

地方都市における安定状態にある住宅市街地の画定とその居住環境条件の把握と整理

東京大学工学部都市工学科

川上研究室

目次

- 1 研究の目的と構成
- 2 高度成長期形成市街地に対する開発制御と居住環境——高崎市の場合
 - 2-1 高崎市の高度成長期の市街地形成の概要
 - 2-2 人口密度動態からみた市街地の特質
 - 2-3 道路位置指定に基く開発による市街化の特色
 - 2-4 開発許可による市街化の特色
 - 2-5 一団地開発による市街化の特色
 - 2-6 高度成長期に形成された地区の開発制御と居住環境
 - 2-7 地区アンケートによる分析
- 3 熟成段階にある住宅地における居住環境安定化の条件——郡山市の場合
 - 3-1 郡山市の市街化過程の特色
 - 3-2 人口・世帯の推移からみた地区特性
 - 3-3 郡山市における安定市街地の考え方
 - 3-4 安定市街地の質と問題点
 - 3-5 郡山市における安定市街地形成の条件
- 4 まとめ

1. 研究の目的と構成

昭和30年代中期以降のわが国の高度成長期を通じての都市人口の増大、市街地の拡大、市街地の内部構成・土地利用の変化は、大都市をとわず地方都市においても非常に顕著であった。そしてこの間の「高度成長期形成市街地の拡がり」が、質的にも量的にも大きな問題を内包しており今後のわが国の都市計画の最重点対象となると考えられる。

本研究は地方都市を対象としてこの問題に接近しようとするもので、その目的は次の3点である。

その第1は、地方都市の高度成長期*の市街化、市街地

*本研究では昭和35年以降を高度成長期の始まりとし、現在まで——一般には昭和48年末のオイルショックが高度成長期の終りとしているが——を一括して高度成長期と呼称している。地方都市の場合は、昭和49年以降も市街地形成にあたってそれまでの高度成長の慣性力が働いていると思われる事実があるので、高度成長期という一括呼称もそれ程現実を無視しているわけではない。

変容の実態を精確に把握することである。

第2は、これらの市街地形成、変容に対して都市計画の果たした役割のチェックである。具体的には線引き、用途地域制の効果、開発許可、道路位置指定行政の持つ意味、都市計画道路、区画整理事業等の基盤整備事業等がとりわけ住宅市街地形成に果たした役割・効果について分析し評価を試みることである。

第3は主として居住人口を指標とする市街地変容過程の分析を通じて市街地の類型化を行い、安定状態にある住宅市街地（以下安定市街地）を摘出し、その市街地の特質、それらの状態を成立させている条件について探ろうとするものである。

本研究では、対象地方都市として高崎市と郡山市を選んでいる。両都市とも高度成長期を通じて内陸部の工業都市として顕著な発展を示し、更にそれにとどまらず、総合的機能を持った地方中心都市として成長した。

一方、高崎の場合、高度成長期の都市整備手法として道路建設と団地開発を主としてきたのに対し、郡山の場合、高度成長期前から既に中心市街地の多くが耕地整理、区画整理で基盤整備なされてきていたという違いがある。本研究ではこれら両市の差異を踏まえて、それぞれ問題への接近方法を異にしている。

高崎では、高度成長期を通じて新たに形成されていった市街地はどのように特色づけられるのか、開発主体、開発形式、都市計画的条件の違いによって居住環境はどのように異なっているのか、すなわち高度成長期形成市街地の問題点の摘出と今後の都市計画の課題を探ることを通じて、今後の望ましき〈安定市街地〉の方策を見出すことに力点を置いている。

郡山では、まず人口・世帯の動態の特性から〈安定市街地〉と思われる地区をまず設定し、その安定と仮定した内容を具体的に検証していこうというアプローチをとっている。郡山の場合、結果として、高度成長期以前に既に市街地の形成がみられ、その後の過程で成熟化していった市街地を対象としている。

2. 高度成長期形成市街地に対する開発制御と居住環境 —高崎市の場合

2-1 高崎市の高度成長期以降の市街地形成の概要

次節以降の高崎市内部の分析の前提として高崎市全体としての高度成長期を通じての変容を概括する。

(1) 人口増と人口集中地区(DID)の変化

昭和35年当時の高崎市の人口約14.3万人は、昭年40年17.4万人、昭和45年19.3万人、昭和50年21.1万人、昭和55年22.1万人と最近は人口の伸びは鈍化しているが、この20年間で1.55倍、実数で78500人増加している。世帯数は核家族化の進展で人口の伸び以上の増加を示し、この20年間で2.16倍の約6万9千世帯となっている。

実質的市街地を示すと考えられている DID も、高度成長期を通じてその様相を大きく変化させている。

昭和35年の DID 面積は810ha で、DID 人口密度も98人/ha と比較的高い値を示していた。その後 DID 人口の伸び以上に DID 面積が拡大し、昭和50年では DID 人口密度は54人/ha と半減近くになっている。特に昭和45年から50年にかけての DID 面積の拡大は激しく、昭和35年時の DID を上回る880ha の DID が5年間で増加している。高度成長期を通じ高崎の市街地は人口密度を薄めながら拡大していった。これら急激に拡大した「高度成長期市街地」のそれ以降の状況と今後の整備の方向にとりわけ関心をもつゆえである。

(2) 土地利用の変化

高度成長期を通じての高崎市の土地利用の変化の方向は、農地・山林の減少と住宅・工場の増大であった。

昭和40年から54年までの15年間で昭和40年の耕地の1/4に当る1231haの農地転用が行われ、その内の約6割、15年平均で50haが住宅に転用されている。特に昭和45年から49年にかけての5年間の転用が顕著でこの時期、年平均約100haの農地転用が行われている。

昭和53年の住宅統計調査によれば、専用住宅56300棟のうち、昭和46年から50年の5年間に作られた住宅が28.4%の16000棟を占め、この時期の旺盛な建築活動が示されている。

DID の変化、土地利用の変化、住宅建設活動の点からみると、高崎市の市街形成上、大きく影響を与えた同市にとっての高度成長の重要な時期は昭和45年から50年にかけてといえよう。

(3) 基盤整備の状況と道路水準

昭和55年4月現在での高崎市の基盤整備の状況は次のようである。区画整理が完了した地区の面積は572ha でその大半(96%)は昭和35年以降完了したものである。又住宅団地は148ha、工業団地は233ha、卸商業団地は36ha 計417ha が造成されているが、その7割近くは区画整理によっている。以上、現在まで市街化区域(3991ha)

内で一応の面的基盤整備の済んだ所は約732ha で、これは同区域の18.3%に相当する。

都市計画道路の建設状況は、39路線、総延長131.7km の内の44.9km、32.8%しか改良が進んでいない。これらの都市骨格となる幹線を補完し、住宅地の水準を決める道路という点で、道路位置指定、開発許可で作られる道路の質が重要な役割を果している。

実際の道路水準は、昭和53年時でも、幅員3.5m 未満の道路が延長比で市道の53%を占めており、改善が進んでいるものの、まだ狭隘な道路が過半を占める状況である。以上、要約すれば高崎市の高度成長期における市街地形成は、低密度市街化が非常なテンポで拡大し、基盤整備がその市街化のスピードに対応できなかった点に特色づけられる。

2-2 人口密度動態からみた市街化の特質

ここでは、都市内の人口密度の空間的分布とその変化状況を中心地との位置関係等から総体的に把握、これを都市の密度構造として、市街地の類型化を行う。人口密度の計測単位としては、町単位とメッシュ単位があるが一特に周辺部の各町は面積が大きくなるので実態を比較的に把握する点で困難があるのでメッシュ単位を町単位に併用した。

(1) 高度成長期以前の高崎市の原型—昭和35年の人口密度構造

昭和35年当時の高崎市は人口密度的にみて、既成市街地(昭和35年 DID に略対応する昭和2年以前の旧市に属する町群)と周辺地域は際立ったコントラストを示し、コンパクトな市街地であった。

ほぼ1.5km 圏内に収まる旧市の平均人口密度は約122人/ha であり、面積では全市の5.2%にしかすぎないが、人口では全市の40%を占めていた。江戸時代の宿場町時代の市街地構造の性格を昭和35年当時まで受継いでいたと言える。

旧市の一皮外側は20~60/ha の人口密度段階の町が存在し、ほぼ1.5km~2.5km 圏内に収まり、その外側は20人/ha 未満の非市街地であった。この結果、2.5km 圏内の町群は面積で全市の14%、人口で全市の60%を占めることになり、コンパクトな市街地構造だった。メッシュデータで補正すると20人/ha 以上のメッシュはほぼ2 km 圏内に収まり、昭和35年当時の市街地は実質的に2 km 圏内であった。

(2) 高度成長期を通じての人口密度構造の変化

高崎市の原型というべき昭和35年当時の密度構造は、その後大きな変化をとげたが、一言で言って「平準化と外延化」の過程であった。その内容は次の諸点に整理される。

① 高度成長期全体を通じて、昭和35年当時の既成市街

地内の人口の急激な減少が起った。

昭和35から55年までの20年間、一貫して既成市街地の人口は減少を示すが、前半の10年間は世帯増ないし横ばいであったのが、昭和45年以降の後半10年間では、人口世帯共の減少を示している。昭和45年以降、既成市街地内の商業・業務地化が進んだ。

