

② 郊外住宅地開発の変遷と展望

■小池信子

1 はじめに

都市基盤整備公団は、前々身の日本住宅公団が設立された昭和三十年以来、社会・経済状況や、国の政策課題に対応すべく、大都市圏における住宅・宅地不足の解消や生活の質の向上、都市機能の更新などを推進し、現在までに約百五十万戸におよぶ住宅建設と一万二千戸を超える宅地供給を行ない、二百ヶ所以上の再開発事業を実施してきた。

その中から本稿では、公団の住宅地開発が、時代背景と社会の要請に対応しながらどのように実施されてきたのかを簡単に紹介したい。

また現在、我が国の社会・経済状況の変化は著しく、まちや住まいに対するニーズも多様化している。中でも高齢化の急速な進展が、まちやすまいに大きな影響を与えている。そこで、公団総合研究所は高齢者予備軍が高齢期になったときに住みたいと考えているところ、即ち「終の住処」像を把握し今後のまちづくり・すまいづくりに役立てるため、「終の住処」に関する市民意識調査を実施した。併せてその調査結果についても紹介したい。

2 公団の住宅地開発の変遷

① 著しい住宅不足の時代

昭和三十年代は戦後十年の戦災復興期を経て高度成長期が始まる時代である。日本経済は徐々に活力を取り戻し、一般的な生活水準が戦前並みに回復するものの、住宅面での立ち後れが目立ち、昭和二十九年当時、まだ約二百八十万戸の住宅が不足していた。公営住宅や民間住宅だけでは膨大な住宅需要に対応しきれないことから、国は昭和三十年七月に日本住宅公団を設立し、公団は集合住宅の建設と宅地開発を開始した。

昭和三十年代、経済が復興し生活水準が向上する中で都市部の人口・産業の集中が進行し、しだいに既成市街地では増大する住宅供給に対応しきれなくなり、新たに都市周辺部での宅地開発が求められるようになった。首都圏では都心から二十〜三十キロ圏において公団第一期の事業である多摩平（豊田地区）、常盤平（金ヶ作地区）に昭和三十二年に着手した。開発規模も百三十戸、百六十九戸と当時としては大きく、公団団地、児童公園や集会所などの近隣公益施設、商業施設を整備し、トータルな街づくりを行なったものであった。

昭和三十年代後半、公団はさらに規模が大きさい、大規模ニュータウン開発に着手する。

公団初の大規模ニュータウン開発は名古屋市の都心から二十キロ東北に位置する高蔵寺ニュータウン（面積七百二〇〇坪）で始まった。都市的な魅力をできる限り創出するため、行政、商業、文化などの施設を一カ所に集めるワン・センター方式を採用し、以後のニュータウン開発のモデルとなった。

② 郊外住宅地の遠隔化

昭和四十年代、都市部においては人口・産業の集中が激化する中で、都市施設を中心とする居住環境の整備が立ち遅れ、住宅難、交通渋滞、交通事故の増大、公害の発生、地価の高騰、土地利用の混乱といった都市問題が深刻化していった。

公団開発地区は、地価の高騰等から首都圏においては三十〜五十キロ圏へ遠隔化していった。この遠隔化の現象の中で公団は鉄道の新線建設等を前提とした大規模な開発に着手する。多摩ニュータウン（面積千四百三十八坪）では京王線・小田急線の延伸、港北ニュータウン（千三百十七坪）では市営地下鉄の新設、洋光台・港南台（五百六坪）では国鉄根岸線の延伸が都市開発とセットで行なわれている（写真—1）。

