

3 住宅団地の開発経緯と景観の特徴

3－1 住宅団地の立地動向

(1) 地形による立地の分類

- A 竜田川流域（生駒谷）

・北から南に向かって流れる竜田川の流域の谷筋（生駒谷）に沿って立地。

・生駒山麓の東向き斜面（A-1）、谷底の平地部（A-2）、矢田丘陵の西向き斜面（A-3）に分類。
- B 富雄川流域

・北から南に向かって流れる富雄川の流域の谷筋に沿って立地。

・矢田丘陵の東向き斜面（B-1）、西向き斜面（B-2）に分類。
- C 山田川流域

・西から東に向かって流れる山田川の流域の谷筋に沿って立地。

・市域では南向き斜面のみ。

(2) 各年代における立地動向

- I 1960 年代

・生駒谷の谷筋の平地部（A-2）を中心に、一部矢田丘陵の西向き斜面（A-3）などで開発が始まる。
- II 1970 年代

・矢田丘陵の西向き斜面（A-3）の他、生駒山麓の東向き斜面（A-1）での中小規模の開発、さらに富雄川流域の斜面（B-1、B-2）や山田川流域の南向き斜面（C）などでの大規模な開発が進む。
- III 1980 年代～1990 年代

・1970 年代の立地傾向が更に進むが、比較的標高の高いエリアでの開発が多くなる。
- IV 2000 年代～

・矢田丘陵の西向き斜面（A-3）や東向き斜面（B-1）を中心とする中小規模の開発の他、山田川流域の南向き斜面（C）でも開発が進む。

図 人口の動向

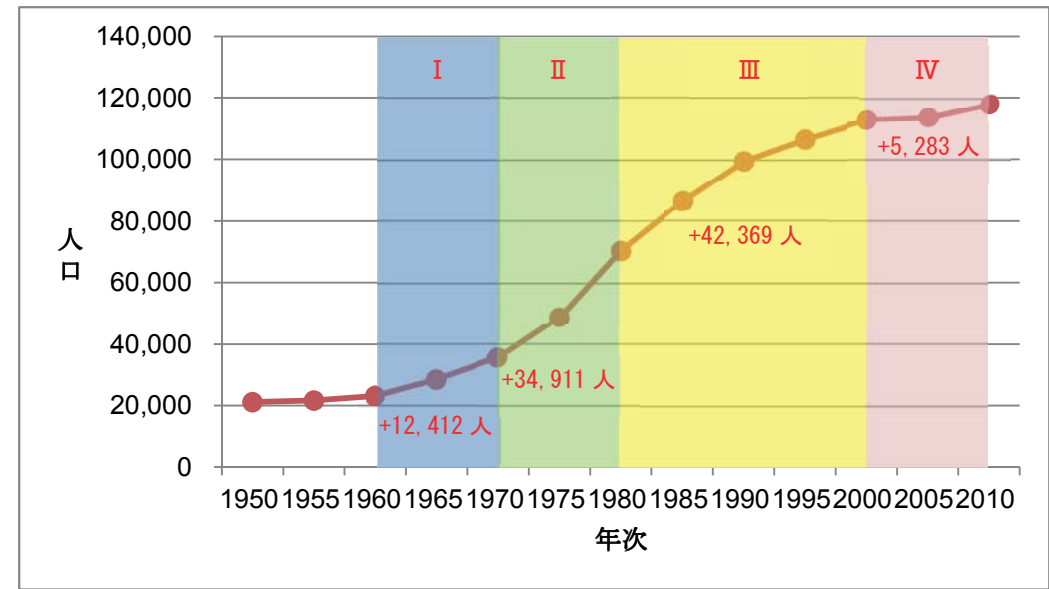
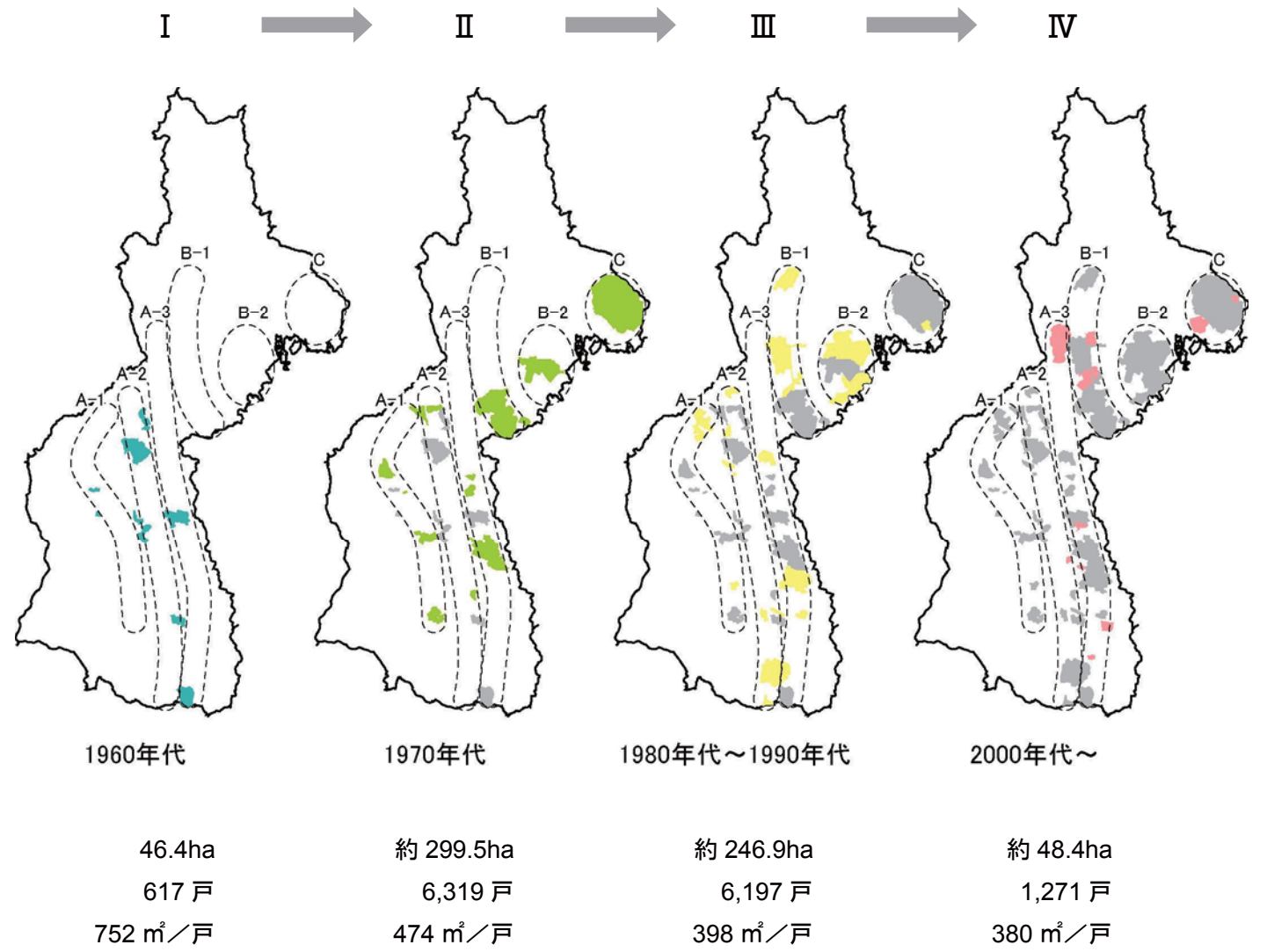


