

1960年代のミニ開発住宅地に関する研究

— 埼玉県川口市S地区の住宅について —

日大生産工(院) ○松村 朋 日大生産工(院) 黒川 詠子
日大生産工(院) 武田 有紀 日大生産工 曾根 陽子

1 研究の背景と目的

東京都心から15～40km圏には、敷地面積が100㎡に満たない小規模戸建持家の住宅地が多く見られる。これらは1950～60年代にかけて、都市の周辺に大量に建設された建売住宅地で「ミニ開発」と呼ばれる。

「ミニ開発」は一般的に1,000㎡未満の土地（開発規模）を100㎡未満の宅地（敷地規模）に分割し、二項道路によって開発された分譲戸建住宅地と定義される。「ミニ開発」は安価な戸建持家を求める勤労者向けに供給されたが、開発当時からその密集・狭小性により将来市場性が著しく低下し荒廃するのではないかと懸念され、社会問題とされてきた。

本報告では、首都圏の典型的なミニ開発地域である埼玉県川口市S地区の内、最も建蔽率および人口密度の高い場所を研究対象地区に選定し、ミニ開発住宅地の現状、更新状況を明確にする。

2 研究対象地区の概要

研究対象地区は最寄り駅より徒歩約15分（約1.2km）、最寄り駅から東京駅までの所要時間が35分程の場所に位置し、交通の便の良いところだと言える。



図1 調査対象地区の町並み

この地区は第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）で、高度地区や防火・準防火地区には指定されていない。

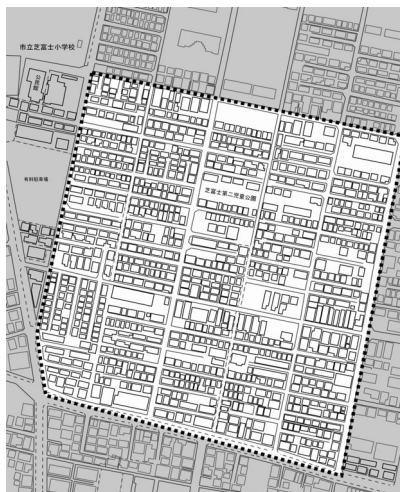


図2 調査対象地区

1967年に区画整理区域に決定されたが現在にいたるまで事業認可はされていない。地震時に火災の可能性があり、重点的に改善すべき密集市街地に指定されている。面積は約8.7ha。2003年の住戸密度は約102戸/haである。

3 研究の方法と内容

3-1. 住宅地図

航空写真（1966、1970、1975、1980、1985、1990年）とゼンリン社・住宅地図（1970～2003年）のうち30年分を使用して研究対象地区の開発の過程を調査した。

3-2. アンケート

研究対象地区内の各住戸に町会を通じ、アンケートを配布、回収した。アンケートには前居住地、入居年、入居当時の状況、増改築、今後の希望など、該当するものに関しては○印をつけるという形式で行い、延べ床面積、家族構成は記述式で行った。S地区の全住戸、1660件に配布を行い、704件から回収した。そのうち調査対象地区の住戸804件からは335件回収した。

回収率：335件/804件（約41.7%）

回答率：313件/804件（約38.9%）

Research on the mini-development residential section of the 1960s
— About the residence in the Kawaguchi-shi, Saitama S area —

Tomo MATSUMURA, Eiko KUROKAWA, Yuki TAKEDA and Yoko SONE

4 調査結果および検討

4-1. 住宅地図による検討

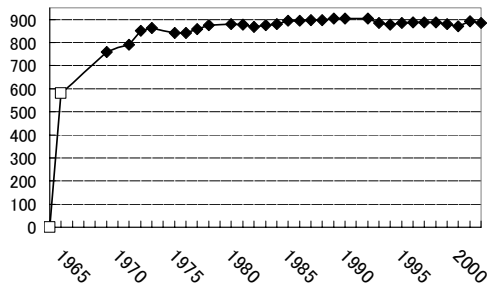


図3 調査対象地区の総戸数

住宅地図から研究対象地区内の総棟数(図3)を調べた。1965年と1966年は航空写真から総棟数を数えた。1年間(1966年)で現在戸数の約65.5%(580棟)が開発され、5年後(1970年)には現在戸数の約85.6%(758棟)の住戸が確認できた。このことは、極めて短期間に開発が行われていたことを裏付けている。

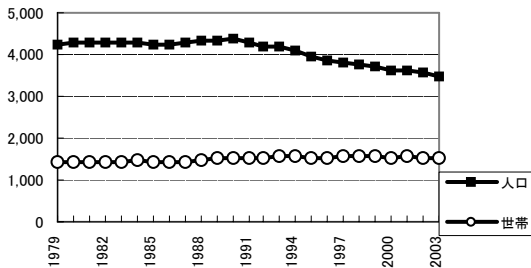


図4 S地区の人口・世帯数

図4に示すように川口市統計資料によれば1979年の住居表示整備後、S地区の人口は1991年までほぼ変化なく、それ以降1000人弱の人口の減少が見られる。一方、世帯数は1979年から多少増加している。このことは世帯規模の縮小を意味している。

