戦後の大規模郊外住宅地開発と新住宅市街地開発事業の特質に関する研究

A STUDY ON CHARACTERISTIC OF BIG RESIDENTIAL SUBURB
AND THE JAPANESE NEW TOWN ACT DEVELOPMENT

小川 知弘*, 塩崎 賢明**

Tomohiro OGAWA and Yoshimitsu SHIOZAKI

The large-scale residential quarter development which exceeds 50ha is done 374 cases. As for these residential quarters it is many in Tokyo and Osaka periphery. Japanese Newtown Act have made 49 Newtown. Japanese New town Act's law has been given expropriation right. Expropriation right was used 24 areas. Japanese New town Act's law because planned characteristic is strong.

Keywords : *New Town Development, Japanese Newtown Act's, Expropriation, Planned characteristic,*

大規模郊外住宅地開発、新住宅市街地開発法、土地収用、計画性、

1. 研究の背景と目的

1-1. 研究の背景

わが国における大規模郊外住宅地開発（以下大規模開発）は、明治末期～大正期における大阪近郊や東京近郊などでの鉄道会社などによるものを嚆矢とする。但し、今日ではこれらの戦前郊外住宅地のほとんどは高級住宅街と化しており、一般的な住宅地と考えることは難しい。戦後の大規模開発は、1960年代の大都市圏への急速な人口流入を受けて、一気に本格化することになる。特に、最初の本格的な大規模ニュータウンである千里ニュータウンの成功は、その後各地に大規模ニュータウン開発が引き起こされるきっかけともなっている。

これらの大規模開発に関する研究は、個別のニュータウン開発及び開発後の変遷について数多くなされている。例えば千里ニュータウンについては、片寄^{注1)}が建設過程についての研究を行っており、住田^{注2)}は開発過程と開発後の課題についてまとめている。また、大規模郊外住宅地の全体的な状況については、高橋^{注3)}による首都圏大規模ニュータウン^{注4)}の形成に関する研究や三好^{注5)}による近畿圏の大規模ニュータウンにおける居住者意識に関する研究などがある。大規模郊外住宅地の全体像に関して扱った研究としては小川^{注6)}による新住宅市街地開発事業による住宅団地における近隣センターの変遷に関する研究がある。しかしながら、新住事業を含む

大規模郊外住宅地開発の実態や変遷などについて全体的に取り扱った研究はみられない。

1-2. 研究の目的

戦後日本の大規模開発のなかで、新住宅市街地開発事業（以下新住事業）は、計画性の強さという点において、きわだった特徴を持っている。そこで、本研究では、第一に戦後の大規模開発の全体的な特質を明らかにし、第二に大規模開発において指導的モデルであった新住事業がどのような特質を持っていたのかを明らかにすることを目的とする。

1-3. 研究の方法

研究の方法は以下の通りである。最初にわが国における大規模開発の全体像を明らかにするために、国土交通省土地・水資源局土地政策課資料、新版宅地開発便覧掲載の資料^{注7)}、宅地開発ハンドブック掲載の資料^{注8)}及び各都道府県へのヒアリングから、1950年代以降の50ha以上の公的な住宅地開発を抽出した。次に、抽出した大規模開発の地域性・規模などについて分析を行った。新住事業の特性を明らかにするために、開発地の地域的分布、規模、開発理由、開発時期などについて分析を行った。

なお、大規模郊外住宅地の定義は、住宅地全体の開発面積が50ha以上の公的な新規住宅地開発とした。このような定義に至った理由は、日本におけるニュータウン法ともいえる新住宅市街地開発法（以

* 神戸大学大学院自然科学研究科

博士後期課程 総合政策修

** 神戸大学大学院工学研究科 教授・工博

Graduate School of Science and Technology, Kobe University, M. Policy Studies

Prof., Graduate School of Engineering, Kobe University, Dr. Eng.

下新住法)に基づく住宅団地が「一住区以上で建設された住宅団地」と定義されており、新住団地のうち、最も面積の小さいグループが約50ha^{注9)}で開発されていることからである。

1-4. 新住法の特徴と変化

1960年代に入ると、大規模ニュータウン開発の必要性が急速に高まり、三大都市圏を中心に大規模住宅団地の開発へ向けた動きが一気に加速した。そのような中で、大阪府企業局が千里丘陵に建設を開始した千里ニュータウンにおいて、建設途上における技術的・法律的な要請が、かねてから存在していた「日本におけるニュータウン法制定」を求める動きを後押しして、新住宅市街地開発法が制定されることとなった。新住法による開発第1号は、千里ニュータウンのうちの6住区であった^{注10)}。

