

奈良県三郷町の住宅地化

北 畠 潤 一

I はじめに

奈良県三郷町（以下、三郷町）の人口は、過去30年間に3.5倍になった。この人口急増⁽¹⁾は住宅地化の急進を意味している。また、三郷町では世帯数の増加も著しく、過去30年間に約5倍になった。これは核家族化の進行と並行している。すなわち、1963年頃までの1世帯当たり平均家族成員数は4人以上であったが、以後漸減し、1992年1月1日の1世帯当たり平均家族成員数は、2.93人に減少した（住民基本台帳）。核家族化の主因は若年転入人口の増加であるが、その結果、三郷町の住宅需要は増加し、過去30年間に218.2haの住宅地化が進められ、計画戸数6,024戸の新しい住宅が建設された。

住民基本台帳によれば、1992年1月1日の三郷町の総世帯数は7,858戸である。その中で、新しく住宅地化した地域に転入、または転居した世帯数は、全世帯数の76.7%に達している。さらに、今日1995年度完成を目標にして、44.7haの住宅地と1,089戸の住宅建設計画が進行中である。これが完工すれば、第2次世界大戦以降に開発された、三郷町の全住宅地化面積は262.9ha、新築住宅計画戸数は7,113戸となり、三郷町的全町域面積の30.5%が住宅地化されることになる（住宅開発状況調査）。

研究対象地域である三郷町は総面積862.0ha、逆三角形のキノコ形をしている。広がり^{へがり}は東西5.67km、南北3.50kmである。相対位置は奈良市へ25.0km、大阪市へは34.0kmであり、時間距離はJR西日本大和路線の三郷駅から、奈良駅へ24分、天王寺駅へ27分間である。また、三郷町内を走る近鉄生駒線の勢野北口駅・信貴山下駅より、大阪の難波駅へ1時間、奈良駅へは40分間である（1992年7月、王寺駅調べ）。行政区をみれば、三郷町の北側は奈良県生駒郡平群町^{へぐり}、東は斑鳩町^{いかるが}、南は大和川を隔てて北葛城郡王寺町、西は生駒山地を境界にして、大阪府八尾市と柏原市に隣接している。

近年における、わが国の住宅地化に関する地理学的研究をみれば、井関ほか（1967）は大規模住宅開発の適地選定に関する分析を行い、佐藤（1969）は横浜市^の宅地造成、赤木（1980）は広島都市圏の住宅地造成による地形改変、北畠（1981）は奈良盆地の北西部丘陵地の住宅

(1) 三郷町の1962年1月1日の人口は6,614人であり、1992年1月1日の人口は23,088人である。これは奈良県北西部の生駒郡と北葛城郡のうちで、上牧町の5.2倍につぐ人口急増である（奈良県勢要覧、1992）。

地化, 阿部・村山(1982), 赤木(1982)らは, それぞれに仙台周辺・広島などの住宅地化と都市問題, そして門村ほか(1983)は地形改変研究の動向とその展望を明らかにし, 田村ほか(1983)は大規模地形改変の全国的把握を試みた。また, 北島(1984)は大阪平野の北部丘陵地における住宅地化と地形改変過程を解明し, 北島(1992)は大阪市の公共住宅の立地特性と室構成の地域的展開を追究した。

以上の先行研究は注目されるべきものである。しかし, いずれの研究も大都市や大都市圏が研究対象であり, 三郷町のような小都市を研究対象地域としていない。けれども, 小都市の数は大・中都市の数よりも圧倒的に多く, その住宅地化には, 大都市や大都市圏の諸都市がもつ高い利便性・近接性に加えて, 小都市の住宅地化に特有の都市計画と土地条件があり, 小都市にはおのおの固有の地域的特性が存在するものと考えられる。このような問題意識に基づき, 本研究の目的を次のように定める。(1)三郷町の住宅地化の地域的展開を時期別に把握し, 都市計画や各団地がもつ利便性・近接性との関連から, 住宅地化を分析する。(2)住宅地化と土地分類の関係を追究し, 急速に発展した小都市における, 住宅地化の地域的特性の一端を解明する。

Ⅱ 住宅地化の地域的展開

住宅地化の地域的展開は, 経年的・地域的に繰り広げられた住宅地開発の過程である。したがって, その分析にあたっては, わが国のいわゆる社会・経済の動向にみられた時代的特色を考慮して, 次の4つの時期を設定した。

第1期は1960年代である。これは高度成長全盛期であり, 大都市の旺盛な都市化の影響によって, 近郊地域に急速な住宅地化をみた時期である。第2期は1970年代であり, 2度の石油危機を経て, 高度成長は停滞を見せはじめた。やがて大阪の市街地を中心に, その縁辺地域にも, 産業公害や都市問題が顕在化し, 利便性・近接性と自然環境に恵まれた近郊地域が住宅適地として選好された時期である。第3期は1980年代の安定成長期であり, 一般に都市居住者の永住指向が強くなって, 郊外住宅地の1戸建住宅へのニーズが高まった時期である。第4期は1990年代で, まだ始まったばかりであるが, バブル崩壊を経て, 安定成長にも陰りが生じ, 景気後退の色が濃い時期である。以上の4期の時代区分にしたがって, 三郷町の市街化区域に重点をおき, おもに, 開発規模1ha以上の住宅地化を研究対象として, 都市計画や利便性・近接性などとの関連を考慮し, 住宅地化の立地特性を分析する。

(1) 第1期の住宅地化

三郷町で最初に住宅地化が起きたのは, 1962年度に完成した信貴ヶ丘団地, 面積16.0ha, 計画戸数600戸である。これは三郷住宅株式会社が第1種住居専用地域内の大字信貴ヶ丘⁽²⁾に開発したもので, 1戸建住宅からなる住宅団地である。位置は近鉄生駒線の信貴山下駅(以下,

(2) 建ぺい率50%, 容積率80%, 高さ限度10mである。都市計画上の用途地域内における, 建物の用途制限は最も厳しい。

奈良県三郷町の住宅地化

信貴山下駅)の北西部に接し、駅周辺の近隣商業地域⁽³⁾から最寄サービス⁽⁴⁾を受けることができる地域内にある。また、翌1963年度には、三郷住宅株式会社によって、都市計画では住居地域⁽⁵⁾に指定された、勢野東1丁目に明治橋団地、面積 1.2 ha、計画戸数46戸が完成した。この住宅団地は勢野東の近隣商業地域に隣接し、信貴川が大和川に南流する河口右岸の明治橋の袂にあり、近鉄生駒線の勢野北口駅(以下、勢野北口駅)の南方約700~800mに位置している。