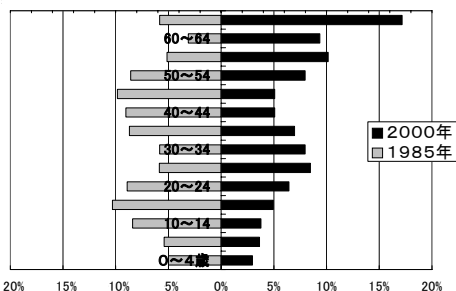


図5 1985年・2000年のS地区5歳階級別人口比

国勢調査報告より1985年と2000年の人口構成を比較する。1985年は45-49歳と15-29歳をピークにした構成になっており、1965年の開発当時20-24歳の夫婦が入居し0歳児または入居してから子供が生まれたと考えられる。人口構成上の変化は見られず、65歳以上の人口が増えていることから、S地区の高齢化が示される。

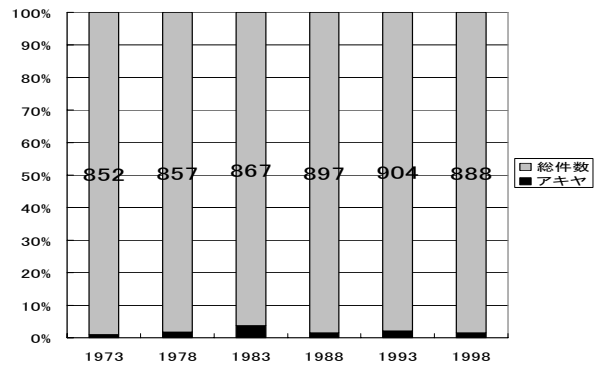


図6 研究対象地区の総棟数に対する空き家の割合

1973年から1998年まで5年ごとに空き家率を調べた。空き家は住宅地図の中から世帯主の書かれていないものとした。調査対象地区では空き家率がそれぞれ5%未満である。

国勢調査の全国空き家率は9.2~12.5%であり、全国に比べて空き家率は低い。住宅地図からは空き家が隣家により離れのように使用されたり、増改築のための敷地として使われていることが読み取れる。高密度なミニ開発地では空き家が更新のために多く使われていることが分かる。

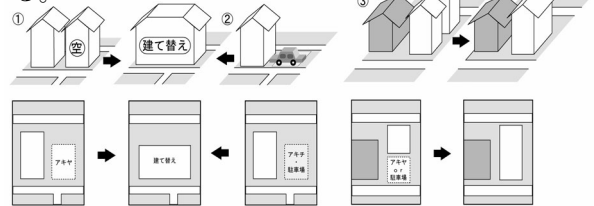


図7 更新パターン1、2、3

30年分の住宅地図より対象地区内で85棟の更新が見られた。これは敷地規模が150~200㎡の建売住宅地に比べて1/3以下である。更新パターンとしては数棟分の敷地に1棟の住宅を新築・増築するパターンが一番多く約82% (70軒/85棟)をしめる。(図7 更新パターン1)

その中で数棟分の空き家を取り壊され新築されるパターンが約41% (35棟/85棟)、隣が空き家になった際に、増築・新築するパターンが約38% (32棟/85棟)である。隣家が空いたときに購入し数年後に増築を行うことが多く見られる。

隣地に空地・駐車場があり、それらを利用して増築・新築するパターン(図7 更新パターン2)は全体の約12% (10棟/85棟)である。

背中合わせの土地を購入し増築するパターン(図7更新パターン3)も5% (4棟/85棟)見られたが①、②のほうが数は多い。

全体の更新の中で、隣に住んでいる住民が増築・新築する割合は約46% (39棟/85棟)で、残りの約54% (46棟/85棟)は増築前の所有者以外が入居している。

4-2. アンケートによる検討

1) 住宅について

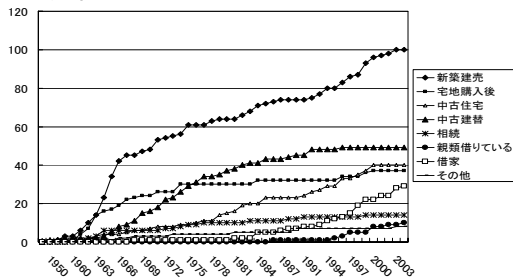


図8 入居時の状況と入居年数

図8より入居時の状況を見ると、「新築の建売住宅を購入した」世帯が多く、約34% (103件/304件) を占める。これは「宅地を購入後、住宅を新築した」世帯約13% (39件/304件) の2.7倍にあたり建売住宅の多い地区であるといえる。

