研究 No. 0709

周辺地域との関係性から見た郊外住宅団地の再構築に関する研究

主査　原田　陽子 *1
委員　馬場　麻衣 *2

本研究では，近年，建替や土地譲渡などにより団地内での再生事業が進んでいる一方で，団地周辺では狭小戸建住宅や細街路などが多い香里団地とその周辺地域について，空間特性の把握を行なうと共に，団地周辺居住者の団地内外での住環境評価と住み替えなどの居住実態の把握を行った。また，立地・地形条件，開発時期，規模，再生事業の方法，居住者活動の状況など条件の異なる他の3つの郊外住宅団地（古市団地，緑町団地，高蔵寺NT）とその周辺地域を取り上げ，各地区の特徴を中心に団地周辺居住者の住環境評価と居住実態の把握を行った。これらの結果をもとに，周辺地域との関係性から見た郊外住宅団地の再構築の課題を整理し，その展開可能性を示した。

キーワード：1）郊外団地，2）再生事業，3）周辺地域，
4）スプロール，5）住み替え，6）連携的住環境整備

RECONSTRUCTION OF A RELATIONSHIP BETWEEN SUBURBAN APARTMENT COMPLEXES AND SURROUNDING AREAS

Ch. Yoko Harada
Mem. Mai Baba

The purpose of this study is to consider the reconstruction of a relationship between suburban apartment complexes and their surrounding areas under different conditions. The following are major findings. 1) Surrounding the Kori Apartment Complex, there are many narrow, complex streets with small houses and few large green spaces and parks. 2) Many residents in the areas surrounding the Kori Apartment Complex appreciate the wooded area and find the shops in the apartment complex to be useful. In particular, the residents who live in the narrow streets or small houses often use the apartment complex outdoor environment.

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

戦後郊外部に大量に建設された公的住宅団地周辺の中には，その後，団地周辺の市街化が進行し，入り組んだ細街路や散発的な狭小戸建住宅地開発といった団地内とは空間的に分節された住環境を形成してきた地域がある。このような地域では，生活面や景観面などで様々な課題を抱えているが，緑道や公園など団地内の空間を団地外の居住者が利用するなど，団地とその周辺地域は居住者によって個別にネットワーク化されているのではないかと推測される。

一方，郊外住宅団地では，初期に建設されたものを中心に近年再生事業が進められている。しかしこれらの多くは田園地域に立地していた当初計画時とは異なり，周辺環境との関係や地域の中での団地の位置付けが大きく変化しているにも関わらず，経済優先の手法によって高層・高容積で建て替えられ，団地内完結型での閉じた計画が中心であり団地と周辺地域との関係性は希薄なままであるのが現状である。

また現時点では建替対象となっていない高度経済成長期に大量に建設された郊外住宅団地では，一般に立地面で不便なものが多く，また住棟配置が単調で住宅ストックとしての魅力が薄いものが多いように思われる。そしてこうした団地では，家賃の低減によって空き家率を抑える方針をとることが多く，このような方針は結果的に単身高齢者や低所得者といった偏った居住者集団を招きうる危険な手法であるといえる。したがってこのような近代合理主義で開発された画一的な団地をいかにして魅力ある住環境に再構築し，周辺地域に融合させていくのかも重要な課題であると考えられる。

そこで本研究では，再生事業が進行中の大規模団地と，基盤条件の悪い地区を含めた団地周辺地域を対象に，「①道路幅員や緑地，開発状況などの空間特性」を把握する。また，立地，住宅規模など条件の異なる複数の地区を対

*1　福井大学大学院工学研究科　助教　　*2　福井大学大学院工学研究科　大学院生

象に，各地区の居住世帯における「②現住地と団地内の住環境評価」,「③団地内外での居住実態」を明らかにする。

これによって，地区ごとの特徴がどのように住環境評価や居住実態に影響しているのかを明らかにすると共に，団地内外での空間特性や周辺居住者の居住実態との関係性から団地の地域にとっての意義について考察し，最終的には団地とその周辺地域との連携的な関係性の再構築に向けた展開可能性を考察することを目的とする。

1-2. 既往研究の整理と本研究の位置付け

本研究に関連する既往研究としては，これまでにいくつかの有益な研究が行われている。団地と周辺地域との関係性に関する研究として，平山ら[1]は条件の異なる公団住宅3団地を対象に，団地周辺居住者の団地に対する評価と団地内への空間利用特性などを明らかにしている。また宗ら[2]は，集合住宅における自治会と周辺町内会との関係に着目し，自治会組織の形成プロセスと町内会との連携の実態などを明らかにしている。

一方，筆者の既往研究[3)4)]では，本調査対象地である香里団地や高蔵寺ニュータウン（以下NT）等，複数の大規模住宅団地を対象に，団地（NT）内での住み替え実態等の把握を試み，この結果，特に高蔵寺NTではNT内での住み替え世帯が多いことが明らかになっている。

しかしこれまでの研究では，周辺地域との関係性の視点において特徴を持つ複数の郊外団地を取り上げ，再生事業との関連から，団地とその周辺地域との関係性を考察したものは無いのが現状である。

1-3. 研究の方法

調査対象地として，全国に先駆けて民間への土地譲渡などにより大規模な再生事業が進行中である一方で，団地周辺では著しいスプロール化が進行している大阪府枚方市にある香里団地とその周辺地域を本研究における中心的な調査対象地とする。また，団地とその周辺地域との関係性を考察する上で特徴を持つ他の事例として，古市団地，緑町団地，高蔵寺NTとその周辺地域についても調査対象地とする（**表1-1**）。

そして，本研究では以下の2つの調査を軸に分析を進める。

(1) 対象地の概要と空間特性の把握

居住者組織代表者，自治体，供給住宅へのヒアリング及び提供資料に基づき，対象とする団地とその周辺地域の概要把握を行った。また，香里団地については，都市計画図や住宅地図，自治体所有の開発記録簿や開発状況図[注1)]などをもとに，対象地の道路幅員，緑地の状況，開発時期，開発場所，開発規模などを調べた。

(2) 団地周辺居住者の居住実態の把握

各対象地とも団地周辺居住世帯へのヒアリングとアンケート調査により団地内外への住環境評価と居住実態の把握を行った。主な調査項目は，①居住者属性，②現住地と団地内への住環境評価，③団地との関係に関する行動特性と住み替えなどの居住実態，の大きく3点である。

なお，本論文の構成として，2章ー5章で香里団地を対象とし，6章でその他の3対象地について取り上げ，団地周辺居住世帯の居住実態に関する具体的な調査方法については4章（香里団地）及び6章（古市団地，緑町団地，高蔵寺NT）において記述する。

1-4. 調査対象地の概要と特徴

調査対象地の概要と特徴を以下に記す（**表1-1**）。

(1) 香里団地（大阪府）：1957-62年（再生事業1993年～），5850戸，開発当初は大半が公団賃貸と戸建で構成，丘陵地。団地周辺は入り組んだ細街路や散発的な小規模戸建住宅地が多くスプロール化が著しい。建替や民間への土地譲渡により団地内の住環境が大きく変わりつつある。

(2) 古市団地（大阪府）：1953-62年（再生事業1999年～），835戸（再生後1205戸），大阪市営，平坦地。団地周辺は店舗やマンション，公的集合住宅が混在。周辺地域を

表1-1　4団地（NT）の概要

		香里団地	高蔵寺N.T.	古市団地	緑町団地
事業時期（当初計画／再生計画）		1957-62年／1995年-	1965-1982年／1998年-	1953年-1962年／1999年-	1957年／1996-2003年
所在地		大阪府枚方市	愛知県春日井市	大阪市城東区	東京都武蔵野市
団地開発事業主体（当初計画）		日本住宅公団	日本住宅公団	大阪市	日本住宅公団
戸数（当初計画／再生計画）		5850戸／未定	20600戸／未定	835戸／1205戸	1019戸／1095戸
敷地面積		155.2ha	702.1ha	6.7ha	6.97ha
団地内附属機能（現況）	学校	小3、中1	小10、中4、高1	小1	なし
	その他	公園、広場、地区センター1、大型ショッピングセンター、スポーツ施設、図書館、郵便局、銀行、コンビニ他店舗	公園、広場、地区センター1、医者村、市役所出張所、図書館、文化センター、大型ショッピングセンター、郵便局、銀行、コンビニ他店舗	公園、集会所	公園、集会所
団地内外の地形条件		団地内外とも起伏に富む	団地内外とも起伏が激しい	団地内外とも平坦	団地内：緩やかな起伏、団地外：平坦
最寄りの鉄道駅までの移動時間		京阪香里園駅からバス10-15分	JR高蔵寺駅からバス5-15分	地下鉄新森古市駅より徒歩10分	JR三鷹駅よりバス8分
都心部からの距離		JR大阪駅から約17km	JR名古屋駅から約17km	JR大阪駅から約5.7km	JR東京駅から約19km、JR新宿駅から約13km
周辺地域との関係に関する特徴		・団地周辺では狭小住宅や細街路が多く、スプロール化が著しい。	・NT全体が起伏の激しい丘陵地である一方で、NT周辺では田園や畑が多く、NTは周辺環境の中で独立して存在。	・周辺居住者を含めた自治会構成 ・団地内の童小学校では団地外住人を含めた生涯学習や地域交流活動が行なわれている。	・団地内集会所で周辺居住者にも開かれた「ふれあい喫茶」など様々なイベントを開催。 ・団地居住者と周辺居住者による居住者組織「緑懇話会」がある。 ・再生事業の際に家賃上昇の為隣接する都営住宅へ移転した世帯がある。

