

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 3) 市街化の歴史的変遷と住民の住環境評価からみる地域再生ビジョンの方向性について —

A Study on the City Revitalization in Yachiyodai District of Yachiyo City, Chiba Pref.

-(Part 3) For the regional revitalization vision seen from the historical transition and the evaluation of living environment-

○村山旭¹, 岡田智秀², 田島洋輔², 落合正行², 横内憲久², 大石麻由¹, 大山健¹*Asahi Murayama¹, Tomohide Okada², Yousuke Tajima², Masayuki Ochiai², Norihisa Yokouchi², Mayu Oishi¹, Takeru Oyama¹

Abstract: The purpose of this paper is to consider the city revitalization vision of Yachiyodai district seen from the historical transition and the evaluation of living environment. As a result, it clarified that it is important to understand the historical background of each area for doing city revitalization.

1. 研究目的—本稿では、八千代台地区の市街化の歴史的変遷(その 1) および住民の住環境評価(その 2) をふまえ、八千代台地区における地域再生ビジョンを論考する。

2. 研究方法—八千代台地区の地域再生ビジョンの方向性を検討するために、文献調査^{1)~3)}を通じて歴史的変遷を捉え、さらに団地造成当時の事後評価(その 1) および当地区住民評価(その 2) をもとに考察を行う。

3. 結果および考察—八千代台地区の市街化に関する出来事と空間変容について、大きな開発が生じた時期をもとに「農村期」や「団地誕生期」など、全 5 期に分類したものが表 1、各期の八千代台地区の空間的特徴を示したものが図 1 である。以降は、これらをもとに考察を行う。

(1) 大規模緑地—住民評価より八千代台北市民の森や東子供の森等といった「松林」を有する大規模緑地が評価された(図 1 ①)。この「市民の森」とは、市民から提供または貸借された土地を緑地として市が管理しているものである。これに関して、かつて当地区の整備に関わった千葉県計画課長の石原耕作から、地域の宝である「松林」を皆伐したことを反省する弁があったことを踏まえると、歴史的価値を有する「松林」を保全することは重要なことと言えよう。「市民の森」では、市民から緑地として譲り受けてきた土地であるから、当時の「松林」の姿が保全されてきたのだが、2014(平成 26)年に西市民の森の一部が住宅整備により消失したことを踏まえると、今後当地区では、「松林」などの歴史的価値を地域住民に周知するとともに、こうした緑地空間そのものを保全し、後世に継承していくことが重要となろう。

(2) 街路・交通—住民評価より、道路が狭く、歩行時の安全性に支障をきたすという問題が確認された。これは団地造成時に、住宅地内へのバスおよび通過交通の侵入防止のため、街路を狭く設計したことが要因である(表 1

①)。具体的には、計画当初にバスの運行ルートとして考

えられていなかった北 1, 2 丁目通り(図 1 ②)は幅員 6 m であり、現在は大型バスが通っていることで、歩行者の危険性が増加している。また表 1 より「発展期」に誕生した東・南地区に関しては、既存の農道をもとに区画整理が行われたことから、狭小な道路が整備された(表 1 ②, 図 1 ③)。このように安全性が確保できない狭小道路が多くある中で、沿道の既存建築物の集積状況をふまえると、早期に実行可能な対応策として、南地区にみられる見守り活動や、地区全体で実施されている小型コミュニティバスの導入(表 1 ③)が重要であり、将来的には歩道のオートガード化や、小段差等による歩車分離の徹底が求められるよう。

(3) 商店—住民評価より、商店街に空き店舗が増加することで、当地区の活気の低下につながっているとの指摘があった(表 1 ④, 図 1 ④)。これは団地誕生期に、住商混在を防ぐための団地造成計画を策定したが、結果的に店舗が無秩序に広がってしまったこと、また「遷移期」には、「エポラ通り」が誕生し(表 1 ⑤)、まちの中核機能である商店街の中心が八千代台駅西部から東部へと移行したことで、西部の商店街の衰退をさらに助長させてしまったことが原因と考える。このように衰退し始めている商店街を立て直すためには、今なお存続している個人商店や現存する商店街等の地域の人々の連携(行事の充実化、地元農家との連携等)を活用し、当該地区を誇りに思えるまちに発展させることが重要となろう。

