

川崎市麻生区の郊外戸建住宅地における住宅更新とその変容

—— 第1種低層住居専用地域の住宅地の持続可能性にむけて ——

A Study of the Development of a Suburban Detached Housing Area
in Asao Ward, Kawasaki City

— For Sustainability of Residential Area in Category 1 Exclusive Low Building Residential Zone

住居学科 山村 莉歩* 葉袋 奈美子 加藤 仁美**
Dept. of Housing and Architecture Riho Yamamura Minai Namiko Kato Hitomi
室田 昌子***
Murota Masako

* 家政学研究科住居学専攻 ** 川崎新都心街づくり財団 *** 東京都市大学環境学部環境創生学科

抄 録 川崎市の北西部に位置する麻生区は、多摩丘陵の一角に位置し、高度経済成長期以降、小田急線沿線を軸に、都心新宿からの都市化の波に乗り開発需要が高まり、市街化が進行し今日に至っている。本研究では、川崎市麻生区における計画的な住宅地開発の形成経緯と現況を把握分析することを目的とする。そして、今後人口減少や少子高齢化の進行が予測される中で、住宅更新による世代交代、住環境管理を可能とする方策や地域社会の将来像、また良好な住環境を維持保全してきた郊外戸建住宅地における地域ルールのあり方等について、検討する。

キーワード：郊外戸建住宅地、地域ルール、土地区画整理事業、第1種低層住居専用地域、住環境

Abstract Asao Ward, located in the northwestern part of Kawasaki City, on the corner of the Tama Hills, has been urbanizing since the period of high economic growth, riding the wave of urbanization centered on the Odakyu Line from Shinjuku in the city center. The purpose of this research is to understand and analyze the history and current situation of housing development plans in Asao Ward, Kawasaki City, where population decline, a declining birthrate and aging population are expected in the future. The main purpose of this research is to examine measures to enable environmental management, the future vision of local communities, and local rules in suburban detached residential areas that have maintained and preserved a good living environment.

Keywords: Suburban Detached Housing Area, Local role, Land readjustment project, Category 1 Exclusive Low Building Residential Zone, Dwelling-environment

1：研究の背景・目的

川崎市の北西部に位置する麻生区は、多摩丘陵の一角に位置し、片平川や真福寺川等の河川が丘陵に入り込み、谷戸と丘陵で構成されている。津久井街道（現世田谷町田線）が五反田川や麻生川に沿って伸び、1927（S2）年には小田急線が開通するが、

沿線には農村集落が形成された。

1953（S28）年に旧都市計画法による都市計画区域指定がなされ、1960（S35）年に、当時の日本住宅公団による土地区画整理事業で大規模な団地（百合丘団地）が開発、入居開始され、これを核に民間による住宅地開発が広がる。とくに、高度経済成長期以降、小田急線沿線を軸に、都心新宿からの都市

化の波に乗り開発需要が高まり、計画的な基盤整備とともに郊外戸建住宅地の開発を中心とした市街化が進行し、今日に至っている。

本報告では、川崎市麻生区における計画的戸建住宅地の開発後の変容と現況を把握分析することにより、今後人口減少や少子高齢化の進行が予測される中で、住宅更新による世代交代、住環境管理を可能とする方策や地域社会の将来像、また良好な住環境を維持保全してきた地域ルールのあり方等について、検討することを目的とする。

2：麻生区の市街地整備と人口・土地利用の特性

多摩丘陵の一角を占める麻生区エリアは、昭和40年前後から住宅地の開発事業が進行し、緑豊かな谷戸地形が、基盤整備や宅地造成により変貌し、現在に至っている。しかしながら、川崎市内では、自然的条件等から、麻生区における宅地開発や市街地整備の時期は後発であり、人口や土地利用に関して、市内の他区とは異なる特性をもっている。

都市計画上の土地利用規制は、区面積 2,311ha 中、市街化調整区域が 603ha (26.1%) で、市街化区域内の第1種低層住居専用地域は 1,198ha (70.2%) と広く、区内の 52% を占めている (図1参照)。

そして、川崎市住宅整備推進課からの提供データ (住宅は 2015 (H27) 年の国調データ) によれば、麻生区における 2015 (H27) 年時点の住宅の総戸数に対する戸建て率は 41.36% と、全市 (26.29%) よりも圧倒的に高くなっている。

