

3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅の分布に関する
実態調査
埼玉県南部におけるケーススタディ

正会員○松岡 洋介*1
同 三浦 昌生*2

埼玉県 3階建て住宅 居住環境

1.はじめに
既成市街地では住宅の建て込みが進み居住環境の悪化、災害の危険などの様々な弊害がみられる。さらに近年狭い敷地で広い床面積を得る理由から、3階建て住宅が増加傾向にある。このこと

が日照、通風など居住環境へ様々な影響をもたらすようになった。本研究は3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅に着目し、両者の敷地、道路との関係から現在建て替えが進行している住宅地の実態を把握することを目的とする。

2.調査地区

調査対象地区として戸田地区(喜沢2丁目の一部)、蕨地区(中央3~6丁目の一部)、川口地区(芝4丁目の一部)、所沢地区(日吉町、東日吉、西日吉、寿町、元町の一部)の4地区を選出した。表1に調査対象地区の概要を示す。これらの地区は昭和40年代にDID化し、埼玉県住宅・宅地供給計画で重点供給地域、重点誘導地域に指定されている。現在建て替えが進行中であり居住環境水準の向上が望まれる住宅地である。

表1 調査対象地区の概要

	地区面積 (ha)	建物総数 (棟)	ネット建蔽 率(%)	道路率 (%)	主な用途 地域
(1)戸田地区	13.9	591	33.9	18.4	第1種住居
(2)蕨地区	13.1	580	36.9	18.6	第1種住居
(3)川口地区	10.3	537	29.9	20.7	第2種住居
(4)所沢地区	17.0	588	34.0	13.1	第1種住居

3.調査結果

図1に3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅の分布を示す。また、表2にそれぞれの棟数を示す。各地区ともに平屋建ての住宅棟数が多い。各地区内に点在するオープンスペースの多くは駐車場である。図2は各地区の3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅の棟数密度と、地区の全建物の1棟あたりの平均敷地面積の関係を見た図である。

表2 各地区の3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅の棟数

	棟数(棟)		建物総棟数に占める割合(%)	
	戸建住宅	集合住宅	戸建住宅	集合住宅
(1)戸田地区	44	27	7.4	4.6
(2)蕨地区	39	16	6.7	2.8
(3)川口地区	27	14	5.0	2.6
(4)所沢地区	14	30	2.4	5.1

(1)3階建て戸建住宅

3階建て戸建住宅の平均建築面積は各地区ともほぼ同程度であった。所沢地区の棟数密度が4地区の中で最も小さかったが、



図1 各地区の3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅の分布

Survey of the Distribution of Three-story Detached Houses and Apartment Houses
Case Study in the Southern Part of Saitama Prefecture

MATSUOKA Yosuke and MIURA Masao

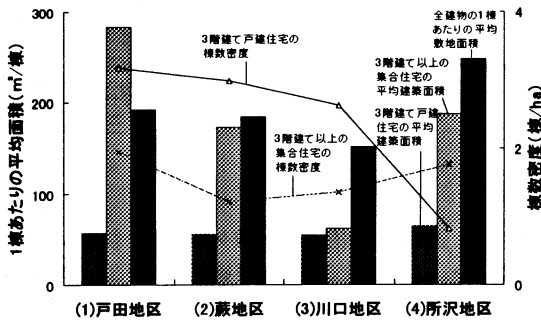


図2 各地区の3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅の棟数密度と地区の全建物の1棟あたりの平均敷地面積の関係

これは所沢地区の全建物の1棟あたりの平均敷地面積が大きいために3階建て化することなく住宅の床面積を獲得することができるためと考えられる。戸田地区、蕨地区、川口地区では3階建て戸建住宅が近接して立地する傾向があった。その近隣の戸建住宅は3階建て戸建住宅に囲まれ、日中十分な採光が得られないと考えられる。

(2)3階建て以上の集合住宅

3階建て以上の集合住宅の平均建築面積は戸田地区と所沢地区で大きい。川口地区は東西方向の街路により街区が小さく分断されているために、建築面積の小さいものが少数分散している。

