

# 住宅団地の市街地化にはたす役割

—団地の成立と周辺地域構造の変化—

阪神大都市圏における公団住宅の場合

伊 藤 和

## 1. 本論の目的

本論は阪神大都市圏に分布する日本住宅公団住宅団地<sup>1)</sup>について、筆者が行った若干のフィールド調査及び既成資料をもととして、考察を加えたものである。

地理学における都市化の概念<sup>2)</sup>がいかなるものばあれ、都市郊外地域における住宅団地の造成は地域の都市化を著しく推進している。筆者はかかる住宅団地の周辺地域にはたす役割<sup>3)</sup>を位置づけると同時に、住宅団地の理想的なあり方を追求せんとする。

思うに、かかる問題は従来主として都市計画に関連して建築学、造園学、及び土木工学の一分野として研究調査がおこなわれ、地理学の分野からはアプローチされていないのが現状である。隣接諸科学の分野においても、最近ようやく社会学、心理学の方面から主として団地内部の問題に視点が向けられて来ているにすぎない。これらにあっては、それぞれの分野における成果は認められるとしても、「総合的見地」よりの考察は未だ不十分であり、これがために現実の団地造成に際して種々の問題を生ぜしめていると言えよう。

地理学はかかる問題に対して、地域の総合的把握を目的とする立場において、他の関連諸科学に対して充分指導的役割を果たすことができると考えられる。

とわいえ、筆者の考察は不十分であり、加えるに住宅団地が造成なされてより未だ数年を経たるにすぎにため思わぬ誤りを犯している可能性の充分存することを恐れる次第である。

## 2. 住宅団地の性格

近年大都市郊外では、周囲ののどかな農村景の中に著しい都市景を現出して白堊の棟を競い合う住宅団地を見かけることが多くなった。このような団地が周辺地域とどのような関連において成立しているかを見るに先立って、団地とはどのようなものかという一応の概念規定をしておく必要があるであろう。<sup>4)</sup>

清水馨八郎は「形態的には、団地とは人為的に企画統一された住宅の集団を異質的既存社会に建設したものをいうが、機能的にはそれ自体大都市の一部であるが、不完全都市のため、複合的な都市になろうとして周辺地域社会に大きな波紋と抵抗を与える。」<sup>5)</sup>としてその計画性及びベッドタウン的性格を強調している。

近年一般の日常語として用いられる「団地」なる言葉は、その概念を明確に規定することは困難であるが、いま「団地族」なる言葉の意味内容より推察を下せば、主としてホワイトカラー層、中堅サラリーマン層が居住する集団住宅地を指すものと考えられ、具体的には住宅公団や公営の集団住宅地で、景観的には鉄筋コンクリート造りの、フラット、テラスハウス、ポイント型などのアパート形式の集団住宅地を指すものと考えられる。

すなわち、団地とは内部市街地地域<sup>6)</sup>の住宅密集地の如く、個人的に住宅問題を解決すべく、自然発生的に無計画に成立したものではなく、一定の地域に公共的又は社会政策的立場から、或は大企業的立場から住宅問題を解決すべく計画的に造成された住宅集団地域である。

このことは景観的にも前者と著しい差異を示し、機能的には不完全な都市性を示し、既存の地域社会にあって極めて異質的であると言える。

## 3. 戦後の住宅事情

### 3.1. 資本主義経済の発展と人口の大都市集中化

人口の大都市集中化現象は、産業革命以来資本主義経済の発展にともなって加速度的に顕著となり、向都離村の傾向は世界各地において普遍的に見られる。

昭和35年度国勢調査による確定人口について見ると、昭和30年度国勢調査から昭和35年度国勢調査にいたる5年間の人口増加率で、全国平均4.6%をうわまわる7都道府県の順位は1位東京都の20.4%以下、大阪府19.2%、神奈川県17.9%、愛知県11.6%、兵庫県7.9%、埼玉県7.5%、北海道5.6%の順であり、京都市をのぞく六大都市を含む県及びこれに隣接した県であることがわかる。これら7都道府県における増加人口の合計は421万人で、人口増加を見た20都道府県の増加人口総数の87.2%を占めている。<sup>7)</sup>

### 3.2. 大都市郊外への人口の二次的分散化

前述の如き人口の都市集中化の結果は当然その都市の内部市街地地域における住宅の増加となって現れて来る。これら住宅建設は①内部未利用地への割込み、②過密化、さもなくば③周辺部への膨脹という形態をとって来る。

大阪の場合について見るならば、内部市街地の現況は戦後の復興が極めて無計画に進展したため、抵層木造建築物が密集し、その規模は一段と零細化し、都市内部にまで極小住宅群が密集する状態である。市街地周辺部についても、住宅の無計画な建設のみが先行し、周辺の低湿地に、工場地化とともに住宅建設が行なわれている。<sup>8)</sup>

