

# 川崎市麻生区の郊外戸建住宅地の形成と変容

— 金程・向原地区の場合 —

A Study on the Formation of and Changes in Suburban Detached Housing Areas  
in Asao Ward in the City of Kawasaki  
— A Case Study on Kanahodo and Mukaibara —

山 村 莉 歩\*  
Riho YAMAMURA

薬 袋 奈 美 子\*\*  
Namiko MINAI

加 藤 仁 美\*\*\*  
Hitomi KATO

**要 約** 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。区内の金程及び向原地区を対象に、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について検討した。

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

**Abstract** The purpose of this study was to ascertain and analyze the history and current status of housing development plans in Asao Ward in the City of Kawasaki, which is projected to suffer population decline, a declining birthrate, and an aging population in the future. This study examined measures to enable environmental management, how local communities will look in the future, and local rules in suburban detached residential areas that have maintained and preserved good living conditions.

**Key words** : Suburban detached housing areas, Local rules, Land readjustment project, Category 1 Exclusive Low-rise Residential Zone, Building Agreement

## 1：はじめに

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ている。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ていた。1960（S35）年に、当時の日本住宅公団による土地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として、金程及び向原地区を対象に、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：金程・向原地区の住宅地開発と地域ルール

### 2-1 土地地区画整理事業による基盤整備

1972（S47）年に川崎市が政令市となり多摩区が誕生し、新百合ヶ丘駅が開設（1974（S49））され、小田急多摩線が全線開通（1975（S50））して、1982（S57）年に、麻生区が分区する。

\* 家政学研究科住居学専攻  
Graduate School of Home Economics,  
Division of Housing and Architecture

\*\* 住居学科  
Department of Housing and Architecture

\*\*\*川崎新都心街づくり財団  
Kawasaki New City Foundation

そして、新百合ヶ丘駅を核とした住宅地開発や、小田急多摩線沿線での開発が進む。

新百合ヶ丘駅周辺(46ha)は、1977年から84年にかけて、土地区画整理事業によって整備された。

住宅地開発としては、小田急線沿線からやや離れて南側に位置する虹ヶ丘(早野土地区画整理事業35ha・1971(S46)~73(S48))、王禅寺地域(開発許可70ha・1972(S47)~81(S56))、北側に位置する千代ヶ丘(細山第二区画整理事業17ha・1977(S52)~81(S56))、金程・向原(金程向原土地区画整理事業60ha・1980(S55)~87(S62))で開発が進む。

このうち、虹ヶ丘地区(35ha)では、民間の開発会社が建築協定を申請し、認可されたエリアでは、街区ごと(3,4,5,12街区)にその後も更新が重ねられて今日に至っている。

また、小田急多摩線沿線では、白鳥・栗平(柿生第二土地区画整理事業33ha・1971(S46)~76(S51))、栗木第一土地区画整理事業64ha・1972(S47)~82(S57))や黒川(黒川第一土地区画整理事業9ha・1975(S50)~79(S54))、五力田(46ha・柿生第一土地区画整理事業1977(S52)~83(S58))、栗木(46ha・栗木第二土地区画整理事業(1987(S62)~)が、開発されていった。

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、2007(H19)年の更新時にこれらの協定は失効している。

Table 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強化されたことになる。

そして建築協定の失効後、最低敷地規模は、現行法規制の125㎡に変更されたことになる。

### 2-2 地域ルールの内容

金程・向原地区では、建築協定を土地区画整理事業施行の最終年の1987(S62)年に締結した。

「金程向原地区建築協定」と称し、協定区域を「建築協定区域土地利用計画図」(Fig.1)に示す通

Table 1: Legal controls and local rules in the area studied

| 対象地域    | 金程向原土地区画整理事業区域  |                 |
|---------|---|-----------------|
| 基礎整備    | 金程向原土地区画整理事業: 1980(S55)~1987(S62)   |                 |
| (地域名)   | (向原地域)  | (金程地域)          |
| 町丁目     | 向原1・3丁目   | 金程2・3・4丁目+1丁目一部 |
| 用途地域    | 第一種低層住居専用地域   |                 |
| 建蔽率・容積率 | 40%/80%   |                 |
| 外壁後退距離  | 敷地境界から1m  |                 |
| 現行法     | 最低敷地規模等 125㎡  |                 |
| 規制      | (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)<br>(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)、 |                 |
| 地域ルール   | 金程向原建築協定: 1987(S62)~2007(H19)   |                 |
| 規制      | ●最低敷地規模: 200㎡(60坪)<br>●宅地分割禁止<br>●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   |                 |