含めた自治会を持つ。団地内隣接の小学校では団地外を含めた地域居住者への生涯学習や居住者交流等様々な活動が行われている。

(3) 緑町団地(東京都):1957年(再生事業1996～2003年),1019戸（再生後1095戸），公団賃貸，平坦地。団地周辺は公共施設が中心。再生事業を通して，敷地内に都営住宅や福祉施設を併設。地元商店街を含めた周辺の複数の居住者組織と共に住環境の改善に向けて取り組んでいる。集会所でのふれあい喫茶は周辺居住者にも開かれている。

(4) 高蔵寺NT（愛知県）：1965年（再生事業2000年～），20600戸，開発当初は大半が公団賃貸・公団分譲・戸建で構成，丘陵地。調査対象地の中で唯一昭和40年代以降に開発され，既存住戸を生かした再生事業に取り組む。NT周辺は田園が広がり，NT内の起伏は激しく，NT内での自家用車保有率が高い。またNT内での住み替えが活発。

2. 香里団地とその周辺地域の概要

2-1. 香里団地の再生事業の概要

香里団地では，1993年から20年間の計画で再生事業を進めており，現時点ではA～E地区の内，A・B地区が完了しC地区での事業が進行中で，これまでは建替と土地譲渡により再生事業が進められている[注2)]。

このような状況のもと，公団賃貸住宅地から民間に譲渡された土地は，現在，**図2-1**に示す9箇所で事業が進められており，分譲集合住宅や戸建住宅と共に，高齢者福祉施設や店舗・スポーツ施設など多様な用途に変容している。また，再生事業前の公団賃貸住宅地では低層・低容積の住棟がゆったりと配置され緑豊かな屋外空間を形成していたが，再生事業後の公団賃貸住宅建替事例や土地譲渡された空間の多くは，高層・高容積化し，緑地が大幅に削られ，従前の住環境と比べて大きな変化をもたらしている（**写真2-1～写真2-3**，**図2-2**）。

2-2. 香里団地周辺地域の概要

香里団地の位置する枚方市は，隣接する寝屋川市と共に高度経済成長期の昭和35年から昭和45年の10年間に人口が約4倍となり，この時期に京阪電鉄3駅（香里園駅，寝屋川市駅，萱島駅）周辺を中心に文化住宅やアパート等の木造賃貸住宅が建ち並び，道路，公園などの都市基盤整備が未整備なまま密集市街地が形成された。

そして香里団地が開発されて以降，香里団地周辺では，民間企業の社宅等が多数建設される一方で，道路や緑地・公園広場が未整備のままスプロールが進行し，散発的な小規模戸建住宅地や民間分譲集合住宅の開発が続いている。また香里団地周辺では起伏が激しく入り組んだ幅員の狭い道路が多いため日常的に交通渋滞が発生しており，特に京阪「香里園」駅と香里団地とを結ぶ道路や香里団地南東部の幹線道路と香里団地を結ぶ道路では深刻な問題となっている。

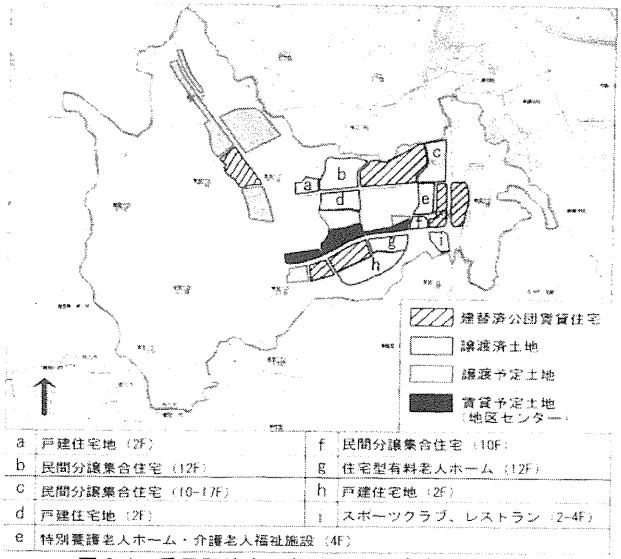

図2-1　香里団地内における土地譲渡などの状況

写真2-1　土地譲渡後事例／高齢者福祉施設

写真2-2　土地譲渡後事例／戸建住宅地

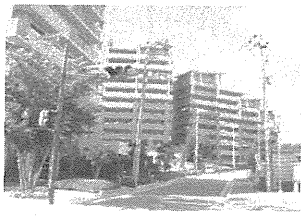

写真2-3　土地譲渡後の状況（民間分譲集合住宅）

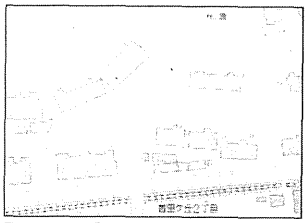

図2-2　香里団地内現況図［土地譲渡街区（左）と建替街区（右）］

こうした状況を受けて枚方市では，平成17年に香里園駅周辺での市街地再開発事業を都市計画決定すると共に，枚方市都市計画マスタープランでは香里団地のある南部地域を香里団地の建替に合わせ時代のニーズに合った良好な住宅地へと質的向上を図っていくことを目標に掲げているが，現時点では香里団地周辺地域についての具体的な整備計画は無いのが実状である。

3. 香里団地とその周辺地域の空間特性と空間変容実態

本章では香里団地とその周辺地域を対象に，道路幅員や緑地の分布といった空間特性の把握を行うと共に，開発状況から空間変容実態の把握を行う。

なお，団地とその周辺地域の空間変容実態の把握を行う上での「周辺地域の範囲の選定」については，様々な捉え方が考えられるが，ここでは主要鉄道駅や主要幹線道路など広域な視点から全体像を把握した上で前述の**図2-1**に示す範囲を周辺地域の対象範囲とした。

3-1. 香里団地とその周辺地域の空間特性

まず「道路幅員の状況」を見ると（**図 3-1**），香里団地内では，東西には幅員 20m と幅員 11m の道路，南北には幅員 20m 道路が 2 本と 18m が走り，これらの道路沿いには並木が整備され，住宅地内でもほぼ 5m 以上の道路が整然と確保されている。一方，香里団地周辺地域では，入り組んだ 4m 以下の細街路や袋小路が多く，とりわけ香里団地西側の香里園駅周辺と香里団地南東部ではその傾向は著しい状況にある。

また「香里団地周辺の都市計画公園・都市計画緑地の分布」を見ると（**図 3-2**），香里団地内では大規模な緑地や公園が多く見られる一方で，香里団地周辺地域では，部分的には見られるものの全体的にまとまった規模での公園や緑地は少ないことがわかる。

以上のことから香里団地内では道路や公園・緑地の整備が整っている一方，団地周辺では全体的に緑地や公園が少なく入り組んだ細街路が多いことが明らかとなった。

3-2. 香里団地とその周辺地域の空間変容実態

次に，香里団地とその周辺地域における空間変容実態の分析を行う。

(1) 開発場所との推移

開発状況図などをもとに，対象地における一定の規模以上での開発状況を見ると（**図 3-3**）[注3)]，香里団地内では再生事業により近年大規模な更新が行われている一方で，これとは対照的に香里団地周辺では近年小規模な開発が点在する傾向にある。