このような飽和状態は、都市に集中した人口をして、よりよき住環境を郊外地域に求めさせることになる。すなわち、昭和35年度国勢調査結果によれば、豊中市の人口増加率は55.9%で全国550余市中最高であり、守口市の30.0%は第三位、西宮市の24.9%は第6位となっている。人口10万以上の都市のうち、人口増加率が20%以上のものは、釧路と札幌をのぞけば、いずれも東京と大阪との衛星都市である。又、東京都区部及び大阪市に於ける昭和30~35年の人口増加率は昭和25~30年のそれに比らべて低くなっているのに対して、これら周辺の衛星都市のそれは一般に上昇している。このことは人口の大都市集中

とは別に、大都市に於ける人口の内部市街地地域から郊外地域への分散が著しくなっているとを物語っている。

この人口の郊外への二次的分散化現象の要因としては後に見る都心を中心とする土地価格の圏構造の影響がまず第一に考えられる。

### 3.3. 都市における住宅問題

住宅問題は、大都市・中小都市を問わず、現代都市問題の中心課題の一つであるが、ことに我国では、太平洋戦争による戦災によって多くの都市が消失したので、この問題がその復興と関連して重大な意味をもって来た。大阪府の場合について見ると、昭和30～35年の人口増加率19.2%のうちの上述の社会的増加は $\frac{2}{3}$ を占め、これが住宅需要の圧力を形成し、年間35,000戸位の住宅建設を必要としている。

なお、都市生活者の所得の上昇は、世帯の細分化傾向を助長し、老令人口の増加やベビー・ブームによる出生者がやがて生産年令に達すること、個人主義の浸透などが、質量ともに住宅需用の圧力源を形成するであろう。

## 4. 公団住宅団地の分布と立地

公団住宅団地の分布を概観すれば、本町四丁目を中心とする半径20km圏内にほとんど含まれていることがわかる。わずかにこれを越えるものに、東部では中宮I・II団地、南部の助松団地がある。西部では50km圏までその分布が見られるが、これは西へ連続するconurbated areaの影響によることは言うまでもない。この20km圏は、西は大阪湾及び六甲山地によって限られ、北は老坂山塊、北東部は淀川沿岸の沖積平野が展開し、東部は生駒山地に達し、南は羽曳野丘陵に達している。したがって、北東部、西部及び六甲山地と大阪湾とにはさまれた狭長な市街地地帯をのぞけば、極めて自然な形の緑地帯地域にかこまれているということのできる。また、この圏内は大阪のターミナルまでの郊外電車乗車時間20～30分圏と一致しており、通勤・通学先までの所用時間60～90分圏である。

### 4.1. 自然環境との関係

高度に社会的な存在形態である住宅団地を自然環境と短絡的に結びつけて法則性を導き出そうなどとするのは、ややもすればこじつけとなるが、ここでは、地質及び地形との関係から一応の展望をしておくことにする。

#### 4.1.1. 地質及び地形との関係

団地分布図と地質図<sup>9)</sup>を重ね合せ、又地形図上に団地をプロットすると次のようなことがわかる。

阪神都市圏内の地質的及び地形的に見た住宅団地の立地は大別して次の三種になる。すなわち、

- 1) 沖積層 (Recent)……軟弱な粘土砂礫層
- 2) 後期洪積層 (Pleistocene)……砂礫及び粘土
- 3) 前期洪積層 (Plio-Pleistocene)……砂礫及び粘土

の上に立地するものである。

1) の沖積層に立地するものとしては、大阪の内部市街地地域に立地するもののうち、所謂上町層 (後期洪積層)<sup>10)</sup>上に立地するものをのぞいたすべてのもの。このほか大阪平野の周辺部において以下の 2), 及び 3), の地域と近接しているものに池田団地, 服部団地, 曾根団地, 総持寺団地, 八尾団地などがあげられる。

これら沖積平野に造成されたものの一般的性格は、地形的に低平なところに立地することから景観上の変化に乏しく無味乾燥なふんいきを呈しがちであり、同時に一見造成土工が易容に思えるにもかかわらず、中・高層コンクリート建造物の建設に当っては地盤軟弱であるため、特に低湿地では土工費がかさみ従来不適當なものとされて来た。

しかるに、内部市街地地域における住宅難と大資本投下による開発は淀川河口の低湿地にも、出来島団地を建設しており、今後は用地難や土地価格の要請からこれら内部市街地地域周辺の低湿地にもものびてゆくと見られる。

2) の後期洪積層に立地するものは、上記の上町層に立地する、向ヶ丘団地, 金岡団地, 東長居団地などのほか、平野周辺部に堆積している後期洪積層

上のものとして、中宮団地、藤井寺団地、春日丘団地、伊丹団地、寺本団地などがある。後期洪積台地の一般的性格として、比較的高燥で地盤も概してかたく、台地上の開折もほとんど進んでいないため緩傾斜に恵まれて、団地計画上、景観的に変化に富み、又技術的にも種々の方面で好都合である。

