

旗竿敷地の計画的傾向に関する考察と提案

—東京都を対象として—

建築学専攻

プロジェクトデザイン研究

MJ22127 松本拓海

指導教員 山代悟

序章 本研究に関して

0.1 研究背景

近年の都市部の住宅地では空き家の増加の一方で、敷地の細分化も課題となっている。旗竿敷地は接道義務を最低限満たした土地であり、周囲を住宅に囲まれている点から、建築物の計画に制限や規制が設けられる。旗竿敷地に長屋を建設することは適法であるが、周辺住民からは旗竿敷地に建設不可とされる共同住宅と同規模の長屋が建つことは脱法的な行為であるという批難もある。

0.2 既往研究

旗竿敷地に関する研究は、沼田(2020)の旗竿敷地を中心とした周辺住環境に与える影響や、葉袋(2017)の旗竿敷地の発生要因や土地利用を明らかにしたもの、小玉(2012)の旗竿敷地の設計手法についてまとめたものがあるが、旗竿敷地に計画された長屋の敷地内通路や建蔽率を対象とした研究は存在しないため、研究意義があると考えられる。

0.3 研究目的と研究対象

本研究では、旗竿敷地において建蔽率が意図した外部空間の確保ができていないといった仮説をもとに、建築雑誌「新建築」、「住宅雑誌」に掲載の旗竿敷地の計画的傾向を分析し、旗竿敷地に十分な外部空間を持つ長屋が建つことで周辺地域の防災性、住環境が向上する設計提案を行うことを目的とする。

第1章 東京都における宅地の変遷

日本の住宅事情は、戦後から高度経済成長期にかけて、住まいへの価値観が持ち家志向へと変化した。住宅需要に応えるために、郊外では大規模な宅地開発が推進され、都市部では宅地の細分化とミニ開発が行われた。都市部を中心に不動産価格が高騰し、世代が変わるごとに相続税や固定資産税の負担を小さくするために、敷地を細分化して売却されるケースが見られた。

第2章 旗竿敷地の現状

2.1 旗竿敷地の定義

路地状の細長い空間(いわゆる“竿”部分)のみで建築基準法に基づく2mの接道条件を満たし、道路に直接接していない“旗”部分に建築物を建てている敷地である。

2.2 旗竿敷地の建築法規

旗竿敷地は建築基準法第43条第3項の地方公共団体が条例で制限を付加する項目である。建築基準法では旗竿敷地に関する制限がないため、全国統一での規定は存在しない。

2.2.1 東京都建築安全条例の法規に関する規定

東京都建築安全条例では、安全上及び防火上の観点から路地状敷地に対して、路地状敷地の形態(第3条)、路地状敷地の建築制限(第3条の2)及び路地状敷地における特殊建築物の制限(第10条)を付加している。

2.2.2 旗竿敷地の形態

旗竿敷地の路地部分で必要とされる幅員は、路地部分の長さ、計画される建物の延床面積、耐火・準耐火建築物であるか否かによって制限される。

- ・建物の延床面積 200 m²以下
- ・建物の延床面積 200 m²以上(耐火・準耐火建築)

路地状敷地部分 20m以下	幅員 2m以上
路地状敷地部分 20m以上	幅員 3m以上

- ・建物の延床面積 200 m²以上(耐火・準耐火建築以外)

路地状敷地部分 20m以下	幅員 3m以上
路地状敷地部分 20m以上	幅員 4m以上

2.2.3 旗竿敷地の建築制限

路地状部分の幅員が4m以下の場合は耐火・準耐火建築物であるか否かで、建築物の階数が制限される。

2.2.4 旗竿敷地における特殊建築物の制限

特殊建築物は路地状部分のみによって道路に接する敷地に建築してはならないが、一定の条件を満たした共同住宅については建築が可能である。

2.3 長屋と共同住宅

建築基準法上では共有部をもつ集合住宅を共同住宅、共有部を持たない集合住宅を長屋と分類する。共同住宅は特殊建築物に分類されるため避難規定や防火規定といった規制が厳しくなるほかに、東京都建築安全条例では窓先空地の規制や消防法の対象となる。共同住宅は燃えにくく、避難がしやすい、周囲への燃え広がりを抑制するが、長屋は上記の法規制の対象ではないため、独自での防災性が求められる。

