

## 郊外住宅団地における住環境の現状と環境維持の課題 - 厚木市古松台住宅団地を対象に -

眞鍋 信太郎<sup>\*1</sup> 佐々木 誠<sup>\*2</sup> 小野 恵<sup>\*3</sup> 北野 宏明<sup>\*4</sup>

The present situation of the residential environment and its maintenance issue  
in the suburban developed residential area  
- focusing on Komatsudai housing development in Atsugi City -

Shintaro Manabe<sup>\*1</sup> Makoto Sasaki<sup>\*2</sup> Megumi Ono<sup>\*3</sup> Hiroaki Kitano<sup>\*4</sup>

The purpose of our study is to specify features and problems of the residential environment of the Komatsudai housing development in Atsugi city and to examine issues related to the maintenance and improvement of the future residential environment. The housing development is adjacent to south of our university and was developed 24 years ago in accordance with the land readjustment project. We analyzed the project's scheme and the housing construction process of this housing development based on materials collected. Then we analyzed the street space of the residential environment based on the observational research of surrounding equipments, green ways and road-side trees.

As a result, the followings were found. Firstly, the infrastructure of this area (For example, some of grid-like roads are built as green paths to prevent car traffics through the residential area.), as the basis for the residential environment, has direct influence on the safety of this area. Secondly, regarding the housing construction, houses built for sale by the developer have a strong influence on the formation of the residential environment and the street scenery, and they bring uniformity and greenery to this area, while the usage of land owners' lands along main streets has negative effects on the residential environment. Thirdly, it seems important to maintain as well as to plant hedges, and also to make residents aware of the importance of the residential environment.

### はじめに

厚木市古松台住宅団地は桑畑から土地区画整理事業によって開発され、事業竣工後 24 年が経過した。過半が民間の事業主体によって建売分譲され、最後の建売分譲から 10 年近く経っている。この住宅団地は開発対象外の土地（非開発地）と地主還元地を団地の幹線道路沿いに多く含んでいて、戸建住宅とは異なる施設の存在や畑地が街路に姿を見せるなど、多くの土地区画整理地が抱える問題を内包する住宅地でもある。

また、本学の南に隣接し開発当初より見てきた住宅団地であるが、我々はその現状について十分理解しているとは言い難い。しかし、より深く知ること

ができれば、建築学科の身近な教材になり得るし、大学として地域との関係をより高めていく上でも重要であり、今後、より積極的にそして継続的に関わる基礎ともなり得るはずである。

このような背景から、古松台住宅団地の開発の経緯と団地の現状を把握し、今後この住宅地の住環境が如何に維持され、育てられていくのかを観察していきたいと考えた。そこで、先ず住宅団地の形成のされ方と現状を把握することに絞って研究を行った。

郊外戸建住宅地の既往研究は数多く、経年変化による住環境に関するものでは、コモンスペースや緑の管理に注目した研究<sup>\*1</sup>や居住者の行為を中心に住宅地の変容要因や管理に着目した研究<sup>\*2</sup>などが

<sup>\*1</sup> 東京工芸大学工学部建築学科教授 <sup>\*2</sup> 東京工芸大学工学部建築学科助手

<sup>\*3</sup> 東京工芸大学工学部建築学科（現、㈱ケイツー建築設計事務所）<sup>\*4</sup> 同（現、㈱田中建設）  
2003 年 9 月 4 日 受理

ある。土地区画整理事業による郊外住宅地に関するものでは、沈下による宅地用途の形成に関する研究<sup>文3</sup>や、大野らによる地区内外の地域施設における住民の利用実態や評価に関する研究<sup>文4</sup>などがあるが、計画及び実施過程とその住環境への影響を対象にした基礎的な研究は見られない。

尚、これは昨年度研究指導した小野恵と北野宏明の2編の卒業研究<sup>文5</sup>を元に、新たに書き起こしたものである。

## 1. 研究の概要

### 1.1 研究の目的と概要

本研究の目的は、住宅団地の計画と建設過程の特徴を分析し、また住環境の現状を把握し、その住環境を維持するための課題を抽出して、今後経年変化を見ていくための基礎資料とすることである。

