

奈良県三郷町の住宅地域のデザイン

北 畠 潤 一

I は じ め に

今日、わが国では新しい町づくりが盛んである。それは美的でふれあいのある住宅地域の形成であり、安住の地をデザインすることでもある。かえりみれば、都市の健全な発展と秩序のある整備を目的として、1968年に都市計画法が改正され、もう30年近い歳月が流れた。その間には経済・社会情勢も大きく変化し、ライフスタイルや住民ニーズも多様化した。そして、1991年には都市計画中央審議会の答申があり、1992年6月に都市計画法および建築基準法の大幅な改正をみた。それによって、わが国の住宅地域の性格が量から質へと変容し始めたのである。こうした潮流のなかで、奈良県三郷町（以下、三郷町）でも、住宅都市にふさわしい都市計画の課題⁽¹⁾を定めて、現在、そのデザイン化を進めている。このような、国・地方行政の幅広い取り組みに前後して、都市計画・住宅地域の研究も多数蓄積されてきたが、いま、それらの中から本研究に関係が深いものを挙げれば、次のとおりである。

1. 従来の研究と本研究の目的

北畠（1971）は相模原市の住宅地化・工業団地化に伴う生活環境の変化を検討し、北畠（1974）は相模原市の急激な都市化で発生した火災危険地域を摘出した。竹山（1977）は街路を建築の

-
- （1） ①多様化する住民ニーズを都市づくりの目標に体系化し、土地利用・都市施設・市街地開発事業等の個別の都市計画に反映させていくためには、望ましい都市像を都市計画の中で明らかにする必要がある。②都市計画制度として、計画に従った土地の適正かつ合理的な利用を実現することを通じて、適正な地価水準の実現に寄与していくべきである。③地価負担力が比較的高い商業・業務系土地利用の立地圧力が、住居系土地利用に対して高まってきたことにより、都市計画制度としても、住居系土地利用の保護に一層配慮した適切な土地利用制度が必要となってきた。④大都市等の既成市街地においては、土地の有効・高度利用が強く要請されているにもかかわらず、低利用の地域が存在し、このような地域については、土地基本法の基本理念を踏まえ、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された計画に基づき、土地の有効・高度利用および都市基盤施設整備の的確な誘導方策を一体的に講ずることが必要である。⑤潤いや美しさは都市の魅力の大きな要素をなすものであり、建築物や公園・広場等のオープンスペース、道路・橋梁等の土木構造物など、都市を構成する要素を見直し、美しい街並みの形成、都市の象徴的空間の創出に努める必要があり、特に建築物については、その形態の整序を図ることが、美しい都市景観を形成するうえで重要であること等である（三郷町都市計画審議会『三郷町の都市計画に関する基本的な方針』1996年3月、3ページ）。

意味を立証する場と捉え⁽²⁾、Clock (1978) は都市化は農村の総てが都市的地域社会に変化するのではなく、より多様な分化をすることとした。北村ほか (1980) は都市計画法による都市化と住民がめざす方向の不整合を指摘し、槇ほか (1980) は都市を地域社会が共有する記憶、すなわち歴史的時間の中でつくられた構造との関連で把握し⁽³⁾、北畠 (1981) は高度成長期の奈良盆地の北西部丘陵の住宅地化と原地形の相関性を分析した。松原 (1982) は多摩田園都市の住宅地化の東急主導の土地区画・高密度開発・土地利用の混在を解明し、北畠 (1984) は大阪平野の北部丘陵地の住宅地化と原地形の関係を実証した。北畠 (1985) は奈良盆地の住宅地化と地域社会の変貌を攻究し、東 (1986) は都市住居の空間構成を論究した。北畠 (1986) は奈良県田原本町の住宅地化と交通・地形の相互関係を検証した。香川 (1988) は大阪市西区の高層住宅の立地による景観・非景観的変容を調査し、香川 (1990) は名古屋市の中高層住宅の価格は実勢地価を直接反映しないことを指摘した。北畠 (1992) は大阪市の公共住宅の立地と室構成の地域性を追究し、北畠 (1993) は三郷町の住宅地化と土地分類の相関を調べ、北畠 (1994 a) は三郷町の都市化を近接性・利便性・地価・地形との関係で捉え、北畠 (1994 b) は三郷町の都市化と都市公園整備の地域性を調査した。北畠 (1994 c) は三郷町の土地利用とその変化を分析し、北畠 (1995) は大阪平野の南部丘陵地の住宅地化と原地形の関係を解明した。また、北畠 (1996) は泉佐野市の住宅地化の地域性を究明し、北畠 (1997) は高知県の土地条件と土地利用の実態を分析した。しかし、今日の都市や住宅地域に求められるものは、幸福感にも似た豊かさを実感できる生活の場であると考えられる。けれども、以上の先行研究の焦点は、必ずしも脱工業社会の成熟した社会における、望ましい都市や住宅地域のデザインを主な研究目的としたものではない。そこに本研究の意義があると考ええる。

本研究の目的は次のとおりである。(1) 過去30余年間、急速に住宅都市化を続けた三郷町の住宅地域を地域区分し、その地域的課題を指摘する。(2) 住民意識とニーズを検討する。(3) 望ましい未来像を求めて住宅地域のデザインを施す。

2. 研究対象地域

三郷町は大阪東郊約 30km に位置する住宅都市である。町域面積は 8.80km²、人口は23,379、世帯数は8,326であり (住民基本台帳・1996年)、第 2 次世界大戦以後、急速に住宅地化が進展し、町域面積の30.5%は住宅地域である。そして、その住宅地域への転入・転居世帯数は全世

-
- (2) 「街路は都市と建築の狭間に眠りつづける空間として、もっとも日常的な場をもって僕らに迫る。それを僕らの間いを受けとめる表現体としてみることはできないだろうか。つまり建築の意味を検証する場として、この街路はどれほど有効かということである」という (竹山実著『街路の意味』鹿島出版会、1997年 8 月、5～6 ページ)。
- (3) 「われわれが地域社会に属している以上、当然、その社会が共有している集団の記憶がよびおこすものを持っている。それは、道の折れ曲り方、僅かな自然や地形への対応のマナー、あるいは植生、家屋の表層のあり方、等によって歴史的な時間の中でつくられてきた構造と関連しているのではないか」という (槇ほか著『見えがくれする都市』鹿島出版会、1980年 6 月、11 ページ)。

帯数の約80.0%に達している。

地形は北西（標高487.0m）から、東南東（標高35.0m）方向に約8.0°傾斜している。年降水量は1,360mm、年平均気温は14.4℃である（奈良地方気象台、1996年）。住宅地域の大半は標高50～150m、傾斜0～8°、起伏量0～200m、谷密度5～40の原地形を人工改変した高燥な日向緩斜面に立地し、西と北は生駒山地、南は大和川を隔てて明神山地である。そして、東は眼下に生駒谷と王寺・葛下川^{かつげがわ}低地の生産緑地や旧集落・市街地がひらけ、馬見丘陵・奈良盆地・春日断層崖を経て、笠置^{かさぎ}山地をも遠望することができる。

バブル崩壊以後の産業動向をみれば、1978年の事業所総数は287であったが、1991年には500となり、1.7倍強に漸増した。また、同期の従業員数は1,567人から3,756人となり、約2.4倍に増加した。なかでも建設業、小売・卸売業、不動産業、サービス業などの成長は著しく、建設業の事業所数は2.9倍、従業員数は1.8倍強の増加である。そして、小売・卸売業の事業所数は1.7倍、従業員数は2.7倍強である。特に不動産業の事業所数は実に7.5倍となり、従業員数は15.6倍に激増した。サービス業の事業所数は2.8倍、従業員数は3.4倍に急増したのである。一方、1978年には金融・保険、運輸・通信、電気・ガス等供給などの業種は、事業所・従業員ともに皆無であった。しかし、1981年には金融・保険業が1事業所・従業員15人となり、1986年には運輸・通信業が1事業所・従業員3人、電気・ガス等供給業は2事業所・従業員21人となった（通商産業省『事業所統計調査』該当年）。

他方、急速な都市成長をみた1965～1995年の間の農業の変貌をみると、農家総数は332戸から146戸となり、農家人口も1,706人から670人となって、ともに半分以下に減少した。また、専業農家数は59戸から16戸に急減し、耕地面積は125haから35haとなり、約4分の1近くに激減した。なかでも住宅地化が比較的容易な畑面積は5分の1以下になり、田は3分の1以下、果樹園も3分の1に減少した（農林水産省『農業センサス』該当年）。すなわち、高度成長期の大都市近郊に展開された、数多くの住宅都市化にみられたように、三郷町でも急速な住宅地化の進展によって、第1次産業の後退と第2・3次産業の前進が著しかったのである。