3) の前期洪積層に立地するものは、五月ヶ丘団地、千里山団地、香里団地、仁川団地などである。大阪を中心として見れば、概して最外部に立地するものがこれらである。住宅地としては最も高燥で地盤も堅固である。香里団地は概ね海拔 50~60 m に位し、五月ヶ丘 100m、仁川団地は 50 m をかぞえる。又、台地面がかなり開折されているため、一団地内で高度差が大きく、ために景観的にも植相と相いまって前二者にくらべて変化に富んだ趣きを与えている。しかしこのことは傾斜地の切り盛りによる土工費をかさませ、排水には都合がよいが、給水に不便であるなどの技術上の問題点が種々生じて来ている。

以上団地の立地を地質分類にもとづいて、地形とも関連して分析を試みたがこれらの自然地理的位置に団地を立地せしめる要因はそれら自身の自然的諸性質によるというよりも、むしろ以下に見る土地価格の支配によって、立地せしめられている事実を見落してはならない。

かつて、東京と大阪の市街地発展形態に大きな差異を生ぜしめた大阪周辺に低湿地帯が存するという自然的条件も、土地価格という中間項の設定に規定性をもつことは否めないが、今日においてはそれほど直接的に大きな意味を持ち得ないまでにいたっている。すなわち、従来東京における市街地の発展が同心円的に连接的に拡大を進め来たのに対して、大阪が上述の自然的条件と私鉄網の発達という社会経済的条件とが相まって飛地的発展をせしめられ、その結果衛星都市の発展を見たのであるが、<sup>11)</sup> 今日東京を中心とする関東平野における団地は、やむことなく上昇する土地価格のために低地価を求めてやむなく飛地的に造成されざるを得ず、アーバン・スプロール現象を生じているのが現状である。阪神都市圏においても、土地価格上の要請から、従来開発の遅れていた低湿地及び洪積台地に開発の手が向けられて来た現状を見るのである。

## 4.2. 交通との関係

団地が年々都心から次第に遠ざかって行く<sup>12)</sup>ことは、一つには地価騰貴に原因するが、同時に内部市街地地域にまとまった空地が無くなって来たことも大きな原因である。

団地がますます都市から遠ざかるにつれて、先ず都心への交通機関と通勤に要する時間が問題となる。交通機関として通常、バス、鉄道などが考えられるがバス交通による長距離通勤は運輸会社の経営上、交通費がかさむことや終車時刻が早いなどの理由から、これに依存するものはまれで、バス交通を主体とした団地開発は未だ行なわれていない。したがって主として、私鉄、国鉄の既設駅の周辺地域に開発されているのが現状である。ここで注意すべきことは関西における私鉄の発達とその沿線開発との関係から上の問題を見ることである。

(cf. 5.1.1.)

しかるに、やむことなく上騰する地価は、中心駅から通勤時間距離の限度内に団地用地を求めることをまたたく間に不可能にしてしまう。このため次の段階として既設駅の間中部に大規模な団地を造成して、その付近に駅を新設しその周辺部を住宅適地として開発する方法が考えられる。関東においてはすでに、川崎市小田急百合丘を新設し、百合丘団地を、千葉県船橋市の新京成線新駅に高根台団地を造成している。阪神都市圏においては、国鉄阪和線に「つくの駅」を設け、向ヶ丘ニュータウンを造成している。

しかし、このような場合は、極秘のうちに駅の新設計画が進められないと、周辺部の地価騰貴のために団地計画が棄却されねばならぬ事態も予想される。

## 5. 団地の成立と周辺地域構造の変化

すでに2.でふれたように、地域社会にとって異質的な存在形態である住宅団地が、周辺地域に如可なる影響を与えるかについて、主として周辺の上土地利用に投影されたものを分析的に見て行くことにする。

いうまでもなく、団地の地域社会への影響は以下に見るような土地利用に投影され得る単純なもののみでなく、それらは高度に社会・経済的な不可視的

なものも多く、今後隣接科学の夫々の専門の諸分野からアプローチさるべき様々な問題を提している。

## 5.1. 団地成立以前

### 5.1.1. 用地取得に関して

現在阪神大都市圏で行なわれている公団大阪支所による用地取得方法は大別すると次の二種類となる。

- ① 公共団体、私鉄、業者の斡旋による。
- ② 区画整理法による。

ものである。

①の方法では、公共団体にあつては、一般住宅によって市街地化が進められるよりも、まとまった団地として開発された方が都市計画的に好都合であり、これには付帯する上下水道・道路などの公共施設も団地計画の中で解決される場合が多く、ために公共団体の多く関与する必要のないことや、又、団地居住者が一定階層のものであるために確実な税収入をあげ得るなどの利点をねらつて住宅団地誘致が行なわれて来た。<sup>13)</sup> 電鉄会社にあつても、自己の沿線開発を進めるために公団々地を誘致し、しかる後にその団地の諸施設に便乗した形態で、自己の沿線住宅地経営を進めることを行っている。ここには一般に予想される、地域計画に基づいた住宅適地を公団自身が直接交渉によって買収に当たる形態が見られない。そこには、個々の利益を主張する公共団地や、利潤追求を最終目的とする電鉄会社が公団との共存共栄という全く当事者間のみの御都合主義的な観点ら用地取得が行なわれているのを見るのである。