この結果、既成市街地の昭和55年の人口は昭和35年に比し40%減の34000人となり、全市人口の15%となっている。人口密度も120人/ha(昭35)から70人/ha(昭55)と大幅減を示すが、既成市街地の一皮外側の昭和55年時の密度(40~60人/ha)よりは高く、大都市のようないわゆる中心市街地の空洞化現象は起っていない。現在においても旧市部は市内の住宅としての役割を担っている。

② 既成市街地の一皮外側の地域(外周地域)は、前半10年間では人口増を示すが、昭和45年以降後半の10年間では人口の停滞減少を示し、昭和55年ではおおむね40~60人/haの人口密度段階に収斂する傾向を示している。後半10年間では既成市街地の一皮外側を飛び越えて宅地化が進み、一方で中心市街地の影響を受け、この外周地域の非住宅化が進んだ結果である。

③ 昭和35年当時既にあった放射幹線道路が、高度成長期を通じての市街地の外延化に大きな影響を与えた。

昭和35年から45年にかけて放射幹線道路に沿って線状に20~40人/haの低密度の市街地の外延化が進行した(前橋方向への市北部が主)。昭和45年から50年にかけて、放射幹線道路沿いに更に外側へ市街地が伸びる(主として西北部)と同時に、放射幹線道路の隙間を埋めるようにスプロール状に市街地が拡大している。この西北部の市街化は、この時期西北部に完成した八幡、大八木の工業団地も大きな影響を及ぼしていると考えられる。

④ 昭和50年以降、既存放射幹線道路に導かれたスプロールにかわって、郊外部(3~4 km圏)の大規模住宅団地(中居団地、中尾団地)及び区画整理済地域(片岡)が主たる人口増の受皿となり、これを含む町は昭和55年で、40~60人/haの密度段階となった。

⑤ この結果、中心地からの距離圏による人口密度構造は大きな変化を示した。すなわち昭和35年当時は半径500 m圏内が最も密度が高く(94人/ha)、1500 m圏内(ほぼS. 35 DIDに対応)まで60人/ha以上の高い密度段階を示し、1500 m以遠では急激に密度を低下する、中心を高い頂の山とする傾斜の急な山型の構造を示していたのが、以降、中心部の山頂が溶解してふもとに流れるように緩傾斜の丘陵のようになってきている。すなわち昭和55年では1500 m内外圏での人口密度の格差が大幅に縮小している(昭和35年の3.2倍から昭和55年の1.7倍)。

⑥ DIDの持つ意味も大きく変質してきた。昭和35年当時DIDの包絡線は都市部と非都市部を分つ線として明確に機能していた(内外での密度差は6倍)。ところが昭

和45年から50年にかけて新しくDIDに編入された区域の人口密度(35人/ha*)と昭和50年時の市街区域内の非DIDの人口密度(24人/ha)とは余り差がなく、DIDの包絡線が都市・非都市を分つ線として意味を持たなくなった。

(3) 人口密度状況による市街地の類型

以上のような高度成長期によって出来た昭和55年の市街地はメッシュ単位で11地区に類型化される。その類型化については図2-1に示すようであるが、まず20人/ha未満(昭和55年値)の地区を非市街地とし、残り市街地を基盤整備の有無で区別した。このうち基盤整備未施工地区については、人口動態と人口密度段階(低、中、高密)を指標として区分を行った。人口動態について20年間を前後半10年毎に分けて、減少、増加、安定、停滞についてみ、その到達点(昭和55年)の人口密度段階に応じて8地区に類型した。

基盤整備済地区は50人/haの密度段階をメルクマールとして2区分している。

さて本研究の主要テーマの一つである、高度成長期を通じて人口動態的にみて安定的な状態にあった市街地は存在したのかという点については、高崎市でこれに該当するメッシュ(中密度安定地区)が3メッシュ、77haでしかなく実質的に安定市街地は、高崎市において高度成長期中では存続しなかった。図2-2に市街地の類型図を示す。

2-3 道路位置指定に基く開発による市街化の特色

私的主体が住宅地開発を行う際、築造される私道に対して、公的主体が規制を行う制度は道路位置指定と開発許可である。これらの制度による宅地開発の実態を本節及び次節でみる。

(1) 全市レベルの動向

道路位置指定申請台帳によって昭和45年から54年の10年分の道路位置指定について調べた。

昭和35年DID内では殆ど道路位置指定は発生せず、大都市既成市街地内の再開発、充填型道路位置指定の需要や必要性は高崎の場合まだ存在していない。都心から近い距離圏に十分な開発余地があるためである。

10年間累計で指定件数の多かった所は、既成市街地の一皮外側の町、工業団地、問屋団地周辺の町で、これらは環状線、国道17、18号線、中心部と中居団地を結ぶ都計道路に沿って分布している。この分布は、同じ期間の建築確認、開発許可と一致し、これら地区に開発が集中した。但し既成市街地周辺の町は昭和50年以降、位置指定はみられず、空闲地を残したまま開発の停滞がみられる。

* DIDをメッシュに近似して計測しているので、40人/ha以下の数字となっている。

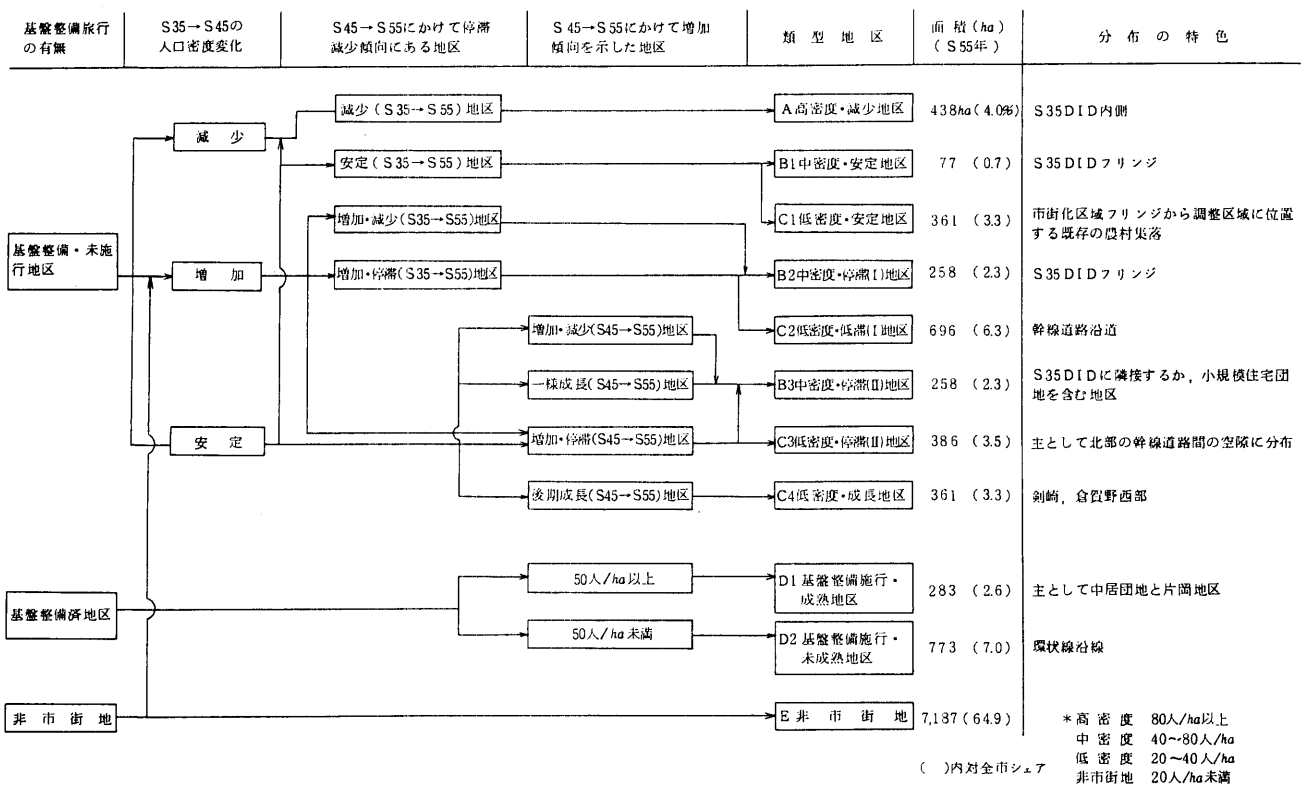


図2-1 地区類型の方法・構成

ケース・スタディ対象地区

- 1 剣崎
- 2 上並模
- 3 鶴辺団地
- 4 飯塚
- 5 浜尻
- 6 上中居
- 7 倉賀野西
- 8 中居団地
- 9 倉賀野(東)

- 凡例
- A 高密度・減少地区
 - B1 中密度・安定地区
 - B2 中密度・停滞(I)地区
 - B3 中密度・停滞(II)地区
 - C1 低密度・安定地区
 - C2 低密度・停滞(I)地区
 - C3 低密度・停滞(II)地区
 - C4 低密度・成長地区
 - D1 基盤整備施行・成熟地区
 - D2 基盤整備施行・未成熟地区
 - E 非市街地