新住法の特徴としては

- ① 土地収用権の付与。
- ② 施行者の限定。
- ③ 公共施設も含めた一体的開発。
- ④ 転売禁止規制。
- ⑤ 建築条件付分譲

の5点が挙げられる。これらの特質に関する根拠は以下の通りである。①については、「新住宅市街地開発事業につき都市計画法第69条の規定により適用される土地収用法の規定により土地又は権利が収用される場合において、…収用を請求することができる。」(新住法第34条4項)と規定されており、②について「新住宅市街地開発事業は、地方公共団体及び地方住宅供給公社のほか、この法律に特に定める者に限り、施行することができる。」(新住法第6条)とされている。③について、新住事業を「宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地とあわせて整備されるべき公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業」(新住法第2条)と定めている。④については、10年間の転売規制がかけられている(新住法第32条)。⑤については、新住法第31条において、「建築物を建築すべき宅地を譲り受けた者は、その譲受けの日の翌日から起算して五年以内^{注11)}に、処分計画で定める規模及び用途の建築物を建築しなければならない。」としている。

新住法は、1964年に施行されたが、この段階では住宅地開発に特化した内容であり、住宅地以外の用途としては、道路・公園緑地・公共公益施設などのみが認められており、オフィス等を導入することは認められていなかった。このため、新住団地のほとんどが住宅団地としての機能に特化しており、イギリスなどのニュータウンに見られる職住近接型とは別種の形態となっていたといえる。その後、都市への人口流入に伴う住宅地不足と宅地開発圧力はおちつき、生活水準の上昇と共に、質の高い住宅地や職住近接などが社会の要求となってきた1980年代に入ると、新住団地も職住近接などが求められるようになった。そのような背景から、1986年に新住法は改正され、新住団地内に企業のオフィス等の立地を認める特定業務施設地区制度や、分譲における条件の緩和^{注12)}が認められることになった。

2. 大規模郊外住宅地開発の特徴

2-1. 開発の概要

大規模開発を行うための主な手法としては、開発許可制度による

公的団地の建設(以下公的一般)・一団地の住宅施設建設・土地区画整理事業(以下区画整理)・新住宅市街地開発事業(以下新住事業)の4種類が挙げられる。これらの手法のうち、土地を事業者が買収してから事業を行うのが、公的一般・一団地の住宅施設建設・新住事業の3手法であり、換地によって事業を行うのが区画整理である。なお、土地の収用権が与えられているのは新住法のみである。

また、2006年4月現在における公的な大規模住宅地開発の主体としては、都道府県・市町村・都道府県住宅供給公社・市町村住宅供給公社・都市再生機構^{注13)}・日本勤労者住宅協会などがある。

1950年代以降の50ha以上の住宅地開発は、総計374件^{注14)}、計画人口約600万人にのぼり、北海道や兵庫県などの人口に匹敵する巨大な人口^{注15)}が大規模郊外住宅団地に居住している。

2-2. 地域特性

大規模開発の件数を都道府県別にみると、最も件数が多いのが千葉県の45件で、次いで兵庫県の33件、埼玉県の29件、茨城県が25件、北海道が24件と続いている。また、大規模開発が全く行われなかった県が、山梨県・福井県・島根県・徳島県の4県である。これらの4県はいずれも県全体の人口が100万人未満であり、大都市圏に属していない点などが共通している。開発件数は1~4件の府県が最も多く、次いで5~9件が多い。10件以上の大規模開発が行われていたのは12都道府県であった。また、大都市圏^{注16)}と地方部を比較すると、地方部の県では開発件数が5件未満が半数以上を占めているのに対して、大都市圏では開発件数が10件以上の都道府県が過半数を占めている。ここからも、大規模開発が大都市圏中心に行われていたことが指摘できるが、一方で地方部においても大規模開発自体は活発に行われていた。(図1)

次に、地方別に開発件数をみると、関東地方が全体の4割近くを占めていることがわかる。次いで近畿が多く、北海道・東北・中部・中国四国・九州の開発件数はほぼ等しい。面積や人口に比して中部の件数が少ないことも明らかとなった。

一方で、新住事業の開発件数は、北海道9件、東北3件、関東6件、中部2件、近畿19件、中国5件、九州5件となっており、近畿が最も多く、北海道・九州にも比較的多い。また、中部では少なく、四国では1件も行われていない。(図2)

