にかかわらず別の敷地とする。
  - ⑦建物の上下(1階と2階)の所有者が別の場合、敷地は分割しない。
  - ⑧一つの地番を複数の敷地に分割した場合の面積は、建物の面積の比によって適宜分割する。
- 以上の方法で確定した敷地は、味泥地区全体で908件あり、そのうち住居系用途の敷地が749件、その他の用途が159件である。以下の分析ではこの敷地単位を基本的な集計単位として分析、考察を進める。
- 5) 更新住宅の従前用途の確認にあたっては、住宅地図によって確認したが、建替直前の用途が駐車場や空地など過渡的用途であるものについては、それ以前にさかのぼって調べている。
- 6) 同調査は、第10章で言及するまちづくり支援組織「いきいき下町推進協議会」の組織化を検討する検討会の調査の一環として実施されたもので、筆者はその調査分析を担当した。
- 7) 同調査は、「いきいき下町推進協議会」が、住民のまちづくり支援活動の一環として、神戸市住宅局と共同で実施したものであり、筆者はその調査分析を担当した。
- 8) 配布対象件数に対する配布数の割合は、56.4%と低いが、これは留守宅と共に、調査票の受け取り、回答を拒否する世帯が多かったためである。
- 9) 調査対象の抽出段階で戸建と長屋形式に限っていたが、実際には木造アパートや文化住宅が若干数含まれていたためにこうした構成となった。この住宅形式をエリアごとにみると、灘南通と船寺通ではおよそ8割が戸建であ

- り、長屋は1割程度であるのに対し、都通では戸建は半数程度にとどまっており、長屋が4割近くを占めている。
- 10) 一般に、個別建替は、単独の土地所有者等が行う建替で基本的に一敷地一建物の建替をいう。また共同建替は複数の土地所有者等が共同して行う建替を指し、協調建替は「複数の土地所有者等が一体的に配慮した設計に基づいて、各個の敷地で行う建て替えをいう。」とされている。（「市街地住宅密集地区再生事業補助金交付要領」別表2（平成5年））

#### 【第9章 引用・参考文献】

- 1) 久保光弘（1993）：「味泥・祭の下町計画」、『参加型まちづくりの展望（1993年日本建築学会大会（関東）都市計画部門パネルディスカッション資料）』、日本建築学会都市計画委員会、pp.61-64
- 2) 洪 正徳（1990）：「狭小戸建て・長屋市街地における個別建築行為についての実態的考察」日本建築学会計画系論文報告集、No.413、pp.95-105
- 3) 神戸市都市計画局アーバンデザイン室（1993）：『住民参加のまちづくり まちづくり協議会-12地区の取り組み』
- 4) 島田太郎（1993）：『大都市インナーエリアにおけるまちづくりと住宅の建替に関する研究－神戸市味泥地区における事例調査を通じて－』（神戸大学修士論文）
- 5) 安田丑作，三輪康一，森崎輝行 他（1991）：『いきいき下町推進協議会（仮称）設立運営に関する検討報告書』いきいき下町推進検討会
- 6) 安田丑作，三輪康一 他（1993a）：『住宅の建替といえなみづくりに関する調査報告書』神戸市・いきいき下町推進協議会
- 7) 安田丑作，三輪康一，島田太郎，佐々木誠一（1993b）：「大都市のインナーエリアの地域構造に関する研究－（その7）神戸市味泥地区の住宅更新－」日本建築学会近畿支部研究報告集、第33号、pp.761-764
- 8) 安田丑作，三輪康一，島田太郎，佐々木誠一（1993c）：「大都市のインナーエリアの地域構造に関する研究－（その8）神戸市味泥地区の住宅建替え意識－」日本建築学会近畿支部研究報告集、第33号、pp.765-768

## 第10章 インナーエリア一般地区における誘導的手法に関する研究

### 10-1 味泥地区におけるまちづくりの経緯とまちづくりに対する居住者の意向

#### (1) 味泥地区におけるまちづくりの経緯

### 10-2 まちづくりの考え方といえなみづくり

#### (1) 味泥地区の居住者のまちづくりの考え方

#### (2) 住宅建替整備に関する考え方

### 10-3 まちづくりにおける誘導的手法の提案

#### (1) いえなみ提案の方針

#### (2) いえなみ提案の構成

#### (3) いえなみ提案の具体化とその展開

### 10-4 まとめ

## 第10章 インナーエリア一般地区における誘導的手法に関する研究<sup>1)</sup>

本章は、前章を受けて、インナーエリアの一般地区における誘導的手法のあり方を検討するものであるが、そのため、前章で検討した味泥地区を再度取り上げ、まず、一般地区としてのまちづくりの特性や居住者のまちづくりに関する意識を明らかにする。それをもとに、味泥地区の住宅の建て替えを誘導する目的で提案された「いえなみ提案」の策定・検討過程を通じて、一般地区における技術的支援としての誘導的手法のあり方を論ずるものである。

### 10-1 味泥地区におけるまちづくりの経緯とまちづくりに対する居住者の意向

#### (1) 味泥地区におけるまちづくりの経緯

##### 1) これまでの市街地整備状況

まず、味泥地区のこれまでのまちづくりの経緯をみる。同地区の市街地整備の過程は、大正13年の西灘耕地整理事業に始るが、現在の地区の道路や街区などの骨格ができ上がるのは戦後に入って施行された戦災復興土地区画整理事業による。この事業は昭和22年に事業決定して昭和52年事業完了したが、同時に国道43号の整備や国鉄東海道線の高架化、阪神電鉄の移設・高架化を行われている。したがって、この地区は一応は基盤整備済みの地区である。しかしその後、西灘地区一帯に木賃住宅などが数多く立地し低層木造密集市街地が形成されており、現在、同地区は「原田・岩屋地区木造賃貸住宅地区総合整備事業」の区域内にある。昭和61年に策定された同事業整備計画書には土地利用の基本的な考え方が示されているが、そのうち当地区に関連するものでは、地区南部の国道43号沿道は「沿道型土地利用ゾーン」としてそれにふさわしい施設の誘導を図り、その北部は「都市型住宅ゾーン」として多様な住宅の整備と近隣商業施設の整備によりアメニティの向上を図るものとされている<sup>2)</sup>。

##### 2) 住民によるまちづくり活動

味泥地区では人口減少に伴う地域の沈滞化を防ぎ、地区の活性化をめざして、平成2年2月に居住者による味泥下町活性化委員会が結成され、以後まちづくりの検討が進められてきた。その成果として平成3年3月に「味泥・祭の下町計画」<sup>3)</sup>が策定されたが、この計画では、①下町のよさを生かしたまち、②バランスある年齢層で構成されるまち、③経済的活性化のあるまちの3点を目標にソフト事業とハード事業を連携させてまちづくりを推進することとなっている。同計画では、特に住環境整備に関して、①アメニティ環境の整備、②新町屋モデル（家族向け住宅）の建設が示されている。その後、平成4年3月に示された計画書ではこの計画の展開として、味泥シンボル事業として、「観音寺川のせせ



らぎ計画（味泥・せせらぎ）」や「ふるさとのみち（津守のみち）」、「西求女塚古墳公園」などのプロジェクトが進行している。また、「新町家づくり運動」として、「下町文化のある味泥にふさわしい良質な都市住宅と街並み」を検討し、建設するための取組みが計画の一部に位置づけられ、この運動を、建築関係者を構成員としてまちづくりを支援する組織としてつくられた「いきいき下町推進協議会」<sup>4)</sup>が支援することとなった。

## 10-2 まちづくりの考え方といえなみづくり

### (1) 味泥地区の居住者のまちづくりの考え方

ここでは、第9章で検討した味泥地区の住民に対するアンケート調査から、まちづくりの考え方に関する内容を論じる。なお、調査の概要については、第9章第3節を参照されたい。

#### 1) 人口減少について

##### ① 人口減少についての考え

味泥地区の問題についての意識を知るため、若い世代の人口が減少していることについてどのように考えているかをたずねた。その結果、「たいへん深刻な問題である」と受け止めているものは、全体の44.6%で過半数を割っている。他方「それほど深刻な問題でない」と「ある程度の減少はむしろ好ましい」

を合せた意見が44.4%あり、両者はほぼ等しい比率である。人口減少に対する居住者の意見は二つに分れていることがわかる。また年齢区分別には40歳代で55.0%と深刻に捉らえている割合が高い（図10-1）。

##### ② 人口減少の原因と対策

人口減少の原因では、「住宅の質に問題がある」という意見が40.9%、「地区の環境に問題がある」が20.4%で、住宅や環境に関する理由が6割を超えている。一方、交通や施設の便に関する理由は少ないとみられている。年齢区分別には、概ね同じような傾向があるが、若い世代では「地区のイメージに問題がある」という理由が比較的多くなっている（図10-2）。人口減少に対する対策としては、「家賃や住宅価格を適正にする」が34.3%でもっとも多く、

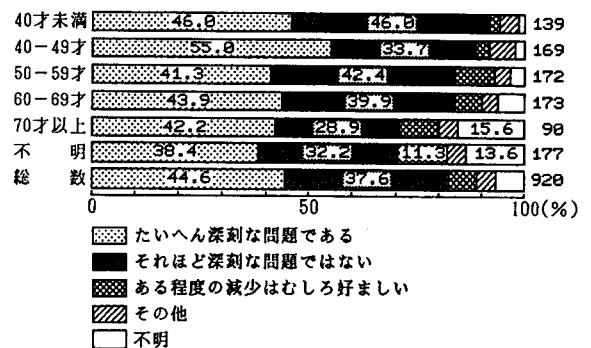


図10-1 年齢区分別人口減少に対する考え

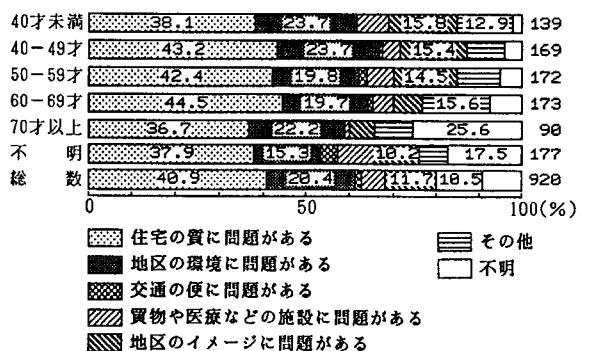


図10-2 年齢区分別人口減少の原因

ついで「住宅の質を向上させる」が19.7%で、住宅に関する対策が目立っている（図10-3）。

## 2) まちづくりの主体

### ① 「まちづくり計画」の認知度

地区のまちづくり組織である灘南部自治会・味泥下町活性化委員会が策定した「味泥・祭の下町計画」を「よく知っている」と答えたものは全体の18.0%で、「聞いたことがある」を含めると51.7%と、過半数を超える。一方、「知らない」と答えたものも40.8%ある。これを第8章で検討した真野地区のまちづくり協定・地区計画の場合と比較すると認知度はかなり低い。真野地区に比べると、計画策定後の期間が短いため、十分に周知されていないことが考えられる。年齢区別にみると、高齢者ほど「よく知っている」のに対し、40歳未満は逆に51.1%が「知らない」と答えている（図10-4）。

### ② 住民と行政の役割

全体では「住民主体のまちづくり」を支持するものが56.2%、「行政主導のまちづくり」を支持するものが27.2%で、「すべてを行政にまかせる」という意見は2.3%に過ぎない。また年齢区別にみると、「住民主体のまちづくり」を支持するのは40歳代で71.6%、50歳代で63.4%と多くなっている。一方、40歳未満や60歳以上では比較的その割合が少ないとはいえ、いずれも過半数を占めている（図10-5）。

この行政の役割については、前章でも触れたが、本地区の場合、木賃住宅よりも戸建住宅が多いこと、基盤整備が一応済んでいることなどに、そこに強力な公的介入の動機を見出すことは困難である。居住者の