そこで、まず古松台住宅団地に関する資料に基づいて、土地区画整理事業で基盤整備された道路等インフラの考え方を分析し、次に時間軸で住宅建設等の実施過程を捉える。その上で、住宅地の観察調査を加えて、街路空間について困障（画地の境界を形成する塀や生垣を指す）、緑道、街路樹の3項目から分析し、それらをまとめ、課題を考察する。

### 1.2 研究の方法

初めに、古松台住宅団地に関する資料収集とヒアリングを行い、資料を整理し、データ化と図化<sup>注1</sup>する作業を行った。続いて、団地自治会の了承を得て、IDカードを下げた調査員が数回住宅団地内の観察調査を行った。

資料収集は団地居住者の協力を得て行い、古松台住宅団地の各期の販売パンフと土地区画整理事業竣工図を収集し、不足部分は小田急不動産から得た。建設の過程を見る資料<sup>注2</sup>として、厚木市立図書館で昭和48年からの厚木市住宅地図（一部年欠落）と本学所蔵の航空写真と各種パンフを収集した。また、1期の分譲住宅入居者に団地の状況と経緯について数回尋ねた。そのほか市役所からは厚木市古松台建築協定の資料を得た他、開発行為の登録簿の閲覧や道路幅員、公園や街路樹の維持管理に関するヒアリング調査の協力を得た。

### 1.3 研究対象の位置付け

古松台住宅団地は土地区画整理事業により1977年6月～1979年2月に小田急電鉄(株)によって開発され、道路等の基盤が整備された。小田急線本厚木駅からバスで約15分の地にあり、地区の概要は図1に示すように、東に主要地方道相模原・大磯線、西に都市計画街路予定地、南は市道四辻上古沢線を挟んで工場団地、北は大学キャンパスと斜面上部端に接する、東西に長いほぼ9haの住宅団地である。また、主要な道路沿いに地主還元地が多く、外周街路に囲まれた同じ住宅団地内と見える中には非開発地も含まれている。

神奈川県調査<sup>文6</sup>によると、厚木市において1970年代に着工した事業面積5,000㎡以上の集団住宅地は、公共で10箇所、公団で2箇所、民間で14箇所あるが、公共による開発はほぼ全て集合住宅の団地であり、戸建住宅団地は日本住宅公団（現、都市基盤整備公団）と民間によって開発されている。

表1 古松台住宅団地の概要

所在地	神奈川県厚木市飯山字古松上2116番2ほか
地目	宅地
地域・地区	住居地域、準防火地域 / 建蔽率60%、容積率200% 一部に厚木市古松台建築協定
開発行為	開発総面積：90,039.97㎡、 総区画数：300区画 区画整理事業：1977年6月～1979年2月 開発行為許可番号：神奈川県指令開指第1号（昭和52年4月25日付）
購入者負担金	水道加入負担金：154,500円（13期の場合）
事業者	土地売主：小田急電鉄(株) 土地販売代理建築物売主：小田急不動産(株)

古松台住宅団地13期建売販売パンフの記述に基づいた。現在の地域指定は第1種中高層住居専用地域と第1種住居地域（市道四辻上古沢線と主要地方道、都市計画街路沿い）である。

表2 厚木市古松台建築協定の概要

・土地面積120㎡以上、2階以下（地階は除く）、高さは地盤面から9m未満、隣地後退1m以上。 ・建築できるのは、住宅、共同住宅等、診療所（獣医は除く）、第1種低層住居専用地域内に建築することができる公共上必要な建築物とそれらの付属施設である。
--

民間の戸建住宅団地としては、厚木市で最大の団地で43haで、古松台団地の9haは四番目の規模(公団を含めても六番目)となっており、また、県内でも5ha以上の住宅団地は14%で、比較的規模が大きいと言える。また、古松台団地の一区画あたりの平均宅地面積は193㎡で他の住宅団地より比較的広くなっている。

## 2. 住宅団地の基盤整備について

土地区画整理事業の竣工図と厚木市役所都市部開発審査課で閲覧した開発行為の登録簿を元に、道路等の都市施設と住区の構成の特徴を分析した。

図1は、道路に関して、両側歩道付道路と片側歩道付道路、そして歩車道の区分のない道路に分けて表示し、さらに緑道(歩行者専用路)、地区公園、児童館他を加えたものである。この図から、以下の3点を読み取ることが出来る。

