

昭和40年代後半の川口市における零細建売住宅地に関する研究

－既往研究と本研究の位置づけ－

日大生産工(院) ○武田有紀

日大生産工 曽根陽子

1. はじめに～研究の背景

戦争直後に供給された住宅というのは、応急復旧住宅・公営住宅などの公的住宅、もしくは自分たちの手によって建てられる範囲の持家でしかなかった。そして、1948年(昭和23年)と1953年(昭和28年)における住宅統計調査によれば、戦後10年間で社会は急速に持家化へと進んでゆき、1955年頃(昭和30年代)になると、大都市部へと流入した若い労働者の需要は住み込み・社宅に加えて設備共用の木造賃貸アパートに向かう。小零細家主による、通勤圏内である郊外に低質な貸家の大量供給のため、安い労働力はそのまま高度経済成長へと押し進めたのだ。同時に、その後20年間に及ぶ住宅地価の上昇は、わが国の持家志向に拍車をかけた。1973年(昭和48年)の石油ショックを機に、地価上昇も大都市の郊外化にもブレーキがかかる。昭和50年代末から昭和60年(1985年)前半にかけてのバブル経済成長期における地価高騰により、『ミニ開発』のような小規模住宅でさえ一般庶民には容易に手の届かないものとなった。

今回取り上げるのは、昭和30～40年代にかけて、郊外での『ミニ開発』によって大量に建設された零細建売住宅である。(図1参照)



図1 郊外ミニ開発住宅地の街並み

一般的に、

と定義する。これらは極小宅地であること、火災の危険性、日照・通風のトラブル、前面道路の狭さ、及び住宅の劣悪さと周辺環境に及ぼす悪影響が当時から社会問題とされ、時間経過に伴うスラム化が懸念されていた。さらに、昭和62年(1987年)準防火地域において「3階建」が認可され、「2階建」から「3階建」へと都市部の戸建住宅はますます高密度化していく。

しかし、建設後20～30年が経過して居住世帯の成熟化と建物の老朽化が着実に進行していく中で、居住面積の維持・拡大を目的とした3階化更新も伴いつつ、健全に定住・売買が行われていることが明らかになっており、当初の予想とは異なって、「スラム化」の心配は、当面なさそうな様相も見られる。むしろこのような更新活動を、住環境の維持・向上に結びつくよう、いかに誘導していくべきか、また、社会的にそのような時流に乗れないような高齢単身・夫婦世帯に対して、どのような対応をしていくべきかが、郊外ミニ開発住宅地におけるあらたな都市計画的・住宅政策的課題になると考えられる。

2. 既往研究の分析

2-1. ミニ開発住宅地に関する論文

- ・「高度経済成長期に形成された郊外ミニ開発住宅地の現状と課題」⁵⁾

差し迫った課題は居住水準と相隣環境の維持・改善のバランスに配慮した“建て替え誘導”を行うことにより居住環境の持続可能性を高めること。(具体案はなし)

Research on the small ready-built house ground in Kawaguchi-shi of the second half of the Showa 40s

－ Positioning of previous research and this research －

Yuki TAKEDA and Yoko SONE

- ・「郊外ミニ開発住宅地における3階建化の実態～埼玉県富士見市・三芳町におけるケーススタディ～」

6)

敷地50㎡程度の「超」ミニ開発住宅地居住者にアンケートにより、超狭小敷地でもスラム化することなく、3階化で更新する傾向があるかを調査したところ、指定容積率に余裕があれば自力更新する可能性高い。(結果としては、ハード面での解決策を提案している。) 高齢単身・夫婦世帯のような世帯人員の少ない世帯は、更新も転居もできずに老朽化した現住宅に滞留する傾向が高い。

2-2. 店舗・商店街に関する研究

- ・「店舗の構えの特徴と商店街の魅力に関する研究」

9)

店舗のファサードは、あふれだし・業種・動線・前面街路の交通形態といった要素と相互に深い関係がある。SD法による心理評価実験により、「賑わい」と「好き嫌い」の評価は必ずしも一致しない。商店街に対する歩行者の印象に「店舗の構え」が大きく影響する。

- ・「飲食系商店街の復興の過程と課題～神戸市東門街における阪神・淡路大震災の復興過程を事例に」¹⁰⁾

市街地再開発事業の対象外であった神戸旧居留地の北部地域は自力復興を委ねられていたという現状の下、敷地規模が狭小なまま個別復興に頼ったため、足並みが揃わず景観的にも混乱である。最小限のガイドラインが必要であった。「街」としての単一コンセプトで店舗誘致を図るのは困難であるが、飲食店テナントも「街」への関心を高められるような仕組みが必要である。(ただし、この場合は飲食店街であり、住宅地内の日常的な地域社会を形成するような商店街ではない。)

- ・「商業基盤施設利用者の商店街利用率とイメージに関する研究」¹¹⁾

商店街に「商業基盤施設」を導入する場合、どのようなものが商店街に流入する利用者を増加させるかを既存施設利用者へのヒアリング調査をしたところ、①スポーツクラブ、②病院、③郵便局となった。また、利用率とイメージ効果の高い施設はあまり一致せず、高利用率の点で地域のコミュニティ