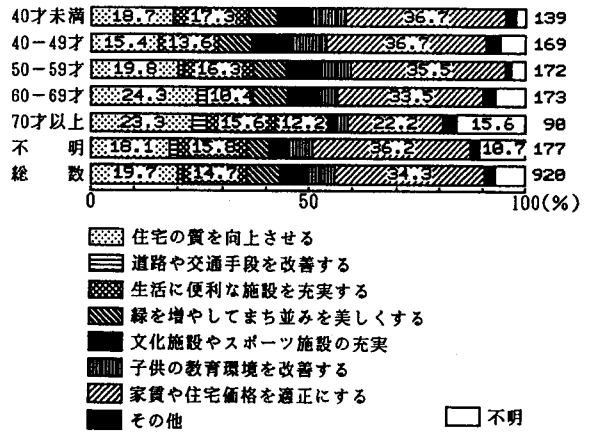


図10-3 年齢区分別人口減少に対する対策

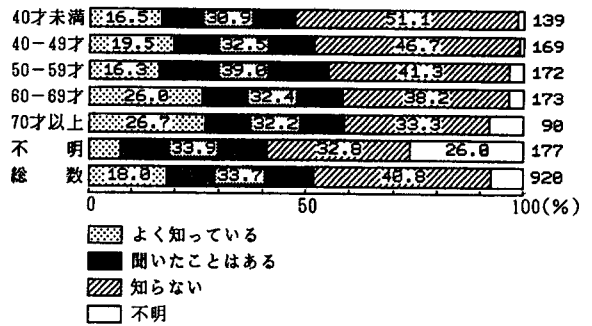


図10-4 年齢区分別「まちづくり計画」の認知度

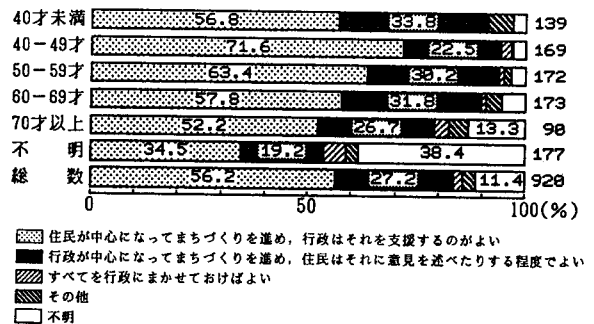


図10-5 住民と行政の役割

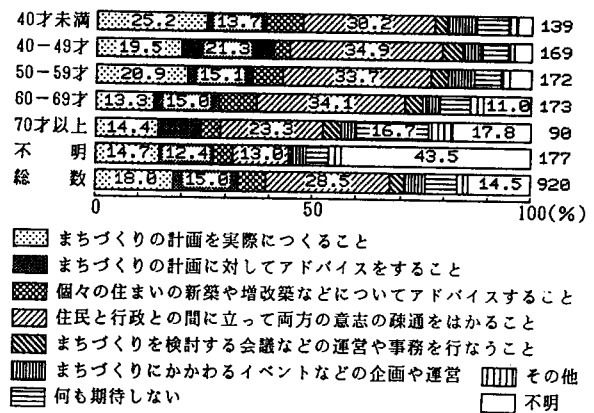


図10-6 専門家の役割

意向もそれに対応しているとみてよい。

### ③ 専門家の役割

専門家に対して期待することは「住民と行政の間に立って両方の意志の疎通をはかること」が28.5%と最も多く、つぎには「まちづくり計画を実際につくること」（18.0%）や「まちづくりの計画に対してアドバイスをすること」（15.0%）という計画の立案に関する支援が期待されている。一方「個々の住まいの新築や増改築などについてアドバイスすること」は6.2%で、これに関しては期待されていない。また年齢区分別には、70歳以上では「何も期待しない」が16.7%となっている（図10-6）。

## (2) 住宅建替整備に関する考え方

ニュータウンなどの良好な住宅地では、主として住環境を維持するために建築協定などの住民による環境形成のルールをつくることはしばしばある。味泥地区のようなインナーエリアでは、一般にそうしたルールが決められていることは、一部の地区を除くとまれであるが、本来、狭小過密敷地が工場や店舗などと軒を接し混在しているインナーエリアでは、市街地環境整備を目的としたルールづくりの必要性はより大きいといえる。また、前章でみたように、当地区で建築活動が比較的活発であることを考慮すると、住宅建替に関するルールを住民の合意にもとづいてつくらなければ、さらなる相隣環境の悪化が予想される。そこで、ここでは、そうした住宅建替に関するルールを「いえなみづくり」の方法ととらえ、ルールの項目、ルールづくりの方法など、住宅建替整備の考え方について、第9章で検討した味泥地区の住宅建替に関するアンケート調査をもとに検討する。なお、調査の概要については、第9章第4節を参照されたい。

### 1) 住宅建替整備手法に関する考え方

住宅建替の整備手法に関する考え方については図10-7に示すとおりである。また、その結果を権利関係別、建替意向別にみたものがそれぞれ図10-8、図10-9である。以下、それぞれの質問項目ごとに分析していく。

①「公共が率先して、いえなみづくりのモデルとなる地区にふさわしい住宅をつくる」という、いわば「公共による率先規範型」の考えに対しては、「そう思う」と答えたものが70件（55.6%、不明35件除く）あり、過半数の支持を得ている。また「そう思わない」は11件（8.7%）であり、残り45件（35.7%）は「どちらともいえない」と答え、態度を保留している。これを権利関係別にみると、AAAでは「そう思う」と答えた割合が他のグループに比べ多くなっている。一方、建替意向別では何らかの建替意向があるグループでは建替意向のないグループより20%以上「そう思う」と答えた割合が多くなっている。

②「個々の住宅を建替えるときに参考となるいえなみづくりの指針（ガイド）をつくる」という「ガイドライン提示型」の考えに対して「そう思う」と答えたものは、やや少なく56件（47.1%、不明42件除く）であった。また、「どちらともいえない」が53件（44.5%）あり、態度を決めかねるものがかなり多いことがわかる。権利関係別ではAAAで「そう思

う」の割合がもっとも多くなり、AAC・ABCでもっとも少なくなっている。また、建替意向別では「建替意向あり」のグループの「そう思う」は62.7%と非常に高い値を示しており、「建替意向なし」の2倍以上の割合である。

③「いえなみづくりの指針のうち、重要なものについては住民の合意のもとに皆が守るべきルールとする（協定など）」という「協定順守型」については、61件（51.3%、不明42件除く）と、過半数が支持しているが、やはり態度を保留しているものも51件（42.9%）とかなり多い。この質問項目でも、「建替意向あり」のグループでは「そう思う」が「建替意向なし」に比べややその割合が多いが、権利関係別では目立った特徴は見られない。

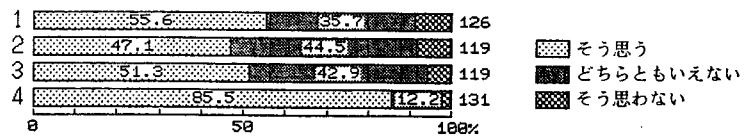
④「路上駐車やゴミなど生活マナーの改善を呼びかける」という考えに対しては、112件（85.5%、不明30件）と圧倒的な支持を得ている。この項目は「いえなみづくり」の方法としてはソフトな「生活マナー改善型」といえるもので、こうした基本的な生活マナーについて住民の多くが賛成する

ということとは、逆にそれが実際に守られていないことの表れとも考えられる。

なお、この項目に対しては、権利関係別、建替意向別の差異はほとんどみられない。

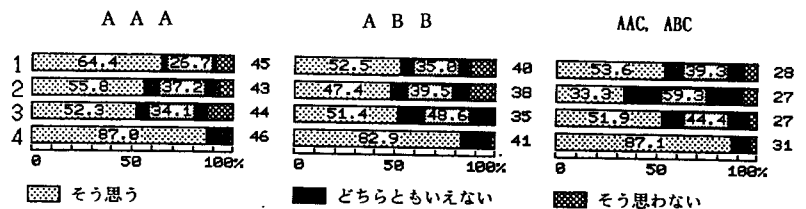
以上のように「①公共にまかせる」、「②指針（ガイド）にならう」、「③ルールをつくる」の3つの考え方については、いずれも約半数が賛同しており、

「④ソフトな面」については、85.5%が賛同している。一方、いずれの考え方についてもはっきりした反対は1割以下となっている。また「どちらともいえない」という回答が多いのは、それぞれがどのような内容であるかが不明であるためだと考えられる。今後、その内容を具体化していく作業を大切だと考えられる。



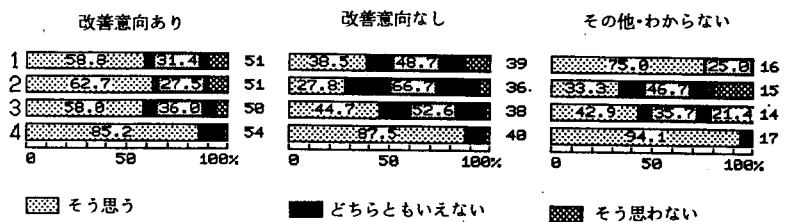
1. 公共が率先していえなみづくりのモデルとなる住宅をつくる
2. 住宅の建替えの参考となるいえなみづくりの指針(ガイド)をつくる
3. いえなみづくりの重要な指針を住民合意のもとにルール(協定など)とする
4. 路上駐車やゴミなど生活マナーの改善を呼びかける

図10-7 いえなみづくりの考え方（不明除く）



1. 公共が率先していえなみづくりのモデルとなる住宅をつくる
2. 住宅の建替えの参考となるいえなみづくりの指針(ガイド)をつくる
3. いえなみづくりの重要な指針を住民合意のもとにルール(協定など)とする
4. 路上駐車やゴミなど生活マナーの改善を呼びかける

図10-8 権利関係別いえなみづくりの考え方（不明除く）



1. 公共が率先していえなみづくりのモデルとなる住宅をつくる
2. 住宅の建替えの参考となるいえなみづくりの指針(ガイド)をつくる
3. いえなみづくりの重要な指針を住民合意のもとにルール(協定など)とする
4. 路上駐車やゴミなど生活マナーの改善を呼びかける

図10-9 改善意向別いえなみづくりの考え方（不明除く）

## 2)住宅建替整備手法の内容

住宅建替（いえなみづくり）の指針（ガイド）やルールをつくるとしたら、どのような項目が適当だと思うかたずねた（複数回答，不明29件）。その結果，もっとも多かったのは「迷惑駐車やゴミの投棄など生活上で迷惑になる行為をなくす」という，基本的な「生活マナー」に属する項目であり，104件，78.9%と，

8割近い支持を得た。次いで「日当たりや風通しをよく

するため相隣環境に配慮してゆとりのある建て方とする」が73件（55.3%）と過半数の支持を得ており，ここでも相隣環境が重要な関心事であることがわかる。また「住宅を建替えるときは敷地境界から壁面を後退させ，道路沿いに空地を確保する」（28件，21.2%），「住宅を建替えるときは街なみを統一するため，建物の高さや色彩などをそろえる」（27件，20.5%）といった，かなり踏み込んだルールについても，他に比べ少ないが一定の支持を得ている。ただ，こうしたより踏み込んだ項目について，強制力を伴うルール化を行うには，まだまだ住民のコンセンサスは十分とはいえない。

これを権利関係別にみると，ABBでは「相隣環境の配慮」が43件中30件（69.8%）と高い値を示しているのに対し，「壁面後退」については4件（9.3%）と支持が非常に低いことが目立っているが，そのほかの項目については，権利関係ごとの差異はあまりみられない（図10-10）。

## 3)住宅建替整備の方法

住宅建替（いえなみづくり）のルールをつくる方法をたずねたところ，「基本的な考えや望ましい例を示すだけにとどめて，具体的なことは各自の自覚にゆだねる」が，74件（62.2%，不明42件除く）でもっとも多かった。「住民相互の協定を結ぶなど，きっちりした規則に定めて，行政が指導する」という，かなり踏み込んだ厳しい方法については，30件（25.2%）の支持にとどまっている。また，「方針やルールを特に定める必要はない」と答えたものは13件（10.9%）にとどまっている。これを居住年代別にみると，わずかつつではあるが，居住年数が長くなるほど「きっちりした規則」を支持する割合が増え，逆に「自覚にゆだねる」は居住年数が短いほど増えている（図10-11）。

	1 AAA (45件)	2 ABB (43件)	3 AAC・ABC(31件)	総計(132件)
高さ色彩の統一	9	7	8	27
旗・庭等の緑化	13	13	11	41
壁面の後退	13	4	8	28
相隣環境に配慮	20	30	17	73
迷惑行為の追放	30	25	25	104
その他	4	1		5
	0	40	40	0