### 1) 住区は大きく3ブロックの構成

住宅団地の内部を通過する南北方向の道路が2本あり、両側歩道付道路12m(2+7+3)と片側歩道付道路7m(2+5)である。(次章で触れるが後日西側に1本増えた。)

この南北方向の通過道路により、大きさの差はあるものの地区公園を単位に3ブロックに区分されている。西側部分に関しては、南北の道路が行き止まりになっていたことから同一ブロックに造られたと考えられる。

### 2) 通過交通から住宅地を守る道路構成

通過交通路に囲まれた内部の住宅地は元々の格子状道路の一部を緑道に変え、必ず元の道に戻る道路パターンにしてある。所謂クルドサックとは異なるが通過交通を避ける意図では同じであり、居住者とその関係者のみの道路の性格が強い。このように住区内道路の安全さが計られているが、ボンエルフのように積極的に歩車共存を計っているものではない。

### 3) 団地内を東西に繋ぐ歩行者用幹線路

東側の南北方向の通過交通路から団地の西端まで片側歩道付道路7m(2+5)を基本に、中央の12m道路を渡って、緑道と繋いで歩行者路が続いており、西端で緑道を経て市道四辻古沢線に繋がる。

これは団地の西側先にある小学校への通学路を確保する目的と3ヶ所ある住区公園を繋ぎつつ緑道と歩道を繋いで中央公園とそこに隣接する児童館へ安全なアクセスを確保する目的でつくられて