- 1 はじめに
- 2 公団の住宅地開発の変遷
- 3 求められる「終の住処」
- 4 おわりに

写真—1



港北ニュータウン 1998.11



港北ニュータウン 1978.12

③ 質的向上を目指して

昭和四十八年の住宅統計調査によれば、この年にすべての都道府県において住宅戸数が世帯数を上回った。しかし、住宅の狭さ、老朽化、不十分な施設に苦しむ住宅困窮世帯は、全国総世帯の三五%にあたる千三万世帯に上っていた。戦後、住宅不足解消を第一の目的に進められた住宅・宅地政策は、これ以後、量の充足から質的向上へとその政策課題の転換を迎えることになったのである。公団開発地区においても、宅地販売に苦戦する中、居住環境の質的向上を目指して様々な取り組みを行なっている。

昭和四十年代後半は環境保護の動きが広がっていた時代でもある。公団の開発では、公園緑地の適切な配置とともに表土保全とその活用にも早くから取り組んでいた。港北ニュータウンでは、現況の地形を活かし、公園、学校、集合住宅地を結んだ歩行者専用道路と、歩行者専用道路沿いの民有地内の現況斜面緑地が空間的に一体となった緑のネットワーク「グリーンマトリックス」を形成している。この緑空間は場所によっては幅が約百メートルにも広がっている。

この頃、豊かになった国民の意識は生活空間の環境である景観に対しても大きな関心を払うようになり、公団は街なみの景観形成について積極的に取り組み、外構や舗装のデザイン、電線の地中化・無電中化を行なった。横浜市青葉区のおおば山の手台(奈良地区)の主要幹線道路では、共同収容溝に電気、電話、CATV等電線類の地中化を行ない、電線のない美しい街なみを形成している。また、

景観形成の手法は、橋梁などの大規模な公共施設や建築物などの施設単独のデザインから、あるエリア全体の景観コントロールを行なうようになった。港北ニュータウンの仲町台駅前センターなどでは、景観について取決めた「街づくり協定」、厚木森の里地区では、戸建住宅エリアで任意協定の「まちづくり申し合わせ」を締結し、良好な街なみ景観の創出と維持を図っている。

昭和五十年代後半、住宅宅地政策において質的向上に重点がおかれたことから、総合的な市街地整備を推進することが課題とされた。そして昭和五十六年、日本住宅公団と宅地開発公団が統合され、住宅・宅地の供給と総合的な都市整備の実施機関として、住宅・都市整備公団が設立された。

④ 住宅都市から複合多機能都市へ

公団は「住む」ための機能を中心とした開発を行なってきたが、昭和六十年代になって、自立型都市を目指した筑波研究学園都市の成功を踏まえ、「住む」、「働く」、「学ぶ」、「憩う」という多様な機能を持つ「複合多機能都市づくり」というコンセプトに転換していった。多摩、港北、千葉ニュータウンなどの大規模開発をはじめとして、ほとんど全ての地区において、地域を活性化し、魅力を増進し、都市生活を豊かなものにするを目的に、土地利用計画の変更に取り組んだ。

⑤ 横浜地域における公団の住宅地開発

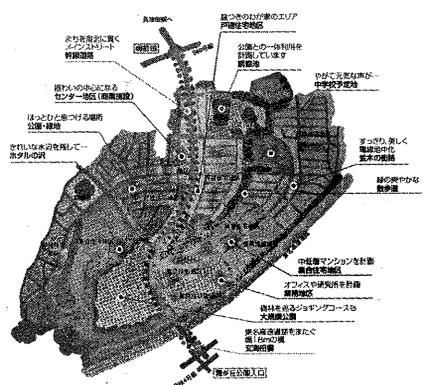
横浜地域において公団は、洋光台・港南台、港北ニュータウン、おおば山の手台、長津田

みなみ台といった都市開発を行なっている。ここでは、最近街開きをした長津田みなみ台の概要と、洋光台のビルトアップの状況について紹介する。

長津田みなみ台は、東急田園都市線、JR横浜線長津田駅から南に約七百メートルの丘陵地に位置する面積九十四分の地区で、土地区画整理事業により開発されている。事業の目的は、無秩序な市街地の防止、つまり計画的な市街地整備と住宅・宅地の供給である。平成十二年十一月に第一回の宅地分譲を行なったばかりの、これから市街化・熟成されていく地区である。開発コンセプトのひとつは、自然をできるだけ残すことで、地区の三〇%を緑地としている。公園では、現況樹林を一部活かし、造成地にある樹木の移植を行っている。また、ホテルが生息する「ホテルの沢」もあり、自然環境の保全活用と環境資産の有効利用を行なっている(図一)。