図10-10 権利関係別いえなみづくりの内容（複数回答）

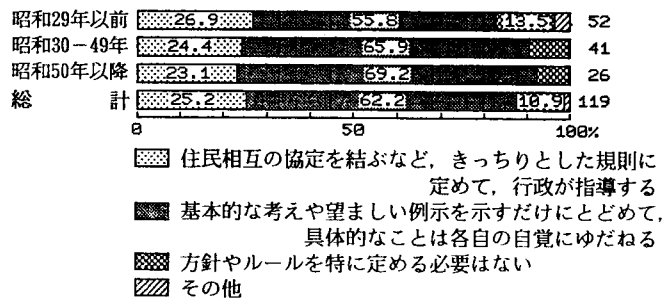


図10-11 居住年数別いえなみづくりの方法

### 10-3 まちづくりにおける誘導的手法の提案

#### (1) いえなみ提案の方針

##### 1) いえなみづくりにおけるいえなみ提案の視点

この節では、味泥地区において提案された「いえなみ提案」<sup>5)</sup>の策定過程において検討した事項をもとにして、インナーエリアの一般地区において、住民によるまちづくりを住宅改善（住まいづくり）の側面から支援するための提案を検討しようとするものである。この提案は、住宅の建替に関する技術的な支援を行うことで、市街地整備を進める誘導的手法として位置づけられる。具体的には、地区の住民が同意する住まいづくりの理念の確立（いえなみ憲章）や実現のためのシステム構築（ルール化、支援体制）を目標とするものであるが、当面のねらいとして、あるいはより広い意味での効果を期待する上で、以下のような3つの点があげられる。

##### ①望ましい住宅像・住宅地像を視覚化する

地区の住まいづくりの基本的な方向を住宅や居住地環境の将来像として、目に見える形でわかりやすく示し、理解を深めることに役立てる。

##### ②いえなみづくりを考えるキッカケとしての役割を果たす

地区における居住者が自ら住宅・住環境のあり方について検討を進めていくための話題提供や基礎資料としての役割が期待される。

##### ③住宅づくりのガイドラインとしての役割を果たす

個々の住宅の建替え時に際して、（任意に）参照されるチェックリストやモデルケースとなる。

#### 2) いえなみ提案の基本的方針

いえなみ提案は、下町のもつ多様性を魅力を活かしつつ、新しい都市居住の魅力づくりを具体化するものでなければならない。味泥地区で提案されたいえなみ提案では、その作成にあたっての基本方針として図10-12における3点があげられた。

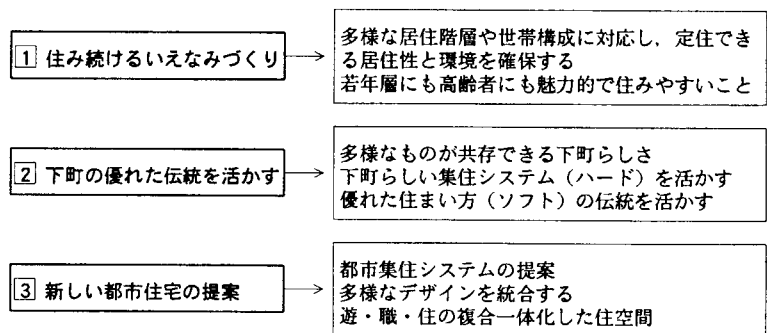


図10-12 いえなみ提案の基本方針

#### (2) いえなみ提案の構成

##### 1) いえなみ提案の構成

いえなみ提案は「いえな

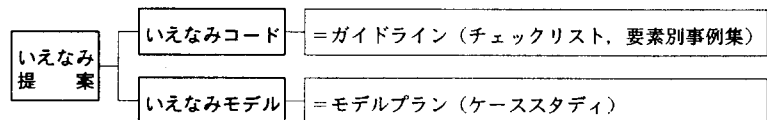


図10-13 いえなみ提案の構成

みコード」と「いえなみモデル」から成立するものとする。このうち「いえなみコード」は、下町地区の住まいづくりのガイドラインとして建替えに際してのさまざまな観点からの方針や種々の手法を整理し提示するものである。一方、「いえなみモデル」はいえなみコードの個々の内容を具体化したケーススタディとしてのモデル設計を作成するものである（図10-13）。

## 2) いえなみコードの性格の検討

いえなみコードの性格を規定するためには、さまざまな観点から条件整理をする必要がある。ここでは①対象の範囲、②対象の種類、③規制程度の3つの観点から検討する（表10-1）。

### ①対象の範囲

いえなみコードが対象とする空間的広がりに関しては、当初の目的に応じて、住戸内でのみとどまるものでなく、むしろ隣接する隣棟間における相隣環境やまちなみ景観形成に関するコードが重要である。しかし、いえなみ提案が地区全体の計画からブレークダウンするものでなく、あくまで個別の住宅から積み上げていくものであり、その意味では個々の住戸改善が、隣接敷地から街区、さらに地区の改善につながる仕組みをつくっていく必要がある（表10-2）。

表10-1 いえなみコードの事例

テーマ	名称	目的	計画設計対象	コードの内容	対象	性格
①住宅建替えに関するコード	京都市HOPE計画まちづくりのルール（空間条件） 京都都心居住地区	京都の伝統的空間秩序に根差した新しい都市住宅の創造	住宅外観デザイン 外構 相隣環境	建築ガイドフレーム ・自然環境（採光、通風） ・防災・プライバシー ・景観	専門家	規範的
	世田谷区街づくり建替登録・誘導事業制度・整備・誘導指針 世田谷区建替・誘導地区	建替・誘導地区における建替プランのガイドラインを示す	住宅外観デザイン 外構 相隣環境	①地区の特性にあった土地利用や建物用途 ②景観・まちなみを配慮した建物デザイン ③緑化の推進や公開空地などの創出 ④地域のコミュニティを意識した住戸タイプの計画	専門家 居住者	要綱にもとづく基準
②住宅景観に関するコード	神戸市建築デザインマニュアル・建築デザインと街並み（神戸市住宅局）	建築デザインの立場から一般地区の街並み形成のあり方を提案	住宅外観デザイン 外構 相隣環境	5つの計画指針と7つの要素別設計技法 ①わが暮らしの表出を、②内と外との交流を、③つながりと変化を、④街角を街の玄関に、⑤わが街らしさの演出を	専門家	手法的
	戸建住宅の街並・設計マニュアル（宮脇建築研究所 都市住宅1985.8）	新開発戸建住宅地のデザイン	住宅外観デザイン 外構 相隣環境、計画地区、維持管理システム	①造成計画 ④宅地内計画 ②施設計画 ⑤建物計画 ③外構計画 ⑥管理計画	専門家	手法的
③バリアフリーのためのコード	高齢者を配慮した住宅設計の手引き（兵庫県 1986）	住宅設計にあたって高齢者の特性を考慮した基本的事項と各部設計にあたって望ましい点を示す	住宅平面計画 細部設計	①11項目の住宅設計のポイント ②各部屋別、建築部位別の望ましい点	専門家 居住者	規範的
	『高齢者に配慮した住宅の設計・設備マニュアル』神戸市、1991	高齢者に配慮した住宅の増改築、改善のポイントを示す	住宅平面計画 細部設計	①増改築の指針 ②各室、各部屋別の改善方法	居住者	規範的
④総合的コード	有田の家づくり・町並みづくり 有田町地域住宅計画（有田町 1985）	住宅計画上の留意事項をチェックリスト形式で整理する	住宅平面計画 細部設計 外構	①住宅の居住性、②店舗・作業場の機能性 ③外部環境の快適性、④防災、⑤耐久性・耐用性、⑥経済性、⑦その他	専門家 居住者 行政	規範的
⑤住まい方に関するコード	楽しいな！共同住宅快適なマンションライフのために（神戸市）	マンションの仕組みや共同生活のエチケット、管理の方法を示す	住まい方		居住者	規範的
	住まいのしおり（住宅・都市整備公団関西支社）	集合住宅に必要な暮らしのルールを解説	住まい方	①団地生活に必要な諸手続きとルール、②公団住宅の手引き、③共同施設の手引き、④団地生活の手引き、⑤団地の管理と業務の処理体制	居住者	規範的

## ②対象の種類

いえなみコードは居住環境の物的要素を対象とすることが中心となろう。しかし、下町地区のコミュニティのなかで育まれてきた相互扶助的な住まい方が狭小過密でありながらも暮らしやすい居住条件を支えてきたように、集住体としての生

表10-2 いえなみコードの対象範囲

対象の範囲	テーマ	コードの内容
住戸レベル	居住水準の確保	・住戸性能に関するコード（居住水準） （規模、間取り、設備、駐車場、安全高齢者対応、防災、）
相隣レベル	相隣環境の調整	・相隣環境に関するコード （日照、通風、採光、プライバシー）
地区レベル	いえなみの形成	・地区環境に関するコード（まちなみ） （門扉、建物デザイン、空地、外壁後退、緑化）

活マナーの確立も居住環境の形成に重要な役割を果たすものいえよう。したがって、いえなみ提案としても、ハードな要素のみならずソフトな対象もコードとして検討する必要がある。

## ③拘束の程度

ガイドラインとしてのいえなみコードの拘束力をどのように想定するかはコードの性格を規定する上で重要である。拘束力をほとんどなくして基本的な考えを示すだけにとどめるか、参考となる手法として例示する段階とするか、あるいは規則として定めるかといった、いくつかの拘束の段階が考えられる。すなわち、前提となる計画の具体性や詳細性によって、例示としての技法的レベルにとどまるか、一歩進んであるべき方向を示す規範的レベルに向かうかが問題であり、最終的には拘束性をもつにしろ、それは後述するように段階的に地区住民が自ら検討していくべきであろう。

### 3) いえなみコードの内容の検討

いえなみコードの内容としては以下のものが考えられる。

#### ①建替システムに関するコード（街区再構成と建替方法に関するコード）

インナーエリアにおける住宅の建替方法としては、一般に個別建替、協調建替、共同建替の3つの種類があるが、新たな方法の探求を含めて、それぞれの方法の長所を活かしながら、状況に応じた建替方法を選択できるガイドラインが求められる。

#### ②要素別コード

先にみたように、空間の広がりに対応して、住戸レベル、相隣レベル、地区レベルの3つの段階が想定される。このうち、住戸レベルでは、住戸性能に関するコードが、相隣レベルでは、相隣環境に関するコードが、地区レベルでは、主としてまちなみ形成に関するコードがその要素となる。

#### ③住まい方に関するコード

生活騒音、駐車、ゴミなど下町居住を円滑にする住まい方のマナーをコードとしてまとめられる。



(3) いえなみ提案の具体化とその展開

以上のようないえなみ提案によるいえなみづくりの進め方については、以下のような方向が考えられる（図10-14）。

① 第1段階

まちづくり支援組織による提案の段階である。味泥地区ではいきいき下町協議会による「いえなみ提案」の提案として、「いえなみコード」と「いえなみモデル」を地区の居住者に提示する。ここで提案されるコードとモデルは、あくまで試行的なもので、第2段階のたたき台として、その内容に選択的な幅のある例示的なものとなる。

② 第2段階

第1段階で提示された提案をもとにした、住民の協議組織による検討の段階である。味泥地区では、まちづくり組織である「味泥活性化委員会」においてその内容が検討される。この段階は、いえなみづくりの概念を組立てる重要な過程であり、住民のまちづくり意識を高める役割をも果たす。

③ 第3段階

検討を積み重ねて、いえなみづくりの基本的方向が導かれた段階で、合意のもとに「いえなみ憲章」として定められることになる。いえなみコードは、個々の建替において参照されることになる。一方、いえなみモデルについては、モデル住宅として実際に地区内に建設されることが考えられる。

④ 第4段階

いえなみコードが地区における住宅建替の規範的指針として合意され機能を積み重ねた段階を経て、場合により、まちづくり協定や建築協定、地区計画としてルール化することに発展する。誘導的段階から規制的段階に移行する過程である。