麻生区の人口は、2020 (R2) 年には 180,889 人 (国勢調査結果速報) と 18 万人を突破した。しかしながら、その人口構成は、区設立直後の 1985 (S60) 年の人口 108,353 人の人口構成比率と比較すると、老年人口が 6.0% から 23.6% (2019(R1) 年) と約 4 倍となり、年少人口は 22.3% から 12.9% と約 1 割減少し、少子高齢化が進んでいる。さらに、川崎市総務企画局による将来人口推計では、年少人口は 2015 年、生産年齢は 2020 年をピークにその比率は減少して、老年人口比率は 2045 年頃をピークに、その後高齢化率は 36% 台を維持すると予測されている。

また、麻生区内の第1種低層住居専用地域における郊外戸建住宅地は、丘陵地の開発で階段や坂の多い住宅地も多いことから、将来の戸建住宅地の管理、世代交代や居住の循環に大きな影響が及ぶものと考

えられる。

3：麻生区における郊外住宅地開発の経緯と対象地区の位置づけ

麻生区の郊外住宅地を面的基盤整備手法と地域ルールの策定状況により整理した。

麻生区内の計画的郊外戸建住宅地のうち、土地区画整理事業による基盤整備は、新百合ヶ丘周辺地区を含め 19 地区、地区計画 (1980 年創設) 策定地区は 15 地区、川崎市地区まちづくり条例 (1996 年策定) による憲章や協定等をもつ地区が 5 地区であった。

開発時期により以下のように区分することができる。

第Ⅰ期 (1958(S33)～1970(S45)年)：百合ヶ丘団地開発を契機に小田急線の南北で民間の宅地造成等による宅地開発 (243.9ha) が進行した時期で、19 地区が宅地造成事業又は住宅地造成事業等により開発され、その後住民発意で地区計画等の策定に及んだ地区が 4 地区みられる。

第Ⅱ期 (1971(S46)～1982(S57)年)：新百合ヶ丘駅開設、小田急多摩線開通により区画整理事業中心の基盤整備で住宅開発 (467.4ha) が進んだ時期で、12 地区が区画整理事業や開発許可等で開発され、さらに住民主体で地区計画等を策定した地区が 5 地区でみられた。

第Ⅲ期 (1983(S58)年～現在)：麻生区の分区、地区計画の制度化により、区画整理による基盤整備と地域ルール策定がセットで住環境を担保していく方策がとられた (183.5ha)。8 地区が土地区画整理事業等により開発され、8 地区すべてが市の指導により地区計画を策定している。

なお、第Ⅰ期・Ⅱ期の住宅地開発エリアでは、世帯人員の減少、高齢化率の上昇がみられ始めている。

本稿では、1960 年代から近年まで開発が行われてきた川崎市麻生区旧細山村地域の郊外住宅地のうち、現在第1種低層住居専用地域に位置する第Ⅰ期の細山土地区画整理事業 (1968(S43)～1971(S46)年) による戸建住宅地と、第Ⅱ期の金程向原土地区画整理事業 (1980(S55)～1987(S62)年) による向原の戸建住宅地を対象に、開発後の住宅更新及び変容を追跡することにより、用途地域による規制及び地域ルールと住宅更新の係性を把握し、世代交代や居住の継承や循環を可能とする方策の検討材料とする (図2参照)。

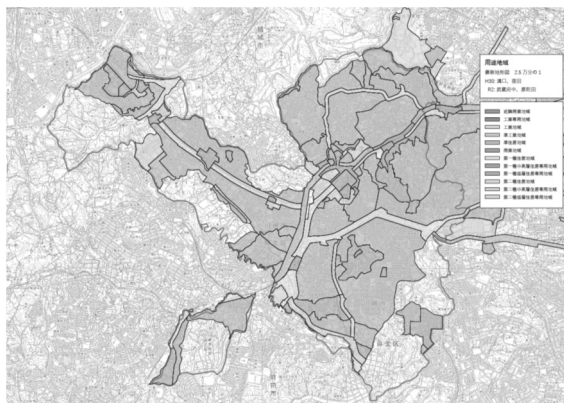
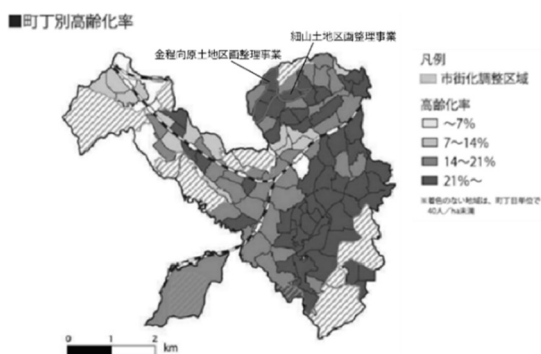