中古住宅を購入後、建替えを行なった世帯は約17% (52件/304件)、中古住宅を購入した世帯は15% (47件/304件)。建替えの有無にかかわらず中古住宅を購入した世帯は約32% (99件/304件) にあたり、中古住宅の取引が活発に行なわれてことが分かる。

借家は近年多くなっているが、10%程度 (31件/304件) である。

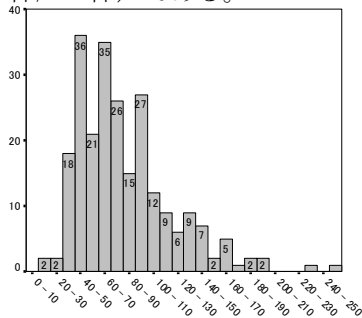


図9 建物の延べ床面積

地区内にある建物の延べ床面積は100㎡未満が約76% (182件/239件) を占める。特に40~50㎡、60~70㎡の狭小な建物が多いといえる

2) 居住者動向について

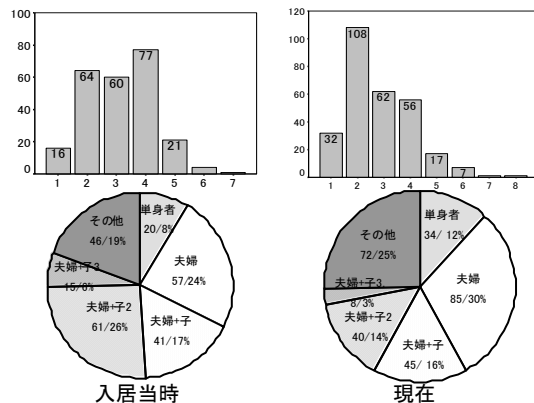


図10 入居当時・現在の家族人数と構成

図10を見ると、入居当時は家族人数4人が多かったが、現在は約38% (108件/284件) の世帯が2人で住んでいる。

家族構成を見てみると、入居当時は約半分 (117件/240件) が核家族だったが、現在は約1/3程度 (93件/284件) になっている。一世帯家族 (夫婦のみ) や単身者が増えていることから世帯規模が縮小しているといえる。

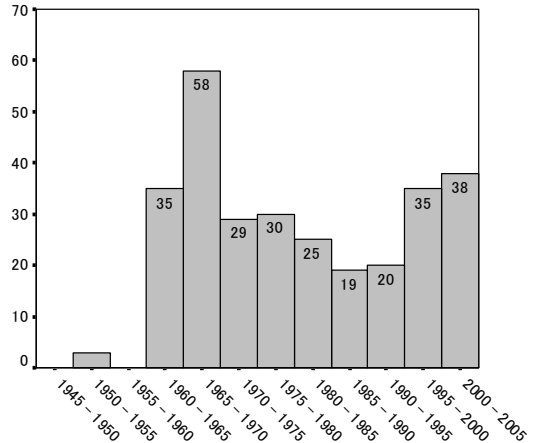


図11 研究対象地区に入居した年

1965年に研究対象地区に入居した世帯が多く、開発後、すぐに転居し住み続けている。近年、入居してくる人も多く、市場性が著しく低下しているとはいえない。

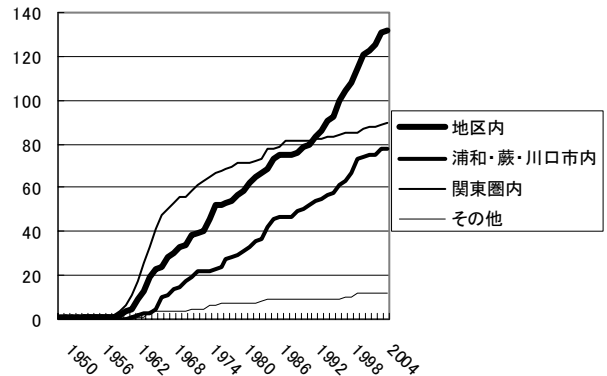


図12 以前住んでいた地域

図12より1960年代は関東圏内から移転してきた世帯が多かったことが分かる。特に東京から移転してきた世帯が多かったようだ。近年は関東圏内から移転してくる世帯は少なく、開発当時の短期間に都市から流入してきたといえる。

地区内に住んでいた世帯が開発当時よりほぼ一定量で増加し続け、現在は約43% (131件/307件) を占めている。1995年以降若干転居してくる世帯数が増えている。1995年は開発より35年がたっており、開発当時住宅を購入した人が建替えを行ったり、子世代が同地区内に住宅を購入した、相続が行われた、などいろいろな要因が考えられる。