②の方法によるものとしては、香里団地、五月ヶ丘団地の場合があげられる。この方法は宅地開発の条件をもつ区域（概ね 30～50 万）坪が選定されると、これらの区域内の用地取得の比較的容易なところをアットランダムに区域の約 40～50%にわたつて公団が買収し、かくて公団は事業施行者であると同時に地主となる。しかる後に区画整理法によって宅地造成を行うのであるが、つまり公団をも含めたその区域の全地主が一定の割合で土地を提供し、道路公園



その他の公共用地と保留地とを生み出す。一方新しい市街地を造り出すために、整地、道路構築、上下水道やガス供給施設の設置、公園整備など大規模な工事を必要とするが、これらの事業に必要な資金は公団が全額負担する。しかし公団はこれの代償として、負担した事業費に見合う一定のまとまった保留地を取得するというやり方である。結局公団は初めに買収した土地のうち、公共用地などに供出した残余の土地と新たに取得した保留地の合計を、公団の住宅用地又は工業用地として入手するのである。各権利者は、新設された街路にかこまれた街区の中に旧権利地に見合う代え地——換地——が減歩をさし引かれて配当されることとなる。このようにして生み出された新しい土地は利用度、価値において以前よりはるかに高くなるのである。<sup>14)</sup>

### 5.1.2. 土地取得にともなう地価騰貴

土地価格の分析的検討をするに先立って、まず次の点を理解しておかねばならない。すなわち、①土地は再生産されるものではないから需要均衡の法則が作用して価格形成が行なわれるのではないこと。②経済財としての土地の本質は、生産手段と消費（生活）手段に用益される財である——商品ではないということの二つである。<sup>15)</sup>

このことを前提にして、団地用地取得にともなう地価騰貴のメカニズムを分析する。公団の団地用地取得法については既に見たが、公団大阪支所では東京の如く用地取得に際して地主との直接交渉方式は取らずに、公共団体及び電鉄会社の斡旋を受けた。この場合土地取得に急を要するのは公団側で、地主側はさし当って土地を売る意志がないものと考えられるが、それが現に用益中の土地であれば、売る方としては代りの土地を買収して替地を見つけるための営業上の損失を考ねばならぬし、売る必要がないため高ければ売るということで、売買実例の二～三倍の価格で取引が成立する。そしてこれが新たな売買実例となり、その後の土地供給者の提示価格を基礎づけて、さらに掛値して提示される。好景気における土地価格はこのような成立過程を繰り返し高騰をつづける。

とくに、都市近郊農地、山林の如きはその一部を換金すれば多額の金銭が手に入り、引続き売る必要がないので、値上げを期待して売り急がないものほど高く売ることになる。売り地が農地の場合、このような所謂「ゴネ得」を正統化せしめているものに農地法がある。農地法は元来農業を行う農民と農地を守るためであって、決して上述の如き農民の不労所得を保障するものであってはならない。

## 5.2. 団地成立以後

### 5.2.1. 地域の急激な人口増加と地域社会の問題

団地は既成市街地を離れるにつれて、経営上その規模は大きくなり<sup>16)</sup>1,000～3,000戸の例もめづらしくない。所謂市街地再開発にもとづく小規模な住宅ビルをのぞくと、一団地の戸数は概して100戸以上であり63団地の約半数は300戸以上である。このため一定地域に団地が造成完了された日より、その地域の人口は概ねその団地の収容戸数に団地居住者の一世帯平均家族数3.3人を剩じた数だけ急激な増加を見るわけである。加えて周辺地域の市街地化にともなって、さらに二次的な人口増加をきたすことになる。

いまこれを豊中市の場合について見ると、豊中市の昭和31～35年の5年間の増加人口は、約60,000人である。この間に同市内に建設された5団地、服部(S.32)、曾根(S.32)、千里園(S.32)、旭ヶ丘(S.33)、東豊中(S.35)の収容人口は12,100人<sup>17)</sup>であるから、公団々地人口のみで増加人口の約 $\frac{1}{5}$ をしめることになる。加えるに団地造成の影響を受けて二次的に団地周辺に集り来る人口を算入すればその割合はさらに大きくなるであろう。