図1：川崎市麻生区の用途地域図



* 川崎市都市計画マスタープラン麻生区構想2020年より

図2：調査対象エリア（町丁目別高齢化率図に記入）

4：郊外戸建住宅地の住宅更新と変容の実態

調査対象とした区画整理事業により基盤整備が行われ、現在第1種低層住居専用地域内の計画的戸建住宅地となっている旧細山村地域の2地区における住宅更新及び変容について、4時点（2005年、2009年、2014年、2020年）のゼンリン住宅地図により追跡し、戸建住宅の住宅・宅地及び居住の実態を把握し分析を試みた。なお、両地域における用途地域による法規制及び地域ルールの策定とその内容は、表1に示すとおりである。

表1には、建築に関わる規制のみ記載している。第1種低層住居専用地域では、容積率80%で、建蔽率は50%か40%で定められ、最低敷地規模は125㎡となっている。最低敷地規模や外壁後退距離（1m）の規制について、川崎市では、市の平均世帯人数3人の誘導居住水準 98㎡を担保することを意図して定めたとされている。

細山地域（細山土地区画整理事業区域内）は、昭和40年代の開発であり、建築協定等の建築ルールは特に設けられず、今日に至っている。一方で、向原地域（金程向原土地区画整理事業区域内）では、区画整理事業施行後の1987（S62）年に、金程向原建築協定及び緑化協定が設けられるが、制定から20年後の協定更新時に失効している。更新時に、居住者の合意が整わなかったものと推察される。

表1：対象地域における法規制と地域ルール

		第Ⅰ期	第Ⅱ期
対象地域		細山地域	向原地域
基盤整備		細山土地区画整理事業： 1968(S43)～1971(S46)	金程向原土地区画整理事業： 1980(S55)～1987(S62)
町丁目		千代ヶ丘5・6・7丁目	向原1・2・3丁目
現行法 規制	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	建蔽率・容積率	50%/80%	40%/80%
	外壁後退距離	道路側を除く敷地境界から1m	
	最低敷地規模等	125㎡	
	用途制限 (建築可能な用途)	(住宅系) ○住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、○兼用住宅（居住面積が延床面積1/2以上、50㎡以下の店舗、事務所等） (公益系) ○幼稚園・学校等、図書館等、公民館等、神社・教会等、老人ホーム等、保育所・診療所等、老人福祉センター等(一定規模以下)、巡査派出所等	
地域ルール		なし	金程向原建築協定：1987(S62)～2007(H19)
規制		—	●最低敷地規模：200㎡（60坪） ●宅地分割禁止 ●建築禁止の用途：戸建て個人専用住宅以外、長屋（2戸以内）以外、兼用住宅以外、医院併用住宅以外

4-1 千代ヶ丘7丁目（細山土地区画整理事業区域）の場合

細山土地区画整理事業は、1968（S43）年から71（S46）年にかけて、現千代ヶ丘5、6、7丁目、（約19ha）で施行され、その後基盤整備後の住宅地では、地域ルール等とはとくに定められず、今日に至っている。

対象地区とした千代ヶ丘7丁目のほとんどは、第1種低層住居専用地域で、現状の法規制（1996年施行）では、最低敷地規模125㎡と道路側を除く外壁後退距離1mが決められている。また、幹線道路沿道は、第1種住居地域となっており、容積率200%、第3種高度地区（最高高さ20m）が定まっている。

千代ヶ丘7丁目地区を対象に、第1種低層住居専用地域内における住宅更新等を住宅地図により調査した結果、2005（H17）年から2020（R2）にかけて、図3及び表2のような変化がみられた。まず、2005年以降に新築された住宅等は63戸であった。地図上でみると、比較的小さな敷地単位となっており、地区の西側の街区に多くみられている。