新住事業が行われたのは19都道府県で、残りの30県では新住事業は行われていない。都道府県別にみると、兵庫県が10件で最も多く、北海道9件、大阪府7件と続いている。以上から、新住事業の開発地域は偏在しており、近畿地方と北海道に多いことが指摘できる。また、人口10万人あたりの開発件数をみると、北海道

が最も多く、近畿地方が続いている。北海道は道内の主要都市（札幌、旭川、函館、釧路、帯広）で満遍なく1件ずつ開発されており、近畿圏では神戸市での開発が8件^{注17)}と多い。（表1）

表1 人口当たりの開発件数

	人口 (10万人)	大規模 開発	人口10万人 当たり大規模 開発件数	新住 件数	人口10万人 当たり 新住件数
北海道	56.3	24	0.4263	9	0.1599
東北	97.1	27	0.2781	3	0.0309
関東	408.4	146	0.3575	6	0.0147
中部	234.3	39	0.1665	2	0.0085
近畿	206.5	70	0.3390	19	0.0920
中国・四国	118.3	25	0.2113	5	0.0423
九州	147.6	30	0.2033	5	0.0339

※新住開発件数は内数
※人口は2005年4月

2-3. 開発主体

大規模開発の事業主体についてみると、旧住宅公団やその後継組織（ここでは公団としている）が180件を開発しており、全体の48%を占めている。次いで都道府県住宅供給公社が75件（20%）、市町村50件、都道府県32件の順となっている。このことから、わが国の大規模開発の主力は、公団・公社を中心とする公的開発主体であったといえる。

開発主体について、各都市圏^{注18)}の特色をみていくと、首都圏で最も開発が多いのが公団系の105件であり、中京圏では公団系は17件となっている。これは、公団、特に日本住宅公団及び宅地開発公団が三大都市圏を中心に大規模開発をすすめてきたためであると考えられる。一方、地方都市圏における大規模開発は、住宅供給公社や地方自治体によって行われていたことが分かる。ここから、公団による開発が期待できない地域において、住宅供給公社や地方自治体が主導的な役割を果たしていたものと思われる。

このうち新住事業の開発は、最も多いのが市町村（新住事業の場合は市のみ）の17件で、次いで都道府県13件、公社11件である。大規模開発全体においては公団が中心であるのに対して、新住事業では地方自治体によるものが多い。逆に、地方自治体による大規模開発に占める新住事業の割合は、都道府県約40%、市町村約34%となっており、高いといえる。ここから、新住事業の特質の1つは地方自治体による開発が多いということがいえる。（表2）

表2 都市圏別にみた開発主体

	公団		都道府県		市町村		公社		組合・協会		複合		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
首都圏	105	58.3%	1	20.0%	12	37.5%	5	15.4%	2	10.0%	0	0.0%	16	9.1%
中京圏	17	9.4%	0	0.0%	2	6.3%	1	7.7%	4	8.0%	7	13.9%	14	7.2%
近畿圏	31	17.2%	4	80.0%	9	28.1%	4	30.8%	19	47.1%	8	18.2%	54	27.1%
地方部	27	15.0%	0	0.0%	9	28.1%	6	46.2%	22	52.9%	8	66.7%	57	28.8%
合計	180		5		32		13		50		17		87	

※(新住)は内数

2-4. 開発手法

大規模開発の開発手法は、区画整理（47.3%）が最も多く、次いで公的一般（27.7%）、新住事業（13.3%）の順となっている。

次に、都市圏別に開発手法をみてみると、首都圏・中京圏・近畿圏ではいずれも区画整理が最も多い。但し、近畿圏では新住事業の割合（27.1%）も高い。地方部では公的一般（44%）が最も多いが、北海道については図2からも明らかのように新住の割合（37.5%）が高い。なお、新住事業の割合が最も高いのは近畿圏である。これに関して住田は、主に新住事業の分布に注目して「大規模宅地開発手法のうち、施行者がどの手法を採用するかは、その地域の土地の形状、用途、開発状況、地域住民の意向などに左右されるのはもちろんであるが、とくに新住法の場合、全面買収方式であるため土地の全面買収が可能かどうか、そのほうが得策かどうかの判断に大きく動かされることになる。」^{注19)}としている。（表3）

表3 都市圏別にみた開発手法

	首都圏		中京圏		近畿圏		地方部		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
区画整理	94	65.7%	20	66.7%	29	41.4%	31	24.8%	174	47.3%
新住事業	6	4.2%	1	3.3%	19	27.1%	23	18.4%	49	13.3%
公的一般	25	17.5%	9	30.0%	13	18.6%	55	44.0%	102	27.7%
一団地	14	9.8%	0	0.0%	5	7.1%	5	4.0%	24	6.5%
複合	1	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	4	3.2%	5	1.4%
その他	3	2.1%	0	0.0%	4	5.7%	7	5.6%	14	3.8%
合計	143	100.0%	30	100.0%	70	100.0%	125	100.0%	368	100.0%