(3)接道状況

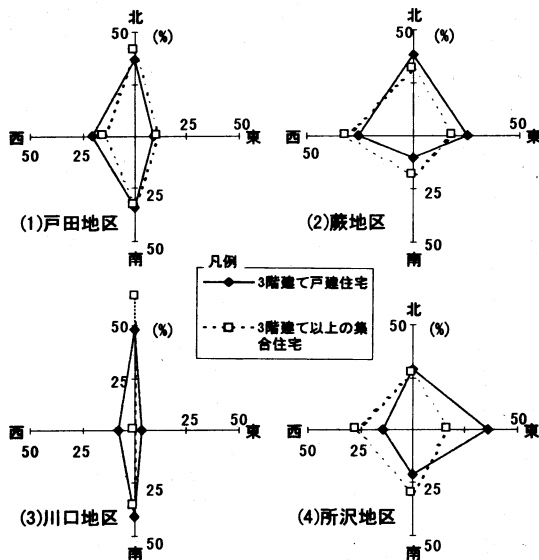


図3 各地区の3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅の接道方位の比率

3階建ての住宅は軒高が高いため、日影、採光、景観などの様々な影響を周辺環境に及ぼす。建て込みの進ん

だ住宅地では南側に3階建ての住宅が立地しても北側の住宅との間に街路があれば居住環境の確保につながる可能性もある。図3に3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅の接道方位の比率を示す。また、図4に各地区で居住環境上の問題が生じると考えられる箇所を示す。

3階建て戸建住宅及び3階建て以上の集合住宅は北側で接道する事例が多い。戸田地区、蕨地区は道路幅員が広いために近隣の建築物に対する日影の影響は小さいと考えられるが、隣接する3階建て戸建住宅同士で日影を落とし合う地域もあった。川口地区は南側または北側で接道する事例が多いが、東西方向の街路は幅員が狭いことから、街路を挟んで対向する住宅に影響を及ぼす3階建ての住宅もあると考えられる。このような街路では十分な採光を得ることは難しいと考えられる。所沢地区は他の地区と異なり、3階建て戸建住宅は東側で接道する事例が多い。なおかつ街路の幅員も狭いことから、十分な日照環境を得られない住宅が近隣に数多く存在すると考えられる。

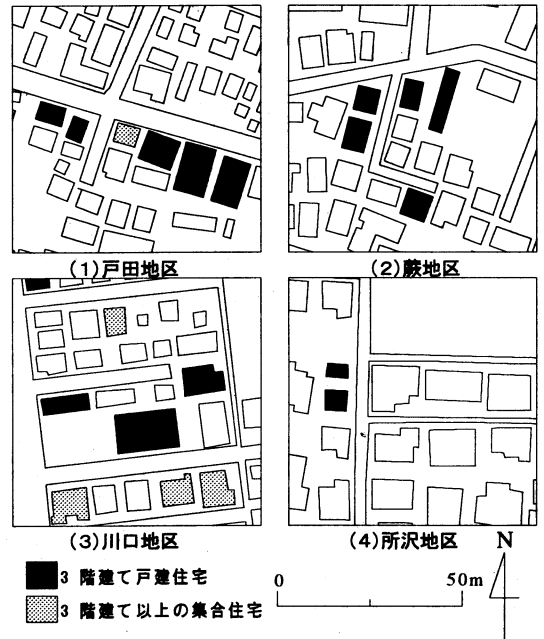


図4 各地区で居住環境上問題が生じると考えられる箇所

4. まとめ

今回の調査対象地区では3階建ての住宅が立地条件によって周囲に様々な影響を及ぼすと考えられる。このような地域では主に日照の面で近隣の住宅が被害を受けることが多い。敷地の有効利用は住民個々の意志によるが、3階建て住宅の立地には適さない地域もあり得るため、今後それらの地域を抽出し居住環境の実態を調査する。

*1 芝浦工業大学大学院 修士課程

*2 芝浦工業大学教授 工博

Graduate Student of Shibaura Institute of Technology

Prof. of Shibaura Institute of Technology, Dr. of Eng.