戦後新潟市の市街地形成過程（その1）

—住宅地化のメカニズム—

実　　ま　　り　　子

はじめに

新潟市は非戦災都市であるため、住宅事情は比較的恵まれた環境にあった。しかし、疎開者の転入・定着と住宅建設の停滞、その上に地価の高騰等が原因して、住宅難¹⁾という問題をたえずかかえてきた。

本論文は、近年増加の傾向をたどる住宅はどういう地域に密集しているであろうか。また、それらは各々どういう特徴をもっているであろうか。その構造を、地価を中心に分析したものである。

1 住宅地の地価—都心部での高層住宅化

住宅地域は、既成住宅地域²⁾ [A, B] と新興住宅地域³⁾ [C, D, E] とに2分される（第1図）。

1955年からの急激な人口集中に伴い、C・D・Eの郊外には、スプロール的に住宅地域が急速に拡大される一方、A・Bの既成住宅地域は、密集状態となり、宅地不足や高地価現象をひきおこした。

既成住宅地域の地価は、1972年現在3.3m²あたり15～20万円である。とくに、松波町・関屋浜松町一帯

[B]は、「高級住宅地」と称され、20万円の中心があり、周辺部でも10～15万円を示している（第2図）。

B地区は、静かな環境（付近の海岸一帯は風致地区）、バス運行が頻繁、かつ、市内規定料金で都心部に行けるという交通の便もつたため、1965年の地価に比べて、環境の悪化が著しい都心部Aの伸び3.5倍に対し、4倍と伸びが大きい。

デパート・専門店・銀行が建ち並ぶ商業地A地区の容積率は100～200%を示し、これ以上この地区に低層住宅の集積を望むことは難しい（第1表）。

地価騰貴現象に伴う住宅機能の高層化も、1970年頃から急増している。例えば、高層高級アパートは、7階以上の建物が目立ち、都心に近い寄居町・旭町・西大畑[A]の範囲に集まっている（第3図）。この地区は、建物が老朽化し再建築の段階になると、都心からの距離が0.5～1kmという利点を生かした高層高級アパートへと変わっていくものと推定される。

さて、ここで上記の現象を土地利用転換の基礎になる地代負担力の視角から解明する。

この地代負担力は、商工業地の場合は、単位面積当た

第1図 新潟市の都市機能概念図

第2図 新潟市の住宅地地価
(新潟土地売買実例調査より作成)

第3図 新潟市の高層高級アパート
(1972年度新潟市住宅明細図より作成)

第1表 新潟市の容積率と商業地としての土地利用状況

都心からの距離 による区分	地 名	容積率%	商業地%
A	西堀通 5	135.2	77
	古町通 6	199.1	92
	東堀通 6	222.2	100
	本町通 6	141.3	89
B	関屋浜松町	56.3	6
	関屋金鉢山	58.3	12
C	近 江	40.2	4
	有 明 台	65.9	4
D	山 木 戸	51.4	16
	小 針	47.8	8
E	松 浜	45.9	9
	五十嵐1の町	37.4	8

(新潟市役所都市計画課)

形（高層高級アパート）で再出現している事は、これが何らかの地代負担力を持っているからに他ならない。それでは、住宅地の地代負担力は何に求められるべきか。その指標として、著者は単位面積当たりの貯蓄(savings)を採用する。なぜなら、この貯蓄は年間収入から労働力の再生産に必要な生活費を差し引いたものであり、企業という超過利潤の概念に最も近い意味を持つからである。なお、貯蓄は、個人では変化が多いが、全体として考えた場合、一定の傾向が見い出され、かなりの妥当性があるので、指標として有効であると考えられる（第2表）。実質地価の算出は次の方法によった。

$$\begin{aligned} \text{実質地価} &= [(\text{1970年貯蓄純増減額} \\ &\quad - \text{1966年貯蓄純増減額}) \times 1/4] \\ &\quad \div [\text{平均敷地} \times 1/0.05]^{\text{④}} \end{aligned}$$