2-5. 開発時期

大規模開発の事業開始年代をみていくと、1970年～74年に開発が開始された件数が最も多く（81件）、次いで1965年～69年（68件）が続いている。つまり、1965年から1974年にかけての10年間に、計画面積が50haを超える大規模郊外住宅団地の約40%が事業を開始している。また、1985年以降は開発件数が半減してしまっている。以上のことから、大規模開発は1964年までを開始期、1965～74年を発展期、1975～84年を安定期、1985年以降を収束期と位置づけることができる。（図3）

都市圏別に事業開始年代の特徴をみていくと、1964年までに開発が始まった地区は首都圏や近畿圏で多く、地方都市圏では少ないことがわかる。

次に新住事業に着目してみると、1964年から1969年までの6年間に25件あり、全体の51%を占めている。（図4）その後1970年

代までは開発が続いていたことがわかるが、1980年代以降は開発開始件数が一気に減少している。1990年代以降に開発が開始された地区が4件あるが、このうち、2000年以降は1地区のみである。ここからは、新住事業は新住法が施行された1964年から発展期にかけて一気に事業が開始され、安定期以降は件数が減少し、現在ではほとんど新規の開発は行われていないことが明らかである。また、1000haを超える規模の4件は全て発展期に開発が始まっている(図4-A)。一方で安定期・収束期に開発が開始された新住団地は、全てが500ha未満である(図4-B)。

図4 新住事業の計画面積と事業開始年度

2-6. 開発規模

大規模開発では計画人口は5000人以上1万人未満(34%)が最も多く、次いで1万人以上2万人未満が多い。まとめると、5000人以上2万人未満が全体の6割以上の件数を占めている。また、計画人口が10万人を超える超大規模ニュータウンは、件数では6件しかないが、この6件の計画人口の合計は100万人を超えている。これは大規模開発全体の計画人口(約600万人)の6分の1に相当する。

地方別に計画人口の規模を区分してみると以下ようになる。特に近畿と関東において計画人口の多い郊外住宅団地の割合が高いという特徴が現れている。(表4)

表4 計画人口

	5000人未満	5000人以上1万人未満	1万人以上2万人未満	2万人以上3万人未満	3万人以上4万人未満	4万人以上5万人未満	5万人以上10万人未満	10万人以上
北海道	2	5	10	5	2	0	0	0
東北	4	17	9	3	0	0	0	0
関東	11	45	40	27	12	7	3	0
中部	5	16	14	2	1	1	0	0
近畿	4	19	20	5	17	2	3	0
中国・四国	8	12	3	1	1	0	0	0
九州	3	15	12	5	0	0	0	0
全国	37	129	108	48	33	10	6	0
新住(内数)	0	5	19	10	7	4	4	0

大規模開発で最も規模が大きいものは南多摩地区で、計画面積は2225.6ha、計画人口は28万2千人であり、この開発は新住事業で行われている。これ以外に計画人口が10万人を超える大規模開発は5件あるが、このうちの3件も新住事業であり、2件は区画整理である。

次に計画面積別に見てみると以下ようになる。全体の45%が100ha未満であり、200ha未満でみると全体の約4分の3が該当する。一方で、300ha以上の巨大郊外住宅団地は全体の1割強となっている。都市圏別に計画面積を見てみると、近畿圏で大規模な開発の比率が高いという特色が見られる。ここから、近畿圏では50ha～100ha程度の一住区団地が少なく、ニュー「タウン」レベルの開発が中心であった。

新住事業に着目してみると、100ha未満が7件であり、300ha以

上が11件ある。なお、300ha以上の11件のうち、4件は1000haを超える計画面積である。他の大規模郊開発と比較すると、計画面積の大きな地区が新住では大きな割合を占めているといえる。また、大規模開発に占める新住事業の割合は約13%であるが、計画面積が300haを超える地区については、新住団地の占める割合が約27%と非常に大きくなっている。(表5)

表5 都市圏別にみた大規模開発の面積

	首都圏	中京圏	近畿圏	地方部	合計
	開発件数(新住)	開発件数(新住)	開発件数(新住)	開発件数(新住)	開発件数(新住)
50ha以上100ha未満	72	17	22	58	169
100ha以上150ha未満	32	6	16	26	80
150ha以上200ha未満	14	0	8	16	42
200ha以上300ha未満	11	2	13	5	42
300ha以上	17	3	11	10	41
合計	146	30	70	128	374