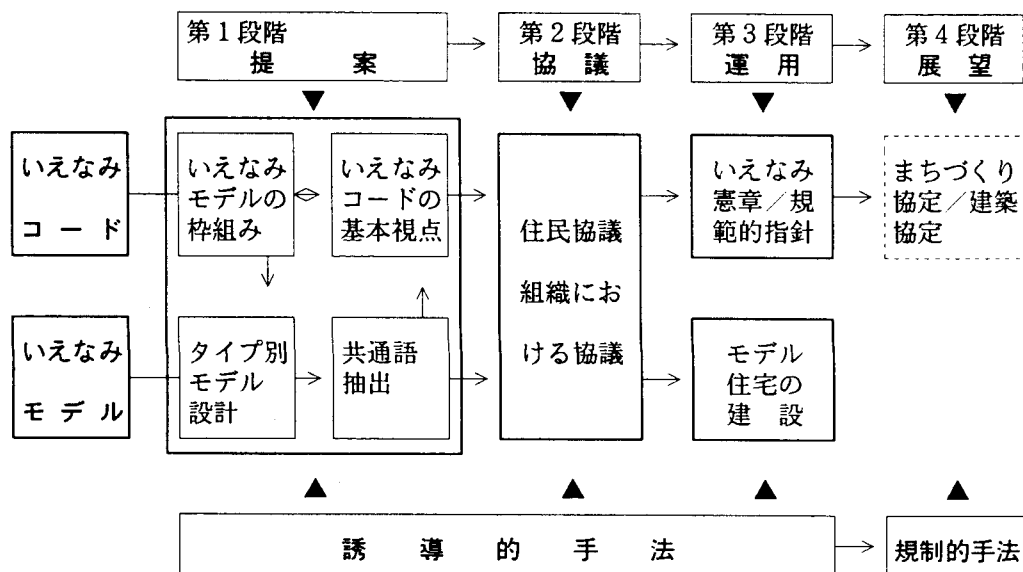


図10-14 いえなみ提案の展開

## 10-4 まとめ

### (1) 一般地区のまちづくり課題

居住者のまちづくりに対する意向に関する考察から、インナーエリア一般地区におけるまちづくりを進めるうえでの検討課題を以下にまとめる。

#### 1) まちづくりの主体

「まちづくり計画」の認知度では若い人ほど関心が低いという結果であった。一方、まちづくりの主体は、行政でなく住民が主体となって行なうものという意見が多く、このことは味泥地区の住民の意識の高さを表すものであるが、まちづくり活動を持続的に展開していくためには、今後若い人たちの参加を促すような仕組みを考えることが重要となろう。

いうまでもなく、まちづくりは長期的な試みであり、そこで持続的に活動できる人材を確保することは重要であるが、そのとき特に若い人の参加を促すことが将来的にも大切であろう。ただ、調査結果からは若い人は必ずしも強く関心をもっていないため、そこで参加したくなるようなまちづくり活動のあり方を探っていくことが大きな課題である。

なお、一般地区のまちづくりについては、公的な介入はさほど馴染まず、整備手法としては、規制的手法や事業的手法よりも誘導的手法が適用しやすいといえよう。

#### 2) 専門家への役割

味泥地区では住民主体のまちづくりに行政が支援する構図が望ましいという結果であった。まちづくりや建築の専門家やその集団が関わる途として、住民と行政の間において、相互の意思の疎通を図り、調整を行なう役割がまず求められている。ただ、その専門性を生かした多様な関与の方策も、今後さらに考えられる。特に住宅の改善などに対しては、さまざまな段階で支援することが可能であろう。現在は、そうした役割について、回答者の関心が高くないが、できることから地区の人々にアピールしていくことがまず大切なことであろう。

### (2) 住宅建替の誘導的手法としてのいえなみづくり

#### ① 賛同の多いいえなみづくりの方向

いえなみづくりの考え方として提示した「公共にまかせる」、「指針（ガイド）になろう」、「ルールをつくる」という方向については、いずれも約半数が賛同し、特に「路上駐車やゴミなど生活マナーの改善を呼びかけるソフトな方向」については、多くの賛同が得られた。一方、いずれの考え方についてもはっきりした反対は1割以下。ただし「どちらともいえない」という回答の多さは、その考え方の細部が明らかでないためと考えられ、今後、その内容について住民が主体的に検討していくことが大切であろう。

#### ② ソフトなルールが支持される

指針やルールの内容でも「迷惑駐車やゴミの投棄など生活上で迷惑になる行為をなくす」というソフトなことがらが重視されているが、次いで相隣環境を配慮した建て方について

も関心が高い。一方、壁面の後退や高さ色彩の統一のルール化については、支持がまだ十分とはいえない。

### ③基本的考えや望ましい例を示す

ルールづくりの方法では、基本的考えや望ましい例を示すにとどめ、具体的なことは各自の自覚にゆだねる方向がもっとも賛同を得ている。ただ、きっちりしたルールを定めて、行政が指導するというかなり踏込んだ考えもかなり賛同を得ている。いずれにせよ、方針やルールを特に定める必要はないという考えは少数であり、何等かの方法が必要と認識されている。内容と同時に方法についての検討も深めていく必要がある。

### (3) いえなみづくりの課題と方向

#### 1) まちづくりにつながる〈住宅の建替え方針〉を模索する

①先にみたように味泥地区の住宅更新は敷地条件や権利関係によって選択的に進行している。すでにみたように、敷地条件や権利関係の複雑さから建替えが困難な場合は、しばしば居住環境上の問題点が集中して発生しているケースと重なっており、そのような敷地ではなかなか建物の更新が進まない。そして、こうした住宅更新メカニズムから取り残された住宅の存在は、地区イメージの低下をもたらす、人口の流出など、地区全体に悪影響を及ぼし、ひいてはそれが更新の動機や意欲を低下させる悪循環をつくっている。そのため、こうした悪循環を断ち切り、自力更新の難しい住宅の改善を進める方法の創出が急務とされる。

②また、自力更新可能な住宅の場合についても、街区表地の建替えによって裏地が固定化され、街区内部に自力更新が困難な敷地が増加すること、また、一般に、狭小な敷地での建替えが行われており、相隣環境の一層の悪化も懸念されることなど、建替えに関わる問題を抱えている。とりわけ、マンション建設に伴ってこうした諸問題の重要性が確認された。しかし、インナーエリアにおいては、その建設活動のエネルギーは必要であり、これを押えつけるのみでなく、まちづくりに活かすような方向へ誘導する方策が必要である。

③このように、現状では個々の住宅の建替えは、必ずしも地区環境の改善に寄与しているとはいえない状況にある。活発な住宅更新のエネルギーが、地区全体の住環境改善の方向に向くような対策が必要であろう。

④そこでまちづくりにつながる〈住宅の建替え方針〉を模索する必要がある。この建替え方針のなかには、自力更新が困難な場合に対して、経済的支援や技術的支援を行う各種事業の適用、新規事業の創設が考えられ、とくに共同建替や協調建替への居住者や開発者の理解を深め、これを促進する方策が含まれる。一方、個別更新が行われる場合には、環境形成に寄与するための建替えルールの確立が建替え方針の重要な要素となる。

⑤こうした建替えルールを検討する際、味泥地区の場合は、住宅の密集度、老朽度、道路条件などから考えて、大規模共同化による面的再開発よりも、むしろ小規模な共同化、あるいは協調化によるインフィル型の建替えの方がより適しており、実現性もあると考えら

れる。住民の戸建指向の強さも明らかなので、個別建替のもつメリットを損なわない、ゆるやかな協調化によって相隣環境を含めた地区環境の向上をはかるべきであろう。また、そうした協調化によるメリットを、十分に住民に分かりやすくアピールすることが重要であり、そのためのモデル住宅の建設なども考えられるだろう。

⑥建替えルールの役割の一つに、民間によるマンション建設を、地区環境の改善に貢献しまちづくりの手掛かりとなるように誘導することがあげられる。ここでは開発を行うディベロッパーや建設会社に対して、地区のおかれている現状やまちづくりについて十分説明し、協力を要請することが必要であろうし、そうした開発に関する協定やガイドラインの策定などが考えられる。

⑦ルールづくりの方法は基本的な考えや望ましい例を示すにとどめ、具体的なことは各自の自覚にゆだねるという方法がもっとも多く支持されており、きっちりした規則を定め行政が指導することを求めるものは比較的少ない。個々のケースに応じた弾力的な方策が適していると考えられるが、今後、こうしたルールづくりの方法、内容などについて、住民間の議論を深めていくことが重要といえる。

⑧なお、以上のような建替え方針を定める上では、住民が主体的に関わっていく決定プロセスと十分な検討が必要であることはいうまでもない。

## 2)一般地区における住宅建替の誘導的支援手法

①ここで提案した住宅建替の誘導的支援手法の枠組みまちづくり始動期におけるルール形成の手法として位置づけられ、具体的には、啓発や技術的支援を行なうものである。そして、この柔らかなルールは、最初は、試行錯誤の繰り返しから始まり、徐々に実績をつくり、合意を重ねて行くものである。こうしたマドリング・スルーを繰り返しつつ、まちづくりの熟成とともに規制的手法に移行するプロセスを内にもつものと考えられる。

②提案された手法は、二つの内容からなり、このうちコードについては、ハードな内容とともにソフトな内容が重要である。

③ここでは言及できないが、こうした仕組みを実現する支援組織についての検討も重要である

## 3)〈下町新生活スタイル〉の再構築

①味泥地区のいえなみづくりの進め方として、先に提案したような〈住宅の建替え方針〉によって、公共によるモデル住宅の建設や、住民による建替えルールの確立など多面的展開が必要である。しかし、こうしたハードな対策以外にも、いえなみづくりのソフトなルールとして、基本的な住まい方、生活マナーの確立という点が大きな支持を得ている。

②味泥地区のような下町地域では、さまざまな階層の居住者が、多様な種類の住宅に居住し、しかも、土地利用的にも住居利用のみでなく、商業、工業とが混在した高密度な地域空間がつくられている。こうした地域では、個々の私的な空間が極めて近接して立地し、しかも緩衝となる公的空間も十分でない。そのため個別の土地利用や住まい方などが隣接空間に与える影響が大きい。

③このように〈人〉と〈もの〉と〈空間〉の多様性は下町のもっとも大きな特徴といっ  
てよいであろうが、かつての下町では、こうした多様性と過密性のもとで、共同体として生  
活していく智恵が育まれており、生活の規範として定着していたはずである。

④しかし、現在では、そうした伝統的な生活規範がしだいに薄れてきた上に、ワンルーム  
マンションの建設などによって生活スタイルの異なる流動性の高い新規居住者が出現し、  
あるいは自動車交通の進展が地域の道路環境に対応しなくなったことなど、かつての生活  
の智恵では対応できないさまざまな問題が生じている。

⑤そこで、かつて存在した下町の伝統的な空間秩序や住まい方ルールなどを活かし、現代  
の生活スタイルに応じた新しい下町住まい方〈下町新生活スタイル〉の再構築が望まれる  
のである。

#### 【第10章 注】

- 1) 本章は、既発表論文（安田他と共著，1991, 1993a, b, c）をもとに補筆したものである。
- 2) 神戸市（1986）：『木造賃貸住宅地区総合整備事業原田・岩屋地区整備計画書』，pp. 2-3。
- 3) 味泥地区の計画書は，1991年3月に『味泥・祭の下町計画』として灘区南部自治会・味泥下町活性化委員会によって策定された。その後，年度ごとにその計画内容を展開しており，計画書は『味泥・祭の下町計画2号』（1992），『味泥・祭の下町計画3号』（1993）として公表されている。
- 4) いきいき下町推進協議会は住民参加によるまちづくりを支援する組織として1992年，神戸市発足したものである。その目的は，まちづくりに携わる団体等の相互の連絡を密にし，下町の地域特性を踏まえたすまいづくり，まちづくりに関する情報交換，啓発，調査・研究，提案を行うことにより，下町の活性化に資することを目的とする（同会規約）とされている。協議会の構成員は7つの建築関係団体と行政，専門家および地元住民組織であり，協議会が住民（組織）と行政，専門家との間にあって相互の活動を調整したり先導する役割を担うことが期待されている。なお，こうした支援組織の発足の背景には，これまでの参加型まちづくりでは，住民の意見をもとに強力な公的関与が行われ，事業（ものづくり）を中心とした整備が進められてきたが，そうしたまちづくりを市街地整備全体のなかでの特殊解とすると，今後は，一般解として多様な地区へ波及し，建築物等の誘導（ルールづくり）を中心としたまちづくりに展開していくことが予想される。それを支援するためには，住民と行政のまちづくりを支援するための第3の組織としてこれまでとは異なる新たな組織が求められるということがあるといえよう。
- 5) 味泥地区の「いえなみ提案」はいきいき下町推進協議会が味泥地区の技術的支援のための方針を検討するため1993年策定したものであり，筆者も参加した。（小林郁雄，三輪康一他（1993b））。