表 住宅団地の開発動向

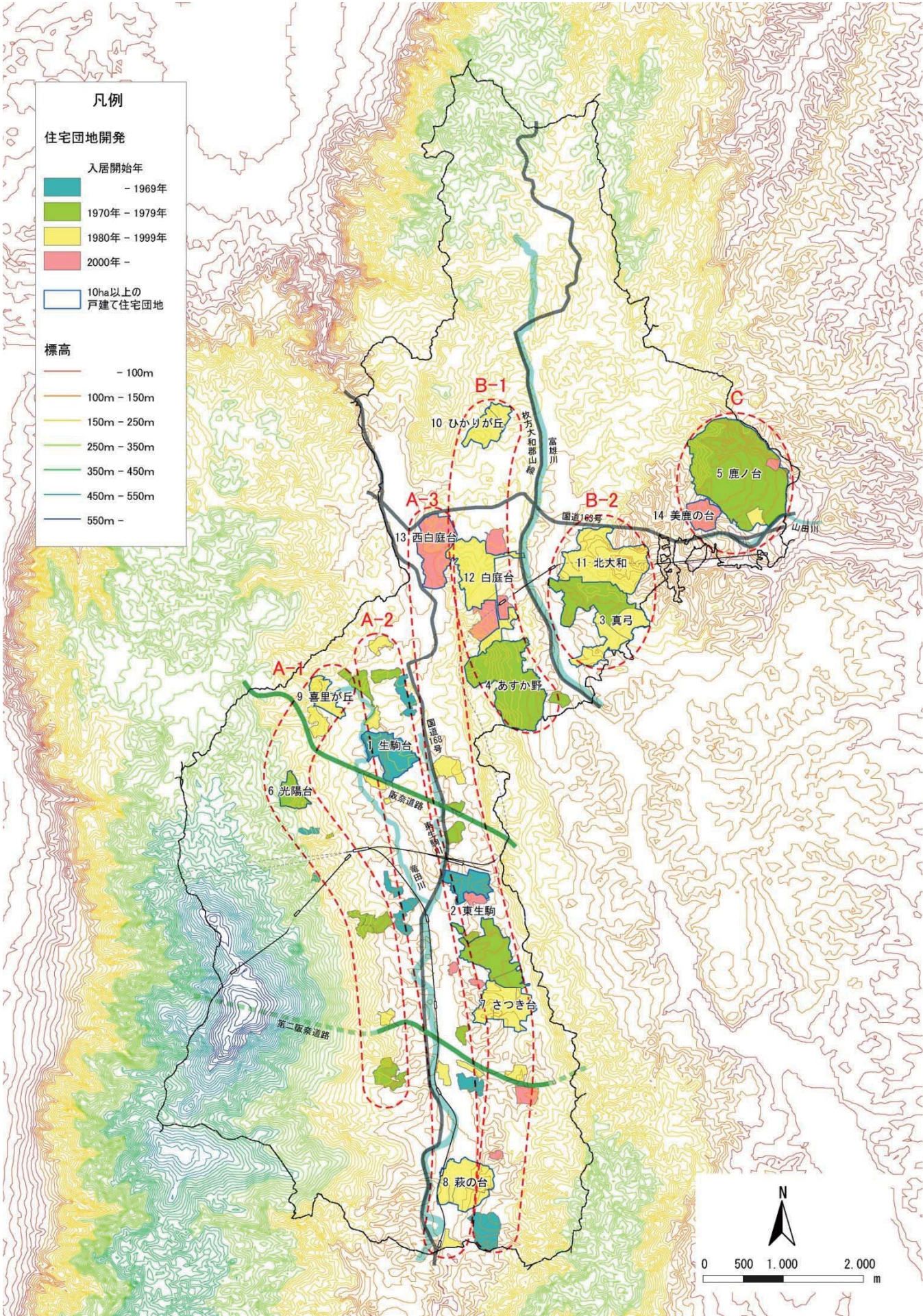
	竜田川流域（生駒谷）			富雄川流域		山田川流域
	A-1 東向き斜面 （生駒山麓）	A-2 谷底平地	A-3 西向き斜面 （矢田丘陵）	B-1 東向き斜面 （矢田丘陵）	B-2 西向き斜面	C 南向き斜面
1960 年代		生駒台	東生駒①			
1970 年代	光陽台		東生駒②③④	あすか野	真弓①	鹿ノ台①②
1980 年代 ～1990 年代	喜里が丘	萩の台	さつき台	ひかりが丘 白庭台	真弓②③ 北大和	
2000 年代			西白庭台			鹿ノ台③ 美鹿の台

※開発面積が合計で 10ha 以上の戸建て住宅団地のみ



※上段：開発面積 中段：計画戸数 下段：1 戸当たりグロス面積（開発面積／計画戸数）
（開発面積が合計で 10ha 以上の戸建て住宅団地のみ）

住宅団地の分布

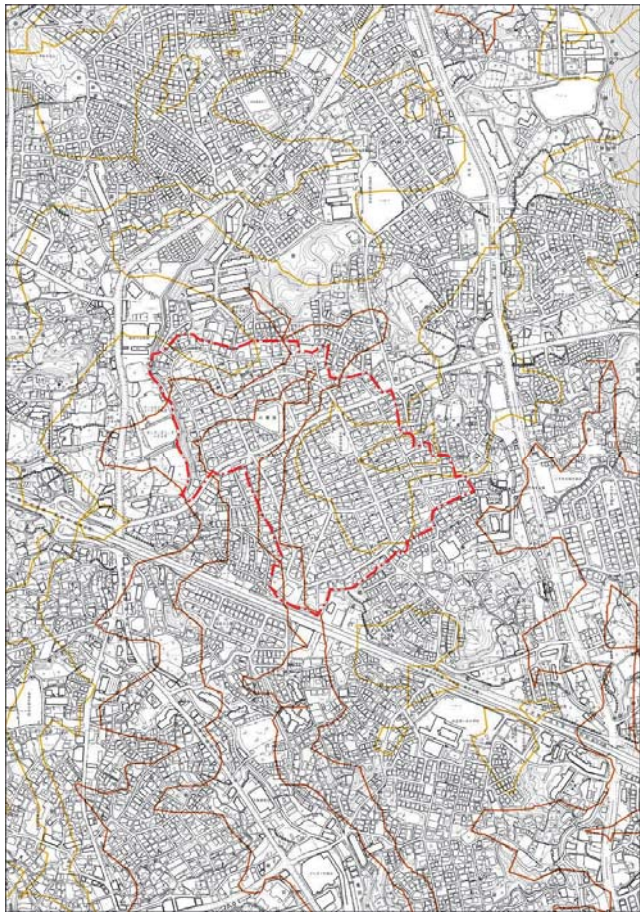


No	団地名	開発面積 (ha)		計画戸数 (戸)		入居 開始年	標高 (宅地部分)	事業者
1	生駒台	25.8		409		1961 年	130～170m	近鉄不動産
2	東生駒	69.6	20.6	1,413	208	1968 年	120～150m	近鉄不動産
			40.1		1,013	1970 年	120～150m	
			7.6		165	1977 年	130～160m	
			1.3		27	1977 年	120m	
3	真弓	73.3	45.2	1,576	875	1974 年	130～170m	近鉄不動産
			9.2		228	1980 年	150～170m	
			18.9		473	1984 年	120～160m	
4	あすか野	71.0		1,607		1975 年	120～240m	東急不動産他
5	鹿ノ台	127.1	121.8	2,569	2,400	1975 年	100～180m	伊藤忠不動産
			3.2		105	1977 年	120m	日新開発
			2.1		64	2000 年	110～120m	
6	光陽台	12.5		232		1977 年	210～280m	住友林業
7	さつき台	30.6	15.2	745	386	1981 年	130～160m	近鉄不動産
			15.4		359	1993 年	130～160m	
8	萩の台	34.4	20.9	901	442	1981 年	100～130m	近鉄不動産
			13.5		459	1984 年	100～130m	
9	喜里が丘	13.0	9.8	252	165	1982 年	170～180m	殖産住宅
			3.2		87	1988 年	160～200m	フジタ工業
10	ひかりが丘	22.2	18.4	593	490	1983 年	170～190m	ハザマ地所
			3.8		103	1989 年	170～180m	
11	北大和	57.7		1,330		1988 年	110～170m	北大和土地区画整理組合
12	白庭台	57.6		1,570		1988 年	140～160m 140～230m	近鉄不動産・近畿日本鉄道
13	西白庭台	33.9		862		2002 年	140～180m	南北田原土地区画整理組合
14	美鹿の台	12.4		345		2006 年	110～140m	富士住建

