

先買い方式の土地区画整理事業における北下がり地形を活かした集合住宅地の考察 Consideration of housing estates utilizing the top-down terrain in the pre-sale land readjustment project

小木曾 裕¹
Yutaka Kogiso¹

Abstract : In the land readjustment project, we have taken up an example of using a pre-sale method to convert a group of land into a collective housing. In terms of the efficiency of the sunshine conditions in residential areas, a south descent is considered to be effective. As a result, it was suggested that the undulations such as the slopes and turf between the wings, which were taken a little wider, were valuable.

1. 背景と目的

土地区画整理事業制度は昭和 29 年に制定され現在まで多くの事業がこの手法で事業が行われている。その事業の中で住宅地は通常日照条件の効率から、南下がりが有効と考えられるが、本研究は先買方式の北下がり地形を活かした集合住宅地を研究対象とし、その価値を考察することを目的とした。

2. 事業との概要と調査方法

1) 土地区画整理事業の経緯

日本の戦後の住宅難を解消するという国の施策に基づき、昭和 30 年に日本住宅公団（現在:都市再生機構）（以下公団）が発足した。公団は昭和 30 年代前半より、首都圏では東京都心から 20~30 km 圏の都市周辺部において、市街地の造成と住宅供給を目的とした事業を展開した。その事業手法の一つとして区画整理を行い、生田周辺で生田・菅・西菅地区等の地区とあわせて、「東生田土地区画整理事業」が実施された。

2) 東生田土地区画整理事業の概要

この地区は多摩川のほぼ中央部に位置し、北側は小田急線生田駅が隣接した区域である。区域内は南から北にゆるやかな傾斜の丘陵地で中央部は深い窪地の地形を有し山林、農地が約 83%を占めた。この事業は、京浜地区における住宅及び宅地の不足を緩和し、理想的な住宅環境を有する集団住宅の建設並びに宅地の大規模な造成と公共施設の整備改善を図ることを目的に施行され、北側に戸建住宅、中央部に集合住宅と商業施設、南に浄水場の土地利用を形成し、まとまりのある近隣住宅街に生まれ変わった。

3) 調査方法

先買い方式の区画整理事業について把握すると共に、調査対象地を北下がり地形の西三田団地（1,108 戸）の 7 街区とし、平成 29 年 2 月から約半年間現地調査を行い特徴の解析を実施した。

3. 結果と考察

1) 土地の先買い方式と集合住宅地

昭和 30 年代前半にスタートした公団施行の区画整理は、健全な市街地の造成と戦後の住宅難解消のための住宅供給を目的として、「土地の先買い方式」による宅地開発事業として行われていた。事業に先立ち、公団が区画整理区域内の地権者の方から一定量の土地を買って、地権者の方々と共に事業を行い、公団の先買い用地の換地や事業の保留地を住宅用地や商業施設用地に充当した。住宅用地は、集合住宅用地と戸建用地（宅地分譲）として供給され、この集合住宅用地に西三田団地が建設されたことがわかった。

2) 北下がりの住宅地

この地区の地形は事業前から北下がりである。これを活かし集合住宅地も北下がりの地形である。それにより、集合住宅の住棟間が少し北下がりであり、広めでゆとりがあり、さらにその傾斜と芝地等のアンジュレーションが美しく感じると推察する。

3) 住棟間の美しい芝地

住宅地前の北下がりの地形を活かした団地の配置がされている 5 つの街区の住棟間の芝地は緩やかな北下がりとなり、各住戸や外周からの景観に、この傾斜が変化を与えている。さらに芝の管理が丁寧でこの空間の美しさを引き立てている。地形を活かした住宅地の中で植栽の配置や管理から、「住棟北側のリズムカルな中・低木の植栽」、「住棟間の高木類」、「美しい宿根草と地被類」、「中・低木類の工夫」などの特徴があることがわかった。今後は設計者等にヒアリングを行いこの特徴をさらに明らかにしたい。

参考文献

〔1〕小木曾裕, 西原大夢 (2019) 北下がり地形を活かした区画整理事業における集合住宅地の価値, 日本造園学会全国大会ポスター

¹日大理工・教員・まち