(2) 用途別件数の推移

1972 年から 5 年ごとの開発許可の用途の推移を見ると（**表 3-1**），どの時期でも「戸建住宅」の割合が最も高く，

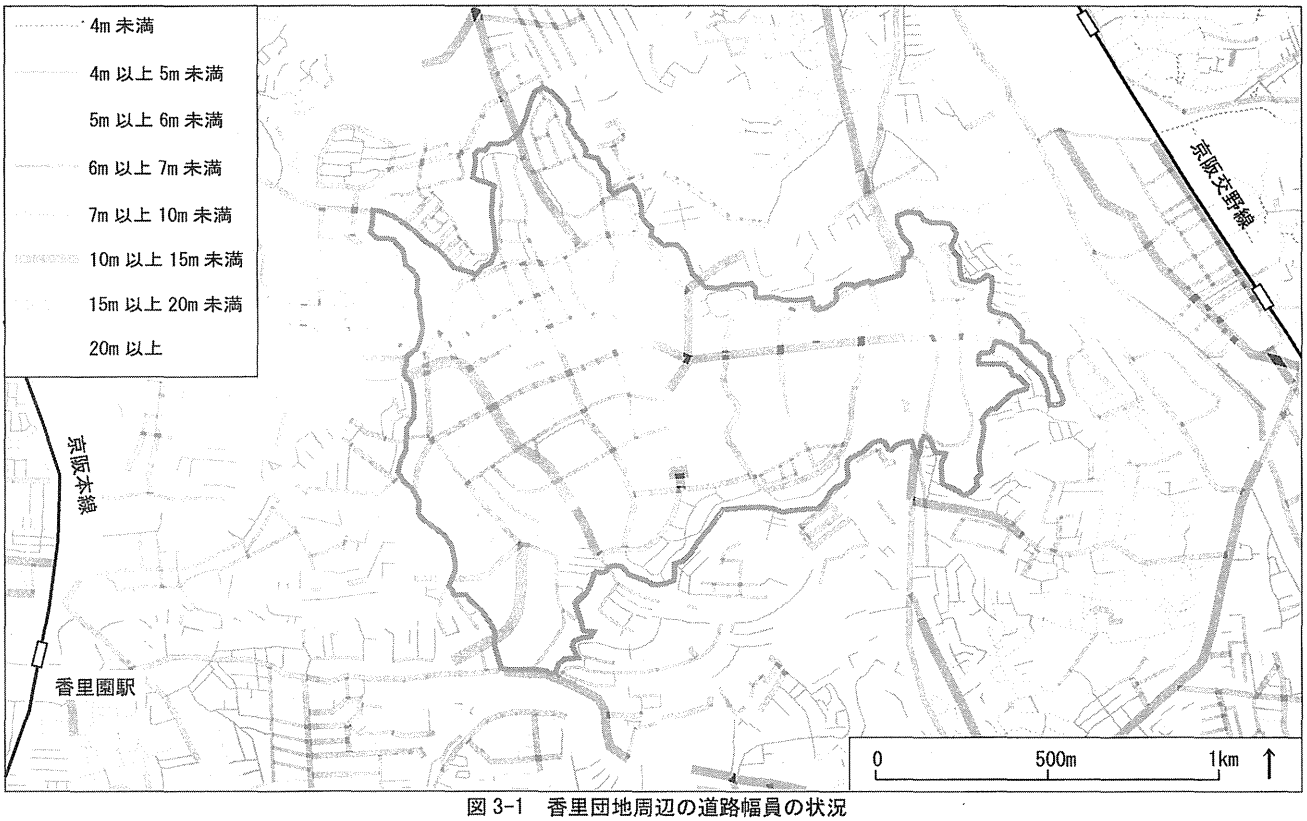

図 3-1　香里団地周辺の道路幅員の状況

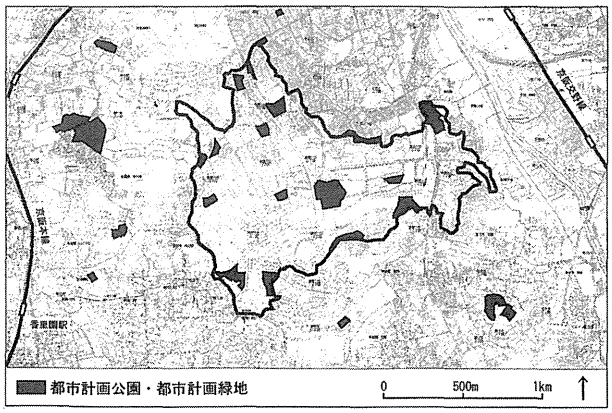

図 3-2　香里団地周辺の都市計画公園・都市計画緑地の分布

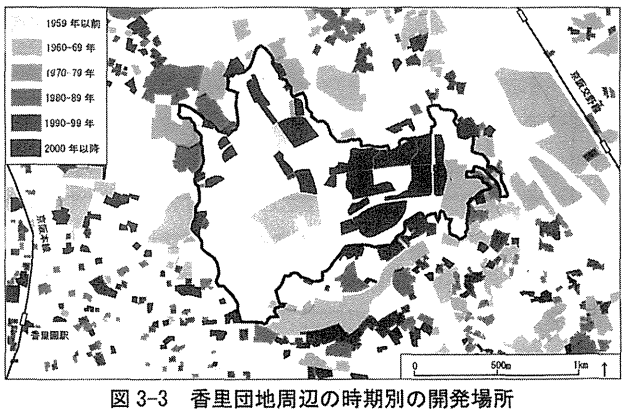

図 3-3　香里団地周辺の時期別の開発場所

表 3-1　時期別の開発許可用途

	1972-76年		1977-81年		1982-86年		1987-91年		1992-96年		1997-01年		2002-2006年		合計	
	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%
戸建住宅	20	71.4	28	71.8	16	59.3	14	50.0	39	65.0	52	74.3	70	83.3	239	71.1
共同住宅	1	3.6	6	15.4	4	14.8	8	28.6	15	25.0	12	17.1	11	13.1	57	17.0
社宅・寮	2	7.1	0	0.0	3	11.1	1	3.6	1	1.7	1	1.4	0	0.0	8	2.4
店舗	0	0.0	1	2.6	0	0.0	4	14.3	2	3.3	3	4.3	3	3.6	13	3.9
その他	5	17.9	4	10.3	4	14.8	1	3.6	3	5.0	2	2.9	0	0.0	19	5.7
合計	28	8.3	39	11.6	27	8.0	28	8.3	60	17.9	70	20.8	84	25.0	336	100.0

特に 2002 年から 2006 年には 83.3%であるなど近年，その割合は増加傾向にある。

また「共同住宅」は 1977 年以降，2 番目に多い用途となっており，これは大半が分譲住宅となっている[注4)]。さらに「社宅・寮」は 1980 年代後半以降ほとんど見られなくなっている。なお 1970 年代から 1980 年代前半にかけて 1 割から 2 割程度みられた「その他」には，工場，学校，スポーツ施設といった大規模な開発が含まれるが，近年はほとんど見られなくなっている。

(3) 開発許可住宅地の敷地面積の推移

前述の分析結果を踏まえて、香里団地周辺地域において住宅地（戸建住宅，共同住宅，社宅・寮）として開発許可された地区を対象に，「時期別の開発許可住宅地の敷地面積の推移」の把握を行った（**表 3-2**）[注5)]。ここから，1980 年代前半までは「10000 ㎡以上」の件数が 10～20%程度見られるが、その後は徐々に「1000 ㎡以上 2000 ㎡未満」や「500 ㎡以上 1000 ㎡未満」の割合が増加しており，敷地面積は小規模化の傾向にあることがわかる。

4. 香里団地周辺世帯への調査概要と調査世帯の属性

次にここから，香里団地周辺世帯を対象とした調査概要と調査世帯の属性について記述する。

4-1. 調査対象地の選定

調査対象地は，香里団地へ徒歩圏内で行ける範囲として，ここでは香里団地の外周部からの直線距離が 1km 以内にあるものとし，かつ，3 章における空間特性の分析結果などをもとに，開発時期，立地・地形条件，敷地規模，道路や建築形態など条件に違いを持つ 5 つの住宅地を選定した[注6)]（**表 4-1**，**写真 4-1～写真 4-5**，**図 4-1～図 4-6**）。なお，各地区の空間的範囲としては，地区の立地・地形条件，開発形態や道路・建築形態，小学校区などが類似の条件であると考え，自治会の範囲を単位とした。

表 3-2　時期別の開発許可宅住宅地の敷地面積の推移

	1972-76年		1977-81年		1982-86年		1987-91年		1992-96年		1997-01年		2002-06年		合計	
	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%	件数	割合%
500㎡以上1000㎡未満									11	20.4	16	23.1	24	7.9	51	16.9
1000㎡以上2000㎡未満	2	10.5	11	33.3	8	36.4	10	41.7	19	35.2	27	39.1	27	8.9	104	34.4
2000㎡以上3000㎡未満	6	31.6	10	30.3	6	27.3	7	29.2	15	27.8	14	20.3	18	6.0	76	25.2
3000㎡以上4000㎡未満	1	5.3	1	3.0	1	4.5	2	8.3	1	1.9	4	5.8	1	0.3	11	3.6
4000㎡以上5000㎡未満	1	5.3	1	3.0	1	4.5	2	8.3	1	1.9	4	5.8	3	1.0	13	4.3
5000㎡以上6000㎡未満	1	5.3	1	3.0	1	4.5	1	4.2	2	3.7	0	0.0	2	6.6	8	2.6
6000㎡以上7000㎡未満	1	5.3	1	3.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	1.4	2	6.6	5	1.7
7000㎡以上8000㎡未満	2	10.5	1	3.0	1	4.5	0	0.0	2	3.7	0	0.0	1	0.3	7	2.3
8000㎡以上9000㎡未満	2	10.5	2	6.0	0	0.0	1	4.2	0	0.0	1	1.4	0	0.0	6	2.0
9000㎡以上10000㎡未満	0	0.0	1	3.0	0	0.0	0	0.0	2	3.7	2	2.9	0	0.0	5	1.7
10000㎡以上	3	15.8	4	12.1	4	18.2	1	4.2	1	1.9	0	0.0	3	1.0	16	5.3
合計	19	6.3	33	10.9	22	7.3	24	7.9	54	17.9	69	22.8	81	26.8	302	100.0

4-2. 調査の概要

調査方法として，居住者組織代表者，自治体，供給主体へのヒアリング及び提供資料に基づき，香里団地とその周辺地域の概要把握を行うと共に，各地区における戸建住宅地を対象に，74 世帯へのヒアリング調査とアンケート調査を実施し，住環境評価や居住実態の把握を行った[注7)]（2007 年 9 月～2008 年 8 月，アンケート調査の配布数 709 票，回収数 191 票，回収率 29.6%）（**表 4-2**）。

4-3. 調査対象地の概要

(1) 調査対象地の空間的特徴

各地区の立地・地形条件，団地へのアクセス，敷地規模などの空間的特徴について以下に示す。

「①香里ヶ丘」：調査対象地の中で香里団地内のタウンセンターに最も近く，団地内までは平坦地でアクセスが良く，商店が混在する地区。

「②茄子作」：様々な年代に開発された小規模戸建住宅地

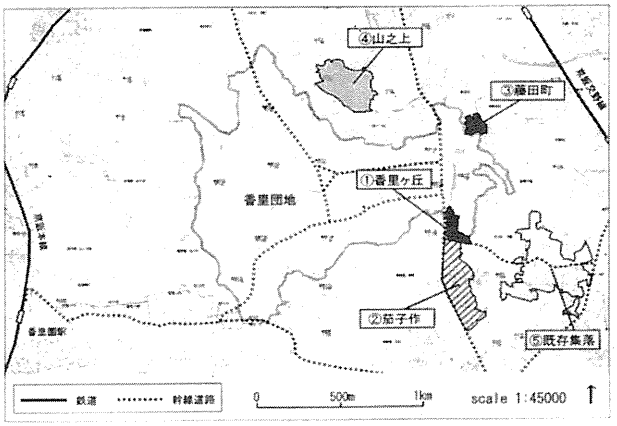

図 4-1　調査対象地の位置

表 4-1　対象地の概要

	地区名	開発時期	平均宅地面積	戸建住宅の高さ	道路幅員	団地の地形条件	団地までの地形条件	団地内のセンター地区及び大型店舗までの距離 ※1		建物数合計	地区内の建物用途構成 戸建住宅(併用住宅含)	共同住宅	その他
①	香里ヶ丘	1960年代が中心	83.4㎡ (25.0坪)	2F建中心	4-7m	平坦地	平坦地	センター地区	662m	96	84 (87.5%)	0 (0%)	12 (12.5%)
								大型店舗	372m				
②	茄子作	1960年代以降の様々な年代が混在	93.1㎡ (28.0坪)	2F建中心	2-5m	起伏に富む	緩傾斜地	センター地区	665m	395	382 (96.7%)	6 (1.5%)	7 (1.8%)
								大型店舗	575m				
③	藤田町	1992年、2001年	68.5㎡ (20.6坪)	3F＋基礎駐車場	4m	傾斜地	急傾斜地	センター地区	1052m	128	128 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
								大型店舗	175m				
④	山之上	1964年	273.0㎡ (82.0坪)	2F	5-7m	傾斜地	傾斜地	センター地区	704m	224	224 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
								大型店舗	601m				
⑤	既存集落	1958年以前	761.0㎡ (228.5坪)	1F-2F	2-7m	起伏に富む	起伏に富む	センター地区	1092m	179	170 (92.9%)	4 (2.2%)	5 (2.8%)
								大型店舗	896m				