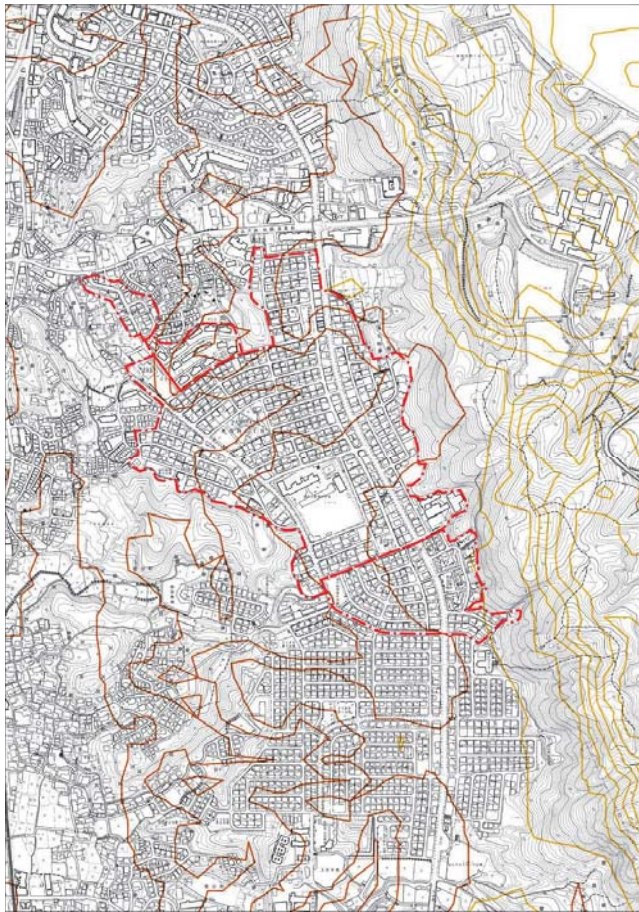
※開発面積が合計で 10ha 以上の戸建て住宅団地のみ

住宅団地の一覧

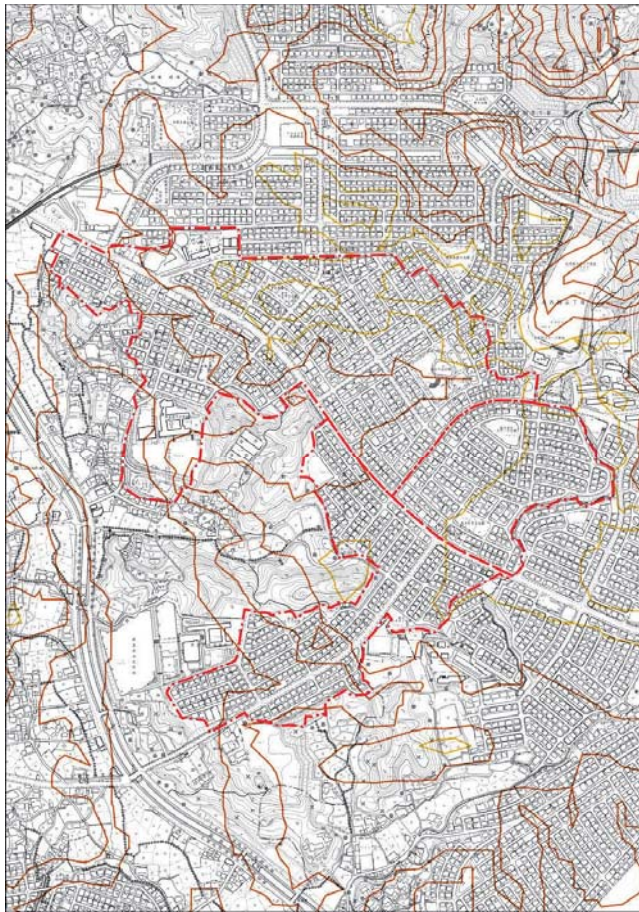
1 生駒台（1961 年・A-2）



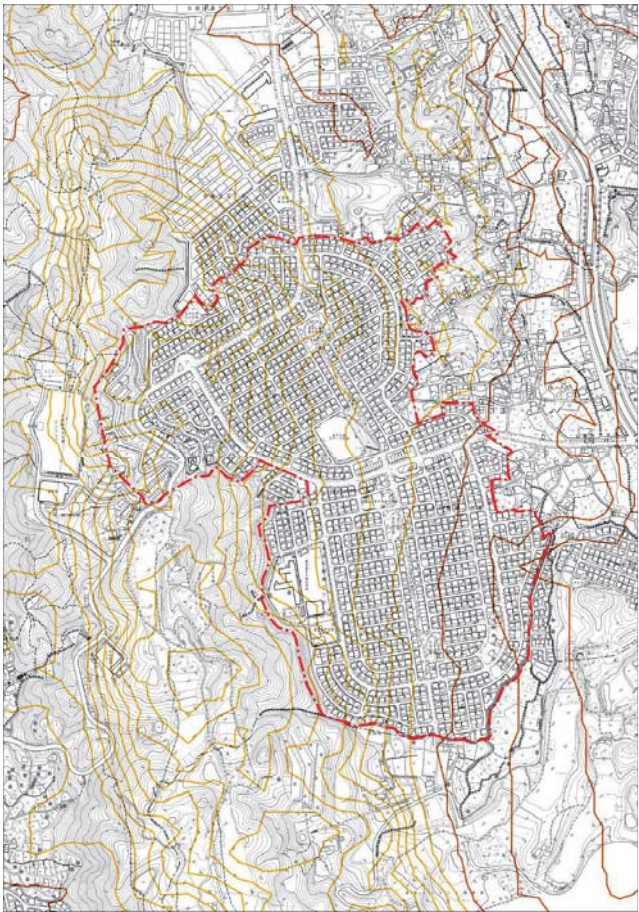
2 東生駒（1968～77 年・A-3）



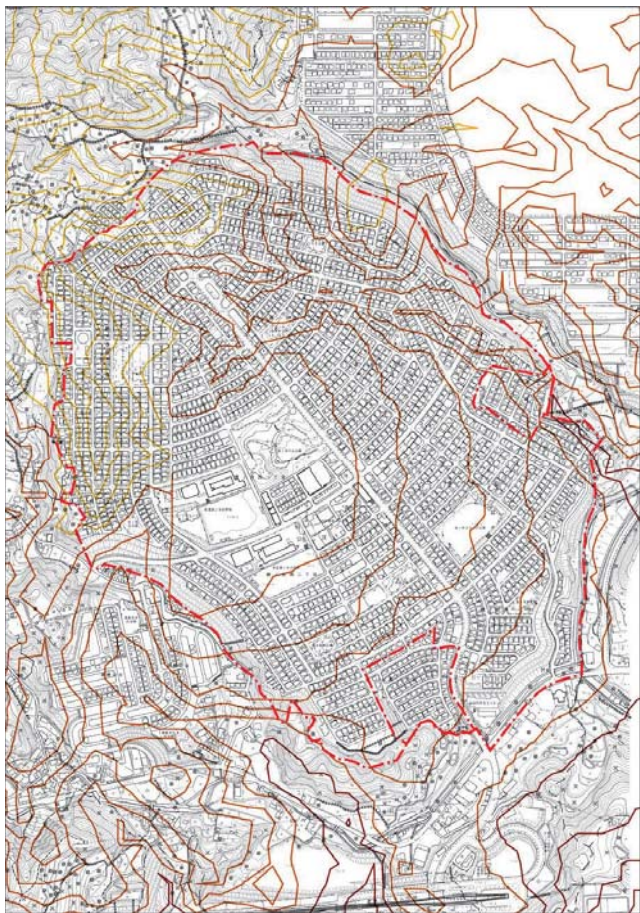
3 真弓（1974～1984 年・B-2）



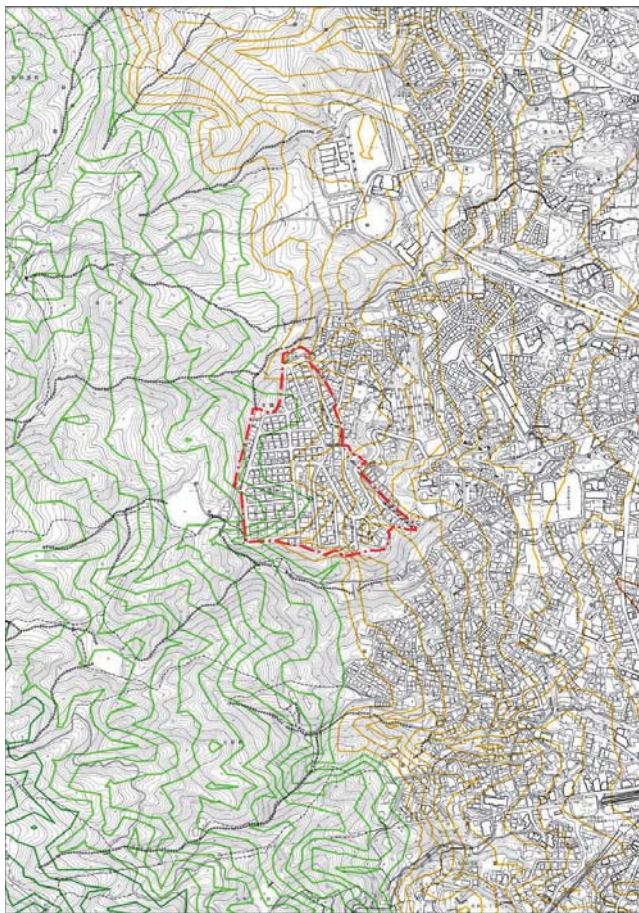
4 あすか野（1975 年・B-1）



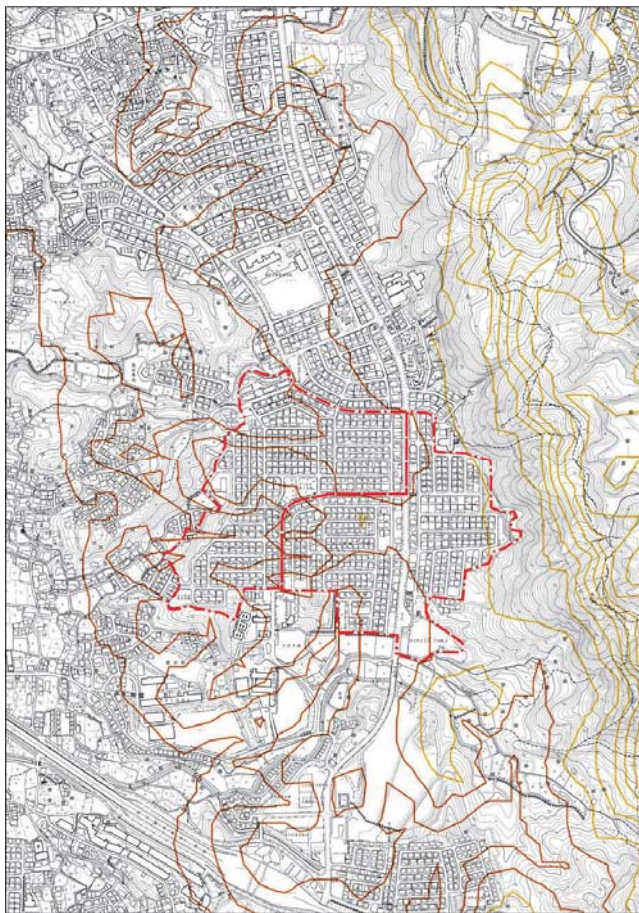