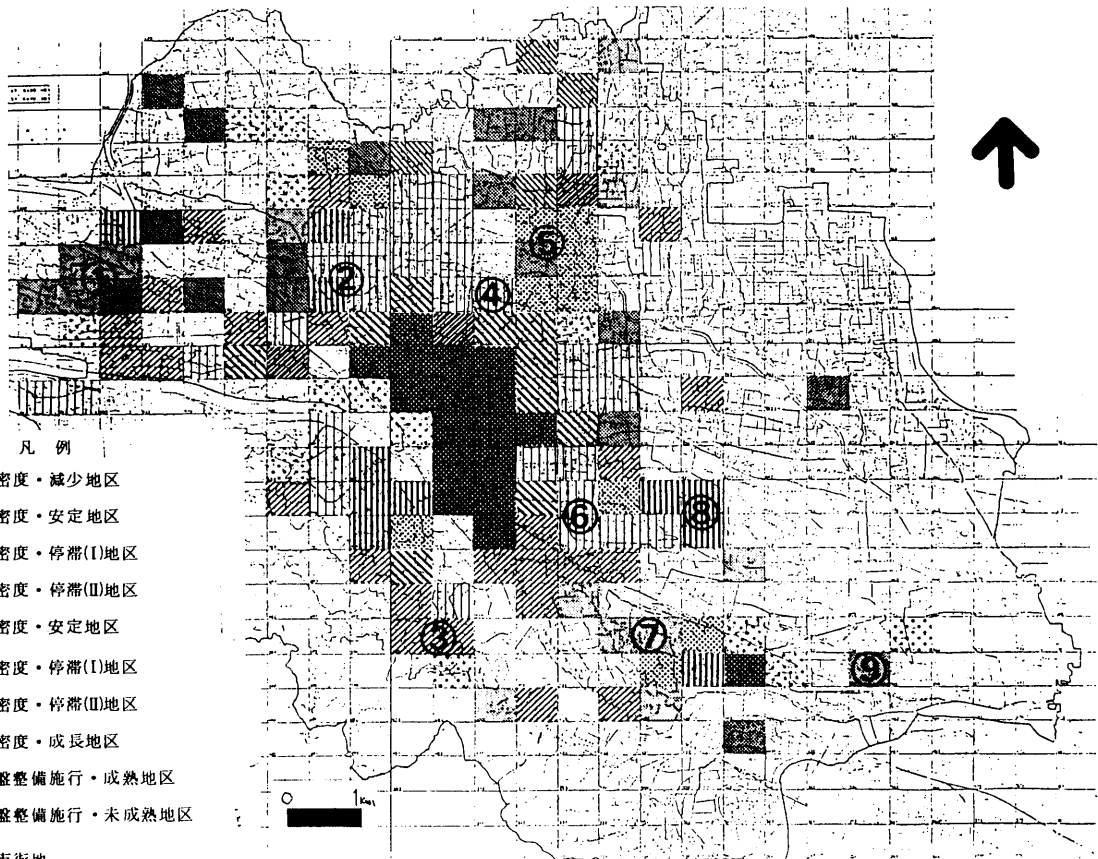


図2-2 市街地類型及びケーススタディ対象地区

時間的推移をみると、件数では昭和45年（78件）以降減少を続け、石油ショックの影響を受けた昭和49年（34件）に底を示し以後昭和51年（55件）に増加ピークを示すが漸減気味である。件数ではそれ程顕著ではないが、位置指定道路総延長、1件当たり平均道路延長では、昭和46年末に導入された開発許可制度の影響（従来の1000㎡以上の道路位置指定開発はこれ以降開発許可に吸収される）を受けている。すなわち、昭和45年の総延長は8000m以上であったのが47年以降は2500m以下に、又平均道路延長も100m/件（昭和45、46）から30～40m/件（昭和47年以降）となり、小規模開発としての道路位置指定の性格がでてくる。

(2) 主要10町の事例スタディ

過去10年間で開発活動の盛んであった町を選んで、2-3、2-4で事例スタディをする。選定の経緯は以下の通り。

10年間の累計で、a)建築確認件数300件以上、b)道路位置指定20件以上、c)開発許可面積1.5ha以上の3条件を満たす8町及び、道路位置指定では条件を満たさないが新旧の用途地域指定で大きな変化のあった2町を選んだ。このようにして選んだ10町について昭和46～55年分の道路位置申請台帳で調査を行った。

道路延長でみると20～40m未満が件数比で約70%（139件）と多発しており、35m未満では袋路が許されている基準内で作られている。開発地の中で出来る限り道路面積を節約するため袋路型開発が道路位置指定の開発の主流となっている。（件数比で86%）

道路幅員では4～4.5m未満が87%（178件）と基準値4mぎりぎりが大半で、しかも接続道路の幅員は4m未満が最頻値76件（36%）であり、狭隘道路網が形成されている。

開発規模は900～1000㎡未満が最も多く52件（37%）で、平均規模も809㎡であり、道路位置指定が開発許可のがれの1000㎡に近い形の開発であることを示している。

平均の開発区画数は5.9で、画地規模の平均は160㎡となっているが、最頻値は100～130㎡未満で31%（25件）、100㎡未満10%（8件）あり、大都市部程の画地の狭小化は進んでいないが、開発許可によるそれに比すれば狭小である。もとの地目、用途地域による位置指定発生の変異はない。基盤整備との関係では、区画整理未施行地区が95%を占めるが区画整理済地区でも5%発生していることは注意を要する。

(3) 道路位置指定による開発制御の問題点

昭和45年から54年の10年間の市街化区域内の道路位置指定件数は約500件で、その推定開発面積は約40haで、同期間の開発許可による開発面積36haと同程度であるが、一件当たりの開発規模が小さく、その分各地で多発し民間の小規模住宅地開発の重要な要素となっている。その

問題点は以下の通り。

- ① 市街化区域内のはばどこでも無限定に道路位置指定による開発が可能であり、農地、空閑地を喰いつぶす形でのスプロール市街地の発生を促している。従って公共施設整備との整合性も担保されていない。
- ② 4m幅の接道条件を満たす宅地の確保はなされるが袋路が殆どで、日照、通風、防災上の問題である。
- ③ 区画規模が狭小で、局所的な建て詰まり状況（200人/ha以上）をもたらしている。
- ④ 基盤整備未施行地区では既存の不整形・狭幅員の農道等に無秩序に取付き、より不整形な道路網を形成し、市街地の一体的開発整備を困難にしている。
- ⑤ 区画整理施行済地区でも、街区を再分割する形で袋路状の位置指定道路が発生し、区画整理の効果を阻害している。

2-4 開発許可による市街化の特色

昭和43年の都市計画法の大改正により導入された開発許可制度がどの程度機能しているのか、その効果について検討する。

(1) 市街化区域内の開発許可の動向（昭和46～55年）

開発許可の発生が多かったのは、住宅、非住宅の開発共、昭和35年時DIDに略一致する規成市街地の一皮外側と工業団地周辺の町で、道路位置指定の発生の多かった町とはほぼ対応している。

調査期間を前半5年、後半5年でみると、前半5年（昭和46～50年）では住宅系44件、非住宅系52件と非住宅系の開発許可が若干上廻る形となっていたが、後半5年（昭和51～55年）では住宅系103件、非住宅系35件と住宅地の開発許可が主体となっている。

1件当たりの住宅地の平均開発規模を年次別にみると、昭和49、50年の4000㎡/件をピークとして昭和51年以降1500㎡/件へと小規模開発化の傾向が出ている。

10年間の住宅系の開発許可面積の総計で36haで、市街化区域から昭和45年DID面積を差引いた区域2500haに対して占める割合は低い。又開発許可による推定住宅戸数は約2000戸で、この時期の新設着工住宅のはば7%弱である。

(2) 主要10町の実態分析

2-3で述べた条件で選んだ10町の10年間の住宅系の開発許可について調べた。全件数97件中、77件（79.4%）が3000㎡未満で、小規模で袋路型の取付道路の住宅地開発が多い。

開発規模によって道路形態にパターンがある。2000㎡位までの開発規模では袋路型、2000～4000㎡位までではループ型が主流で、5000㎡以上になるとパターン化出来にくくなるが、この種の開発事例は少ない。いずれの事例でも、必要最小限の道路で出来る限りの宅地開発をし

ようという工夫がみられる。区画数、道路率のデータのそろった最近3年間の開発事例14件から開発許可による宅地平均像を導き出すと次のようである。

開発規模は1641㎡、区画数7.6、道路率14.9%、平均画地規模183.8㎡で、取付道路は袋路で4m幅員が大半である。このように最近の小規模化した開発許可による宅地開発では、若干画地規模は大きいものも、実質的に道路指定による宅地開発と大差のないものになっている。

(3) 開発許可による開発制御の問題点

新法制定時に期待されていた開発許可によるスプロール防止機能は市街化区域内に限っても大いに疑問である。まずあげられるのは、開発許可制度に関わる開発の規模を1000㎡以上にしたこと、1000㎡未満の開発をこの制度の枠外にしたことである。この結果、開発許可制度導入後も、道路位置指定の発生件数自身はそれ程変化なく、唯これを1000㎡未満開発に追い込んだだけとなっている。