一施設としてランドマーク的效果を考慮し、検討すべきである。

- ・「商店街の施設改善によるイメージ効果に関する研究」¹²⁾

一商店街の活性化としての商業機能の充足だけでなく、街のランドマークとしての商店街になるためにイメージ的要素をアピールし、利用者にとっての商店街のコミュニティ・アイデンティティを向上させる必要がある。商店街区に対する好感度評価の判断基準は曖昧・複雑・多岐であるが、整備レベルが進むほど、各街区構成要素が相乗的にイメージ評価に作用し、商店街の好感度が向上することが分かった。

- ・「近隣型商店街の空き店舗流動化のための基礎分析—空き店舗流動化のための店舗規模の検討—」¹³⁾

時代性のニーズによる、業種分類では分類できない新業種業態が増加傾向にある。近隣型商店街の活性化は、建築的条件のみでは解決されず、それを運用する組織や組織力の整備と強化が必要である。商業活動のスプロール化等によって生じる空き店舗の流動化についても組織力をもつてのぞむ必要が大いにある。

2-3. 高齢化と商店街に関する研究

- ・「都心商店街における高齢者の余暇活動と商店の取り組みに関する研究 ～巣鴨地蔵通り商店街を事例として～」¹⁴⁾

アンケート調査とヒアリング調査により、業種別に見ると、「薬局」が高齢客の割合が多く、「土産・食品・飲食店」では高齢客への取り組み(施設面、商品面、接客面、その他のサービス面)を行っている店舗が多い。巣鴨地蔵通りにおいては、余暇活動に重要である“人間関係”と“余暇能力”を新たに得ることができるため、多くの高齢者が集まり、余暇活動を行っているといえる。

- ・「兵庫県山崎町における商店街の整備課題に関する高齢者と商店主の意識比較 —高齢社会に対応した地域施設の整備手法に関する研究」¹⁵⁾

今後の高齢社会に対応していくために必要とされる商店街のあり方として、施設面での要求には、「トイレの設置」とともに「駐車場の増設」が挙げ

られ、一方では、「買い物バスの運行サービス」にも要望があった。歳とともに体力的に難しくなってくるためと考えられる。また、「なじみの店がある」ことを魅力として、商店主と高齢者がともに高く評価している。

- ・「高齢者を見守る地域像「とりつぎ」－商店街－
―谷中における高齢者の地域環境に関する研究
その5」¹⁶⁾

職住一体の人たちがまちを見守る役割を大きく担っている。その中でも、商店街の「とりつぎ」（地域と個人が関わる場における媒体）は、商店で買い物をして店の人に認知してもらうことにより自分自身の存在感を再確認したり、自分もまちの人たちを知っているんだという安心感を得ている。商店の店主を介してまちの人々を知り、まちへの所属間を得ていく。店主は知らず知らずのうちに、地域の単身者や新住民等のサポート・アシストをしている。また、商店にとっても、単身高齢者は顧客定着率が高く、適正価格での商売ができ、サポートされている。以前は、「家族」が「とりつぎ」を担っていた。

- ・「商店及び商店街の福祉的環境整備のあり方に関する研究－高齢者、車いす使用者の買い物行動から見た商店及び商店街の問題点」¹⁷⁾

車いす使用者にとって「入口の幅」「通路の幅」「商品を取ることは特に利用しにくい。健常な自力歩行が可能な高齢者であっても、「路面の凹凸」の問題は大きい。

3. 本研究について

3-1 目的

ミニ開発によって建設された零細戸建住宅地における、転居や更新をせずに暮らす高齢単身・夫婦世帯のような世帯人員の少ない世帯が今後さらに増加していく現状をふまえて、住宅地内にある商店・飲食店の地域社会への貢献度・事情を調査し、これから迫り来る超高齢化社会にとっての「住宅」と「近隣飲食店」の関係性を検証してゆく。

3-2 対象

- ①ミニ開発密集地区であること
- ②前述の問題点が未解決部分が多くみられること
- ③商店街が魅力的で地域社会が活発であること

対象地域の選定に際し、以上の条件を満たす地域として、埼玉県川口市芝富士1丁目の戸建住宅地を選定した。

地区名	川口市芝富士地区
用途地域	第一種住居地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
研究対象地域	9.4ha
人口	2097人
人口密度	223.1人/ha



埼玉県川口市芝富士1丁目

この地域は、ミニ開発による極小宅地であり、個々の住戸レベルは極めて低いものが多いが、古くからある小さな店舗、飲食店、日用品店によって形成される商店街や、そこで買い物をする買い物客、道で世間話をする者、植木の手入れや犬の散歩をする者の姿が多く見られる（図2参照）。「活気のある」「住みやすい」「親しみやすい」という、下町的要素を持つ地区であると感じた。