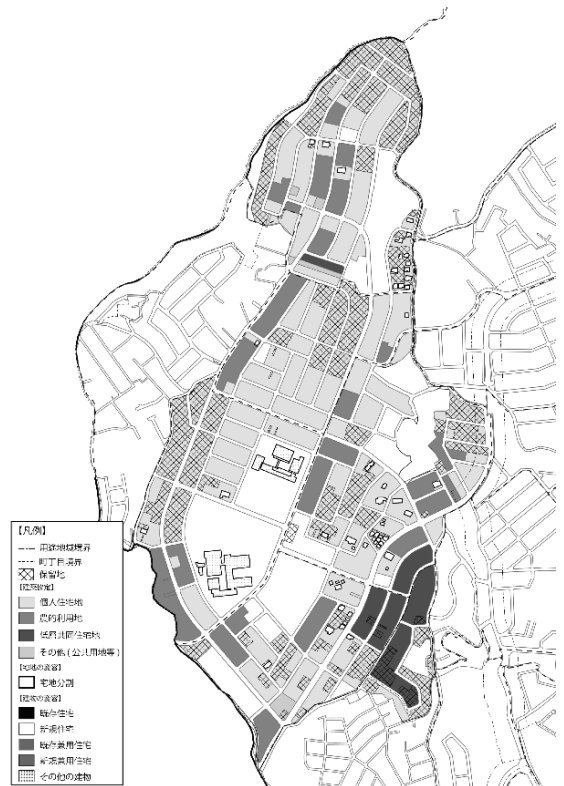


Fig. 1: Land use plan in the Kanahodo Mukaibara Building Agreement

り、土地の利用目的により、個人住宅地、低層共同住宅地、農的利用地の3地区に区分し、各地区内では、建物の用途の制限(建築してよい建物の用途)

を次のように定めていた。

「個人住宅地」及び「農的利用地」の建築物の用途は、1戸建個人専用住宅（二世帯住宅含む）、医院併用住宅、兼用住宅（令130条の3の規定）又は長屋とされた。なお、長屋は戸数2戸とされ、協定運用委員会の承諾を必要としている。

「低層共同住宅地」の用途は、共同住宅、寄宿舎、長屋又は1戸建個人専用住宅とされ、共同住宅や寄宿舎が認められている。

さらに、全域の建築物の位置、構造等については、以下の基準を設定していた。

- ・建物高さの規制：地階を除き2階以下
- ・敷地の地盤面の変更及び人工地盤の設置は不可  
但し自動車車庫設置のための切土、盛土又は築庭等による軽微な変更を除く。
- ・外壁後退距離：1m以上
- ・敷地規模の最低限度：200㎡以上
- ・敷地分割：協定認可公告時の敷地及び宅地は分割不可
- ・敷地境界壁：生垣又は高さ1.5m以下の鉄柵、又は金網柵等開放的なフェンスとする

また、同年には、「金程向原地区緑化協定」が約36.5haの区域で締結された。なお、緑化協定は、都市緑地保全法（1973(S48)）による制度であるが、2004(H16)に都市緑地法に改定されたことにより、現在は緑地協定と名称変更されている。

しかしながら、先の建築協定と同様に、10年更新を2回経て2007(H19)年に終了（失効）した。

その内容は、以下の通りであった。

- ・緑化面積：敷地面積の43.4%以上
- ・標準的面積（約230㎡）の宅地における樹木等の植付本数：90本以上（高木10本以上、中木20本以上、低木60本以上、地被類）
- ・高木は7本以上植栽すること
- ・樹木の植栽：道路等公共用地に接する部分・敷地外周を優先
- ・法面緑化、擁壁面（高さ1.5m以上）の緑化に努める
- ・道路境界柵：生垣又は高さ1.5m以下の透視可能な開放型フェンスとする
- ・開放型フェンスの場合：フェンスに沿って幅0.6m以上の樹木等を植栽する

