

民間開発による団地内旗竿敷地の特徴分析 —町田市を事例として—

21218012 上原 美千代
指導者 薬袋 奈美子 准教授

町田市 民間開発 不整形
旗竿敷地 連続 竿曲がり

1 研究の背景と目的

路地上部分を有し、周囲を住宅に囲まれ、細い通路部分のみが道路に面する敷地を旗竿敷地(以下旗地)と呼ぶ。旗地は公道からのアクセスの不便さや隣地を他の建築に囲まれる環境から住環境の快適・管理の方法などに問題が生じる。旗地が都心部ばかりでなく、郊外住宅地で多く見られることは問題である。

本研究では、郊外住宅地の町田市内の民間開発団地(以下民間団地とする)108 団地(一団地は2つに分かれており、団地合計数は 109 になる)に存在する旗地を対象に、旗地の特徴と団地の立地条件の関係を明らかにすることで、どのような土地環境に旗地が生じやすいかを考察した。なお分析には東京都都市計画地理情報システムデータベース(平成 25 年版)を用いた。

2 民間団地内の旗地概況

町田市域内の民間団地を対象に団地内に存在する全独立住宅 14116 戸のうち 493 件の旗地を 2013 年 12 月発行ゼンリン住宅地図で確認できた。旗地の割合は、町田市全体では 6.0%であるのに対し、民間団地内に限定すると 3.5%であり、民間団地内のほうが旗地割合は少ない。

また、表 2 で旗地の形状をより詳細に確かめると、旗部分の形状は、不整形のものが 41.8%と半数よりは少ないものの多数あることがわかる。竿の形状は非直線のものは民間団地内では 3.9%と僅かであるが 30 件に一件程度存在する。更に旗地が連続的に展開している割合を確かめると、横連続 34.3%、縦連続 3.0%あることがわかる。旗地の割合は低いものの、宅地として使いづらい形状のものが多いとと言える。

3 旗竿敷地と団地の特徴

3-1 年代

民間団地の造成年代を表 3 のクラスに分け、旗地の特徴との関係を確認した。年代 I ~ III にかけて全体の住宅数に対し旗地数が減少するが、年代 IV で増加している(表 3)。図 1 の a),b),c)は特徴別旗地件数だ。表 3 同様に a),b),c)

表 1 町田市内総旗地の割合 * 旗地 6481

形	件数		割合(%)
	件数	割合(%)	
形	整形	288	4.4
	不整形	205	3.2
竿	竿直	474	7.3
	竿曲がり	19	0.3
連続	単体	309	4.8
	横連続	169	0.2
	縦連続	15	0.02

表 2 民間団地内総旗地の割合 * 独立住宅 13623, 旗地 493

形	件数		総旗地内の割合(%)
	件数	割合(%)	
形	整形	288	58.2
	不整形	205	41.8
竿	竿直	474	96.1
	竿曲がり	19	3.9
連続	単体	309	62.7
	横連続	169	34.3
	縦連続	15	3.0

の I ~ III にかけて不整形型、竿曲がり型、横連続型は減少するが、年代 IV では増加している。特に不整形型は年代 IV で一番大きい数値になる。一方、縦連続は年代とともに減少し、年代 III, IV では見られない。

3-2 規模

団地内の面積規模を表 4 のクラスに分け、旗地の各特徴との関係を確認した。面積が大きいクラスほど旗地割合が低いことがわかる。

団地面積ごとの旗地割合を計算した。旗部分の形を確かめると団地面積が小さいほど不整形敷地の割合が多いことがわかる。(図 2-a) 竿曲がり型、縦連続型も不整形同様、面積が小さいクラス程割合が増加した。(図 2-b,c)

3-3 等高線

団地内の等高線数を表 5 のクラスに分け、旗地の各特徴との関係を確認した。II > III > IV > I = なしという順で旗地の割合が多いことが分かる。

クラスごとの連続型旗地割合を計算した結果が図 3 だ。図 3 から、図 4 のような等高線なしのクラスを除けば、縦連続型は等高線数が多いクラスほど割合が多いと言える。等高線無の団地を地図上で確かめると、縦連続のものが多く背景には傾斜地につくられた小規模団地で、道路への接道が難しい敷地が多いことがわかる。