又、開発許可に関する市の要綱では開発規模が拡大するにつれて開発負担を課す仕組にしており $\sim 0.3ha$ 以上の開発での公園提供負担を逃れる為、3000㎡未満の小規模開発が多くなり、道路位置指定による開発の水準と大差ない。大規模開発による施設整備水準の上昇は殆んどこの制度では現実化しないものとなる。

更に市街化区域内の1000㎡以上の開発であれば、どこでもこの制度による開発が可能となってしまう、基盤整備のなされていないところでも、宅地開発がこの制度で許容されている。この結果、小規模な宅地開発が既存の貧弱な道路―法の基準では原則として6.5mの幅員を望んでいるが―に依存する形で無秩序に行われ、開発許可自身でもスプロールを生み出すことになっている。

このことは、市街化区域面積が公共施設の整備テンポに対して過大であることも考えられるが、開発許可による宅地開発を市街地の中で、どこに、いつという時間、空間的に整序させていく視点・仕組が欠けているための問題点であろう。

2-5 一団地開発による市街化の特色

前節まで民間主体の宅地開発に対して、公共主体の一団地の宅地開発の特色を述べる。

(1) 高度成長期初期の住宅団地としての鶴辺団地

烏川を越えた市の南東部の丘陵地を、市及び県住宅供給公社が、昭和38～40年にかけて開発した。面積11.2ha、354区画で、敷地250㎡以上のゆったりとした戸建て住宅主体の団地である。施設面で、団地内の児童公園を除いて他の周辺に依存する形となっている。開発規模の小ささによると考えられる。中心部へのアクセスも幅員8mの県道一本で、不十分な状態である。

(2) 高度成長末期の大型団地、中居団地

市の西部3～4km圏の桑畑だったところを、市工業団地造成組合が昭和43年から造成し、入居を昭和48年から開始した。計画開発面積84.7haと大規模で、敷地200㎡位の戸建て住宅と中層の賃貸住宅から成っている。

施設面では、団地内に1小学校を含み、消防署・郵便局、グラウンド、6児童公園、スーパー、商店街が計画的に配置され、大型団地として日常の生活圏として不足のない施設が充足されている。周辺を中心性を併せ持つ自立性の強い住宅団地である。又、中心部との接続も4車線の都市計画道路が同時に建設されている。

以上、公的団地は、造成後のビルトアップも早く、計画配慮がなされており、規模によって生活関連施設の差があるが、異質の宅地開発（例 宅地細分化）の混入もみられず、一応の宅地水準を確保している。

2-6 高度成長期に形成された地区の開発制御と居住環境

高度成長期に形成された地区を9地区（地区の大きさは国調調査区を6つ合わせたもの）を選び（2-3～5に言及した町の中から選定）、そこでの開発制御の実態、居住環境について検討する。

(1) 対象地区の人口、世帯の諸属性

人口密度（昭和50年国調による）が最も高いのが、高度成長期の前半に建設された鶴辺団地の93人/ha（区域面積12ha）で、中に施設を抱えていない専用住宅地なのでこの密度である。次いで地区内に中層の市営住宅を持つ浜尻が58人/ha（17ha）、やはり中層団地と戸建て住宅地からなる中居団地が56人/ha（106ha）で、その他の剣崎、上並榎、倉賀野東、倉賀野西、飯塚、上中居の6地区は20～30人/haの密度状況で低密度のスプロール型市街地の状況を示している。

住宅の所有関係別世帯の状況をみると、市平均の持家率59.5%より高いのが剣崎（73%）、上並榎（68%）、上中居（63.8%）の4地区で、公営借家率（市平均5.6%）が高いのが浜尻（41%）、鶴辺団地（37%）、中居団地（36%）の3地区、民営借家率（市平均28.4%）が高いのが倉賀野東（32%）、倉賀野西（30%）、飯塚（50%）の3地区である。これに加えて給与住宅率（市平均6.1%）の高い地区として、倉賀野東（17%）、鶴辺団地（25%）がある。

65才以上の老令人口の比率をみると、各地区とも市平均（7.4%）より相当低く（2～4%台）高度成長期形成市街地としての地区の性格を示している。0～4才の幼年人口比では、殆どの地区で市平均（9.7%）以上で、特にこの比率の高いのは中居団地（21%）、剣崎（17%）、倉賀野東（16.2%）で、この3地区は若年世帯層の入居が活発であったことが伺われる。

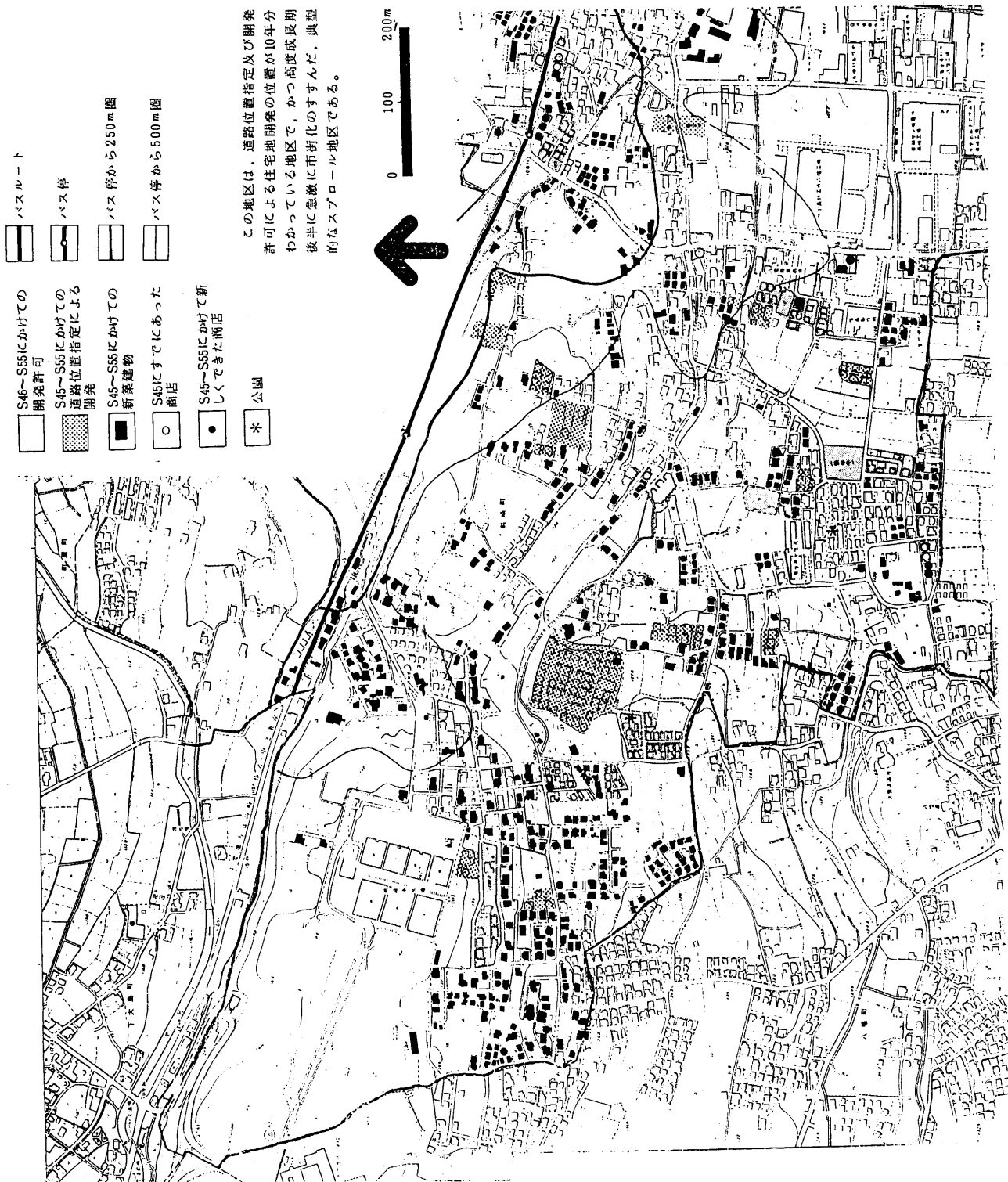


図2-3 剣崎地区（昭55）の開発の実態

(2) 開発制御の意図、実態

① 旧法時の昭和36年と新法施行後指定された昭和48年の用途地域を対比しながら、地域指定の意図をみる。

全地区を通じて、地域指定がより住居系の用途へ改変され、専用化が進んでいる。このうち、新用途指定直前の昭和45年の1/2500の地形図から判断して、市街化が殆どみられず、将来の目標とする土地利用を誘導しているという目標追求型の用途地域指定のなされたのが、剣崎（住居→一種住専）上並榎（準工，住居→二種住専），倉賀野西（準工，住居→住居，二種住専），倉賀野東（区域外→二種住専，住居）の各地区である。

一方、一定程度市街化がみられ、その現状を追認する形と、目標追求型の折衷型の用途指定のなされている地区が、浜尻（工業，準工，住居→住居，一種住専，二種住専）飯塚（準工→住居），上中居（区域外，工業，住居→住居）の3地区で、許容度のゆるやかな住居地域の指定が主体である。

