

# 遠郊外大型戸建て住宅団地の持続可能性を考える

## －住宅地開発のその後の動向を追う その4－

昨今の少子高齢化・人口縮小時代において、高度経済成長期の文脈の中で量産された住宅団地の抱える問題は大きく、特に都心から40～50km離れた遠郊外地域ではより深刻な状況が予想される。

当シンポジウムでは、これまでのシリーズで取り上げた関東の遠郊外地域に存在する大型住宅団地の動向を踏まえ、永続的な管理の面で集合住宅型より一層難しいと思われる戸建て住宅団地に焦点をあて、「コミュニティ再生」「市場性」等のエリアマネージメント的視点から考察・討論し、遠郊外大型戸建て住宅団地の持続可能性を考える。

### 【プログラム】

15:00 シンポジウム開始

#### ①主催者挨拶・趣旨説明

「エリアマネージメント・タイプから見た遠郊外住宅団地」

稲見成能(前橋工科大学)

#### ②事例紹介(予定)

- ・上郷ネオポリス
- ・コモアしおつ
- ・鳩山ニュータウン
- ・布佐平和台
- ・ガーデンシティ湖南
- ・鎌倉自主まちづくり計画住宅地

#### ③討論、質疑応答

17:30 シンポジウム終了

### 【司会】

増山正明(足利大学)

### 【事例紹介・討論者】

小場瀬令二(筑波大学名誉教授)

片山律(千葉工業大学)

稲見成能(前掲)

長岡篤(東京工業大学)

渡邊優人(東京都市大学大学院)

#### 参加費(資料代含む)

- |      |        |         |
|------|--------|---------|
| ・会員  | 500円   | 定員50名   |
| ・会員外 | 1,000円 | (申込先着順) |
| ・学生  | 無料     |         |

○申込み：[お申込みはこちら](#)

○懇親会：開催後に館内カフェテリアにて懇親会を開催します。  
(一般2,000円、学生1,000円)ぜひご参加ください。  
[お申込みはこちら](#)

日時:2019年3月7日(木) 15:00～17:30

場所:日本大学理工学部1号館 132教室

(東京都千代田区神田駿河台 1-8-14)

主催:日本建築学会関東支部 都市計画専門研究委員会



**上郷ネオポリス**は、横浜市栄区に位置し、大和ハウスにより1969(昭和44)年から販売が開始された。計画戸数は1,644戸で、その後45年を経過しているが、往時の宅地区画割りは守られ、良好な住宅地景観を今も継続維持している。平成28年に「まちづくり委員会」を発足させ、大和ハウスと「まちづくり協定」を締結し、「生涯この街で暮らしたい」を理念に、安心して住み続けることが出来るための取り組みを行っている。



**コモアしおつ**は、山梨県上野原市に位置し、バブル経済期の戸建て住宅への需要に応えるため、積水ハウスにより1991(平成3)年から販売が開始された。80万㎡の区域内には住宅地や公園のほか、小学校や商業施設、医院などがあり、一つのまちを形成している。最寄り駅のJR四方津駅とは「コモア・ブリッジ」という斜行エレベーターとエスカレーターで結ばれている。



**鳩山ニュータウン**は、埼玉県比企郡鳩山町に位置し、1974(昭和49)年から東京のベッドタウンとして開発された。現在人口約7,500人、世帯数約3,200世帯であるが、高齢化率が約45%に達している(2016年1月現在)。そこで鳩山町が中心となり、福祉健康・多世代交流複合施設の開設や、鳩山町コミュニティ・マルシェを開設し、移住促進や空き家バンクの整備等を進めている。



**布佐平和台**は、千葉県我孫子市に位置し、昭和51(1976)年から平和不動産により開発が進められ、戸建て住宅戸数は1,400戸である。建築協定と緑化協定が結ばれ、高さ9m以下、アパートや店舗は建築不可、敷地細分割不可、塀は生垣を基本とし、擁壁や地盤変更もコントロールされており、協定を守り「住環境は自分たちで守る」意識が高い住宅地である。



**ガーデンシティ湖南**は、約50haの開発で1993年から1期毎に10棟程度の規模で建売住宅販売が行われた後、経済状況の変化により開発主体が変更。宅地単価が大幅減額され、売り建て方式もしくは敷地売りで販売が行われた。4区画で1敷地にするなど、敷地割が多様化した。住民自身による環境維持活動が継続し、「住まいまちなみコンクール」で賞も受賞している。



**鎌倉自主まちづくり計画住宅地**は、鎌倉市内に現在14箇所ある。居住環境を保全していくためには、地区計画や建築協定による規制が理想的だ。しかし、環境が少しずつ悪化する住宅地の場合、規制をかける住民合意を取り付けることは至難の業である。そこで住民の合意を取りやすい「まちづくり計画」を決めて、主体的な自主規制により、環境を守っている住宅地である。