

令和元年6月2日現在

機関番号：14501

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K06643

研究課題名(和文)生活要求に基づく戸建て住宅地の更新メカニズムに関する研究

研究課題名(英文)A Study on Renewal Mechanism of Detached Housing Area Based on Life Needs

研究代表者

山口 秀文(Yamaguchi, Hidefumi)

神戸大学・工学研究科・助教

研究者番号：60314506

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,000,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、開発当時は都市近郊の郊外住宅地として計画されたが、都市化の中で市街地に包含された戸建て住宅地の持続性に関する研究である。研究対象は大阪府箕面市の桜ヶ丘住宅地である。開発初期(1922年～1945年まで)に複数土地を取得している居住者の存在を確認できた。そのことに着目することで、戸建て住宅地の更新、持続性について、近代的な住宅地開発における、一世帯＝一敷地＝一住宅に対して、現代の多様な家族とそのライフスタイルに対応した家族(複数世帯)＝複数敷地(大小敷地)＝複数住宅(親世帯、子世帯)という図式・視点が今後の住宅地の維持・更新に寄与するのではないかとついでに指摘した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では、近代的な住宅地開発における、一世帯＝一敷地＝一住宅に対して、現代の多様な家族とそのライフスタイルに対応した家族(複数世帯)＝複数敷地(大小敷地)＝複数住宅(親世帯、子世帯)という図式・視点を提示した。これは、現代の縮退社会において、空き地や空き家の増加などによる地域の維持に関して、これまでの地域に定住する居住者から交流人口・関係人口も含めたマルチハビテーションによる地域の維持という現代的課題を解決する糸口になるものと考えられる。

研究成果の概要(英文)：This is a study on the sustainability of a detached residential area. The study field is the Sakuragaoka residential area in Mino city, Osaka Prefecture. It was confirmed that there were residents who acquired multiple lands at the early development stage (from 1922 to 1945). Focusing on that, against "one family = one site = one house" in modern residential area development, a scheme and perspective were presented that "families (multiple households) = multiple sites (large and small sites) = multiple houses (parent household and children households)" that correspond to modern diverse families and their lifestyles. It was pointed out that this would contribute to the maintenance and renewal of residential areas in the future.

研究分野：建築学

キーワード：戸建て住宅地 郊外住宅地 居住 生活要求 持続性 自力更新 都市計画 建築計画

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

戦前から郊外戸建て住宅地が開発され、戦後の高度経済成長期には、均質的標準的な住宅供給・住宅地開発が大量に行われた。その大量供給された住宅地は、開発当初の住環境の維持・充実に努め良好な住宅地として現在まで継承されているものもある。しかし、一方で約40年以上の年月が経ち、その間に住民の家族やライフスタイルの変化、世代交代など生活要求に従って住宅の増改築や建替え、敷地の細分化、小規模戸建て住宅建設などにより変容している住宅地も存在している。この変容は、住環境の維持の面からみると住環境の悪化として問題視されている。

この変容は、住環境の単純な「維持」よりも住宅地の持続性がより重要視される中で、悪化とだけ捉えられるのであろうか。これが本研究の出発点である。

この生活要求による変容は、住民個別の自力による更新-自力更新-の結果であると考え、このような変容を経た戸建て住宅地を対象として、この自力更新に内在する論理を解き明かしたいと考えている。

研究代表者は、「多様化と混在化からみる戸建て住宅地の成熟・持続に関する研究」(科研手B、代表、平成25-26年度)とその予備的調査研究(平成23-24年度)では、戦前(1931)に開発された兵庫県西宮市浜甲子園住宅地を対象にし、具体的に以下の点を明らかにした。

その敷地細分化、狭小住宅建設により、開発当初の100坪程度の敷地面積をもつ戸建て住宅地が細分化され住環境が変容している実態を明らかにし、その変容を空間的な住環境の悪化ではなく、敷地内のオープンスペース(庭)や街路との関係が多様化し、開発当初とは違った「生きているまち」としての環境が生まれていると評価した。住宅類型・建物用との変遷と混在化、人口・世帯の変遷の実態を明らかにし、その混在化を住宅地の多様性と捉え、両者の関係から若い世帯の受け皿となる住宅の供給、住宅に住むだけでなく店舗や事業所等による生活面の利便性の確保という評価の可能性を指摘した。敷地細分化や狭小住宅建設等による物的変容により生じた敷地・住宅と居住世帯(世帯主年齢、家族構成、新規・継続居住等)との対応関係とその特徴を明らかにした。具体的には、開発当初の敷地規模を維持している住宅で親世帯からの継続居住がなされる一方、狭小住宅が、敷地が開発(細分化等)された年代毎の新規居住世帯(特に20代から40代の若い世帯)の住宅、住宅地内での引越による住み継ぎの住宅、近居における子世帯の住宅となっていることを明らかにし、様々な規模の住宅が混在化した戸建て住宅地における持続的な居住について、その敷地での継続居住の役割の住宅と住宅地内での動的な居住の役割の住宅との関係で捉えることができることを考察した。