図1 古松台住宅団地概念図

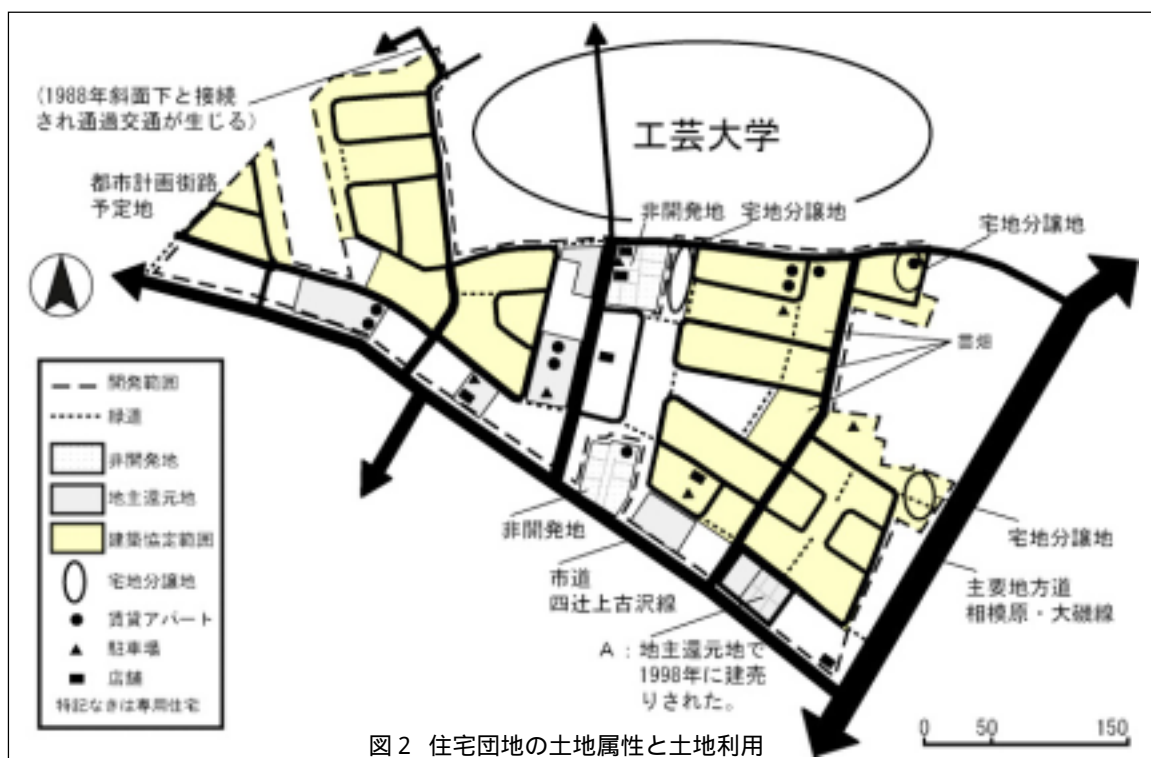


図2 住宅団地の土地属性と土地利用



図3 生垣、緑道、街路樹の現況

いると考えられる。尚、団地内への大型車の進入は禁止されており、12m幅員である団地中央部の大学への道路も路線バスを除く大型自動車の進入が禁止されている。

### 3. 住宅建設の経緯と現状

古松台住宅団地は過半が1982年から1992年まで13期にわたって建売販売された分譲住宅地である。しかし、図2に示すように、同じ団地の範囲と考えられる中にも、＜開発地＞と＜非開発地＞とがあり、開発地にも＜建売分譲地＞、＜地主還元地＞、＜非建売分譲地（宅地分譲地）＞とがある。いわば多様な開発主体（建物建設主体）が住宅等を建設してきたと理解できる。そこで、住宅地の形成の経緯と土地利用から、属性の異なる土地が住宅地の環境へどのように影響しているか分析する。

#### 3.1 形成の経緯

住宅地が形成される経緯を非開発地、開発地の基盤整備、建売分譲地、地主還元地、宅地分譲地に分けて年表にまとめた。その一部、開発地の基盤整備に建売分譲期を加えたものを表3に示し、表の下段に土地区分別の開発状況の概要を示している。表3にある、数年後の歩道の整備とは市道四辻上古沢線と非開発地の交差部の歩道整備を指し、同様に道路整備とは西側の南北の道路が斜面下の住宅地の道路と接続され、通過交通が生じたことを指す。

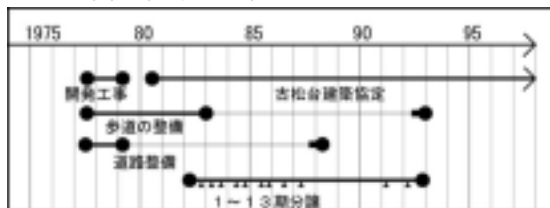
#### 3.2 土地利用

土地利用の現状を建物の利用用途（専用住宅、賃貸アパート、店舗等）と駐車場に分け、分布状況を図2に示す。（'02年度の住宅地図に基づいた）表3から、地主還元地は他の土地区分よりも専用住宅以外の土地利用が多い。店舗等には事務所も含むが基本的に戸建である。建売分譲地にも一部増築して店舗を併設しているものがある。また、建築協定区域内の総区画の96%以上(213/221)は専用住宅であるが、アパート4棟と駐車場3ヶ所も存在する。

#### 3.3 専用住宅の宅地面積

1～13期の建売分譲住宅に関しては期毎の宅地面積や延床面積には大きな差異はなく、概ね表5に

表3 団地形成の経緯



- ・開発地 1977年6月開発工事開始。1979年2月竣工。1980年8月厚木市古松台建築協定認可、9月公告。
  - ・建売分譲地 1982年3月から分譲開始。1992年12月分譲完了。（表内の は期を示す。）うち2軒が1993年と1998年に増築され店舗併用住宅になる。図2に販売期を示す。
  - ・地主還元地 1981年から建物が建ち始める。1981-88年まで賃貸アパート、駐車場が大部分で、その後、専用住宅が建てられる。
  - ・宅地分譲地 1993年から建物が建ち始め、主に専用住宅が建てられる。
  - ・非開発地 1972年時点で、既にキャンパス入口前に店舗がある。その後、主に専用住宅が建つ。
- （注）住宅地図の資料は発行日から半年～1年前の資料日時とした。

表4 土地区分（開発形態）と土地利用用途

	建築協定 区域の 内外	開発地			非開 発地
		建売 分譲地	宅地 分譲地	地主 還元地	
専用住宅 (軒)	協定内	207	3	3	
	協定外	87	3	14	9
賃貸アパー ト(棟)	協定内	0	1	3	
	協定外	0	0	4	1
店舗等 (軒)	協定内	0	0	1	
	協定外	2	0	2	2
駐車場 (箇所)	協定内	0	0	3	
	協定外	0	1	2	1
計		296	8	32	13