さて、若干の指標により、最近の保健・福祉の現状をみれば、1991～1995年の間に機能回復訓練を受けた者は1.6倍になり、老齢基礎年金の受給者数は5.6倍、その年金額は9.5倍に急増した。国民健康保険のうち、1人当たり医療費は1.3倍、デイサービス利用者数は2.6倍になった。また、生活環境・交通の面ではゴミ処理量が1.5倍、交通事故発生件数が1.4倍、軽乗用自動車登録台数は1.8倍に増加した。教育・スポーツ・文化の面では、1996年現在、小学校の児童数が1,327人、中学校の生徒数は655人であり、過去8年間で児童数は291人、生徒数は348人減少した。1995年のスポーツ施設利用者数は138,803人で、住民1人当たり平均6回利用しており、うち、スポーツセンターの利用者が最も多く、70,291（50.6%）である。同年の文化センター利用者は90,414人で、住民1人当たり平均4回近く利用している。図書館利用者数は26,231人、貸出数は66,405冊であって、年間に住民1人当たり約3冊の図書貸出しを受けたこ

とになる（三郷町『三郷町長期基本構想・総合基本計画・統計資料編』1996年）。

財政状況は、1991年の歳入合計が約108億円、歳出合計は103億円であった。しかし、1995年には歳入合計が約92億8,000万円、歳出合計は90億6,000万円に縮小した。1995年現在、歳入の主なものは地方交付税が26.7%、町税が26.0%、町債が17.0%であり、これらで歳入合計の約70.0%近くを占める。同年の歳出の主なものは土木費が23.7%、教育費が19.9%、公債費が15.2%であり、これらで歳出合計の約60.0%に近い。なお、町税収入（約24億円）のうち、町民税が58.9%、固定資産税が29.0%、都市計画税が8.5%であり、これら3者で96.4%に達し、次いで町たばこ税、軽自動車税の順である（三郷町『三郷町長期基本構想・総合基本計画・統計資料編』1996年）。

3. 研究方法

(1) 三郷町の住宅地域の地域区分と課題は、三郷町『三郷町の都市計画に関する基本的な方針』（1996年）の8区分に従い、その地域的課題は国土地理院『土地利用図』（1982年）2万5千分の1「信貴山」、三郷町観光産業課『三郷町住居表示全図』（1993年）5千分の1「全体図」、三郷町『三郷町都市計画図』（1993年）1万分の1「全図」などを読図・計測し、現地調査の結果を加えて、自然・社会環境の2側面から把握した。さらに、奈良県『土地分類基本調査』（1984年）「奈良・大阪東北部・大阪東南部」、三郷町『三郷町全図』（1987年）2万5千分の1「1～4」、国土地理院『地形図』（1988年）2万5千分の1「信貴山」、三郷町『住宅開発状況調査』（1960～1995年）などを読図・計測し、現地調査の結果に基づいて分析した。(2) 住民意識とニーズは、「三郷町の住み心地」「ふれあいを望む対象と居住地からの距離」「ふれあいを求める場所」「ボランティア活動への参加」などに関するアンケート結果を用いて接近した。(3) 住宅地域のデザインは、地域的課題に注目し、1997年1月4～9日、4月19～21日、5月14～28日、7月27～31日に現地調査を実施した。そして、その結果を総合的に考察して、各地域のローカル・ミニマムを打ち出した。それは各地域の自然・社会・歴史・景観を調和させ、美的で地域住民の生活を守り、発展させるための住宅地域のデザインである。

II 地域区分と課題

本研究でいう地域区分とは、住宅地域に対してミクロな視点から接近するために行うものである。また、住宅地域とは、もとより住宅が卓越する地域であるが、土地利用のうえで、ただ数多くの住宅が立地する地域を意味するのではなく、強弱の差はあれ、そこにはいくらかの地元意識⁽⁴⁾をもつ住民が居住する地域であり、その今日的意味は美的であり、安全・快適であって、

(4) 通常、一定地域に居住する住民の居住地への郷土愛的な帰属感 local attachment をさす。この意味での帰属感が地域組織への加入・参加といった、住民の地域社会へのかかわり方に反映すると考えられる。このような帰属感は前近代社会では、ある程度普遍的にみられ、したがって地元意識が問題になる余地も少ない。いま、地元意識が問題になる背景には、急速な産業化・都

各種の生活関連施設が整い、豊富なサービスのネットワークが組織された地域であることが望まれる。そして、行政・民間、さらに集団・個人などの役割分担と協力によって、居住の自由・価値を創出し、より一層望ましい居住空間を創造するために用意された地域なのである。

三郷町の住宅地域は町域の東部と南部に位置している。その最大幅は東西約3,000m、南北約3,100mである（図1）。この地域に住宅地域が形成された理由の主なものは、立地条件となった土地分類（標高・傾斜・起伏量・谷密度・地形分類・表層地質）の適否、⁽⁵⁾ 利便性・大阪との近接性の大小、既成の住宅団地との関係、および、都市計画・地価動向などである。⁽⁶⁾ 反面、別の視角からみれば、他に積極的な産業立地基盤・条件に乏しく、生産都市としての成長・発展が困難であるともいえる。さて、三郷町の住宅地域の大部分は日向緩斜面にあり、高燥で良好な自然条件に恵まれている。そして、住宅地域の西と北には生駒山地があり、南には大和川を隔てて明神山地の豊かな混交樹林がある。また、東は生駒谷と王寺・葛下川低地となり、新旧の集落・都市的土地利用が展開し、それらを田・畑・ブドウ園などの生産緑地がとりまいている。さらに、馬見丘陵・奈良盆地・春日断層崖を経て、笠置山地の連山を望むことができる。

ところで、住宅地域が形成される以前より、三郷町には生駒山地の混交樹林・タケ林・棚田・段々畑・ブドウ園などの周辺部、および、生駒山地の山麓地や大和川の沿岸・自然堤防上には旧集落が立地していた。しかし、1955年頃から旧集落に接近して、選択的に住宅地化が起き、生産緑地・混交樹林の改廃と地形改変を伴って、加速度的に住宅地化が進展した。その結果、

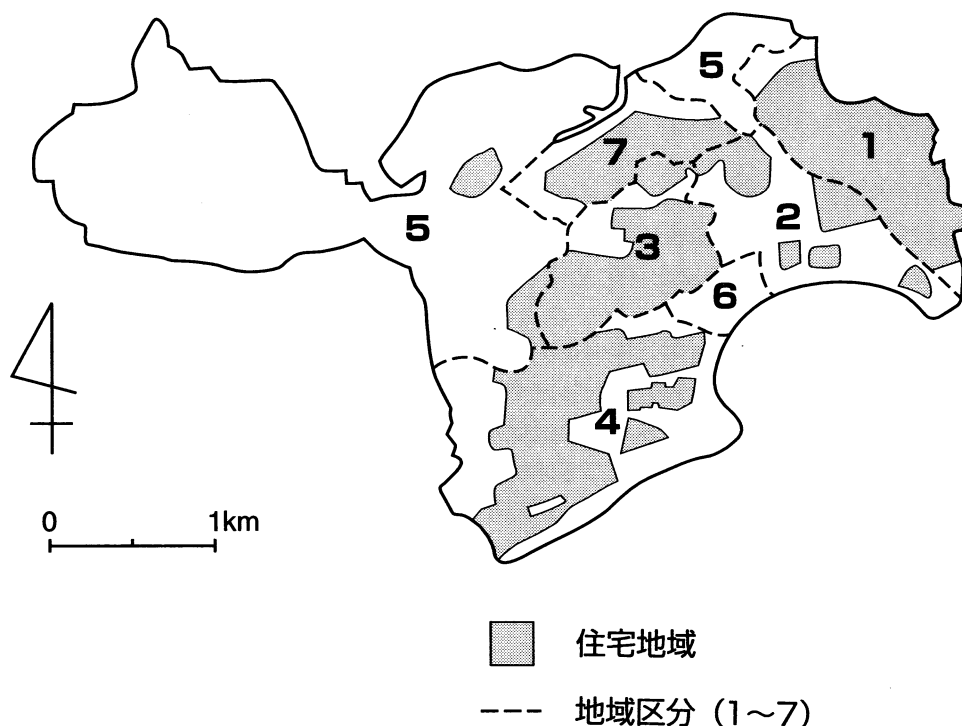
市化・情報化などに伴う人口移動と地域社会の変貌、そして新しい住宅地域への無関心層の流入と故郷喪失者たちの増大があり、一方では依然として残る前近代的状況の社会・地域的混在と衝突がある。

- (5) 初期の住宅地化は、標高 50～100m の地域に起き、次に標高 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。傾斜は一部の例外を除き、0～8° の地域が住宅地化され、最近では 8～15° の地域に波及している。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で住宅地化が進行し、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。地形分類は谷底平野と丘陵地、そして砂礫台地に住宅地化が進み、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、住宅地域の大部分は、礫・砂・粘土層、および、砂が堆積物からなる地域である（北畠潤一「奈良県三郷町の住宅地化」奈良産業大学『産業と経済』第7巻第5号（1993年3月）74ページ）。
- (6) 三郷町の住宅地化は22か所で進められた。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。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（北畠潤一「奈良県三郷町の住宅地化」奈良産業大学『産業と経済』第7巻第5号（1993年3月）73～74ページ）。

