

埼玉県下の商業地域における集合住宅の居住環境

正会員 ○中嶋正\*1

同 三浦昌生\*2

埼玉県 商業地域 集合住宅

1. はじめに

大規模集合住宅は、隣棟間隔など配置計画が適切におこなわれており、立地による利便性や1戸当たりの床面積の大きさに問題がある集合住宅があるものの、それらを除けば日照やオープンスペースの確保等の点で、良好な環境の集合住宅と言える。一方、商業地域内の集合住宅は、高容積率を利用して、公団等により都市型住宅が建設される例もあるが、民間による1区画単位の開発の中高層集合住宅が多い。商業地域は商業等の業務の利便の増進を図る地域であり、高容積率（基本的には容積率400%、建ぺい率80%）で、日影規制がないのが特徴である。本研究は、このような商業地域内の集合住宅の居住環境の実態を明らかにし、そのあり方を提案することを目的とする。

2. 商業地域内の集合住宅の分布

埼玉県南部の鉄道駅周辺の商業地域における3階建て以上の集合住宅の分布を住宅地図（ゼンリン発行（1991～1995年））をもとに調査した。その結果を、表1に示す。表1において「集合住宅の棟数」とは3階建て以上の集合住宅の棟数であり、建設中の集合住宅も含んでいる。また「商業地域の面積」は三浦研究室資料による。

西川口駅、浦和駅・北浦和駅、川口駅、蕨駅、大宮駅の県央の駅周辺商業地域で100棟以上の集合住宅（3階建て以上）が存在していることが分かった。

3. 西川口駅周辺商業地域における3階建て以上の集合住宅の分布

商業地域において集合住宅（3階建て以上）の棟数が最も多い西川口駅でケーススタディを行った。西川口駅周辺商業地域には232棟の集合住宅（3階建て以上）が存在する（図1）。川口市資料によると西川口駅は昭和29年に駅が開設された。当時駅周辺はほとんどが水田であったが、その後昭和38年に土地区画整理事業が完了し、同年商業地域に指定され開発が進んだ。昭和40年代後半には川口市内においてマンション建設に対し、日照権や工事騒音などから反対運動が多発した。

表1 埼玉県南部の商業地域における3階建て以上の集合住宅の棟数

駅通名	市町村名	駅名	集合住宅の棟数(棟)	商業地域の面積(ha)	1ha当りの集合住宅の棟数(棟/ha)
京浜東北線	川口市	川口駅	146	63.1	2.3
		西川口駅	232	38.9	6.0
		蕨駅	119	32.9	3.6
		浦和駅	67	29.8	2.2
		浦和駅・北浦和駅	217	172.0	1.3
		与野駅	10	19.8	0.5
高崎線	大宮市	大宮駅	100	97.5	1.0
		大宮駅	0	4.2	0
宇都宮線	大宮市	大宮駅	10	9.2	1.1
		大宮駅	40	62.4	0.6
西武新宿線	所沢市	所沢駅・西所沢駅	11	9.8	1.1
		新所沢駅	1	4.2	0.2
	狭山市	入曽駅	28	31.2	0.9
		新狭山駅	15	4.4	3.4
	川越市	南大塚駅	7	4.1	1.7
		川越駅	70	114.5	0.6
東武伊勢崎線	草加市	草加駅	3	4.9	0.6
		草加駅	65	55.2	1.2
	越谷市	松原団地駅	14	10.4	1.3
		現生駅	11	6.8	1.6
		新越谷駅	22	15.9	1.4
		越谷駅	8	14.3	0.6
		北越谷駅	2	6.5	0.3
		大塚駅	3	4.9	0.6
	春日部市	せんげん台駅	2	12.5	0.2
		武蔵駅	3	9.9	0.3
東武東上線	和光市	和光市駅	38	72.1	0.5
		和光市駅	11	13.5	0.8
東武東上線	朝霞市	朝霞駅	55	22.0	2.5
		朝霞台駅	10	13.8	0.7
	志木市	志木駅	43	29.0	1.5
		志木台駅	17	5.9	2.9
	富士見市	朝霞駅	13	6.3	2.1
		志見台駅	0	3.9	0
	上福岡市	上福岡駅	25	11.8	2.1
西武池袋線	入間市	武蔵浦和駅	0	9.2	0
		入間市駅	22	41.4	0.5
		飯能駅	30	48.3	0.6
東武野田線	岩槻市	岩槻駅	2	10.8	0.2
		三郷駅	4	5.8	0.7
武蔵野線	吉川市	吉川駅	7	8.5	0.8
		吉川駅	41	21.5	1.9
埼京線	戸田市	戸田公園駅	0	1.0	0
		浦和駅	4	4.9	0.8
		北与野駅	4	4.9	0.8
-	鳩ヶ谷市	鳩ヶ谷駅	17	15.9	1.1
		鳩ヶ谷駅	5	3.8	1.3