#### 【第10章 引用・参考文献】

- 1) 延藤安弘 乾 亨（1993）：「住宅市街地における共同建替の課題と展望－上尾と門真の事例の示すこと－」都市問題研究，pp. 43-73，第45巻，第7号
- 2) 大野輝之，レイコ・ハベ・エバンス（1992）：『都市開発を考える』岩波書店
- 3) 梶浦恒男，金 印會（1993）：「インブループメント型まちづくりへの住民参加方式についての研究－庄内南・北地区における住民参加方式の考察と評価－」都市計画論文集，No. 28，pp. 805-810
- 4) 倉原宗孝，延藤安弘（1991）：「『共振型』まちづくりのしくみの考察」都市計画論文集，No. 26-B，pp. 901-906
- 5) 小林郁雄，三輪康一他（1993b）：『いえなみ提案作成のための検討報告書』，神戸市・いきいき下町推進協議会
- 6) 高見沢実（1987）：「指導要綱等による小規模開発規制誘導方策に関する考察－東京23区を対象として－」1987. 11，都市計画（別冊）昭和62年度学術研究論文集，第22号，pp. 409-414
- 7) 高見沢実（1989）：「指導要綱等の適用過程に着目した小規模開発規制誘導方策の総合化に関する考察」1989. 1. 1，都市計画（別冊）都市計画論文集，第24号，pp. 199-204
- 8) 高見沢邦郎（1991）：「東京区部における改善型地区整備事業の計画と実施過程に関する考察」日本建築学会計画系論文報告集，No. 426，pp. 91-100
- 9) 高見沢実（1990）：「既存市街地を対象とする誘導手法の地区的・総合的運用事例の分析と評価」都市計画論文集，No. 25，pp. 187-192
- 10) 高見沢実（1991）：「『改善型』再開発の再検討」都市計画論文集，No. 26，pp. 217-222
- 11) ニック・ウェイツ，チャールズ・ネヴィット，塩崎賢明訳（1992）：『居住環境の静かな革命 コミュニティ・アーキテクチャ』
- 12) 藤井 治（1980）：「『建て替え協定』を媒介とした誘導型市街地整備の可能性」都市計画（別冊）昭和55年度学術研究発表会論文集，第15号，pp. 31-36
- 13) 三村浩史，阿部成治，清水 肇（1984）：「用途混在系地域における居住性（日照条件）を得るための建築ガイドフレームの提案と共同制御に関する考察－京都市域の都心区を事例として－」都市計画（別冊）昭和59年度学術研究発表会論文集，第19号，pp. 109-114

- 14) 三輪康一 (1993d) : 「神戸・いきいき下町推進協議会とまちづくり」 JUDINEWS, No.10, p.5
- 15) 安田丑作, 三輪康一 (1993c) : 「神戸・いきいき下町推進協議会のまちづくり支援」, 『参加型まちづくりの展望 (1993年日本建築学会大会 (関東) 都市計画部門パネルディスカッション資料)』, 日本建築学会都市計画委員会, pp.65-68
- 16) 安田丑作, 三輪康一他 (1991) : 『いきいき下町推進協議会 (仮称) 設立運営に関する検討報告書』, いきいき下町推進検討会
- 17) 安田丑作, 三輪康一他 (1993a) : 『住宅の建替といえなみづくりに関する調査報告書』, 神戸市・いきいき下町推進協議会

## 結 章

- 1 インナーエリアの市街地変容と整備課題
- 2 市街地整備における誘導的手法の課題とこれからの展望



## 結 章

本論文では、第1章で研究の対象空間であるインナーエリアと研究の対象手法である誘導的整備手法の概念規定を示した後、第2章ではインナーエリアの空間的範囲の画定を行い、第3章でインナーエリアとニュータウン間の住み替えを論じた。以上の空間的枠組みと整備手法上の枠組みをもとに、第4章から第7章までは、それぞれインナーエリアの市街地変容過程の実態と居住環境評価を示すとともに、各空間に適用された誘導的整備手法の運用の実態と手法の有効性について検討してきた。さらに第8章では、インナーエリアの問題地区において適用されている、誘導的手法とは対概念をなす規制的手法である地区レベルの計画規制の事例を検証し、誘導的手法との比較を行った。第9章、第10章では、インナーエリア一般地区における建替問題とまちづくり問題を考察し、そこに適用されるべき整備手法としての誘導的手法の方向を検討した。

以上のような全体の論旨の組立てを通じて、本論文の結論として、①インナーエリアの市街地変容と整備課題に関する結論と、②市街地整備における誘導的手法の課題とこれからの展望に関する結論を示すことにしたい。

### 1 インナーエリアの市街地変容と整備課題

インナーエリアの設定方法を検討した第2章では、実際にインナー神戸の設定作業を行ったが、その結果、インナーエリアの区域は極めて広域に広がっており、その外側のアウトターエリアとは、市街地特性において明瞭な差異をもつことがわかった。しかも、第4章以降で明らかにしたように、このインナーエリアの内部において生じている問題はその内容も程度も一様ではないため、それぞれの内容と程度に対応した適切な市街地整備の手法を当てはめていかねばならない。

この市街地変容の内容と整備課題についてはその後の各章で論じているが、今一度ふりかえれば、第4章では、インナーエリアにおける中高層共同住宅の立地動向の分析から、整備課題として、小規模民間住宅開発が多く、開発規制条件が緩い準工業地域などに立地する場合が増加すると、新たな混在と環境悪化をもたらすであろうことを指摘した。特に、現行の用途地域によるコントロールでは、先のような問題を防止することはできないし、より進んで中高層共同住宅を住環境改善の契機とするような機能も果たし得ていない。

また第6章では、木質住宅の更新実態とその要因を検討した。木質住宅の更新の傾向は、その不良度や権利関係、敷地面積に関係しており、このうち不良度の著しいものから更新していく傾向がみられたが、一方、敷地が小規模で前面道路幅員が狭いものほど更新が進まず、そのまま取り残されていく過程で、依然として居住環境上の問題が存在していること示した。

さらに第7章では、工場移転と跡地利用に関する検討を行ったが、工場跡地の土地利用の全般的な動きが住居系へ移行しており、特に、用途地域上の工業地域において住宅への転換が進む実態を踏まえて、工業系用途地域での新たな混在の問題を考察した。

第9章では、インナーエリア一般地区の住宅更新の問題を扱ったが、ここでは、更新が選択的に生じている現状を示した。すなわち、a)接道条件が良い街区の外側（表地）の敷地で更新が進み、b)独立住宅の更新はほとんどが持家で、一方マンションの場合は賃貸マンションの更新であること、c)更新される敷地面積では50㎡を下回るものは少ないこと、が明らかになった。そのため、接道条件が悪く、敷地規模が狭小で権利関係が複雑な敷地に老朽化した住宅が密集して建っている場合（これがインナーエリアの一般地区の現状であるが。）に住環境上の問題点が集中して発生しており、そのような敷地では建物の更新が実際に行われておらず、自力で積極的に更新が行われる敷地とのギャップがますます広がることの問題を指摘した。

以上の現象は、インナーエリアの広い範囲で生じているが、そこで共通していえることは、いずれも個別の更新（更新が行えないことをも含む。）が街区や地区レベルでの環境の向上につながらないということであり、また、整備手法的には、一般規制のみでは、こうした個別の更新を制御し得ないということである。こうした市街地変容に伴うさまざまな混乱は、直接的には都市計画の規制制度の不備などが原因としてあげられようが、より根源的な要因を求めていけば、地区レベルでの市街地の将来像が明確でないことが問題としてあげられよう。すなわち、ある地区が低層住宅地として存続するのか、中高層住宅地として転換していくのか、また、土地利用上、機能純化を進めるのか、適切な機能混在を容認し、あるいは積極的に機能複合をめざすのか、それぞれの地区において具体的な物的環境を規定する空間イメージが欠如しているのである。そして、もちろん現行の用途地域制などの一般規制ではその空間像を規定しえないし、仮にそのような空間像が確保されていても、その内容を担保できないのが現状である。

つぎに、インナーエリアの居住環境評価の検討を各章で行ったが、その結果からもインナーエリアの市街地整備上の課題を取り出せる。居住環境評価は、もちろん居住形態や立地特性の影響を受けるものであるが、インナーエリアの居住者による居住環境評価の意識からは、一つの共通した傾向がみいだせる。それは、環境評価要素のうち、高い利便性と低い快適性の明確な対比である。このことは第3章において示した、新規ニュータウンにおけるインナーエリアからの住み替え者と既存ニュータウンからの住み替え者の居住環境評価意識の差に明瞭に表れており、特にインナーエリアでの高い利便性と不十分な快適性が現在のニュータウン評価に反映していることを明らかにした。さらに、第4章の中高層共同住宅居住者の居住環境意識評価の分析や、第9章で検討したインナーエリア一般地区の居住者の居住環境評価意識においても同様の傾向がみられ、ここでは、インナーエリアの特色である高度な利便性を高く評価しているが、周辺環境の快適性の評価は低く、しかも第4章では、都心に近いほどその傾向が強いこと、さらに定住意識と居住環境評価との

関係から、居住環境の満足度が定住意識の変化に強く関与していることを明らかにした。

このように利便性に対する高い評価にもかかわらず、インナーエリアにおいて持続的人口減少がみられることは、現在の居住環境選択において、利便性のみでは定住性は確保できないことを示すものである。第6章の木賃住宅の建替住宅居住者の意向の分析からは、木賃住宅の建て替えがインナーエリアの多様な居住ニーズに対応する住宅供給の一側面に寄与していることを示しつつ、居住者の定住性は低く、その要因として家族構成の変化とともに周辺環境が大きく影響していることを示した。こうした建替は一時的な住宅需要には応じているが、長期的にみると、定住に耐えうる居住環境を保証することが困難であるといえよう。

## 2 市街地整備における誘導的手法の課題とこれからの展望

本論文では、事業、規制、誘導と区分される市街地整備手法のうち、誘導的手法を対象として扱うものであった。まず、第1章において、各種の市街地整備手法の性格づけから誘導的手法の効果を①広域的効果、②高次的効果、③困難の克服、と位置づけ、さらに①規制緩和型、②経済的支援型、③技術的支援型、④事業支援型に類型した。ここでは、一般にいわれる規制緩和型の誘導的手法のみならず、市街地整備を前提とした諸行為を間接的に支援するさまざまな活動や仕組みをも含めて、広義の概念として扱っている。

その概念規定のもとで、さまざまな誘導的整備手法の運用の実態と手法の有効性について検討してきた。まず第5章では、規制緩和型の誘導的手法として、住居系の総合設計制度を対象に、その制度評価を行い、種々の制度的問題点を明らかにしたが、そこでもっとも重要な課題は、この制度が敷地単位で完結し、街区や地区レベルでの市街地整備に関与できないということである。すなわち、規制的手法において、一般規制と計画規制のレベルの違いがあるように、この制度は、街区、地区レベルからみれば一般誘導にとどまり、計画誘導としての機能を果たし得ていない。もし、地区レベルでの計画を前提にそれに即した誘導が可能であれば、容積割増は街区や地区の全体容積との関係で適切に定められるべきであり、公開空地の設計についても個別の敷地を越えて地区全体で位置づけられる計画的な配置になるであろう。それによって周辺住民の共有財産として本来期待されている公開空地の利用形態と自主管理への可能性が開けると思われる。

第6章で扱った制度は、市街地住宅密集地区再生事業を中心とした建替支援制度であった。この制度は、経済的支援型の誘導的手法であり、しかも地区指定と整備計画にもとづく計画誘導の手法として位置づけられるが、その制度適用状況の分析からは、整備計画と実際の誘導基準の連携が詳細なレベルでとれておらず、計画誘導として十分機能していないこと。制度利用事例が少なく、その原因として一部の経営者あるいは居住者の要望や期待と制度の誘導手段（優遇措置）が食い違っていること、そのため、中高層共同住宅への

建替のみに誘導する単一的誘導でなく、建替だけではなく修復型の木質住宅改善など、多様なメニューの用意が重要であることを論じた。

第7章では、インナーエリア対策として創設されたインナー工業団地事業を事業支援型の誘導的手法と捉え、その評価を試みた。その結果、事業を支援する上で用地提供を行う当制度の誘導効果は高く、誘導的手法として適切な方向であるが、工業団地の環境形成についての効果は十分に達成されていないこと、跡地利用を特に計画的に誘導していく仕組みがないこと、したがって、住宅や都市計画の施策との連携が必要であることを論じた。