一部にはスプロールがみられたが、1960年代以降の住宅地化は、計画的な土地利用整備が進められた（北島，1993）。しかしながら、以前の土地利用の地域的慣性もあって、自然環境は良いが、生活関連施設が不備な旧集落と、都市的生活環境が比較的よく整った新住宅地との間には、不均衡と格差が生じた。なお、厳密に言えば1960年代に開発された信貴ヶ丘団地・明治橋団地・三室団地・昭和橋団地，および，夕陽ヶ丘の公営住宅団地などは，町域の中央部と東部にあり，既にかなり老朽化した部分もある。かかる実態に基づき，ミクロな視点から，地域の特性を重視しつつ，望ましい住宅地域のデザインをし，町域全体が多彩であり，かつ，調和的に発展するために地域区分を実施した。それは町・丁目を最小単位とし，現在の土地利用・機能配置・開発動向などを勘案して画定した，地域1～7である（図1）。

各地域区分には地域的課題がある。例えば，地域1は町域の東端に位置し（図1），地域1全域が計画的土地利用地域であり，その居住環境は比較的良好である。しかし，踏査すると，住宅地の空洞化が著しく，宅地造成以後，一度も住宅が建設されないままの住宅地が目立つ。そのために今後は適切な土地利用の誘導を行い，遊休地を解消する必要がある。また，美松ヶ丘団地は庭園緑地や街路樹の緑が豊富である。したがって，この美的景観と居住環境を保全しなければならない。道路の一部に幅員が狭く，入り組んだ道路網があり，整備を図る必要があ

図1 三郷町の住宅地域と地域区分（1996年）



資料) 三郷町「住宅開発状況調査」(1996年)・三郷町「三郷町の都市計画に関する基本的な方針」，
・ および，現地調査により作成。

る。特に県道信貴山線は生活道路であるとともに、信貴山に通じる重要な道路でもあるから、魅力的な沿道景観を形成するべきである。地域1にはまとまりのある緑地や既存の公園は少ない（北畠，1994b）。しかし、既成の住宅地域に新規の緑地・公園を確保することは困難である。したがって、現在ある緑地・公園を整備・再編し、住民生活に寄与する緑地空間を形成することと、公園と公共・公益施設の樹木・街路樹、および、各住宅の庭園緑地・生け垣など（北畠，1994a）によって、地域全体を緑化することが課題である。

下水道は地域1全域が未整備である。したがって、整備計画に基づき、可能な限り速やかに整備するべきである。また、都市計画道路美松ヶ丘線を住民の日常生活に密着した、魅力的な生活道路とするために、街路樹や沿道の町並みを整え、快適で豊かな景観を形成する必要がある。さらに、この地域住民、および来訪者が歩行する散歩道は、自然・歴史・文化的資源・レクリエーション拠点を結合するように配置し、安全・快適な歩行者空間を確保しなければならない。このようにして、緑豊かな居住環境の保全・育成、道路網サービスの充実と良好な沿道景観の形成、地域全体の緑化推進、下水道の整備、魅力的な生活主軸の形成、安全で快適な歩行者空間の確保、都市基盤施設の充実、土地利用の適切な誘導（北畠，1994c）などの地域的課題が指摘できる。

地域2（図1）は町域の南東部に位置し、北側に近鉄勢野北口駅があり、南側を大和川が西流している。土地利用は早期に開発された住宅団地の部分と、田・畑などの生産緑地が介在する旧集落の部分からなり、前者には小さい住宅が多く、良好な居住環境とはいえない（北畠，1993）。そこで、この住宅団地の居住環境を改良するために、周囲の土地利用とも調和した適切な誘導が必要である。また、旧集落は生産緑地と共存する田園都市的居住環境へと計画的に改変する必要がある。道路は地域全体に幅員の狭い道路が多く、充実した道路網はついていない。したがって、都市計画道路の整備を図り、快適な住民生活を支援する道路サービス網を造成しなければならない。また、近鉄勢野北口駅の周辺では、住民生活の中心となる商業地区を育成し、生活拠点の整備が急がれる。公園・緑地の面では、計画的に配置されたものは少ないが、今日も田・畑などの生産緑地が残っているので、これと住宅地を調和させて、緑豊かな住宅地域を形成する必要がある。

大和川の河川敷には、水辺環境を活かしたゆとりと安らぎのある親水空間を創出しなければならない。また、この地域全体が下水道の未整備地域であるため、早急に整備すべきである。都市計画道路矢倉線とその沿線は、生活主軸として、一層魅力的な地域とするために、街路樹や沿道の町並みを整え、緑豊かな沿道景観を形成し、散歩道は自然・住民生活・レクリエーション拠点をネットワークするように配置して、安全・快適な歩行者空間を確保する必要がある。すなわち、土地利用計画に合った居住環境形成への誘導、生産緑地と住宅地が共存する住宅地域の形成、道路網サービスの充実と良好な沿道景観の造成、地域全体の緑化推進と親水空間の創出、下水道の整備、魅力的な生活主軸の形成、安全・快適な歩行者空間の確保などの地域的

課題が指摘できる。

地域3（図1）は町域の中央部に位置し、比較的良好な居住環境の地域である。しかし、1960年代に開発された団地には、幾分建て詰まり感があり、画一的で単調な町並みが続く、したがって、今後は潤いと安らぎのある暮らしの場として、愛着をもてる住宅地としていくことが求められる。道路では信貴山病院・信貴山看護専門学校の東の県道信貴山線に沿って、勢野西4丁目辺りで、一部に幅員の狭い部分がある。県道信貴山線自体も信貴山にアクセスする道路として、一層魅力的なものとするために、周囲の歴史的景観・生産緑地・混交樹林などに配慮して整備を図る必要がある。城山台団地には計画的に基幹公園が配置されているが、信貴ヶ丘団地には基幹公園が不足している。下水道は地域3全域が未整備であることから、早急な整備が必要である。

特に近鉄信貴山下駅から西北西へ約1kmの坂道（旧近鉄東信貴山ケーブル跡地）である、都市計画道路勢野中環境線は生活主軸として、街路樹や沿道の町並みを個性的に整備し、住民と来訪者のために、一層アメニティ豊かな景観を形成するべきである。とりわけ、県立信貴ヶ丘高校や万葉荘園の周辺は、三郷町の東部や南部、および王寺町などを一望できる見晴らしの良い地点であることを活かし、眺望を楽しむ視点場として整備するとともに、都市計画道路信貴山麓線と県道信貴山線の交差点（信貴ヶ丘浄水場）付近を魅力的に整備する。また、万葉荘園の西側の上水道高区配水場から、上水道接合井の方向に通じる谷道を、周囲の混交樹林と調和させ、自然・歴史・文化・生活・レクリエーション拠点をネットワークするように配置して、安全・快適な緑の歩行者空間にする。以上、土地利用に合った居住環境の形成・誘導、良好な居住環境の保全・育成、道路網サービスの充実と美しい沿道景観の形成、地域全体の緑化推進、下水道の整備、魅力的な生活主軸の形成、視点場・交差点の整備、安全・快適な緑の歩行者空間の確保などの地域的課題を指摘できる。

地域4（図1）は町域の南部に位置し、南縁を大和川が西流する。中央部には龍田大社や龍田運動公園があり、豊かな混交樹林がある。西部には奈良産業大学があり、良好な文教地区を形成している。土地利用の面では、都市計画道路信貴山麓線の沿道の農住団地と、住宅・工場が混在する市街地に2大別される。特に農住団地（第1種中高層住居専用地域・第1種住居地域）は、1980年代に立野農住土地区画整理組合が開発した、面積66ha、戸数1,821戸、町域内最大規模のものである（北畠，1993）。その居住環境はほぼ良好であるが、東部の準工業地域（第2種高度地区）では、住工混在のために、より良い居住環境の形成が望まれる。農住団地の道路は比較的良好に整備されているが、立野南3丁目では屈曲が多く、幅員が狭い。しかし、新規の道路網をつけることは困難であるから、現在の道路網を再編成し、自然・歴史・生活・レクリエーション拠点などをネットワークするように配慮して、安全・快適な通行と生活を支援する道路網を形成する必要がある。