1964年度には、第1種住居専用地域内に東信貴ヶ丘団地と明治団地の2カ所が完成した。信貴ヶ丘団地の事業主体は三郷住宅株式会社であり、面積 16.6 ha、計画戸数400戸の1戸建住宅で構成され、三郷町東部の東信貴ヶ丘1・2丁目にあり、県道椿井・王寺線と近鉄生駒線の間、勢野北口駅の東側に位置していて、駅周辺の近隣商業地域から最寄サービスを受けることができる。また、明治団地は日本土地開発株式会社が開発したもので、面積 2.9 ha、計画戸数100戸の1戸建住宅である。これは、東信貴ヶ丘団地の南方300m、信貴川の河口左岸で、大和川の堤防沿いの勢野東5丁目にあり、明治橋団地と同様に、勢野東の近隣商業地域の南側に隣接していて、最寄サービスを受けることができ、勢野北口駅および信貴山下駅へは500~600m前後の位置である。

1965年度になると、第1種住居専用地域内の三室団地と、住居地域内の昭和橋団地の2カ所が開発された。三室団地は面積 14.1 ha、1戸建428戸からなり、三郷町の南東部、三室1・2丁目に日本土地開発株式会社が開発し、勢野北口駅の東方約400~1,000mに位置している。昭和橋団地は三郷住宅株式会社が、三室団地南部の標高74.2mの小丘陵地を隔て、大和川北岸の堤防沿いの勢野東6丁目に開発したものであり、面積 1.0 ha、計画戸数42戸の1戸建住宅で構成されている。昭和橋団地の位置は勢野北口駅・信貴山下駅、そしてJR西日本大和路線の王寺駅(以下、王寺駅)などの各駅まで、約900~1,000mの距離にあるが、国道25号に近く、大阪市・大和高田市・天理市などに通じている。

1960年代も後半になり、1966年度には三郷町が夕陽ヶ丘に開発した公営住宅団地、そして奈良開発株式会社が夕陽ヶ丘の公営住宅団地の北側に、隣接して開発した夕陽ヶ丘団地、および、個人開発による第2次信貴山荘苑など、合計3カ所の住宅団地が完成した。前二者は三郷町東縁の第1種住居専用地域内にあり、県道椿井・王寺線の東側沿道にある。夕陽ヶ丘の公営住宅団地は 10.9 ha、計画戸数188戸、夕陽ヶ丘団地は面積 7.8 ha、計画戸数170戸で、ともに1戸建住宅中心であり、勢野北口駅の東方500~600m程に位置している。また、第2信貴山荘苑は

(3) 建ぺい率80%、容積率200・300%、高さ限度15・20mである。用途地域内の建物の用途制限は比較的緩やかである。

(4) convenience service と同義語であり、生鮮食料品の購入やドライ・クリーニングの集配のような日常的サービスのことである。

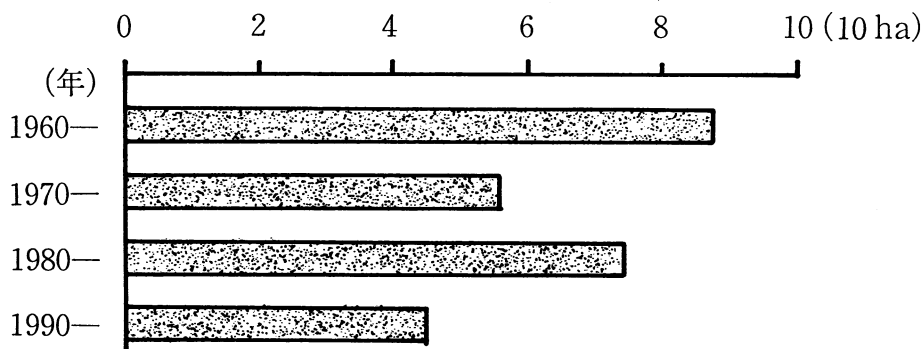
(5) 建ぺい率60%、容積率200%、高さ限度15mである。用途地域内の建物の用途制限はあまり厳しくないが、風俗営業、営業用倉庫、火薬類や石油類などのような危険物の貯蔵・処理施設、および、工場などは建築できない。

三郷町のほぼ中央部の勢野（信貴山東）にあり，信貴山荘国民宿舎と大池の間の都市計画地域外の地域にある。これは面積 1.0 ha，計画戸数16戸の小規模な別荘型開発で，近鉄東信貴ケーブル廃止後は，信貴・生駒スカイラインを西へ約 6,000 mの距離にある近鉄西信貴ケーブルの高安山駅（八尾市）か，県道信貴山線を東へ約 4,000 m程離れた，勢野北口駅と信貴山下駅に通じている。

1967・1968年度は住宅地化をみない。しかし，1969年度になると，三郷町東部の第1種住居専用地域内の東信貴ヶ丘3丁目に，三郷町が公営住宅団地を開発した。これは面積 6.0 ha，1戸建82戸のもので，勢野北口駅の北方約 500 mにある。また，大和川右岸沿いの準工業地域⁽⁶⁾の立野北1丁目・立野南1丁目に，三郷町が開発した面積 2.7 ha，計画戸数82戸の中・高層公営住宅団地が完工した。これは信貴山下駅へ 700 m，JR西日本大和路線の三郷駅（以下，三郷駅）へは 800 m程の位置にある。同1969年度には日本殖産株式会社が，勢野北口駅と信貴山下駅の両駅から，約 800 m程の位置にある矢倉谷池の南西部，第1種住居専用地域内の勢野西5丁目に，面積 7.0 ha，1戸建住宅100戸の緑ヶ丘団地を完成した。

