

## 住宅地における旗竿地に関する研究

東京都練馬区春日町を対象として

A study of “HATAZAOCHI” on residential district

In case of Kasugacho Nerima-ku, Tokyo

○福田茂昭<sup>1</sup>， 落合正行<sup>2</sup>， 山中新太郎<sup>3</sup>

\*Shigeaki Fukuda<sup>1</sup>， Masayuki Ochiai<sup>2</sup>， Shintaro Yamanaka<sup>3</sup>

土地のことである。その形が旗竿に似ていることから旗竿地と呼ばれ、路地状部分の幅員や長さにより建築が制限される場合もあり、制約の多い敷地である。

また、旗竿地は敷地延長の通称であり法的な定義はないが、敷地延長の路地上部分には法的な定義がある。

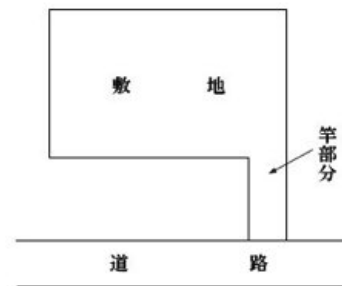


fig 3. 旗竿地

### 第一章 序論

#### 1-1 研究の背景と目的

日本の宅地は相続税などの影響から、土地の所有者が変化するたびに細分化される傾向がある。宅地の細分化が行われ続けている日本では、海外などではあまり見受けられない特殊な土地があることに着目した。

土地の細分化が繰り返された結果、様々な幅員と奥行を持って生まれたのが旗竿地である。旗竿地の竿部分の幅員と両側の塀の高さ及び奥行と時代の変遷によって、竿部分の使い方が決定されるのではないだろうかという仮説のもと、本研究では、旗竿地の竿部分の使い方について空間寸法と時代区分との相関性を明らかにすることを目的とする。

#### 1-2 研究対象及び研究方法

調査対象は、東京都練馬区春日町に存在する戸建て住宅の建つ既存の旗竿地とする。

旗竿地については、ゼンリン住宅地図から「敷地内通路」と示されている場所を抽出し、旗竿地と選定する。旗竿地を統計・比較・分析し分類する。

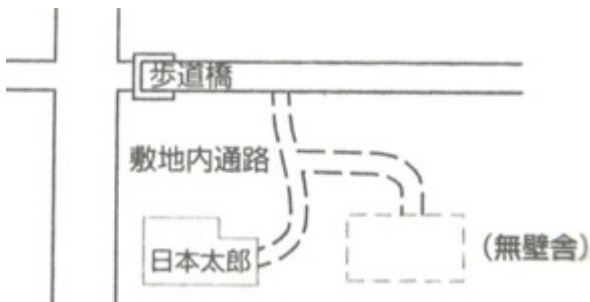


fig 1. ゼンリンにおける敷地内通路の凡例



fig 2. ゼンリン上の旗竿地

### 第二章 旗竿地

#### 2-1 旗竿地の定義

旗竿地は、道路と接する部分が路地状になっている

#### 2-2 敷地延長の法的規制

敷地延長は整形地と比べ、法的な制約が多い。敷地の接道条件として接道間口が 2m 以上なければならないという法的規制があり、旗竿地はこの法律を利用した敷地である。接道条件がそれ以下の土地には建築ができない。また、路地上部分にも法的規制があり、その規定は都道府県によってばらつきがある。

#### 2-3 旗竿地の発生のメカニズム

前述のように、旗竿地は土地を任意の細分化を繰り返し行うことで発生するものと分譲開発による区画割によって計画的に発生するものがある。

また、この旗竿地が日本で発生する事由として、土地の大きさと人口が関係している。日本は国土の面積に対し、人口が溢れている。その結果、土地を繰り返し細分化して旗竿地が生まれる。

さらに日本の法律では原則として所有権と利用権が一体化しており、それが切り離せないため、路地上部分を設けて旗竿地にせざるを得ない。海外では所有権と利用権を別々に設定している国もある。

