

既成市街地における共同建てかえの可能性に関する調査研究

— 金沢市におけるケーススタディ —

○ 正会員 川上光彦^{*1} 同 永田恭裕^{*2} 同 浅村精一^{*3}

1.はじめに 既成市街地における居住地整備手法のうち、興味ある手法のひとつに共同建てかえがある。ここで言う共同建てかえとは居住者が土地や資金を持ち寄り共同して建てかえ住宅を計画・建設することを意味し、大きく、居住地区内又は近隣に集合住宅を建設する地区内建てかえ方式と現在居住する隣接宅地同志でそのまま共同して住宅を建設する現地建てかえ方式に分けられる。本報告は、金沢市における既成市街地を対象とする調査より得られたデータに基づき、共同建てかえへの居住者の参加志向[※]及びその成立可能性などについて行なった分析結果である。

調査は一定のまとまりを持つ同質的な居住地(旧市街地10,新市街地5)を対象に調査票の配布・留置調査を実施し、回収票1,319(回収率82.4%)を得た。調査票では、現地建てかえ方式の共同建てかえを簡単に説明し、建設費全額を低利融資という仮定で居住者の共同建てかえへの参加志向を尋ねた。

2.共同建てかえへの参加志向 「積極的に参加」、「条件により参加」の参加志向が14.9%、「参加しない」の不参加志向が58.2%、「わからない」が26.8%である。新旧市街地別にこれらの差はほとんどない(図1)。参加志向の理由は、「土地が有効に使える」32.3%と最も多く、次いで、「経済的である」29.3%である。「よい町づくりにつながる」が19.5%と「よい住宅ができてしまう」の16.5%を上回り、共同建てかえの積極的側面への評価がかなり高いと言える。不参加志向の理由は、「自分建てかえるつもりはない」が54.0%と断然多い。その他の直接的な理由では「自分の思いどろりにできない」が23.0%と最も多く、これ以外の理由はいずれも1割に満たず比較的に少ない。現代的都市住宅の規範が確立されないまま、個人的努力による個別建てかえ方式で「自分の思いどろりに住宅づくりをすること」が普遍化していることの反映であると思われる。

居住者の世帯属性で見ると参加志向が相対的に高くなるのは、世帯主年齢が若い層、

自営業者などの層、などである。同様に住居水準では、延床面積が小さい層、敷地面積が小さい層、土地利用強度が高い層、住宅の設備水準の低い層、など一般に住居水準の低い層である。これらを説明変数とし参加志向を外的基準とする林の数量化理論[※]Ⅱ類による計算を行ない、レンジの大きい順に図2に示している。

住居意識で見ると同様に、住宅困窮意識の強い層、居住環境に不満を持つ層、建てかえの必要性を強く感じている層、住宅改善のための将来計画がある層、火事の延焼の危険性を強く意識している層などである。また、これらについても数量化理論による計算を行ない、図3にレンジの大きい順に示している。

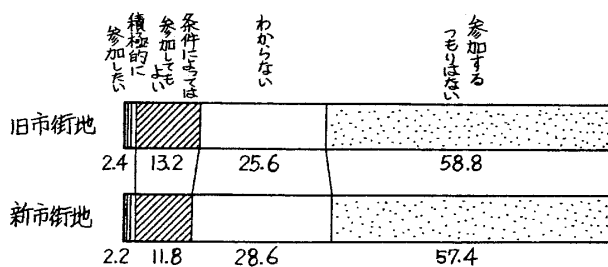


図1 新旧市街地別の共同建てかえへの参加志向

表1 新旧市街地別の共同建てかえへの参加理由

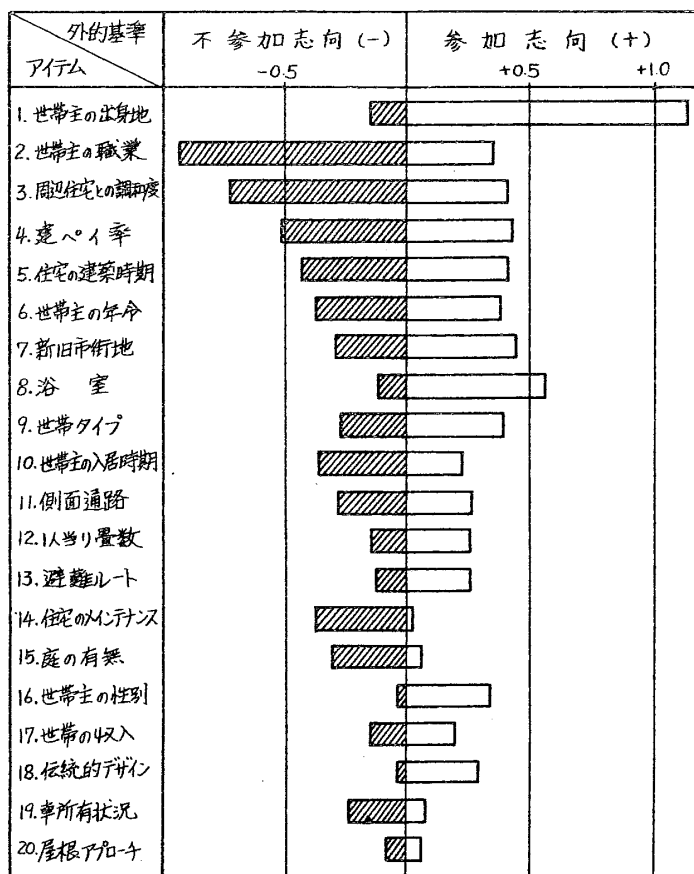
地域	参加理由						合計
	土地が有効に使える	経済的である	よい住宅ができてしまう	見ばえがよくなる	よい町づくりにつながる	その他	
旧市街地	39 25.5	24 41.2	16 19.6	0 0.0	21 13.7	4 0.0	104 100.0
新市街地	14 37.5	24 23.1	11 15.4	0 0.0	11 20.2	0 3.8	60 100.0
合計	53 32.3	48 29.3	27 16.5	0 0.0	32 19.5	4 2.4	164 100.0