示す平均面積で代表できる。一方、地主還元地は同じ専用住宅であっても宅地面積に116～621㎡の大きな差異がある。また、地主還元地の一部が換地18年後に小田急不動産に譲渡され、再区画され建売分譲されたところがあるが（図2参照）その宅

表5 区画整理地の建売分譲住宅の平均面積

宅地面積(㎡)	延床面積(㎡)	合計戸数(軒)
170.69	110.81	296



地面積の平均は 132.56 m<sup>2</sup>であり、表 5 に示す開発指導要綱の対象になった当初の建売分譲住宅の平均 170.69 m<sup>2</sup>に比べてかなり狭くなっている。

### 3.4 考察

#### 1) 新たな通過交通路による影響

当初、団地の西側部分では団地内を南北に通過する交通はなかったが、1988 年に斜面下へ通り抜けが生じてしまった。歩道のない 6m 道路であり開発当初の安全性保持の意図が損なわれる恐れがある。

#### 2) 建築協定で住環境が守られているか

建築協定が住宅地全体に掛かっていないことから、住宅地内には建築協定（表 2 参照）があれば抵触するものがある。例えば、地主還元地で建売分譲された最小値 116 m<sup>2</sup>がそれであり、今後増築等の建築行為が増えると他の抵触事例も起きることが考えられる。

一方、建築協定に抵触しなくとも、問題となる箇所がある。例えば、地主還元地の賃貸アパート（写真 1 参照）と駐車場は建築協定区域内であったとしても、協定によって現状の問題は改善できない。囲障の規定がなく、駐車場やアパートの敷地内が露出し、街路景観の統一感を壊していることには無力である。



写真 1 賃貸アパート例

協定区域内（左）と協定区域外（右）いずれも街路樹のない側にあることが問題を顕在化させている。

#### 3) 地主還元地の土地利用

多くの人の目に触れる大学への道路沿い地主還元地内の賃貸アパート・駐車場はアパート部分が 741 m<sup>2</sup>、駐車場部分も 682 m<sup>2</sup>あり、合計 1423 m<sup>2</sup>と建売分譲住宅一軒の約 8 倍もあり、規模の違いと敷地内部が露出する状況から周囲とは大いに異質に見える。この他、地主還元地の未利用地を含め、地主還元地の土地利用と分譲住宅地の性格との調整が課題になる。

以上のように、建築協定で現在の住環境がつけられ守られているのではなく、13 期に分かれてはいるが同一事業者により継続的かつ計画的に住宅がつけられ、同様な区画面積、建物の建て方、囲障等で建設されたことで住宅地の環境が形成されているのであり、一方地主還元地は問題を含んでいることが分かった。上記 2) 3) で触れた囲障の問題は次章でさらに分析する。

## 4. 街路空間を形成する緑

街路空間を形成する道路、街路樹、囲障、宅地内の樹木、建物等のうち、ここでは囲障、緑道、街路樹に関して検討する。

囲障に関しては販売時のパンフレットを参考に実地調査を行い、緑道、街路樹に関しては実地調査と共に市役所にヒアリングを行った。図 3 に示す生垣、緑道、街路樹の現況図を参照されたい。

分析にあたっては、古松台住宅団地の概念図（図 1）住宅団地の土地属性と土地利用（図 2）に示す非開発地も古松台の街路景観の構成要素になっており検討対象に含めた。また、傾向を把握しやすくするために、表 4 の用途種をまとめて戸建住宅（専用住宅と店舗等）と賃貸アパートの 2 区分にし、駐車場は外した。（表 6 参照）

表 6 建物種と土地区分の構成表									
				建築協定区域内		建築協定区域外		計	
戸建住宅 (戸)	開発地	建売分譲住宅	207	214	214	89	108	119	333
		宅地分譲地	3			3			
		地主還元地	4			16			
	非開発地		0	11					
賃貸アパート (棟)	開発地	宅地分譲地	1	4	0	4	5	9	
		地主還元地	3		1				
	非開発地		0		1				
計			218		124		342		