5 鹿ノ台（1975～2000 年・C）



6 光陽台（1977 年・A-1）



7 さつき台（1981～93 年・A-3）



団地名（入居開始年・立地分類）

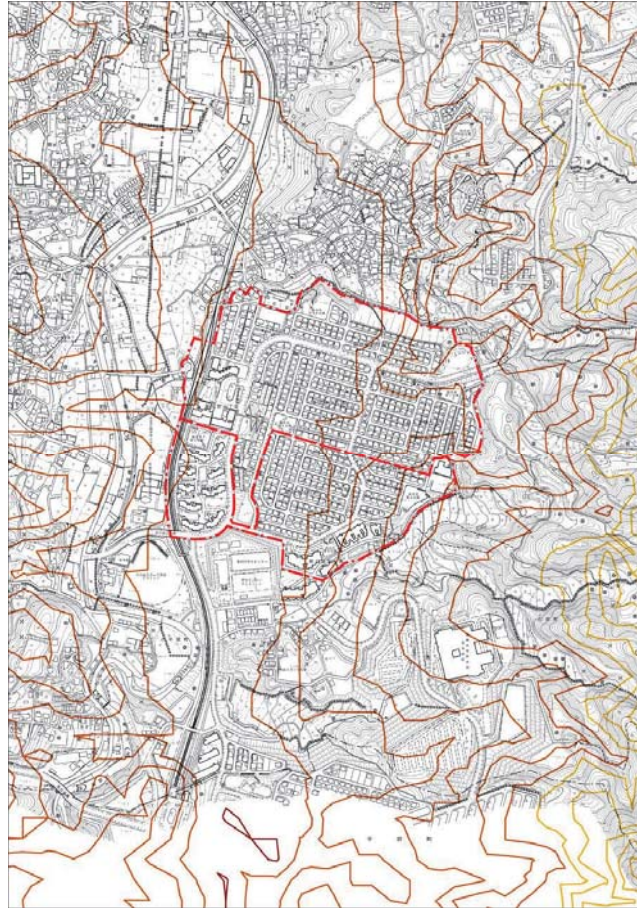
- A-1 竜田川流域（生駒谷）・東向き斜面
- A-2 竜田川流域（生駒谷）・平地
- A-3 竜田川流域（生駒谷）・西向き斜面
- B-1 富雄川流域・東向き斜面
- B-2 富雄川流域・西向き斜面
- C 山田川流域・南向き斜面

凡例

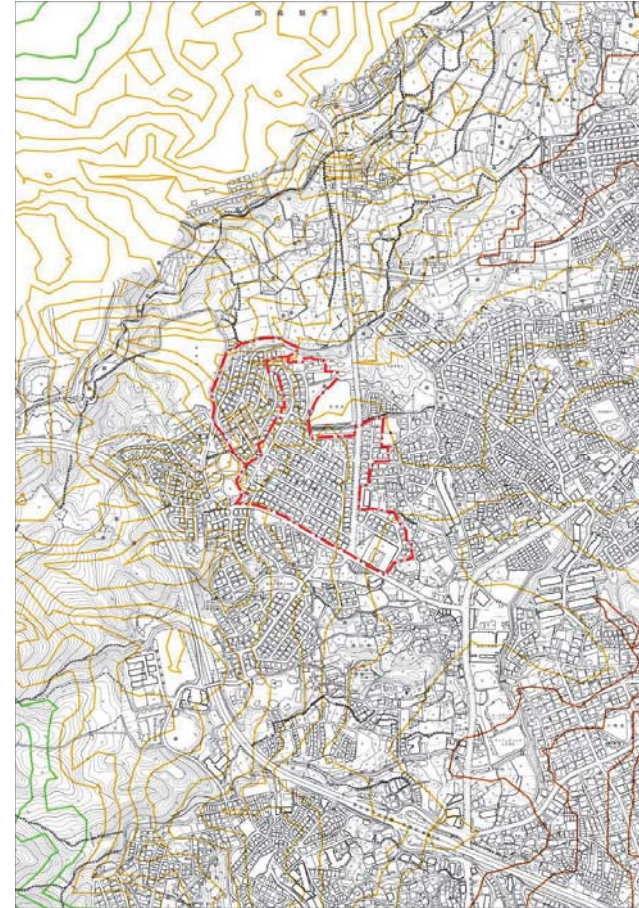
標高

- 100m
- 100m - 150m
- 150m - 250m
- 250m - 350m
- 350m - 450m
- 450m - 550m
- 550m -