公園・緑地はほぼ均等に配置されている。一方、龍田大社・三室山などには混交樹林からな



写真1 JR三郷駅の南側の大和川の河川敷

るまとまった緑地がある。したがって、この環境を保全し、緑豊かな生活環境を育成する必要がある。下水道は全域が整備済みであるが、都市計画道路信貴山麓線は生活主軸として、美的な沿道景観と町並みが望まれる。JR三郷駅と駅前広場周辺は、三郷町の南西部の玄関口にふさわしい景観形成と、利便性に富む生活空間の形成が重要である。また、緑豊かな遊歩道のほか、歩行者道路を整備して、自然・歴史・文化・住民・来訪者の調和した関係を創出するネットワークが必要である。さらに、大和川沿岸の水辺を活かし、河岸林・草地を育成して、潤いと安らぎのある親水空間の造成をするべきである（写真1）。以上、良好な居住環境の保全・育成、住宅・工場が共存する住工地域の形成、道路網サービスの充実と美的な沿道景観の形成、緑化推進と親水空間の創出、魅力的な生活主軸の形成、JR三郷駅と駅前広場周辺の魅力的玄関機能・景観の形成、安全・快適な歩行者空間の確保などが地域的課題として指摘される。

地域5（図1）は町域の西部と北東部からなり、2つの部分で構成されるが、両地域に共通して、生駒山地の混交樹林やため池・ダム・生産緑地などの良好な環境に恵まれた地域である。県道信貴山線の沿線は混交樹林であり、旧集落が立地している。府道本堂・高井田線の沿線は混交樹林の間にブドウ園がひらけ、旧集落には伝統的な大和棟の民家がみられる。そして、とっくり湖・とっくり吊橋・養護老人ホーム・特別養護老人ホーム・農業公園信貴山のどか村などもあって、潤いのある農山村の景観が展開する。このように自然・伝統・社会が融合した環境は保全しなければならない。一方、生駒山地の混交樹林は豊かな自然環境を活かし、住民の保

養と憩いの場となるように、レクリエーション地域として保全・育成する必要がある。特に農業公園信貴山のどか村は、誰でも気軽に農業体験ができる場として充実させることが肝要であり、とっくり湖周辺は緑に包まれた自然環境の生態系を保全し、生物が生息し続ける環境を維持しつつ、美しいハイキング・コースとして整備する必要がある。

地域5の北東部を通る都市計画道路信貴山麓線の北側には、田・畑・ブドウ園などの生産緑地があり、今後もこの生産緑地は保全しなければならない。また、貸し農園などの営農形態も維持し、住民自らが農地保全に協力する体制が必要である。また、周辺市町と連続する都市計画道路信貴山麓線を整備し、沿道の土地利用も計画的に整備して、伝統的な環境を保全しつつ、都市基盤施設の充実を図ることが重要である。以上、豊かな自然環境の保全・育成、農山村的环境・景観の保全・育成、レクリエーション拠点の充実、ハイキング・コースの整備、都市計画道路信貴山麓線の整備と沿道・周辺地域の計画的な土地利用の誘導、そして、特に北東部を通る都市計画道路信貴山麓線の北側の混交樹林・生産緑地・池などの保全が地域的課題として指摘される。

地域6(図1)は町域の南東部に位置し、三郷町役場・コミュニティーセンター・ウォーターパーク・スポーツセンター・老人福祉センター・保健センター・町立図書館(1997年9月開館予定)・町立三郷小学校・町立三郷中学校などの主要な公共・公益・教育ほかの施設が配置された地域である。また、三郷町の中央玄関口ともいえるべき近鉄信貴山下駅があり、その南側には曲流する大和川が北東から南へと流れている。集積する公共・公益・教育ほかの諸施設や近鉄信貴山下駅の周辺においては、今後も暮らしの中心地域として、各施設の間に有機的連係を保持・強化するとともに、魅力的な美しい景観を形成する必要がある。近鉄信貴山下駅の周辺には、利便性と生活主軸的機能を活かした駅前広場を創出し、住民と来訪者を支援する商業地域を整備して、健全な駅前景観を形成することが重要である。三郷町役場の周辺には住民の交流・社交の場となる施設をつくり、各施設を気軽に利用できる配慮と、大和川の河川敷には自然とアメニティ豊かな親水空間を創造することが望まれる。以上、暮らしの中心地域としての利便性・潤い・アメニティ空間の形成、近鉄信貴山下駅・駅前広場とその周辺の魅力的拠点開発、住民が気軽に利用できる各施設の連係、サービス機能の向上などの地域的課題が指摘される。

地域7(図1)は町域の北部に位置し、土地区画整理事業による良好な住宅地化を目指している。正式名称は勢野北部土地区画整理促進区域で、勢野西3～5丁目、勢野東2・3丁目、信貴ヶ丘4丁目の各一部からなる約36.5haである。この地域の西端は都市運営施設、矢倉谷池と金指池の埋立地の間の東西250m、南北100mには商業施設、そして、全域に大小7つの公園、中央部と南東部には調整池が設けられ、800戸程の住宅建設が予定されている。また、都市運営施設の南に隣接して、140m×150m(約2ha)前後のマンション型共同住宅用地がある。この場所は既成の町営住宅とは違って、安全・快適な高齢者用の賃貸集合住宅を建設し、

行政は入居者の所得に応じて家賃の一部を補助する。そして、福祉・医療、趣味・レクリエーション活動、食事サービスなどが確保された、マンション型共同住宅地にするべきである。以上、公共・公益施設、商業施設、公園・池、高齢者用共同住宅・戸建住宅などの複合的な用途・機能地区の有機的配置と、生駒山地の混交樹林、街路樹・庭園樹の緑との調和のうえに、新しい住民の暮らしを豊かにする場・空間の形成などが地域的課題として指摘される。

III 住民意識とニーズ

住民意識とニーズの把握は世論調査によった。調査項目は多岐にわたるが、共通する項目は生活環境・まちづくり・将来像・行政改革・人権啓発などである。1990年4月の建設省地方都市整備方策アンケートでは、現在、自治体がかかえている基本的問題として、全国の77%の都市・自治体が都市施設の整備の遅れを指摘しており、次いで中心商業地の衰退、若年層の流出・人口の高齢化、地価の高騰、人口の停滞・減少、企業誘致の困難化、緑地や自然環境の喪失、公害・環境の汚染、災害に対する脆弱性、人口急増、失業・雇用不安などが続く。そして、その理由としては半数以上が道路・下水道などの都市基盤施設の未整理、次いで地場産業の不況・停滞、地価の高騰、大型小売店の進出、高等教育機関の未整備を挙げている。

三郷町の都市整備の課題に関するアンケート結果によれば、「住み心地」について、「非常に住みやすい」「やや住みやすい」など、約6割強が「住みやすい」とした。その理由は「自然環境に恵まれている」「公害が少ない」「通勤・通学に便利」などである。一方、「どちらとも言えない」「やや住みにくい」「非常に住みにくい」を合計すると約4割弱を占める。その理由は「買い物が不便」「医療機関と体制が不十分」「通勤・通学が不便」「教育環境が良くない」などである（エポックインターナショナル『三郷町長期基本構想・総合基本計画』三郷町，1996年，31～32ページ）。また、（表1）により三郷町の住民の「生活環境に関する満足度」をみると、「ゴミ処理」「自然環境の保全・緑化」「街なみ・街の景観」「道路の整備」などは比較的満足度の高いものである。

「やさしさ」と「ふれあい」のある魅力的なまちは、住民の豊かな交流から生まれる。そのために、地域の特性を生かした歴史・文化の学習をはじめとして、スポーツ・レクリエーションを通じての、付き合いや住民相互の社会的関係を深め、近隣との親しい交際を結ぶことは、望ましい住宅地域の形成、コミュニティ開発には不可欠の条件である。三郷町では住民680人を調査対象にして、1993年11～12月の間に「住民が交流を望む対象」に関する意識調査を複数回答で実施した。その結果は、「隣近所の人々」「町内の人なら誰とでも」としたものが4割を超え、次いで「自治会内の人々」「町周辺の地域に住む人々」「他の自治会に住む人々」となっており、自分が居住する場所を中心にして、まず、近くに住む人々との交流を望み、距離を増すに伴って次第に減少する傾向を示している。

また、三郷町では同時期に、同じ調査対象に対して「ふれあいの場所」を調査した。その結

表 1 三郷町の生活環境に関する満足度

	満 足	どちらとも言えない	不 満
道路の整備	38.7%	28.3%	33.0%
交通安全施設の整備	35.9%	30.3%	33.8%
下水道の整備	25.8%	35.4%	38.7%
大雨などでの治山・治水対策	18.1%	50.6%	31.3%
河川の汚染度改善	7.8%	33.2%	59.0%
ゴミ処理	45.6%	27.6%	26.9%
し尿処理	37.4%	41.3%	21.3%
自然環境の保全・緑化	44.3%	32.5%	23.2%
公園・緑地の整備	31.3%	34.1%	34.6%
街なみ・街の景観	39.4%	37.8%	22.8%
騒音などの公害対策	27.5%	43.0%	29.5%
し尿の悪臭対策	29.2%	50.3%	20.5%
生活排水の悪臭対策	29.6%	48.6%	21.9%
一般家庭ゴミの悪臭対策	27.1%	51.4%	21.1%
鉄道・バスなど交通網の整備	31.6%	26.7%	41.7%
教育環境の整備	25.7%	50.5%	23.8%