旭ヶ丘団地と千里山団地との通勤通学人口は夫々86.4%と78.9%が大坂市内に職場を持っている。このことは団地が英国のニュータウンの様に生産の場所を伴ったものでなく、単なるベッドルーム・タウンであることを遺憾なく發揮している。ために千里山団地の如く旧住宅地に隣接して造成された場合とはともかく、旭ヶ丘団地のように農業地域に造成された場合はここに二種の住民<sup>18)</sup>が共存することになる。いうまでもなく、一方は古くからこの地域に居住して、

いる主として農業を営む人達と、他は新しく来住して他地域に職場をもっている人達である。このような二種の住民が一定地域に同居する場合は、この地域社会において、両者の反目軋轢が予想され、来住者が未だ小数の場合には新来者の方で努めてその土地へ同化を試みるので摩擦は少ないが、来住者の増加にともなって原住民の反撥を通して内部分解がおこりはじめ、住宅地化が極度に進展した状態では、原住民が新しい住民層に同化されてしまう。これが大都市近郊農村の近代化・都市化の一面であり、後の 5.3. で見る如く農地潰滅と農民層の分解の一因となっている。

### 5.2.2. 交通施設の整備

土地価格を中間頃として、周辺低湿地という自然的制約により大阪の都市を離れて郊外鉄道沿線へと拡散する住宅団地の多くは、さらに駅を中心とする土地価格の圏構造によって第二次的な制約を受け、多くの場合最寄駅との間には相当距離をへだてている。

いま二、三の例をあげるならば、東豊中団地は阪急豊中駅より概ね 2.5 km、五月ヶ丘団地は阪急池田駅より 1.5 km、寺本団地は阪急伊丹駅より 2.5 km、八尾団地は近鉄八尾駅より 1.5 km の如くである。これらの距離の歩行に要する時間は 15～30 分と考えられるから、当然これら団地と最寄駅との間を結ぶバス交通が必要となる。

以下若干の事例を指適すれば、東豊中団地の場合は以前よりこの地域は東豊中住宅地として若干戸数の高級住宅があったため、バス路線は開通していたが、同団地の開設に当って、そのベッドルーム・タウンとしての性格から通勤・通学時刻の発車回数は著しく多くなっている。香里団地の場合では、以前軍用地であり、終戦来全くの原野として放置されていたところに一挙にして三千数百戸の大団地の出現を見たため、最寄駅にあたる京阪香里園駅、同枚方公園駅、同枚方市駅と団地との間に夫々京阪バスによる三路線が開通した。現在これらの路線に沿って宅地化、工場地化が進展しつつある。

以上に見た定期バス路線のほかに、主として電鉄会社経営による、団地居住

者の不定期利用を対象とするタクシー営業の出現が見られるが、これは公団住宅居住者の一定の経済的階層を前提としていると考えられる。

これらの交通施設の整備は、夫々の路線沿線に団地と同程度の便宜を与えることから、沿線地域の急速な市街地化を推進する重要な原動力の一つとなっている。

### 5.2.3. 公共施設の整備

さきに2. で見たように住宅団地の性格としてその計画性を指適したが、これは単に予算必要戸数などから割出された意味で住宅が供給されるということとどまらず、一団地に居住する人々が「最も好都合に能率よく、気持よく生活出来る社会環境を創造する」<sup>19)</sup> という意味での計画性も含まれている。これがすなわち近年 Neighbourhood Planning (近隣中心的都市計画, 近隣住区計画) として唱道されて来ているものである。

このため一住宅団地には最近にいたって、公共施設として小学校、地方公共団体出張所、郵便局、巡査派出所などがもうけられるほか、屋外施設として道路、排水施設、給水施設、電気、ガス施設が総合的、合理的に計画配置されている。

道路：団地外道路と団地内道路とに分けられる。配置は住区構成を支配するから、既存道路との関連や団地機能も考慮される。<sup>20)</sup>

排水施設：従来一般住宅では無視されているものが積極的に取り上げられ大団地では一団地内で汚水処理を行う方向にある。しかし一方、汚水処理、排水ともに団地外放流の際に重大な問題を伴う。すなわち、排水量の増大は——特に造成中——周辺農地に影響を与えるなど種々の問題ひきおこすのである。

ガス施設：主として都市ガスが採用されるが、これが引けない場合は L.P.G. が用いられる。

以上に見た諸施設の整備は団地自身のものであり、周辺地域の施設の整備とは何ら無関係であるにかかわらず、<sup>21)</sup> 周辺地域にこれら施設の開設の潜在的可能性を与えるものと考えられ、周辺地域の宅地化を促進するのである。

#### 5.2.4. 購買施設の整備

近隣住区構成の上から、日常生活に欠かすことの出来ない日用品販売施設であるマーケットが団地内に施設されることが多くなったが、団地成立にともなうて団地周辺部に私設商店街が形成される場合が多い。