※1　香里団地内の各地点までの距離については、各区地区の中で団地に最も近い地点からの直線距離で計測している。

表 4-2　調査の概要

地区名		ﾋｱﾘﾝｸﾞ世帯数	アンケート調査 回収数／配布数	回収率	有効回答数	有効回答率
①	香里ヶ丘	9	32/76	42.1%	32/32	100.0%
②	茄子作	15	36/160	22.5%	36/36	100.0%
③	藤田町	16	30/128	23.4%	30/30	100.0%
④	山之上	20	54/167	32.3%	54/54	100.0%
⑤	既存集落	14	39/139	27.9%	39/39	100.0%
合計・平均		74	191/709	29.6%	191/191	100.0%

写真 4-1　①香里ヶ丘の現況

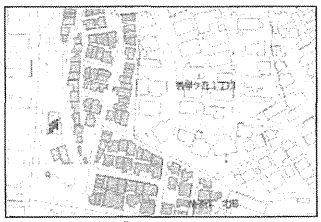

図 4-2　①香里ヶ丘現況図
（一部）1:6000

写真 4-2　②茄子作の現況

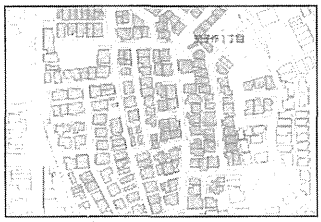

図 4-3　②茄子作現況図
（一部）1:6000

写真 4-3　③藤田町の現況

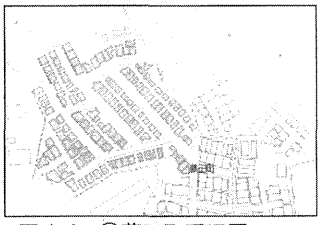

図 4-4　③藤田町現況図 1:6000

写真 4-4　③山之上現況

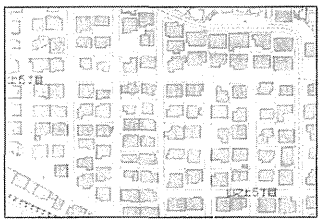

図 4-5　③山之上現況図（一部）

写真 4-5　④既存集落現況

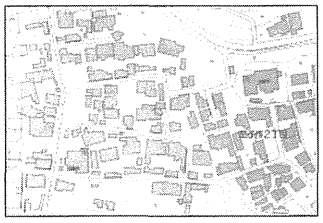

図 4-6　④既存集落現況図
（一部）1:6000

が混在し，細街路や袋小路が多く緑地や公園が極めて少ない。また香里団地へのアクセスは緩やかな起伏があり幹線道路を隔てているものの比較的近い距離にある。

「③藤田町」：1990 年代と 2000 年代につくられた団地で調査対象地の中で最も新しく開発された地区である。幅員 4m 道路に基礎部分駐車場に 3 階建という構成で，調査対象地の中で平均住戸面積が最も小規模な地区で高密度な空間を形成している。また周辺には田園や緑地が広がり，香里団地へは距離的には近いものの地区自体が急傾斜地であり，徒歩でのアクセスは厳しい状況にある。

「④山之上」：戸当りの敷地規模が大きく，整然とした区画割と道路整備がされた住宅地。景観などに関する建築協定を締結している[注 8)]。地区自体が傾斜地で，また香里団地へのアクセスは幹線道路を隔てた起伏のある地形条件である。

「⑤既存集落」：入り組んだ細街路が多いものの，敷地の広い伝統的家屋が多数存在する。周辺には田畑が広がり，香里団地へのアクセスは調査対象地の中で最も遠い。

(2) 調査対象地の学校区と居住者組織

調査対象の 5 地区における小学校区は，「①香里ヶ丘」のみ香里団地内を含めた範囲となっている。また中学校区については，調査対象の 5 地区全てが香里団地内を含めた範囲となっている。

また，自治会などの居住者組織や活動としては，各地区に「自治会」が存在するものの，どの地区でも実質的な活動は見られないのが現状である。また枚方市では「自治会」とは別に，「校区コミュニティ協議会」という小学校区を単位とした居住者組織を持ち，各校区では枚方市の助成を受けながら防犯・防災活動や青少年育成事業などに取り組んでいるが，校区ごとに特に大きな活動の違いは見られない。

4-4. 調査世帯の属性

居住者へのアンケート調査結果の分析に先立ち，回答者の属性について略述する。

「世帯年齢」（**図 4-8**）では，「①香里ヶ丘」，「④山之上」，「⑤既存集落」で約 7 ～ 8 割が 60 歳以上となっているが，中でも「④山之上」では 6 割以上の世帯が 70 歳以上と高齢化が著しい。一方，「③藤田町」では約 6 割が 40 代以下となっている。

「家族構成」（**図 4-9**）を見ると，「③藤田町」では 20 歳未満の子供を持つ若い世帯が約半数を占めるが，それ以外の地区では「夫婦＋子（長子 20 歳以上）」や「夫婦のみ（世帯主 60 代～ 70 代）」といった成熟世帯の割合が高く，また「⑤既存集落」では「3 世代」が約半数であることが特徴的である。

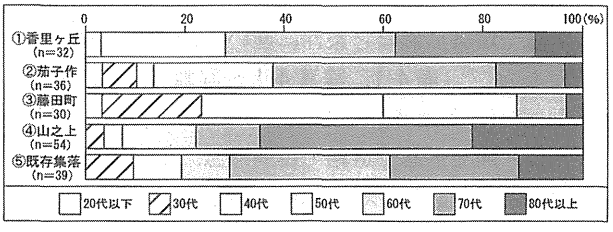

図 4-8　世帯主の年齢

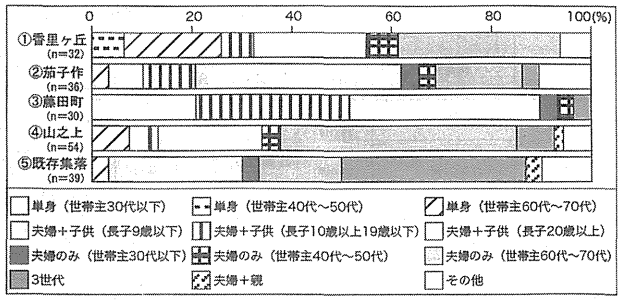

図 4-9　世帯主の家族構成

「香里団地内までの移動手段」（図 4-10）では，「⑤既存集落」以外の地区で「徒歩」の割合が約 6 割～ 8 割であり，特に団地内まで平坦地で距離が近い「①香里ヶ丘」では，約 8 割が徒歩，約 4 割が「自転車」であり，団地内へは徒歩圏内であることがわかる。これに対し「⑤既存集落」では，他の地区に比べて「徒歩」の割合が著しく低く約 15%に留まっている。「自家用車」の割合は団地内まで最も遠い「⑤既存集落」で約半数を占め，やや距離があり傾斜地である「④山之上」と，距離的には近いが急傾斜地である「③藤田町」で約 4 割となっている。

5. 香里団地周辺居住世帯における住環境評価と居住実態

次に，調査世帯における現住地と香里団地内に対する住環境評価と居住実態の把握を行った。なお，これらの質問項目については，アンケートの回答者である世帯主又は配偶者の住環境評価と居住実態となっている。

5-1. 現住地と香里団地内に対する住環境評価

現住地に対する住環境評価では，「②茄子作」において，「道路の整備」（図 5-1），「住宅の密度」（図 5-2），「緑地・公園・広場」（図 5-3），「まちなみ・景観」（図 5-4）の 4 つの項目すべてについて，他の地区に比べ評価が低く，これは対象地の中でも特に緑地が少なく，細街路や袋小路が多く，様々な年代の狭小戸建住宅でまちなみが構成されていることが関係していると考えられる。また，「③藤田町」では，「道路の整備」（図 5-1），「住宅の密度」（図 5-2）での評価が低く，これは傾斜地の幅員 4m 道路沿いに 3 階建に基礎部分駐車場の狭小住宅群が建ち並ぶ空間条件が影響していると考えられる。

そして，これら「②茄子作」と「③藤田町」における「香里団地の地域にとっての意義」（図 5-5）を見ると，「h. 過密化防止，防災拠点」に意義を感じている世帯が多く，また前述の現住地での「緑地・公園・広場の評価」（図 5-3）で特に不満の多い「②茄子作」では，香里団地内の「a. 緑地の提供」に意義を感じている世帯が多い。