表2 新旧市街地別の共同建てかえへの不参加理由

地域	不参加理由								合計
	自分建てかえるつもりはない	土地の境界がはっきりしない	土地の売却が難しい	自分の思いどろりにできない	意見がまとまらない	面倒である	資金返却の目途がない	その他	
旧市街地	188 50.0	7 1.9	8 2.1	93 24.7	16 4.3	28 7.4	18 4.8	18 4.8	376 100.0
新市街地	151 60.1	8 3.2	14 5.6	51 20.3	6 2.4	10 4.0	4 1.6	7 2.8	251 100.0
合計	339 54.0	15 2.4	22 3.5	144 23.0	22 3.5	38 6.1	22 3.5	25 4.0	627 100.0

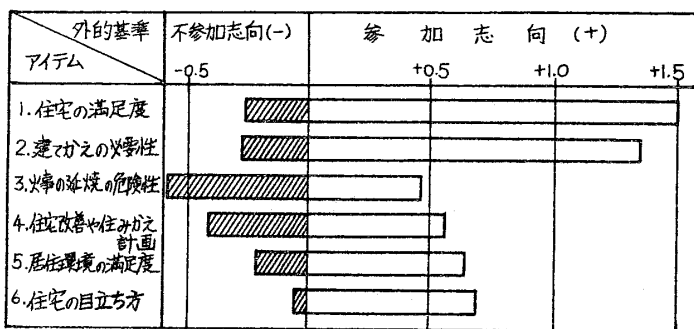
3. 成立条件と成立可能推定数 共同建てかえが成立するための条件としては、建てかえ時期の一致、住宅形式の近似、建設資金の準備、共同体意識の存在、さらに、共同建てかえの計画・設計・建設のための技術的、行政的支援システムの存在などが必要と思われる。ここでは調査データより建てかえ時期の一致を概観する指標として、①住宅の建築時期が戦前、②住宅の老朽度(床組)、③住宅を建てかえる必要性の意識を取上げ、調査地区のうち代表的と思われる5地区を対象に、共同建てかえの成立可能数の推定を行ない表3に示す。表のなかに示すa欄の数値は各指標に該当する住宅区画数の割合であり、現時点における地区内建てかえ方式の各指標に関する需要可能な層の占める割合を示す目安とみることが出来る。同様に、b~e欄は宅地区画が2以上隣接する現地建てかえ方式の成立可能性関連データであり、b欄は各指標の隣接箇所数、c欄は隣接区画数、d欄は一箇当りの平均隣接区画数、e欄は該当する住宅区画数の割合である。e欄の数値は現地建てかえ方式の需要可能な層の占める割合を示す目安とみることが出来る。

旧市街地で、a欄は戦前住宅が約半数、次いで、建てかえの必要性3~4割、住宅の老朽度は約1割と最も少ない。c欄は、やはり戦前住宅が最も多く3~4割、建てかえの必要性で1~3割、両者を同時に満足しているのが1~2割となっている。隣接の平均区画数はいずれも少なく、地区平均が多くて3.5、少ない場合は最少の2.0しかない。現地建てかえは小規模性を特徴としている。



[サンプル数509, カテゴリー-総数64, 相関比 $\mu^2=0.130$]

図2 世帯属性及び住居水準と共同建てかえへの参加志向(数量化第Ⅱ類)



[サンプル数744, カテゴリー-総数24, 相関比 $\mu^2=0.097$]

図3 住民意識と共同建てかえへの参加志向(数量化第Ⅱ類)

表3 共同建てかえの成立条件と成立可能推定数

地区	成立条件	住宅の敷地区画数	回収率 (アートを除く) %	戦前建築住宅(時間条件)					住宅の老朽度* (床組) a	建てかえの必要性*2					戦前建築住宅 建てかえの必要性			
				隣接条件						隣接条件					隣接条件			
				a	b	c	d	e		a	b	c	d	e	b	c	d	e
旧市街地	A	133	73.7	52.6	10	34	3.4	35.8	9.6	38.7	9	26	2.9	28.0	7	16	2.3	17.2
	B	108	76.0	59.4	10	30	3.0	43.5	9.6	30.6	2	5	2.5	7.2	2	5	2.5	7.2
	C	125	87.0	38.7	9	27	3.0	27.6	9.9	32.1	7	17	2.4	15.6	3	6	2.0	6.1
	D	122	66.7	48.6	6	21	3.5	29.2	11.7	40.0	5	17	3.4	24.3	3	9	3.0	12.9
新市街地	E	135	78.7	0.0	-	-	-	-	1.6	23.2	5	13	2.6	11.2	-	-	-	-

*1 居住者による評価で、大修理又はできるだけ早く建てかえる必要があるとされたランク
*2 居住者による判定で、できるだけ早く又は近い将来建てかえる必要があるとされたランク

*1 金沢大学講師 *2 長大橋設計センター *3 長谷川工務店