また、開発から約50年経過した千里ニュータウンの津雲台地区を対象に、そこでの戸建て住宅の敷地の細分化、集合住宅の建替えの変容から住宅形態の多様化を把握し、それらと親世帯と子世帯の(空間的・社会的・生活的な)居住関係を明らかにした。

このような研究蓄積をふまえ、戸建て住宅地の更新がどのようなメカニズムであるのか、住環境が悪化していく変容とだけ捉えるのではなく、住民の生活要求に基づく自力更新の実態から新たな計画理論を構築することが可能ではないかと考えた。

### 2. 研究の目的

高度経済成長期に大量に供給された均質的標準的な住宅地開発のように、長年月を経た戸建て住宅地の用途や敷地規模、住宅形態等の混在化による変容を、住民の生活要求に基づく住宅地の更新-住民による自力更新-の結果であると本研究では捉えている。均質的に開発計画された戸建て住宅地を対象に、その空間的・社会的変容、住民の生活要求の変化から住宅地の変容実態を明らかにし、自力更新に内在する論理、戸建て住宅地の更新メカニズムを明らかにすることを目的とし、新たな計画理論を構築するための知見を得たい。

研究対象は、用途や敷地規模等の混在化が十分進んでいると考えられる住宅地とし、開発当初は都市近郊の郊外住宅地として計画されたが、都市化の中で市街地に包含された戸建て住宅地(市街地型)を選定する。

### 3. 研究の方法

以下の方法で研究を進めた

1) これまでの研究蓄積の整理・再分析、文献・資料による予備調査、対象住宅地の選定を行う(文献、地図、Web上の地図・空中写真情報、既往研究、統計情報収集)

阪神間及び大阪圏の戸建て住宅地を市街地との関係から以下の2つに分類し、そのうち市街地型として、大阪府箕面市の桜ヶ丘住宅地を対象地とした。

市街地型：開発当時は都市近郊の郊外住宅地として計画されたが、都市化の中で市街地に包含された戸建て住宅地

郊外型：都市化の後、市街地の周辺部に開発された戸建て住宅地

#### 2) 開発当初の計画的特徴の把握

既往研究、現地における自治会役員などへのヒアリングにより、開発当初の計画的特徴を把握する。特に、建築・敷地スケールから、地区全体の構成との関係も分析・考察する。

### 3) 空間変容に関する調査

対象住宅地全体の空間変容過程を、空中写真、白地図、住宅地図、旧土地台帳を元に明らかにする。

項目：土地利用、建物用途、住宅形態、敷地の細分化

より典型街区及び敷地を選定し、詳細調査を実施する。典型敷地に関しては、住民へのヒアリング調査を行う。住環境の混在化多様化の実態を明らかにする。

項目：街区レベルの配置図作成、生活調査（家族構成、居室の用途など）

### 4) 社会的変容、居住スタイル、生活要求に関する調査

住民層の変容、ライフスタイル、生活要求の実態を明らかにする。特に3)より複数土地・住宅を取得した世帯に着目して研究を進める。

統計資料による分析

国勢調査から、人口、世帯数、年齢構成、世帯構成等の居住者統計と住宅形態と合わせて、分析する。

住民のライフスタイルに関する調査

・地区内での親子関係・近居や近隣住民・地域との関わりなど、地区での住民の居住スタイルに関するヒアリング調査・アンケート調査

項目：入居経緯、居住歴、職場、家族構成の変化、生活要求

### 5) 研究のまとめ

これまでの調査・分析より、対象住宅地における更新メカニズムについて考察する。

## 4. 研究成果

本研究は、開発当時は都市近郊の郊外住宅地として計画されたが、都市化の中で市街地に包含された市街地型の郊外の戸建て住宅地の持続性に関する研究である。大阪府箕面市の桜ヶ丘住宅地を対象地として研究を進めた。この対象地は、1922年の対象住宅改造博覧会を機に開発された郊外住宅地であり、開発後、居住者も世代交代や住み替えで変化し、宅地区画も開発当初から細分化などで大きく変容している点が見られる。