また、エリア全体を宅地緑化形成地区として、5地区、（A奥まった高台地区、B中央の住宅地区、C

周辺地区、D学校周辺地区、E細山線入口地区）に分け、地区別に、選定候補として高木の樹種が示されていた。

なお、本稿では建築協定施行区域における住宅更新の実態を把握することにより、戸建住宅地における地域ルールのあり方と将来像について検討する。

### 3：金程・向原地区の宅地形成と住宅更新

金程向原土地区画整理事業により基盤整備の行われた金程地区及び向原地区を対象とし、宅地形成後の住宅の新築及び更新、居住者の変化等について、建築協定前後及び協定区域内土地利用計画図との関係を探るため、住宅地図（1987・1996・2005・2014・2020年版）により追跡を行った（Fig.2～5参照）。

なお、この期間の金程地区及び向原地区の町丁目別人口・世帯数の推移は、Table 2の通りである。

Table 2: Changes in the population and number of households in the Kanahodo and Mukaibara areas

|                               |      | 金程    |       |       | 向原    |       |
|-------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| * 国勢調査小地域集計（H7・H12・H17・H27より） |      | 金程2丁目 | 金程3丁目 | 金程4丁目 | 向原1丁目 | 向原3丁目 |
|                               | 1995 | 人口    | 471   | 595   | 663   | 585   |
| H.7                           | 世帯数  | 139   | 186   | 211   | 174   | 208   |
| 2000                          | 人口   | 558   | 709   | 904   | 613   | 768   |
| H.12                          | 世帯数  | 174   | 236   | 302   | 194   | 259   |
| 2005                          | 人口   | 647   | 694   | 868   | 665   | 898   |
| H.17                          | 世帯数  | 195   | 248   | 311   | 214   | 308   |
| 2015                          | 人口   | 688   | 704   | 930   | 638   | 1038  |
| H.27                          | 世帯数  | 244   | 250   | 344   | 236   | 369   |
| 2020                          | 人口   | 777   | 730   | 965   | 768   | 1060  |
| R.2                           | 世帯数  | 313   | 297   | 408   | 301   | 407   |



### 3-1 向原地区の住宅地形成と変容

#### (1) 向原1丁目

向原1丁目の16街区全体の住宅区画数及び新築住宅戸数等の推移は、Table 3の通りである。

16街区のうち、西側2街区と東の1街区の一部が農的利用地に位置付けられていた。区画整理による換地終了後から1996年にかけて、これら西側2街区とその周辺及び東の街区周辺を除き、ほぼ住宅建設が進んでいる。

農的利用地であった西側の街区では、2005年以降によく住宅建設が進み、とくに2014年から2020年にかけて、住宅棟数が急増していた。

東側の農的使用地を含む街区では、宅地規模が小さくなっていることも確認される。

敷地規模規制(200㎡)を含む建築協定が2007年に失効した後の住宅区画規模となったものとみられる。

Table 3: Changes in housing and residential plots in Mukaibara 1-chome

| 向原1丁目      | 1987   | 1996          | 2005   | 2014   | 2020  |     |
|------------|--------|---------------|--------|--------|-------|-----|
| 16街区       | (S.62) | (H.8)         | (H.17) | (H.26) | (R.2) |     |
| <b>区画数</b> | 2      | 230           | 245    | 243    | 269   |     |
| <b>住宅</b>  | 新築     | 165           | 39     | 17     | 2     |     |
|            | 未建築・減失 | 0             | 0      | 0      | 0     |     |
|            | 建替え    |               |        |        |       |     |
| 兼用住宅       | 件数     | 3             | 0      | 5      | 6     |     |
|            | 用途     | アトリ工、会社、塾、農園等 |        |        |       |     |
| <b>宅地</b>  | 分割     | 2分割           | 0      | 0      | 0     |     |
|            |        | 3分割           | 0      | 0      | 0     |     |
|            |        | 統合            | 0      | 0      | 0     |     |
| 居住者        | 売却     | 苗字変化          | 0      | 53     | 44    | 43  |
|            | 含相続    | 変化なし          | 0      | 112    | 159   | 176 |
|            | 2以上    | 親族同居等         |        |        |       |     |
|            |        |               |        |        |       |     |