### 4.1 画地内の緑（私有地）

街路空間とその見え方、街路景観には街路に面する囲障の状態が主要な要素となる。その状態を調査し現況図を作成し、その上で数値化して傾向を見た。ここでは囲障における生垣割合の分析を示す。

#### 1) 接道面の配置パターン別に見る生垣の割合

接道面には門、駐車場、塀等がつけられる。それらの配置をパターンに分類し、それらの事例戸数と

生垣の割合と傾向を見た。

図4に示すように、門と駐車場の関係を、重なり(A)、隣接(B)、分離(C)とし、生垣または塀の状態を、一体(a)、分割(b)、なし(c)、とした。

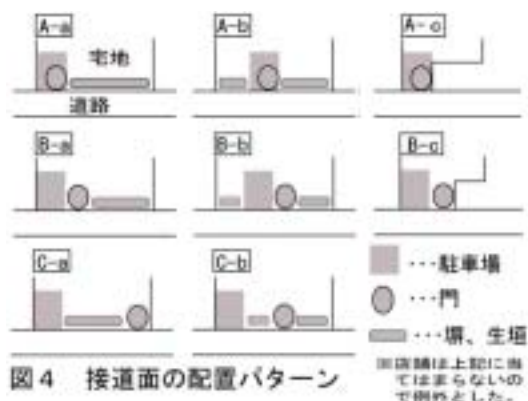


表7 配置パターン別平均生垣率

	A-a	A-b	A-c
戸数(戸)	63	4	3
平均生垣率(%)	59.9	51.5	0
	B-a	B-b	B-c
戸数(戸)	129	28	1
平均生垣率(%)	57.8	51.2	0
	C-a	C-b	例外
戸数(戸)	3	95	2
平均生垣率(%)	71.7	54.9	8.5

3戸は道路に接していないので除外する

接道面全体に対する生垣の長さの割合を生垣率とし、配置パターン別に平均を出したものが表7である。まず戸数分布を見ると生垣が一体の住戸(\*-a)が大半を占め生垣率も60%に近く、A、Bのタイプでは一体型が多い。一方、門と駐車場が分離するCタイプでは、接道面の両端に門と駐車場が別れるC-aの事例は少なく、生垣が分断されるC-bの事例が増える。その生垣率もほぼ55%であり、生け垣の設置率が高いことが分かる。構成割合は多い方からB-a(39%)、C-b(29%)、A-a(19%)である。

## 2) 土地区分別に見る生垣の割合

表6の区分に従い、戸建住宅と賃貸アパートに分けて、開発形態の土地区分別に生垣達成率(生垣設置可能面における生垣の長さの割合)を比較する。表8を見ると、戸建住宅では建売分譲住宅が最も平

表8 建物種と土地区分別の生垣達成率

		建築協定区域内			建築協定区域外		
専用住宅	開発地	建売分譲住宅	86.2	85.1	80.7	70.2	67.3
		宅地分譲地	66.7		30.0		
		地主還元地	29.0		16.1		
	非開発地				38.8		
賃貸アパート	開発地	宅地分譲地	0	0	0	0	0
		地主還元地	0		0		
	非開発地				( )		

(単位: %) : 道路に接していないので除外する

均値が高く80%を超えており、さらに協定区域内の方が高く、基本的に生垣が設置されている。次に、事例数は少ないが宅地分譲住宅についても協定区域内の方が高い値で66%を超えるが、協定区域外では半減する。地主還元地については宅地分譲地の半分に低下し、協定外はさらに低い。これらから緑化の規定はなく直接の因果関係はないものの、建築協定が緑化促進にプラスになっているようにも見える。一方、賃貸アパートについては全く生垣がなく、塀さえないものがあり、建物の露出といった景観を乱す要因となっていることが分かる。さらに、これらが主要な道路に面していることが、この住宅地の印象の悪さに影響していると言えよう。

## 4.2 街路の緑(市の管理)

### 1) 緑道

緑道は全17箇所あるが、大部分が道路の一部を区切って緑道にしたものであり、車の通過交通を防止し歩行者路を確保する役割と緑化促進の役割を持っている。緑道には数種の型があるが分類すると図5のように5種類に分けることができ、また型と共に歩道幅員や柵等によっても人以外の自転車、原付等の進入を抑制している。(写真2参照)