さらに、当該地区には、地区計画や建築協定等の地域ルールによる規制がないこともあり、敷地分割による住宅更新が、4カ所でみられた。1敷地を2分割が3カ所、3分割が1カ所で確認されたが、全体に街区の角地で多くみられている。

また、第1種低層住居専用地域内で、事務所や会社、学習塾という用途を有する兼用住宅が10カ所で確認された。幹線道路沿いが、第1種住居地域となっていることもあり、全体では、商店や物流をはじめとする会社や事務所等もみられる。

2005（H17）年からの区画数の増加状況を見ると、295区画から現在（2020年）は328区画となっており、敷地分割や法規制に基づく最低敷地規模による住宅の新築や更新等が増加しているものと、予測される。

なお、市の住宅整備推進室提供データによれば、2014（H26）年から2020（R2）年にかけて、千代ヶ丘7丁目の人口は、1357人から1316人と減少し、世帯当たり人員は2.50人から2.37人に縮小し、高齢化率は25.3%から28.1%と増加している。



図3：千代ヶ丘7丁目地区の住宅更新及び変容（2005(H17)～2020(R2)）

表2：千代ヶ丘7丁目地区の街区別住宅更新の経緯（2005年と2020年比較にみる変容）

		街区	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
区画数	2005 (H17)		14	20	15	18	3	8	15	18	18	18	18	18	24	16
	2009 (H21)		14	20	15	18	3	8	15	18	18	18	18	18	24	16
	2014 (H26)		16	20	15	18	3	9	15	18	18	18	18	18	24	18
	2020 (R2)		16	20	15	18	3	9	15	18	18	18	18	18	24	17
住宅	新築		3	0	1	1	0	6	0	0	1	0	0	0	0	8
	未建築・滅失		1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5
	建替え		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
2020	兼用住宅	件数	0	0	1	0	0	0	2	0	0	1	0	1	2	0
		用途							有限会社 (商店、物 流)			株式会社		学習塾	株式会社 事務所	
宅地	分割	2分割	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3分割	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		統合	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
居住者	売却	宙宇変化	0	3	4	3	0	2	1	1	5	1	1	2	1	1
		含相続 変化なし	14	15	13	15	1	6	18	15	12	14	15	15	21	13
		2以上 親族同居?	2	5	3	1	0	2	2	4	0	1	0	2	4	1
		街区	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	合計			
区画数	2005 (H17)		13	12	1	8	10	8	1	9	7	3	295			
	2009 (H21)		22	12	1	8	10	9	1	17	7	3	313			
	2014 (H26)		22	17	1	8	11	11	1	17	7	3	326			
	2020 (R2)		25	17	1	8	11	11	1	17	7	3	328			
住宅	新築		19	6	0	0	7	4	0	11	0	0	63			
	2005	未建築・滅失	7	1	0	2	0	1	0	0	0	0	18			
		建替え	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	3			
2020	兼用住宅	件数	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	10			
		用途										有限会社				
宅地	分割	2分割	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3			
		3分割	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1			
		統合	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7			
居住者	売却	宙宇変化	4	1	0	1	3	0	0	1	0	0	35			
		含相続 変化なし	6	9	0	6	9	6	0	4	8	1	236			
		2以上 親族同居?	1	1	0	0	0	1	0	1	0	0	31			
		街区	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	合計			

4-2 向原1丁目（金程向原土地区画整理区域） の場合

金程向原土地区画整理事業は、1980（S55）年から1987（S62）年にかけて、金程1～4丁目及び向原1～3丁目の約61haで大規模に実施された。

そして、宅地の分譲時にあたる1987（S62）年には、金程・向原建築協定及び緑化協定が策定された。しかしその後、既述のように2007（H19）年の更新時にこれらの協定は失効している。

表1でみるように、建築協定では、敷地分割禁止、最低敷地規模200㎡、建築用途としては戸建個人住宅や兼用住宅以外、2戸以内の長屋住宅以外、医院併用住宅以外は禁止となっていた。現行の第1種低層住居専用地域の規制に照らすと、敷地分割及び最低敷地規模の規制が緩和されたことになる。建築協定の失効後、最低敷地規模は、法規制の125㎡に変更となった。