一方，これら 2 地区とは対照的に「④山之上」では，全体的に現住地での評価が高く（図 5-1 ー図 5-4），これはこの地区が整然とした区画割で計画され、戸当りの敷地規模も平均約 82 坪と大きく，景観等に関する建築協定が結ばれていることも関係していると考えられる。そして，団地内についても意義を感じている割合が高く（図 5-5），特に「a. 緑地の提供」や「c. 店舗・地域施設の供給」を評価する割合が高い。

さらに「⑤既存集落」では，「緑地・公園・広場」（図 17）の評価は高いものの，「道路の整備」（図 5-1）に対する評価が低く，これは地区周辺は田園が広がり戸当たりの敷地規模が最も広いものの，幅員 4m 未満の道など入り組んだ細街路が多いことが関係しているものと考えられ

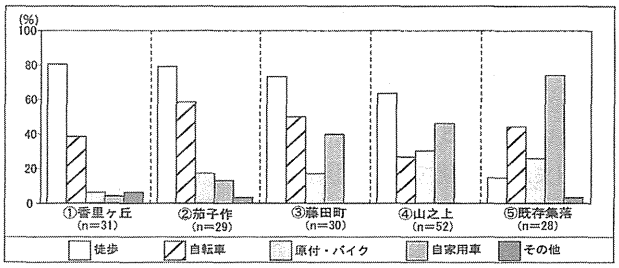

図 4-10　団地内までの移動手段（複数回答可）

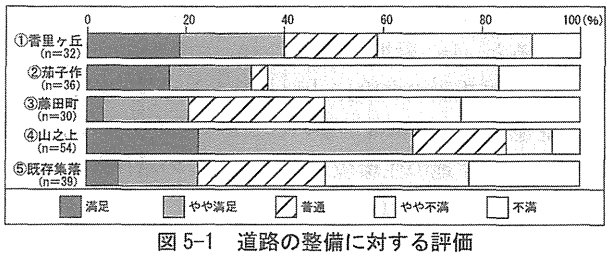

図 5-1　道路の整備に対する評価

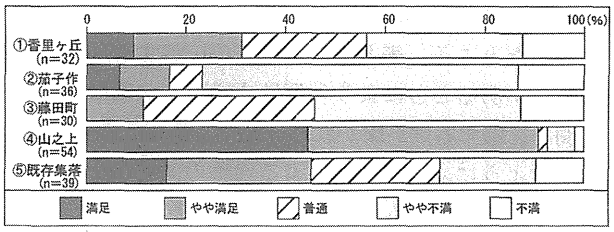

図 5-2　住宅の密度（建て込み具合）の評価

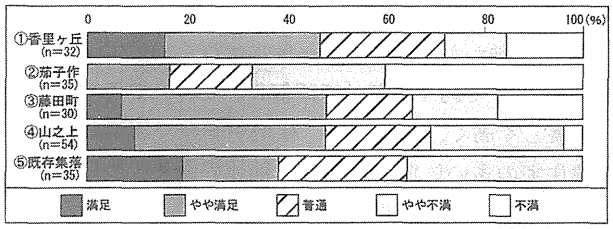

図 5-3　緑地・公園・広場の評価

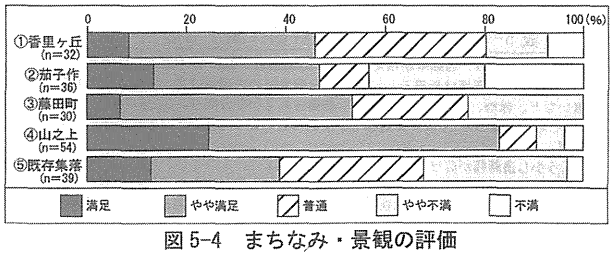

図 5-4　まちなみ・景観の評価

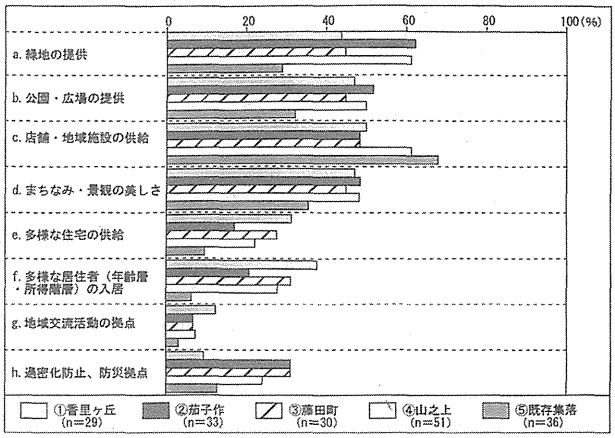

図 5-5　香里団地の地域にとっての意義

る。そして「⑤既存集落」では，団地内の「c. 店舗・地域施設の供給」で最も割合が高いものの，他の項目についてはいずれも香里団地に対して意義を感じている割合が少ない（**図 5-5**）。このような背景には，集落周辺が田畑に囲まれた環境であり団地内の緑地や公園などの屋外環境をあまり必要とせず，また前述の**図 4-10** からも団地内の屋外環境を徒歩で利用する機会が少ないことが影響していると考えられる[注9)]。

なお「香里団地の地域にとっての意義」（**図 5-5**）を全体的に見ると，「a. 緑地の提供」，「b. 公園・広場の提供」，「c. 店舗・地域施設の供給」，「d. まちなみ・景観の美しさ」に意義を感じている世帯が多いことが明らかとなった。

そして，現住地の住環境評価に関しての居住者意見を尋ねたところ，**表 5-1**(1) ～ (5) に示すように，「④山之上」以外の地区で特に道路整備に対する不満の声が多くみられた。また，香里団地内の住環境に関して居住者意見を尋ねたところ，**表 5-2** の (1)，(2) 示すように，香里団地内があることにより利便性や緑地や公園などの屋外空間を評価する声が聞かれる一方で，**表 5-2** の (3) ～ (9) 示すように，再生事業による建物の高層化や緑地が減少したことに対する不満の意見などが多く見られた。

5-2. 香里団地との関わりに関する行動特性

「家族の誰かが香里団地内へ散歩に行く」（**図 5-6**）では，「②茄子作」で約 4 割が「ほぼ毎日」と答え他の地区に比べて著しく高く，これには，緑地が少なく細街路や狭小戸建住宅の多い住環境と共に，前述の**図 4-8** からも，世帯主が「60 代以上」の時間的にゆとりのある世帯が多いことも背景として考えられる。

表 5-1　現住地の住環境評価に関する居住者意見

(1) ミニ開発が進み、自動車が増えているが道路整備が進んでいない。(①香里ヶ丘)
(2) 香里団地の住環境は素晴らしいが、枚方市全域の住環境は悪い。特に道路事情、歩道が無いなど、緑地、公園が無いと同時に整備されていない等々。(②茄子作)
(3) 少し坂が急なので、今後年を重ねていく内にしんどくなるかもしれない不安がある。(③藤田町)
(4) もう少し道路幅が広ければと思う。(③藤田町)
(5) 私たちの家は先祖代々からの家で住み替えたいと思っても簡単には引越す事は出来ない。旧家のため家の前の道路は狭く災害が起きた時は消防車、救急車も入りにくい土地で不安。(⑤既存集落)

表 5-2　香里団地内の住環境評価に関する居住者意見

<香里団地の住環境の良い点>
(1) 香里団地があるため、バス等の回数が多く便利。朝の散歩によく利用している。緑が多くて気持ちが良い。香里団地があるためにいろいろな面で受益している。(④山之上)
(2) 何年か前に香里団地内のセンター付近に水路が整備され、小さな子供たちが水遊びを楽しむ姿など微笑ましく見ている。春の桜、秋の紅葉等とても美しい季節が感じられ、ゆったりとした緑や街並みを守ってほしい。(⑤既存集落)
<香里団地の住環境の問題点>
(3) 住むのには何となく息が詰まりそうに思う。確かに美しく整っているが、作り込み感がしんどい。(⑤既存集落)
(4) 畑、田園、里山などが住宅地となり、新興住宅が増え、顔を見ても挨拶も無く、旧住民と新しく入って来られた方との区別が出来ている様で淋しく思う。毎年来ていた鷺も虫も殆ど来なくなった。(⑤既存集落)
(5) 香里団地が高層化され、緑地や子供の遊び場が増えると思っていたが、空いた土地を民間に売却し、マンションやスポーツ施設等になっているのが残念。(①香里ヶ丘)
(6) 民間への土地譲渡により大きなマンション施設が増えたことによって、人口密度の増加、それに伴う車などの交通量の増加など、周辺住民にとっては迷惑となることも多くなっている。団地やマンションの高層化により周辺道路の日当たりは悪くなった。特に通勤時間や夕方の買い物時には交通渋滞が起こりすごく時間がかかる。(②茄子作)
(7) 圧迫感がなく穏やかな風景が大変気に入っていた。でも建替が進み高層化していくと共に豊かな緑がどんどん消えていきさみしい。便利さとか効率を重視してばかりの住環境であってはならないような気がする。(②茄子作)
(8) 緑が多く環境抜群の香里団地に 1962 年に大阪市内から空き家待ちで入居。その後、40 年経過の現時点、緑いっぱいの環境は一変し、人間性の喪失を来たす高層ビルの出現、まるで大都会の中での生活になって昔の良き時代がなつかしい。(④山之上)

次に「香里団地内の店舗に買物に行く」（**図 5-7**）では，他の質問に比べ全体的に利用割合が高く，どの地区でも約 6 割以上の世帯が「週に数回」以上と答えている。

