

郊外住宅地における土地利用の変化と住民組織の役割

—磯子区洋光台地区を対象として—

A study on land use changes and a role of residents' organization in a suburban residential area

— Case study of Yokodai in Yokohama —

安田大樹*, 山下祐也*, 室田昌子**

Daiki YASUDA* Yuya YAMASHITA* Masako MUROTA**

The goal of this study is to find out the land use change and the role of residents' organization at conservation of residential environment in suburban area. We investigate the change of subdivision and the use of land, and the activities of local residents' organization. We show the changes to office uses and the segmentalized land in this area, and it is difficult for inhabitants' organization to conserve the large diversified environment. The organization can lead the area where land uses are simple and many aggressive inhabitants live.

Keywords: Suburban residential area, land use change, subdivision, residents' organization

郊外住宅地、土地利用変化、細分化、住民組織

1. 研究背景・目的

計画的に整備された郊外住宅地では、整備時に建築協定や地区計画が策定されて良好な居住環境が保全されている地区もあるが、多くの地区では、時間の経過に伴い相続などの売却により、細分化や空地化、用地変化等が進んでいる。当初の良好な環境は次第に失われ、今後、優れた住環境が極めて限定された地域でしか継続されない状況になることも考えられる。環境価値の低下とともに、地域に対する愛着感や誇りが低下するとすれば、全体として殺伐とした住環境に多くの人々が居住することにもつながっていく。

本研究では、土地利用の変化を捉え、その変化に対応する住民組織の活動とその役割を把握することを目的とする。

郊外住宅地の土地利用変化と居住者に関連する論文は数多いが、例えば住宅地の変容について、世代交代を経た住民を対象に長期居住の観点を明らかにした論文¹⁾、住民組織活動に関する文献は居住者活動と高齢化への対応に着目し、居住継続に向けての課題を考察した論文²⁾や建築協定地区を対象としてその運営委員会の可能性に焦点をあて、運営委員会を核とした住民組織の育成に着目した論文³⁾等が挙げられる。

本研究では敷地細分化や用途変化等の土地利用変化に捉え、住民組織の役割について解明することを目的とする。

2. 研究方法

本研究では、①インタビュー調査②住宅地図と実査による調査③住民組織作成の資料による調査を行った。

インタビュー調査では、洋光台まちづくり協議会と住環境整備部会、磯子区役所に対して住民組織の活動内容や住民組織と区の間を把握するためにインタビューを行い、住宅地図では 2000 年と 2010 年で土地利用変化を細分化と用途変化を把握した。なお、本研究は戸建て住宅地域を対象として

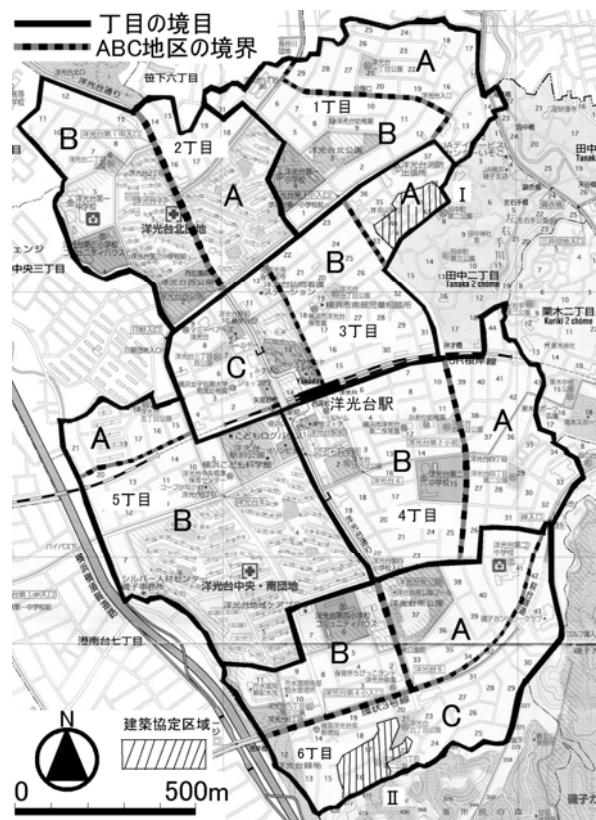


図-1. 洋光台地図

* 非会員 東京都市大学環境情報学部環境情報学科 (Tokyo City University)