まず発生的にこれを分析すると、1). 団地建設にともなう工事従事者のために付近の民家が兼業形態で飲食店、日用品店、タバコ販売店、酒舗などを営業して来たもの。2). 団地完成後に本格的営業をするため早くから商店を開設して営業して来たと考えられるもの。3). 団地が完成してよりその購売力に依存して開店したもの。4). 大資本の立場から小商店を抑圧せんとして開設された電鉄会社経営による私設大マーケットなどが考えられる。

団地内にマーケットが設けられるときは、早晚上述の私設商店と競合関係におちいると考えられるが、公団の計画自体が私設商店の成立を見越して、同時に団地内マーケットの経営の予測困難とから、ある程度これに依存することを前提としていることと相まって、共存状態を呈しているのが一般である。これは、又団地内にマーケットが作られるときでも、住宅の建設より余程おくれてなされることから説明さるべきであろうか。

これら商店の業種は各団地における支持人口によって変化すると考えられるが、ほとんど食料品関係、日用雑貨の類で、この他には家庭電器具、美容院、理髪店、薬局、カメラ D.P.E. 店などがある。中でも電器具、美容院、写真店などは支持者層の嗜好性を反映していると思われる。

団地居住者の周辺施設商店への依存度は、旭ヶ丘団地・千里山団地ともに最寄品の購入において高く、夫々 72.5%、81.3% である。<sup>22)</sup>

団地内の施設の商店と周辺私設商店を経営形態の上から比較すれば、大規模なマーケットの場合は別として、団地内施設商店が単一の商種をもっているのに対し、周辺私設商店では二種以上の兼業が見うけられることも特徴的である。所謂「地の利」の劣性のために団地内施設商店との競合による経営の不安定性を思わしめる。

これら商店街の発展形態は、農業地域の場合、団地の建設が確定するや団地と最寄駅とを結ぶ主要交通路線にそって、農地に耕作放棄が見られ荒地と化しここに新設商店の発生が見られる。この交通路線に指向されながら、これに面した団地入口付近から駅の方へ次第に団地を遠ざかって発展する。

#### 5.2.5. 医療施設・教育施設の整備

医療施設は日常生活に欠かすことのできないものの一つであるが、団地計画に近隣住区構成の上からこれを含めたものはなく、このため周辺には私設医院が開業される場合が多い。

団地が造成されるや地域の急激な人口増加にともなって小中学校等の文教施設の整備・改善が行われるが、現状においては、他の公共諸施設をも含めてこれら諸施設の維持管理、経営及び一般行政事務の増大にともなう費用は地方公共団体、特に市町村の一般財政に直接影響し、一時的にもせよ地方財政をアンバランスにおとし入れる。

このため最近では、公団が近隣住宅計画の中にこれら教育施設をも組入れ、住宅と同時に小・中学校の教育施設をも建設し、これに要した費用を年賦で地方公共団体に償還せしめる方法を取っている。具体例としては、香里団地、五月ヶ丘団地、千里山ニュータウン（高校を含む）などがあるが、現在のところ大規模な団地にかぎられている。

#### 5.3. 農地潰滅と農民層の分解

団地の成立にともない、地域へ様々な形をとって行われる資本投下は宅地としての価値を高め、同時にこれら周辺の土地が投機の対象とされるため周辺地域では耕作が放棄され一時的に荒地化する。

いま豊中市の農地潰滅状況を見ると昭和32年には市内の農地転用にしめる公団々地用地は約90%、以下33年45%、35年の29%である。<sup>23)</sup>住宅団地はその経営上かなりまとまった土地を必要とするから、団地自身による農地潰滅はもとより、既に見て来た周辺地域の市街地化による潰滅は著しいものであると推定され、さらに転用申請中のもの、及び耕作を放棄して名目上の地目は農地であ

るが、所謂社会的荒地と化しているものをも合せ考えれば農地潰滅は上の数値をさらに上廻るものと考えられる。

このことから当然、同市における農業従事者の分解、すなわち、経営の零細化、兼業化の促進、脱農化が考えられる。しかし同市においては団地用地買収によって耕地を失った農民は、直ちに脱農転業という形はとらず、農地を手ばなした代金で替地を取得している場合が多い。これは転業の困難や土地への愛着のためというよりも、農地法にもとづく大阪府条例によって、三反歩以上の耕地所有者でなければ農地の売買が許されないことから、将来農地価格の騰貴を見込んで完全脱農しないものと考えられる。