資料) 三郷町「三郷長期基本構想総合基本計画」1996年4月、32ページ。

果は、「コミュニティセンター等」(文化センター・スポーツセンター・ウォーターパーク・保健センター・老人福祉センターなど)としたものが約7割強であり、次いで「自治会館・集会所・公民館・解放会館・児童館等」「公園・広場・グラウンド」「小学校・中学校・幼稚園等」の順である。このことから住民のコミュニティセンター等への期待の大きさがうかがえるとともに、かつて、わが国の近代化の過程で、伝統的な地域社会の中心的機能を果たしてきた、義務教育施設と教師の役割が、急速に希薄になっていることがわかる。

過去30余年間、三郷町の核家族化は急進した(北畠, 1993・1994)。それは単身者世帯・高齢者夫婦世帯などの増加となり、家族による介護にも限界がみえはじめた。今日、機能回復訓練・骨密度測定などの件数、および、デイサービス利用者数などは増加の一途をたどっている。そこで「三郷町老人保健福祉計画——ゴールドプラン——」づくりのためにも、三郷町全体で福祉を支えるための何らかの取り組みが必要となってきた。そこで、行政サービスばかりでなく、広く地域・住民に根ざしたボランティア活動ができるよう、また、住民が気軽に地域のボランティア活動に参加できる体制づくりが必要になってきた。三郷町では1993年11～12月の間に「ボランティア活動への参加意識」に関する調査を実施した。その結果は、「自分がボラン

ティア活動をしたいと思っている（しかし、まだしたことはない）」と答えたものが4割弱である。反面、「自分も家族もボランティア活動をしたいとは思わない。または、その余裕がない」としたものが3割強である。次いで「現在、自分または家族がボランティア活動をしている」「自分または家族がボランティア活動をしたことがある」「家族がボランティア活動をしたいと思っている（しかし、まだしたことがない）」の順である。したがって、「ボランティア活動をしたいとは思わない。または、その余裕がない」と答えたもの以外、すなわち調査対象の7割近くは、ボランティア活動への参加を否定するものではない（エポックインターナショナル『三郷町長期基本構想・総合基本計画』三郷町、1996年、18～23ページ）。

三郷町の住民は殆どが居住歴25年未満である。そのためか住民の定住意向はあまり強くない。一般に居住年数が長いほど居住地への愛着が強いからである。そのことは定住理由にもみられるが、例えば「周囲の自然環境が良い」と答えたものが6割強であり、次いで「日常生活に便利」「愛着がある」「近所づきあいが良い」の順である。一方、住民の移転意向とその理由のうち、最も多いのは「故郷に帰りたい」（15.5%）、次いで「子供の教育の関係」「交通の便が悪い」となる。また、住民が選んだ「好きな場所」は、第1位が「信貴山」、第2位は「のどか村及びその周辺」であり、次いで「大和川及びその周辺」「コミュニティセンター」「龍田大社及びその周辺」、そして「自宅及びその周辺」の順である⁽⁷⁾。さて、住民意識は住民の居住地に対する愛着の度合いと深く関わっている。愛着はいろいろな思いが重なり合って、はじめて生まれてくる感情であり、愛着を育む住宅地域のデザインとは、さまざまな人々のさまざまな思いを重層的に生み出し、それが記憶され、さらに新たな思いを生み出すような、親愛の情の生成の場となるものであらねばならない。その意味で、以上の調査結果は住宅地域のデザインに1つの示唆を与えるものである。

IV 住宅地域のデザイン

人々の住生活は常にその居住環境で展開される。居住環境は3次元の存在であり、これを居住空間と仮定する。居住空間の在り方は、住民が関与するとともに、住民生活を大なり小なり左右するものである。さて、住宅地域のデザインとは、優れた居住空間の視覚表現である。例えば、狭小で老朽化した住宅が街路樹のない、狭い迷路の両側に密集した居住空間は視覚的にも悪く、そこでの暮らしは誰の目にも快適で、豊かな生活とは見えないであろう。一方、閑静で広い庭と庭園樹のある新しい1戸建住宅が、整った歩道と並木道に沿って建つ居住空間での暮らしは、安全・快適であり幸福そうにみえる。もとより住民生活の背景には居住空間の影響があり、そこには時代や社会的風潮、人間関係、自然と人間の関係などに起因する要素も多い。また、今日と近未来の住民のライフスタイルやライフステージ、および、社会階層や生活

(7) 注(1)の25ページ

文化の形成などへの十分な理解と優れた洞察，そして，個性化と多様化した価値観に対する温かい視点から，居住空間を創出することが肝要である。さて，三郷町の地域区分と地域別課題，および，住民意識とニーズを参考にして，住宅地域のデザインを試みると，次のとおりである。

地域1（図1）のデザインは，まず土地利用の面で計画的居住空間を形成し，第1種低層住居専用地域からなる，良好な郊外型住宅地域を創出する。そのために近鉄生駒線の東側沿線で，東信貴ヶ丘2・3丁目の西部に残された混交樹林，そして，東信貴ヶ丘1丁目の東部で，県道椿井・王寺線の西側沿線にある新池とその周辺の草地，および，三室2丁目の標高70～80m程の東向傾斜地の混交樹林などと，公園のオープンスペース・大型樹木を関連づけ，相互に活かして緑豊かな住宅地域となるようにデザインする。都市基盤施設の点では，都市計画道路信貴山麓線（幅員16m・歩道と並木あり）を美松ヶ丘東2丁目から東へ延長し，隣接する平群町，さらに近隣市町域と結合する地域連絡道路として整備するとともに，三郷町の東部地域全域の住民生活にサービスする，都市計画道路美松ヶ丘線（幅員12m）を生活主軸とし，勢野中環状線（幅員12m）・東谷線（幅員10m）などを有機的に結合して道路網を組織し，生活補助道路としての機能を強化するようにデザインする。

また，県道信貴山線（幅員12m）を緑豊かな沿道景観をもつ信貴山への連絡道路として整備する。加えて，都市計画道路美松ヶ丘線は，南北方向の生活主軸として魅力的な住宅地域のメインストリートとする。そのことによって東西方向の県道信貴山線との間に補完関係が成立し，歩行者の安全と快適性を確保して，楽しい歩行者空間を形成するとともに，幹線道路と緑の散歩道も完成する。一方，歴史街道である県道王寺・三郷・斑鳩線は，地域2（図1）とも関連づけて，一針薬師笠石仏・春日神社・地藏笠石仏ほか，多数の史跡をたどる歴史の散歩道とする。都市計画道路美松ヶ丘線と信貴山麓線のT字路付近の東西に細長い公園・美松ヶ丘の公園・夕陽ヶ丘や勢野東4丁目の公園などの樹木・街路樹（北畠，1994b）や歩道の並木，さらには隣接する地域5（図1）の町立三郷小学校の校庭樹や周囲の生産緑地，特に信貴山麓日向緩斜地のブドウ園，大平池・今池・赤坂下池などの景観を活かし，関係を保持して水と緑豊かな居住空間を形成することにより，地域1の住宅地域のデザインをする。

さらに，県道椿井・王寺線の東側の三室1・2丁目と夕陽ヶ丘のように，1960年代に住宅地化された住宅地域は，1戸当たりの平均敷地面積が比較的狭いことから，建替時期には適切な土地利用の誘導を実施し，居住空間の向上を目指す。そして，地域1の各所に起きた空洞化現象によって介在する，空き地や家庭菜園の土地利用に対しても，火災予防・安全性の面などから，より高度な計画的土地利用に誘導し，総合的に住宅地域の高級イメージを醸成するための美的なデザインをする。なお，流域下水道竜田川幹線，勢野1～3号污水幹線などに連結する，公共下水道の整備を完成する。

地域2（図1）のデザインは，まず，近鉄勢野北口駅と明治橋の間を南北に結ぶ，旧奈良街道と竜田道の古道景観を守り，新しい近隣商業地域や近所の住宅地域との調和を保持するもの

とする。そして、都市計画道路大和川歩行者専用道路の沿道に残る東西 300m、南北 400m の生産緑地、および、標高 85m の通称三室山と、その南麓の春日神社の混交樹林・草地は、地域 1 との境界付近にある信貴幼稚園周辺の小規模なタケ林・ブドウ園、さらに県立三室病院西側の混交樹林などと共に保全し、これを取り巻く勢野東 6 丁目・三室 1 丁目の住宅地域の緑地としてデザインする。勢野東 3 丁目の信貴川沿岸には、田・畑・タケ林などの生産緑地と旧集落がある。これを地域 1 の美松ヶ丘西 1 丁目・東信貴ヶ丘 1・2 丁目などの住宅地域と調和させ、田園住宅地域の形成を図る。大和川右岸の都市計画道路三郷・川添線（幅員 12m）を近隣市町と連結する地域連絡道路として整備するとともに、住民の生活道路として機能させるために、県道王寺・三郷・斑鳩線、都市計画道路矢倉谷線（幅員 12m）などとも合わせて総合的に整備する。