**正会員 東京都市大学環境情報学部環境情報学科 (Tokyo City University)

おり、北・中央・南・西に位置する団地については調査の対象から除外している。

3. 研究対象地域の概要

3-1. 神奈川県磯子区洋光台地区

横浜市磯子区南部の丘陵地帯に位置し、戦後に開発されたニュータウンである。関内地区から直線距離でおよそ8km、横浜駅からは10kmに位置する。洋光台地区は緑が多く、UR都市機構の中層集合団地と戸建住宅地により構成されている。

4つの大きな公園と横浜子ども科学館などが立地し、洋光台駅前が地域の中心となっている。幹線道路としては、横浜鎌倉線と環状3号線を結ぶ幹線道路、及び駅前を通る洋光台線がある。

戸建て住宅地は1966年から1973年にかけて横浜市都市計画事業洋光台土地区画整理事業によって計画的に開発された207.5haの住宅地である。集合団地は洋光台中央(3丁目1338戸)・北(2丁目1800戸)・南(5丁目2223戸)・西(5丁目274戸)に立地している。

3-2. 洋光台における細分化と建築協定について

戸建住宅地では、近年、老朽化が進み、居住者の高齢化も進んでいることから、住宅を継承する際に持っている土地の一部を売却し、住宅以外で土地を活用するケースもある。敷地細分化や集合住宅の新たな建設、二世帯住宅化、会社寮からの多様な用途への変化などの多様な建替えが進んでいる。そこで良好な住環境や街並みを維持保全するために、新たな建築協定等のルールづくりの検討をはじめとして、新たなまちづくりの方向性について地域の合意形成を図りながら対策を検討している。

洋光台地区には2つの建築協定が制定されており、それぞれ北西と南に存在する。2つの協定は性格が異なり、一人協

定と住民合意による協定があるが、後者には穴抜け地域が63区画中17区画ある。

3-3. 地域まちづくりルール

現在、まちづくりルールによる住環境維持を目的とした住民組織がまちづくりルールを検討し、経過を住民に対して広報している。

まちづくりにおけるルールは建築協定や地区計画、地域まちづくりルール等多岐に渡り、その使用目的や規制内容も異なる。現在、洋光台地区ではまちづくり協議会の住環境整備部会を中心に地域まちづくりルールの制定に向け活動している最中である。その背景として建築協定では規制できない「生活環境のルール」に抵触する事例が過去に洋光台六丁目南区域で発生したことがある。

4. 細分化と用途変化における土地利用変化のまとめ

分類結果については表-2と3にまとめている。

細分化においては1丁目Aエリアや6丁目では、比較的多くの敷地が広く、これらが細分化されるというのが多い。また、1丁目Bエリアは、小規模な会社寮や事務所兼住宅が多く、これらの細分化が見られ、2丁目Bエリアは、幹線道路と複数の学校に挟まれ、事務所なども目立つ地域であり細分化が目立つ。5丁目Bエリアは、団地が多く占める地域であり、その周辺で細分化が進んでいる。

用途変化においては、1世帯住宅から2世帯住宅への変化を用途変化に含めたが、用途変化のうち3分の1近くがこれに該当する。これ以外では事務所、及び事務所との併用住宅が増加している。エリア別に見ると、細分化の進むエリアで用途変化が多いとは必ずしも言えず、1丁目Bエリア、2丁目Bエリア、及び6丁目では、細分化も用途変化も多いが、3丁目BCエリアや4丁目は、細分化はそれほど多くないが用地変化が多い。3丁目BC、及び4丁目は、駅に近接した

利便性の高い地域であるが、戸建て住宅から事務所などの併用住宅の増加が見受けられる。

他には未利用地から戸建てを中心とした住宅への変化が多い。これは宅地としての需要が高いためである。当地域での土地利用変化は、2世帯住宅化が全体としては多いものの、比較的多地面積の広い地域での細分化、幹線道路近くや団地周辺での細分化、駅近接での事務所併用住宅化等が進展している。