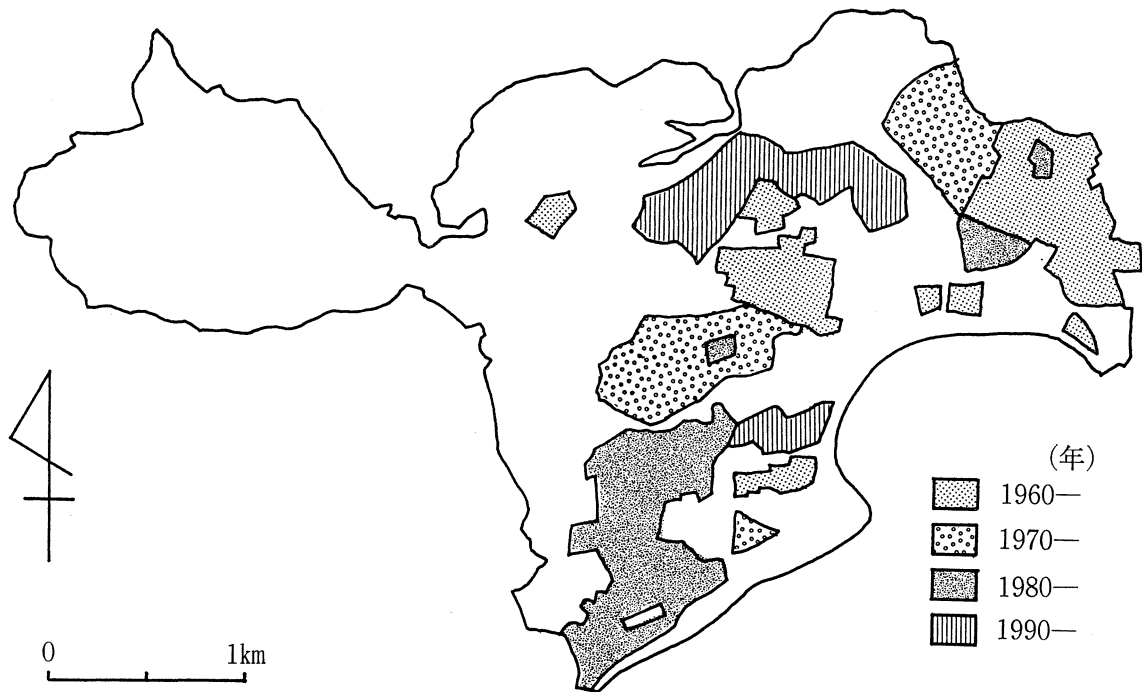
以上，第1期（1960年代）に三郷町で進展した住宅地化は，第1種住居専用地域を中心にして，合計12カ所，面積 87.2 ha に達した（第1図）。それは三郷町の全面積の10.1%を占め，再開発地域を含めて，第2次世界大戦以降，三郷町に起きた全住宅地化面積の33.2%に当たる。また，第1期の新築計画戸数は 2,254 戸であり，これは三郷町において第2次世界大戦以降，建設された全住宅戸数の37.4%に相当していて，第1期は比較的活発な住宅地化が進展した時期である。

第1期の住宅地化の開発規模の特色は，信貴ヶ丘団地が面積（16.0 ha）・計画戸数（600戸）ともに最大であり，昭和橋団地（面積 1.0 ha・計画戸数42戸），そして，第2次信貴山荘苑（面積 1.0 ha・計画戸数16戸）などは，比較的小規模な住宅団地である。また，第1期の住



第1図 三郷町の住宅地化面積の推移
（三郷町（1960—1992）「住宅開発状況調査」により作成）

(6) 建ぺい率60%，容積率 200%，高さ限度15・20mである。用途地域内の建物の用途制限は最も緩やかである。



第2図 三郷町の住宅地化の地域的展開
 (三郷町 (1960—1992)「住宅開発状況調査」および現地調査により作成)

住宅地化の1カ所平均面積は 7.3 ha, 1カ所平均計画戸数は187.8戸である。そして, 1戸当たり平均面積は, 東信貴ヶ丘の公営住宅団地が最大 (732 m²), ついで緑ヶ丘団地 (700 m²) であり, 最も小さいのは昭和橋団地 (238 m²), ついで明治橋団地 (261 m²) である。第1期の新築住宅の1戸当たり平均住宅地面積は 387 m² である。

この時期に住宅地化した地域の最寄駅との距離は, 飛地的な位置にある第2次信貴山荘苑を除けば, 他はすべて駅から500~1,000m圏内にあり, 概して, 初期の住宅地化は駅に近く, 比較的利便性・近接性が高い。しかしその後は, 住宅地化の拡大に伴い, 次第に駅からの距離を増す。また, 町域東部の勢野北口駅の周辺部の住宅団地は, バス路線がなく, 勢野北口駅・信貴山下駅か三郷駅までの間を徒歩, または自転車・自動二輪車・自動車に出て来る必要がある。第1期の住宅地化は, 中央部よりやや東寄りの地域から始まり, 町域東縁部に向かって進み, やがて四方に分散した。その広がり of 最大幅は東西 3,000 m, 南北 1,700 mに及び, その長さは全町域の東西幅の半分を超え, 南北幅のほぼ半分に達しようとする長さである (第2図)。

(2) 第2期の住宅地化

1970~1973年度の4年間は住宅地化をみない。しかし, 1974年度には町域北東部の第1種住居専用地域内の美松ヶ丘東1・2丁目, および美松ヶ丘西1丁目に, 三郷住宅株式会社によって, 面積 14.6 ha, 計画戸数400戸の1戸建住宅を中心とする美松ヶ丘団地が完工した。位置は勢野北口駅の北側であり, 美松ヶ丘団地の東部は近鉄生駒線の沿線, 西部は信貴川左岸に接近しており, この住宅団地の最北端から勢野北口駅までは, 約 700 mあるが, バス路線はなく,

やや利便性・近接性が低い。翌1975年度は、第1種住居専用地域内の美松ヶ丘西2丁目に、前年度完成した住宅団地の西側に接続して、面積4.9ha、1戸建300戸の美松ヶ丘団地が建設された。これら2つの美松ヶ丘団地は、勢野北口駅へ400～700m程の位置にあり、勢野北口駅周辺地域の近隣商業地域から最寄サービスを受けることが可能である。