計画的に意図した市街地が形成され、それを保全しているという観点から用途指定を行っているのが中居団地（区域外→一種住専，二種住専，近商），鶴辺団地（住居→一種住専）である。

② 市街地の骨格となる都市計画道路についてみると、その幹線としての性格上、網間隔が大きく都市レベルの交通処理の為の道路なので、地区の居住環境条件と直接対応するものといえないが、計画路線が地区とどのような接続関係を持つかは重要な点である。

計画道路が実現しているのは、中居団地と市中心部を結ぶ道路（中居団地，上中居地区），環状線（浜尻）17号バイパス（倉賀野東）の路線で、大規模開発（住宅，工業，卸売団地）と結びつけて整備されている。

当初の予定線内に建築が進み、現実の市街地と対応しなくて予定線を変更したのが倉賀野西，上中居地区にある。良くいえば柔軟な対応である。悪くいえば計画構想力，規制力の弱さである。

計画予定線の引かれている所で耕地整理が行われたが、耕地整理による現実の道路と予定線が整合せず、しかも予定線内で建築が進んでいるのが上並榎地区である。

市街化が沿道に進んでいるところで、拡張を予定しているのが、剣崎，倉賀野西，飯塚の各地区にあり、市街化進行前に手をつけられなかった事によって、様々な困難の発生が予想される。

③ 面的整備としては、団地開発で整備済なのが中居団地，鶴辺団地の2地区，耕地整理によって一定の基盤整備の祖型―但し，耕地整理の程度によって道路網の水準も相当違っている―が出来ているのが上並榎，倉賀野東，上中居，飯塚の各地区，全く基盤整備がなされないまま市街化が進行した倉賀野西，浜尻，剣崎の各地区の3タ

イプが存在する。

④ 開発許可，道路位置指定については，上述の未基盤整備の3地区で，既存の狭幅員の農道に取付く形でスプロール状市街地形成を起こしている。

耕地整理の行われた4地区では，もともと街区の単位が大きいので，街区内の田・畑一枚を利用する形での開発許可，道路位置指定が発生し，街区分割がなされている（裏家の発生の因ともなっている）。両団地と浜尻を除く各地区は区画整理予定地区となっているが，スプロール的に市街地が各地区で進み，計画の実現が困難である。中居団地の外周部で，この街区分割型の道路位置指定が発生しているのが注目される。

(3) 居住環境の評価

主として，居住環境の重要な構成要素である道路整備状況について述べる。評価項目としては幅員4m以上道路線度（単位面積当たりの幅員4m以上の道路総延長*），幅員4m未満道路率（地区内道路総延長の内の幅員4m未満道路比率）中骨道路（幅員6～12m）・幹線道路（幅員12m以上）の状況，交差点の状況とをとりあげた。

鶴辺団地は4m以上道路線密度270m/haと取上げた地区の中で最高で，区画整理設計標準(案)を基にして想定した300m/haに近い値である。中骨道路線密度も159m/haと整備され，4m未満道路はなく，総合的な道路整備水準としてはよい方である。難点は市中心部とを結ぶ幹線が貧弱なことである。

中居団地も鶴辺団地に次いで，4m以上道路線密度238m/haの値（小学校等大型施設をかかえているので若干数字が減少する）を示し，他の指標の点ではほぼ満足できる道路水準である。問題点としては幅員20mの都市計画道路と4m幅員道路というランクの大きく異なる道路が交差する，異種道路交差点率が高い（32%）ことである。道路の段階構成上の問題があるといえよう。

道路水準からみて比較的良質な耕地整理のなされた上並榎地区は4m以上道路線密度172m/haとやや低く，耕地整理の街区単位が大きいことを示している。この地区は中骨道路は比較的整備されているが，細街路（4～6m幅）が不足している。

飯塚でも耕地整理が行われているが，ここでは細街路が大半で中骨道路の不足が目立つ。

道路整備水準の低い耕地整理しかなされていない倉賀野東，上中居地区では，4m未満の道路が多くなり（倉賀野東の場合4m未満道路率50%以上），中骨道路が不足し，4m以上道路線密度も100m/ha未満とスプロール地区並かそれ以下である。

スプロール地区である剣崎，浜尻，倉賀野西地区では

* 地区境界線上にある道路は，その延長の半分を地区内道路として道路密度算定の際の数字として加えた。

4 m 未満道路率が50%以上を占め、袋路の発生も多く(剣崎0.9本/ha, 浜尻1.2本/ha, 倉賀野西1.2本/ha), 狹隘道路による不整形な道路網が形成されている。

以上、一体的整備がなされた住宅団地と良質耕地整理済の上並榎を除き、全般的に各地区とも中骨道路の不備が目立ち、少なくとも一方が4 m未満の道路である交差点の率が50%を越える(飯塚は例外)、狹隘道路による不整形道路網の問題もみられる。スプロール地区では既存農道に取付く宅地開発での袋路発生、耕地整理済地区での街区再分割型宅地開発での袋路発生がみられる。

他の居住環境面の問題として、住宅団地を除く他の地区では、農地と都市的土地利用の混合がみられ、しかも浜尻、倉賀野西地区以外では、殆どまとまった形で農地が存在しない状況である。地区全体としては低密でも局所的高密化となっている。準工や住居地域等の規制の緩い地域指定の所では、住宅地内への工場、商業施設、倉庫等の立地による用途混合がみられる。これには周辺の間屋街、工場団地、幹線道路の影響が大きい。

(4) 開発制御の問題点と課題

① まずあげられるのが周知の通り、都市的土地利用と農地利用関係が混乱し、市街地の整序が行われていないことである。市街化区域が過大に設定され、一方で基盤整備のなされないまま自由に開発が展開された結果であろう。市街化区域の設定と公共施設、基盤整備プログラムの運動が前提とされて「線びき」の見直しが必要である。

② 用途地域制が十分な効果を発揮できていない。多くの地区は新用途指定時には未だ市街化がみられず、その意味で目標追求型の用途地域指定であったと言える。しかし実態は、様々な用途混合、裏宅地、袋路の出現等の問題を発生している。準工、住居等の地域指定では用途混合が排除できないこと、地域地区制では個々の建築活動、道路形態を誘導して良好な居住環境を築く目標像として具体性に欠けるし、又その誘導力もないことの問題が指摘される。用途地域を受けて、具体的な地区の基盤整備、上物整備像を示す地区整備計画のアプローチが必要とされる。

③ 区画整理、団地開発等の面的に基盤整備のなされていない区域では、都市計画道路の整備だけでは、この幹線と住宅地内の細街路とをとり結ぶ中骨道路に欠ける問題がある。市街化の制御が十分でないと、現行の計画制限下では都市計画道路予定線内に建築が行われ、予定線を現実に市街化に合わせて変更せざるを得なくなった、整備の遂行を困難にしている。

予定都市計画道路と耕地整理事業の調整も必要である。(上並榎、上中居の事例)

④ 面的整備の点で大きな問題を残したのは、工業団地間屋団地等の周辺で、将来市街化が確実に予測される地区に対して、団地開発と合わせて一体的な整備がなされ

なかったことである。

中骨道路が一定程度整備されている耕地整理、区画整理地区では、今後発生する開発許可、道路位置指定による細街路発生をコントロールすることが重要であろう。スプロール地域もより困難な同様の課題を内包している。

住宅地開発の量・質を時間・空間的にコントロールすることと、基盤整備の負担ルールを確立することが望まれる。

2-7 地区アンケートによる居住者の意向

2-6で取上げた地区について、居住者アンケートを行い、居住環境上の指標を得る。対象地区の中からほぼ50戸で構成される開発許可及道路位置指定の行われた部分を含む住宅街区を選び(中居団地は中層街区、戸建て街区を選び、他の地区は各1地区、計10地区)アンケートの一週間留置回収を行った。総配布数521、有効回答数400、有効回収率76.8%である。

(1) アンケートからみた地区の特性

① 住宅の所有の形式では、持家率が7割以上の地区は倉賀野西・東、中居団地(戸建て)、剣崎、浜尻、鶴辺で、飯塚は民営借家率が高い(65%)。中居団地(中層)は全て公営賃貸で上並榎、上中居は市の持家率(60%…昭50)に近い。これら地区の居住者の来住前の住宅の所有形式はおしなべて民営借家、給与住宅が多く、全体的に民営借家、給与住宅→持家、公営借家への傾向がみられる。

② 世帯主の年齢階層では、主力が30代の地区が多い(8地区)。借家率の高い飯塚は20代も多い。他地区に比べて早く作られた鶴辺団地では40代、50代が多くみられる。いずれの地区も移転時は20才後半乃至30代前半の世帯主が多かった。

③ 借家率の高い飯塚で2人世帯が多くみられるのに対し他地区は4人世帯が多い。

④ 住宅形式では中居団地(中層)、飯塚を除き、一戸建が8割以上である。敷地規模帯が多く集中しているのが中居団地戸建(150-200㎡)、鶴辺団地(200-300㎡)でその他の地区ではいくつかの敷地規模帯に分布しているが、移転時期が遅いと敷地規模が小さくなるという傾向がみられ、地方都市でも地価が敷地規模の切つめに出ている。