※(新住)は内数

3. 新住事業の特質

新住法は大規模開発に関する手法のなかでも、特に計画性が高いと思われる。そこで、本章では新住事業の計画性の強さを明らかにするために、開発理由や土地利用計画等の特性について検討する。

3-1. 開発理由

新住事業の開発理由を、新住事業の計画書等をもとにして分類した。都市部のスプロールを防止することや、人口増加圧力などから発生する住宅地建設の必要性を理由としている「スプロール防止・住宅地供給の緊急的必要性」が31件と最も多く、新産業都市建設に伴うものや空港・官公庁建設などを理由とするものが10地区、埋立事業に伴う土砂採取による跡地利用が8地区ある。このうち、土砂採取による跡地利用の多くはスプロール防止も目的に含まれているといえる。

地方ごとの特色をみてみると、埋立事業を理由としているものが近畿・中国に集中している。特に近畿については6件中5件が神戸市が事業を行ったものである。(表6)

表6 新住事業の開発理由と地域

	スプロール防止・住宅地供給の緊急的必要性	新産業都市等建設	埋立事業	合計
北海道	7	2	0	9
東北	2	1	0	3
関東	4	2	0	6
中部	1	1	0	2
近畿	11	2	6	19
中国	3	0	2	5
九州	3	2	0	5
合計	31	10	8	49

3-2. 鉄道アクセスの整備

公共交通の整備、特に鉄道のアクセスについて見てみると、12地区において新住団地内に鉄道が新たに敷設されている。これは、新住団地建設に付随して鉄道を建設する場合、新住団地内と外部の1駅の間については国の補助金が出ていたことと関連する。新住団地の公共性の強さ、計画性の強さが新住団地における鉄道アクセスの整備につながっているといえる。(表7)

3-3. 土地利用計画

新住団地は土地利用計画の特色からいくつかの分類が可能である。新住団地は本来的には住宅団地に特化したものであったが、1980年代以降に計画が行われたものを中心に、特定業務施設地域が設けられている地区や、大学などの学園施設が建設されている地域がみられる。また、新住団地の規模が大きい地区では、日用品買いまわりのための近隣センターのみでなく、地区センター・中央センターなどが建設されている。地区センターや中央センターなどでは、日

用品買いまわりに限定せず、様々な都市機能が整備されており、これらの用途で用いられる用地の割合も大きくなっている。

新住団地の機能について、最も規模の大きなセンターをもとに区分すると次のようになる。「独立都市型」は中央センターが設置されているもの、「衛星都市型」は地区センターが設置されているもの、「住宅団地型」は近隣センターのみが設置されているもの及びセンターが設置されていないものである。(表 7)

土地利用計画から新住団地の特色をみてみると、住宅用地の割合がほとんどの地区で最大となっている。住宅用地の割合が最も高いのが鶴山台地区の 70.9%、最も低いのが神戸研究学園都市地区の 24.7%である。また、住宅用地の割合が 60%以上の新住団地が 5 地区あった一方で、30%未満の新住団地も 2 地区ある。新住団地の土地利用計画をみてみると、いくつかの特徴を捉えることができる。住宅用地が 30%未満の 2 地区では、いずれも計画地内に大学や私立中学校などの学園用地が確保されている。住宅用地が 60%を超える所の多くでは、新産等の従業員用住宅を建設する役割を担っている。また、新住団地の建設理由のうち、新産業都市建設を理由としてつくられた住宅団地 10 地区においては、土地利用計画に占める住宅用地の割合がいずれも 40%を越えている。新住団地の計画面積が大きな地区では、公益的施設として近隣センター(住区センター)以外にも、都市機能を持たせる目的で地区センターや中央センターが計画されており、その分住宅用地の割合が低くなっている。また、特定業務施設地区が置かれている新住団地では住宅用地の割合が低くなっている。(図 5)

3-4. 新住事業と土地収用

新住法の特質のうち、ニュータウン開発における最大の武器は土地収用を可能としている点であると言える。この点について新住法は第 34 条4項「新住宅市街地開発事業につき都市計画法第 69 条の規定により適用される土地収用法の規定により土地又は権利が収用される場合において、権原により当該土地又は当該権利の目的である土地に建築物その他の土地に定着する工作物を所有する者は、その工作物の収用を請求することができる。」と規定している。

