

## 旗竿敷地の周辺住環境改善のための空間的評価に関する研究

—世田谷区を対象として—

代表 沼田 麻美子（東京工業大学 環境・社会理工学院建築学系 助教）

### 【研究報告要旨】

本研究は、旗竿敷地の周辺に建つ住環境を守るため、世田谷区内の旗竿敷地を調査把握することで対象地を定め、その対象地の現況調査、および周辺環境の把握し、空間的分析をすることで旗竿敷地に建つ建物の問題点を抽出し、その上で法的により効果の高い要素を取り上げ提案することを目的とする。

始めに、世田谷区が公開している i-Map やゼンリンのデジタウン等を使用し、世田谷区の旗竿敷地および集合住宅という条件で、旗竿敷地に建つ集合住宅 563 戸を抽出した。世田谷区内にある旗竿敷地の状況は、世田谷区西部に大規模な旗竿敷地、東部に小規模な旗竿敷地が存在し、空き家が集中している地区と重なっていることや農地率が高いところほど、敷地規模の規模が大きいことが特徴としてあげられる。そこで、3 章では特に旗竿敷地に建つ建物周辺への影響が大きいと考えられる規模の大きな旗竿敷地に絞って検証した。その結果、10 年間に 42 箇所（25.1%）が建替えられ、6 割以上が戸建住宅から集合住宅に建て変わっている。特に、従前の敷地に集合住宅が建つ条件として、①2 戸の戸建住宅が並び同時期に壊された土地、②庭付きの戸建住宅地、③もともと集合住宅地（アパート等）が建っていた土地、④大規模な駐車場に分けられる。さらに、敷地規模が 300 m<sup>2</sup>以上の大きな敷地の場合、建物の容積は半数以上が 2 倍の建物に建て変わっていることが確認できた。4 章では、従前より大きな建物に建て変わった旗竿敷地周辺の建物への影響を分析した結果、大規模な土地が分割され複数の建物が建つ場合、または四方囲まれた土地いっぱい建つ建物はその建物の日照自体少なく住環境が悪化するだけでなく、同時に隣接する建物の日照を奪うことにも繋がることになった。

以上から、旗竿敷地周辺の住環境保全の対策として、旗竿敷地に建つ対象建物周辺との一定以上の空間が必要であること、道路に接しない土地に建つ建物または道路から距離がある建物に対し、敷地規模関係なく、規制対象にすべきと考える。