(2) 住宅の満足度

住宅の満足度の評価では、地区や基盤整備の度合にあまり関係なく敷地規模が大きければ、広さ、庭、日照・通風のいずれも満足が得られるという当然の結果が得られるが、この規模が200㎡を下廻ると間取か庭についての不満が出てきている。地方都市高崎では敷地規模200㎡が一つの意味をもっていそうである。

(3) 周辺環境についての満足度

① 残存農地が多くその点では自然環境に恵まれているスプロール地区では計画団地地区と変らず、自然環境の満足度が高いが、工業団地、幹線道路が近くにあると不満がみられる（倉賀野東、浜尻）。

② 居住環境についての評価は、基盤整備のなされていない地区で用途混合地区では不満がみられるという常識的な反応がみられるが、意外なのが物的条件的には他地区に優る中居団地（戸建）で不満が1/3以上みられることである。居住者の入居前の期待との落差なのか、住宅地として未だ成熟していない故なのか今後検討を要する地区である。

③ 施設面では総体的に大型の計画住宅地である中居団地両地区で満足度が高いという順当な結果がでている。一方同じ計画団地でも諸施設を持った形では作られなかった鶴辺団地では買物等の日常生活の便（不満約50%）、医療施設（不満72%）の面で相当不満がでている。

手近な公園、子供の遊び場については、団地3地区を除いて全ての地区で不満が高く（浜尻、上中居では8割以上）、スプロール地区の自然環境に対する評価は高いが、現実に利用できる緑地が少ないことを示している。スプロール地区の中でも、倉賀野2地区、浜尻、上中居は、教育施設、公園、医療施設で不満が目立つ地区であり、前節の居住環境面での分析と対応している。

買物の便は、商店の集積が手近にあるかによって大きく左右され、スプロールの有無は関係ない。

④ 道路整備状況のうち、広幅員道路については中居団地2地区と上並榎（良好耕地整理済）を除き、全般に不満がみられる。前面道路は4m未満の道路に接道している部分では不満が多く、4～6m未満の道路についても満足が必ずしも高いとは言えず（普通が大半）、前面道路が6mあると満足が得られる（中居団地、上並榎）。

以上アンケート調査結果の多くは、客観的な物的環境についての検討結果に概ね対応するものであった。しかし居住者の永住意思という点では、例えば、我々の調査の結果からも居住環境条件が相当悪いと思われる浜尻、倉賀野2地区でも、このままずっと住むという永住意思を表明している人が50～70%近くおり、居住環境条件以外の要素が永住意思形成に働いていることを推測させる。

3 熟成段階にある住宅地における居住環境安定化の条件：郡山市の場合

3-1 郡山市の市街化過程の特色

郡山市は市街化区域主要部の殆んど全域が基盤整備を受けている。「熟成段階にある住宅地」とした最大の理由はここにある。明治末期から最近に至る迄、4時点の地

図を利用して郡山における市街地基盤整備の経過とその結果形成された市街地の特色について述べる。

① 郡山の市街地は陸羽街道と安積街道、東北本線と磐越線の分岐点に位置して交通の要衝として形成された带状に近い中心市街地と、安積疎水の開通による3地区の耕地整理、即ち桑野、菜根屋敷および駅東地区……とが原型となっている。

② 中心市街地と耕地整理は次第に拡大され、戦前期において互に接合した。当時の桑野、菜根屋敷、開成山、桃見台、小原田などの集落と耕地整理の結びつきが耕地整理の拡張を組織づけ、中心市街地から大槻、堤などを結ぶ放射状の道路と陸羽街道すなわち国道4号線、安積街道すなわち国道49号線が後年、郡山市の骨格の主要部を形成した。

③ 中心市街地の拡張は都市の論理により、耕地整理の拡張は農地の論理によった。それぞれにおいて道路の幅員、間隔、線形などの道路網のシステムが異なり、したがって街区の規模、形状が異っていた事、および市街地と耕地整理の延伸が交錯する一帯に当然の結果もたらされた道路網形態の乱れが現在の郡山市街地の問題の出発点となった。

④ 耕地整理の施行範囲をこえた人口、世帯のはりつきは市街化区域縁辺部でのスプロールを招いている。

3-2 人口、世帯の推移からみた地区特性

郡山市の市域は広大であり山間部、農地を広く含むのでわれわれの検討対象は新産都市指定時の合併以前の旧郡山市とした。これは市街化区域より狭いがほぼ一致すると考えてよい。

① 人口増加率は昭・35～40の年平均は全市が0.9%、新市域は0.2%であるのに対して旧市域は1.9%であった。45年迄は旧市域が人口増加率で新市域を上まわったが、以後逆転し、新市域の人口増加率が顕著である。昭和55年旧市の人口比は52.6%である。

② 35年当時。人口密度100人/ha以上の町丁の居住者が、人口比で57.0%に及び一方40人/ha以下の低密度居住者は20.8%、40～100人/haの町丁居住者は22.2%であり、当時の市街地と目される35年DIDの内外での密度段差は大きかった。

③ 旧市域内の低密度市街地人口は減少の一途を辿る。その結果（40～80人/ha）、（80～100人/ha）の密度段階に属する町丁の面積、人口が年をおって増加して来る。

④ 昭和35年では（40～80人/ha）の密度段階にある市街地は人口で53.2%、世帯数53.6%、（80～100人/ha）の市街地は人口で17.4%、世帯数17.5%であった。市街地人口分布の平準化、外延化の中、平準化として人口密度は、これらの密度段階に収れんしつつある。55年現在で、これらの密度段階にある町丁合計は面積で、1237ha

61.1%, 人口で77278人 70.6%, 27161世帯71.1%である。これらの町丁の中から熟成段階にある「安定市街地」の候補をえらび検討を加える。

⑤ 町丁別の人口変化を対5年前比で激増型A, B, C, 増加型A, B, 停滞型, 減少型とわけると, 激増型は45年迄が多く増加型は50年迄多くつづき, 逆に停滞型, 減少型は50年以降ふえている。全体として人口増を見せる町丁数は減っており市街地安定化の条件が形成されつつあるように見えるが, 現在でも数は少くなっているが激増型, 増加型の姿が消えたわけではない。依然として市街化には流動的な面が残っている。

⑥ 80~100人/haの密度段階は, これ以下の密度段階から上昇して来た地区と, 100人/ha以上の密度段階から移行してきた地区が停滞から減少に転じる「たまり場」の状況を呈している。これをどうして安定させるかが重要課題の1つである。

⑦ 必ずしも郡山市の場合だけではないが, 多くの町丁の人口密度が収れんしつつある(40~80人/ha)の密度段階が学校, 都市公園などの公共施設用地を確保しうる密度限界である。この段階であっても大規模な非住宅施設が進出すると上記の措置は不可能となる。

3-3 郡山市における安定市街地の考え方

以上旧市内各町丁の20年にわたる変動を把握, 分析した結果, モデル地区をえらび, 市街地変容過程と住民アンケートからなるケーススタディを取上げて郡山市における安定, 不安定の状況を, 人口, 世帯の動向に伴う市街地の街路, 公共施設, 住宅はじめ建築物と土地利用の変容状況の把握を通じて具体的に指摘を試みた。地区は町丁別に17を40年DIDの範囲からえらんだ。旧来の市街地に加え, その一皮外側をも含めたからである。これ迄の検討からケーススタディ地区は, 以下のように本研究の郡山市における安定市街地の規定要因でもって選定した。

- ① 人口密度が40~80人/ha, 又は80~100人/haの段階に達し
- ② 人口は依然として増加しつつあるが次第に落ち着きを見せる増加型B(年間2.5%~5%)とプラス停滞型(0~2.5%年間)に属する。
- ③ 40年DID, 即ち旧来の既成市街地および, その一皮外側の市街地に位置する。
- ④ 戦前からの市街地形成プロセスの中に明確に位置づけられる。
- ⑤ 用途地域, 地区の指定に大きな変化がなかった。
- ⑥ 郡山市行政担当者達が経験的に安定市街地の範疇に入れる。

3-4 安定市街地の質と問題点

3-4-1 モデル地区の3類型化

17地区は次の3類型にわけられる。即ち,

① 低密度安定型(50人/ha前後) 9地区

大部分が郡山駅からのバスの便が最近まで悪かった上に, 段丘崖, 河川, 低湿地等による地形的制約があり, 市街化が遅れたが, 寺社, 学校, 公園などの大規模非住宅施設が分布し町丁別グロス人口密度の上昇が押えられている。

② 中密度安定型(70~80人/ha) 4地区

最近, 各地区の人口密度が収れんしつつある密度段階に属しており, かつ現在の郡山市街地を構成する「多数派」であって, この類型地区についてのケーススタディによって把握された変容と安定の状況にはさまざまな関心が持たれる。

③ 高密度安定型(100人/ha前後) 4地区

多くの高密度市街地が人口密度を急速に減少させていった中で20年間を通じて100人/haを割りこまない数少ない例である。

3-4-2

これらの地区から7地区をえらび人口, 世帯数の推移と, 昭46, 51, 56年作成の1/2500市街図に44年10月; 50年10月, 55年10月撮影の航空写真を加え, 又必要に応じて住宅地図を利用して「市街地の変容と安定化」を見たのである。それでは以下に, これら3類型について高度成長期を通じての「変容と安定化」の状況をのべよう。