2.4 旗竿敷地の建蔽率

旗竿敷地では路地部分も敷地面積に含まれるため、建築物が計画される有効敷地面積部分に対する建蔽率(本研究では実質建蔽率と呼ぶ)が許容建蔽率を超過する可能性がある。超過の発生が建てづまりの要因の一つであり、旗竿敷地において建蔽率が意図した外部空間の確保をできていないのではないかと仮説を立てた。

2.5 旗竿敷地の発生要因

旗竿敷地の発生理由は、業者側の理由と消費者側の理由がある。旗竿敷地の発生のタイミングは大きく2つあり、宅地造成時に発生するものと相続税による宅地分割があることが報告されている。

第3章 調査・分析

3.1 事例の収集

東京都建築安全条例が適用される東京都内の2005年2月号-2023年8月号までの建築雑誌データベース(新建築データ)に「旗竿地」または「旗竿敷地」の単語が掲載された作品93事例を収集した。掲載図面の建築物、敷地境界線、敷地内通路をトレースし、計画傾向を考察する。東京都の旗竿敷地の現状を広く捉えるために所在地、敷地規模、敷地形状については限定しなかった。

3.2 分析項目について

全 93 事例の中から、概要、外部空間、路地部分、内部空間の 4 項目について計画的傾向の分析、また長屋 32 事例の敷地内通路に着目した分析を行う。

3.3 概要の分析

旗竿敷地の作品は世田谷区に多く集中した。東京都の整形地も含めた長屋の研究⁵⁾では長屋の 75% が木造で建設をされたと報告しているが、旗竿敷地に限って見ると約 7 割が RC 造で建設されており、四周を住居で囲まれた旗竿敷地では耐火性を高めた長屋が計画される傾向がある。

3.4.1 外部空間の分析

旗竿敷地では建蔽率が意図した効果を発揮できていないといった仮説から、許容建蔽率と実質建蔽率の差を分析する。許容建蔽率から実質建蔽率の差のため負の値になっているのが許容建蔽率を満たしていない事例である。長屋の事例の過半数において実質建蔽率が許容建蔽率を満たしている(表 1)。長屋に設けられている幅員 2m の敷地内通路が実質建蔽率に対して良い効果を及ぼしていると考えられる。

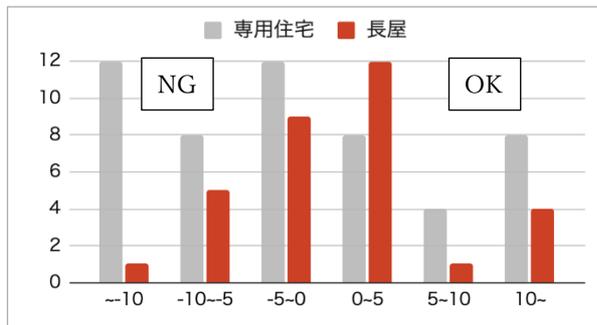


表 1 許容建蔽率-実質建蔽率の差

3.4.2 長屋の敷地内通路の分析

旗竿敷地に建つ長屋の敷地内通路は敷地規模順に直線型、L字型、連続型、分岐型と分類された。また敷地内通路と建物ボリュームの関連性では、敷地内通路が建物ボリュームを包囲する事例の半数以上で実質建蔽率が許容建蔽率を満たすことが見てとれた。

許容建蔽率と実質建蔽率の差	一辺で隣接	敷地内通路が建物に包囲	建物が敷地内通路を包囲		
			2辺	3辺	4辺以上
~-10	1				
-10~-5	2		1	2	
-5~0	3	2		1	3
0~5	2	4	1	3	2
5~10	1				
10~		1	1	1	1