表-1. 洋光台建築協定比較表

建築協定名称	洋光台ひかりが丘地区建築協定(I)	洋光台六丁目南第一建築協定(II)
住民の合意	開発業者による一人協定	地域住民の発意
運営組織	協定運営委員会	協定運営委員会
認可公示日	昭和55年11月15日	昭和63年9月5日
有効期間	廃止申請まで	10年
当初面積	14239.00㎡	14747.58㎡
当初区画数	78	63
現在区画数	78	46
用途地域	第1種低層住宅専用地域	第1種低層住宅専用地域
建蔽率・容積率	50/80	40/80
建物用途	一戸建ての住居専用住宅	1. 戸建ての住宅(2世帯住宅を含む) 2. 戸建て長屋・医院(獣医院除く)
地盤面の変更	地盤面の高さを変更してはならない。建物に付随する自動車庫の設置の為の切り土は可能。	敷地の地盤面は変更できない。ただし自家用車庫の盛り土、切り土については可能。
最低敷地面積	147㎡以上	-
建物の高さ	最高の高さは10m以下 軒の高さは7m以下 地下を除く階数は2以下	-
壁面の位置	外壁・柱面から隣地境界線・道路境界線までの距離は1m以上とする	-
垣根の構造	-	-
緑化	-	-
トラブル等	無届けで、20㎡程度のプレハブ自動車庫が建設された。隣地からの苦情に行政・運営委員会は是正出来ず。	建物敷地内にトイレユニットの集積が有り、近隣とのトラブルが発生し裁判沙汰になったが、未だに解決していない。
備考	第一種高度地区	-

注1) 表中のローマ数字は図-1の数字と同じものを指す

表-2 敷地細分化分類結果

番地	グループ	11年→21年		1件→2件		1件→3件		1件→4件以上		合計		特徴
		全敷地数	土地数	割合	土地数	割合	土地数	割合	土地数	割合	土地数	
1丁目	A	293	8	2.7%	6	2.0%	3	1.0%	17	5.8%	広い1世帯の土地からの細分化が多い	
	B	233	16	6.9%	2	0.9%	6	2.6%	24	10.3%	東側に細分化が集中。4件以上への細分化が多い	
2丁目	A	107	5	4.7%	2	1.9%	1	0.9%	8	7.5%	対象範囲が狭く、目立った特徴は見られない	
	B	127	17	13.4%	2	1.6%	1	0.8%	20	15.7%	細分化の進行が顕著にみられる	
3丁目	A	170	2	1.2%	1	0.6%	1	0.6%	4	2.4%	細分化の進行はあまり見られない	
	B	324	7	2.2%	1	0.3%	1	0.3%	9	2.8%	線路寄りでの細分化が進行している	
	C	221	4	1.8%	3	1.4%	3	1.4%	10	4.5%	駐車場からの変更が多く、広い駐車場は1世帯の住宅に変化	
4丁目	A	346	13	3.8%	6	1.7%	6	1.7%	25	7.2%	集合住宅からの細分化が多く見られる	
	B	372	18	4.8%	0	0%	1	0.3%	19	5.1%	大規模な(3件以上への)細分化はほとんど見られない	
5丁目	A	61	1	1.6%	1	1.6%	1	1.6%	3	4.9%	対象範囲が狭く、目立った特長は見られない	
	B	169	10	5.9%	4	2.4%	4	2.4%	18	10.7%	土地が狭く、11年度以前に細分化されている可能性がある	
6丁目	A	154	6	3.9%	5	3.2%	1	0.6%	12	7.8%	広い土地からの細分化が多い	
	B	142	6	4.2%	3	2.1%	1	0.7%	10	7.0%	広い土地からの細分化が多い	
	C	429	10	2.3%	9	2.1%	9	2.1%	28	6.5%	土地が狭く、11年度以前に細分化されている可能性がある	
合計		3148	123	3.9%	45	1.4%	39	1.2%	207	6.6%		

表-3 用途変化分類結果

番地	グループ	11年→21年		1→2	戸→集	戸→未	戸→事(戸)	未→住	事→戸(事)	その他	合計	割合	特徴
		敷地数	敷地数										
1丁目	A	293	5	1	2	2	3	3	4	20	6.8%	住宅からの変化が多く、変化後も住宅(併用住宅)が多い	
	B	233	6	0	2	5	0	1	4	18	7.7%	戸建以外からの変化がほとんど見られない	
2丁目	A	107	0	0	0	0	1	0	3	4	3.7%	戸建に関わる変化はなかった	
	B	127	6	0	0	1	0	1	4	12	9.4%	1世帯から2世帯への変化が全体の半分を占めている	
3丁目	A	170	0	0	3	0	3	0	1	7	4.1%	戸建から未利用地への変化が多い	
	B	324	11	4	0	4	3	8	6	36	11.1%	戸建から未利用地への変化が見られない	
	C	221	4	0	3	0	1	4	7	19	8.6%	事務所・店舗からの変化が多く見られる	
4丁目	A	346	14	5	1	6	7	6	6	45	13.0%	1世帯から2世帯への変化が多く、未利用地への変更が少ない	
	B	372	17	1	4	7	0	4	6	39	10.5%	変化前の大多数が1世帯で、変化後は2世帯が多い	
5丁目	A	61	1	0	0	1	0	0	0	2	3.3%	対象範囲が狭く、目立った特長は見られない	
	B	169	2	1	0	4	2	1	1	11	6.5%	戸建の変化が多く、変化後は事務所や住宅が多い	
6丁目	A	154	8	0	0	5	0	0	2	15	9.7%	戸建の変化が多く、変化後2世帯や事務所が多い	
	B	142	4	1	1	2	1	0	5	14	9.9%	様々な用途の土地が変化しているが偏った傾向は見られない	
	C	429	14	3	1	4	4	3	10	39	9.1%	変化後の土地が住宅になる事が多い	
合計		3148	92	16	17	41	25	31	59	281	8.9%		