土地収用が可能であるということは、新住事業を実施するにあたって、土地買収における地権者と事業者の交渉が地権者有利とは限らなくなることが指摘できる。通常の買収であれば地権者が土地の売却を決意しなければ絶対に先に進めない問題が、新住事業においては事業者が所定の手続きを行い、公共性が認められる前提において土地収用が可能である。では、実際に収用が行われたケー

スがどの程度あったのかについて検討する。

新住事業 49 地区のうち、実際に都道府県の収用委員会において土地収用の裁決がなされたのが 24 地区である。このことから、新住事業における収用権は、地権者への脅しのための道具ではなく、実際に使用されている「公権力」であることがわかる。次に、実際に収用委員会が土地収用の裁決を行った地区にはどのような特色が見られたかを見てみると、件数が最も多いのは北摂地区で 151 件と圧倒的に多く、次いで泉北丘陵地区が 25 件、千葉北部地区が 15 件、南多摩地区が 13 件で続いている。この 4 つの地区に共通する特徴として、いずれも 1000ha を超えるという開発規模の大きさと、事業期間の長さが指摘できる(注 20)。

24 地区の地域的な偏りを見てみると、収用の裁決は三大都市圏と北海道・中国で見られ、東北・九州では全く見られていない。新住事業自体が地域的な偏りを持っていることは先に指摘したが、それに加えて新住法最大の特色とも言える土地収用についても実施に地域的な偏りが見られる。(表 7)

表7 新住宅市街地開発事業

地区名	都市名	所在都道府県	施行者	面積(ha)	計画人口(千人)	事業開始年度	開発理由(※)	機能(※※)	収用(※※※)	鉄道(※※※※)
大塚	江別市	北海道	北海道	215	27	1964	A	②	○	△
もみじ台	札幌市	北海道	札幌市	242	32	1968	A	②	○	
北広島	北広島市	北海道	北海道	441	27	1970	A	②	○	△
花井	石狩市	北海道	北海道住宅供給公社	232	23.6	1973	C	②		
白鳥台	室蘭市	北海道	室蘭市	182	24	1965	C	②	○	
南帯広	帯広市	北海道	帯広市	104	10	1966	A	③		
神楽岡	旭川市	北海道	旭川市	94	10.2	1970	A	③		
望国	釧路市	北海道	釧路市	141	12.3	1975	A	③		
旭岡	釧路市	北海道	北海道住宅供給公社	109	10	1975	A	③		
鶴谷	仙台市	宮城県	仙台市	178	22	1965	A	②		
茂庭	仙台市	宮城県	仙台市	130	14	1978	A	③		
玉川	いわき市	福島県	福島県	58	10	1965	C	③		
筑波研究学園都市	つくば市	茨城県	住宅・都市整備公社	260	41	1968	C	②	○	
十万原	水戸市・常陸市	茨城県	茨城県住宅供給公社	135.2	5.1	2000	A	④		
板倉	板倉町	群馬県	群馬県企業局	202.4	11	1991	A	③	○	△
千葉北部	船橋市・印西市・白井町	千葉県	千葉県・都市再生機構	1833	153	1969	A	①	○	○
成田	成田市	千葉県	千葉県	483	60	1968	C	②		
南多摩	多摩市・稲城市・八王子市・町田市	東京都	東京都・東京住宅供給公社・都市基盤整備公社	2218	282	1966	A	①	○	○
太田山	小芳町	富山県	富山県	226	16	1966	C	②		
桃花台	小牧市	愛知県	愛知県	321.5	40	1972	A	②	○	○
洛西	京都市	京都府	京都市	261	41	1969	A	②		
千里丘陵	枚田市・豊中市	大阪府	大阪府企業局	494	85	1964	A	①	○	○
泉北丘陵	堺市	大阪府	大阪府企業局	1511	180	1965	A	①	○	○
金岡東	堺市	大阪府	大阪府住宅供給公社	138	38	1964	C	②	○	
鶴山台	和泉市	大阪府	住宅・都市整備公社	78	16	1968	C	③	○	
光明池	和泉市	大阪府	住宅・都市整備公社	128	15	1970	A	③		○
和泉中央丘陵	和泉市	大阪府	住宅・都市整備公社	370	25	1984	A	②	○	○
阪南丘陵	阪南市	大阪府	大阪府企業局	171	9	1988	B	③	○	
北摂	三田市	兵庫県	兵庫県・日本住宅公社	1085	88	1971	A	②	○	○
明石舞子	神戸市・明石市	兵庫県	兵庫県	161	23	1964	A	②	○	△
有野	神戸市	兵庫県	神戸市	80	15	1966	A	③		
名谷	神戸市	兵庫県	神戸市	276	36	1969	B	②		○
新山	神戸市	兵庫県	神戸市	110	12	1970	A	③		
西神	神戸市	兵庫県	神戸市	634	61	1971	B	②	○	○
榎尾	神戸市	兵庫県	神戸市	142	12	1971	B	③	○	○
西神第2	神戸市	兵庫県	神戸市	415	31	1980	B	②		○
神戸研究学園都市	神戸市	兵庫県	神戸市	276	20	1980	B	②		○
名塩	西宮市	兵庫県	都市基盤整備公社	243	12	1978	A	③	○	△
播磨	播磨市	奈良県	奈良県住宅供給公社	110	16	1966	A	③	○	
山陽	赤松市	岡山県	岡山県	106	11	1969	A	③		
高陽	広島市	広島県	広島県住宅供給公社	268	25	1972	A	②	○	
鈴ヶ森	広島市	広島県	広島市	54	8	1967	B	②	○	
廿日市	廿日市市	広島県	広島県	137	12.6	1974	A	③		
雲台山	岩国市	山口県	山口県住宅供給公社	102.2	5.6	1997	B	③	○	
西瀬早	長門市	長門県	長門県住宅供給公社	144	15	1969	A	③		△
西瀬早西	長門市	長門県	長門県住宅供給公社	78.7	6	1998	A	④		
明野	大分市	大分県	大分県住宅供給公社	181	24	1965	C	②		
一ヶ岡	延岡市	宮崎県	延岡市	94	10	1966	C	③		
生目台	宮崎市	宮崎県	宮崎県住宅供給公社	170	13	1981	A	③		