また「香里団地内に友人・親類がいるので訪問する」では（**図 5-8**），「①香里ヶ丘」，「②茄子作」，「③藤田町」で約 3 割の世帯が「月に数回」以上の訪問を行っている。

なお調査世帯に団地内への空間利用に関してエピソードを尋ねたところ，**表 5-3**(1) ～ (4) に示すように子供を団地内の屋外環境で遊ばせるなど子供の存在が団地内の空間利用の促進要因になっている様子が多くみられた。

5-3. 香里団地内外での親子近居の実態

次に「親世帯と子世帯の居住場所」を尋ねたところ（**図 5-9**），「香里団地内」と答えた世帯は各地区を通して 2 ～ 11%程度であった。そして，調査世帯の中で親又は子世帯が香里団地内に居住している全 13 世帯に対し，香里団地内に住んでいる親又は子世帯との親族関係を尋ねたところ，有効回答 12 世帯の内，7 件が娘世帯，4 件が妻の親世帯であるなど大半が母娘の関係であった。

5-4. 香里団地内外での住み替え実態

さらに「以前の居住場所」を見ると（**図 5-10**），どの

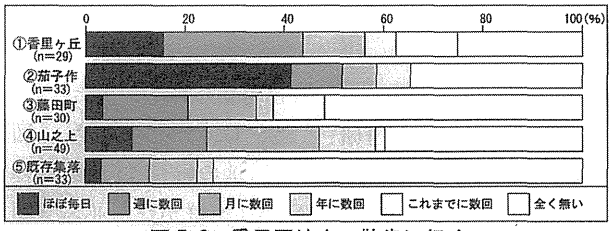

図 5-6　香里団地内へ散歩に行く

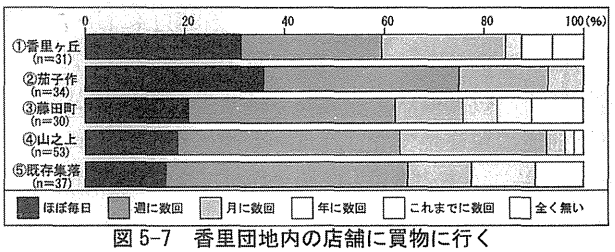

図 5-7　香里団地内の店舗に買物に行く

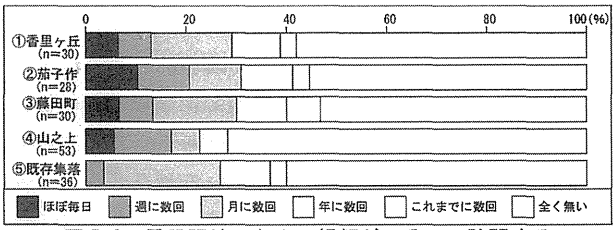

図 5-8　香里団地に友人・親類がいるので訪問する

表 5-3　香里団地内の空間利用に関するエピソード

(1) 香里団地内には中央公園など大小いろいろな公園が点在しており、子供達が小さい頃はよく公園めぐりをした。(①香里が丘)
(2) 子供が小さい頃はこもれび水路で遊んだ経験があり、これからもきれいな水路であってくれたらと思う。(③藤田町)
(3) 香里団地内の小・中学校に子供が通っていたが、今は小学校も地域にでき、香里団地との関わりは少なくなってきた。買物に行くくらい。(④山之上)
(4) 団地内に子供のかかりつけの小児科があり、買い物も結婚当初は団地内が便利だったりでよく出かけた。(⑤既存集落)

地区でも「枚方・寝屋川・交野市内」といった団地周辺市町村からの住み替え世帯が多く，特に「②茄子作」では，85.3%が枚方・寝屋川・交野市内からの住み替え世帯となっている。

一方，「香里団地内」からの住み替えを地区別に見ると，「①香里ヶ丘」で約37.5%と著しく高く，これは**表5-4**の「香里団地の近くに住み替えた理由」からも，「①香里ヶ丘」が調査地区の中で香里団地内へ最もアクセスが良く，団地内と小学校区が同じであることが影響していると考えられる[注10]。なお「香里団地内居住時の住宅タイプ」(**表5-5**) では大半が公団賃貸住宅からの住み替え世帯であることがわかった。

最後に，ヒアリング調査などをもとに，特徴的世帯の住み替えプロセスと団地内との関わりの実態を紹介する(**図5-11**)。

まず**図5-11**の「①香里ヶ丘」の世帯では，香里団地からの住み替え世帯であると共に，2004年からは再生事業の土地譲渡された香里団地内の戸建住宅地に娘世帯が入居し，団地内外での親子近居を行い，サポートが必要な時に互いに支え合いを行っている。

また**図5-11**の「⑤既存集落」の世帯主は，もともと「⑤既存集落」で育ったが，結婚を機に香里団地内に住み替え，その後，親世帯との同居のため再び「⑤既存集落」に住んでいる。そして2004年からは香里団地内に所有する土地を市民緑地として市に無償で貸し出している。

さらに**図5-11**の「③山之上」の世帯では，大阪市内から香里団地内に住み替え，家族が増えたため再び団地内で住み替え，その後子供の勉強部屋の確保と屋外環境が気に入ったため「③山之上」に住み替えている。また団地内の親類の家にほぼ毎日訪れたり，団地内の友人の家には月に数回訪れるなど，団地内外での活発な交流活動が見られる。

以上のような状況からも，団地内外での親子近居や住み替えは全体的な割合としては少ないものの，暮らし方や住環境の選択肢を広げるとともに，これらを通して居住者どうしの生活の支え合いや交流にもつながっていることが伺われる。

6. その他の調査対象団地とその周辺地域との関係性

さらにここから，古市団地，緑町団地，高蔵寺NTの周辺居住世帯を対象にした調査結果を記す。

6-1.3 対象地の概要と調査世帯の概要

(1) 対象地の概要

古市団地，緑町団地，高蔵寺NTの周辺居住世帯への調査については，空間条件などに特徴を持つ調査対象地区を各事例につき2地区ずつ抽出しアンケート調査を実施した[注11] (**表6-1**，**図6-1～図6-3**)。

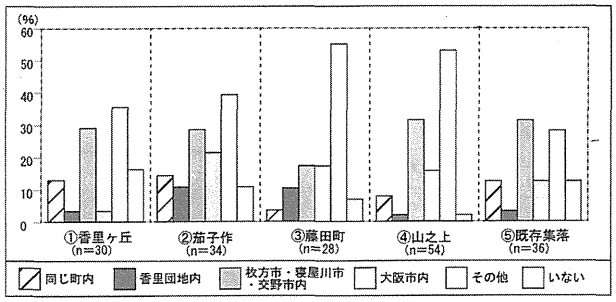

図5-9 住所の親又は子世帯の居住場所

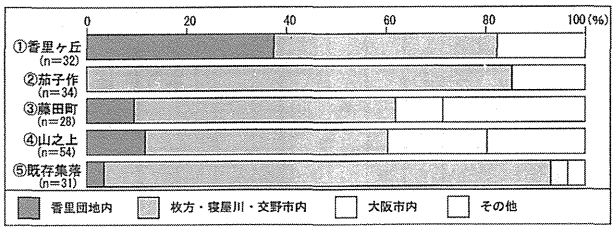

図5-10 以前の居住場所

表5-4 香里団地内から香里団地の近くに住み替えた理由 (複数回答可)

a. 香里団地の屋外環境が気に入ったから	6
b. 買物など日常生活に便利だから	9
c. 子供の学校を変えたくなかったから	6
d. 通勤、仕事の都合	6
e. 引越が楽だから	1
f. その他	1
合計	29