#### (2) 向原3丁目

向原3丁目の22街区の住宅区画数及び新築住宅戸数等の推移は、Table 4の通りである。

このうち、低層共同住宅地が幹線道路整備予定地の沿道の1街区の1/2に指定されている。

また、農的利用地を含む街区が6街区でみられる。このうち、街区の一部のみが農的利用地に位置付けられている3街区では、1996年には住宅地化がされている。

一方で、街区全体が農的利用地となっても全体に住宅地化が進んだ街区もみられる。

なお、街区内の農的利用地の面積が狭い街区で

は、やや宅地化が遅れて進行している。

約半数の街区では、1996年までに宅地化して住宅が建設されているが、向原1丁目より宅地化が遅れていることが窺える。

兼用住宅の用途としては、工務店、オフィス等がみられる。

Table 4: Changes in housing and residential plots in Mukaibara 2-chome

| 向原3丁目      | 1987   | 1996    | 2005   | 2014   | 2020  |     |
|------------|--------|---------|--------|--------|-------|-----|
| 22街区       | (S.62) | (H.8)   | (H.17) | (H.26) | (R.2) |     |
| <b>区画数</b> | 9      | 292     | 318    | 337    | 338   |     |
| <b>住宅</b>  | 新築     | 149     | 94     | 60     | 20    |     |
|            | 未建築・減失 | 0       | 1      | 4      | 0     |     |
|            | 建替え    |         |        |        |       |     |
| 兼用住宅       | 件数     | 3       | 4      | 9      | 9     |     |
|            | 用途     | 会社、工務店等 |        |        |       |     |
| <b>宅地</b>  | 分割     | 2分割     | 0      | 0      | 2     |     |
|            |        | 3分割     | 0      | 0      | 1     |     |
|            |        | 統合      | 0      | 0      | 0     |     |
| 居住者        | 売却     | 苗字変化    | 4      | 43     | 66    | 43  |
|            | 含相続    | 変化なし    | 11     | 122    | 190   | 268 |
|            | 2以上    | 親族同居等   |        |        |       |     |
|            |        |         |        |        |       |     |

### 3-2 金程地区の住宅地形成と変容

#### (1) 金程2丁目

金程2丁目の18街区の住宅区画数及び新築住宅戸数等の推移は、Table 5の通りである。

18街区のうち、金程1丁目境の街区が低層共同住宅地に位置づけられ、また、農的利用地が3街区でみられる。

Table 5: Changes in housing and residential plots in Kanahodo 2-chome

| 金程2丁目      | 1987   | 1996                  | 2005   | 2014   | 2020  |     |
|------------|--------|-----------------------|--------|--------|-------|-----|
| 18街区       | (S.62) | (H.8)                 | (H.17) | (H.26) | (R.2) |     |
| <b>区画数</b> | 25     | 150                   | 190    | 207    | 221   |     |
| <b>住宅</b>  | 新築     | 106                   | 54     | 38     | 27    |     |
|            | 未建築・減失 | 1                     | 0      | 0      | 2     |     |
|            | 建替え    |                       |        |        |       |     |
| 兼用住宅       | 件数     | 8                     | 6      | 12     | 11    |     |
|            | 用途     | 歯科、テイクサービス、会社、シェアハウス等 |        |        |       |     |
| <b>宅地</b>  | 分割     | 2分割                   | 0      | 0      | 0     |     |
|            |        | 3分割                   | 0      | 0      | 0     |     |
|            |        | 統合                    | 0      | 0      | 0     |     |
| 居住者        | 売却     | 苗字変化                  | 2      | 39     | 49    | 39  |
|            | 含相続    | 変化なし                  | 6      | 75     | 114   | 163 |
|            | 2以上    | 親族同居等                 |        |        |       |     |
|            |        |                       |        |        |       |     |

これら低層共同住宅地や農的利用地の街区では、2005年以降の住宅地化となっているが、他のとくに南側の金程1丁目に近い街区では、1996年から住宅地化が進んでいる。

2014年までに敷地分割が3件でみられている。

なお、兼用住宅の用途としては、歯科、会社、デイスサービス等がみられ、増加傾向にある。

## (2) 金程3丁目

金程3丁目の17街区の住宅区画数及び新築住宅戸数等の推移はTable 6の通りである。

17街区中2街区が農的利用地の街区で、住宅地化は他の街区と比べて1996年以降とやや遅くなっている。また、一部を除く他の街区ではほぼ1996年には、現住戸数の住宅地化が進んでいる。

