

1960年代のミニ開発住宅地に関する研究

—埼玉県川口市S地区の住宅更新について—

日大生産工(院) ○松村 朋

日大生産工 曾根 陽子

1. はじめに

本研究は、日本大学生産工学部第38回（平成17年度）学術講演会にて発表した「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—」に続き、首都圏に近い典型的なミニ開発密集地域である埼玉県川口市S地区の現状と更新状況を地区内の道路に着目し調査・分析する。

2. 研究対象地域の概況

研究対象地区は第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）で、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。S地区の面積は約8.7ha。2003年の住棟密度は102棟/haである。図1に示すように、S地区の道路は耕地整理後の農業用道路2本（幅約5.6m、約3.7m）と用水路（幅約1.7m）からなり、それらに直行する位置指定道路が5～20m間隔で取り付けられている。1本の位置指定道路に対しては、同じような形状の住宅が数戸～10数戸接している。



— · — · — 農業用道路
- - - - 用水路
———— 位置指定道路

図1 S地区に見られるミニ開発住宅地の街並み

3. 研究の方法と内容

本研究は以下により調査を行った。

(1) 住宅地図

住宅協会・全住宅案内図帳^{参1)}（1965年）、航空写真（1966・1970・1975・1980・1985・1990年）、ゼンリン社・住宅地図^{参2)}（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。

(2) 建築計画概要書

川口市役所建築審査課にて建築計画概要書を閲覧。

1994年～2004年（10年分）計153件分を収集した。

(3) 現地調査

地区内の道路について、研究対象地区における位置指定道路に関する論文^{参3)}を元に現地調査を行った。

4. 調査結果および分析

4.1 地区の開発過程

図2、図3に見られるように、1965年の全住宅案内図帳では建物が1棟も表記されていなかったが、1966年の航空写真では580棟が確認できた。これは2003年の棟数の約65.5%にあたる。5年後の1970年には住宅地図上で2003年の棟数の85.6%(758棟)が確認できた。このことから、1965年から1970年の極めて短期間に開発が行われたことが裏付けられる。

また位置指定道路の申請も同時期に行われ、特に1960年代に集中している。

4.2 道路位置指定の現状について

現在対象地区内には61本の位置指定道路が存在する。61本のうち56本は片側が旧農業用道路と接続し、もう片側は用水路の跡地に接続している。位置指定道路は、建築基準法で幅員4.0m以上必要とされているがこの地区では約43%（26本/61本）が幅員4.0m以下である。幅員4.0m

RESEARCH ON THE MINI-DEVELOPMENT RESIDENTIAL SECTION OF THE 1960s
-About the renewal of houses of the Kawaguchi-city S area, Saitama Prefecture-

Tomo MATSUMURA and Yoko SONE

以下の位置指定道路のうち84% (22本/26本) は1971年以前に申請されている。1971年まで道路位置指定の申請先は埼玉県であり、申請書類のみで現場確認がなかったことが一因と思われる。道路位置指定申請が市管轄になってからは申請時に書類提出とともに現地調査が行われ、1971年以降に開発された位置指定道路の約71% (10本/14本) が幅員4.0mを保っている。

対象地区の公図と住宅地図から、1971年以前に申請がなされた位置指定道路に接道している宅地数(以下「関係宅地数」という。)は、平均13.3宅地であったのに対して1971年以降は平均6.8宅地と関係宅地数が半減している。1971年以降宅地開発の際に各敷地の規模が大きくなっていることがわかる。

4.3 道路と住宅更新について

1965年以降住宅地図上では94件の新築が確認できる。そのうち旧農業用道路に面している新築は51件、位置指定道路に面している新築は43件とほぼ同数である。しかし地区内にある旧農業用道路が3本のみであるのに対し、位置指定道路が63本あることを考慮すると、旧農業用道路に面した土地で新築が多く見られるといえる。旧農業用道路は狭いながらも地区内の幹線道路であり、通り抜けが可能であることが一因と考えられる。また地区内のアキチは住宅地図上16件見られる。そのうち11件が駐車場として利用されている。旧農業用道路に面しているアキチが駐車場に利用されることが多く11件を占める。また駐車場利用等もなくアキチのままとなっている土地はほとんどが位置指定道路にのみ面している。建築計画概要書から地区内に10年間で153件が新築された。工場跡地を宅地にして新築した15件と銭湯跡地を分割し新築した4件を除いた134件をみると、位置指定道路を前面道路とした2階建てが多く51件を占める。また位置指定道路を前面道路とした3階建ても42件あり、位置指定道路を前面道路とした新築においては2階建てと3階建ての件数に差はあまり見られない。

5. まとめ

対象地区内の位置指定道路の延長が長く、敷地が細分化されているため接道が困難な敷地や、道路が狭いことによる防火・避難が危惧される。住宅更新に伴い、隣り合う敷地を1つの敷地とする等、関係宅地を少なくし前面道路を拡幅することで住宅単体だけでなく地区全体の改善が期待される。

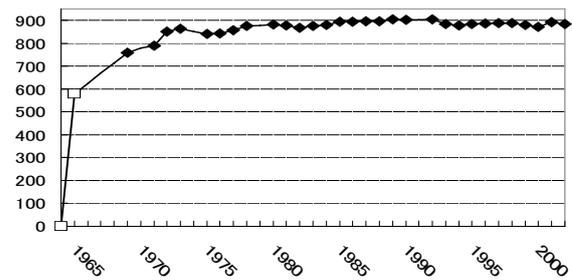


図2 S地区の総棟数の推移



図3 1965年 東京都全住宅案内図帳による当該地区(左)と1966年住宅地図による当該地区(右)

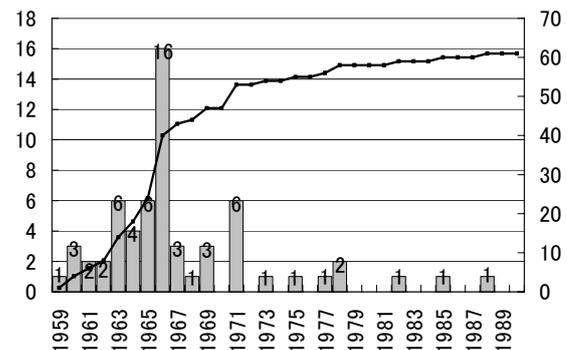


図4 位置指定道路の申請年

参考文献

- 1) 東京都全住宅案内図帳 蕨市・川口市西部[1965], 住宅協会, 1965
- 2) 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
- 3) 森原 麻衣子: 昭和40年代後半における道路位置指定による小規模宅造の現状と問題点, 日本大学生産工学研究科平成15年度修士論文
- 4) 森本信明 ほか: 暮らし・住まい「大都市の戸建住宅に住む」, (財)日本統計協会, 2001.10
- 5) 川口市町丁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
- 6) 埼玉全県航空写真 1/4000, アジア航測株式会社厚木第一技術所, 1966・1970・1975・1980・1985・1990・1995
- 7) 勝又 清: 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 SUMMER, pp. 24~29, 2004.7
- 8) 水野優子・角野幸博: 土地利用の変化及び高齢時の継続居住意識からみた民間分譲戸建て住宅地の持続可能性について—川西市大和団地を事例として—, 都市住宅学51号2005 AUTUMN, pp. 109~114, 2005.10