

千葉県八千代市八千代台地区における地域再生に関する研究
— (その 1) わが国最初の戸建て住宅団地「八千代台団地」の計画配慮事項とその評価—
A Study on the City Revitalization in Yachiyodai District of Yachiyo City, Chiba Pref.
-(Part 1) The Planning Ways and Evaluations of the “Yachiyodai Complex”-

○大石麻由¹, 岡田智秀², 田島洋輔², 落合正行², 横内憲久², 村山旭¹, 大山健¹

*Mayu Oishi¹, Tomohide Okada², Masayuki Ochiai², Yousuke Tajima², Norihisa Yokouchi², Asahi Murayama¹, Takeru Oyama¹

Abstract: The purpose of this paper is to clarify the planning ways and evaluations of the “Yachiyodai complex” that was developed as the housing complex for the first time in Japan. As a result, it clarified following;(1) housing lot form and area, (2) street width, (3) community, (4) natural environment and (5) arrangement plan.

1. 研究目的・方法千葉県八千代市にある八千代台地区は、1956 (昭和 31) 年に造成された、わが国最初の戸建て住宅団地として知られる「八千代台団地」を有し、その整備を端緒に当地区の市街化が図られてきた。当時は団地造成のノウハウもなく、試行錯誤と創意工夫の中で事業が進められ、その後日本住宅公団によるテラスハウス型団地や集合住宅団地等、様々な宅地開発が展開され 60 年が経過した。現在、当地区では少子高齢・人口減少問題はもとより、公共施設の老朽化や交通問題等が顕在化し、地域再生の必要性が高まっている。しかし、そのビジョン構築にあたり、歴史・文化などの地域的価値や魅力とともに地域住民の住環境評価をふまえることが地域再生の鍵となるが、当地区ではそうした地域的価値や問題点等が十分には明確になっていない。そこで、本研究では八千代台地区における地域再生ビジョン構築に向け、わが国最初の団地造成時の市街化計画配慮事項やその後の住環境評価を明らかにすることを目的とする。なお本稿では、八千代台団地造成に際しての計画配慮事項を表 1 の文献調査とヒアリング調査から捉えるとともに、それに対する事後評価を当時の計画に関わった千葉県計画課長の石原耕作(以下、石原課長)の見解¹⁾から明らかにする。

2. 結果および考察

(1) 団地建設地に選定された経緯一当地区の大部分は 1900 (明治 33) 年に習志野騎兵旅団の射撃演習場として使用された国有地であった。その後 1952 (昭和 27) 年に、こ

表 1 調査方法

調査項目	文献調査	ヒアリング調査
調査日時	2016 (平成 28) 年 7 月 1 日 (金) ~ 9 月 30 日 (金) (3 か月間)	2016 (平成 28) 年 9 月 1 日 (木) 14 : 00 ~ 16 : 30 (2 時間半)
調査対象	八千代台団地の関連文献 ^{1)~4)}	写真家：澤本吉則氏 ^{※1}
調査内容	・団地建設地の選定経緯 ・計画段階での特徴 ・施工段階での特徴	・団地造成時の写真提供 ・団地造成時の空間状況 (公園や宅地の造成手順など)

※ 1 : 八千代台団地造成当時の写真記録を行った写真家

の国有地は、戦時中に耕作地として利用されていた「鷹の台ゴルフ場」の再開に伴い、その耕作代替地として買い上げられた。しかし、耕作者が「鷹の台ゴルフ場」の従業員として雇われたことから耕作地は不要となり、この国有地の活用策が模索された。その結果、鉄道沿線住宅地開発に E・ハワードの田園都市の概念を取り入れた「田園調布 (東京都大田区)」の事例を参考として、財団法人千葉県住宅協会による、団地造成計画が進行することとなった。

(2) 計画設計過程一表 2 は、都市計画法などの法制度が整っていない中で規律あるまちづくりを実現しようと、当時策定した団地造成計画の概要を、図 1 は、当団地の街区構成と空間的特徴をそれぞれ示したものである。

1) 宅地形状・面積一表 2 より、「(4) ブロックは南北、または東西方向にできるだけ長くする。(図 1 ①)」や、「(5) ロットの大きさは 70 坪~100 坪とし市街地の単調化を防ぐため種々の宅地を組み合わせる。(図 1 ②)」と記されている。これは街区を最長 150m とできるだけスーパーブロック形式にすることにより、1 街区当りに占める街路の割合を削減することで 80 坪以上の広い宅地面積 (ロット) を確保するためであり、これにより、工事費の削減も可能となった。これに関し、当時この計画に携った石原課長によれば、宅地面積について「街区は最大 300m、宅地面積は最低 100 坪は欲しかった」¹⁾と述べており、工事

表 2 団地造成計画概要 (文献 4 より原文のまま引用)

- | |
|--|
| (1) 人口は 4,000 人とし、一小学校をもつたコミュニティとする。
(2) コミュニティは二近隣区分とし、各区分に幼稚園、商店街、浴場を配置する。
(3) 駅前には中心商店街、役場支所、郵便局、警察、消防等の共同施設を設けた。
(4) ブロックは南北、または東西方向にできるだけ長くする。
(5) ロットの大きさは 70 坪~100 坪とし市街地の単調化を防ぐため種々の宅地を組み合わせる。
(6) 街路は宅地から平均 20cm 低くし宅地の排水を良好にする。
(7) 街路の最小巾員は 4m とする。
(8) 生垣は街路から 50cm 後退したところに設け、電柱は宅地内 (多くは 20cm 高低差のある法面) に施設して街路の見透し、有効巾員を確保する。
(9) 商店街の街路には歩道を設ける。
(10) 上、下水道、ガスを完備する。
(11) 蛍光灯による街路照明を行う。 |
|--|