(4) 交流施設—住民評価より、「自治会館の賑わい」が当地区の魅力の一つとして挙げられた(図 1 ⑤)。こうした住民の交流施設は、団地造成期には存在しなかったが、住民の交流の場の重要性が理解されたことで、「発展期」の 1981(昭和 56)年に初めて八千代台文化センターが造成され(表 1 ⑦)、その後各地区に波及した(表 1 ⑥)。こうした地区ごとの交流施設は、現在の高齢社会において、高

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

齢者の日々の居場所として相互の見守りや今後のまちづくりの姿について語り合う等、自治の精神が促される場として有用なものであり、積極的な活用が望まれる。

4. まとめ

一八千代台地区は協会や公団等による規律をもって整備されたエリアと民間が主体となり無秩序に整備が進められたエリアが混在する地区であり、その整備当時の地域特性が現在の住環境評価に大きくつながってくる実態が明らかとなった。こうした本研究の成果をふ

表1 八千代台地区の市街化の歴史的変遷

八千代台に関する出来事	農村期			団地誕生期							発展期					遷移期							更新期				
				昭和																			平成				
	20	27	28	29	31	32	33	37	38	40	42	45	46	48	49	51	52	53	56	58	61	12	16	17	26	28	
	耕地として利用	ゴルフ場整備に伴い 高野新田地区に十五万坪買収 戦時中、鷹の台ゴルフ場を 耕地として利用	千葉住宅を協会設立	太田町と睦料が合併 八代町誕生	①八代町団地造成設計開始 京成線八代駅が開業	八代団地誕生 日本初の住宅団地	八代団地誕生 フランスハウスの住宅団地	八代団地誕生 都計団地	八代団地誕生 都計団地	②八代団地誕生 都計団地	八代団地誕生 市開始	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	八代団地誕生 八代団地誕生	
各期の空間変容																											
農村期(農家のまちづくり)				団地誕生期(協会・公団中心)				発展期(協会・民間中心)				遷移期(民間・鉄道主体)				更新期(民間・住民主体)											
当時 陸軍の射撃演習場 であった				西部で団地開発が 行われる				住宅地が 虫食い状に拡大				「エボラ通り」誕生 商店街の中心が 西部から 東部へ移る				老朽化した建物の 建て替えが 行われる											
八千代台駅は まだ出ていない				全域に松林が 広がっている				北部・東部 の一部が 市街化される				南部は 一部の開発に とどまっている				全地区で 宅地造成が 完了する											
0 500 1000m				0 500 1000m				0 500 1000m				0 500 1000m				0 500 1000m											
凡例																											
千葉県住宅協会開発団地				日本住宅公団開発団地				民間開発住宅地				既成住宅地				緑地・松林				各期に造成された箇所							