表 2 敷地内通路と建物ボリュームの関係性

3.5 路地部分の利用法

街並みへの影響を与える路地部分に建物を配置する作品は 20 事例が見られた。路地部分の幅員が 2m~3m の事例では道路境界近くにボリュームを配置し、幅員が 4m 以上の事例では道路境界からセットバックしてボリュームを配置するといった差異が見られた。

3.6 内部空間の分析

長屋 32 事例の住戸割について、各住戸が立体パズルのように重なる住戸割は 26 事例ある。住戸が重なることで集合住宅でありながら階ごとに異なる方位に面し、採光と通風の確保が行われると考察する。

第 4 章 試設計

4.1 設計趣旨

本章では第 2 章及び第 3 章の現状と傾向を踏まえ、東京都建築安全条例の一部の法規の改定案を提示することで、周辺環境の防災性、住環境の向上を目的とした長屋の提案を行う。

4.2 設計敷地

第 3 章の作品分析と既往研究より、旗竿敷地に計画された長屋の作品が最も多く掲載された世田谷区下馬地区を対象敷地とする。

4.3 包囲型敷地内通路案

東京都建築安全条例に「旗竿敷地に長屋を計画する際、敷地内通路が建物ボリュームを包囲した場合、敷地内通路以外に路地(幅員は 2m、上部に屋根や庇がかかってもよい)を計画可能とする」条文を追加することで有効宅地部分の実質建蔽率が許容建蔽率を満たすとともに、敷地内通路以外にも敷地内部に路地が追加され、住民の避難安全性が向上する。

第 5 章 結論

5.1 旗竿敷地の可能性について

旗竿敷地が存在する密集した住宅地街では、耐火性の不十分な木造の戸建て住宅が密集している。住宅群と隣り合う旗竿敷地内に、十分な外部空間を確保した長屋が計画されることで、周囲の住環境、災害時の避難安全性を向上させることができるのではないかと考える。

5.2 研究の展望

本研究では、東京都建築安全条例の改正を行うことで旗竿敷地を中心とした街区の安全性を向上させる提案を行なった。また本研究では、実質建蔽率と敷地内通路といった平面的な視点から分析を行なった。今後は周辺環境に影響を与える容積率、建築ボリュームといった立体的な視点から旗竿敷地の法規の提言等に研究が展開することを展望とする。

参考文献

- 1) 東京都建築安全条例
https://www.reiki.metro.tokyo.lg.jp/reiki/reiki_honbun/g101RG00001306.html
- 2) 沼田麻子・中井検裕. 旗竿敷地における建物の周辺環境に与える影響に関する研究. 日本建築学会計画系論文集, 2020 年 85 巻 772 号 p.1207-1216
- 3) 葉袋奈美子・室田昌子・矢島浩子. 郊外住宅地における旗竿敷地の立地特性と発生要因に関する研究. 日本建築学会計画系論文集, 2017 年 82 巻 737 号 p.1715-1723
- 4) 廣瀬友香・生田京子・大幡英亮. 旗竿敷地における住宅の外形ボリュームと外部空間の構成. 日本建築学会大会学術講演梗概集, 2010 年 p.177-178
- 4) 小玉悠美. 旗竿敷地における建築設計手法に関する研究
- 5) 荒川直輝. 「都市長屋」に関する考察と提案-東京都における長屋の現状と計画的傾向を題材として、2022 年
- 6) 長谷川徳之助. 東京の宅地形成史: 『山の手』の西進. 住まいの図書館出版局, 1988 年
- 7) 宇杉和夫, 井関和朗, 岡本哲史, 青木仁. まち路地再生再生のデザイン 路地に学ぶ生活空間の再生術. 彰国社, 2010 年
- 8) そぞろ. 用途と規模で逆引き! 住宅設計のための建築法規. 学芸出版社, 2022 年
- 9) 高田班. 長屋と共同住宅の規制の違いが地域環境に与える影響. 季刊住宅土地経済, 2016 年, 101 号, p.19-27
- 10) 新建築データ (2005/2 - 2023/8)