

まえがき

昭和42年頃から、各地の地方自治体が宅地開発要綱や開発指導条例等を定めて、都市の無秩序な市街化を抑制しようとする動きが顕著に現われている。

都市の郊外部での市街化は、いわゆる“バラ建ち”と称する個人等による新築行為や、極めて零細な開発規模の建売、宅地供給からある程度の計画上のまとまりをもった住宅団地や大規模のニュータウン区画整理事業に至るまで様々の形態がある。

かつては、都市計画ではある種の一定規模以上のまとまりをもった、総合的・一体的計画意図を縦横に発揮することの出来る計画開発に研究上の興味と関心が集中した時期もあったが、一方ではつねに相互に計画的統制をとれない、無作為ともいえる市街化に対して、それをどのように都市計画的に秩序あるものにするかについて重大な関心が払われてきた。

この調査研究は、このような研究上の関心を包含するもので、研究の対象を、いわゆる住宅地の計画で一団のまとまりに達しない開発規模の比較的小さな住宅地にしばって様々な角度から研究を試みようとしたものである。

本研究報告書は、昭和47年、48年の2ケ年に亘る内容を集録したもので、Ⅰは全体を総括する観点を入れて主として中、小規模の住宅地開発の問題とこれからのあり方を考察したものである。しかし問題の基本的なものは、ニュータウン等の特殊なケースは除いて単に開発規模の大小にかかわらない面も多く、論調はかなり包括的な立場を導入した政策論として展開している。Ⅱは(財)第一住宅建設協会の中小規模の住宅地開発の実態を、主としてその居住者を通じて把握することを試みている。この戸建分譲住宅、宅地分譲の居住者調査では、非営利住宅建設事業主体の供給する住宅、開発している住宅地環境の全容を認識するだけでなく、居住者の身近な物的環境に対する意識や、計画の内容の評価、あるいは住宅選択行動、居住経歴、世帯の変動をも明らかにしようとしている。

Ⅲは、戸建住宅地の物的環境としての変化を中心として居住環境の計画と制御がどうあるべきかを論じたものである。調査の対象を南柏地区にとりあげてその変化状況と現在の環境条件をフィールドサーベイにより明らかにしたうえで、Ⅱの居住者調査の結果をふまえて、地区の環境実態の把握を試みた。それによって、地区の計画のどのような点に問題があり、どう改善すべきであったかと地区環境の制御を如何に考えるべきかを論じている。また関連して居住環境の要因要素指標とその制御について考察する。

Ⅳは小規模住宅地の物的計画、設計及びその経済的側面について米国での研究例から興味あるものを抽出するという文献研究である。この種の研究例は我国に既に紹介されたものや、独自になされているものが少なくないので、ここでは一応これまでに取り上げられていない内容に着眼するという考え方でまとめている。最後にこの調査研究の機会を与え、調査に当って種々の援助を頂いた財団法人第一住宅建設協会に謝意を表したい。また、Ⅱの調査にあたっては、調査対象団地の各自治会、及びその世話役の方々、第一住宅建設協会事業部の方々に多大のお世話を頂いた。さらに調査票の集計には、第一生命保険相互会社電算システム部電子計算課、川村栄一課長、今坂孝英次長、富里係長に、業務多忙にもかかわらず大変ご親切なご協力を得た。これらの方々にも心から謝意を表する。

昭和49年5月

日 笠 端