1976年度は住宅地化しないが、1977年度になると、三郷町南東部の立野南1丁目、県道王寺・三郷・斑鳩線の東側沿道の準工業地域内に、三郷町によって面積1.1ha、計画戸数35戸の中層構造を中心とする公営住宅団地が完工した。この住宅団地は三郷駅の北東500～600m程に位置している。1978年度の住宅地化はなく、1979年度には町域のほぼ中央部の第1種住居専用地域内の城山台1・2・3・4丁目に、面積35.5ha、1戸建838戸の城山台団地が完成した。これは興人株式会社が開発したもので、信貴山下駅の西側に位置し、広がりの最大幅は東西1,000m、南北400mにおよび、中心部のやや西寄りを南北に貫通する、幅員16mの信貴山麓線に沿って、近隣商業地域が形成され、最寄サービスを受けている。

さて、第2期の住宅地化は4カ所で進められた。それらは都市計画の第1種住居専用地域内に3カ所、準工業地域内に1カ所であり、4カ所の合計面積は56.1ha(第1図)であって、三郷町の総面積の6.5%に当たり、これは第2次世界大戦以降、三郷町で起きた全住宅地化面積の21.3%である。また、第2期の新築計画戸数は1,573戸で、戦後の全新築住宅戸数の26.1%に相当する。したがって、第2期に開発された住宅団地数・面積・計画戸数は、第1期よりも減少した。しかし、住宅団地の1カ所平均面積は14.0haとなり、第1期の2倍近くに増大し、住宅団地の1カ所平均戸数も393.3戸になり、第1期よりも205.5戸増加した。各住宅団地の1戸当たり平均面積は、城山台団地(424m²)が最大であり、1974年度に開発された美松ヶ丘団地(365m²)がそれについている。逆に、1975年度に開発された美松ヶ丘団地(163m²)は最小である。第2期の新築住宅の1戸当たり平均住宅地面積は357m²となり、第1期よりも30m²狭くなった。

第2期の住宅地化の位置を最寄駅との距離で見れば、1974年度に完工した美松ヶ丘団地は、勢野北口駅へ約10～700mであり、1975年度完成の美松ヶ丘団地は、同駅へ400～700m程である。そして、公営住宅団地も三郷駅へ500～600m前後の距離にある。その結果、これら3つの住宅団地は利便性・近接性が低いとはいえないが、それらの地域がバス路線から離れていることと考えあわせれば、やや利便性・近接性に乏しい地域を含んでいる。しかし、1979年度に完成した城山台団地は信貴山下駅へ約10～1,000mである。東西に長い城山台団地は、三角形に奈良交通バス路線が囲み、さらにこの住宅団地の西部を通り抜ける奈良交通バス路線もあり、城山台5丁目の停留所は住宅団地内にある。第2期の住宅地化は、まず町域の北東部から開始され、南東部へと移り、そしてほぼ中央部へと推移した。その広がりの最大幅は東西1,800m、南北2,500mである(第2図)。都市計画の用途地域では、第1種住居専用地域内に住宅地化が始まり、準工業地域内に進み、再度第1種住居専用地域内へと進行した。

(3) 第3期の住宅地化

第3期には4カ所で住宅地化した。1980年度は住宅地化をみないが、翌1981年度になると、三郷町では最大規模の住宅地化が進められた。それは町域南部の立野北2丁目、立野南2・3丁目を中心にして、立野農住土地区画整理組合が開発した農住団地であり、面積65.9ha、1戸建と集合住宅の地域からなる、計画戸数1,821戸である。農住団地の南端は大和川右岸の堤防に沿う地域で、三郷駅前の第2種大規模小売店舗を核とする、最大幅にして東西400m、南北250mの地域には、中・高層建築物からなる、町域内最大の近隣商業地域が形成されている。また、龍田大社の北側を東西に通る、幅員12mの竜田線と信貴山麓線の交差点の西側にも、実盛川右岸の東西40～50m、南北140～150mの地域には近隣商業地域があり、最寄サービスを受けている。

農住団地は第2種住居専用地域内にあり、北部には龍田運動公園(150m×200m)や平ノ池などがあって、都市計画公園となっている。農住団地の西部は関屋川が南流し、その河口は町域と農住団地の南端にあたり、中層構造の三室山コープタウンや学生用の低層集合住宅群がある。また、三郷駅の北方200mあたりの農住団地内には、農住記念会館と小公園があり、信貴山麓線沿道の南北500m間には、美しい並木と人工の小川をもった遊歩道が並行している。農住団地の広がり最大幅は東西900m、南北1,300mあり、この住宅団地の南部の最寄駅は三郷駅で、10～400m程の距離にあり、北部からは信貴山下駅へ600～900m前後である。そのために、奈良交通バス路線が三郷駅前から北上し、農住団地内の三郷今井と湯ノ口の2つの停留所を経て、城山台団地の南縁を通り、信貴山下駅に結ばれている。農住団地の北側は城山台団地であり、西側は南に標高137.3mの三室山があって、三室山の北方には奈良産業大学のキャンパスがある。

1981年度には城山台1丁目に個人開発による城山台団地が完成した。この住宅団地は1979年度に完工している城山台団地の中央部にあり、第1種住居専用地域内の信貴山下駅へ約500～600mの位置にある。奈良交通バスの信貴ヶ丘・自治会館前停留所へは200m程であって、信貴山下駅・三郷駅のいずれにも、奈良交通バスが通じている。広がり東西180m、南北100m程で、面積1.8ha、1戸建80戸の小規模な住宅団地である。また、翌1982年度にも東信貴ヶ丘団地が完成した。これは町域東部の第1種住居専用地域内にあり、東信貴ヶ丘3丁目の公営住宅団地に隣接し、林住建株式会社が開発したもので、面積1.8ha、計画戸数80戸の小規模なものであり、バス路線はなく、県道椿井・王寺線の西側沿道の勢野北口駅へ約500mに位置している。

1983～1987年度の5年間は住宅地化をみない。1988年度は勢野東4丁目の第1種住居専用地域内に、三郷町が公営住宅団地を開発した。この住宅団地は勢野北口駅の南東部に接しており、最も駅から遠いこの住宅団地の東端からでも、勢野北口駅へ300m程であり、1964年度完成の東信貴ヶ丘団地の南側に接続している。この公営住宅団地の面積は5.8ha、計画戸数は240戸

