

計手法の展開)②高度成長期(ニュータウンの開発)③転換期(高密度高層住宅)を経て、今に至った。その中から、グルーピング、近隣住区論、段階構成、ワンセンター方式など様々な配置手法が生じ、運用された。

3. 若葉台団地基本計画

3-1 対象地概要

昭和46～50年で住宅不足解消のため、横浜市旭区にある未開発地区の郊外の若葉台で団地を計画していた。土地の高度利用が望まれていて、高層住宅団地の建設が決まった。また、立地条件は丘陵地であるため、自然林の保存が重視された。公社が基本案を作成した後市浦案で多少調整を行った。

3-2 グルーピング手法に関して

若葉台団地配置計画で使われたグルーピング手法を理解する。グルーピングは①生活機能②景観的意味③管理的意味この三つによって構成される。グルーピングによる各住区の特徴を持っているので、この三つから住区構成を考えると、グループのスケールと機能を把握することが可能である。①生活機能に関して、各施設の商業施設や医療施設などのことを指す。②景観的意味に関して、グルーピング操作の時もしくはアクセス利用時の緑道や公園などの位置決めと関係がある。③管理的意味に関して、管理組合が管理し易いグルーピングが望まれる。

3-3 配置計画

3-1-1、住区構成

近隣住区論により在来の人口密度(120-160人/ha)による小学校区が物理的に歩行圏とほぼ対応していた。公社案で、10000戸を仮定し、小学校規模の利用圏の面から4～5住区が考えられた上、高層の集積効果の面から4住区構成を決めた。市浦案で6500戸まで減少し、3住区という最終案だった。校区の特性によって、広がる立地条件が必要である。また校区はほぼ公園と隣接し設置するので、学校と公園による住区が決められた。また、集積な効果を追求し、ワンセンター方式が採用された。

1. 序章

1-1 研究背景

日本における住宅団地の衰退が問題となっている。日本社会は高齢化の深刻化や周辺環境、社会要素それぞれの変化があり、その変化を追いつかなく、現在の需要を対応できない団地が増えている。今の時代に対応できる団地の配置計画を見直す必要性が見られる。若世帯の転入や現在の住民達の需要を対応できるため、団地のあり方を見直すべきであろう。

1-2 研究の目的

(1)日本住宅団地発展期の住宅団地の配置計画一般手法を整理する上、配置計画の成果を評価する。(2)現在団地の利用実態に通して、今後の既存住宅団地における再生配置計画案の策定を支える根拠となる。

1-3 研究手法

(1)文献研究により、対象地の基本計画書を整理し、今団地の形成理由や策定時に利用された手法を整理する。(2)アンケート調査により、今居住者の利用実態や要求を分析する。(3)当初の計画案と実際利用実態の比較調査を行い、分析する。

1-4 研究対象地

横浜市旭区の若葉台団地を対象とする。若葉台一丁目から若葉台四丁目で構成されている。

1-5 研究構成

二章で文献調査によって、日本における団地発展の経緯と配置手法を整理する。三章で神奈川県住宅供給公社が作成した『若葉台団地基本計画』(以下公社案)と市浦都市開発建築コンサルタントが公社案を基づいて作成した『若葉台団地建築基本設計報告書』(以下市浦案)より、若葉台団地における配置計画の手法を考察する。四章では、アンケート調査の結果により、団地現在の利用実態を明らかにする。第五章で計画案の配置結果とアンケート調査で反映された利用実態を比較し、その二つが合致かどうか明らかにし、そして関係性と将来の提示を考察する。

2. 日本における団地発展経緯

1923年関東大震災から日本の近代住宅団地が発足した。三つの重要な時期：①戦後復興期(団地設

3-1-2、施設構成

(1)、ワンセンター

各施設の主な機能をセンター地区に集積し、グルーピングで一番上位のグループという位置をした(表I)。

若葉台団地計画案で、主な商業機能と集会施設がセンターに位置し、北と中央総合病院隣接し、南に広がると地区公園—若葉台公園へのアクセスが可能ということが見られる。

(2)、近隣施設

表I 機能構成

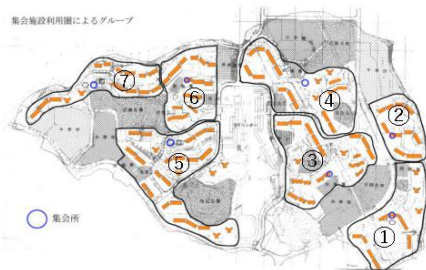
商業	ショッピングセンター
施設	近隣商業施設
医療	中央総合病院
施設	近隣診療所
集会	まちづくりセンター
施設	集会所
公園	地区公園
	近隣公園