兼用住宅の用途としては、カフェ、ギャラリー、工房、美容院、会社等がみられる。

また、敷地分割が3件でみられた。

Table 6: Changes in housing and residential plots in Kanahodo 3-chome

| 金程3丁目 |        | 1987                 | 1996  | 2005   | 2014   | 2020  |
|-------|--------|----------------------|-------|--------|--------|-------|
| 17街区  |        | (S.62)               | (H.8) | (H.17) | (H.26) | (R.2) |
| 区画数   |        | 33                   | 152   | 209    | 212    | 218   |
| 住宅    | 新築     | 170                  | 37    | 14     | 12     |       |
|       | 未建築・滅失 | 0                    | 0     | 1      | 0      |       |
|       | 建替え    |                      |       |        |        |       |
| 兼用住宅  | 件数     | 5                    | 4     | 11     | 7      |       |
|       | 用途     | カフェ、ギャラリー、工房、会社、美容院等 |       |        |        |       |
| 宅地    | 分割     | 2分割                  | 0     | 0      | 1      | 2     |
|       |        | 3分割                  | 0     | 0      | 0      | 0     |
|       |        | 統合                   | 0     | 0      | 0      | 0     |
| 居住者   | 売却     | 苗字変化                 | 0     | 39     | 38     | 36    |
|       |        | 含相続                  | 4     | 135    | 172    | 186   |
|       |        | 2以上                  | 親族同居等 |        |        |       |

## (3) 金程4丁目

金程4丁目の28街区の住宅区画数及び新築住宅戸数等の推移はTable 7の通りである

このうち、低層共同住宅地街区が1街区、農的利用地街区が8街区でみられる。

低層共同住宅地街区は、2005年には共同住宅を含む住宅が1996年頃から建設されている。

また、農的利用地街区では、東側の3街区以外は、比較的早期(1996年頃)から住宅建設が進んでいる。なお、兼用住宅の用途としては、歯科、コンビニ、工房、会社、塾、スタジオ、美容院等、多岐に

わたっている。

敷地分割は1件みられた。

Table 7: Changes in housing and residential plots in Kanahodo 4-chome

| 金程4丁目 |        | 1987                             | 1996  | 2005   | 2014   | 2020  |
|-------|--------|----------------------------------|-------|--------|--------|-------|
| 28街区  |        | (S.62)                           | (H.8) | (H.17) | (H.26) | (R.2) |
| 区画数   |        | 39                               | 246   | 281    | 298    | 302   |
| 住宅    | 新築     | 145                              | 74    | 35     | 22     |       |
|       | 未建築・滅失 | 0                                | 2     | 1      | 0      |       |
|       | 建替え    |                                  |       |        |        |       |
| 兼用住宅  | 件数     | 9                                | 12    | 17     | 20     |       |
|       | 用途     | 歯科、コンビニ、教室、会社、塾、温室、スタジオ、美容院、サロン等 |       |        |        |       |
| 宅地    | 分割     | 2分割                              | 0     | 1      | 1      | 2     |
|       |        | 3分割                              | 0     | 0      | 0      | 0     |
|       |        | 統合                               | 0     | 0      | 0      | 0     |
| 居住者   | 売却     | 苗字変化                             | 1     | 36     | 52     | 41    |
|       |        | 含相続                              | 22    | 131    | 187    | 232   |
|       |        | 2以上                              | 親族同居等 |        |        |       |

## 4: まとめ

以上、金程・向原地域における住宅地形成を辿ると、建築協定区域の土地利用計画が、一定の環境を維持しながら、徐々に宅地化されていったことが確認された。しかしながら、どのような意図に基づく土地利用計画であったのか、また、失効に至った背景はどのような要因であったのかを検証する必要がある。また、建築協定施行前後の居住の循環について、売却等が行われた件数を住宅区画数との比率で検証してみたところ、協定施行の前後とも、13%~23%と、差はみられなかった。

今後は、さらに、高齢化の進行や世帯構成、ライフスタイルの変化や住宅及び宅地の管理面からの戸建住宅のあり方も含めて、持続可能な住宅地の将来像を検討していきたい。

さらに、建築協定施行前後で住宅敷地規模等の住宅・宅地の質や住環境への影響はみられたのか、不動産価値との関係はどうであったのか等、検討を重ねたい。

## 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イナビリティ 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