注2) 表の項目名は以下の通りとする 1:1世帯住宅 2:2世帯住宅 戸:戸建住宅 住:住宅 集:集合住宅
 未:未利用地(駐車場・空地) 事:事務所・店舗 ():かっこ内を含む

いる住民組織である。

5. 洋光台住民組織

5-1. 洋光台住民組織の位置づけ

まちづくりにおける洋光台の住民組織は洋光台まちづくり協議会に所属している洋光台連合自治町内会を中心に活動している。そして協議会の中で5つの部会(青少年夢環境部会、公園・街路空間整備部会、駅前・商空間整備部会、住環境整備部会、市有地活用提案部会)を設け活動している。

本概論ではその中から最も住環境に関係している住環境整備部会を取り上げていくこととする。

表-4. 各部会の活動

部会名	活動回数(21年度)	活動内容
青少年夢環境部会	12回	トンボ池作成 洋光台サイエンスクラブへの取り組み 駅前プレイパーク活動への支援
公園・街路空間整備部会	4回	歩道のバリアフリー化 コミュニティ道路の改善工事 お休みベンチの設置
駅前・商空間整備部会	2回	商店街活性化 立体駐車場の設置計画 バス乗車ライン不具合改善への取り組み
住環境整備部会	11回	地域まちづくりルール策定への取り組み 街歩きによる点検調査
私有地活用提案部会	1回	多目的集会所の建設計画 地域ケアプラザ等の計画

5-2. 住環境整備部会の活動内容

地域まちづくり推進条例に基づき洋光台地域の戸建住宅地に適用する地域まちづくりルールの策定を目指して活動して

2009年の主な活動内容はまちを歩いて発見された課題を①環境に関わる項目②景観に関わる項目③安全に関わる項目④生活に関わる項目⑤福祉に関わる項目に整理し、具体的な安全で快適な「地域まちづくりルール」の検討を大きな目的として活動していた。

そして「地域まちづくりルール」に基づく「まちづくり協議会」「まちづくり委員会」を組織し「まちづくり協定」「まちづくり指針」「まちづくりガイドライン」を策定し、先行事例である青葉区・荏田北2丁目地区や美しが丘中部地区等の「地域まちづくりルール」についてまとめ参考にしていく。

対象地域は、建築協定を制定し住環境の保全に努めている洋光台六丁目南第一建築協定地区を含み、まちづくりのルールに関心の高い洋光台六丁目南自治会地区全体をモデル地区として選定し、検討することが決まった。

そして2010年総会において「地域まちづくりルール」策定活動の説明を行なった。今後は、例年同様「まちづくりコーディネーター」の派遣を要請し、まちづくり活動先行地区で制定されたまちづくりルールの検討を行い、策定活動を進めていく方針である。また、モデル地区住民には検討経過報告と周知を兼ねた「まちづくり通信」の発行も検討している状態である。

5-3. 住環境の住民の認知度について

表一5. 住環境整備部会活動歴

2005年	・磯子区市政推進課の支援により、「まちのルールづくり講座」を実施 ・「地区計画」や「建築協定」等の制度や「ルールづくり」について学習
2006年	・「まちづくり出前塾」で都市計画提案制度と容積率変更についての学習と意見交換
2007年	・青葉区美しが丘地区にて「街づくりアセス委員会」へのヒヤリングと現地見学会
2008年	・洋光台1・4・6丁目地区にてまちあるきの実施、課題確認
2009年	・他地区の先行事例の検討後「地域まちづくりルール」の素案作成 ・洋光台六丁目南自治会地区をモデル地区に選定
2010年	・「地域まちづくりルール」の策定を目指し、地域住民への広報やアンケートの作成・配布