表 4 面積規模別クラス分け

	面積(ha)	団地数	独立住宅数	旗竿数	旗地割合
面積 I	0~1	6	5220	236	47.9%
面積 II	1.1~5.0	20	5933	208	42.2%
面積 III	5.1~10.0	59	1133	36	7.3%
面積 IV	10.1~32.7	24	1337	13	2.6%

表 5 等高線数別クラス分け

	等高線数	団地数	独立住宅数	旗地数	旗地割合
等高線 I	1 4 ~ 1 9	3	1373	16	3.2%
等高線 II	1 2 ~ 6	41	10072	261	52.9%
等高線 III	5 ~ 3	39	1265	175	31.8%
等高線 IV	2 ~ 1	20	804	32	6.5%
等高線なし	0	6	109	27	5.5%

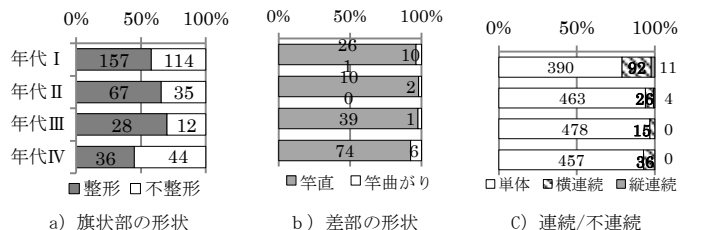


図 1 年代クラス別旗地件数

3-4 駅からの距離

民間団地から最寄り駅の距離を表6のクラスに分けた。

図5はクラス別に不整形型旗地割合を計算した結果だ。距離Ⅲでは不整形型割合が最も少ない。

距離Ⅰ～Ⅲを見ると駅からの距離が短いクラスほど、不整形型の割合が増加している。だが、駅からの距離が遠い距離ⅣⅤのクラスも不整形型の割合は大きい。この二つのクラスに属する団地を地図上で確認する。表6からも分かるが、距離Ⅴの団地の面積は比較的小さいものが多い。3-2 規模での分析より、団地面積が小さいほど不整形型割合が大きくなるため、団地面積が原因で距離Ⅴの不整形型の割合が上がったものと考えられる。また、距離Ⅳクラスの団地は団地面積が大きく、不整形型の旗地が存在しない団地もある。一方で、一つの団地に多くの不整形型が存在する団地もあり、これが距離Ⅳクラスの不整形型割合を上げる要因となっていると考えられる。

3-5 街区の境界と中心部

地図上で民間団地を確認すると、民間団地の境界付近に旗竿敷地が多いことに気づいた。団地境界の内側25m以内とそれを除いた団地の中心部分の旗竿割合を特徴別に計算した。図6からどの分類項目も、団地の中心部と比較して境界内側25m部分に集中していることが分かる。

また、団地を造成する段階で等高線を無視することはできない。図7のように団地内の街区が等高線に一致するか、しないかを分類した。その結果が図8である。図8は、縦連続型が等高線と街区が一致しない場合、0件になる。これより、縦連続型の旗地が等高線に合わせてきた、縦長の土地に宅地を造成することで発生することが分かる。また、計画的に横連続型を造成する場合、平地に造成することが多いため、街区が等高線と一致すると、街区内の標高が同じため、横連続型をつくりやすくなる。縦連続型以外の型では、「一致しない」の件数が「一致」の2～3倍となっている。これは団地の境界付近に近い敷地が旗竿敷地である割合が大きいことと同様に、街区という「境界線」の近くには旗竿敷地が多くなるからだと推測できる。

4 まとめ

最寄り駅から近すぎる団地や遠い団地で、尚且つ面積の小さい団地であると不整形型、竿曲がり型、横連続型の発生件数が多くなる。また、面積の小さい団地で、等団地内の高線数が多いと、縦連続型の旗地が発生する。