①低密度安定型。咲田1丁目, 桜木2丁目, 緑町, 鶴見担2丁目

何れの地区も地区が示す3時点の期間に人口密度が上昇して, それぞれの過程で40/haのDIDとしての基準密度をこえている。したがって従来, 既成市街地と観念されていた状況に達する前後の市街地状況がうかがわれる。4地区, それぞれの特徴があるが共通している傾向をあげると,

i) 地図から読みとれる建築動態は50年迄の期間の方が, それ以後56年迄の期間よりもはるかに多く, 最近は, これらの地区においてもなお建築活動はつづいているが鈍化し, 郡山市の新築活動の大部分の受皿は既により外側の新市域部分に移行してしまった。その結果, これらの地区の変化はゆるやかになり, われわれが低密度安定型とよぶ状態となった。

ii) この期間に, 地区内の細街路を主な対象として拡幅や新設が夫々においてなされたが4m未満の道路が圧倒的に多く, 8~10m幅員のいわゆる中骨道路を住宅地内幹線として持つに至っていない。

iii) 耕地整理がつくり出した細街路で囲まれた大規模街区, 不整形街区の存在が接道条件を満たしていない建築物の発生と開発許可制および道路位置指定による建設を

引きおこしつつある。後の2者による道路の出現はあるが、これらの道路は何の脈絡もなくネットワークを形成しない。

iv) 各地区とも低密安定型になっている理由として、寺社、学校、公園などがそれぞれかなりの面積を占めていることがあげられる。これらの施設の存在が各地区の環境を良好に保っている。50人/ha 前後の市街地状況が今後1～2 ha 程度の公共施設用地を確保出来るかどうかの限界である。

v) これらの地区の安定市街化の方向としてあげるべきことは既存の細街路を利用して幅員8～10mの住宅地内幹線道路をつくること。地区の状況に応じて1～2 haの公共用地を主として公園等に確保しておくことである。

② 中密度安定型 関成4丁目、台新2丁目

これらの地区が60～80人/haの状態にあって中密度安定型とするのは以下にあげるそれぞれに異質な特徴が見出されるからである。まず50年以降の人口、世帯増は落着きを見せている点は共通しているが、

i) 関成4丁目は国道49号線の拡幅が呼びおこしたビルラッシュを受け、中高層のマンションが建った。都計街路の建設に伴う街区規模の細分化、マンション化が進行しているタイプの町丁の例である。

ii) 台新2丁目も幹線道路本町谷地林線が通る中心市街地へバスの便がよいことが人口密度をおしあげたが、かつての農道のまま宅地化がすすみ、現在、地区内道路延長の52.9%が4 m未満の、しかも行きどまり道路である。今後、これ以上の市街化に対応出来る機能をもつ市街地とは考えられない。道路位置指定による住宅地開発がもたらした最も悪い例である。幅員4～6 mの道路延長が増加しつつあるのが救いであり、細街路の拡幅とネットワークの形成への工夫が唯一、考えられる地区対策である。

③ 高密度安定型。菜根1丁目

人口密度が100人/haをこえても安定している。区画整理により街区の規模、形状が整っていることが高密度安定の基本的理由である。裏宅地の発生や、残存空地の放置は、このような地区においても避けられない。しかし区画整理の施行が時間がかかるとはいえ人口収容力を高め、かつ安定化させる条件であることは高崎に於いても見たように郡山についても同様である。

3-4-3 アンケートにみるモデル地区の特性と住民の環境評価。

17地区の住民世帯に7%無作為抽出でアンケート調査を行った。前小節での分析に関連しながら地図ではうかがい知れない項目のみについて簡単にふれる。

① 持家率と住戸型式。緑町（低密度安定型）においてのみ持家率と借家率が接近している以外は持家率が

83.3%～93.4%の範囲に分布し、かつ一戸建が多い。持家率が市街地の安定化に常識以上に関係がある様である。

② 永住意志。貸家率の高い緑町は42.1%と低く、他の地区は市街図と現地踏査によって居住環境に問題があると判断された地区（台新2丁目）を含めて70%以上の世帯が永住意志をもっている。

③ 住宅（建物、庭、相隣関係）に関する満足度。

永住意志に比して満足度は各地区とも50%前後と高くない。庭、相隣関係についての満足度は低密度地区の方が高密度地区よりも当然ながら高くなっている。

④ 住宅地環境に関する満足度。

自然環境についての満足度が例外を除けば各地区で70%をこえている。これは残存空地に池や緑が多く残っている地方都市のメリットであろう。日常生活圏内の施設についての評価は地区毎、施設毎にわかれており一概にはいえない。住宅地街路網の未整備地区においては前面道路の状況に対する不満度が高い。各地区とも「近所づきあい」の関係に対する不満度が低い結果に注意を払いたい。

以上アンケートの結果から郡山市街地の住民意識は持家に住み、緑地、池などが残り、日常生活施設と市街地内道路が整備されることが環境に対する満足度と永住意志が高いという常識的な推測を裏づけることとなった。

3-5 郡山市における安定市街地形成の条件

以上、人口、世帯動向、建築、土地利用および都市計画の状況から「安定市街地形成の条件」を抽出する。

① 用途地域 地区の指定が当該地区に対して大きな変化がないこと。

② 地区内の街区が画地割に対して適正な規模をもつことが未利用地のまま放置されたり、接道のない裏宅地の発生を防止する。

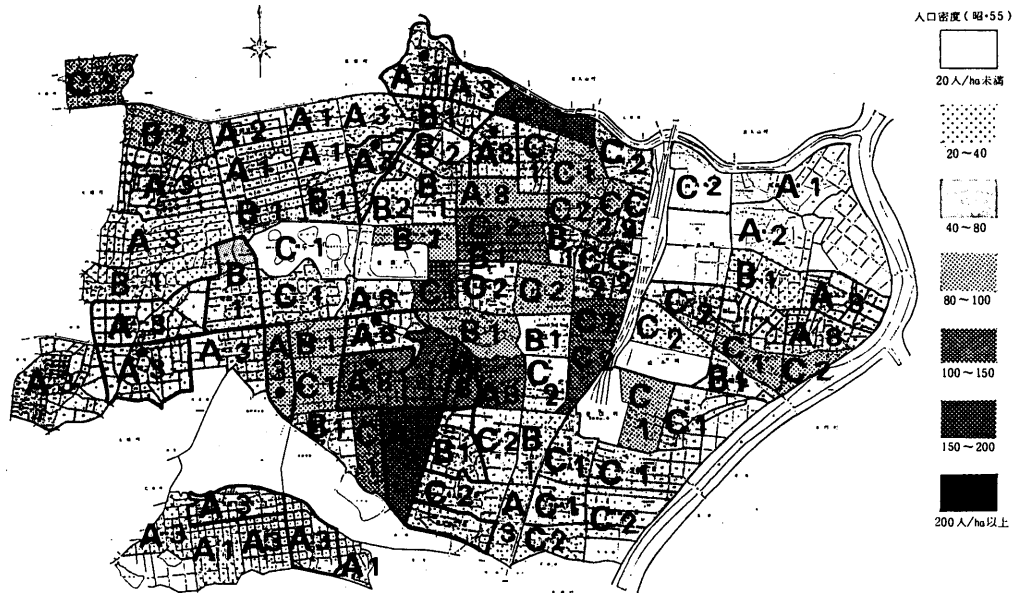
③ 人口密度がある段階……郡山では50人/haに達する迄に地区に必要な公共施設用地を確保すること。