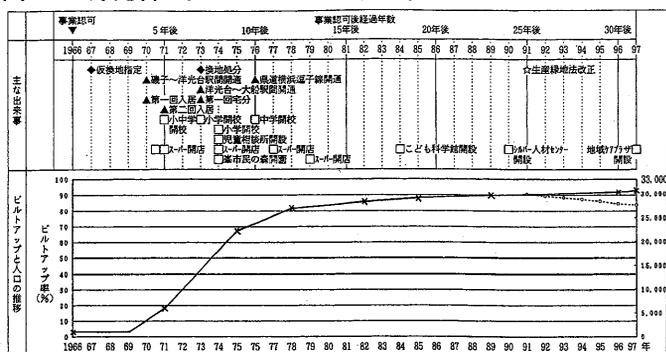
洋光台は面積二百八分の、昭和四十一年に土地区画整理事業を開始し、昭和四十八年に換地処分を行なっている。洋光台のビルトアップ状況については、平成十年度に公団総合研究所で調査を行なった。昭和四十一年(一九六六年)の事業認可時のビルトアップ率(注一)はわずか四%であったが、初期入居時の昭和四十五年(一九七〇年)には概ね二三%、換地処分時の昭和四十八年(一九七三年)には概ね四五%と急速なビルトアップがみられ、その後昭和五十二年(一九七七年)の概ね八〇%まで同様な傾向が続き、それ以降の二十年間は微増傾向である(図二)。

図一 長津田みなみ台



(注一)ビルトアップ率は、ビルトアップしている宅地面積を総宅地面積(ただし濃地駐車場利用宅地を除く)で除した数値の百分率

図二 洋光台地区のビルトアップの状況



四十一年から八年間の短期間で基盤整備が完了し、昭和四十五年の国鉄根岸線磯子駅から洋光台駅の開通、昭和四十六年の小中学校の開校、地区内スーパーの開店など急速に市街化の条件が整備されていったことにある。集合住宅用地は五十四分のうち、公団の団地が七六%にあたる四十一分を占め、約五千戸の団地を建設している。

⑦ 新しい時代に向けて

現在社会経済状況は、少子化・高齢化による労働人口の減少、IT革命に代表される新たな社会システムの登場等、大きく転換しており、我が国における都市政策や住宅政策も、従来と変わってきている。

また、都市・住宅をとりまく状況は、「急激な都市化の時代」を経て安定・成熟した「都市型社会の時代」を迎えている。しかし、大都市地域等を中心に、都市の基盤が十分に整備されないままの低い居住環境水準、長時間通勤、防災上危険な密集市街地や低未利用地が存在すること等、都市の課題は未だ解決されていない。

公団は戦後の復興期から高度成長期にかけて、急増する住宅需要に対応し住宅・宅地の供給を行ってきたが、民間住宅市場の成長、社会ニーズの変化などにより、これまでの業務内容や社会的役割を改めることとなった。その主たる目的を「住宅・宅地の大量供給」から「都市の基盤整備」へ、「都市の拡大」から「都市の既存市街地の再編整備および既存ストックの有効活用」へ、転換することとなり、昨年十月、都市基盤整備公団に生まれ

変わった。

これにより新公団は、地方公共団体および民間事業者等との適切な役割分担のもと、都心居住・職住近接の促進、防災性の向上、拠点市街地の形成、土地の有効利用などの大きな課題に対応し、真の豊かさを実感できる都市生活の確保を目指していくこととなった。