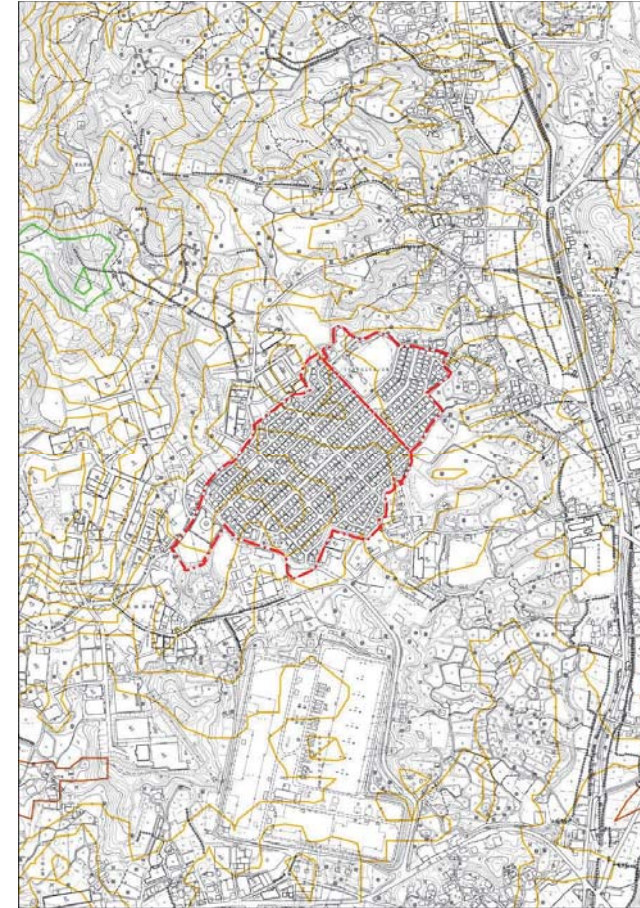
8 萩の台（1981～84年・A-2）



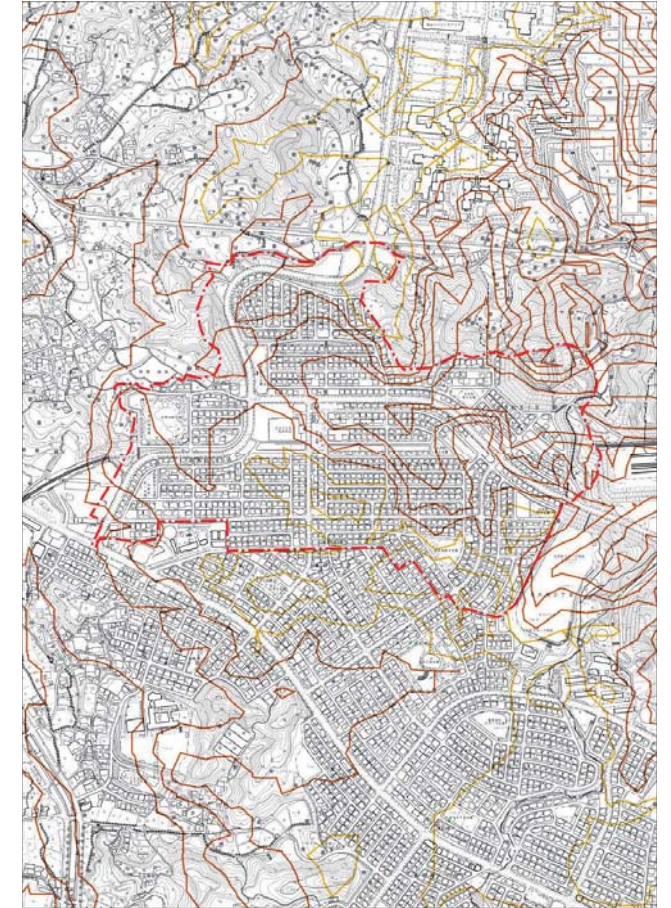
9 喜里が丘（1982～88年・A-1）



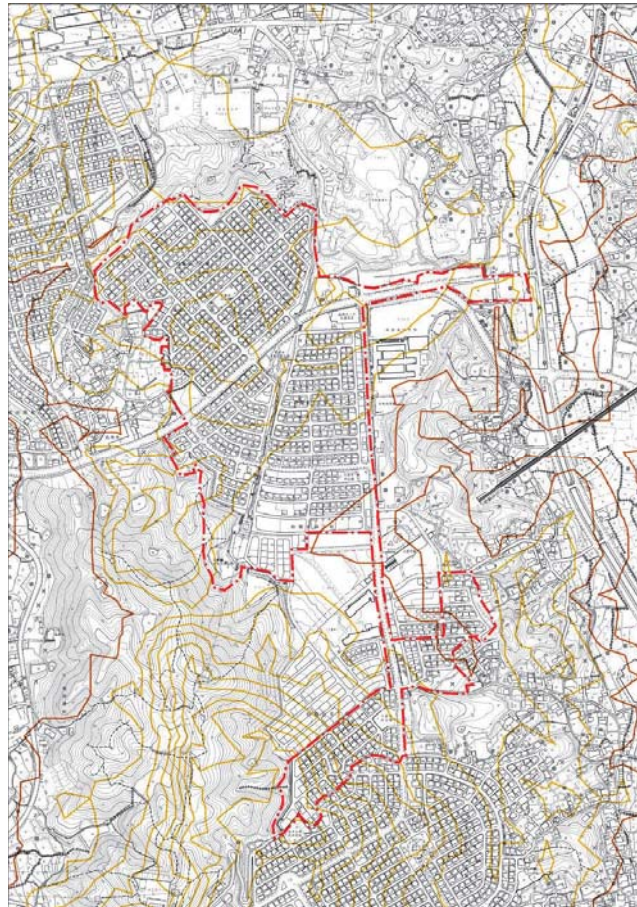
10 ひかりが丘（1983～89年・B-1）



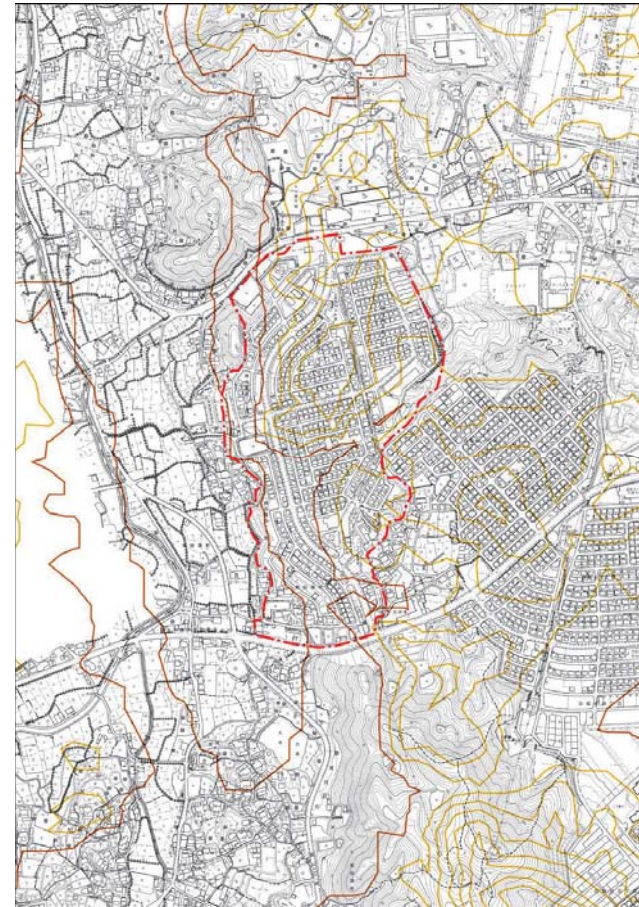
11 北大和（1988年・B-2）



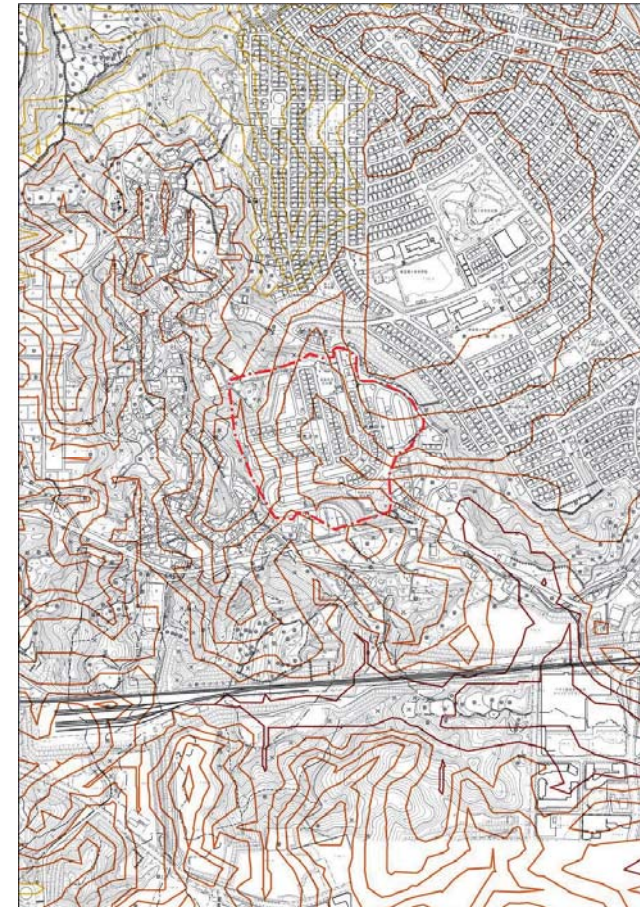
12 白庭台（1988年・B-1）



13 西白庭台（2002年・A-3）



14 美鹿の台（2006年・C）



団地名（入居開始年・立地分類）

- A-1 竜田川流域（生駒谷）・東向き斜面
- A-2 竜田川流域（生駒谷）・平地
- A-3 竜田川流域（生駒谷）・西向き斜面
- B-1 富雄川流域・東向き斜面
- B-2 富雄川流域・西向き斜面
- C 山田川流域・南向き斜面

凡例

標高

- 100m
- 100m - 150m
- 150m - 250m
- 250m - 350m
- 350m - 450m
- 450m - 550m
- 550m -

3－2 住宅団地の景観の特徴

(1) 各年代における住宅団地の景観の特徴

I 1960 年代		II 1970 年代	
【景観の特徴】 ・自然石積みの擁壁が多く風格を感じさせる。 ・敷地の規模が比較的大きく、ゆったりとした印象である。 ・生垣の敷地が多く、緑が豊かな街並みとなっている。 ・建物の壁面は白に近いものが多いが、建て替えられたものにはY～YR系の色相のものが多い。		【景観の特徴】 ・自然石積みとコンクリート（ブロック積み）の擁壁が混在している。 ・団地の規模が大きく同質の街並みの広がり大きい。 ・建物の壁面は白に近いものか、Y～YR系の色相で明度が中程度のものが多い。 ・コンクリートブロックなどの塀も多い。	
			