表II スケールによる利用圏グループ分類

200戸×nグループ	全域×1/3~1/2グループ	全域周辺グループ
サブショップ	センター商業	
集会所	公民館・図書館	
診療所	病院	
保育所 老人サロン・青少年センター		
幼稚園	小・中学校	(高校)
児童公園	近隣公園	地区公園

緊急時あるいはセンターの機能補足として、他の近隣施設も設置すべきである。他の近隣施設の配置に関して、利用圏論により、本研究で討論するサブショップや集会所、診療所は施設体系はほぼ同じグループに所属している(表II)。「200戸×nグループ」は適切である。また、施設の特徴から見ると、学校・集会施設の利用圏によるグループでは明確なグルーピングが可能であるため、近隣施設について主に集会所のグルーピングによって操作を行った。

集会所



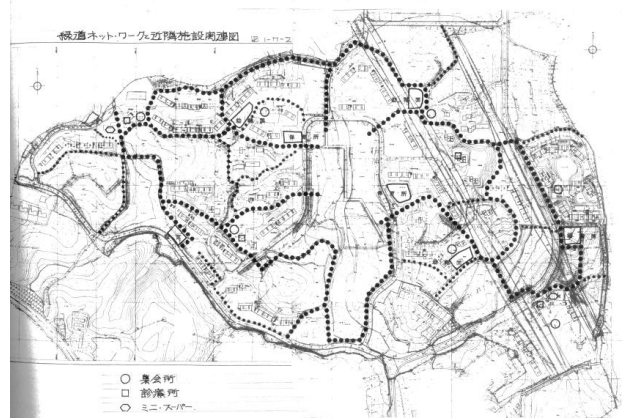
図I 集会施設利用圏によるグループ

集会所のグルーピングに関して、数は施設利用圏論によって戸数の把握を基づき決めた。場所は緑道利用のアクセス利用によって、各グループ内の場所を決めたと考えた。まず定量的に戸数を把握すると、各グループの戸数はずれているが、平均値を計算す

表III 戸数把握

①	673戸
②	643戸
③	1024戸
④	835戸
⑤	1691戸
⑥	679戸
⑦	822戸

ると利用圏によるの大きさには適切である(表III)。戸数の違いの理由とは、緑道利用(アクセス)の到着の容易性を保つため、できる限り集会所の隣接のところにグループの境界線を作ることが見られる(図II)。



図II 緑道ネットワークの近隣施設関連図

場所の特性によって、配置上の計画論がなされ、設計者により選択が行われなければならない場合もある。

他の近隣施設(診療所、ミニショップ)

市浦案で、ほかの近隣施設によるグルーピングは挙げられていないが、公社案のまま、集会所とセットで設置する可能性があると考えた。集会所と診療所はほぼセットで設置されているに対して、ミニショップの数を下げられた。これもさらにセンター地区の集積効果を上げるのためだと考えた(図II)。

4. 団地利用実態

4-1 アンケート調査の概要

表IV アンケート調査概要

実施目的	各施設の利用実態を把握する
実施対象	若葉台団地一丁目~四丁目全6400戸住民の約半分—3500戸を対象に実施した
実施方法	全住棟の半分住戸にポスト投函
実施期間	12月8日~12月31日まで
回収率	287/3500件、回答率8.2%

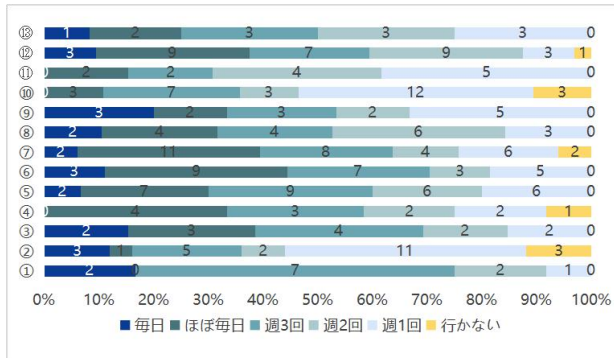


図III アンケート調査によるグループ分け図

4-2 施設別から見る利用実態

(1)、ショッピングセンター（略：SC）利用実態

①居住エリア、②車持ちかどうか、③住んでいる階数④年齢はSCの施設利用状況を影響与える要素



図IV エリア別 SC 利用頻度

表V 年齢別 SC 利用頻度

	60代以下	60代以上
毎日	3%	10%
ほぼ毎日	7%	25%
週3回	12%	26%
週2回	19%	15%
週1回	36%	18%
行かない	10%	5%
その他	13%	1%