③ 求められる「終の住処」

社会経済状況や構造の変化が著しい現在、公団は新たな時代のニーズを把握しそれに対応したまちづくり・すまいづくりを行なっていくかねばならない。ライフスタイルやまちなすまいに対するニーズが多様化している中で、真の豊かさを実感できる都市生活の一つとして、高齢社会に対応したまちづくり・すまいづくりが求められている。

昨今の社会状況の中で、高齢化の進捗は著しいものがあり、一九九四年には六十五歳以上の人口割合が一四%を超える「高齢社会」に突入した。特に高度成長期に地方から人口が流入し相対的に若い世代の占める割合が多かった大都市圏では、出生率がその他地域より低いなど少子化の傾向が強いことから、高齢者の占める割合は急速に高まることが予想される。

そこで、公団は、高齢期になったときに住みたいと考えている処、「終の住処」像を把握するために、首都圏五十キロ圏内の高齢者予備軍を対象にアンケート調査を行なった。

① 調査の概要

本調査は平成九年度から十一年度の三ヶ年にわたり行なった。調査の中心である平成十一年度の調査対象は、首都圏五十キロ圏内に住む四十五歳から六十四歳の高齢者予備軍の男女三千人で、郵送方式でアンケート調査を行ない、一、一八九票（回収率三九・六%）を回収した。

② 「終の住処」を求めている人

首都圏（五十キロ）の高齢者予備軍（四十五歳～六十四歳）のうち「終の住処」をすでに取得したと答えた人は六五%、残りの三五%は未取得と回答した（図一③）。

これによると、首都圏の高齢者予備軍八百五十万人（平成十年三月三十一日現在の、首都圏五十キロ圏内の市区町村の四十五歳～六十四歳人口を住民基本台帳より計算）のうち、約三百万人がまだ「終の住処」を手に入れない計算になる。

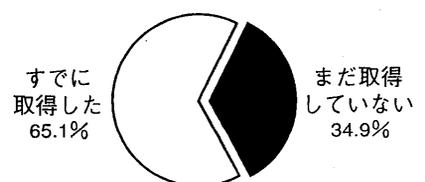
既に「終の住処」を取得した人の、平均取得年齢は三九・五歳、一方、「終の住処」未取得者の平均取得予定年齢は、六〇・八歳であった。「終の住処」を取得していない六十歳未満の男性の取得希望時期は、ちょうど定年を迎える六十～六十四歳に集中していた。

首都圏高齢者予備軍の「終の住処」未取得者の、取得希望年齢と現在の年齢の差から取得希望時期を集計したところ、数年後から需要の波がやってくるのが見て取れた（図一④）。

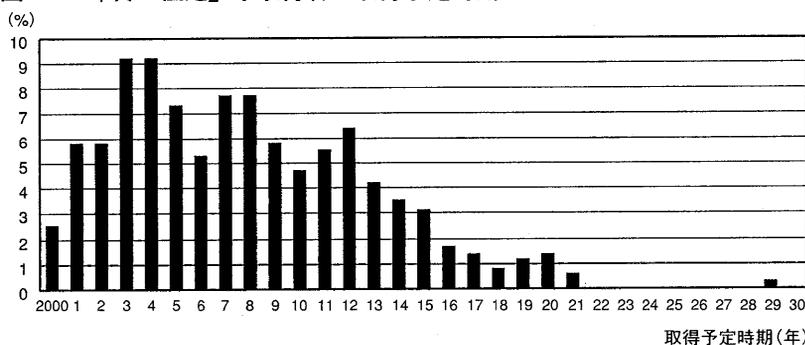
③ 都心志向か郊外志向か

「終の住処」未取得者に、「終の住処」と

図一③ 「終の住処」取得状況



図一④ 「終の住処」未取得者の取得予定時期



して「どちらか」として生活する上で便利な『都心』のようなどころ」と「どちらか」として自然環境に恵まれた『郊外』のようなどころ」のどちらかを選ぶか二者択一で質問した。