であり、勢野北口駅周辺の近隣商業地域と、1963・1964年度完成の明治橋団地・明治団地の2つの住宅団地の北側の近隣商業地域から、最寄サービスを受けている。

第3期の住宅地化は、1981・1982・1988の各年度に合計4カ所で起きた。そして、そのうちの1つは三郷町では最大規模である。しかし、他の2つは小規模で、既成の住宅団地の中に内包されるものであり、残る1つは既成の住宅団地に接続している。都市計画の面では第1種住居専用地域内に3カ所、その合計面積は9.0ha、計画戸数376戸となり、第2種住居専用地域内には1カ所、その面積は65.9ha、計画戸数1,821戸の住宅地化が進行した。その結果、1980年代の全住宅地化面積は74.9ha（第1図）となり、これは第2次世界大戦以降、三郷町に起きた総住宅地化面積の28.5%を占め、第1期のそれにつぐ勢いである。また、第3期に完成した新築住宅計画戸数は合計2,197戸であり、これは戦後の三郷町の全新築住宅計画戸数の36.5%に達していて、新築住宅計画戸数の増加も第1期についで多い。

また、第3期に開発された住宅団地の1カ所平均面積は18.7haであり、第1期（7.3ha）、第2期（14.0ha）を超える大規模化が認められる。そして、住宅団地1カ所平均戸数も549.3戸となり、第1期（187.8戸）、第2期（393.3戸）を大きく超えた。各住宅団地の1戸当たり平均面積は、農住団地（362m²）が最も広く、個人が城山台1丁目⁽⁷⁾に開発した城山台団地（225m²）は最も狭い。第3期に住宅地化された全住宅団地の、1戸当たり平均住宅地面積は314m²であり、土地利用の高度化に伴い、第1期（387m²）、第2期（357m²）に比較して、次第に狭くなる傾向を示している。

住宅地化地域と最寄駅との距離をみれば、1981年度完成の農住団地（最大幅900m×1,300m）は、2つの駅⁽⁷⁾勢圏内にあり、三郷駅へは最大距離約400m、信貴山下駅へは900m前後である。1981年度完成の城山台団地は、信貴山下駅へ最大距離約600mであり、1982年度完成の東信貴ヶ丘団地は、勢野北口駅へ約500mの距離である。1988年度完成の公営住宅団地から、勢野北口駅までは最大距離300m程である。第3期の住宅地化は、奈良交通バス路線が通じている、信貴山下駅・三郷駅に比較的近い町域の南部に起き、町域の中央部へと進められた。そして、勢野北口駅に近く、バス路線のない東部へと進行した。その広がり⁽⁷⁾の最大幅は東西2,400m、南北2,700mである（第2図）。都市計画の点では第2種住居専用地域内で、大規模な住宅地化が開始され、その後、第1種住居専用地域に向かって、中・小規模な住宅地化が飛地的に進展した。

(4) 第4期の住宅地化

第4期の住宅地化は、現在、1995年度の完成を目標にして、2カ所で進行中である。その1つは三郷町が事業主体の公営住宅団地であり、立野北1丁目の県道王寺・三郷・斑鳩線の沿線

(7) 地理学辞典（1974）41～42ページによれば、鉄道の営業拠点である駅を中心としてみた場合、その駅で取り扱われる貨客の輸送需要の発生が期待される範囲である。厳密には、他の運輸機関によって輸送需要が満たされる範囲を差し引いた範囲となる。また、2つ以上の駅のいずれにも片寄らない共通駅勢圏、あるいは駅勢圏の競合もある。

奈良県三郷町の住宅地化

に開発中であって、面積 7.2 ha、計画戸数253戸である。位置は大和川の曲流部右岸で、全町域の南東部に当たり、都市計画では住居地域内にあって、信貴山下駅へ約500～600m、三郷駅へは800～1,100m前後の距離にある。バス路線からは比較的離れている。他の1つの住宅地化は、勢野北部土地区画整理組合が開発中であり、面積 37.5 ha、計画戸数836戸である。この開発規模は第3期に完工した、農住団地につぐ大規模なもので、行政区では勢野に属し、町域の中央部よりやや北寄りであって、矢倉谷池を中心にして、広がり最大幅は東西1,400 m、南北600 mに及び、生駒山麓を通る都市計画道路、矢倉谷線（幅員12m）と信貴山麓線（幅員16 m）の沿道の第1種住居専用地域内に開発中である。最寄駅は勢野北口駅へ300～1,600m、信貴山下駅へは500～1,100m程の距離にある。現在のバス路線は、この住宅団地の南西端の一部を通過するのみで不便である。しかし、この大規模な住宅団地が完成する頃には、新しく路線延長がなされるであろう。

今期の住宅地化の特徴の1つは、町域の北部と南部に進行し、第1期に完成した公営住宅団地や緑ヶ丘団地、そして、第3期に完工した農住団地などのように、既にある程度成長したコミュニティが形成された、住宅団地の連接地域が選好されたことである（第2図）。さらに、現在進行中の住宅地化が完成すると、その全面積は 44.7 ha（第1図）となり、それは全町域面積の5.2%に相当する。全計画戸数は1,089戸であり、1つの住宅団地の平均開発面積は22.4 ha となって、第1期から第3期（7.3～18.7 ha）のそれを超える最大規模のものとなる。また、住宅団地1カ所平均の計画戸数は544.5戸となり、第1期から第3期（187.8～549.3戸）までの間の増加傾向は、第4期にはやや減速し、4.8戸減少する。今期に住宅地化される住宅団地の、1戸当たり平均住宅地面積は 410 m² であり、第1期より第3期（387～314 m²）への漸減傾向を破って、96 m² だけ広くなる計画である。

（5）住宅地化の特性

さて、三郷町における住宅地化の地域的展開過程を時期別に把握し、都市計画や各住宅団地がもつ利便性・近接性との関連から、住宅地化の立地特性を分析した結果の要点は、次のとおりである。

第1期の住宅地化は、12カ所に及び、利便性・近接性の高い、町域の中央部やや東寄りの地域から、バス路線より比較的遠い町域東縁部に進み、その後は四方に分散した。そして、飛地のような第2次信貴山荘苑の住宅地を除けば、最寄駅への最小距離と最大距離は、ほぼ10～1,000 m程度である。第1期の住宅地化地域の広がり最大幅は、東西3,000m、南北1,700mとなり、全住宅地化面積は 87.2 ha、全町域面積の10.1%に及び、第2次世界大戦以降の全住宅地化面積の33.2%、1つの住宅団地の平均開発面積は 7.3 ha である。また、住宅地化に伴って新築された計画戸数は、合計 2,254 戸であり、戦後の全新築計画戸数の37.4%、1住宅地の平均計画戸数は 187.8 戸であって、1戸当たり平均住宅地面積は 387 m² である。住宅地化と都市計画の用途地域との関係を見れば、第1種住居専用地域内を中心にして、住居地域、準