※Aはスプロール防止及び住宅地供給の緊急必要に伴い、Bは「埋立跡地の利用」、Cは「新産業都市等の建設」、※※(1)中央センターを持つ、(2)地区センターを持つ、(3)近隣センターのみを持つ、(4)センター機能を持たない、※※※○は土地収用が実施されたことを示す、※※※※○は新住団地のため、新産の開発されたもの、△は新住団地のため、新産の開発されたもの。

4. 結論

戦後の大規模開発は、三大都市圏を中心に全国各地で行われている。1960年代から70年代にかけての開発圧力は、バブル期と比しても強かった。今回調査対象とした大規模開発のうち、3分の2以上が1979年までに事業が開始されているという点で、戦後の大規

模開発は1960年代から70年代にかけての時期が中心であったといえる。また、開発の手法をみると、三大都市圏では区画整理中心であったが、地方部では公的一般が多く、北海道では新住が中心となっていた。

新住事業は全国49ヶ所で行われたが、全体的な特徴として、大規模開発全体の中でみても規模が大きな地区が多い。地域的な面では、近畿地方で件数は多く開発規模も大きく、関東地方では件数は少ないものの1地区あたりの開発規模が非常に大きいという特色を示しており、首都圏及び近畿圏の大規模開発において新住事業が大きな位置を占めていたといえる。この背景には、首都圏及び近畿圏では1960年代から70年代にかけて大規模な住宅地開発の必要性が非常に高まっていたことと、それに対応するためには土地収用を行ってでも計画的かつ良質の公的住宅地開発を行う必要があったことが考えられる。そして、これらの条件に合致した大規模住宅地開発の手法が新住法であったことが理由として挙げられる。

開発理由からみると、宅地不足の解消やスプロールの防止を理由としているものが多い。土地利用計画については、住宅用地の割合が40%を超える地区が全体の7割を超えているという特徴も明らかとなった。

新住事業の半数近くの地区で、土地収用の裁決がなされた案件があった。特に事業期間が長く、計画面積の大きな新住事業において収用の裁決が多い。この理由としては、用地の買収については地権者と事業者の間で交渉が行われる必要があり、十分な交渉が行われた上でなければ土地収用を行うことは許されず、地権者と事業者の交渉が長期化することによって、新住事業自体も長期化してしまい、最後に収用権が行使されたことが考えられる。