第8章では、誘導型手法とは対比的に論ずることができる計画規制としての神戸市真野地区まちづくり協定・地区計画の内容を検討した。まちづくり協定と地区計画による規制的手法は、地区レベルの計画を前提とし、協定と地区計画によって二重に担保された計画規制を運用し、しかも計画立案、制度運用の各段階で住民が主体的に関与し合意形成を経てきたものとして高く評価される。これを誘導的手法と比べると、計画と規制がリンクし、計画規制として機能していること、計画実現手段として有効に機能していること、確実なフィージビリティをもつことなど、手法としての完成度が高いといえる。また、この制度が居住者によって肯定的に認識され、順守度も高いことを示したが、その背景には、制度が住民の発意による自主的ルールであることが重要な要因である。

地区レベルでの市街地整備は、不可避的に、居住者の合意を各段階で得る手続きをとり、居住者の主体的「まちづくり」の体系に組み込まれることは避けられない。そこにはインナーエリアの既得権益の複雑さと土地利用における経済的影響力の大きさが関わっている。

第5章で検討した総合設計制度は誘導型整備手法の典型とみなされているが、その性格は「一般誘導手法」であり、即地的な計画を前提としないものであった。一方、その対極ともいべき位置に、真野地区の計画規制の制度があり、その効果は一般誘導手法に比べて計画の担保性や確実性において優れている。その意味では、真野地区で考察したような計画規制の手法は、インナーエリアにおける市街地整備の一つの到達点であると考えられる。しかし、そこに到達するためには、多大の時間と人的努力が必要であり、広範な一般市街地で一挙にその段階に到達することは極めて困難である。地区を対象とした規制的手法を伴う計画と整備施策を各関係者の合意のもとに策定・実施することは、特定地区に限定されるのが普通であり、こうした地区レベルでの詳細計画をインナーエリアの全域に一挙に適用することは、事実上不可能であり、またその必要性については疑わしい。また各小単位の地区ごとに適用することについても困難さについては同じである。しかし、だからといって、現行の総合設計制度のような一般誘導の手法では、計画的な市街地整備という面で効果が期待できない。したがって、こうした強力な手法と同時に、一般地域については、より適用しやすい計画的な手法が必要とされるのである。

こうした問題意識を前提に、第10章での検討は、インナーエリアの一般的地区に対する地区レベルの計画と整備（まちづくり）方法としての誘導的手法のあり方を論じたが、一般地区としてのまちづくりとして、その主体では住民主体を志向し、公的な介入が馴染ま

ず、それゆえ、整備手法としては誘導的手法が適用しやすいことを示した。具体的には個別の住宅建替を誘導する建替えルールの必要性を論じたが、この建替えルールはまちづくり始動期における技術的支援型の誘導的手法として位置づけられる。

以上の考察を踏まえて、誘導的整備手法の位置づけとインナーエリアにおいて適用する方途を展望してみたい。その際、前提条件として、第1章で規定したように誘導的手法には規制緩和型の手法のみでなく、技術的支援などを含む多様な手法があることを条件とする。

さて、各種の誘導的手法で共通して明らかになった問題点は、計画に連携していないこと、あるいは連携していてもその精度が低いことであろう。したがって、まず第1に指摘できることは、誘導的手法に連動し得る即地的な計画をもつ〈計画－整備手法〉の体系をつくりだすことであり、計画誘導としての性格を明確にすることである。そうした即地的な計画があれば、その内容に応じて、誘導のメニューの詳細化が成立し、それによって合理的な誘導を行うことが可能になる。もちろん、こうした計画前提の原則は、規制緩和型のみならず、経済的支援型や技術的支援型、事業支援型においてもあてはまり、第10章で考察した、技術的支援型の誘導手法である「いえなみ提案」は、そうした方向をめざしたものであった。

第2に、整備手法の役割分担を明確化することが必要であろう。基本的な図式を描けば、インナーエリアの広範な区域のうち、深刻な問題を抱える課題集中地区については、主として従来のような規制的手法や事業手法を適用することとし、それ以外の一般地区では誘導的手法を中心に適用の検討を行う。こうした手法の役割分担を基本として、各地区の市街地の状態や住民のまちづくり活動状況に照しながら手法の検討を行うことは有効であろう。むろん同一地区に異種複数の手法が適用される場合もあるが、それぞれの役割分担を前提となる計画のなかで明確にしておかねばならない。

第3に、まちづくりの深化過程と連動した整備手法の発展プロセスのなかで各手法を位置づけることである。前述したように地区レベルのまちづくりにおいて、その初動期から規制的手法を適用することは現実的ではない。そのため、当初は、拘束性の緩やかな誘導的手法を導入し、その後、計画の熟成やまちづくり意識の高揚に応じて、その誘導内容の精度を高め、場合によってはある段階で規制的手法へシフトするような段階的過程を想定することが考えられる。その際、初期の段階では技術的支援の誘導的手法が有効であろう。

いずれにせよ、市街地整備における誘導的手法の役割はこれまでは、事業的手法や規制的手法に比べると軽視されてきたきらいがあり、事業的手法や規制的手法の適用の困難さを打開する代替的役割を果たすか、あるいは補完的役割を果たすように位置づけられてきた。むろんこれらは誘導的手法の消極的役割として、今後もありうるが、その一方で積極的役割を評価し、より効果的な手法としての工夫が求められているのである。

## 付 録

- 1 図表リスト
- 2 本論文に関連した研究発表リスト

## 1 図表リスト

### [序章の図表]

#### 図0-1 論文の構成

### [第1章の図表]

#### 図1-1 市街地整備における誘導的手法の種類

### [第2章の図表]

#### 図2-1 英国のインナーエリア設定

#### 図2-2 神戸都市圏の推移(昭和35年-55年)

#### 図2-3 神戸既成市街地の居住地分類(昭和55年)

#### 図2-4 常住人口増減率の変化(昭和45-50年, 50-55年)

#### 図2-5 調査地区別常住人口と世帯数の増減率(昭和45-50年)

#### 図2-6 調査地区別従業者数と事業所数の増減率(昭和50-55年)

#### 図2-7 常住人口増減タイプの地域分布(昭和45-50年)

#### 図2-8 従業者数と事業所数の増減タイプの地域分布(昭和50-55年)

#### 図2-9 市街化形成状況図

#### 図2-10 インナーエリア抽出地区分布(前半期・昭和50年)

#### 図2-11 インナーエリア抽出地区分布(後半期・昭和55年)

#### 図2-12 インナー神戸の設定区域

#### 図2-13 地域別常住人口構成の推移

#### 図2-14 地域別普通世帯数構成の推移

#### 図2-15 地域別事業所構成の推移

#### 図2-16 地域別従業者数構成の推移

#### 図2-17 地域別人口密度の推移

#### 図2-18 地域別世帯当り人員の推移

#### 図2-19 地域別年少人口指数の推移

#### 図2-20 地域別老年人口指数の推移

#### 図2-21 地域別平均従業者数の推移

#### 図2-22 地域別建物用途構成の推移

#### 図2-23 地域別宅地容積率の推移

#### 図2-24 地域別独立住宅率(昭和50年-55年)

#### 図2-25 地域別マンション率(昭和50年-55年)

#### 図2-26 地域別長屋率(昭和50年-55年)

#### 図2-27 地域別木賃率(昭和50年-55年)

#### 図2-28 地域別新規住宅率(昭和50年-55年)

#### 図2-29 地域別戦前住宅率(昭和50年-55年)

#### 表2-1 神戸都市圏(通勤・通学率10%圏)の推移

#### 表2-2 神戸都市圏の人口・面積増減率

#### 表2-3 C. B. D. の設定指標

#### 表2-4 市街化度・土地利用状況による地区分類指標

#### 表2-5 インナーエリアの設定指標

[第3章の図表]

- 図3-1 ニュータウン位置と前住地区分
- 図3-2 前住地別移転世帯数
- 図3-3 統計区別の移転世帯率
- 図3-4 西神・須磨NTへの転入人口と移転率
- 図3-5 住み替えタイプの設定
- 図3-6 住宅種別の変化（不明を除く）
- 図3-7 住宅床面積（住み替えタイプ別平均値）の変化
- 図3-8 世帯主の年齢階級変化（不明を除く）
- 図3-9 世帯構成の変化（不明を除く）
- 図3-10 移転理由（不明を除く）
- 図3-11 入居理由（不明を除く）
- 図3-12 住み替えタイプ別の平均因子得点
- 表3-1 住宅地選定要因の分析
- 表3-2 環境評価項目の因子負荷量

[第4章の図表]

- 図4-1 行政区別中高層共同住宅の立地状況
- 図4-2 開発規模別中高層共同住宅の立地状況
- 図4-3 用途地域別中高層共同住宅の立地状況
- 図4-4 従前用途別中高層共同住宅の立地状況（新規開発）
- 図4-5 開発規模別中高層共同住宅の立地状況（新規開発）
- 図4-6 用途地域別中高層共同住宅の立地状況（新規開発）
- 図4-7 中高層共同住宅（民間）立地状況
- 図4-8 中高層共同住宅（公共）立地状況
- 図4-9 純共同住宅と複合用途住宅の関係（民間）
- 図4-10 開発規模別中高層（民間）共同住宅立地状況
- 図4-11 全ストックと新規率の関係（民間）
- 図4-12 全ストックと新規率の関係（公共）
- 図4-13 調査対象地区位置図
- 図4-14 調査対象地区の概要
- 図4-15 住宅種別床面積構成
- 図4-16a 調査対象地区の中高層共同住宅の分布状況(1)
- 図4-16b 調査対象地区の中高層共同住宅の分布状況(2)
- 図4-17 男女別年齢構成
- 図4-18 世帯構成
- 図4-19 世帯主年齢
- 図4-20 世帯人員
- 図4-21 前住宅の所在地
- 図4-22 前住宅の種別
- 図4-23 前住宅の形式
- 図4-24 前住宅からの移転理由（重複回答）
- 図4-25 現住宅の選択理由（重複回答）
- 図4-26 項目別の居住環境評価
- 図4-27 居住環境評価のプロフィール



- 図4-28 居住環境評価の変化（全体）
- 図4-29 居住環境評価の変化（地区別）
- 図4-30 居住環境評価の因子分析
- 図4-31 定住意識の変化
- 図4-32 地区別定住理由（重複回答）
- 図4-33 地区別転居理由（重複回答）
- 図4-34 世帯主年齢別定住意識の変化
- 図4-35 環境評価の変化別定住意識
- 表4-1 消防法施行令別表第一による建物区分と建設棟数
- 表4-2 抽出住宅の種別（単位：件数）
- 表4-3 用途地域別立地動向分類
- 表4-4 前用途別特性分類
- 表4-5 新規開発における立地傾向
- 表4-6 調査票の配布・回収状況
- 表4-7 定住意識タイプの設定

[第5章の図表]

- 図5-1 年度別適用件数（年度）
- 図5-2 神戸市の住居系総合設計制度適用事例の位置
- 図5-3 地域別適用事例の計画特性
- 図5-4 基準容積率別にみた緩和項目
- 図5-5 敷地面積別緩和項目
- 図5-6 接道数別緩和項目
- 図5-7 分譲マンションと制度適用事例の累積戸数の推移
- 図5-8 敷地面積と割増容積率の関係
- 図5-9 敷地面積と公開空地面積の関係
- 図5-10 年次別公開空地面積と割増面積の累積
- 図5-11 割増面積と公開空地面積の関係
- 図5-12 割増容積と公開空地率との関係
- 図5-13 公開空地－割増面積比と公開空地率との関係
- 図5-14 公開空地の計画特性
- 図5-15 公開空地の配置タイプ
- 図5-16 調査対象事例（B・C調査）の公開空地配置計画
- 図5-17 制度の認知度
- 図5-18 公開空地の認知度
- 図5-19 公開空地の周辺環境への有効性評価
- 図5-20 公開空地の空間評価
- 図5-21 公開空地の利用状況
- 図5-22 公開空地の管理上の問題点
- 図5-23 公開空地の利用しやすさ
- 図5-24 公開空地の利用のあり方
- 図5-25 外部空間のあり方
- 表5-1 神戸市の住居系総合設計制度適用事例
- 表5-2 調査票の配布回収状況（B調査，C調査）
- 表5-3 調査項目一覧

表5-4 公開空地の維持管理

表5-5 公開空地の閉鎖状況と変更・転用

[第6章の図表]