④ 地方都市ではとりわけ持地、持家率の高いことが市街地の安定化のために重要な条件である。

表 3-1 郡山市人口・世帯分布の推移

	旧 郡 山 市	20人/ha未満の町丁	20人/ha以上 40人/ha未満	40～80	80～100	100～200	200～300	全 市	新 市 域 (全市-旧郡山市)
昭和35年	人口、()は町丁数 (114) 85,759 世 帯 数 20,436 世 帯 規 模 4.2 対 旧 市 人 口 比 100.00 対 旧 市 世 帯 比 100.00 人口対5年前増減比 面積(ha) ()は平均人口密度 (47.8人/ha) 1,796ha	(52) 7,077 1,627 4.3 8.3 8.0 — (8.6) 823	(20) 10,750 2,496 4.3 12.5 12.2 — (31.6) 340	(16) 17,883 4,357 4.1 20.9 21.3 — (60.4) 296	(1) 1,140 201 5.7 1.3 1.0 — (95.0) 12	(22) 40,735 9,869 4.1 47.5 48.3 — (142.4) 286	(3) 8,174 1,886 4.3 9.5 9.2 — (209.6) 39	1. 人 口 213,771 2. 世 帯 50,630 3. 世帯規模 4.4 4. 旧市人口比 40.1 5. 旧市世帯比 40.4 6. 人口対5年前増減比 —	I. 人 口 128,012 II. 世 帯 30,194 III. 世帯規模 4.6 IV. 対全市人口比 59.9 V. 対全市世帯比 59.6 VI. 人口対5年前増減比 —
昭和40年	人口、()は町丁数 (117) 93,725 世 帯 数 24,810 世 帯 規 模 3.8 対 旧 市 人 口 比 100.00 対 旧 市 世 帯 比 100.00 人口対5年前増減比 面積(ha) ()は平均人口密度 (51.5人/ha) 1,820ha	(42) 5,586 1,386 4.0 6.0 5.6 △ 21.1 (8.8) 635	(20) 10,735 2,735 3.9 11.5 11.1 △ 0.1 (30.8) 349	(26) 28,617 7,601 3.8 30.5 30.6 60.0 (61.2) 468	(4) 6,013 1,661 3.6 6.4 6.7 427.5 (95.4) 63	(24) 42,316 11,285 3.8 45.2 45.5 3.9 (139.7) 303	(1) 458 124 3.7 0.5 0.5 △ 94.4 (229.0) 2	1. 人 口 223,183 2. 世 帯 50,391 3. 世帯規模 4.4 4. 旧市人口比 42.0 5. 旧市世帯比 49.2 6. 人口対5年前増減比 —	I. 人 口 129,458 II. 世 帯 25,581 III. 世帯規模 5.1 IV. 対全市人口比 58.0 V. 対全市世帯比 50.8 VI. 人口対5年前増減比 1.1
昭和45年	人口、()は町丁数 (120) 104,313 世 帯 数 30,456 世 帯 規 模 3.4 対 旧 市 人 口 比 100.00 対 旧 市 世 帯 比 100.00 人口対5年前増減比 面積(ha) ()は平均人口密度 (55.9人/ha) 1,867ha	(25) 2,198 615 3.6 2.1 2.0 △ 60.7 (6.9) 319	(26) 13,479 3,766 3.6 12.9 12.4 25.6 (28.4) 474	(38) 42,596 12,590 3.4 40.8 41.3 48.9 (61.1) 697	(8) 9,237 2,673 3.5 8.9 8.8 53.6 (92.4) 100	(22) 36,371 10,691 3.6 34.9 35.1 △ 14.1 (132.3) 275	(1) 432 121 3.4 0.4 0.4 △ 5.7 (216.0) 2	1. 人 口 241,673 2. 世 帯 61,075 3. 世帯規模 4.0 4. 旧市人口比 43.2 5. 旧市世帯比 49.9 6. 人口対5年前増減比 —	I. 人 口 137,360 II. 世 帯 30,619 III. 世帯規模 4.5 IV. 対全市人口比 56.8 V. 対全市世帯比 50.1 VI. 人口対5年前増減比 1.2
昭和50年	人口、()は町丁数 (123) 105,236 世 帯 数 32,975 世 帯 規 模 3.2 対 旧 市 人 口 比 100.00 対 旧 市 世 帯 比 100.00 人口対5年前増減比 面積(ha) ()は平均人口密度 (55.7人/ha) 1,889ha	(26) 2,638 766 3.4 2.5 2.3 △ 19.2 (8.2) 321	(20) 10,891 3,239 3.4 10.4 9.8 △ 19.2 (32.0) 340	(45) 46,247 14,385 3.2 44.0 43.6 8.6 (57.7) 801	(14) 18,447 5,898 3.1 17.5 17.9 99.7 (87.4) 211	(18) 27,013 8,687 3.1 25.7 26.3 △ 25.7 (125.1) 216		1. 人 口 264,616 2. 世 帯 73,060 3. 世帯規模 3.6 4. 旧市人口比 39.8 5. 旧市世帯比 45.1 6. 人口対5年前増減比 —	I. 人 口 159,380 II. 世 帯 40,085 III. 世帯規模 4.0 IV. 対全市人口比 60.2 V. 対全市世帯比 54.9 VI. 人口対5年前増減比 1.6
昭和55年	人口、()は町丁数 (126) 109,468 世 帯 数 38,183 世 帯 規 模 2.9 対 旧 市 人 口 比 100.00 対 旧 市 世 帯 比 100.00 人口対5年前増減比 面積(ha) ()は平均人口密度 (54.0人/ha) 2,026ha	(21) 2,030 675 3.0 1.8 1.8 △ 23.5 (7.2) 281	(21) 10,688 3,644 2.9 9.8 9.5 △ 1.9 (30.6) 349	(56) 58,268 20,475 2.8 53.2 53.6 26.0 (57.0) 1,022	(14) 19,010 6,686 2.8 17.4 17.5 3.1 (88.4) 215	(14) 19,472 6,703 2.9 17.8 17.6 △ 27.9 (122.5) 159		1. 人 口 286,497 2. 世 帯 85,012 3. 世帯規模 3.4 4. 旧市人口比 38.2 5. 旧市世帯比 44.9 6. 人口対5年前増減比 —	I. 人 口 177,029 II. 世 帯 46,829 III. 世帯規模 3.8 IV. 対全市人口比 61.8 V. 対全市世帯比 55.1 VI. 人口対5年前増減比 11.1

□ の数値は、年間平均人口増加率(%)を示す。



凡例 昭和50年から昭和55年までの5年間に

- A : 人口・世帯数とも増加した地区
A-1 : 5年間の年間平均人口増加率10%以上の地区
A-2 : " " 5%以上 10%未満の地区
A-3 : " " 2.5%以上 5%未満の地区
B : 人口は減少したが世帯数は増加した地区
B-1 : " " 0%以下-2.5%以上の地区
B-2 : " " -2.5%以下の地区
C : 人口・世帯数とも減少した地区
C-1 : " " 0%以下-2.5%以上の地区
C-2 : " " -2.5%以下の地区

□ で囲んである地区はアンケート実施地区

・印のついている地区はケーススタディを行なった地区

図 3-1 郡山市町丁別(住居表示施行)地区特性

4 まとめ

地方都市における「安定市街地」の抽出と、それらの形成条件を探る目的で当初研究を出発させた。住宅地を主体とする「安定市街地」形成の条件は郡山市において指摘、整理しておいたのが本研究における結論である。

今回の研究は当初の目的を含めて、いくつかの成果と当然ながら多くの研究課題を生んだ。すなわち

4-1 地方都市における高度成長期

市街地の拡大、住宅はじめ建築活動、農地の転用、人口、世帯分布などから成長、変化の激しかった時期は都市によって異なるが、一般にいわゆる第一次オイルショックよりも後にずれること、および35年以後一様な成長を遂げたのではないことは確かである。それぞれの都市の高度成長期に形成された市街地、建設された住宅のストックが今後の整備課題の重要対象となろう。

4-2 35年 DID

35年当時の DID はその周辺とは人口密度、建築の分布に格段の差があった。既成市街地と定義してよい状況にあった。この範囲に当時の市域人口の過半が居住していたが、それ以後、人口、世帯とも減少の一途を辿り、55年には25%以下に迄減少した例も少くはない。居住人口密度も100人/ha、所によっては300人/ha 以上であったが現在では数10人/ha に迄落こんでいる。しかし空洞化というには当たらない。居住人口は老令化傾向を見せながらも郊外住宅地と同程度の密度を保ち、行政、商業、業務機関が集積しながらも依然としてこれらの地区では居住対策が取上げられることが必要なのである。

4-3 高度成長期形成市街地

高度成長期は35年 DID を含めて地方都市全域に大きな影響を及ぼした。とりわけ35年以後、宅地化が進み土地建物利用の変化が進んだ広大な新市街地をわれわれは高度成長期市街地としてとらえた。高度成長期市街地も、その主たる成長期が異なり、街路を中心とする市街地基盤整備の程度と地形、大規模施設の有無などによって性格を異にしている。本研究では高度成長期形成市街地の類型化を試みた。高度成長期に実施された幹線道路の建設、団地開発、区画整理などが大きな役割、すなわち市街地の形成と安定化に寄与したことを指摘したが、一方、用途地域制、開発許可制度、道路位置指定による住宅建設等は市街地の整序化と安定に十分に機能していないことが判明した。これらの制度、手法が十分に機能するには条件が必要なのである。

4-4 住宅市街地安定化に対する都市計画の役割

高度成長期形成市街地は一般に低密度状態にあり、農地が混在しながら、次第に、これ以上の人口、世帯の受入れを弱めつつある。これ以上の密度上昇は居住環境状況の悪化を伴わずには進まない。

これら広大な面積の高度成長期形成市街地が後世、都市問題の大きな荷物となるのは恐らく避けられないであろうが今から都市計画が果すことが出来る役割も少なくはない。

全市域に対する居住環境整備対策を進める中で、これらの地域に対して都市計画道路と住宅地内の中骨道路を建設、少なくとも線を計画し決めることである。開発許可、道路位置指定はこうした市街地道路の計画と整備に連動させるシステムづくりが必要である。残存農地と宅地の共存方策を見出すこと、残存農地の一部を公共用地として確保すること。この施策を特に20~40人/ha の状況にある市街地でとりあげること。40~80人/ha の状況にある市街地では既存道路の一部を利用して中骨道路をつくること安定化条件の創出につながっている。

<研究組織>

東京大学工学部都市工学科川上研究室

研究主査 川上 秀光 教授

委員 大村謙二郎 助手

石川 幸央 技官

城所 哲夫 大学院

太田 守幸 大学院