

建築更新にみる併用型地区計画制度の効果に関する研究

神田和泉町・神田佐久間町地区を対象として

Study on Effect of the Combination Type Area Planning System to Watch for Building Update

The Target of Kannda-Izumi Area and Kannda-Sakuma

小林剛¹, 赤澤加奈子², 根上彰生³

*Takeshi Kobayashi¹, Kanako Akazawa², Akio Negami³

I introduced it under the pretense of issue of to continue from the 1960s downtown area domiciliation population decline and Chiyoda-ku type city planning (or combination type city planning) which used cityscape instruction type city planning and the positive displacement compressor city planning according to the use together as a part of the correspondence measure of the disaster prevention-related improvement of the urban areas in 1997, and Chiyoda-ku pays its attention to a building trend in this study for Kandaizumicho, Sakumacho districts and a building, land has been updated how or analyzes it. In addition, I pay my attention to the apartment house which increased rapidly in that and inspect it about an effect of the combination type city planning.

1. 研究背景

千代田区では1960年代から続く都心定住人口減少問題や都市部の防災性の向上の対応施策の一環として、1997年に街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画を併用した千代田区型地区計画（又は併用型地区計画）と称し導入した。千代田区において街並み誘導型と用途別容積型を併用した千代田区型地区計画に分類される地区は現在まで13地区あり、その中でも神田和泉町（1997年都市計画決定）・佐久間町地区（1998年都市計画決定）は特に古く、都市計画決定から20年目を向かえる地区である。本研究では神田和泉町・佐久間町地区を対象として建築動向に着目し、建物・土地がどのように更新されてきたか分析する。またその中で急増した共同住宅に着目し、併用型地区計画の効果について実態を明らかにする。

2. 地区計画範囲の概要

神田和泉町地区・佐久間町地区は共に商業・業務機能と居住機能が共存した住職近接型の都市空間を形成してきた。神田和泉町地区は約 4.3ha、佐久間町地区は約 11.8ha の千代田区の東端に位置する地区である。どちらの地区計画も土地の有効・高度利用により居住機能の確保・回復と市街地の更新による防災性の向上を主な目的としている。

3. 敷地利用更新の変容

20年間のゼンリン住宅地図を下に、対象の2地区において神田和泉町地区の地区計画策定年の1997年から現在2017年までの20年間の敷地利用更新による街区の容を5年ごとに分析した。敷地利用更新とは建築敷地の利用現況が経年変化によって変わる事を指し、その更新状況を類型化した。その変容をみると神田和泉町 26カ所で 35、佐

Figure 1. The city planning that is targeted



久間町 51カ所で 73の敷地利用更新が見られた。神田和泉町・佐久間町共に個別での建替えが多く、敷地面積は小さいまま共同住宅・事務所が建てられてきた。共同建替えの事例としては、バブル崩壊後増えた駐車場もしくは空地を利用して、敷地統合する事例が多く見られた。以下、敷地利用更新に関する研究として関ら¹⁾の街区変容に関する研究を参考にし、敷地利用更新を分析した結果、建物撤去、敷地統合、新築、建て替え、敷地分割という5つの敷地利用更新に分類できた。ここでは敷地の更新活動を5年単位で類型化する事とし、5つの更新の組み合わせによって次の7つの類型を抽出した。

I: 単一の敷地にある建物が撤去され、空地化し、未利用地として放置されているか、駐車場に利用された。II: 複数の敷地が統合され、空地化し、未利用地として放置されているか、駐車場に利用された。III: 空地系に利用されていた敷地に建物が新築された。IV: 複数の敷地が統合され、時間の間なく新築された。V: 敷地の変化なく、建替えが行われた。VI: 既存の建物が撤去され、空地化した敷地が分割されそれぞれの敷地に建物が新築された。VII: 既存の建物が撤

1: 日大理工・院(後)・不動産 2: 日大理工・教員・建築 3: 日大理工・教員・建築

去され、空地化した敷地が分割され、片方の敷地は建物が新築され、片方は空地系に利用される。

4. 敷地利用更新の数と変化

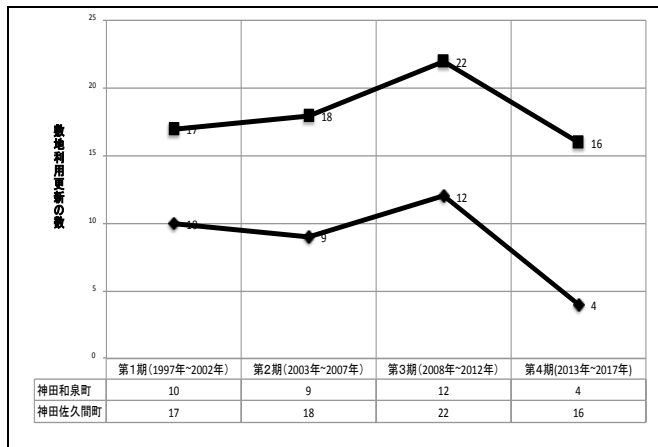


Figure 2. A number and change of the use update of the site according to the period