都市計画道路矢倉谷線は三郷・川添線と、明治橋の約 300m 程下流で T 字形に交差する。この地点の大和川は川幅も広く、約 200m あり、対岸は王寺町の久度 4 丁目で、堤防越しに久度神社や公園の樹木が見える。三郷町は約 4,000m 余の大和川の河川敷をもっているが、この細長い地域に河岸林・河岸草地を育成して、水辺景観を楽しむ散歩道・親水空間を創出する。加えて、沿道の一針薬師笠石仏⁽⁸⁾・春日神社・地藏笠石仏・持聖寺・おかげ灯籠・養福寺・勢谷寺・平隆寺⁽⁹⁾・成就寺・秋留八幡神社⁽¹⁰⁾などを辿る歴史の散歩道として整備する。なお、秋留八幡神社周辺の混交樹林は緑地としての価値が大きく、勢野西 3・4 丁目の住宅地域の町並景観との調和を重視してデザインする。下水道整備は流域下水道竜田川幹線・勢野 1・4・5 号污水幹線などに連結し、計画にしたがい早急に整備を完成する。

地域 3（図 1）のデザインは、1960 年代初期に開発された信貴ヶ丘団地（面積 16.0ha、計画戸数 600 戸、建ぺい率 50、容積率 80、第 1 種低層住居専用地域）と、1970 年代末期に住宅地化した城山台団地（面積 35.5ha、計画戸数 840 戸、建ぺい率 50、容積率 80、第 1 種低層住宅専用地域）の新旧 2 つの町並景観の調和を創出することから始まる。信貴ヶ丘団地の一部には老朽化が認められ、敷地面積が比較的狭い場所もある。そして、地価高騰のために空洞化現象が著しい。したがって今後の建替え時期には土地利用の誘導をし、居住環境を向上させるとともに、地価を下げるか、公園・緑地への土地利用転換を図り、空洞化防止策をとる必要がある。また、居住空間の価値を付加するために、下水道は重要な条件である。したがって勢野 6・7 号污水幹線、および、南畑地区から流れて来る流域污水幹線・流域下水道信貴山幹線污水中継ポンプ場に向けての幹線に各排水を連結し、速急に公共下水道の整備をする。

（8） 願主は解脱上人、作図・仏師は快慶で、12 世紀末頃の作である。

（9） 聖徳太子が建立した 46 か寺院の一つである。現在の平隆寺は江戸時代初期の再建。本尊は石仏の阿弥陀如来（鎌倉期）、秘仏である。

（10） 寛永年間に建立された。本殿は一間社の春日造りで、元桧皮造り、現在は銅板塗となっている。祭神は誉田別皇尊である。

都市計画道路信貴山麓線と、以前の近鉄東信貴山ケーブル跡地の急な坂道（生活道路）のT字形交差点の北側には、県立信貴ヶ丘高校があり、その北には信貴ヶ丘浄水場がある。そして、その東には信貴山看護学校・信貴山病院がある。また、T字形交差点の南側は万葉荘園になっていて、この辺りの東西600m、南北600m程の地域には、文教施設、公共・公益施設、医療施設などが集積している。生活道路を東へ800m下ると近鉄信貴山下駅があり、最近、駅前広場は美しく整備された。しかし、駅前広場を含む東西200m、南北150mの地域は近隣商業地域（建ぺい率80、容積率300、第2種高度地区）である。この地域の駅前景観を三郷町の中央玄関らしく整備することが肝要である。

近鉄信貴山下駅の東側を都市計画道路勢野中環状線、南側を都市計画道路城山線（幅員12m）が通り、100m程南下すると大和川右岸を走る都市計画道路三郷・川添線に直交する。また、城山台3丁目と4・5丁目の間を南北にのびる都市計画道路信貴山麓線の沿道には、東西50m、南北230mの近隣商業地域（建ぺい率80、容積率200、第1種高度地区）がある。地域3には公園・緑地が8か所あり、特に城山台2丁目の南西端の公園は大きく、東西120m、南北100mの長方形である。地域3の西方は信貴山地の豊かな混交樹林が続き、農山村の景観が展開する。そこで、この地域の幹線道路を整備するとともに生活道路としての機能を強化し、隣接する地域5の混交樹林に通じる散歩道を、住宅地域内の公園・緑地、そして、街路樹などに関連づけて、安全・快適性に富む住宅地域としてデザインする。



写真2 関屋川中流の護岸工事

地域4（図1）のデザインは、まず、西部の緑地と河川の調和的景観を構成する。奈良産業大学の学園樹、三室山生活環境保全林は豊かな緑地を形成している。その緑地の東縁を関屋川が南流し、関屋川の左岸を都市計画道路関屋川線（幅員9m）が通っている。関屋川は川幅が3～5m、河原はなく、3面コンクリート護岸された人工河川である。河岸は非常に急傾斜で、高さは約4～5mもあり、河岸景観は不安定で、危険な感じがする。河床勾配は3°以下であるが、階段状に改変されている。水量は1時間30mm前後の降雨の際も、比較的集水域が狭いために、水深は最深部でも10cm程度であり、平時は最深部の水深が1cm未満である。そのために肉眼での観察では水生動物は棲息していない。そこで関屋川線の路面高度を約1m程下げ、河岸傾斜を緩やかに修正し、安全性を確保したうえで、河岸林・河岸草地を育成して、親水空間をつくり、関屋川右岸の豊かな緑地と調和した美的河岸景観を形成する（写真2）。

都市計画道路竜田線（幅員12m）は快適性の豊かな並木道である。しかし、奈良産業大学以西は道幅が狭くなり街路樹もない。ただし交通量は少なく、緑の多い環境であるために、道路の拡幅や街路樹の植樹は必要ないが、信電ハイキングコースに指定された道路であるから、沿道のゴミの不法投棄や環境破壊を嚴重に取締まり、大阪府柏原市の府道本堂・高井田線との関係を強化し、地域5の西部のとっとり湖・農業公園信貴山のどか村などに至る自然遊歩道として整備して、周囲の混交樹林・針葉樹林・タケ林、棚田・畑・ミカン畑・ブドウ園などの緑地の中を散策する歩行者空間としてデザインする。また、JR三郷駅の駅前広場の西端から、北上する都市計画道路信貴山麓線の東側沿線に、約600m程のやすらぎの小径という遊歩道がある。修景施設として人工河川もあり、植栽面積2,900㎡、街路樹533本の美的で安全・快適性に富む道路である。都市計画道路信貴山麓線の西側沿線（立野南2丁目の一部）は第2種低層住居専用地域で、小規模な店舗の立地は認められるが、低層住宅の良好な居住空間のための地域であった。しかし、そのために空洞化現象（畑・空地など）が著しく、1995年9月の三郷町都市計画審議会⁽¹¹⁾で、第2種中高層住宅専用地域への用途地域変更が認められた。したがって、主に中高層住宅の良好な居住空間を守るための地域であるが、病院・大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などが立地できるようになった。しかし、やすらぎの小径の美的な歩行者空間との調和を欠く町並景観とならないよう、特別な配慮が必要である。

地域4の東部から大和川沿岸にかけては、地場産業の準工業地域である。都市計画では第2種高度地区であり、建ぺい率60、容積率200に指定されていて、職住近接型の住工地域としての発展が望まれる。そのためには、この住工地域の下之庄解放会館周辺の町営住宅から北上して都市計画道路立野中環状線に達する、長さ150m程の都市計画道路三神木線（幅員9m）、および、立野北1丁目から立野南1丁目付近の県道王寺・三郷・斑鳩線沿線に残る田・畑の生産緑地を保全し、旧集落、そして1960・1970年代に建設された中層集合住宅からなる公営住宅団

(11) 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域で、病院・大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗・事務所などが建てられる。

地、特に共同浴場の東一帯を再開発し、その景観との美的な調和を図る。さらに、1990年代に完成した大和川の曲流部右岸の高層公営住宅団地など、新旧・低中高の3層構造からなる住宅地域の景観を生産緑地の風景と組み合わせて、大和川沿岸の都市計画道路三郷・川添線の街路樹、神前橋・多聞橋・第2大和川橋梁、および河川敷と河畔・対岸の情景などとも総合的に構成し、良好な住宅地域としてデザインする。

地域5の西部(図1)は南畑・立野地区の豊かな混交樹林である。そして、西部の八尾市との境界と信貴・生駒スカイラインとの間には、南北400m、東西200m程の妙光寺信貴山公園墓地・高安山霊園がある。信貴・生駒スカイラインと府道本堂・高井田線の間には、最大幅南北400m、東西1,200mの広大な農業公園信貴山のどか村と、とっくり湖・大門池、そして素戔鳴神社・禅入寺・仲禅寺がある。信貴・生駒スカイラインの沿道の信貴山西・信貴山東の両地区には、周囲の混交樹林を背景にして、伝統的集落があり、山村の景観を形成している。一方、大門池に架かる開運橋・信貴大橋の袂から、西にのびる信貴山参道の300~400mの間の沿道は、旧門前町の面影を今に止めている。したがって、豊かな混交樹林と公共・公益施設・レクリエーション施設・古社寺・山村の景観・旧門前町の町並みなどを総合的に統一された地域としてデザインし、保全する。