工業地域にも住宅地化が進み、大部分は1戸建住宅が建設されたが、中・高層集合住宅も建設をみた。近隣商業地域との関係は、あまり良好な位置にあるとはいえ、明治橋団地・信貴ヶ丘団地以外の住宅団地の付近には、近隣商業地域はない。

第2期の住宅地化は、4カ所で進められた。まず最初はバス路線から遠い町域の北東部から始まり、南東部へ、そして中央部へと移行し、第1期に完成した既成の住宅団地の隣接地域が選好された。最寄駅との距離は10~1,000m前後であるが、第1期の住宅地化と同じく、駅から比較的遠距離の地域も、町域の中央部の住宅団地は、奈良交通バスで最寄駅と結ばれていて、利便性・近接性が高い。今期の住宅地化地域の広がり最大幅は、東西1,800m、南北2,500mであり、全住宅地化面積は56.1ha、全町域面積の6.5%に当たり、戦後の全住宅地化面積の21.3%、1住宅団地の平均開発面積は14.0haとなっており、第1期のそれの約2倍である。第2期の全新築計画戸数は1,573戸であって、戦後の全新築計画戸数の26.1%を占め、1住宅団地の平均計画戸数は393.3戸で、第1期の2倍強である。そして、1戸当たりの平均住宅地面積は357m²で、土地利用の高度化により、第1期よりも30m²狭くなった。都市計画では第1種住居専用地域内の住宅地化が中心であるが、準工業地域にも進められた。建築物の構造は1戸建住宅が大部分を占めるが、一部には中層集合住宅が建設された。そして、第2期の住宅地化は近隣商業地域から、比較的遠い地域に進行した。

第3期の住宅地化も4カ所で進み、それは奈良交通バス路線も通じていて、比較的利便性・近接性の高い、町域の南部から中央部へ、そして、バス路線のない東部へと推移した。また、既成の住宅団地内部や隣接地域にも住宅地化が進行した。最寄駅への距離は約10~900mの範囲である。第3期の住宅地化地域の広がり最大幅は、東西2,400m、南北2,700mに及び、全住宅地化面積は74.9ha、それは全町域面積の8.7%に当たり、1住宅団地の平均開発面積は18.7haとなっており、第2期よりも4.7ha広くなり、大規模開発化した。全新築計画戸数は2,197戸、第1期につぐ大量であり、戦後の全新築計画戸数の36.5%を占めている。1住宅団地の平均計画戸数は549.3戸で、第2期よりも156戸、第1期よりも361.5戸増加していて、次第に大規模開発化した。しかし、住宅団地の1戸当たり平均住宅地面積は314m²となり、土地利用の高度化によって、第2期よりも43m²、第1期よりも73m²だけ狭くなった。都市計画では第1種住居専用地域内を中心にして、第2種住居専用地域内にも住宅地化が進み、1戸建住宅の建築が中心であるが、一部には中層集合住宅の建設も進行した。第3期の住宅地化は、近隣商業地域に比較的近い地域に進められた。

第4期の住宅地化は、現在2カ所で進行中である。それは町域の北部と南部であり、既成の住宅団地に接続する地域である。最寄駅へは500~1,100m程の距離があるが、現在、バス路線には恵まれていない。しかし、特に大規模開発が進行中の北部の住宅団地が完成する頃には、この地域へのバス路線延長が予想される。広がり最大幅は東西1,400m、南北600mであり、南北幅は第1期・第2期・第3期のそれよりも短い。第4期に進行中の住宅地化の全面積は4

4.7 ha, それは全町域面積の5.2%に当たり, 1住宅団地の平均面積は 22.4 ha であって, 戦後最大規模である。また, 全新築計画戸数は 1,089 戸であり, 戦後最小規模であるが, 1住宅団地当たりの平均計画戸数は 544.5 戸となり, 第 3 期について多い。1 戸当たり平均住宅地面積は 410 m² で, 第 2 次世界大戦以降のどの時期のものよりも広い。都市計画では第 1 種住居専用地域内を中心にして, 住居地域内にも進み, 1 戸建住宅と一部に中・高層集合住宅の建設が予想される。また, 近隣商業地域とは比較的近距离に位置している。

Ⅲ 住宅地化と土地分類⁽⁸⁾

三郷町の住宅地化に対して, 比較的強い影響を与えたと考えられる自然的基盤の中から, 標高・傾斜・起伏量・谷密度, および地形分類・表層地質を指標とし, 土地分類基本調査(1984)⁽⁹⁾の結果に基づき, 住宅地化と土地分類の関係における地域的特性を解明する。

(1) 住宅地化と標高・傾斜・起伏量・谷密度

標高は概して北西部が高く, 南・東部は低い。北西部には生駒山地南端の高安山・信貴山など, 標高 490 m 前後の小起伏地がある。南部は大和川の谷底平野で, 標高 35 m 程である。大和川の対岸は断層崖に規制された明神山地(標高 200~280 m)の急斜面となる。東部は標高 35~100 m の生駒谷の南端である。三郷町のほぼ中央部には, 標高 100~250 m の砂礫台地が広がり, これが住宅地化の主要な舞台となっている。砂礫台地の南縁部には段丘崖が発達し, 生駒山麓や砂礫台地には樹枝状の開析谷が細い谷底平野を形成している。

第 2 次世界大戦以降, 特に 1960 年代以後の三郷町において, 住宅地化した地域の標高は, 第 1 期の住宅地化では小起伏山地の標高 250 m 地点に, 飛地的に小規模開発された, 第 2 次信貴山荘苑を除けば, 他のすべてが標高 50~100 m の地域に進められた。そして, 第 2 期の住宅地化は標高 100~150 m, 第 3 期は標高 40~100 m, 第 4 期は標高 40~150 m の各地域に進行した。すなわち, 三郷町の住宅地化は, 標高ほぼ 40~150 m の地域に展開されたことになる(第 1 表)。