表5-5 香里団地内居住時の住宅タイプ

a. 公団賃貸住宅	7
b. 民間賃貸住宅	0
c. 公団分譲住宅	0
d. 民間分譲集合住宅	0
e. 戸建住宅	1
f. その他	3
合計	11

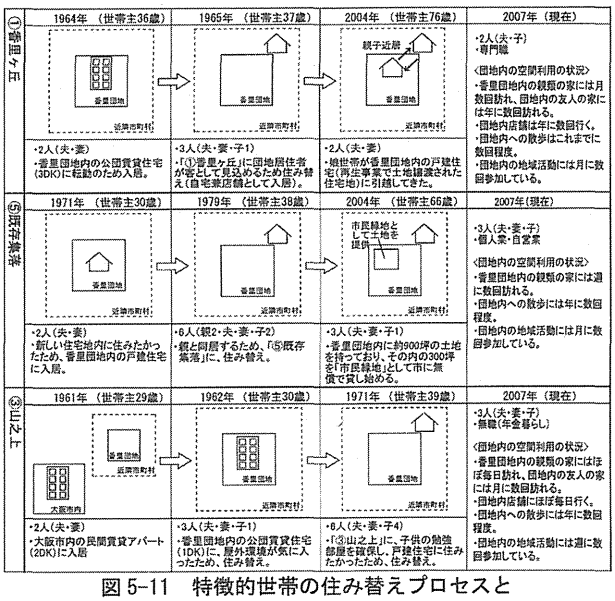

図5-11 特徴的世帯の住み替えプロセスと団地内との関わりの実態

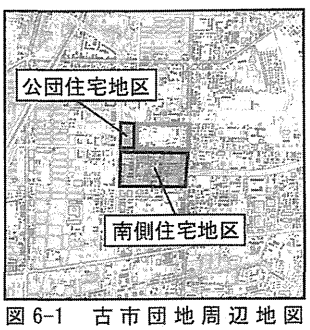

図6-1 古市団地周辺地図
1:60000

図6-2 緑町団地周辺地図
1:60000

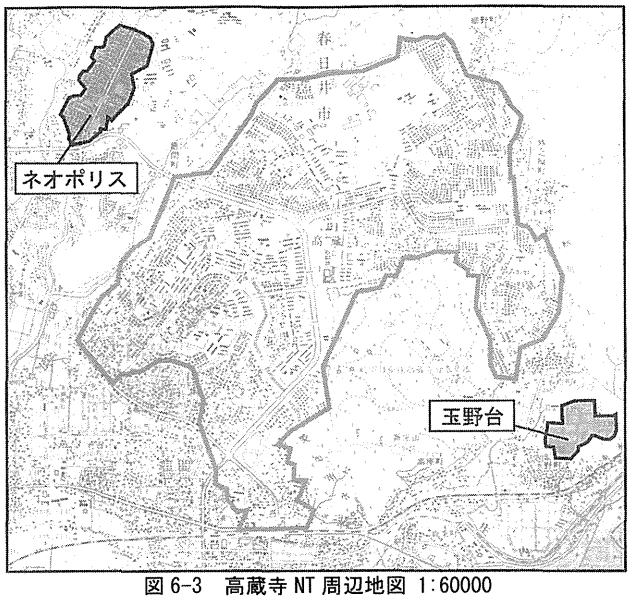

図 6-3　高蔵寺 NT 周辺地図 1:60000

(2) 調査世帯の概要

次に回答が得られた各地区の調査世帯の概要を略述する。まず「家族構成」(**図 6-4**) では,「(高蔵寺) 玉野台」以外の地区においては全体的に高齢世帯が多いことが分かる。また,「団地 (NT) までの移動手段」(**図 6-5**) を見ると, 古市団地周辺と緑町団地周辺では「a. 徒歩」や「b. 自転車」が大半を占めているのに対し, 地形の起伏が激しく他の地区に比べて距離の離れた高蔵寺 NT 周辺では約 7ー8 割が「d. 自家用車」となっている。

6-2.3 団地 (NT) 周辺世帯における住環境評価

3 団地 (NT) 周辺の調査世帯における「団地 (NT) の地域にとっての意義」(**図 6-6**) を見てみると, どの地区

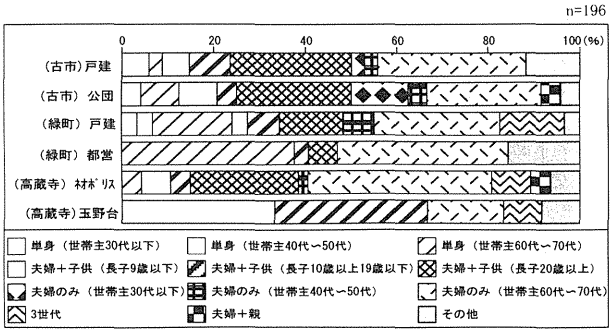

図 6-4　家族構成 (古市, 緑町, 高蔵寺周辺調査世帯)

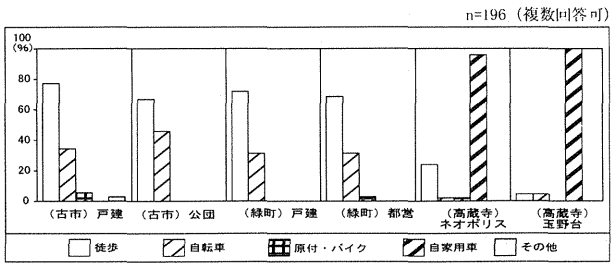

図 6-5　団地までの移動手段 (古市, 緑町, 高蔵寺周辺調査世帯)

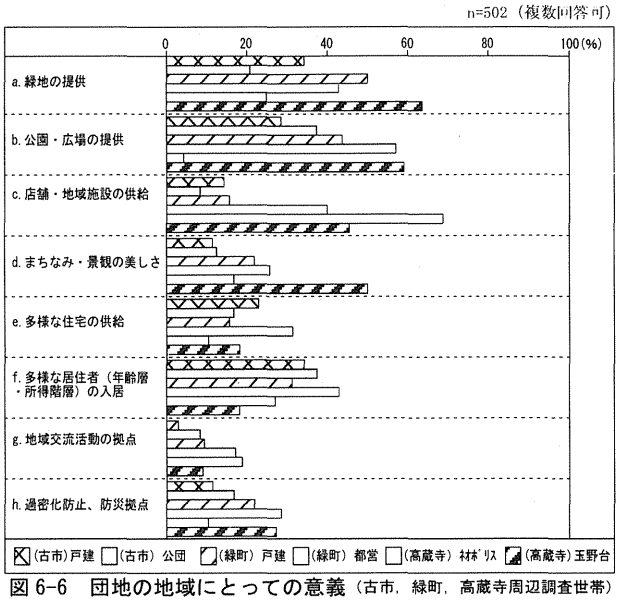

図 6-6　団地の地域にとっての意義 (古市, 緑町, 高蔵寺周辺調査世帯)

でも「緑地の提供」,「公園・広場の提供」といった, 団地 (NT) 内の屋外空間に意義を感じている世帯が多い。

また「(高蔵寺) ネオポリス」では, 特に「店舗や地域施設の供給」が多く, この背景には, NT 内に店舗や地域施設が多く存在することと共に, この団地が NT まで地形に起伏がある中で距離的に離れ, NT へは自家用車による移動手段が多いことが関係していると考えられる。

6-3.3 団地 (NT) 周辺世帯における居住実態

(1) 団地 (NT) との関わりに関する行動特性

次に, 3 団地 (NT) 周辺の調査世帯における団地 (NT) との関わりに関する行動特性を見ていく。まず「団地(NT) 内の公園などへ散歩に行く」(**図 6-7**) では, 全体的に緑町団地周辺地区での割合が多く, 特に「(緑町) 戸建」では約半数が「ほぼ毎日」と答えているのが注目される。

表 6-1　調査対象地と調査の概要 (古市団地, 緑町団地, 高蔵寺 NT 周辺)

調査地区名		開発時期	地区の地形条件	団地(NT)までの距離	地区内の建物用途構成				アンケート調査			
					戸建住宅	店舗併用住宅	共同住宅	その他	回収数／配布数	回収率	有効回答数	有効回答率
古市団地	南側住宅地	団地開発時以降徐々に開発	平坦地	1.16-5.30m	67戸	47戸	12棟	15棟	35／133	26.3%	35／35	100.0%
	公団住宅	1989-91年	平坦地	2.02-3.15m	0	0	6棟(314戸)	0	24／133	18.0%	24／24	100.0%
緑町団地	南側住宅地	団地開発時以降徐々に開発	平坦地	1.93-7.18m	76戸	79戸	27棟	18棟	32／133	24.1%	32／32	100.0%
	都営住宅	1953、1985-2005	平坦地	1.56-3.63m	0	0	24棟(999戸)	0	35／133	26.3%	133／133	100.0%
高蔵寺NT	ネオポリス	1971年	起伏に富む	2.3-2.6km	957戸	48戸	0	0	48／149	32.2%	48／48	100.0%
	玉野台	1998年	起伏に富む	2.0-2.7km	389戸	0	0	0	22／149	14.8%	22／22	100.0%
合計					1489戸	174戸	69棟	33棟	196／830	23.60%	196／196	100.0%

なおこのような背景には，緑町団地周辺では，団地とその周辺との間では平坦地でありながら，団地内では建替前の既存樹木が多く残され，また団地内の屋外空間は，緩やかな起伏で緑豊かな変化に富む空間構成となっていることが関係していると考えられる。

(2) 各地区ごとの団地（NT）との関わりに関する特性

次に，各団地（NT）が持つ特徴をもとに，各地区ごとに団地（NT）との関わりに関する特性を見ていく。

古市団地周辺世帯における「葦小学校での生涯学習へ参加」（**図 6-8**）では，「戸建」で4割弱，「公団住宅」で2割弱の世帯がこれまでに訪れたことがあると答えている。このような背景には，団地とその周辺地域とが同じ町内会であることも影響していると考えられる。

また，緑町団地で毎月1回行なわれている団地内の集会所でのふれあい喫茶について，団地周辺世帯における利用状況（**図 6-9**）を見ると，「(緑町) 都営住宅」では約3割の世帯でこれまでに訪れたことがあり，このような背景には，再生事業の際に緑町団地から都営住宅へ移った世帯が多数あったことが関係していると考えられる。

さらに，高蔵寺NTにおける「以前の居住場所」を尋ねたところ（**図 6-10**），「(高蔵寺) ネオポリス」で16.1%、「(高蔵寺) 玉野台」で27.8%の世帯が高蔵寺NTからの住み替え世帯であり，NTの周辺地域は，NTからの住み替えの受け皿として機能していることが明らかとなった。