本節の最初に述べたように、大規模郊外住宅団地は1960年代から70年代にかけて大量に供給されており、開発開始から30~40年程度経過している地区が大量に存在している。これらの大規模郊外住宅団地においては、集合住宅やセンター施設の改修や建て替え、高齢化への対応などが緊急の課題として既に浮上している。この点については、大規模郊外住宅団地全体の課題であるが、特に新住事業においてはその特質を活かすことによって、より良い居住環境の実現が可能になるのではないかと考えられる。具体的には、新住事業は、土地区画整理事業などの他の事業手法と比べて計画性が非常に強いという特質を持っている。この点は、新住事業における公共・公益施設の充実とも関わっており、土地利用が長期間にわたって固定化している要因ともなっているが、反面、他の事業手法に比べて良好な住環境を維持しうる担保となっている。このような二面性を考慮し、当初計画の理念やその有効性を見すえながら、原則的で柔軟な対応をすべきである。土地の高度利用・有効活用にばかり重点を置いたり、無計画に集合住宅の更新や用途変更などを行うのではなく、居住者全体の生活の質を向上させるような形でこれらの課題に対応するべきであると思われる。

参考文献

- 1) 住田昌二編「日本のニュータウン開発—千里ニュータウンの地域計画的な研究」都市文化社、1984
- 2) 片寄俊秀「ニュータウンの建設過程に関する研究」長崎総合科学大学、1977

- 3) 小川知弘・堀田祐三子・塩崎賢明「ニュータウンにおける近隣の商業施設に関する研究—新住市街地開発事業による住宅団地を事例として—」日本建築学会計画系論文第614号、pp205-211、2007.4
- 4) 三好庸隆「郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究—兵庫県三田市のニュータウンと既成市街地の比較分析を通して」学位論文（大阪大学）、2004
- 5) 大阪府企業局「千里ニュータウンの建設」大阪府
- 6) 宅地開発協会編「宅地ハンドブック 2003年版」日本宅地開発協会、2004
- 7) 都市計画協会「都市計画年報 2006年版」、2007
- 8) 新版宅地開発便覧編集委員会編「新版宅地開発便覧」鹿島出版会、1985
- 9) 高橋賢一「連合都市圏の計画学—ニュータウン開発と広域連携」鹿島出版会、1998
- 10) 日本建築学会都市計画委員会編（1993）「成熟過程のニュータウン」日本建築学会 1993年都市計画部門研究協議会資料
- 11) 全国収用委員会連絡協議会「土地収用裁決集」第一法規・ぎょうせい、1969-2004

注

- 注1) 参考文献2)
- 注2) 参考文献1)
- 注3) 参考文献9)
- 注4) 多摩ニュータウン、港北ニュータウン、千葉ニュータウンの各ニュータウンを取り扱っている。
- 注5) 参考文献4)
- 注6) 参考文献3)
- 注7) 参考文献8)
- 注8) 参考文献6)
- 注9) 鈴ヶ峯地区の54haが最小である。
- 注10) 千里ニュータウンのうち、豊中市内の4つの住区と吹田市内のうち桃山台・竹見台の2つの住区が新住事業として開発されている。吹田市内の残りの6住区は一団地の住宅施設として開発されている。
- 注11) 新住法施行時には2年以内であったが、1986年の改正で5年以内に延長された。
- 注12) 分譲から建築までの制限期間が2年から4年に延長された。
- 注13) 都市再生機構は、都市基盤整備公団を前身としている。なお、都市基盤整備公団は住宅・都市整備公団及び地域開発公団の宅地開発部門を合併して発足した組織である。また、住宅・都市整備公団は日本住宅公団と宅地開発公団が合併した組織である。なお、本論においては、都市基盤整備公団、住宅・都市整備公団、地域開発公団、日本住宅公団、宅地開発公団による大規模郊外住宅地開発も都市再生機構として取り扱っている。
- 注14) 一部の住宅地開発については、開発主体や計画人口などが不明瞭なものもあった。
- 注15) 北海道の人口は約580万人、兵庫県の人口が約560万人である。（2006年4月末現在）
- 注16) 大都市圏は、首都圏・中京圏・近畿圏に属する都府県とした。
- 注17) 明石舞子地区（神戸市及び明石市）を含む。
- 注18) 首都圏は東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・栃木県・群馬県・茨城県、中京圏は愛知県・三重県・岐阜県の3県、近畿圏は大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県・滋賀県の2府4県、地方都市圏は首都圏・中京圏・近畿圏以外の道県とした。
- 注19) 参考文献1)
- 注20) 北摂地区の計画面積は1101ha、事業期間は2007年3月末現在も継続中であるが、現在までで36年間となっている。泉北丘陵地区の計画面積は1511ha、事業期間は17年間となっている。千葉北部地区の計画面積は約1933ha、事業期間は2007年3月末現在も継続中であるが、現在までで38年間となっている。南多摩地区の計画面積は約2226ha、事業期間は29年間である。

（2007年5月10日原稿受理、2007年9月25日採用決定）