- 図6-1 調査対象住宅位置図
- 図6-2a 木賃住宅分布状況(原田・岩屋地区)
- 図6-2b 木賃住宅分布状況(青木・深江地区)
- 図6-3a 木賃住宅更新状況(原田・岩屋地区)
- 図6-3b 木賃住宅更新状況(青木・深江地区)
- 図6-4 敷地規模別更新後の用途(不明1件を除く)
- 図6-5 用途地域別更新後の用途
- 図6-6 木賃住宅の不良度と更新率
- 図6-7 木賃住宅の権利関係と更新率
- 図6-8 数量化Ⅱ類による更新の要因分析
- 図6-9 木造賃貸住宅地区総合整備事業制度概念図
- 図6-10 更新事例の敷地規模と前面道路幅員
- 図6-11 木賃住宅の建替理由(複数回答)
- 図6-12 木賃住宅建替の障害(複数回答)
- 図6-13 建替前の居住環境評価
- 図6-14 建替後の居住環境評価
- 図6-15 居住環境評価の変化
- 図6-16 建替制度の認知度
- 図6-17 建替援助制度を利用しなかった理由(複数回答)
- 図6-18 建替援助制度の効果
- 図6-19 有効な建替援助制度(複数回答)
- 図6-20 共同建替、協調建替への意向
- 図6-21 共同・協調建替をしなかった理由(複数回答)
- 図6-22a 建替前後の配置状況(制度利用)
- 図6-22b 建替前後の配置状況(制度利用せず)
- 図6-23 調査対象住宅位置図
- 図6-24 男女別年齢構成
- 図6-25 世帯人員
- 図6-26 世帯構成
- 図6-27 前住宅の所在地
- 図6-28 地域別前住宅の種別
- 図6-29 前住宅の種別と形式
- 図6-30 前住宅からの移転理由(重複回答)
- 図6-31 現住宅の選択理由(重複回答)
- 図6-32 居住環境評価のプロフィール
- 図6-33 環境評価項目の分類
- 図6-34 特に改善を望む項目由(重複回答)
- 図6-35 入居時の定住意識
- 図6-36 現在の定住意識
- 図6-37 定住意識の変化
- 図6-38 定住理由(重複回答)

- 図6-39 転居理由(重複回答)
- 表6-1 調査対象地域の人口・世帯数変化
- 表6-2 敷地規模と前面道路幅員
- 表6-3 用途地域と指定容積率
- 表6-4 市街地住宅密集地区再生事業整備計画の概要
- 表6-5 建替誘導施策の概要
- 表6-6 市街地住宅密集地区再生事業 建替事業の要件(神戸市)
- 表6-7 調査票の配布・回収状況
- 表6-8 調査結果の一覧
- 表6-9 更新タイプの設定
- 表6-10 調査対象住宅の概要
- 表6-11 調査票の配布・回収状況

[第7章の図表]

- 図7-1 神戸市インナーエリアの工場立地規制の指定状況と調査対象地域
- 図7-2 工業率(工業床面積×100/総床面積)S50
- 図7-3 工業率と工業床面積の増減
- 図7-4 住宅床面積と工業床面積の変化(工業率10%以上の地区)
- 図7-5 商業床面積と工業床面積の変化(工業率10%以上の地区)
- 図7-6 工業床面積の変化と空地率(工業率10%以上の地区)
- 図7-7 従業者規模別工場減失率(事業所単位)
- 図7-8 用途地域別跡地利用状況(新用途敷地単位)
- 図7-9 a 新用途別跡地利用分布(A地域)
- 図7-9 b 新用途別跡地利用分布(B地域)
- 図7-10 跡地利用の敷地規模構成(新用途敷地単位)
- 図7-11 インナー工業団地位置図
- 図7-12 インナー工業団地配置図
- 図7-13 団地別従業者規模構成
- 図7-14 移転の種類別従業者数の変化
- 図7-15 移転の種類別敷地面積の変化
- 図7-16 移転の種類別建築床面積の変化
- 図7-17 団地別移転の種類
- 図7-18 部門別立地状況
- 図7-19 団地別移転前の所在地
- 図7-20 団地別移転前用地の用途地域指定状況
- 図7-21 団地別公害の有無
- 図7-22 団地別公害の種類
- 図7-23 移転前用途地域別公害の種類
- 図7-24 団地別移転前の立地上の問題点
- 図7-25 移転前用地の用途地域別移転前の立地上の問題点
- 図7-26 団地別移転理由
- 図7-27 移転前用地の規模別移転理由
- 図7-28 インナー工業団地以外の移転候補地
- 図7-29 集団化の意向
- 図7-30 団地選択理由

- 図7-31a 項目別評価①-⑤
- 図7-31b 項目別評価⑥-⑩
- 図7-31c 項目別評価⑪-⑮
- 図7-32 インナー工業団地の評価平均点プロフィール
- 図7-33 評価タイプの設定
- 図7-34 平均点による評価項目の分布
- 図7-35 団地別跡地の処理状況
- 図7-36 団地別跡地利用状況
- 図7-37 前用途地域別跡地利用状況
- 図7-38 面積規模別跡地利用状況
- 表7-1 工場規制三法の概要
- 表7-2 調査対象地域の工場立地動向
- 表7-3 抽出工場・跡地一覧
- 表7-4 従業者規模別減失工場数(事業所単位)
- 表7-5 業種別減失工場数(事業所単位)
- 表7-6 インナー工業団地の概要
- 表7-7 調査票の配布回収状況
- 表7-8 インナー工業団地の入居企業の業種構成
- 表7-9 評価の平均値と期待度-満足度の相関

[第8章の図表]

- 図8-1 街区分
- 図8-2 壁面位置の制限
- 図8-3 年次別届出件数
- 図8-4 街区別建築行為等の従前用途と従後用途
- 図8-5 住宅の敷地面積と延面積の関係
- 図8-6 他用途の敷地面積と延面積の関係
- 図8-7 建物用途別の敷地面積規模構成
- 図8-8 建物用途別の延面積規模構成
- 図8-9 用途別届出建物の位置
- 図8-10 住宅種別届出建物の位置
- 図8-11 敷地規模別届出住宅建物の位置
- 図8-12 行為種別敷地規模
- 図8-13 壁面等位置の制限, 出入口, 荷さばき制限の適用件数
- 図8-14 地区への関わり(帰属の様態)
- 図8-15 定住・事業継続意向
- 図8-16 まちづくりへの関心
- 図8-17 市街地整備方策の有効性
- 図8-18 建築物等の規制に対する意向
- 図8-19 制度の認知度
- 図8-20 制度認知の方法
- 図8-21 まちづくりの主体のあり方
- 図8-22 協定・地区計画の規制に対する意向
- 図8-23 まちづくりの主体のあり方別規制に対する意向
- 図8-24 制度への対応

- 図8-25 制度適用の周辺環境への効果
- 図8-26 まちづくり協定・地区計画の効用
- 表8-1 真野地区まちづくり協定による建物用途制限
- 表8-2 建築行為等の従前用途と従後用途

[第9章の図表]

- 図9-1 味泥地区位置図
- 図9-2 人口変化の比較
- 図9-3 世帯数変化の比較
- 図9-4 町丁目別人口増減(1985-1990年)
- 図9-5 従前用途別更新住宅の位置
- 図9-6 回答者(世帯主)の年齢構成
- 図9-7 年齢区分別世帯人員構成(不明除く)
- 図9-8 年齢区分別家族類型(不明除く)
- 図9-9 回答者の職業構成
- 図9-10 世帯の居住経緯
- 図9-11 世帯の居住年数
- 図9-12 住宅の所有関係
- 図9-13 住宅の形式
- 図9-14 年齢区分別居住環境評価(平均値によるプロフィール)
- 図9-15 住宅タイプ別居住環境評価(平均値によるプロフィール)
- 図9-16 年齢区分別定住・住み替え意向
- 図9-17 住宅の所有関係別定住・住み替え意向
- 図9-18 年齢区分別定住理由
- 図9-19 年齢区分別住み替え理由
- 図9-20 年齢区分別希望住み替え場所
- 図9-21 住宅タイプ別希望住み替え場所
- 図9-22 希望住み替え場所別希望住み替え住宅
- 図9-23 下町希望における住宅タイプ別希望住み替え住宅
- 図9-24 回答者の年齢構成
- 図9-25 権利関係別家族の居住歴
- 図9-26 権利関係別住宅形式
- 図9-27 権利関係別住宅敷地規模構成
- 図9-28 権利関係別住宅延面積規模構成
- 図9-29 現在の住宅の問題点(複数回答)
- 図9-30 権利関係別過去の住宅改善(複数回答)
- 図9-31 接道条件別過去の住宅改善(複数回答)
- 図9-32 今後の改善意向
- 図9-33 改善の理由(複数回答)
- 図9-34 改善の内容(複数回答)
- 図9-35 改善の障害
- 図9-36 改善の条件
- 図9-37 数量化Ⅱ類分析によるサンプルスコアの分布(建替え意向要因)
- 図9-38 数量化Ⅲ類分析によるカテゴリースコアの布置
- 図9-39 共同建替の評価

- 図9-40 協調建替の評価
- 図9-41 個別建替の評価
- 図9-42 共同建替への参加意向
- 図9-43 協調建替への参加意向
- 図9-44 個別建替への参加意向
- 表9-1 住宅形式別現況
- 表9-2 住宅の建設年代
- 表9-3 空家の現況
- 表9-4 住宅の権利関係
- 表9-5 更新住宅の形式
- 表9-6 更新住宅の接道状況
- 表9-7 更新住宅の敷地規模
- 表9-8 更新住宅の従前用途
- 表9-9 調査票の配布回収状況
- 表9-10 年齢区分別居住環境評価の得点
- 表9-11 調査票の配布回収状況
- 表9-12 数量化Ⅱ類分析によるカテゴリーウェイト（建替え意向要因）

[第10章の図表]

- 図10-1 年齢区分別人口減少に対する考え
- 図10-2 年齢区分別人口減少の原因
- 図10-3 年齢区分別人口減少に対する対策
- 図10-4 年齢区分別「まちづくり計画」の認知度
- 図10-5 住民と行政の役割
- 図10-6 専門家の役割
- 図10-7 いえなみづくりの考え方（不明除く）
- 図10-8 権利関係別いえなみづくりの考え方（不明除く）
- 図10-9 改善意向別いえなみづくりの考え方（不明除く）
- 図10-10 権利関係別いえなみづくりの内容（複数回答）
- 図10-11 居住年数別いえなみづくりの方法
- 図10-12 いえなみ提案の基本方針
- 図10-13 いえなみ提案の構成
- 図10-14 いえなみ提案の展開
- 表10-1 いえなみコードの事例
- 表10-2 いえなみコードの対象範囲

## 2 本論文に関連した研究発表リスト

### (学術著書)

- 1『都市計画の新しい展開に向けて』日本建築学会, 1987.10 (大西一嘉他)
- 2「神戸のニュータウン成熟過程に関するいくつかの課題」, 『成熟過程のニュータウン (1993年度建築学会大会 (都立大) 都市計画部門研究協議会資料)』, 日本建築学会都市計画委員会, pp. 70-74 (1993)
- 3「神戸・いきいき下町推進協議会のまちづくり支援」, 『参加型まちづくりの展望 (1993年日本建築学会大会 (関東) 都市計画部門パネルディスカッション資料)』, 日本建築学会都市計画委員会, 1993, pp. 65-68 (安田丑作)

### (学術論文)

- 1「大都市のインナーエリアの地域設定に関する基礎的研究—インナー神戸の設定作業を通じて—」, 日本都市計画学会学術研究論文集, 第20号, 1985.11 (安田丑作)
- 2「建築デザイン誘導による都市景観形成手法とその評価に関する研究—神戸市における建築デザイン誘導事例を通じて—」日本都市計画学会学術研究論文集, 第21号, 1986.11 (嶋田勝次, 安田丑作)
- 3「都市景観形成手法としての総合設計制度とその評価に関する研究—大阪市・神戸市における適用事例を通じて—」都市計画論文集, 第23号, 1988.11 (嶋田勝次, 安田丑作)
- 4「ニュータウンにいたる住み替え過程に関する研究—神戸市のインナーエリアと既存ニュータウンからの移転に注目して—」, 日本都市計画学会学術研究論文集, 第28号, 1993.11, pp. 475-480 (安田丑作)