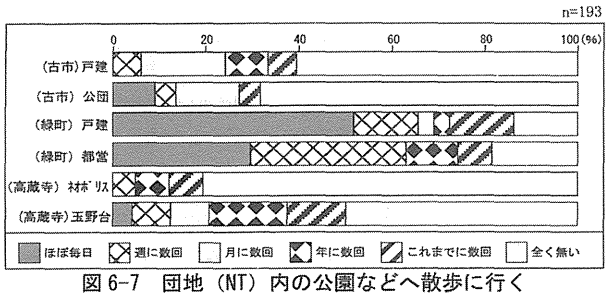

図 6-7 団地（NT）内の公園などへ散歩に行く

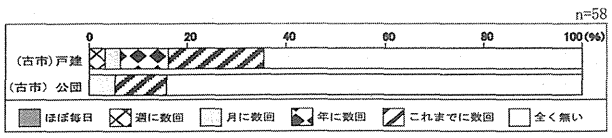

図 6-8 葦小学校での生涯学習へ参加（古市）

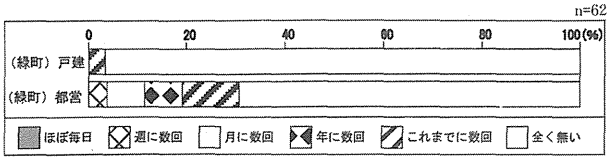

図 6-9 団地内集会所でのふれあい喫茶への参加（緑町）

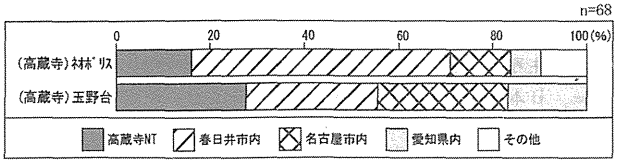

図 6-10 以前の居住場所（高蔵寺NT）

7. まとめ

7-1. 考察結果の整理

以上，本研究で明らかになった考察結果を以下の3点にまとめた。

1) 香里団地内では，道路や公園・緑地の整備が整っている一方で，団地周辺では全体的に緑地や公園が少なく4m以下の入り組んだ細街路が多い。また開発件数は年々増加しているが，香里団地内では再生事業により近年高層化・高容積化の傾向にある一方で，これとは対照的に香里団地周辺では近年小規模な開発が点在する傾向にある。

2) 4つの団地（NT）周辺におけるどの調査地区でも団地内の「屋外空間の豊かさ」を評価する世帯が多く，特に緑地が少なく入り組んだ細街路や小規模戸建住宅の多い地区では，現住地への満足度が低く団地内の屋外空間を利用する割合が高いことが明らかとなった。

また香里団地におけるどの調査地区でも「店舗・地域施設の提供」に意義を感じている世帯が多く，これには，再生事業における土地譲渡等によって，団地内における店舗や地域施設が充実したことが背景として考えられる。

さらに古市団地における団地内小学校での地域交流活動や緑町団地集会所でのふれあい喫茶は，割合としては少ないものの団地周辺居住者にも利用されている。

このようなことからも，これまでの団地内居住者のための住宅に特化した機能から，再生事業や団地を拠点とした居住者活動を契機に地域における団地の位置付けが変化しつつあり，団地周辺居住者にとっても団地の存在は重要な役割を担っていることが明らかとなった。

3) さらに周辺の戸建住宅の中には，団地内からの住み替えや親子近居の受け皿となっているものが複数見られ，周辺地域も団地居住者にとって地域の中での居住を支える重要な役割を担っていることが明らかとなった。また住み替え世帯の入居の動機では，屋外環境や利便性など団地内の住環境を評価し，団地近くの周辺地域に住み替えている世帯が複数見られ，このようなことからも，団地とその周辺地域に暮らす居住者間では，互いの住環境の中で不足している要素を補い合っている実態が明らかとなった。

7-2. 今後の課題と展開可能性

以上を踏まえ，団地とその周辺地域との関係性の再構築に向けた課題と展開可能性を考察し，以下のようにまとめた。

周辺居住者の住環境評価や居住実態からも，団地の地域にとっての存在意義の重要なものの1つは「屋外空間の豊かさ」であると言えるが，建替や土地譲渡によって高層・高容積化した空間は，緑豊かな屋外環境を消失させると共に，団地周辺との関係を分断させ，数十年後には一挙に老朽化が予想される危険な手法であると言える。

一方，幅員の狭い路地空間であっても徒歩を中心とした生活によって人々の交流や趣きのある住環境を形成している地域もあるが，本研究で取り上げたような入り組んだ細街路でありながら起伏に富むため車の往来が激しく，空間的工夫も無いまま散発的に狭小戸建住宅が開発されたような地区では，その地区のみとしては住環境を改善する方法が見い出しにくい状況にある。

このような状況の中で，再生事業を契機に，団地内外でそれぞれに蓄積された空間的・人的資源を相互に繋げるよう，団地とその周辺地域との境界を無くし，団地を周辺環境に溶け込ませ融合していくような「連携的住環境整備」が重要であると考えられる。

具体的には，周辺世帯の多くが意義を感じている団地内の緑地等の屋外環境を周辺地域にも開き連続させるように，例えば団地内の緑道を周辺地域にまで延長し団地内と周辺地域とを結ぶアクセス路を改善たり，周辺地域の公園や緑地の分布，道路状況などから，逆に団地内の公園や緑地，歩道の配置を計画するなどが考えられる。

また古市団地における団地内小学校での地域交流活動や緑町団地集会所でのふれあい喫茶など団地内に周辺居住者との交流の拠点となるような機能を設けることは，団地をその周辺地域に溶け込ませ，団地の地域にとっての存在意義を高める有効な方法であると考えられる。

さらに，家族構成や居住スタイルの多様化といった社会的背景の中で，団地内外でのそれぞれの特徴を活かした多様な居住スタイルや住宅タイプの選択肢を提供できるよう，団地内外での親子近居や住み替えを支援するような連携的住環境整備が期待される。

謝辞

本研究にご協力頂きました居住者の方々，計画者，供給主体の方々に心より感謝致します。

補注

注 1)「開発状況図」とは，開発調書や道路位置指定，旧住宅造営法などをもとに，対象地のある枚方市，寝屋川市，交野市が独自に作成した地図で，これまでに各市で開発された地区の概要を示したものである。

注 2)D・E 地区については，2007 年に既存ストックを活用する方針に決定したが，詳細な方法は未定となっている。

注 3) 図 3-3 は，2006 年 12 月までの開発許可，道路位置指定（開発許可制度ができる以前で 500 ㎡以上のもののみ記載），旧住宅造営法によって開発された事例が含まれている。

注 4) 本研究での「共同住宅」とは，「公団賃貸住宅」や「社宅・社員寮」とは区別して，「民間」の分譲又は賃貸集合住宅のことを指すものとする。

注 5) 対象地における開発許可の対象規模は 1993 年 6 月より 500 ㎡以上に変更になっている。

注 6) できるだけ様々な条件にある団地周辺居住者の団地内外への住環境評価と居住実態を把握するため，他の地区に比べて団地との距離がやや離れているものの，空間条件や居住世帯などにおいて，団地とは大きく条件が異なることが予想される「⑤既存集落」も対象地に入れることにした。

なお，香里団地周辺では，京阪「香里園」駅周辺と香里団地の南東部において，細街路や狭小戸建住宅が多く見られ空間的に問題のある地域と考えられるが，「香里園」駅周辺地区では動線的に団地との関係が薄いと考えられると共に，香里団地内の再生事業が香里団地の東部から進められていることから，調査対象地としては，香里団地の東部周辺を中心に選定を行った。

また，各対象地区においては，「①香里ヶ丘」と「②茄子作」において一部集合住宅が存在するが，ある程度の条件を揃えての比較をするため，ここでは戸建住宅のみを対象とした。

注 7) 本研究ではある程度の条件を揃えるため調査対象は戸建住宅のみとし，アンケート調査票は直接配布で行い不在世帯へは郵便ポストへの投函とし，回収については郵送により行なった。また本研究では特に，地区別の環境条件がどのように居住実態に反映されているかを探ることを主な目的としているため，アンケート調査結果の分析にあたっては「地区別」を主な分析軸として考察を行った。なお，地区の区別なく居住者属性別にも分析を行ったが，特に優位な傾向は見られなかった。さらに，本研究における住環境評価や行動特性に関する項目については，アンケートの回答者である世帯主又は配偶者の住環境評価及び行動特性となっている。

注 8)「④山之上」での建築協定締結の経緯は，2006 年に山之上の団地内で業者に売られた 1 区画分の宅地に 5 つの住宅を建てる計画があり，小規模な住宅が増えて住環境が悪化することを防ぐため住民が結束し建築協定が結ばれた。

注 9) 表 5-2(3) ～(4) に示すように，「⑤既存集落」世帯では特に、団地という空間自体に対する抵抗感と共に，団地居住者とのライフスタイルや価値観の違いに関する声が複数見られ，このようなことも団地との関わりが薄い要因として多少は影響しているものと考えられる。

注 10)「4-3. 調査対象地の概要」で記述した通り，調査地区の中では「①香里ヶ丘」のみ香里団地内の小学校が校区となっている。(「④山之上」は 1968 年までは香里団地内の小学校区であったが，1969 年以降は分離)

注 11) 古市団地，緑町団地，高蔵寺 NT については論文の枚数制限の関係上，主な調査結果のみを記載することとした。

参考文献

1) 平山洋介・早川和男・塩崎賢明・昌子一郎・増田昌彦：地域環境形成における公共住宅団地の役割に関する研究，(社) 日本都市計画学会都市計画論文集，p. 469-474，1984 年

2) 宗慎一郎・杉田早苗・土肥真人：集合住宅による単独自治会の実態と周辺町内会との関係，(社) 日本都市計画学会都市計画論文集，No. 42-3，p. 685-690，2007 年 10 月

3) 真野洋介・武田友佑・小林愛佳・佐藤滋：墨田区一寺言問地区における市街地更新，住宅供給実態と地域内の住み替えの関係性 - 木造密集市街地における住環境整備と居住支援プログラムの連携に向けての基礎的研究 -，(社) 日本都市計画学会都市計画論文集，No. 38-3，pp. 37-42，2003 年 10 月

4) 原田陽子：戦後日本の初期ニュータウンにおける住環境評価と住み替え意向に関する比較研究－千種台団地，香里団地，千里 NT，高蔵寺 NT の特性把握を通して－，日本建築学会計画系論文集，第 619 号，p. 9-16，2007 年 9 月

5) 原田陽子：高蔵寺ニュータウンにおける住宅ストック，居住世帯と住み替えとの関係性－郊外大規模団地の再生に関する研究－，日本建築学会計画系論文集，第 618 号，p. 9-16，2007 年 8 月