建築協定失効直後の2005（H17）年から2020（R2）年にかけて、土地区画整理事業区域内の向原1丁目における街区別住宅更新の実態について、図4及び表3のような状況がみられた。

まず、住宅の新築等が58戸みられる一方で、敷地分割は1件のみとなっている。

しかしながら、東側の7丁目16番地あたりの街区では、2014（H26）年から2020（R2）年にかけて、建築協定失効後の法規制（125㎡）を遵守する範囲で、比較的狭い敷地規模での住宅が建設されており、全体に住宅戸数は増加傾向にある。

市の住宅整備推進室提供データによれば、2014（H26）年から2020（R2）年にかけて、向原1丁目の人口は、664人から768人と増加している一方で、世帯当たり人員は2.65人から2.55人にやや縮小し、高齢化率は25.4%から26.7%と増えている。

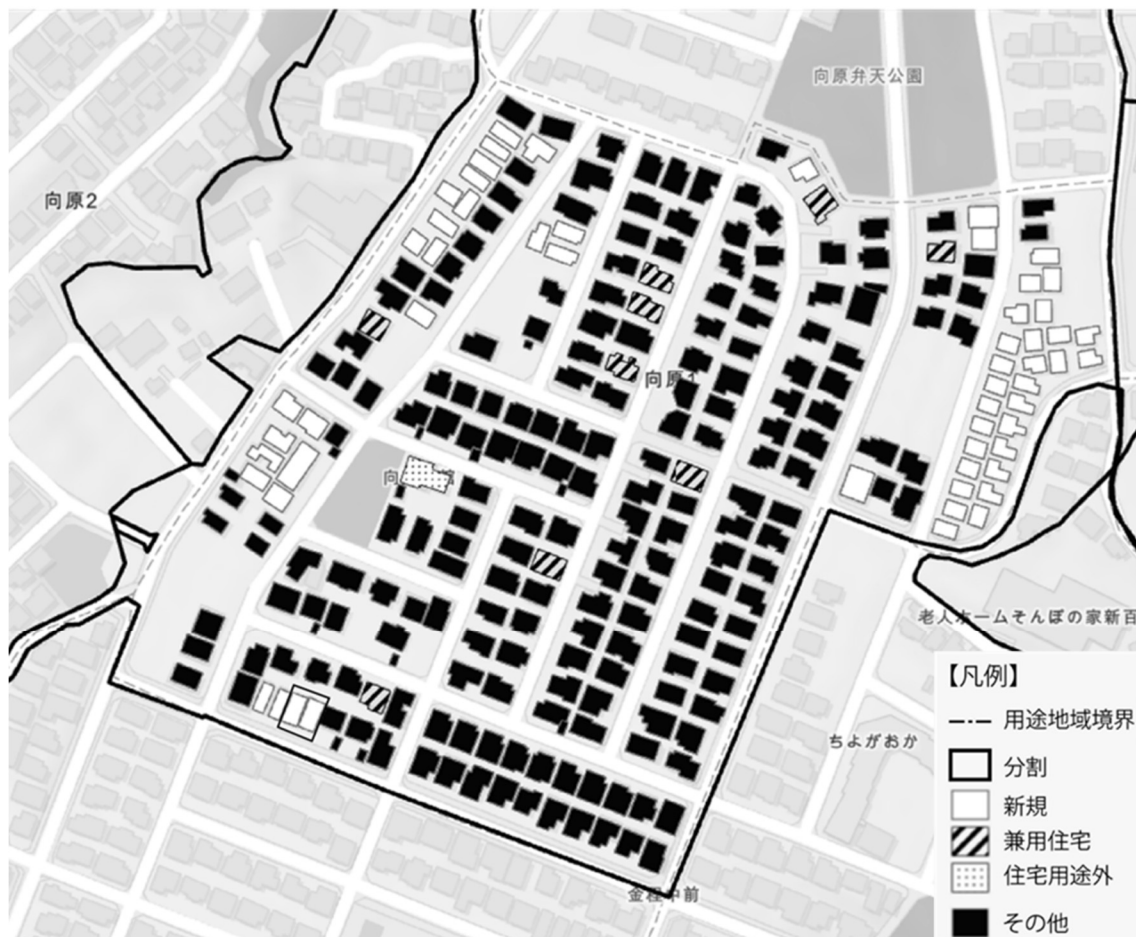


図4：向原1丁目地区の住宅更新及び変容（2005(H17)～2020(R2)年）

表3：向原1丁目地区の街区別住宅更新の経緯（2005年と2020年比較にみる変容）

		街区	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	合計
区画数	2005 (H17)		20	20	20	12	14	8	11	10	19	19	9	17	16	18	19	13	245
	2009 (H21)		20	20	20	12	14	8	11	10	19	19	9	17	16	17	18	13	243
	2014 (H26)		20	20	20	12	14	8	11	10	17	19	11	17	16	17	18	13	243
	2020 (R2)		20	20	20	12	14	8	11	10	17	25	11	17	16	17	19	32	269
住宅	新築		0	0	0	0	0	0	0	4	7	11	3	0	0	2	3	28	58
	2005 ↓ 未建築・減失		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	建替え		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
2020	兼用住宅 件数		0	0	1	1	0	0	0	1	0	1	0	3	0	1	1	0	9
	用途				アトリエ	株式会社				学習塾		事務所		事務所 株式会社 有限会社		農園事務所	株式会社		
宅地	分割	2分割	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		3分割	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		統合	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
居住者	売却	苗字変化	1	3	1	3	6	2	2	3	3	0	0	1	2	1	0	0	28
