

## 既成市街地に開発されたニュータウン

—光が丘パークタウンを事例に—

平原 奈津子

「光が丘パークタウン」は、東京都練馬区の米軍住宅（グラントハイツ）跡地に建設された集合住宅団地である。敷地総面積約186ha、計画戸数1万2千戸、計画人口4万2千人という大規模開発が既成市街地に行われた点に特徴がある。

本論文では、既成市街地に開発された、この光が丘パークタウンとその居住者の特性、周辺地域に及ぼした影響、現況や課題などを明らかにした上で、地下鉄12号線の開通に伴う今後の展望や整備の方向について考察することが目的である。

練馬区は、昭和30年代の都市化の進展により、都心のベッドタウンとして急速に宅地化が進んだ。グラントハイツ周辺地区でも昭和41年以降に宅地化が進んでいたため、48年に全面返還が実現されるとグラントハイツ跡地にも住宅建設の需要があった。地価の高騰や用地不足の中で大量の人数を収容するために住宅はすべて集合住宅という様式になった。この住宅には様々な最新技術が導入されている。また緑地やオープンスペースを保全し良好な住環境を創設するため都立光が丘公園とその他の近隣公園、緑道などが団地総面積の43%を占めている。光が丘の中心部には、地下鉄駅、バスターミナル、官庁施設、総合病院、商業施設、文化施設、スポーツ施設といった都市機能がまとめられる。光が丘地区の開発は、23区内に残された唯一かつ最大の空閑地に、大都市街づくりの見本となるような、新しい街をつくるものであり、周辺地区の無秩序な宅地化を防ぎ、同時しかも一体的に、適正な整備を誘導する方針である。尚、入居が開始されたのは昭和58年で、最終入居は、平成4年の予定である。

光が丘団地の居住者には、以下のような特徴がある。まず年齢的には、高齢者が少なく、年少者が多い。つまり30-40歳代とその子供たちという若い世代が多くなっている。平均家族数は、3.15

人であり、3-4人の核家族が多い。逆に単身者は少ない。職業では圧倒的に勤め人が多く、都心、副都心へ通勤している場合が多い。居住者の前住地区は、地元優先割り当てのあった練馬区が圧倒的に多く、次いで豊島・板橋・北区、その他区部、多摩、埼玉の順である。団地居住者は以前も借家で共同住宅に住んでいたケースが多い。住みごころについては9割の者がよいとしており、特に光が丘の自然に対する評価は高い。

光が丘地区にある、光が丘公園、中央商業施設、総合病院などは、広域対象施設である。光が丘公園は、主に家族づれによる手軽な利用が多いが、スポーツ施設などには遠方から訪れる者もあり、誘致圏は、約8kmと比較的広がっている。中央商業施設には、西武デパート、忠実屋が誘致され、出店の際には、周辺商店街との対立もあったが、調整の末、大きな影響を及ぼすことなく、団地居住者の買い物の需要を満たすようになった。そればかりか練馬区の消費需要を都心部から呼び戻そうという期待もかけられている。

光が丘地区の開発により周辺部の宅地化も促進された。農地の転用が進み、中層の集合住宅、駐車場、商店が急速に増加している。無秩序な開発を防ぎ良好な市街化を誘導するために、光が丘周辺地域は周辺事業整備区域に指定されている。

今後、地下鉄12号線が開通すると、バス網で確保してきた交通については、地区内が光が丘駅1km圏内に含まれるようになり、利便性は高まる。一方駐車場の確保や隣接地域に超高層ビルを建設する計画をめぐり団地住人との対立もある。今後の課題は、駅前や周辺地区内の空閑地を適正に開発すること、高齢化社会に対応していくことなどであろう。そして単なる住宅団地に留まらず、練馬区の一拠点として自立した、活力のある街として機能していくことが期待される。