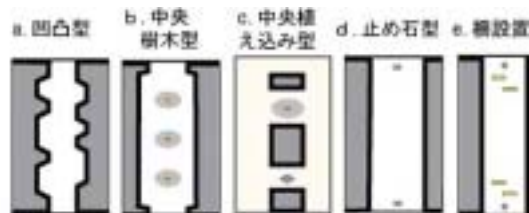


図5 緑道のタイプ

前出の図1に型の分布とその抑制レベルを示している。(原付等の通り得るものをレベル、自転

車の通行を抑制するものをレベルとし、感覚的にはあるが5段階に分類した。)

同図より原付等も通れるレベルの緑道は主要な道路への接続路としてあったり、自転車を抑制するレベルの緑道は公園に続いていたり、場所を選んで抑制割合を設定しているように理解できるが、必ずしも明確でない。

## 2) 街路樹

街路樹は歩道付道路の片側に配置されている。主に“マテバシイ”が植えられているが、歩道幅員からかさほど大きくはない。(写真3参照)



写真2 緑道の例  
(凹凸型)



写真3 街路樹の例  
(歩行者幹線)

## 4.3 考察

1) 住宅地は過半が同一事業者による建売分譲住宅であり、困障に配慮した計画がされていることから生垣が多く、特に住宅地の内側は緑の多い環境が形成されている。

2) 主要な道路に面して非開発地や地主還元地があるため生垣が少なくかつ用途も不統一で雑然と見える原因になっている。従って、地主還元地のアパートや駐車場に、生垣等が造られると街路の見え方が大きく改善されることになる。

3) 団地周辺に目を向けると、特に図1のXX(フェンスのみ)は画地規模の違い、緑の少なさから、住宅地の環境にとって負の要因となっている。

4) 緑道については通過交通の制限と共に、歩行者路の確保と緑地の確保に効果があり、古松台住宅団地における重要な構成要素となっている。しかし、緑道の中には後日バリカーが付加されたものがあり、抑制レベル等を見直すことも必要かも知れない。

5) 建売分譲住宅の中で、建替や駐車場などの増設例では生垣がなくなったものもあり、今後如何に景観を維持するかが課題と言えよう。

## 5. まとめと今後の課題

この住宅団地は、住宅地環境を計画的に形成したものの<sup>注3</sup>、例えば宅地造成から建物と外構まで一体に計画されたもの、あるいは宅地造成が道等のコモンスペースを挟んで近隣関係の形成を意図したものでもない。いわゆる碁盤目状に土地区画整理事業により宅地造成されており、建物建設も別過程になっている。しかも地主還元地等も混在しており、他に類似例が多いものである。

この土地区画整理事業の基本は基盤整備であり、事業後の住宅等のつくられ方に関しては直接の拘束力は持たないが、基盤整備時の考え方がインフラとして住環境の基礎となり、地区の安全性確保に直接影響していることが確認できた。ここではボンエルフの考え方ではなく、住区内の格子状道路の一部を閉じた緑道によって通過交通を制限することと3住区からなる住宅地に歩行者の緑の幹線をつくる方法がとられている。

また、過半が同一事業者の建売分譲による計画的住宅づくりがされており、一定の街並みと住環境が形成されていることが確認できた。見方を変えると、区画整理されただけの宅地分譲地では将来の街の姿が不明であり、建売住宅によって街の姿が明確なものを、環境を含めて購入された<sup>注4</sup>と考えられる。しかし、当初から一定の環境がつけられていたが、将来の街を担保する法的拘束力のある地区計画等を締結し、デザインコードや環境づくりのルールを持った宅地分譲地等と比較すると、今後の環境を守るための規制やルールが現実でないとも言える。

一方、住宅地はつくり手、住人、行政と多くの関係者の行為の積み重ねで形成されていくものである。現在の環境を、住民や行政が主体になって如何に育て、維持管理していくのが求められる。

その考えられる内容を列举すると、主要道路沿いにある地主還元地のアパートや駐車場の困障を生垣化することにより街路景観を改善して、住宅地の印象を改善すること。将来に亘って住環境を守るためには、困障の規制がない建築協定だけでは環境は守れなく、今後は住民の方々の意識と街並みを守る努力が必要になる。具体的にはこの住宅地の住環境の特徴や良さに対して住民が共通認識を持つことが重要であり、次に何をどう守るか検討するこ