生駒台

東生駒

あすか野

鹿ノ台

Ⅲ 1980～1990 年代

【景観の特徴】

- ・コンクリート（打放し）の擁壁が多い。
- ・垣や柵は透過性のあるものが多く、軽快な感じである。
- ・歩道がインターロッキングブロックで舗装されているところもある。
- ・建物の壁面はY～YR系の色相で明度が中高明度のものが多い。



白庭台



北大和

Ⅳ 2000 年代～

【景観の特徴】

- ・コンクリート（打放し）の擁壁が多い。
- ・カーブした道路によって構成されている街区もある。
- ・オープン外構の街区の比率が高い。
- ・建物の壁面はY～YR系の色相で中高明度のものが多い。



西白庭台



美鹿の台

(2) 通りの街並みの特徴

■方位による特徴

東西方向の通り

【景観の特徴】

- ・敷地の間口に広がる緑が通りの片側(北側)に多くなる。
- ・通りによっては生駒山や矢田丘陵への眺望が得られる。



東生駒



生駒台

→ N

敷地の南側に
植栽が配置さ
れることが多
い。



南北方向の通り

【景観の特徴】

- ・通りから見える緑は敷地の間口の一部であったり、量が少なく、一般的に緑が少ない印象である。



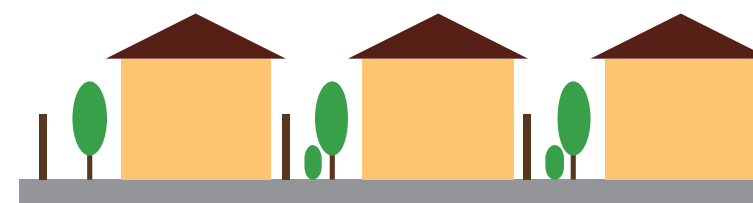
西白庭台



あすか野

→ N

敷地の南側に
配置された庭
や植栽の側面
が見える。



斜面の方向（坂道）

【景観の特徴】

- ・通りに沿って段状の擁壁が連続し、視野に占める擁壁の比率が大きい。



光陽台



美鹿の台

通りに面して
三角形の擁壁
面が連続する。



斜面に並行な方向（平地）

【景観の特徴】

- ・道路に擁壁が面する場合と、背割り部分に擁壁を設ける場合など道路に擁壁が面しない場合がある。
- ・道路の片側に擁壁が面する場合には通りの両側で屋根の高さも異なるなど、通りとしてのまとまりを感じにくい。（写真上）
- ・道路に面した擁壁がない場合には通りとしてのまとまりを感じやすい。（写真下）
- ・両者では駐車場の見え方も異なる。



