

テーマ	要約1. 川崎市麻生区の市街地形成と住環境保全
代表研究者	川崎新都心街づくり財団 特別研究員 加藤仁美
研究目的	川崎市麻生区における計画的な住宅地開発の形成経緯と現況を調査分析することにより、世代交代や住環境管理を可能とする方策や地域社会の将来像、また良好な住環境を維持してきた郊外戸建住宅地における地域ルールのあり方等について検討することを目的とする。
研究方法	市街地形成を空間データ分析、開発経緯と地域ルールを行政データ分析、住環境保全・管理をヒアリング&ポスティングによるアンケート分析にて実施。
主要な研究結果	<p>1) 麻生区における市街地形成 小田急線沿いに西進してきた市街化の波は、1960年の百合丘団地の開発が起因となり麻生区内の宅地開発を急進展させていった。2000年代初頭まで続いた大規模開発は麻生区の人口増加を促し、過去の里山風景を喪失していった。しかしながら、川崎市においては、農地のしめる割合や樹木の集団面積、一人当たり公園面積は最も多く、緑豊かな地域となっている。</p> <p>2) 麻生区における郊外住宅地開発の経緯と地域ルール 計画的郊外戸建住宅地のうち、土地区画整理事業による基盤整備は、19地区、地区計画(1980年創設)策定地区は15地区、川崎市地区まちづくり条例(1996年策定)による憲章や協定等をもつ地区が5地区。開発時期により、以下の区分。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第Ⅰ期(1958(S33)～1970(S45)): 百合ヶ丘団地開発を契機に民間の宅地造成等による宅地開発(243.9ha)が進行した時期、19地区が宅地造成事業又は住宅地造成事業等により開発。 ・第Ⅱ期(1971(S46)～1982(S57)): 区画整理事業中心の基盤整備で住宅開発(467.4ha)が進んだ時期、12地区が区画整理事業や開発許可等で開発。 ・第Ⅲ期(1983(S58)～現在): 麻生区誕生、地区計画の制度化により、区画整理による基盤整備と地域ルール策定が8地区すべてがセットで開発。 <p>3) 郊外戸建住宅地の住環境保全・管理と地域社会(居住者アンケート調査結果) 第一種低層住居専用地域の戸建住宅地で、土地や建物のルール(地区計画、緑化協定等)により住環境が維持保全されてきた4地域(上麻生、金程、山口台、はるひ野)を対象。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住環境評価: 因子分析により、「住環境因子」と「活気因子」の2つが重視すべき要因。 ・住環境の維持管理の負担感: まず、「建物の維持管理」「敷地内の庭木・植栽の維持管理への負担感」、次いで「町内会等で行う道路・公園等の清掃」に負担感。因子分析により、「公・共有地負担感」は、若年層の多いはるひ野、住宅地内に共有空間をもつ山口台で高く、「自敷地内負担感」は敷地が広く高齢化率の高い上麻生で高い。 ・今後の居住継続: 「意向あり」は全体で75%、継続理由は生活の便利さ、緑の豊かさ。 ・地域ルールに関する意向とその要因: 全体で「維持すべき」57%、「ルールの内容や期限を見直すべき」24%で、「廃止すべき」は少ない。「維持すべき」は、年齢が高く、宅地が広く、居住年数の長い人に多い。意向要因を因子分析でみると、「法律以上に厳しいルールで制約してほしくない」等の「地域ルール否定因子」が、「地域ルール見直し因子」、肯定因子より圧倒的に高い。 <p>4) まとめ: 持続可能な住宅都市の実現にむけて、地域ルールの見直し等を含む居住の継承や循環を促すしくみの構築が必要な時期を迎えている。</p>