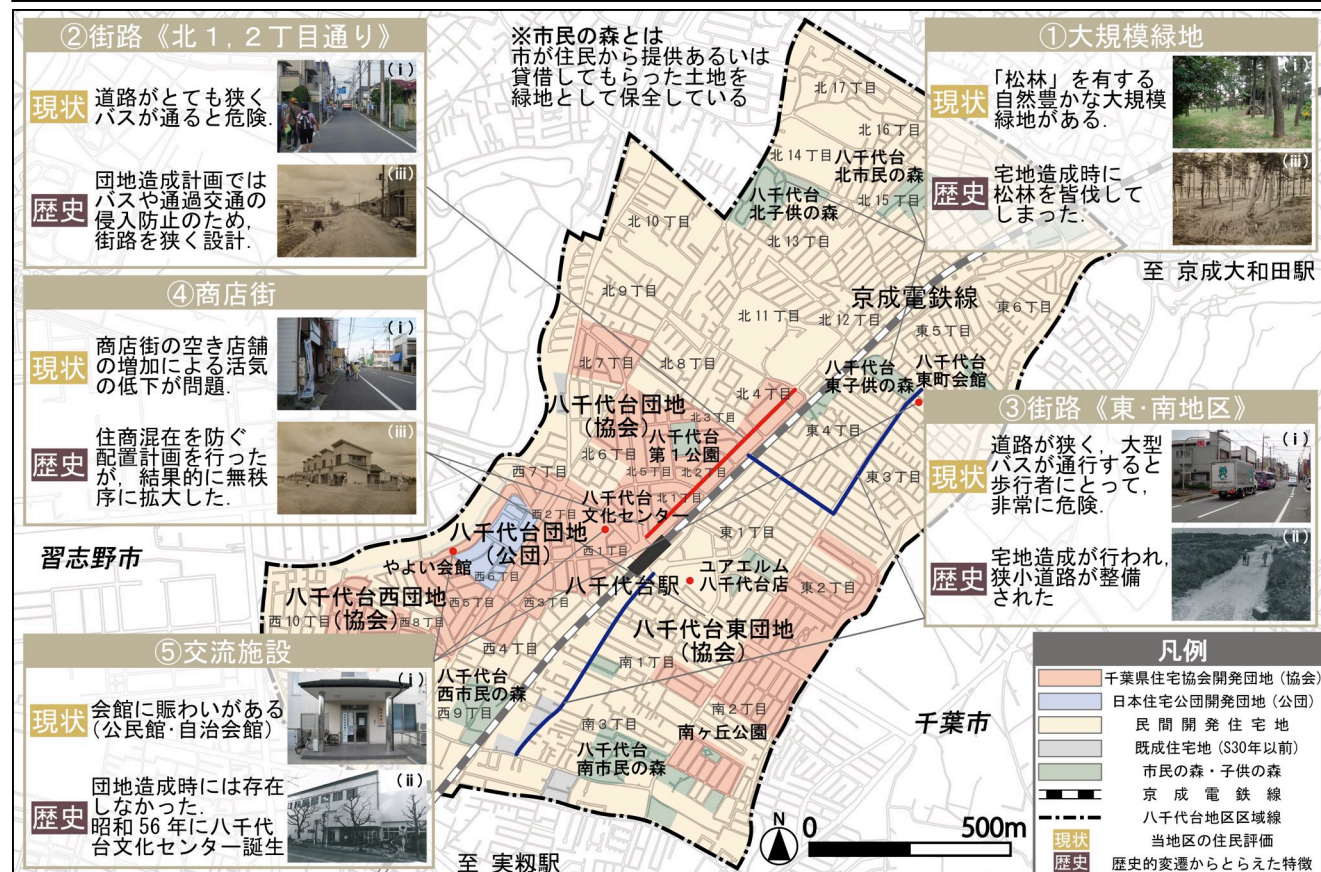


図1 現在の住民評価と歴史的形成過程からみた八千代台地区の特徴(図中の写真は(i)筆者撮影(ii)文献3の掲載写真(iii)千葉県の写真家 澤本吉則氏所蔵のものである。)

まえると、八千代台地区では、それぞれの地区の特性を考慮したうえで、①地域の歴史・文化を学び、活かし、伝える、②地域間のつながりを大切にして住んでいることを誇りに思える、③行政と連携した住民主体のまちづくりを实践するという3つに留意することが重要になると認識する。

参考文献

- 1) 石原耕作：「八千代合団地ができたあがるまで」，新都市，Vol.11，No.10，pp.24-29，1957
- 2) 八千代市史編さん委員会：「八千代市の歴史 通史編 下」，八千代市，2008.3
- 3) 八千代市企画部公報文化課：「市制施行 20 周年記念市勢要覧「八千代のすがた」」，八千代市，1986.10