### (一般学術報告)

- 1「既成市街地における工場移転跡地利用の分析」都市政策, 第24号, 1981.7 (嶋田勝次, 安田丑作)
- 2「自治体の創造的役割と都市空間づくりの方向」都市研究, 第4号, 1988.3
- 3「まちづくりとこれからの自治体像」都市研究, 第8号, 1992.3
- 4「神戸・いきいき下町推進協議会とまちづくり」JUDINEWS, No. 10, 1993.3

### (調査計画報告書)

- 1『小規模工場の集団化計画に関する基礎調査研究報告書 小規模企業者のための集団化のモデルケースの策定』神戸市経済局, 1979.3 (嶋田勝次, 安田丑作)
- 2『ポートアイランド高層住宅地の居住環境調査報告書』神戸市開発局 1985.3 (嶋田勝次, 安田丑作 他)
- 3『インナー工業団地と市街地環境整備に関する調査報告書』1990.12, 神戸大学工学部建築計画研究室 (嶋田勝次, 安田丑作 他)
- 4『西神ニュータウン・六甲アイランド入居者実態調査報告書』1991.3, 神戸市開発局 (安田丑作 他)
- 5『西神ニュータウンの住み替えに関する調査報告書』1993.3, 神戸大学工学部建築計画研究室, 社会システム研究所 (安田丑作 他)
- 6『いきいき下町推進協議会 (仮称) 設立運営に関する検討報告書』1991.3, いきいき下町推進検討会 (安田丑作, 森崎輝行 他)
- 7『住宅の建替といえなみづくりに関する調査報告書』1993.3, 神戸市・いきいき下町推進協議会 (安田丑作 他)
- 8『いえなみ提案作成のための検討報告書』1993.3, 神戸市・いきいき下町推進協議会 (小林郁雄, 森崎輝行 他)

### (学術講演)

- 1「小規模工場の共同化・集団化計画に関する基礎的検討 その1 神戸市における共同化・集団化工場の建設動向」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1978.9 (嶋田勝次, 安田丑作)
- 2「小規模工場の共同化・集団化計画に関する基礎的検討 その2 共同化・集団化の基本パターンと今後の方向」

- 日本建築学会大会学術講演梗概集, 1978. 9 (嶋田勝次, 安田丑作)
- 3 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その1) 神戸都市圏の成長と人口移動 -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第19号, 1979. 6 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 4 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その2) 地区別人口変動パターン -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第19号, 1979. 6 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 5 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その3) 土地利用構成と人口変動 -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第19号, 1979. 6 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 6 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その4) 住宅構成と人口変動 -」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第19号, 1979. 6 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 7 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その1) 神戸都市圏の成長と人口移動 -」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 1979. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 8 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その2) 地区別人口変動パターン -」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1979. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 9 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その3) 土地利用構成と人口変動 -」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1979. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 10 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その4) 住宅構成と人口変動 -」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1979. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 11 「神戸市既成市街地における居住地形態と地区変容構造に関する基礎的研究 その1・土地利用変容調査」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第20号, 1980. 6 (大西一嘉, 斉藤和久)
  - 12 「神戸市既成市街地における居住地形態と地区変容構造に関する基礎的研究 その2・人口移動調査」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第20号, 1980. 6 (大西一嘉, 斉藤和久)
  - 13 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その5) モデル地区における土地利用変容調査 -」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1980. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 14 「神戸市における人口ドーナツ化現象と既成市街地の変容に関する研究 - (その6) モデル地区における人口移動調査 -」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1980. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 大西一嘉, 木山正典 他)
  - 15 「既成市街地における工場移転と跡地利用動向に関する調査研究 - (その1) 神戸市既成市街地の工場立地動向と調査対象地域の概要 -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第21号, 1981. 6 (嶋田勝次, 安田丑作, 文原寛信, 上山 卓)
  - 16 「既成市街地における工場移転と跡地利用動向に関する調査研究 - (その2) 調査対象地域における跡地利用特性 -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第21号, 1981. 6 (嶋田勝次, 安田丑作, 文原寛信, 上山 卓)
  - 17 「既成市街地における工場移転と跡地利用動向に関する調査研究 - (その1) 神戸市既成市街地の工場立地動向 -」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1981. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 文原寛信, 上山 卓)
  - 18 「既成市街地における工場移転と跡地利用動向に関する調査研究 - (その2) 調査対象地域の概要と減失工場の諸特性 -」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1981. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 文原寛信, 上山 卓)
  - 19 「既成市街地における工場移転と跡地利用動向に関する調査研究 - (その3) 調査対象地域における跡地利用特性 -」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1981. 9 (嶋田勝次, 安田丑作, 文原寛信, 上山 卓)
  - 20 「神戸既成市街地における市街地住宅の立地動向に関する調査研究 - (その1) 中高層共同住宅の立地概況 -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第22号, 1982. 6 (安田丑作, 上山 卓)
  - 21 「神戸既成市街地における市街地住宅の立地動向に関する調査研究 - (その2) 中高層共同住宅の立地と地区構成 -」日本建築学会近畿支部研究報告集, 第22号, 1982. 6 (安田丑作, 上山 卓)
  - 22 「神戸既成市街地における市街地住宅の立地動向に関する調査研究 - (その1) 中高層住宅の立地概況」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1982. 10 (安田丑作, 上山 卓)
  - 23 「神戸既成市街地における市街地住宅の立地動向に関する調査研究 - (その2) 中高層共同住宅の立地と地区構成」日本建築学会大会学術講演梗概集, 1982. 10 (安田丑作, 上山 卓)
  - 24 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究 - (その1) 神戸市におけるインナーエリアの設定と地



- 域特性」日本建築学会近畿支部研究報告集，第24号，1984. 6（安田丑作，萩原 浩）
- 25 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その1）神戸市におけるインナーエリアの設定と地域特性－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1984.10（安田丑作，萩原 浩）
- 26 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その2）神戸市におけるインナーエリア設定の再検討と典型地区の抽出－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第25号，1985. 5（安田丑作，畠山卓也，中尾伸晃）
- 27 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その3）インナー神戸の典型地区における地区変容過程－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第25号，1985. 5（安田丑作，畠山卓也，中尾伸晃）
- 28 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その1）調査研究の目的と調査概要－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第25号，1985. 5（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 29 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その2）前住宅の特性と住宅選択行動－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第25号，1985. 5（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 30 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その3）居住環境意識と環境評価－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第25号，1985. 5（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 31 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その4）施設利用と近隣意識－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第25号，1985. 5（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 32 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その5）定住・住み替え意識と都市住宅観－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第25号，1985. 5（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 33 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その1）調査の概要と居住世帯属性－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1985.10（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 34 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その2）前住宅の特性と住宅選択行動－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1985.10（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 35 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その3）居住環境意識と環境評価－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1985.10（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 36 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その4）施設利用と近隣意識－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1985.10（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 37 「ポートアイランド高層住宅の居住環境評価に関する調査研究－（その5）定住・住み替え意識と都市住宅観－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1985.10（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，上山 卓他）
- 38 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その2）神戸市におけるインナーエリア設定の再検討とその地域特性－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1985.10（安田丑作，畠山卓也，中尾伸晃）
- 39 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その3）インナー神戸の典型地区における地区変容過程－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1985.10（安田丑作，畠山卓也，中尾伸晃）
- 40 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その4）インナー神戸における居住地環境の変容過程－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第26号，1986. 5（安田丑作，中尾伸晃）
- 41 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その4）インナー神戸における居住地環境特性－」日本建築学会大会学術講演梗概集，1986. 8（安田丑作，中尾伸晃）
- 42 「大都市臨海部における土地利用変容に関する調査研究－神戸市臨港地区内の事例調査を通して－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第22号，1989. 5（嶋田勝次，安田丑作，木山正典，土井原 毅）
- 43 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その5）インナーシティ対策としての市街地環境整備手法の評価－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第22号，1989. 5（安田丑作，片田 勝）
- 44 「大都市におけるインナーエリアの地域構造に関する研究－（その6）神戸市における木賃建替援助制度の評価を通じて－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第30号，1990. 5（安田丑作，石井太志）
- 45 「市街地における建築誘導施策としての総合設計制度に関する研究－共同住宅の公開空地実態調査を通じて－」日本建築学会近畿支部研究報告集，第30号，1990. 5（安田丑作，岩崎弘季）
- 46 「インナーシティ対策としてのインナー工業団地に関する考察近畿都市学会報，第99号1991. 5  
ニュータウン開発に伴う住み替え行動と居住環境評価の変化に関する研究－西神・六甲アイランドにおける事例調

- 査を通してー」日本建築学会近畿支部研究報告集，第32号，1992. 6（安田丑作，武田勇人）
- 47「ニュータウン開発に伴う住み替え行動と居住環境評価の変化に関する研究ー（その1）西神ニュータウン・六甲アイランドの居住者特性と住宅選定要因ー」日本建築学会大会学術講演梗概集，1992. 8（安田丑作，武田勇人）
- 48「ニュータウン開発に伴う住み替え行動と居住環境評価の変化に関する研究ー（その2）西神ニュータウン・六甲アイランド居住者の居住環境評価ー」日本建築学会大会学術講演梗概集，1992. 8（安田丑作，武田勇人）
- 49「ニュータウン開発に伴う住み替え行動と居住環境評価の変化に関する研究ーその2. 西神ニュータウンにおける住み替え調査を通じてー」日本建築学会近畿支部研究報告集，第33号，1993. 6（安田丑作，木山正典，石亀 誠）
- 50「大都市のインナーエリアの地域構造に関する研究ー（その7）神戸市味泥地区の住宅更新ー」日本建築学会近畿支部研究報告集，第33号，1993. 6（安田丑作，島田太郎，佐々木誠一）
- 51「大都市のインナーエリアの地域構造に関する研究ー（その8）神戸市味泥地区の住宅建替え意識ー」日本建築学会近畿支部研究報告集，第33号，1993. 6（安田丑作，島田太郎，佐々木誠一）

## 謝 辞

本論文をまとめるにあたり、多くの方々のご指導とご支援をいただきました。ここに記して深く感謝いたします。

まず、神戸大学工学部教授嶋田勝次先生ならびに同教授安田丑作先生には、学生時代から今日にいたるまで、終始一貫して適切なお指導と温かいご援助を賜りました。筆者が神戸大学の建築計画研究室に在籍して以来、嶋田勝次先生には研究に取り組む基本的な姿勢についてご教示を受け、安田丑作先生には研究におけるテーマ設定から論文の取りまとめにいたるまで、数多くの示唆やご助言をいただきました。また神戸大学工学部教授多淵敏樹先生、同教授辻 文三先生、同教授室崎益輝先生、ならびに安田丑作先生には、論文審査の過程で貴重なご指導を賜りました。さらに小森星児先生（姫路短期大学学長）からは、学会の発表会やセミナーなどを通じてインナーシティ問題に関する数多くのご助言を賜りました。また、木山正典技官には、研究室における研究活動の全般にわたってご支援をいただきました。諸先生方に心から感謝の意を表します。

本論文の多くは上記研究室におけるさまざまな共同研究をもとにしていますが、そうした共同研究への参加の機会が得られるとともに、過去に蓄積された多くの研究成果や調査資料に容易に接しうることなど、研究の場として恵まれた環境を与えていただき、そのことが、研究を進める上で大きな支えとなりました。この研究環境のなかで、一連のインナーエリアの地域構造に関する共同研究が行なわれましたが、論文の第4章から第9章にかけては、当時大学院生であった、上山 卓、中尾伸晃、岩崎弘季、片田 勝、石井太志、文原寛信、島田太郎、佐々木誠一の各氏との共同研究によるものです。さらにその他数多くの方々にもご協力をいただきました。

論文に含まれるいくつかの研究は現実に運用されている制度や事業の評価に関わるものであり、研究の対象として取り上げた神戸市のさまざまな取り組みの事例の多様さは、都市計画の先進都市の名にふさわしいものがあります。それぞれの事例について、同市の都市計画局、開発局、消防局、住宅局、経済局の方々のご支援を賜り、また折にふれていただいたご助言から数多くの有効な示唆を得ることができました。さらに、神戸で活躍されている都市計画家である宮西悠司氏、小林郁雄氏、いきいき下町推進協議会で共同作業を行った建築家の森崎輝行氏からも貴重なご助言を賜りました。

最後に、論文に含めた各種のアンケート調査には数多くの方々のご協力をいただきました。それらの方々にも心からの謝意を表します。

1994年3月

三輪 康一