#### 2-4 旗竿地のメリット・デメリット

旗竿地は不動産として見ても整形地と比較すると価格が安い。その事由として整形地に劣る土地と言われる旗竿地のメリット・デメリットを表 1 に示す。

表1 旗竿地のメリット・デメリット

メリット	全面道路の喧騒の緩和
	子供の飛び出し事故を軽減
	建べい率・容積率が有利
	土地価格が安い プライバシーが確保しやすい
デメリット	外観が見えない
	四周を囲まれている
	日照、採光、通風の確保が困難
	防犯上好ましくない 玄関までのアプローチが長い

これらのデメリットは住んでいくうちに様々な不都合に気づき始め、現在ある旗竿地のイメージとして生まれてきたと考えられる。

### 第三章 竿部分の分類と比較

#### 3-1 対象地

対象地は東京都練馬区春日町である。この土地はもともと農地であったことから一区画が大きく、細かな道路が通っていないため旗竿地が多く存在している。旗竿地は元から土地が細分化され、道路が整備されているような地域にはできにくいと考えられる。

#### 3-2 分類方法と分類結果

研究の目的である旗竿地の竿部分の幅員と両側の塀の高さ及び奥行と時代の変遷から現地調査で得たサンプルを元に、分類しそれぞれの特徴を比較する。

対象とした旗竿地の変遷は、過去のゼンリンから読み取ることができる。これによりどの時代に生まれた旗竿地なのか分類可能となる。



fig 4. 1973 年



fig 5. 1979 年

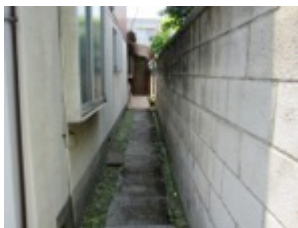


fig 6. 1970 年代

1970年代は、竿部分を通り抜けるための道としてしか捉えておらず、必要最低限の幅員であると考えられる。

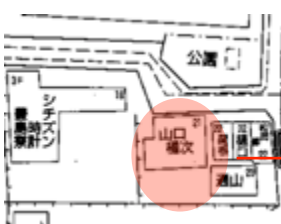


fig 7. 2001 年

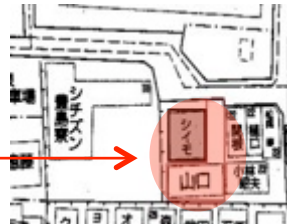


fig 8. 2006 年



fig 9. 2000 年代

2000年代は、竿部分の有効利用を考えて駐車場として使うようになってきていると考えられる。時代ごとの竿部分の利用方法に関して、今回は事例をあまり挙げられていないため、今後事例を集める。また、視覚的な分類においては以下に示すものに分類することができた。

#### ①敷石を敷いただけの旗竿地

fig 6.を参照。幅員としては車を止められる広さはない。また両側の塀が高く見通しが悪く、奥行きも長いため防犯上好ましくない。

#### ②特殊なデザインの旗竿地

fig 9.を参照。隣地との塀そのものをデザインしている。幅員も十分にあり、隣地との塀も高くなく見通しが良い。奥行きについても適当な距離である。

#### ③駐車場を目的とした旗竿地

車を1台止められる程度の幅員。車を止めることだけが目的となっている。多くの旗竿地で見られるケース。



fig 10. 駐車場として利用

#### ④分譲住宅の旗竿地

幅員は車を1台止められる程度で、分譲地の幅員は統一性がある。旗竿地のデメリットをカバーしている。



fig 11. 分譲地の旗竿地

#### ⑤植栽を設けた旗竿地

車を止められる程の幅員はないが、両側の塀を植栽等でデザインしている。



fig 12. 植栽のある旗竿地

### 第四章 まとめと展望

今回の調査によって年代ごとの竿部分の外構と利用方法を分類することができた。最終的には、旗竿地の竿部分の幅員と両側の塀の高さ及び奥行によって、竿部分の使われ方が決定されるとともに、それが旗竿敷地のイメージに繋がってくることを示したい。旗竿地は四周を囲まれているため、イメージは家の外観では決まらずに竿部分のイメージで決まると考えられるからである。そのためには旗竿地の変遷と視覚的な分類及び、明確な指標を持った視点から分類が必要である。

#### 【参考文献】

- [1]ZENRIN : ゼンリン住宅地図 東京都 練馬区
- [2]私道.net : <http://shido.iinaa.net/sikien.html>