JR三郷駅の駅前広場の北東端から、実盛川に沿って自然遊歩道を北上し、龍田運動公園の駐車場(旧平ノ池)の西側を過ぎ、さらに城山台4・5丁目と2・3丁目の間を北進して、県立信貴ヶ丘高校に達する。そして、この地点から混交樹林の中を北西方向にのびる、千本桜並木道(旧近鉄東信貴山ケーブル跡地)を信貴山駅バス停まで登りつめ、そこから西に向かい国民宿舎信貴山荘の北側を通過して、ホテル聖林・千手院・成福院・玉蔵院・信貴山城跡・信貴山朝護孫子寺毘沙門天(信貴山)・信貴山観光ホテル、さらに信貴・生駒スカイライン料金所に達し、東方に転じて南畑幼稚園からとっくり湖へと南下して、府道本堂・高井田線(信竜ハイキングコース)に入り、東進して奈良産業大学前を経て、龍田運動公園の西側で、再度、自然遊歩道に結ばれるという、信貴山まわり信貴・生駒スカイライン散歩道を設ける。それによって住宅地域の景観、信貴・生駒山地の混交樹林・旧門前町・とっくり湖の水辺景観、ブドウ園・棚田・段々畑・畑などの耕作景観、奈良産業大学の文教施設景観等が構成する、歴史・自然・産業・人文の多様な景観が相互補完的に形成する、絶妙な光景を保全するデザインを施す。

地域5の東部(図1)は西部と同じく比較的自然に恵まれた地域である。信貴川上流には伝統的集落があり、今も農村的景観が残っている(写真3)。そして、棚田・畑・貸農園・ブドウ園・タケ林・混交樹林、赤坂下池・今池・大平池、および町立三郷北小学校と美松ヶ丘西2丁目・美松ヶ丘東2丁目の北端部が含まれる。地域5の東部の南縁を東西方向に美しい並木と歩道をもつ、都市計画道路信貴山麓線が通り、信貴山麓の日向緩斜地の南北700m、東西1,100m程の地域の耕作景観・混交樹林・水面空間・水辺景観・文教施設などが、美松ヶ丘西2丁目・美松ヶ丘東2丁目の新しい住宅地域と調和するように、環境保全が重要である。特に信貴



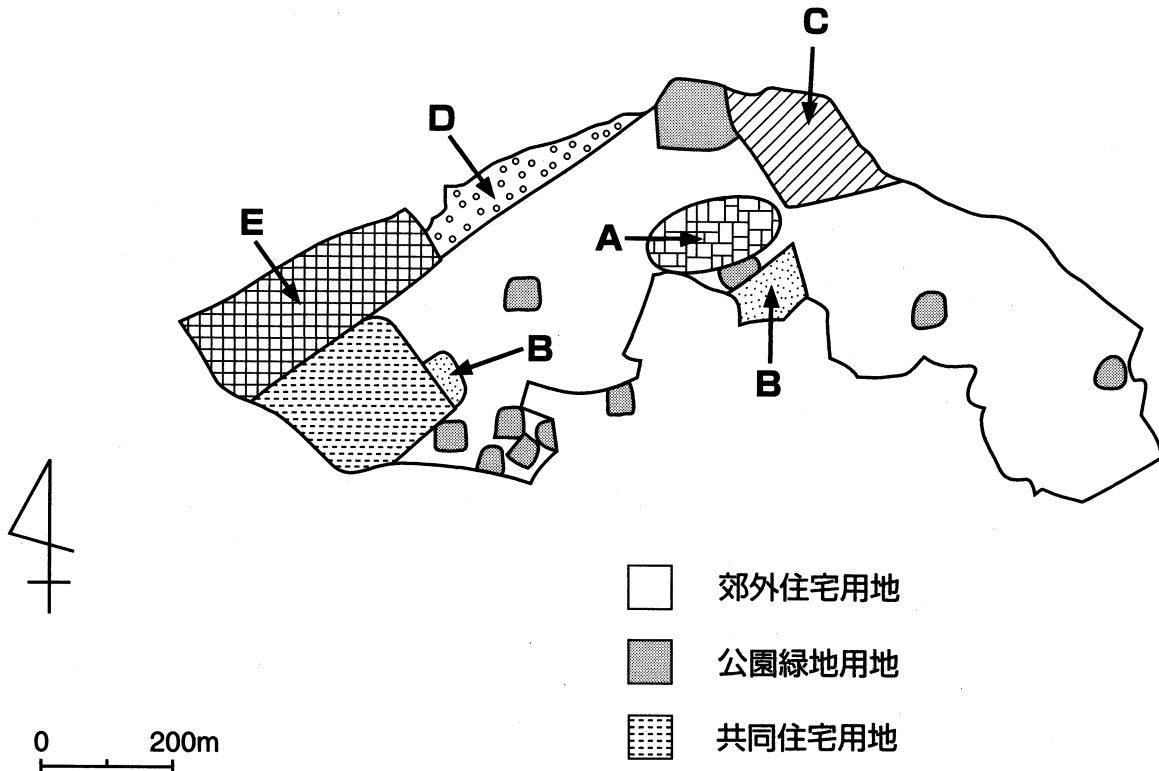
写真3 信貴川上流の伝統的集落

川上流は一層環境を浄化し、蜚の棲息地とすることも可能であるから、緑豊かな住宅地域としてデザインする。

地域6(図1)には、三郷町役場・老人福祉センター・保健センター・スポーツセンター・農協・郵便局・南都銀行支店・町立三郷小学校・町立三郷中学校、そして、近鉄信貴山下駅と駅前広場があり、1997年秋には町立図書館も新築・開館の予定である。最近、駅前広場の一部も整備され、三郷町の表玄関に美観をそえた。都市計画では駅前広場を中心とする南北200m、東西200m程の地域は近隣商業地域に指定され、第2種高度地区で、建ぺい率80、容積率300であるが、利便性が高い駅前広場の北側の商業地区を再開発して、活性化するとともに、背後の勢野西2丁目の第1種住居地域を通過する、近鉄生駒線の沿線に残る墓地・畑・田・タケ林などのような伝統的集落景観を保全し、それを取り入れて住宅地域をデザインする。大和川河畔と都市計画道路三郷・川添線の中の河川敷の草地は植生を保全し、水質を浄化して豊かな親水空間とする。その際に若草橋・明治橋・近鉄生駒線橋梁・多聞橋・JR西日本大和路線第2大和川橋梁・出合橋・神前橋、そして、対岸の河川敷や久度神社・明神山地の景観も水面空間や水辺の景観と調和させ、安全性を確保したうえで、低木・タケ林などの河岸林を育成し、古い地域住民が抱く大和川への親しみを、新しい住民にも醸成するためのデザインをする。

地域7(図1)は現在開発中で、勢野西3・4・5丁目、勢野東2・3丁目、および、信貴ヶ丘4丁目の各一部からなり、当初計画は37.5ha、計画戸数836戸であったが、1997年6月の

図2 三郷町の地域7のデザイン例



注) Aは近隣商業地区、Bは調整池、Cは田園地区、Dは緑地地区、Eは文教地区である。

資料) 三郷町「三郷町の都市計画に関する基本的な方針」、および、現地調査により作成。

時点での開発面積は36.5ha（計画戸数不明）である（図2）。この地域の最北端には100m×100m程の公園緑地を造成する計画であるが、その際に信貴川上流の谷底平野の棚田（田園地区）と、それを取り巻くような信貴山麓緩斜地のブドウ園の景観を保全して、それとの調和の上に都市計画道路矢倉谷線の沿線の住宅地化を進めるようにデザインする。また、田園地区の南西100mから200mの位置には、都市計画道路信貴山麓線に沿って、南北100m、東西200m前後の近隣商業地区が設置される予定であり、その南側に隣接して公園緑地（30m×40m）、そして、旧矢倉谷池の一部を整形して、100m×75m程の調整池とする計画である。この場合、近隣商業地区・公園緑地・調整池と、勢野西4・5丁目北部の住宅地域の景観が調和を保持するようにデザインする。都市計画では地域7の西端に文教地区と共同住宅用地が予定されている。しかし、1997年7月現在、文教地区の予定地には信貴山病院の新築工事が進行している。また、都市計画道路矢倉谷線と信貴山麓線の交差点の北側は、もとの金指池とその西にのびる谷底平野の棚田を埋立てた部分であり、共同住宅の中層建造物を建設する場合は、特に地盤の強度に対する配慮が重要である。そして、その地区の西と北方に残る生駒・信貴山地の混交樹林の豊かな緑を保全し、人文と自然景観が相互に補完するデザインを施す。