住環境整備部会が「まちづくりルール」策定に向けて洋光台六丁目南自治会地区を対象にしてアンケートを行った。周辺環境については住民が洋光台に住んでいて暮らしやすいと感じることは、周辺の静かさや緑や自然やオープンスペースの豊かさであり、住環境の良さによるものが大きい。それとは反対に気になっている点としては、細分化によるミニ開発など土地利用についての項目が全体の全体の約 35%を占めており、住環境の関心の大きさが伺える。

現在結ばれている建築協定「洋光台南六丁目建築協定」は内容を知っているが 29.3%、内容はわからないが聞いたことがあるが 37.4%となっており建築協定の存在を知っている人が 66.7%であり、自分の居住地区ではない人が多いことを考えると、比較的高い認知度があると言える。

「ルールづくり」の活動についても、参加の有無を問わず進めてほしいというのが 64.4%あり、まちづくりに比較的高く関心を持っていると考えられる。

5-4 活動内容における課題

洋光台まちづくり協議会は地域まちづくりプランや地域まちづくりルールといった住民の生活環境に直結した活動を行っている。しかし、洋光台まちづくり協議会は地域まちづくり推進条例に基づきグループ登録を行っているものの、その組織構成や活動内容を周囲に知らせる手段をほとんど持っていない。洋光台自治連合町内のホームページにまちづくり協議会のページは存在するもの、活動内容は四つほどしか載せられておらず、情報不足の感は否めない。今後は広報の新たな手段を考え、洋光台の住民に周知させることが求められる。

住環境整備部会の活動においては、ルール制定に対して「賛成」が約 64.4%であり「よくわからない」が 22.4%、その他が 1.1%である。「よくわからない」「その他」とした人の結果によって多少の差異は生じるが、地区計画が全体の 8 割合意を目指していることを考えればこれまでの住環境整備部会の活動が一定の結果を出したと言えるであろう。

しかしこれまでの住環境整備部会の活動は洋光台 6 丁目における活動であり、他の地区ではこれらの活動は進められていない。今後はこれらの活動をモデルとして他の地区でもルール制定に向けた活動を進めていくこと必要になるといえる。

6. まとめ・考察

開発から40年が経ち、開発当初から住んでいた人の高齢化も進んでいる。それは地域全体において1世帯から2世帯への変化が多いことから伺える。駅から遠い地区(1・2・6 丁目)は、元々の土地が広いために細分化が進んでおり、駅から近く利便性が高くエリアや、幹線道路沿いなどは事務所化が進んでおり、全体として土地利用の変化が進んでいる。

居住者は、良好な環境を評価して住んでいるものの、6丁目の南など、かつて建築協定が締結された地区を中心としたエリアのみがルールづくりに関心がある程度であり、地域全体としては、居住環境の保全には向きにくい状況にある。

現在はまちづくり協議会の活動の結果、まちに対する意欲の高い人も一部見られるが、各部会のメンバーは、同じ人物が名前を連ねている状況にある。住環境整備部会が活動報告を居住者に行い、主導的に住民に対する相談を持ちかけているが、受け身の居住者が多い結果となっている。

このような問題は、多くの地域見られることであり、住民主導で環境を保全することの限界を一方で感じさせる。

住民の主体性は重要ではあると考えるが、それだけでは環境を守ることは難しいとも言えるだろう。一部の、意識の高い人々がたまたま多く住んでいる地域で、しかも類似の環境が連続するような地域で、多様な利害関係者がおらず利害が一致している地域でのみ可能ではないかとも考える。土地利用の多様化が進んでしまうと、住民主導で環境を保全することは極端に難しくなる。高齢化が一層進展し、居住環境が大きく変化するなかで、住民主導のあり方を考え直す必要があるのではないだろうか。

参考文献

- 1) 小幡一隆 大月敏雄 安武敦子『戸建て住宅地における長期居住にともなう土地と建物の変容に関する研究—成城住宅地における初期の分譲形態とその後の変容を通して—』日本建築学会計画系論文集,2005年7月
- 2) 手島源太 葉袋奈美子 菊池吉信 原田陽子『地方都市郊外住宅地における居住の継続に関する研究—居住者活動と高齢化への対応—』日本建築学会大会学術講演梗概集,2005年9月
- 3) 小山暁 後藤春彦 佐藤宏亮『住宅地における建築協定運営委員会を核とした住環境形成の可能性—地縁組織と連携した居住者組織の育成に向けた指針—』日本建築学会計画系論文集,2008年11月
- 4) 室田昌子(2009)「美しい住環境の保全を目指す—住民が制定し運用するまちづくり協定・横浜市佐田北2丁目」『住民主体の都市計画』学芸出版社