第2表よりいえることは、(1) 1～3階層と4・5階層^⑤との間に大きな開きがある。(2) 「実質地価」からみて、A・B両地区に新たに転入することは、4・5階層といえど極めて難しい。(3) A・B両地区に住んでいる人が転出する場合は、C以下の地区に求めざるをえない。(4)

りの超過利潤に相当する。住宅地の場合は、それ自体からは直接超過利潤は発生しない。しかし、住宅地が農地、あるいは空地に進出したり、都心部に高層化された

第2表 新潟市民の年間収入5分位階層別貯蓄負債および投資の1世帯あたりの純増減額

階 層	(万円)		(万円)		(万円)		坪当たりの 実質地 価 (坪) (万円)				
	年	間	収	入	純	増		減	額		
	1966年		1970年		1966年(A)			1970年(B)			
1	～ 52.5		～ 91.8		20.7		50.3		29.6	40	3.7
2	52.5～ 67.1		91.8～114.3		38.0		68.1		30.1	50	3.01
3	67.1～ 83.2		114.3～139.1		40.2		92.2		52.2	60	4.35
4	83.2～101.8		139.1～178.7		77.0		267.2		190.2	70	13.6
5	101.8～		178.7～		95.4		327.4		232.0	80	14.5

(日本統計年鑑，日本貯蓄年報)

4・5階層は、C・D地区に移住可能であるが、1~3階層は、E地区以下となる。

ゆえに、経済条件を第1に考えた場合、比較的低地価の市街地周辺部〔C, D, E〕に宅地を求めるような場合が多くなる。

2 郊外部への宅地スプロール

1) 市営住宅の先導性

まず、その先駆となるのが、政策的な「市営住宅団地」である。市営住宅団地建設年度をみると（第4図、第5図）、1955・56年、1964・65年をピークとする3つの形成時期に分けられる。

第1期（1950~57年）は、工業・準工業地域に近接する桃山町・藤見町・秋葉通等である。

第2期（1958~65年）は、寺尾・見台の西砂丘地、松浜・物見山の東砂丘地、そして石山の砂堆上へと、郊外への動きが新しく加わる。

第3期（1966~）は、依然として、砂丘を切り崩して団地建設がなされている。しかし、近年では、これらの地域の地価が高騰し、もはや市財政では手の届かない状態となり、民間業者の分譲住宅・個人住宅がかなり多くなっている。一方、曾野木のような低湿地域や、工場排

第5図 市営住宅団地分布図

- ①下所島 ②文京町 ③川岸町 ④内野 ⑤桃山町
⑥藤見町 ⑦秋葉通 ⑧中山 ⑨松浜 ⑩寺尾
⑪物見山 ⑫船江 ⑬石山 ⑭汐見台 ⑮平和台
⑯日和山 ⑰松島 ⑱曾野木

水による汚染度の激しい「死の川」通船川に面した松島、工場の谷間にある秋葉通などのような工業地域に団地が建設されている。

市営住宅団地建設年度とバス路線網の伸びとを対比すると、その地域にバスが運行されるのは、団地が建設されてから2~3年後という場合が多く、また団地付近にバスが運行されていても、徒歩10分前後を要する、というようなバスサービスがよくない地域に、市営住宅が

第4図 市営住宅団地建設年度と条件分析

▼ バス路線運行年度（陸運局バス路線調より）

条件 I 都心からの距離（第2図と同じ区分）

II 公害（低：低湿地 工：工場公害 塩：海岸塩害 騒：飛行機騒音）

III バスの便（A：便利 B：普通 C：不便）

建設される。

市営住宅団地の環境条件分析を、I) 都心からの距離、II) 工場公害・海岸塩害・飛行機騒音害・低湿地、III) バス運行（バスサービス）を指標にとって調べたところ、条件が必ずしも整っていない地域に多く建設されている。これは、市の宅地造成事業財政が、市財政総額の1%弱と低い⁶⁾ため、条件のよい土地が得にくいからである。