V ま と め

三郷町の住宅地域を区分して、その課題を指摘し、住民意識とニーズを検討して、住宅地域のデザインを試みた結果は、次のとおりである。

(1) 地域的課題は公園・緑地・街路樹の整備・再編をして緑地空間を形成する。生活道路・主要道路を区別し、沿道景観を重視して歩行者空間を確保する。下水道の整備、土地利用の効果的誘導をする。河川敷と池の親水空間を造成する。視点場を設置する。生産緑地・混交樹林・旧集落・旧街道、および、駅前広場・住工混在地区・商業地区・文教地区などを調和的に総合し、居住空間の環境を保全する。

(2) 住民意識とニーズは、6割強が「住みやすい」とし、その理由は恵まれた環境・公害が少ない・通勤通学が便利をあげた。一方、4割弱は「どちらとも言えない」「住みにくい」とし、買い物が不便・医療機関が不備・通勤通学が不便とした。「生活環境」では4割強がゴミ処理・自然環境・町並み・道路などに満足している。しかし、6割近くが河川の汚染を不満とし、3割以上が交通網・下水道・公園・緑地・安全性・治山治水に不満をもっている。また、「対人関係」では、5割近くが隣近所との交流を望み、町内の人・他の町内の人順に減少し、「ふれあいの場所」としては、コミュニティセンターなど、公共・公益施設を望むものが7割を超えた。「ボランティア」は、4割弱がしたいとし、3割強がしたくないと答えた。「移転意向」では、1割強が帰郷・教育・交通などを理由にして移転を望み、「好きな場所」では、4割弱が信貴山とし、のどか村とその周辺・大和川とその周辺・コミュニティセンター・龍田大社とその周辺・自宅とその周辺などが選ばれた。

(3) 地域1の住宅地域のデザインは、近鉄生駒線東側沿線と三室2丁目に残る混交樹林、新池と周辺の草地の景観を住宅地域と調和させる。都市計画道路信貴山麓線を東方（平群町）へ延長する。幹線・生活道路の並木を整備し、補助道路と有機的に組織する。旧信貴山参道・史跡・小学校・田・畑・ブドウ園・タケ林・大平池・今池などの景観を活かし、三室1・2丁目と夕陽ヶ丘の古い住宅は、建替え時に土地利用を誘導して、背景の生産緑地とも調和した田園住宅地としてデザインする。下水道は早急に整備する。また、地域2では、旧街道と近隣商業地域・住宅地域の景観を調和させる。歩行者専用道路・生産緑地、三室山・春日神社の混交樹林・草地・タケ林・ブドウ園などと、旧集落・住宅地域の景観を保全する。幹線・生活道路・生活補助道路を整備し、周囲の生産緑地・草地・混交樹林、および、公共・公益施設と住宅地域、そして、信貴川・大和川に河岸林・河岸草地を育成し、親水空間と歴史の散歩道を有機的にデザインする。そして、地域3では、城山台団地と信貴ヶ丘団地のような、新旧の住宅地域と文教・公共・公益施設の調和した景観、近鉄信貴山下駅の駅前広場と近隣商業地域の再開発、生活道路・公園・都市計画道路・下水道の整備と町並み景観の美化、空洞化防止のデザインをする。

さらに、地域4では三室山の混交樹林や奈良産業大学の景観をいかし、農住団地と歩行者空間・遊歩道の安全・快適性を確保する。生産緑地と実盛川・関屋川の河岸林・河岸草地を保護・育成し、古い町営集合住宅・準工業地域の再開発を推進して、旧集落とも調和した美的な町並み景観を形成する。JR三郷駅と駅前広場の景観をシンプルなデザインにする。地域5西部では、信貴山地の豊かな混交樹林とブドウ園・公共・公益・観光施設、山村・旧門前町の情景を組み合わせ、総合的にデザインし、自然と人文現象が融和した歩行者空間を形成する。地域5の東部では、信貴川上流の棚田・ブドウ園・畑・混交樹林、大小の池、小学校などを背景とし、緑豊かな美松ヶ丘団地のデザインを施す。地域6には、多くの公共・公益施設が集積し、近鉄信貴山下駅と駅前広場・近隣商業地域がある。したがって、これらを信貴山地の混交樹林、大和川河畔の水辺景観と関連づけ、総合的にデザインする。また、大和川の橋と河岸林、対岸の風景などを素材にして、親水空間を形成する。地域7は、現在のところ裸地であるが、北西部に信貴山病院の新築工事が進行している。三郷町都市計画審議会では、信貴山地の混交樹林・ブドウ園・棚田・畑などを背景として、公園・緑地・調整池・商業地域・文教地域・都市計画道路・共同住宅・個人住宅などについて、土地利用計画が完成した(1997年6月)。今後は埋土部分の地盤強度に注意し、建造物の階層配置と利便性、自然環境と景観の保全・調和を重視したデザインが肝要である。

本研究にあたり、三郷町役場の方々、および、三郷町都市計画審議会の皆様に、貴重な資料とご意見を賜いました。また、現地調査では地域住民のご支援とご協力を頂きました。深く感謝いたします。そして、巡検は奈良産業大学の基礎演習(経済地理学)の学生達とともに実施しました。楽しい思い出になることを願っています。

文 献

- 東 孝光著『都市住居の空間構成』鹿島出版会、1986年6月、232ページ。
- 香川貴志「高層住宅の立地にとまなう都市周辺部の変化——大阪市西区におけるケーススタディ——」(日本地理学会『地理学評論』第61巻(Ser.A)第4号、1988年4月)350~368ページ。
- 香川貴志「名古屋市における中高層住宅の立地特性」(広島大学文学部地理学教室『地理科学』第45巻第1号、1990年1月)1~19ページ。
- 北畠潤一「相模原市の生活環境——意識調査を中心にして——」(立正大学社会学・社会福祉学会『論叢』VII、1971年6月)3~28ページ。
- 北畠潤一「相模原市の火災危険地域——都市化・火災・住民——」(立正大学社会学・社会福祉学会『論叢』IX、1974年3月)3~25ページ。
- 北畠潤一「奈良盆地の北西部丘陵における住宅地化——1965~1976年——」(日本地理学会『地理学評論』第54巻第8号、1981年8月)437~447ページ。
- 北畠潤一「大阪平野の北部丘陵地における住宅地化——1945~1979年——」(日本地理学会『地理学評論』第57巻第10号、1984年10月)703~719ページ。

- 北島潤一「宅地開発と地域社会の変容」(藤田佳久編『奈良県史 第1巻 地理——地域史・景観——』名著出版, 1985年) 703~715ページ。
- 北島潤一「住宅地の開発」(田原本町史編さん委員会『田原本町史 本文編』田原本町役場, 1986年) 1174~1183ページ。
- 北島潤一「大阪市の公共住宅の立地特性と室構成の地域的展開」(日本地理学会『地理学評論』第65巻 (Ser. A) 第5号, 1992年5月) 419~432ページ。
- 北島潤一「奈良県三郷町の住宅地化」(奈良産業大学『産業と経済』第7巻第5号, 1993年3月) 61~75ページ。
- 北島潤一「奈良県三郷町の都市化」(奈良産業大学『産業と経済』第8巻第5号, 1994年3月a) 19~35ページ。
- 北島潤一「奈良県三郷町の都市公園」(奈良産業大学『産業と経済』創立10周年記念論文集, 1994年11月b) 301~318ページ。
- 北島潤一「奈良県三郷町の土地利用とその変化」(奈良産業大学『紀要』第10集, 1994年12月c) 89~104ページ。
- 北島潤一「大阪平野の南部丘陵地における住宅地化——1945~1988年——」(奈良産業大学『産業と経済』第9巻第5号, 1995年3月) 41~62ページ。
- 北島潤一「泉佐野市の住宅地化——1945~1988年——」(奈良産業大学『産業と経済』第10巻第5号, 1996年3月) 43~63ページ。
- 北島潤一「高知県の土地条件と土地利用」(奈良産業大学『産業と経済』第11巻第5号, 1997年3月) 21~40ページ。
- 北村嘉行ほか「秦野市の都市化地域に与えた都市計画法の影響」(日本地理学会『地理学評論』第53巻第7号, 1980年7月) 463~474ページ。
- 竹山 実著『街路の意味』鹿島出版会, 1977年8月, 5~6ページ。
- 横 文彦ほか著『見えがくれする都市』鹿島出版会, 1980年6月, 11ページ。
- 松原 宏「東急多摩田園都市における住宅地形成」(日本地理学会『地理学評論』第55巻第3号, 1982年3月) 165~183ページ。
- Clock, P.J. "Changing patterns of urbanization in rural areas of England and Wales, 1961-1971", *Reg. Stud.*, 12, 1978, pp.603~617.