#### 5.4. 団地周辺の地価騰貴のメカニズム

団地建設がなされ、又宅地造成がなされると、その周辺地域の地価は著しく騰貴する。これはその地域に多額の資本が投下され、整地され、道路構築がなされ、上下水道、ガス、電気などの諸施設がもうけられ、加えて団地住民を顧客としてもくろむ商店や医院が進出し、又最寄駅までバス路線が整備されるなど、一言にして言えば、地域の住環境の整備と購買力の増加が在来の農地や山林の市街地への転換を推し進めて、新しい価値を土地に添加したためと考えられる。もっとも、ここにおいても以上のことを前提として、土地が投機の対象とされていることも事実であるが、基本的には、さきに見た 5.1.2. の場合とははっきり性格を異にすると考えられる。

すなわち「土地取得にともなう地価騰貴」が、主として単に土地の私的独占に基づく需給関係にその要因が存在しているのに対し、「団地周辺の地価騰貴」は地域に添加されたいわば添加価値にもとづくものであると言える。

これら地価騰貴が周辺地域社会に及ぼす影響の中で次のようなものは社会的問題となるであろう。すなわち、偶然にその地域に公共投資がなされたことにより、たまたま買収をまぬがれるか、又は買収に作為的に協力せずして土地を残した地主が濡手に粟の利益を得て、買収に協力した人が「正直者が馬鹿をみる」はめになるということがある。このような場合、ヨーロッパ諸国において

は、何等かの手段によって課税されているようであるが、<sup>24)</sup> 我国においては固定資産税の増徴と、売却の際の税徴収という程度以外は何等の手段も構ぜられていないのが現状である。

### 5.5. 種々住宅の建設促進

さきに見た、様々な形での地域への資本投下はそれぞれが相互依存的な関係に立ちながら、地域の宅地化への潜在的な力を高め、交通位置に強く指向されながらも、これらの変化のいわば契機となった団地を一つの核心として周辺地域に種々の住宅を進出せしめている。

これらいわば二次的に発生した住宅の中には、一般の個人資力による住宅はもとより、営利を目的とした粗悪な文化アパート群、会社寮や、さきに 5.1. 1. で見た電鉄会社の宅地経営によるもので、例えば総持寺団地に見るように公団施設にそのまま便乗しているもの、又これと同じ方法をとっている建売業者による集団分譲住宅などがある。

これら分譲住宅群は、しばし周辺の区画整理が未だ行なわれないうちに建設されるため、都市計画上の原則を無視した寸土もあまさぬ土地利用がなされ、景観的に団地とはなはだしい対照を見せ、同時に地価騰起による権利の細分化も作用して非理想的な住環境をつくり出している。東淀川団地周辺、都島団地周辺、仁川団地周辺はこれの好例であろう。

## 6. 問題提起とその解決の展望

住宅団地はその不完全な都市性のために、周辺地域に様々な影響を与え、機能的にも形態的にも周辺地域構造を変化せしめてゆく。これは我国における土地の公共的性格に対する社会経済的認識の欠如とあいまって、周辺地域に好ましくない土地利用形態を現出せしめながらも市街地化を促進し、巨視的にはアーバン・スプロール現象を促進している。

① 住宅問題の根本原因は経済の従属変数としての人口の都市集中化にある。したがってこれが解決のためには経済発展の地域較差を是正する根本的措置がこうせられなければならない。これなくしては、如何なる技術的解決策も



かえって都市圏の過大化を促進するにすぎないであろう。

② 現在の住宅団地開発は広域都市計画的に見て住宅適地と考えられるところに計画的に行なわれているのではない。土地価格の制約によって、従来からの宅地化の盲点をさがし求めたり、住宅環境としてふさわしくないところに立地しなければならないのが現状である。

この団地配置の無計画性を生ぜしめる地価騰起についての専門研究は未だ不十分であり、具体的な抑制措置を取り得ないのが現状である。騰貴のメカニズムを分析し、これを規制する強個な法的措置をとるために、経済学や法律学からのアプローチがのぞまれる。急務の手段としては 5.4. で触れたような外国で実施されている課税制度を確立することが必要と考えられる。

③ 無計画かつ恣意的な現行の土地利用は、再生産され得ない限られた土地の浪費である。これが合理的な利用を促進するためには現行の小行政単位によるそれぞれ別個の土地利用計画ではなく、広域都市圏の立場から適当な土地利用計画がなされるべきである。これと同時に、これを実行し得る法的規制の後盾を必要とするが、これがために巾広い十分な研究がなされなければならない。

具体的に目下の急務として、農業の方面からは経営上有利な熟田熟畑を正確に判別して、これを確保育成し、同時に都市計画の方面からの合理的発展形態や各種の都市施設の可能性などを考えて両者の調和をもった土地利用基本計画をうち出さねばならない。