2) 民間経営の住宅地化

このように、先行投資的・開発的な公害住宅が建設され、居住者が増加するにつれ、バスサービスをはじめ、マーケット・医院など、都市生活機能が充実していき、それに呼応するように民間経営の住宅の進出が進むので

ある。

農地売買からみた土地需給関係を、14の行政区域をベースにとり、ゾーン内での売買、ゾーン間での売買とにわけて考察する（第6図）。

これからいえることは、(1) 1965～73年の間、農地売買件数が最も多い地域は、都心からの距離が5～9kmの坂井輪・石山・鳥屋野〔C、D〕である。

(2) A・B地区にあるCBDの旧市内は、すでに、1965年にゾーン内での住宅建設は難しく、近郊の内野・坂井輪・鳥屋野・石山へ土地を購入する動き⁷⁾がみられる。

(3) この傾向は、1970年にはさらに強まり、C・D地区への転出件数の伸びが、1965年と比べ187%と大幅に伸びている。また、E地区にある両川への購入が目立つのも、1970年の特徴である。

(4) 旧市内は、どの年度においても、坂井輪への指向が強い⁸⁾。

(5) 1973年には、旧市内から西方向の未利用砂丘地の多い坂井輪・内野方面への土地購入が続いているのに対し、石山・鳥屋野といった南・東方面では、農地売却地価の急上昇⁹⁾・新潟バイパスの開通に伴う代替地の購入などもあり、農民の新・増築のケースが増加した事も影響し、ゾーン内での土地購入が目立つ。

(6) E地区にあたる大江山・中野小屋の近郊農村は、どの年度においても、大きな動きを示していない。

3) 住宅規模と宅地化との関係

住宅規模を小規模（0～199²m²）、中規模（200～299²m²）、大規模（300²m²以上）の3段階に分け、都心からの距離との相互関係を模式的にみたのが第7図である。

第6図 農地売買からみた土地需給関係
（新潟市農業委員会資料より著者作成）

1 赤塚、2 中野小屋、3 内野、4 坂井輪、5 旧市内、
6 石山、7 鳥屋野、8 曾野木、9 両川、10 大形、
11 大江山、12 濁川、13 松浜、14 南浜

第7図 住宅規模と都心からの距離との相互関係模式図
（新潟市役所都市計画課資料より著者作成）

小規模住宅は都心から西へ5km、東へ7km離れた範囲に、戦中から戦後にかけて集積し、高建蔽率を示している。1955年代から郊外に住宅が進出するが、量的にみると依然として小規模住宅が多い。

高燥な砂丘・砂堆地、低湿な後背湿地という地形条件を加味して住宅規模を比較すると、双方とも小規模住宅が多いが、比較的前者の方が小規模住宅の割合が高くな

っている。1972年の 3.3m^2 あたりの地価は、都心から同距離の坂井輪(砂丘地)6.6万円、石山(砂堆地)6.4万円、鳥屋野(後背湿地)4.7万円¹⁰⁾となっている。つまり、高燥な所は地価が高く、すでに適切な規模の住宅地が手に入りやすく、低湿地という条件の土地でないと、規模の大きい住宅地が手に入らないことを意味している。

3 住宅機能と商業機能との相互関係

1972年現在農地転用の激しい新興住宅地域の現実の地価は、いづれも6万円台であるが販売額の純益を基礎に割り出された「実質地価」¹¹⁾は、鳥屋野35.6万円、坂井輪26.4万円、石山17.2万円と高い。これは、新興住宅地域の購買力がかなり高いことを示す。しかし、1966~1972年の間、鳥屋野268店舗、坂井輪119店舗、石山60店舗増加してはいるものの、商店の進出がまだ少ないということになる。

新潟市内各地に支店20(1971年度の総数)をもつ「清水フードセンター」の支店開設年度をみると、1968~70年の3年間に総店舗数の60%にあたる12店が開設されている。しかも、1968~70年に開設した同店支店の都心からの距離は、5~8kmに多い。これは、農地転用件数の多い地域と一致する(第8図)。