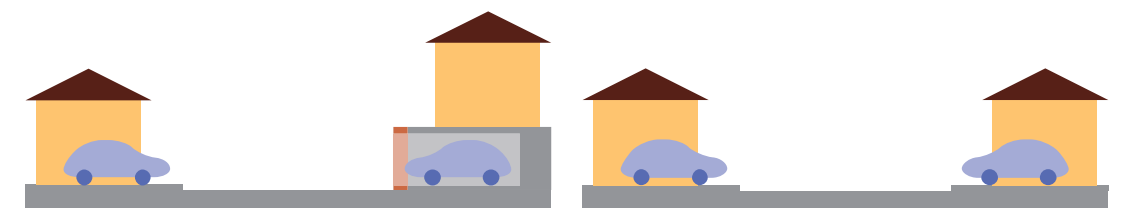
西白庭台



鹿ノ台

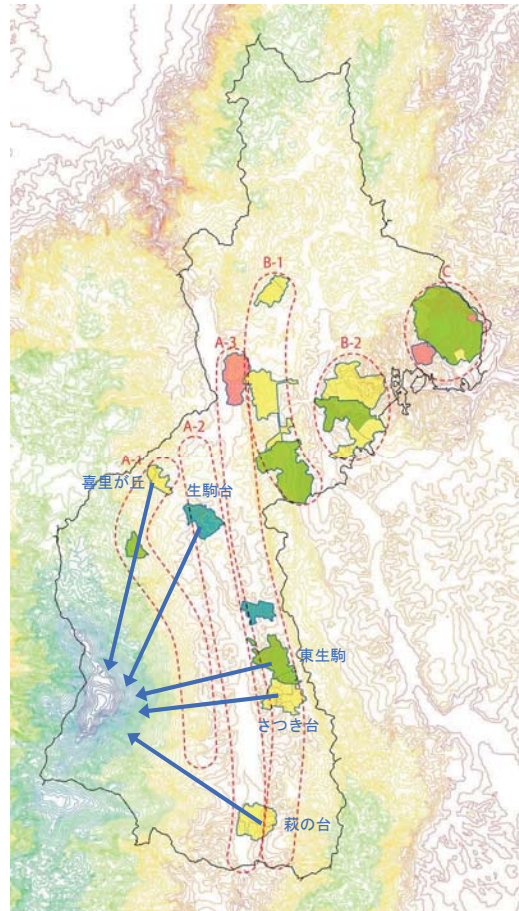
道路に面して擁壁がある場合

道路に面して擁壁がない場合



■通りに沿ったビスタ景

【生駒山へのビスタ】



生駒台



東生駒



喜里が丘

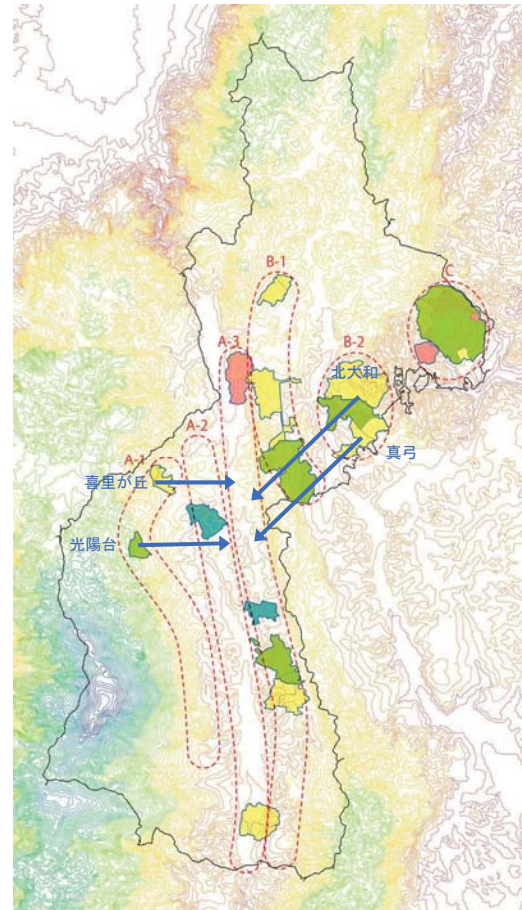


萩の台



さつき台

【矢田丘陵へのビスタ】



喜里が丘



光陽台



北大和（矢田丘陵＋生駒山）



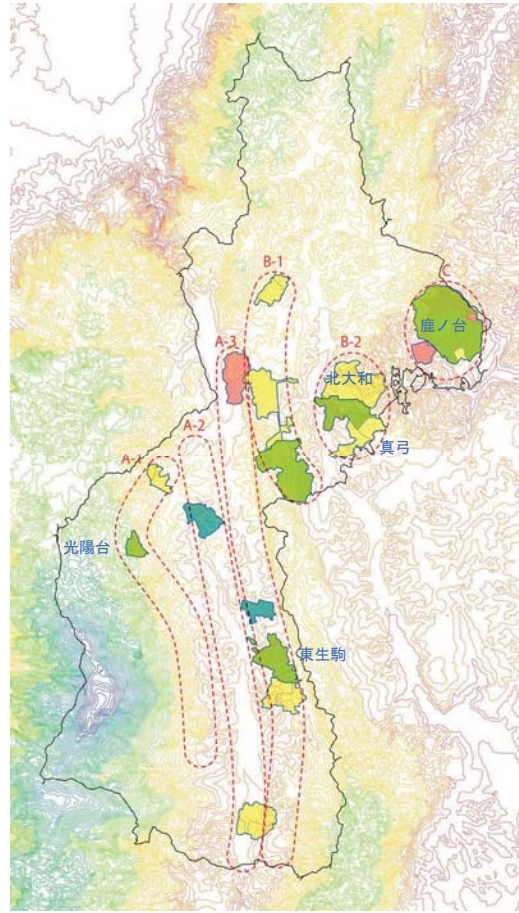
真弓（矢田丘陵＋生駒山）



光陽台（中央公園からの眺望）

■幹線道路沿いの景観

【歩道＋街路樹】



東生駒



鹿ノ台（低木＋高木）



光陽台（片側歩道・低木＋高木）

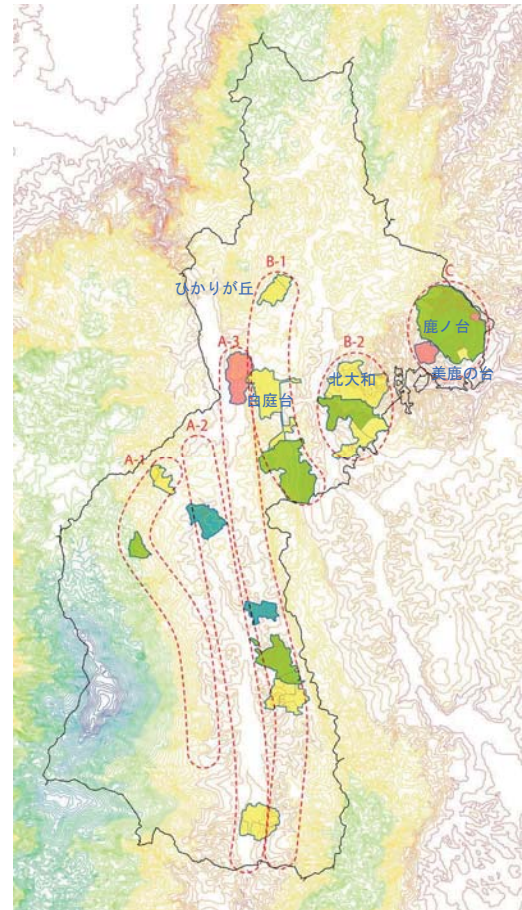


北大和（カラーインターロッキングブロック）



真弓

【歩道のみ】



白庭台



鹿ノ台



ひかりが丘



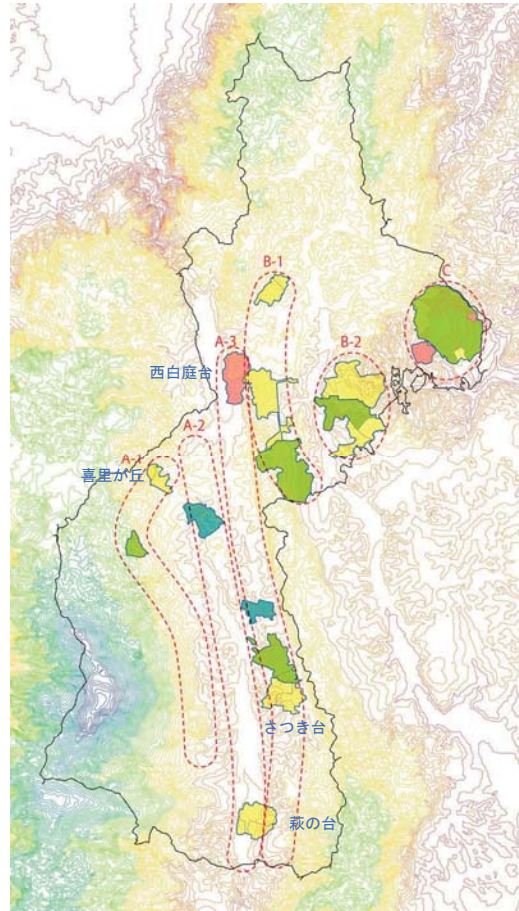
北大和（カラーインターロッキングブロック）