3) 住宅更新について

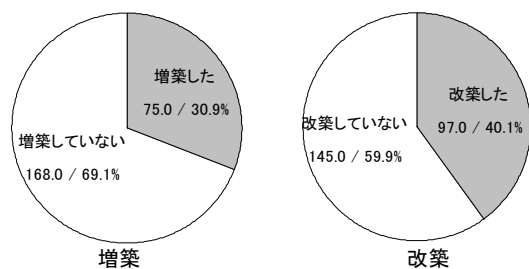


図12 増改築の割合

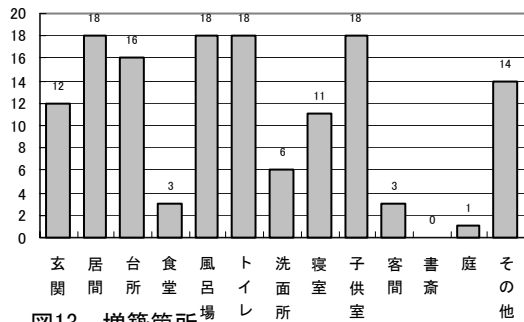


図13 増築箇所

増築した世帯は約31% (75件/243件) と少ない。増築箇所としては水廻りの他、子供部屋が多い。図5より開発当時は夫婦2人きり、もしくは0歳児と入居したことから子供の成長にあわせて、増改築したことが想像できる。

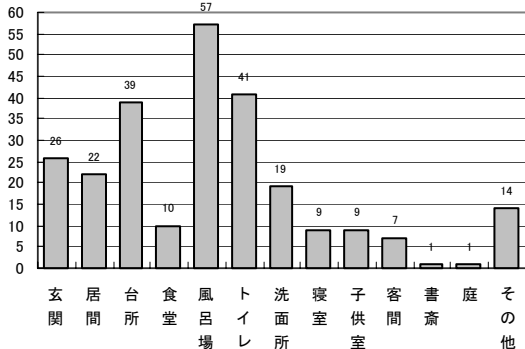


図14 改築箇所

改築した世帯は約40% (97件/242件) と増築に比べて多い。改築箇所としては、風呂場、トイレ、台所といった水廻りが目立つ。風呂場を改築した世帯は、改築をした世帯の約59% (57件/97件) にあたり、極めて多い。

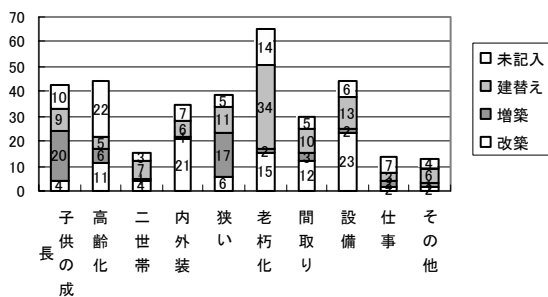


図15 増改築理由

図15より増築理由として子供の成長や、狭さが増築理由としてあげられる。

改築理由としては「内外装の汚れが気になる」、「設備を良くする為」が多い。「開発当時は風呂がついていなく、新設した。」「薪、石炭、ガス、電気と湯沸しの方法が変わっていった。」といった住民の声より、開発当時の住宅の状況や時代によって設備の改築が行なわれたようだ。

5 今後について

研究対象地区の多くが20～50年経過し、老朽化と住宅更新・新開発が平行進行している。

今回、住宅地図上から、住宅更新を3タイプに分類した。またアンケートにより、各住戸の基本的データや住宅更新方法、理由、居住者の動向などを得た。

以上のデータをもとに、住宅更新の各タイプが地区に与える影響を調べ、今後はミニ開発住宅地のより良い更新の仕方を研究する。

「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) 森本信明: 「建売住宅」「ミニ開発」「ミニ戸建」—「零細」宅地上に供給される戸建住宅をめぐる、都市住宅学46号2004 SUMMER, pp3-9
- 3) 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46号 2004, pp24-29
- 4) 上山肇: 協同建て替え・地区計画によるミニ開発住宅への対応 東京都江戸川区一之江駅周辺地域を事例に, 都市住宅学46号2004, pp30-33
- 5) 天野博: 「再建築不可」物件の商品性と市場性—低廉住宅問題の一視点—, 都市住宅学46号 2004, pp49-54
- 6) 高木恒一: 新しい地域社会としての郊外と住民活動の可能性, 都市住宅学46号2004, pp55-59
- 7) 勝又済: ミニ開発住宅地の持続可能性—高度経済成長期に形成された郊外ミニ開発住宅地は今どうなっているか, すまいるん2004年春号, pp28-31
- 8) 川口市町丁字別人口世帯数の推移, 川口市企画財政部総合政策課, 平成16年3月
- 9) ゼンリンの住宅地図, 株式会社ゼンリン (旧日本住宅地図出版株式会社), 1970-2003