表VI 車持ち状況別 SC 利用頻度

エリア	車持ち率	最も多い利用頻度
①	78.6%	週3回
②	70.4%	週1回
③	64.3%	週3回/ほぼ毎日
④	46.2%	週3回/ほぼ毎日
⑤	70.3%	週3回/ほぼ毎日
⑥	39.3%	週3回/ほぼ毎日
⑦	62.9%	週3回/ほぼ毎日
⑧	63.2%	週2回
⑨	87.5%	週1回
⑩	81.3%	週1回
⑪	78.6%	週1回
⑫	81.3%	週3回/ほぼ毎日
⑬	66.7%	週3回/週2回/週1回
平均	68.5%	

と判断した。単一要素の場合、エリアと年齢が利用と関係のある要素である。近いエリアの利用頻度が高い、遠いエリアの利用頻度が低いことが見られる（図IV）。また、

60代以上のSCへの依頼が高くなる傾向が見られる（表V）。

表VII ②要素でSC利用状況

○：高い△：やや高い×：低い××：非常に低い

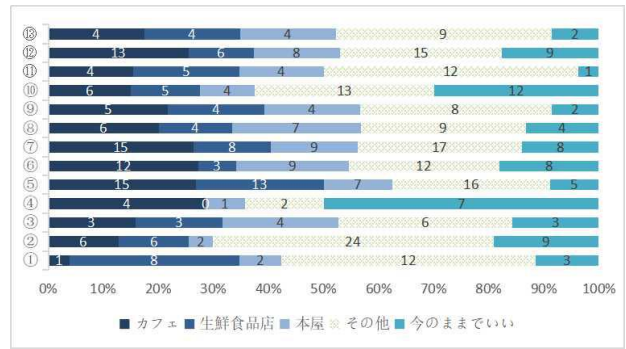
	SCまでの距離近い	SCまでの距離遠い
転移率高い	×	××
転移率低い	○	△

複合要素の場合は、①エリア+階数の利用頻度を決める要素はエリア主導である。②エリア

+車持ち状況を複合する場合、利用頻度が異なる。その結果は表VIIで表す。

また、家の近くに欲しい近隣施設について、エリアごとに求めている施設が異なる。

上位三位の施設は「カフェ」（92票）、「新鮮食品店」（69票）、と「本屋」（65票）である。また、「今のままでいい」票数が一番多いエリアはSCへの距離が最も遠いエリア（⑩）である。



図V エリア別家の近くに欲しい施設

(2)、医療施設利用実態

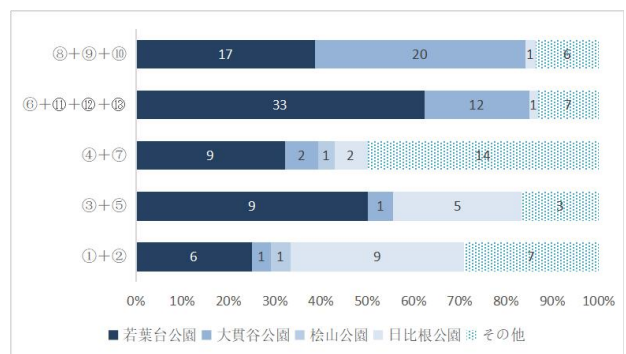
医療施設の利用に関しては、車の持ち状況とエリアを問わず、団地内と団地外医療施設の利用比例はほぼ一緒である。ただ年齢別で見ると、60代以下より60代以上団地内の医療施設への依頼が高くなるのが見られる（表VIII）。近隣医療施設の利用について、エリアに関しては特定の傾向が見られていない。

表VIII 年齢別医療施設の利用状況

	60代以下	60代以上
団地内の医療施設だけを利用する	4%	8%
ほぼ団地内の医療施設を利用するがたまに外の医療施設も利用する	33%	46%
普段は外の医療施設を利用するがたまに団地内の医療施設も利用する	41%	34%
外の医療施設だけを利用する	13%	8%
病気にはほとんどかからないため病院に行かない	9%	4%

(3)、スポーツ（公園）施設利用実態

年齢別でスポーツ（公園）の利用を見ると、60代以上の利用率が60代以下より高いことがわかった。余暇時間が増えると、団地内のレクリエーション施設の利用率が増えることがわかった。



図VI 近隣公園利用圏による公園利用状況

公園利用状況はほぼ構想通り近隣住区内の公園を利用しているが、実際の利用状況は偏りがある。若葉台公園と大貫谷公園はエリア問わず利用されているに対して、松山公園は近隣住区の住民しか利用されていない上で、利用率が低い。（図VI）。