Table 1. The number of types of the site use update according to the period

		I	II	III	IV	V	VI	VII
第1期	神田和泉町	2	0	1	3	3	0	1
	佐久間町	5	2	5	3	2	0	0
第2期	神田和泉町	5	1	2	1	0	0	0
	佐久間町	5	0	5	3	4	1	0
第3期	神田和泉町	4	2	2	1	2	0	1
	佐久間町	12	2	1	1	5	1	0
第4期	神田和泉町	1	0	2	0	0	1	0
	佐久間町	9	0	3	0	3	0	1
計108								
合計		43	7	21	12	19	3	3

神田和泉町・佐久間町共に敷地利用更新の活動変化は2007年から2012年まで増加傾向にあり、その後徐々に減少傾向にある。第1期、第2期まではバブル崩壊後増加した未利用地を利用して共同建て替えの促進を図り、共同住宅や事務所が多く建設された事が理由として考えられる。以降の2012年からは敷地更新活動が減少している。これは未利用地が減少し、狭小敷地での個別の建て替えが主流となり、建築オーナーの経済状況に依存する部分が大きくなったからだと考えられる。また2010年の千代田区によるワンルームマンション等建築物に関する規制もあり、狭小敷地での建築更新を遅らせる一因となっている。また表2からも、108の敷地利用更新の中からI(39.8%)、III(19.4%)が半数以上をしめた。個別の敷地内で建物が撤去され、その上で新しく新築するか建て替えを行うかが主な敷地更新の手法である。複数の敷地統合を行うII(6.4%)IV(11.1%)は比較的少ない結果となった。

5. 対象地区内の共同住宅の概要

対象地区内には現在38件の共同住宅が存在する。神田和泉町地区に10件、神田佐久間町地区に28件、そのす

べてが地区計画策定後(1997年以降)に建てられており、街並み誘導型と用途別容積型の併用によって、住宅供給を促進させたと考えられる。この20年間で急増した共同住宅から併用地区計画の効果を考察する。建築確認申請書から、共同住宅38件の建物データ(住戸数、高さ、階数…)、敷地(面積、間口…)、建築面積、延べ面積、容積率、道路幅員など表にまとめた。そのうち容積緩和を受けているかどうか、また前面道路幅員により容積率が制限されているかどうかによって3パターンに分けられる。

その中で前面道路の幅員による容積制限があるが、住宅を確保する事で、容積率が緩和された事例(A)が18件で最も多く、併用地区計画の効果であると言える。この事例は主に前面道路の幅員が8m以下と狭く、裏敷地に建てられている。一方前面道路による容積制限がなく、住宅を確保する事で容積インセンティブを受けている事例(B)は7件にすぎない。この事例は比較的広い道路に面して用途別容積型のみでも住宅を確保する事を条件として容積緩和を受けている。また前面道路幅員による容積制限がなく、容積緩和を受けず住宅を確保している事例(C)は13事例でいずれも道路幅員10m以上の比較的広い道路に面した表敷地に建てられている。

6. 共同住宅データ概要

共同住宅38件の総住戸数は1406戸、住宅部分の延べ面積の合計は65541.96㎡で、1件当たりの平均は37戸、1住戸当たりの延べ面積(住宅部分の延べ面積/住戸数)の平均は47.39㎡であった。千代田区で定めるワンルームマンションは「1住戸の専有面積30㎡以下が10戸以上の建物」であるが、1住戸当たりの延べ面積が30㎡以下にあたる建物は38件中8件見受けられた。従前の利用として駐車場を含んだ建て替えが8件あり、事務所ビルを含む建て替えが26件あり、15件で敷地統合を行い、建て替えが行われている事例があった。

7. まとめ

現在まで77ヶ所の敷地で建て替えが行われてきたが、その主流は個別の建て替えであり、複数の敷地を共同化して建て替える事例は少なかった。近年の不安定な経済状況から、建て替えの事例自体が減少傾向にある。併用型地区計画制度の「容積率の緩和」から共同住宅は増えたものの、狭小な敷地の中で効果的に働く、投資用のワンルームマンションを多く生み出す結果となった。

8. 参考文献

- 1) 「敷地利用更新による街区変容の解析に関する研究 -都市建築形態学の方法による街区計画論に関する研究(2)-」 関勝 佐藤滋 日本建築学会計画系論文集第73巻 第632号