傾斜は町域の西部で 8~15°, 中央部では 15~20°, 南部では 20~30°, 東部は 3~8° の地域と 3° 未満の地域からなる。三郷町の 1960 年代以降の住宅地化は全期間を通じて, おもに傾斜

(8) 地理学辞典(1974) 566 ページによれば, 土地の性質を各種の条件によって類型化することである。通常, 土地の自然的性質に関する分類についていうが, 広義には人文的性質, たとえば, 土地利用・経済的価値などを指標とするか, もしくは, それらを加味した分類を意味する。いずれの場合でも, その概念の基幹は土地の価値評価である。土地の自然的性質に関する分類の基盤となるものは, 地形分類であり, これは他の自然的要素, たとえば気候・植生・土壌などの生態学的要素が加わる。こうして得られた総合的な結果が土地分類である。土地分類の体系的整備は, 1951 年成立の国土調査法に基づく, 土地分類基本調査図の調整にはじまる。この法律に定める基本調査・土地分類調査・水調査のうち, 土地分類調査に関する成果は, 地形分類図・傾斜分布図・水深及谷密度図・表層地質図・土壌図などから構成されている。

(9) 国土調査として奈良県企画部開発調整課が, 1984 年にまとめた土地分類基本調査, 「奈良・大阪東北部・大阪東南部」である。本研究に利用したのは, 縮尺 5 万分の 1, 傾斜区分図・起伏量水系谷密度図・地形分類図・表層地質図などである。

第 1 表 三郷町の住宅地化と土地分類

・ Aは土地分類, Bは住宅地化の時期である。

(奈良県企画部開発調整課 (1984) 土地分類基本図 5 万分の 1 「奈良」「大阪東北部」「大阪東南部」 および
現地調査により作成)

B \ A	標高 (m)	傾斜区分 (°)	起伏量 (m)	谷密度	地形分類	表層地質	
第 1 期	50—100	0—3	0—50	5・11・14 ・24・38	谷底平野	礫・砂・粘土層	
	250	3—8	50—100		丘陵地	砂がち堆積物	
		15—20	100—150		中位砂礫台地		塩基性岩類
			150—200				
第 2 期	100—150	0—3	0—50	5・8・10	谷底平野	礫・砂・粘土層	
		3—8	50—100		丘陵地	砂がち堆積物	
			100—150		小起伏面	片麻岩類	
第 3 期	40—100	0—3	50—100	8・14・31 ・40	丘陵地	礫・砂・粘土層	
		3—8	100—150		上・中・下位砂礫台地	砂がち堆積物	
			150—200				
第 4 期	40—150	0—3	100—150	8・24	丘陵地	礫・砂・粘土層	
		3—8			中位砂礫台地		砂がち堆積物
		8—15					

0～8°の地域に展開された。しかし、第1期の住宅地化には傾斜15～20°の地域が含まれており、それは先述の第2次信貴山荘苑である。第4期には8～15°の傾斜地の一部にも、住宅地化が進行中であり、これは現在、勢野北部土地区画整理組合によって、勢野地区に開発が進められている住宅地化地域の西縁部である。

起伏量とはほぼ1km²当たりの地形の高低差である。町域の西部、および中央部を南北方向に通る、幅1km余の帯状の地域では起伏量が比較的大きく、150～200mである。また、町域の東部と中央部の間の幅1km程の、南北方向の帯状の地域は、起伏量100～150mで、比較的小さい。第1期の住宅地化地域のうち、第2次信貴山荘苑がある地域の起伏量は150～200mであるが、その地域を除けば、他はすべて起伏量0～150mの地域で住宅地化が進行した。そして、第2期の住宅地化も起伏量0～150mの地域に進められた。しかし、第3期の住宅地化地域は起伏量50～200mとなり、比較的起伏量の大きな地域に移行した。第4期は起伏量100～150mの地域に住宅地化が進行中である。

谷密度はほぼ1km²内の谷の総和である。町域の西部の谷密度は47、中央部の谷密度は31～40、東部の谷密度は5～11である。そして、町域の西部と中央部の間には谷密度41、東部と中央部の間には谷密度8～29の地域がある。第1期の住宅地化は谷密度5・11・14・24・38(平均18.4)の地域に進み、第2期の住宅地化は谷密度5・8・10(平均7.7)の地域に進められた。第3期の住宅地化は谷密度8・14・31・40(平均23.3)の地域に進行し、第4期の住宅地化は谷密度8・24(平均16.0)の地域に進行中である。すなわち、第3期は最も谷の多い地域で住宅地化が進み、第2期は最も谷の少ない地域で住宅地化が進展した(第1表)。

(2) 住宅地化と地形分類・表層地質

三郷町の西部は生駒山地の南端部であり、東部は生駒谷の南縁部となっていて、それらの山地と谷の間の漸移地帯に三郷町はある。したがって、町域の西部から中央部のやや西寄りの地域は、小起伏山地と小起伏面が卓越する。また、町域の中央部のやや東寄りの地域は、北部に小起伏面、中部に小起伏山地と丘陵地があり、南部には山麓緩斜面・上位砂礫台地・下位砂礫台地、および、段丘崖がある。町域の東部は生駒谷の南縁部であり、大和川沿岸とともに谷底平野が発達しているが、その縁辺部と小起伏山地、および、丘陵地末端部の付近には、中位砂礫台地・下位砂礫台地・段丘崖などが発達し、一部には沖積錐・崖錐がみられる。

第1期の住宅地化は、谷底平野・丘陵地・中位砂礫台地に進められ、第2期は谷底平野・小起伏面・丘陵地に住宅地化が進行した。第3期は丘陵地・下位砂礫台地・中位砂礫台地・上位砂礫台地に住宅地化が進み、第4期は丘陵地・中位砂礫台地を中心にして住宅地化が進行中である(第1表)。

三郷町の西半分の地域の表層地質は、おおむね片麻岩類であるが、その西端の一部には安山岩、そして、北部の一部には部分的に塩基性岩類が分布している。また、町域の北縁部には花崗岩類があり、南部の立野断層以南と、中央部やや東寄りの地域には、礫・砂・粘土層がみられ、町域の東部は砂がち堆積物である。