凡例  
3階建て以上の集合住宅 ■  
実線内が商業地域



図1 西川口駅周辺商業地域における3階建て以上の集合住宅の分布  
「ゼンリン住宅地図95 川口市」をもとに作成

西川口駅周辺商業地域は、土地区画整理事業によって道路が整備されている。しかし、敷地内にオープンスペースを持たず、日照条件も悪い中高層集合住宅が密集している。また、商業地域の外縁に近い街区には戸建住宅や低層集合住宅も存在している（図2）。この結果、商業地域内では中高層建築物と低層建築物が混在し、中高層建築物が低層建築物の日照等に悪影響を与えている（図3）。

#### 4. 商業地域の大きさに関する考察

上記のような西川口駅周辺商業地域の問題点は、商業地域の面積が大きすぎるのが、原因の一つだと考えられる。つまり、集合住宅のあり方とともに用途地域の指定のあり方にも問題がある。

そこで、商業地域の目的を考え、事務所建築物、専用商業施設、宿泊・遊興施設などの商業系施設の分布を調査した（図4）。その結果、商業系施設は駅前周辺の現在の商業地域の4分の1程度の範囲に集積していることがわかった。

#### 5. 結論と展望

商業地域内の集合住宅については、都市型住宅として、十分なオープンスペース・住戸面積・日照を確保し、しかも周辺の住居の日照に対しても配慮することが必要である。これを実現するには、街区単位で開発がなされる必要がある。このようにして良質な集合住宅をつくり、ファミリー層を定住させることにより、住民が自分たちの住んでいる土地に愛着を持つことによって、魅力ある街づくりが可能になると考えられる。

また、埼玉県の商業地域の面積は過大な地区が多いと考えられる。今後は必要面積以上に商業地域を指定するべきではないと考えられる。また現在、商業地域内に存在する戸建住宅や低層集合住宅に対しては、居住環境に配慮した街区ごとの計画が必要である。

今後の展望としては、商業地域における居住環境の基準をつくることが望まれる。これにより集合住宅のあるべき姿がより具体的に提案できるであろう。



図2 西川口駅周辺商業地域における戸建住宅・低層集合住宅の分布

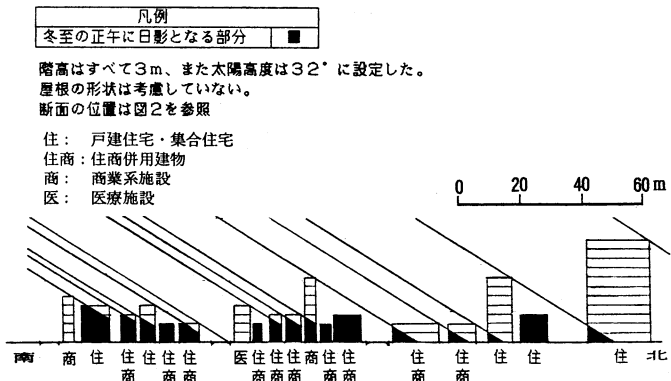


図3 西川口駅周辺商業地域における冬至日の正午における日影



図4 西川口駅周辺商業地域における商業系施設の分布

\*1埼玉県庁

\*2芝浦工業大学・助教授・工博