図2 芝富士地区の商店の様子

なお、昭和42年9月26日に区画整理事業の決定に住民たちが反対運動を起こし、平成16年（2004年）現在でも未だ着手されていない。調査済の予定地区として放置されているのが現状である。

この住宅地の住民には年配者も多く、人口統計から分析される、昭和30～40年代に移り住んできた居住者であるとも推察される。（図3参照）

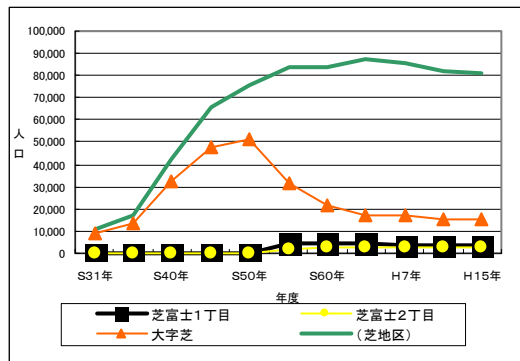


図3 芝地区の人口統計

4. 今後の意向

地域社会の消滅、自住戸内でのみ快適性を求める現在、近隣空間の生きているこうした地域に学ぶべき点は大きい。住宅需要層である中年階層の減少とともに、高齢化の社会において近隣空間（特に、商店・飲食店など）の利用頻度は増し、住民たちの情報源・コミュニティ形成の場としての機能もさらに高まるであろう。

そこで、現地調査と写真撮影による観察調査、及び商店・飲食店での客へのヒアリング調査から、本研究対象地区の生活環境を調べ、そこから推察される特色をもとに、零細建売住宅地の現状および、住民の生活や地域社会の現状を明らかにしていくこととする。技術でのみ解決してゆくのではなく、あるものとある環境の中から見出される解決策として、この研究が進めていきたい。

更に今後のミニ開発地における将来性や今後の課題を見出していくこととする。

「参考文献」

- 1). 森本信明・勝又済・松本暢子・藤家寛・前田享宏『暮らし・住まい—大都市の戸建住宅に住む』日本統計協会 (2001. 10)
- 2). 山口廣『郊外住宅地の系譜』1987年 鹿島出版会
- 3). 森本信明「『建売住宅地』『ミニ開発』『ミニ戸建』—「零細」宅地上に供給される戸建持家をめぐって—」『都市住宅学』No. 46 (2004) pp. 3～9
- 4). 岡絵理子「大阪府における孤立住宅地の居住実態と今後」『都市住宅学』No. 46 (2004) pp. 16～23
- 5). 勝又済「高度経済成長期に形成された郊外ミニ開発住宅地の現状と課題」『都市住宅学』No. 46 (2004) pp. 24～33
- 6). 宮嶋学・勝又済・大方潤一郎「郊外ミニ開発住宅地に

おける3階建化の実態～埼玉県富士見市・三芳町におけるケーススタディ～」『都市住宅学』No. 29 (2000) pp. 90～97

7). 勝又済「首都圏における3階建て戸建て住宅建設のマクロ動向とその要因」『都市住宅学』No. 23 (1998) pp. 65～70

8). 勝又済「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の方向」『都市計画論文集』No. 28 (1993) pp. 823～828

9). 佐藤敦・有馬隆文・萩島哲・坂井猛「店舗の構えの特徴と商店街の魅力に関する研究」『計画系論文集』No. 582 2004年8月 P. 87

10). 大谷光一、角野幸博「飲食系商店街の復興の過程と課題～神戸市東門街における阪神・淡路大震災の復興過程を事例に」『計画系論文集』No. 574 2003年12月P. 99

11). 宮田智之・和田一郎「商業基盤施設利用者の商店街利用率とイメージに関する研究」『技術報告集』第7号 1999年2月 P. 109

12). 宮田智之・和田一郎「商店街の施設改善によるイメージ効果に関する研究」『技術報告集』第7号 1999年2月 P. 115

13). 宮田智之・小川博央・宮崎隆昌・和田一郎「近隣型商店街の空き店舗流動化のための基礎分析—空き店舗流動化のための店舗規模の検討—」『技術報告集』第9号1999年12月 P. 183

14). 中村隆・後藤春彦・三宅諭「都心商店街における高齢者の余暇活動と商店の取り組みに関する研究～巣鴨地蔵通り商店街を事例として～」『大会学術講演梗概集』2000年F-1分冊 p. 563

15). 大野拓也・井上芳恵「兵庫県山崎町における商店街の整備課題に関する高齢者と商店主の意識比較—高齢社会に対応した地域施設の整備手法に関する研究」『大会学術講演梗概集』2001年E-1分冊 p. 481

16). 坂部直子・内田真知子・西出和「高齢者を見守る地域像「とりつぎ」—商店街——谷中における高齢者の地域環境に関する研究 その5」『大会学術講演梗概集』2001年E-2分冊 p201

17). 涌井志野・園田眞理子「商店及び商店街の福祉的環境整備のあり方に関する研究—高齢者、車いす使用者の買い物行動から見た商店及び商店街の問題点」『大会学術講演梗概集』2001年F-1分冊 p413