美鹿の台（片側歩道・街路灯）

■ 高低差の処理

【道路に面した擁壁がある場合】



喜里が丘



西白庭台

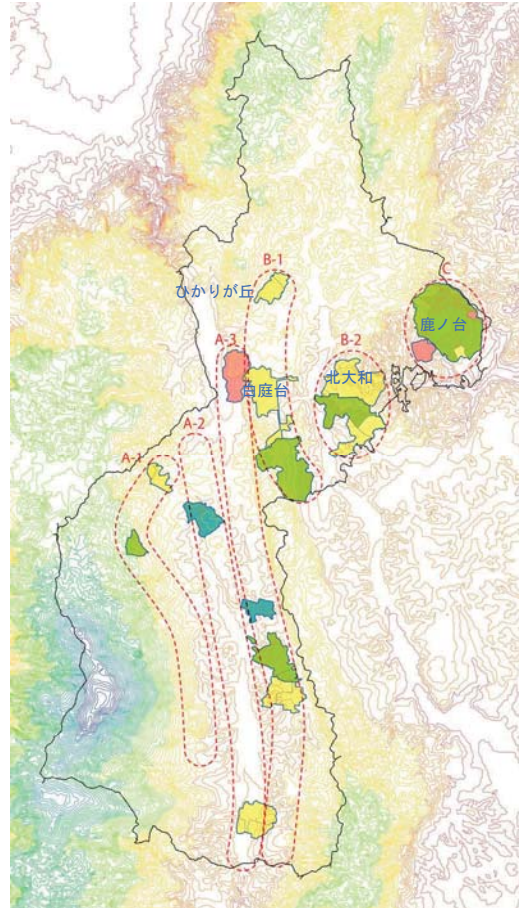


さつき台



萩の台

【道路に面した擁壁が無い場合】



ひかりが丘



鹿ノ台



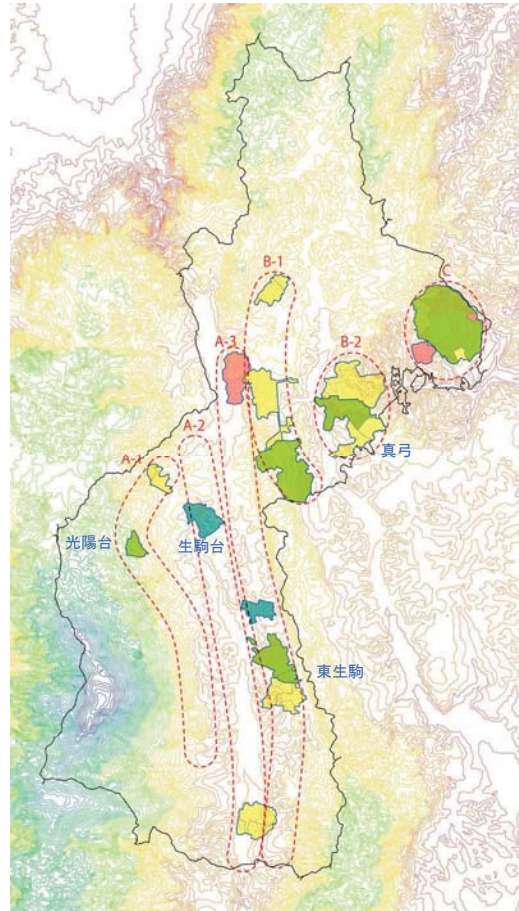
白庭台



北大和

■擁壁のしつらえ

【自然石積み】



光陽台



東生駒

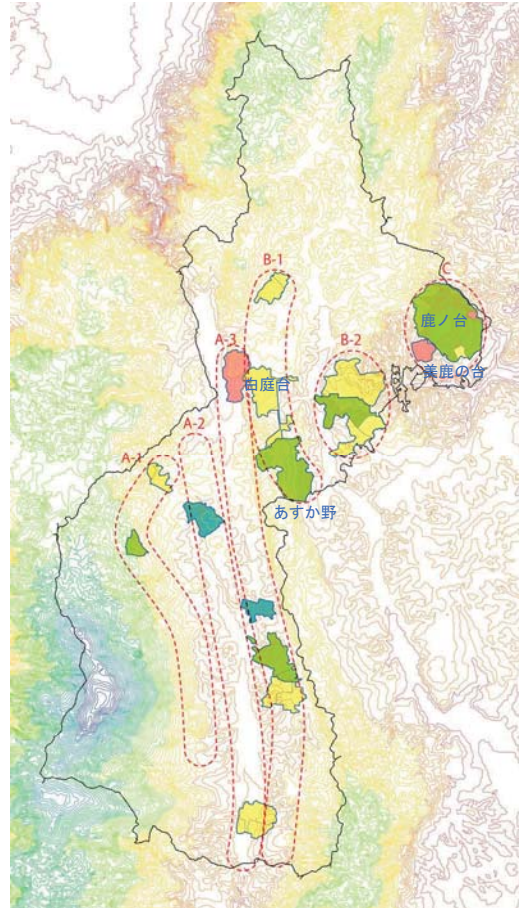


生駒台



真弓

【コンクリート擁壁】



白庭台（打ち放し）



鹿ノ台（ブロック積み）



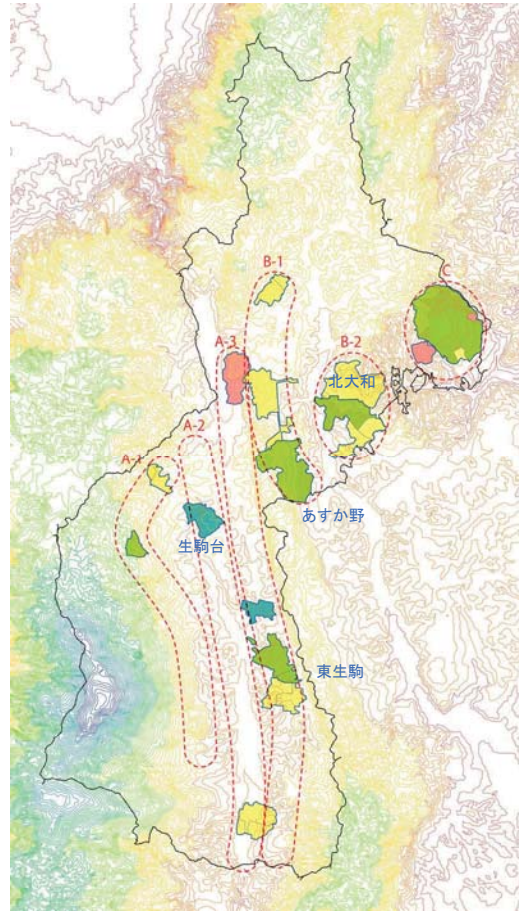
あすか野（ブロック積み）



美鹿の台（打ち放し）

■敷地の外構

【生け垣】



生駒台（自然石積み＋生け垣）



あすか野

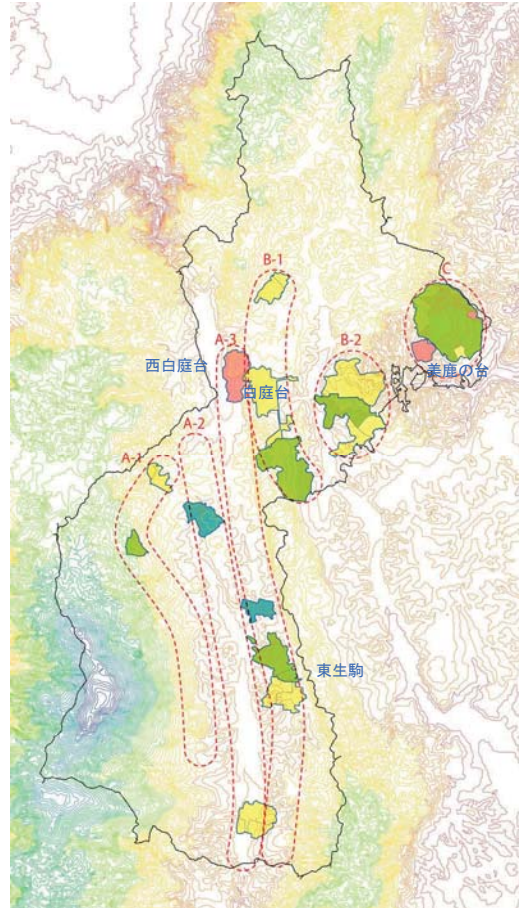


東生駒（自然石積み＋生け垣）



北大和

【オープン外構】



西白庭台



東生駒（平行駐車）



白庭台（湾曲した道路）



美鹿の台（平行駐車）