造成計画の段階で以上の要因を持つ土地に宅地を造成することは、宅地として使いづらい敷地を発生させてしまうことに繋がる。

【参考文献】

- 1) 東京都都市整備局 東京都都市計画地理情報システム 平成25年3月版
- 2) (株)ゼンリン『ゼンリン住宅地図』2013年12月
- 3) 町田市都市づくり部都市計画課『町田市都市計画マスタープラン〈全体構想編〉2011年改訂』町田市
- 4) 加藤優季『郊外優良住環境地域における旗竿敷地の立地 東京都町田市を対象として』日本女子大学家政学部住居学科 2014年度卒業論文

表3 造成年代別クラス分け

年代	団地の入居年数	団地数	独立住宅数	旗地数	旗地割合
年代Ⅰ	1944～1967	43	6770	271	54.97%
年代Ⅱ	1968～1980	18	3301	102	20.69%
年代Ⅲ	1981～1995	20	2377	40	8.11%
年代Ⅳ	1996～2009	24	1175	80	16.23%

町田市住宅団地分布図(平成25年9月30日現在)に記載された団地形状を参考にした。なお当該資料に年代不明の4団地については、分析から除外した。

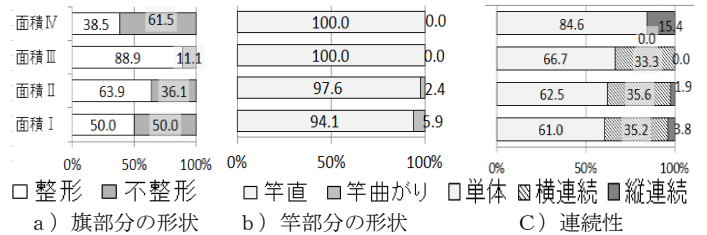


図2 面積規模別旗地割合

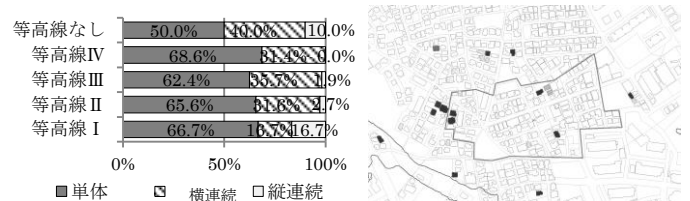


図3 等高線クラス別旗地割合 (連続)



図4 等高線の無い団地

表6 最寄り駅からの距離別クラス分け

距離(m)	団地数	独立住宅数	旗地数	旗地割合	
距離Ⅰ	144.593984～672.940339	21	3280	86	17.4%
距離Ⅱ	690.466047～1123.774096	35	4325	156	31.6%
距離Ⅲ	1146.463652～1726.123963	27	197	22	4.5%
距離Ⅳ	1767.061614～2321.460111	13	1005	60	12.2%
距離Ⅴ	2323.480684～3753.016743	13	4816	169	34.3%

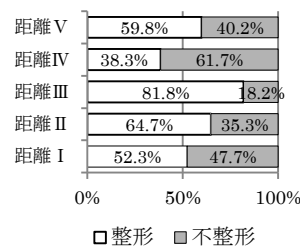


図5 距離別旗地割合(形)

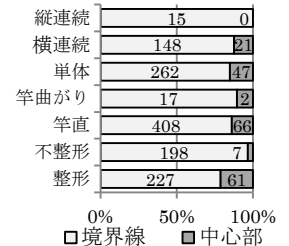


図6 団地内旗地の立地状況



図7 街区と等高線の関係の表現

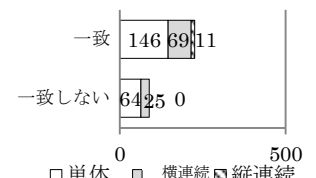


図8 街区と投稿線の一致(連続)