とが求められよう。同様に、環境を育てるため周辺の隣接施設( 本学も含まれる ) に対しても働きかけることが必要である。

補足すると、この住環境を維持することが住宅地の地価の維持に繋がること、すなわち資産価値を守ることになるとの指摘もある<sup>注5</sup>。

今後の研究の課題としては、今回は街路空間の宅地内の構成要素、建物と樹木を直接の調査対象にできなかったが、それらを含めた期毎の街路空間形成の特徴も調査分析したい。また、既に建売分譲された住宅の建て替え、増築、あるいは改築が始まっている。この建物の更新や街路景観への影響に関して、今年度研究室で調査を始めているが、今後の環境の維持と新陳代謝のされ方に対して、継続して調査して行きたいと考えている。

謝意：調査に協力して頂いた古松台住宅団地の方々、小田急不動産、厚木市役所、県土木事務所の方々に深く感謝いたします。また、島淑子講師には植栽について、OB の長谷川忠好氏には住宅地計画関係資料のご教示を受けました。図表作成には江崎良幸君の協力を得たことを記して謝意とします。

## 注記

- 1) GIS ( SIS (株)informatix ) のデータ、ZMaptown 2001 年版から元図を作成した。
- 2) 時系列検討の資料リスト
  - ・厚木市明細地図 南部版 ( S48、S54、S57、S59、S61、S63、H1、H3 ) (有)明細地図社
  - ・ゼンリン住宅地図 厚木市( 北部 ) '94、'95、'97、'99、'01、'02 )
  - ・古松台団地パンフレット 1 期 ~ 13 期
  - ・東京工芸大学所蔵航空写真、各種パンフ
- 3) 街並みを創る - 戸建住宅による住環境形成の理論と手法 - 1983 年 6 月 財団法人住宅生産振興財団 に詳しい。
- 4) 富士宮市・外神東土地区画整理事業環境整備計画報告書 p1 序 1979 年 3 月 都市環境計画研究所 に同様な指摘がある。

- 5) 「この町で永く住みたい ~ 地価にみる住民たちの知恵 ~ 」くらしと経済 2002 年 4 月 27 日放送 NHK 総合テレビ  
[http://www.nhk.or.jp/kurashi/2002program/2002\\_4.html](http://www.nhk.or.jp/kurashi/2002program/2002_4.html)

## 参考文献

- 1) 齊藤広子 戸建て住宅地におけるコモンスペースの緑の管理による街なみとコミュニティ形成 日本建築学会計画系論文集 NO.528 pp.163-169 2000 年 2 月
- 2) 柴田建、菊地成朋 街並み計画型戸建て住宅地における住環境マネジメントに関する研究 高須ボンエルフにおける街並みの変容プロセスを通して 日本建築学会計画系論文集 NO.558 pp.95-101 2002 年 8 月  
 柴田建、菊地成朋 他 高度成長期に開発された郊外戸建て住宅地の変容プロセスに関する研究 日本建築学会計画系論文集 NO.543 pp.109-114 2001 年 5 月
- 3) 沈 振江、石丸紀興 広島市段原地区における土地区画整理事業後の街区画地の幾何的特性からみた宅地用途の形成 コミュニティ住環境整備事業との合併施行による土地区画整理事業の事例的考察 日本建築学会計画系論文集 NO.536 pp.191-198 2000 年 10 月
- 4) 大野拓也、柏原士郎 他 土地区画整理による住宅地の整備状況に対する評価意識の世代間比較について - 高齢社会に対応した地域施設の整備手法に関する研究 日本建築学会計画系論文集 NO.536 pp.149-156 2000 年 10 月
- 5) 「古松台住宅団地における住環境形成の経緯と現状の把握」小野恵、「古松台住宅団地における街路景観の現状とその特徴」北野宏明 卒業研究・修士論文梗概集第 21 号 ( 2002 年度 ) pp.105-106、pp.107-108 東京工芸大学工学部建築学科
- 6) 平成 14 年度 住宅団地立地調査結果報告書 ( CD-ROM 版 ) 神奈川県県土整備部