		含相続 変化なし	18	18	18	9	6	3	4	4	1	11	4	13	12	13	3	2	139
		2以上 親族同居等	2	0	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	3	0	10

5：まとめ：第一種低層住居専用地域における住宅更新の実態と課題

川崎市麻生区では、市内でも市街化が後発であったこともあり、計画的な基盤整備により住宅地の開発が行われ、独自に地区計画や建築協定等の地域ルールを設定し、一定水準の住環境を維持してきた戸建住宅地が多くを占めている。区全体の52%が第1種低層住居専用地域で、全住戸の4割が戸建住宅という住宅都市である。居住者の意識も高く、地域ルールをもつ住宅地も多い。

今後人口減少や少子高齢化が進行する中で、住環

境を維持しながら生活利便性を確保し、資産価値を保ちながら住宅更新をはかり、世代交代を含む居住の循環を促していく方策が必要とされている。本稿では、その手がかりを得るべく、比較的初期に開発された計画的戸建住宅地を取り上げ、宅地や住宅規模、住宅更新や用途、世代交代の実態を把握しようとしたものである。

今後は、さらに長い時間軸の中で、また様々な条件下の地域での住宅の更新、変容の実態を把握し、多様な世帯構成やライフスタイル、地域社会のあり様を探り、住宅都市の持続可能性について、検討を行なっていく予定である。

表4：千代ヶ丘7丁目及び向原1丁目地区の住宅更新及び変容の実態

調査対象			千代ヶ丘7丁目	向原1丁目
区画数	2005	(H17)	295	245
	2009	(H21)	313	243
	2014	(H26)	326	243
	2020	(R2)	328	269
住宅	新築		62	58
	2005	未建築・滅失	18	1
	↓	建替え	3	1
	2020	兼用住宅 件数	10	9
		用途	会社、事務所、学習塾等	会社、事務所、学習塾、アトリエ等
宅地	分割	2分割	3	1
		3分割	1	0
	統合	7	0	
居住者	売却	苗字変化	35	28
	含相続	変化なし	236	139
	2以上	親族同居等	31	10

参考文献・資料

1) 葉袋奈美子・山村莉歩・室田昌子：ポストコロナ郊外住宅地のサステナビリティ その1川崎市旧細山村の開発と現在、その2川崎市旧細山村の建物用途に関する実態調査、2022年度日本建築学会大会梗概集、2) 山村莉歩・加藤仁美・葉袋奈美子：川崎市麻生区の郊外住宅地における地域ルールによる住環境管理と地域社会—持続可能な住宅都市

の実現にむけて、2021年度日本建築学会大会梗概集、3) 加藤りさ：令和3年度卒業論文「郊外住宅地の建物用途に関する実態調査—川崎市麻生区旧細山村地域を対象として」、3) 川崎市総務企画局「川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計（更新版）」、4) 川崎新都心街づくり財団報告書「川崎市麻生区の市街地形成と住環境保全」2022年6月