(4)、集会所施設利用実態

エリア問わず団地内過半数の住民は集会所を通わ

ないことがわかった。年齢別で見ると、60代以下通う人が四分の一に対して、60代以上通う人が半分占める。また、集会所の設置はほぼ住棟の一階にあるので、利用傾向は低い階数に住んでいる通う人は高い階数に住んでいる通う人より多いことがわかった。

5. 利用実態と配置計画の関係性についての考察と将来への提示

5-1 ショッピング施設

(1)、当初計画とアンケート結果の比較

地区センターの店舗減少・多様性不足、また近隣商業施設がなくなったことによって、当初計画案で構想された利用実態は実際と不都合だと見られる。

(2)、不都合の理由に関して

住民年齢構成と戸数が年々変化しており、ショッピング施設の客層も減少しながら変化していく。また、立地条件は周辺の客層を呼び込みのはにくい上で、新しい商業施設が建設され、内部の客層流出も発生してしまった。

(3)、将来向けの提示

住民達の意見を通して、団地内の家賃が高くて閉店しざるを得ない店舗があることが分かった。さらに元々ある施設に対しても「料金が高いから利用しない」という意見もあった。家賃が高いから店側として料金上げなければならない、客側にとって料金高いから利用しない。そして利用する客が少ないから閉店してしまう店が続々出てくるという悪循環をマネジメント手段で止めるのはショッピングセンターにとって第一歩の解決案だと考えた。(資金の問題になってしまった。) また、近隣商業施設—ミニショップも同じ原因でなくなった可能性があると考えた。しかし住民達は近隣の商業施設にはまた期待していることが見られるので、住民達にとって需要度の高い近隣施設の機能を考え直すべきだと考えた。

5-2 医療施設

(1)、当初計画とアンケート結果の比較

当初計画の医療施設の配置はほぼ継承され、中央病院の利用率はかなり高く、実際の利用実態も計画案の構想とほぼ合致だと言える。ただし、近隣医療施設—診療所の配置に関して、緊急時の対応の意味が見えなく、診療所は専門の偏りがあるため、近隣ではない専門科の診療所に行かなければならない場合もある。また、アンケート結果により、団地内の高齢化が進んでいるとともに、団地内の医療施設への依頼性も高まっているのが見られる。ただし、アンケート調査によって、今のある施設しか設問できなくて、今のままだと将来の利用はどんどん計画案

で構想された状況と不都合になる嫌いがある。

(2)、不都合の部分に対しての留意点

団地内の人口構成（高齢化）を対応するため、団地内元々ある診療所は高齢者向けの専門科に転換する傾向が見られるが、将来的に考えると、新しい世帯・若世帯の呼び込みにとって非常に不利である。そのため留意点が二つだと考える。①現在の団地内高齢化の状況に対して、もっとアクセス利便性高い診療所の増設が必要がる。例えば今既にある循環バスの本数を充実し、アクセス利便性を高める。②将来の新しい世帯を呼び込むために、子育て世代など向けの多専門科診療所の新設も必要がある。

5-3 スポーツ（公園）施設

(1)、当初計画とアンケート結果の比較

アンケート調査の結果から見て、スポーツ施設と公園の利用の回答が混ざってしまい、分けて討論するのは難しくなった。ただ、当時構想された「住民の余暇時間が増え、レクリエーション施設に対しての需要が高まる」という状況が確実に現在の利用から見て合致している。

(2)、存在している問題点について

近隣公園に関して、特殊な立地が原因で期待通りに利用されていない公園がある（桧山公園）。自然林としてそのまま保留するのか、それとも機能転換するのかをしっかりと住民の意見を把握する上で今後の方向性を検討するのは課題だと考えられる。

5-4 集会所施設

(1)、当初計画とアンケート結果の比較

当初計画案とアンケートによる現状は多少前向きな変更があった。元のグルーピングでは管理組合・自治会にとってアクセス不便なところがあって、その部分に関してさらにグループ中で細分化して、集会所を増設した。

(2)、将来に向けての提示

60代以上になると利用率が高くなる傾向が見られる。将来的には診療所やミニショップなど機能上の充実が可能ではないか。

表Ⅸ若葉台団地における配置計画により各施設の将来の課題まとめ

商業施設	マネジメント手段で家賃調整、店舗多様化にする、近隣施設について住民の要求をさらに把握する上で増設
医療施設	診療所アクセス性を高める、機能充実
スポーツ施設	利用率低い公園の方向性を考え直し
集会所	他の施設との機能複合により利用を高める