市街地再開発による合理的土地利用をすすめ、内部市街地地域に住宅地を確歩することは必要であるが、これにも限度があるとすれば、大阪平野周辺の丘陵地帯をその景観を生かしながら、十分な Neighbourhood Planning のもとに住宅団地として開発することは農地の潰滅や低湿地の利用をさけた好ましいものである。しかし、このような場合の絶対距離の増加は時間距離の短縮によって克服をされねばならず、これがためには交通施設の周辺部における開発が必要となって来る。

## 註

- 1) 戦後の住宅政策はもっぱら公営住宅方式で進められて来たが、昭和 25 年度には住宅金融公庫、30 年度には日本住宅公団が新設され、現在では公営、公庫、公団の三本立となっている。公営住宅は「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する」ものとして、国の一般会計から補助金をうけて建設されるが、この補助金は家賃によって回収されない。これに対して、公団住宅は「住宅不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者のために」（日本住宅公団法第 1 条）行政区域にかかわらず供給されるもので、民間資金を導入して住宅建設資金の増加をはかる一方、政府の出資金や低利借入金によって金利負担を軽減して、ある程度低く家賃をおさえているが、投下資本は新しい住宅建設のために必ず回収される。
- 2) 市街地化の概念は十分に都市化の概念に包含され得ると考える。  
石水照雄：都市化の概念と諸問題 地理 5-1  
高野史男：都市化の類型と概念規定 地理学評論 32-12  
日本社会学会大会報告要旨 S. 36. 10. 5
- 3) 本論の動機は下記の論文におうところが多い。  
山鹿誠次：「大都市郊外における集団住宅地の成立とその影響」—特に東京西郊について— 都市問題 48-4
- 4) 近年、工場団地、商業団地、学園団地などの言葉もつかわれるようになって来た。
- 5) 清水馨八郎：「現代都市の繁栄と病根」S. 35 刊, p. 270
- 6) 阪神地方に対して、大ロンドン地域計画における四環状地域、①内部市街地地域 ②郊外地域 ③緑地帯地域 ④周辺地域をあてはめて考えることとした。川名吉衛門：「大都市圏における住宅配置計画」都市問題研究 9-12
- 7) 大友 篤：「国勢調査結果と人口の大都市集中」地理 6-6
- 8) 三輪雅久：「大都市の住宅再開発」都市問題研究 9-12  
川名吉衛門：前掲書 6)
- 9) イ. 50 万分之 1 地質調査所地質図「京都」  
ロ. 15 万分之 1 大阪府農業用地質概略図
- 10) 前掲 9) のイ. では前期洪積層
- 11) 村松繁樹：大阪市大 S. 35 年度集落地理講義ノート
- 12) 前掲書 5)
- 13) 豊中市の曾根、服部、千里園、東豊中、旭ヶ丘団地の場合
- 14) 公団所員研修テキストによる。
- 15) 宮下正一郎：「住宅地価格の社会性」経済評論 S. 36. 11 月号
- 16) ①一旦公団が住宅を建設すると、その周辺地価が上騰し、再び隣接地又は周辺へ拡

張のため用地買収を行なうことが出来なくなる。

②公団住宅の構造上、既成市街地外に住宅建設する場合、一定規模以上でない住宅経営をしにくいということである。最小限、上下水道、ガス、浄化設備などを施設するためには小規模な団地では経済的に成り立たなくなる。

③生活の利便のため、学校、病院、店舗などの設備により近隣住区の計画をする上でも大団地の方が開発しやすくなる。

17) 戸数×3.3人

18) 近江哲男：「大都市郊外住宅の生活と地域社会の問題」都市問題 48-5

19) 武居高四郎：「都市計画」p.237

磯村英一：「都市社会学研究」p.319

C. A. ペリーの近隣住区に関する定義は「住居としての環境を維持し、かつ交通事故の危険から隔離されており、住民が住居の近所に欲いとする小学校、共同運動場、小売小店地区が便利なところに適当にあるもの」といっている。

「いえなみ」6-17 参考

20) 豊中市旭ヶ丘団地の場合、団地計画における団地の表玄関とこれに通ずるべき豊中市都市計画の道路が齟齬したために、この表玄関が阪急バスのルートに含められなかったことと、隣接する熊野田部落の購買力を無視して団地計画がなされたために、岡町駅の通ずる西入口の表玄関よりも、裏玄関にあたる北入口に私設商店施設が発生し当初の計画を裏切っている。

21) 例えば、市街地から遠く離れて団地が造成された場合の配水施設は、団地の水の消費量に見合った直径のパイプが施設され、周辺一般住宅、その他がこれに便乗しうるだけの余地はないということである。

22) 小林博助教授（立命大・文学部）が、昭和36年8月に行なわれた調査結果を御提供いただいた。

23) この数値の中には地目の宅地の中に道路用地、工場用地をも含んでいるが豊中市の場合はこれらは10%未満と推定される。

24) 国宗正義：「ヨーロッパの土地政策」河川 S. 35. 12月号 及び 公団所員研修テキスト