第1期の住宅地化は、礫・砂・粘土層、砂がち堆積物、塩基性岩類の地域に進行した。第2期の住宅地化は、第1期と同様に礫・砂・粘土層、砂がち堆積物の分布地域に進められ、さらに、片麻岩類の地域にも進展した。第3期は第1期・第2期と同じく、礫・砂・粘土層、砂がち堆積物の分布地域に住宅地化が進められ、第4期は第2期とまったく同じであり、礫・砂・粘土層、砂がち堆積物、片麻岩類の分布地域に住宅地化が進行中である(第1表)。

以上を要約すれば、三郷町の住宅地化の自然的基盤は、およそ次のようになる。すなわち、標高40~150mの地域、傾斜0~8°、起伏量0~200m、谷密度5~40の地域を中心とし、谷底平野・丘陵地・砂礫台地などの地形分類に属していて、その表層地質は礫・砂・粘土層、および、砂がち堆積物の分布地域である。

Ⅳ ま と め

三郷町で住宅地化が開始された1960年代以降の住宅地化の地域的展開、および、住宅地化と土地分類の関係を追究し、次のような知見をえた。

(1)三郷町の住宅地化は22カ所で進められた。それは町域の中央部やや東寄りの地域に始まり、町域の東縁部に進み、やがて四方に分散した。その後は既成の住宅団地の隣接地域を選好し、町域の北東部・南東部、そして、再度中央部などにひろがり、さらに、町域の南部・中央部・東部、加えて、北部と南部の地域へと住宅地化が進展した。住宅地化した全地域の広がりのおよそ最大幅は、東西3,000m、南北3,100mである。各住宅地は最寄駅へ約1,000m以内にあり、バス

路線がない町域の東部の住宅地は、比較的利便性・近接性に乏しく、最寄駅と住宅地間を自転車・自動二輪車・自動車などで結び、近鉄生駒線への依存度が高い。町域の中央部の住宅地はバス路線が発達していて、JR西日本大和路線・近鉄生駒線と補完関係にあり、利便性・近接性の高い地域である。

三郷町の住宅地化の速度は、開発面積・建築計画戸数ともに急緩交互の波浪状に進展した。計画戸数1戸当たりの平均住宅地面積は、初期の開発は比較的広く、その後は徐々に狭くなり、1990年代になって再度広がっている。住宅地化地域の都市計画の用途地域は、第1種住居専用地域が卓越し、第2種住居専用地域がそれについて多い。そして、住居地域・準工業地域にも住宅地化が進行した。住宅の構造は1戸建住宅が中心であるが、中・高層集合住宅も建設された。県外への通勤者が約74%（1980年国勢調査）を占める三郷町では、通勤途上における町域以外や、駅前などの第2種大規模小売店舗でのショッピングが多く、住宅地化と近隣商業地域間の距離は、各住宅地によって多様であり、最寄サービスの度合いも様々であるが、概して、今日では近隣商業地域の最寄サービスへの住民の依存度は高くないとも考えられる。

(2)初期の住宅地化は、生駒山麓の別荘地開発（第2次信貴山荘苑）のような一部の例外を除けば、標高50~100mの地域に起き、つぎには標高100~150mの地域に進められた。その後は標高40~100mの地域に降り、現在は標高40~150mの地域に進行中である。傾斜も一部の例外を除き、0~8°の地域で住宅地化が進行し、最近の住宅地化は8~15°の地域にも波及している。起伏量は0~200mの地域に住宅地化をみたが、近年は以前よりもやや大きな起伏量の地域での住宅地化が進行中である。谷密度は5~40の地域の住宅地化が卓越するが、1970年代は比較的谷密度の小さい地域で住宅地化が進められた。また、地形分類では谷底平野と丘陵地、そして、砂礫台地に住宅地化が進み、その表層地質は一部に塩基性岩類や片麻岩類の地域が含まれるものの、住宅地化地域の大部分は、礫・砂・粘土層、および、砂がち堆積物からなる地域である。

さて、三郷町の住宅地化地域の大半は、高燥で良好な自然的基盤に立地している。そして、住宅地の西と北には生駒山地、南には明神山地の豊かな森林があり、東は生駒谷と王寺・葛下川低地の都市や耕作景観を眼下にし、馬見丘陵・奈良盆地・春日断層崖を経て、笠置山地の連山を遠望することができる。また、大阪東部に位置する三郷町は、今後も恵まれた居住環境を生かして、開発と保全の調和のもとに、産業振興と育成に努め、学術研究と教育の盛んな住宅都市として、ますます発展を続けることであろう。

本研究にあたり、三郷町役場の方々には貴重な資料とご意見を頂きました。現地調査では住民の皆様のご協力をえました。深く感謝いたします。また、巡検は奈良産業大学の教養演習（経済地理学）の学生達とともに実施しました。楽しい思い出となることを願っています。

奈良県三郷町の住宅地化

文 献

- 赤木祥彦（1980）：広島都市圏における宅地造成による地形の改変. 地学雑誌, 89, 348～360.
- 赤木祥彦（1982）：広島における宅地化による地形改変. 地理, 27(9), 72～77.
- 阿部 隆・村山良之（1982）：仙台周辺の地形改変と都市問題. 地理, 27(9), 44～51.
- 井関弘太郎・加藤英生・御船 哲（1967）：大規模住宅開発の適地選定に関する地理学的研究. 人文地理, 19, 29～52.
- 門村 浩・武内和彦（1983）：地形改変研究の動向——その展望. 地理学評論, 56, 199～222.
- 北畠潤一（1981）：奈良盆地の北西部丘陵における住宅地化——1965～1976年——. 地理学評論, 54, 437～447.
- 北畠潤一（1984）：大阪平野の北部丘陵地における住宅地化——1945～1979年——. 地理学評論, 57A, 703～719.
- 北畠潤一（1992）：大阪市の公共住宅の立地特性と室構成の地域的展開. 地理学評論, 65A, 5, 419～432.
- 佐藤俊雄（1969）：横浜市における宅地造成の地理学的研究. 地理学評論, 42, 363～375.
- 田村俊和・山本 博・吉岡慎一（1983）：大規模地形改変の全国的把握. 地理学評論, 56, 223～242.
- 日本地誌研究所（1974）：『地理学辞典』二宮書店.