〇〜十キロ圏に居住している人の六六％は「終の住処」を都心に希望している。一方、三十〜五十キロ圏に居住している人の六一％は郊外に希望している。この結果は東京都心からの距離で集計分析しているが、横浜市において考えると、東京都心に加え横浜都心からの距離が関係してくることが予想される(図-5)。

性別により集計すると、男性は比較的郊外志向が強く、女性は比較的都心志向が強いことがわかる。

4 子供との同居について

子供との同居、近居意向について、自分が健康な時と介護が必要になった時に分けて、「終の住処」取得済者にも未取得者にも合せて質問した。

その結果、子供との近居希望は、健康時では六八％、要介護時は五九％を占めている。また、子供との同居・近居を希望しない「子離れ居住派」の割合は一三％程度で、健康時も要介護時も変わらない(図-6)。

5 「終の住処」に望まれる環境

「終の住処」未取得者が、「終の住処」の

選択において重視する点(複数回答)は、「病院が近くにあること」が四四％で最多であった。

「終の住処」未取得者のうち、郊外志向者は「自然」「趣味・余暇活動」を、都心志向者は「日常生活」「交通」の利便性を重視している(図-7)。

高齢期にしてみたいこと(現在から続けた行なう場合も含む)の一位は「ガーデニング」三九％、二位は「パソコン・インターネット」三七％であった。また、現在は行なっていないが、高齢期にしてみたいことの上位は、「パソコン・インターネット」、「経験や知識を生かした活動」、「カルチャーセンター」であった(図-8)。

4 おわりに

我が国では、人口の偏在や年齢構成のゆがみが、加齢によって新たな課題を生むと予想され、それに対応した住宅・社会資本整備が求められている。今後は、「終の住処」に関する市民意識調査の結果が示唆する需要構造の変化にも対応し、適切な住環境の整備や都市の再構築に取り込んでいくことにより、現在懸念されている超高齢社会へのスムーズな移行に対して寄与するものと考えられる。

△都市基盤整備公団総合研究所▽

図-6 子供との同居・近居希望(取得済者・未取得者とも)

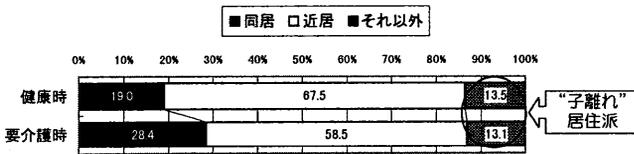


図-5 「終の住処」未取得者の都心・郊外志向(現居住地域別)

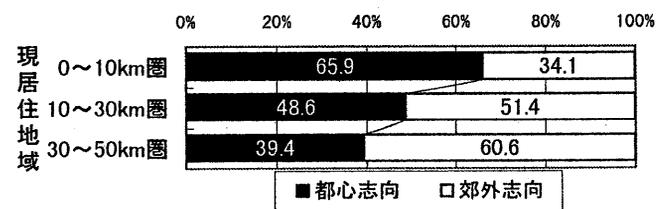


図-8 現在の活動状況と高齢期の活動意向

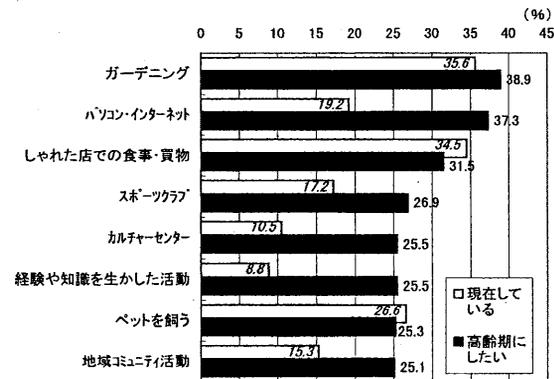


図-7 「終の住処」未取得者の都心・郊外志向別の「終の住処」選択時重視点(複数回答)