#### (1) 桜ヶ丘住宅地の100年間の変容

約100年間の桜ヶ丘住宅地の変容過程を、既往研究・文献、地形図、住宅地図、空中写真、旧土地台帳の分析から、その実態と特徴を明らかにした。その結果、桜ヶ丘住宅地は大正住宅改造博覧会、大同土地興業株式会社、阪急電鉄の時期の異なる3つの開発主体による開発エリアがあること、開発時期(1922-1945年)、分割時期(-1970年)、定着時期(-1990年)、それ以降の部分的分割期(1990年-)の4期に区分できること、特に大正住宅改造博覧会の開発エリアのみが宅地の細分化があまり見られず、約100年間安定していること、複数の土地を所有している居住者が一定数存在していること(開発が一段落した段階の1945年で現居住者が43ありそのうちの約4割が複数土地を所有)を明らかにした。

#### (2) 家族と住宅の変容

特に複数土地を所有している居住者(家族)に着目し、それら居住者へのヒアリング調査から複数の土地・住宅の所有により、親世帯・子世帯の隣居・近居が可能になり、地域内での世代を超えた居住継続が可能となっていること、大正住宅改造博覧会の住宅や大正時代に建設された洋館風の住宅に居住する家族の住宅への愛着が強く、住宅を維持しようとする意識が高く住環境が維持されやすくなっていることを明らかにした。

#### (3) 西宮市の浜甲子園住宅地における家族と住宅とまちとの関係

その桜ヶ丘住宅地と同じ市街地型として、西宮市の浜甲子園住宅地に関する研究代表者の研究蓄積・研究資料の再分析、補足調査を行った。ここでは、桜ヶ丘住宅地での事例での分析・考察も踏まえ、個々の「家族」の変化、その「住宅・土地」の開発当初の形と変化、「まち」の開発当初のコンセプトとその変化という3つのレベルの変容について扱った。「まち」は、「家族」と「住宅・土地」が集合したもの、その変化の結果としてのものという位置付けでもある。そして、開発当初の計画に、「家族の時間」と「住宅の時間」が積み重ねられて(自力更新されて)「まちの時間」、つまり、まちの景観や生活などが出来上がっているのではないかと考えを整理した。

特に計画的な戸建て住宅の場合、開発当初に同質な住宅の供給と家族の入居が想定される中で、各家族の変化、それに対応した住宅の変化によるそれらの時間差の積み重ねにより、多様な住宅と家族が現れる。その結果、空間的・社会的な「ある多様性」を持ったまちとなるのではないかと、当初の計画の中に生まれた非計画(計画の中の非計画)をどう許容していくかが、変容する計画的な戸建て住宅地の持続性を考える上で重要な点であるとの視点を得た。

#### (4) 研究のまとめとして、戸建て住宅地の維持・更新に対する知見を以下にまとめる。

近代的な住宅地開発における、一世帯＝一敷地＝一住宅に対して、現代の多様な家族とその

ライフスタイルに対応した家族（複数世帯）＝複数敷地（大小の敷地、あるいは大規模の敷地）＝複数住宅（親世帯、子世帯）という図式・視点が今後の住宅地の維持・更新に寄与するのではないかといいことである。住宅地全体としては、均一な敷地の土地・住宅の供給ではなく、大小の規模、購入層が異なる世帯を想定した計画が、家族の変容、世代交代に合わせた住宅地の維持、更新に寄与するのではないかと考えられる。

大正住宅改造博覧会により開発された土地とその後の土地会社や電鉄会社によって開発された土地では、その住宅、住宅地に対する価値や愛着の醸成のされ方も異なり、その価値や愛着が歴史的文化的文脈が育まれた住宅地に対するものであるとも推察できた。そこに、郊外住宅地、戸建て住宅地における受け継ぐべき財産（家産）となる可能性を示唆した。

一様に均質な住宅による住宅地開発ではなく、規模の大小や、住宅地の文化的核となる部分を計画することによって、上記で述べたような家族や住まう人、住宅が変容しつつも受け継がれていくのではないかと考える。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計1件)

山口 秀文、住宅・土地の継承に着目した戸建て住宅地の維持・更新に関する研究 - 箕面市桜ヶ丘住宅地を事例として -、日本建築学会住宅系研究報告会論文集、査読有、13巻、2018、257-264

〔学会発表〕(計2件)

宮入 彩、山崎 寿一、山口 秀文、家族・住宅の変容に着目した箕面市桜ヶ丘住宅地の変容と環境維持・居住継続の実態と特徴に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告会、2017  
山口 秀文、阪神間住宅地の変遷と変化 まちの時間、住宅の時間、家族の時間、兵庫県建築士会まちづくり委員会平成29年度出前まちづくり委員会企画 見学会・シンポジウム「阪神間モダニズム文化と郊外住宅都市形成 - 武庫之荘地区の取り組み - 」、2017

## 6. 研究組織

### (1)研究分担者

研究分担者氏名：

ローマ字氏名：

所属研究機関名：

部局名：

職名：

研究者番号（8桁）：

### (2)研究協力者

研究協力者氏名：

ローマ字氏名：

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。