チェーンストア・市場・マーケットなどの商業機能は、住宅地域開発を追う形でびてきているといえる。

第8図 清水フードセンター支店開設年度
(著者のヒアリングによる)

4 ま と め

この論文において、戦後発達の著しい県都新潟市における住宅地化の変化のパターンを、居住者の貯蓄動向のデータを基礎にした「実質地価」と、現実の地価とを比較することによって、理論化しようと試みたものである。

その結果、次のようなことがわかった。

1 「実質地価」に比べて、現実の地価が高い都心部の住宅地は、小規模住宅が多く、居住者は容易に転入できない現状である。一方では、高層高級アパート化が進

み、立体利用することによって「実質地価」をあげている。

2 1964年の新潟地震以前の時期には、住宅地化は、公営住宅が先行していた。この公営住宅の建設により、交通の便・都市機能の充実がはかられ、以後、民間住宅団地の形成が顕著になってくる。しかし、地価の高騰により、急増した住宅需要者に、必ずしも十分には土地が供給されず、都心部における借家層の増加、低湿地または遠隔地の土地でないと適切な規模の宅地が得られない、という現象をまねいた。

これらは、階層別の「実質地価」と現実の地価から裏づけられた。

第2報では、新潟市の商業地・工業地の形成メカニズムを分析するとともに、住宅地・工業地・商業地の相互関係を、「実質地価」と現実の地価との比較等により、明らかにしたい。

論文作成にあたり、新潟大学磯部利貞助教授・高津斌彰講師、富山大学実清隆講師の御指導・御助言を頂いたことを感謝いたします。

(1974.3.22 受理)

注

- 1) 1970年、365,705軒中、持ち家は244,564軒で66.9%であるが、公的借家4%、民営借家19.9%、給与住宅7.4%、その他1.8%と日本海沿岸都市としては住宅不足が最も著しい数字を示している。
- 2) 主として第2次大戦直後までに市街化した地域。その中でも、Aは都心住宅地域、Bはその周辺住宅地域を示す。
- 3) 1950年以降に市街化した地域。C・D・Eは都心からの距離によって区分した。
- 4) 貯蓄純増減額=貯蓄+実物投資-負債。なお利率は5%とした。
- 5) 年間収入五分位階層は、20%平均区分。
- 6) 新潟市の宅地造成事業会計は、1965年130,402円(1.1%)、1968年133,901円(0.9%)、1971年51,932円(0.2%)である。
- 7) 1965年1月農地転用件数187件中、内野16・坂井輪32・鳥屋野22・石山25件が旧市内からの購入であり、全体の50.8%を占める。
- 8) 旧市内から坂井輪の土地を購入した割合は、1965年1月32/104(30.8%)、1970年1月29/125(23.2%)、1973年4月23/59(40.0%)である。
- 9) 農村地区で 3.3m^2 あたり石山は1968年2.3万円が、1972年には6.4万円(2.8倍)、鳥屋野は1968

年2万円が1972年には4.7万円（2.4倍）に地価が上昇している。

10) 新潟市土地売買実例調査の正常売買価格を示した。

11) 純利益2%, 利子率5%として, 商業地実質地価
= 売場面積 $3.3m^2$ あたりの年間販売額 $\times 0.02$
 $\times 1/0.05$

Urbanization Process of Niigata City after World War II (No. 1) : The Mechanism of the Growth of Residential Area

Mariko JITSU

In this paper the author made some theoretical approach to development and extension through analysis of the process of urbanization of Niigata City after the World War II. She has explained such facts through the comparison of real land price and nominal one.

1. In civic center, high land value prevents the construction of new houses of middle class citizens, while high class apartments have begun to break into this area.

2. Before Niigata Earthquake in 1964, the site of the public housing estates took the lead in the advance of urban front. The construction of the public houses worked to promote the fullness of the traffic service and municipal facilities, which made a motivation to the construction of private houses.

But owing to the rapid rise of land price, people in need of land had much difficulty to get it. There is a keen increase of the ratio of the tenants in civic center, and lowering of standard of newly built houses in the suburbs.